

# Ustawowa obniżka czynszów w galeriach handlowych – wejście nowelizacji w życie

Prezydent RP podpisał ustawę nowelizującą tzw. Tarczę Antykryzysową. Zgodnie z finalnym brzmieniem nowo wprowadzonego art. 15ze<sup>1</sup> czynsz najemców, którzy zawarli umowy przed 14 marca 2020 r. zostaje w okresie obowiązywania zakazu prowadzenia działalności obniżony **o 80%**, zaś w okresie 3 miesięcy od dnia zniesienia zakazu, każdorazowo czynsz będzie redukowany **o 50%** jego pierwotnej wysokości. Ustawa przewiduje też w art. 7 możliwość uchylecia się pod pewnymi warunkami od ofert złożonych na podstawie dotychczas obowiązującego art. 15ze ust. 2 Tarczy Antykryzysowej.

Redukcja czynszów obejmuje najemców, dzierżawców lub podmioty związane podobnymi umowami, którym została oddana do użytkowania powierzchnia handlowa w obiektach o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

Dodatkowo nowy art. 15ze<sup>1</sup> daje obu stronom umowy możliwość żądania sądowego oznaczenia wysokości obniżenia czynszu w przypadku, gdyby zmiana taka nie była dopuszczalna na podstawie art. 357<sup>1</sup> (tj. klauzuli *rebus sic stantibus*). Sąd może, po rozważeniu interesów stron, zgodnie z zasadami współżycia społecznego, oznaczyć wysokość obniżenia świadczeń, sposób ich wykonania lub zmienić okres, w jakim wynajmującemu (podmiotowi udostępniającemu powierzchnię) przysługują świadczenia w obniżonej wysokości.

Znowelizowany przepis precyzuje również, że obniżka czynszu będzie przysługiwać niezależnie od rodzaju prowadzonej przez najemcę działalności, co oznacza, że znajdzie ona zastosowanie w przypadku zarówno sprzedaży towarów, jak i świadczenia usług lub prowadzenia działalności gastronomicznej.

W związku z zakończeniem procesu legislacyjnego ustawa wejdzie w życie 23 lipca 2021 roku, jednakże już teraz do Komisji Europejskiej zostały skierowane informacje o udzieleniu przez Polskę niedozwolonej pomocy publicznej. Na chwilę obecną Komisja Europejska nie wszczęła z urzędu postępowania ani nie odniosła się do wspomnianych informacji.

O dalszych losach nowelizacji oraz art. 15ze<sup>1</sup> i związanych z nim postępowań poinformujemy Państwa w kolejnych alertach.

Tam, gdzie **postęp** spotyka się z **doświadczeniem i wiedzą**, powstają innowacyjne rozwiązania prawne zapewniające naszym klientom usługi na najwyższym poziomie. W obliczu wyzwań stale zmieniającego się świata nie stoimy w miejscu – robimy pewny krok ku **przyszłości**.

**Poznaj Kochański & Partners – firmę prawniczą jutra.**

METROPOLITAN  
Plac Piłsudskiego 1  
00-078 Warszawa

telefon +48 22 326 9600  
fax +48 22 326 9601

EQUAL BUSINESS PARK  
Wielicka 28B, budynek C  
30-552 Kraków

## Jak możemy pomóc?

Dodatkowo, nasza kancelaria pozostaje do Państwa dyspozycji w szczególności w zakresie:

1. **analizy umów najmu /dzierżawy/ innych** uprawniających do korzystania z powierzchni w obiektach handlowych pod kątem możliwości skorzystania z rozwiązań przewidzianych w art. 15ze<sup>1</sup> Tarczy Antykryzysowej, postanowień dotyczących siły wyższej, możliwości żądania obniżenia czynszu, opłat eksploatacyjnych oraz innych opłat określonych w umowie, w tym odpowiedzialności wynajmującego za wady prawne lokalu;
2. **negocjacji** odpowiednich porozumień / aneksów do umów – zwłaszcza dotyczących zwolnień z czynszu, obniżek opłat wynikających z umów;
3. w przypadku konieczności **skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego bądź w razie wystąpienia przez drugą stronę na drogę postępowania sądowego (w zależności od przypadku)** – przygotowania odpowiedniej strategii procesowej, jak najlepiej zabezpieczającej Państwa interesy;
4. **analizy możliwości uzyskania wsparcia** w ramach programów rządowych;
5. **analizy warunków ubezpieczenia** pod kątem przerw w działalności gospodarczej, wystąpienia przypadków siły wyższej;
6. **audytu umów z podmiotami trzecimi w celu optymalizacji, redukcji kosztów bieżących**, w tym doradztwa przy restrukturyzacji zatrudnienia;
7. **analizy projektów deweloperskich**, w tym możliwości zawieszenia realizacji projektów lub wypowiedzenia umów dotyczących realizowanych projektów (powiązanie postanowień dotyczących siły wyższej z wydłużeniem terminów realizacji);
8. **aktualizacji strategicznych biznesplanów** w świetle możliwych terminów otwarcia hoteli oraz czasu, w jakim sytuacja unormuje się w zakresie rentowności w oparciu o przychód na jeden dostępny pokój (RevPar) oraz analizy wpływu aktualnej sytuacji na planowane projekty;

9. **audytu umów kredytowych** i rozważenia możliwych rozwiązań w celu poprawy płynności finansowej;

10. **wsparcia transakcyjnego, w tym w zakresie:**

- wskazania partnerów zainteresowanych inwestycjami, w szczególności w sektorze hotelowym (w ramach Joint Venture oraz funduszy inwestycyjnych);
- leasingu zwrotnego nieruchomości na rzecz instytucji finansowej lub przeprowadzenia procesu „sale and leaseback” nieruchomości na rzecz funduszu nieruchomościowego (*powyższe operacje polegają na sprzedaży nieruchomości, co umożliwi pozyskanie środków finansowych, przy jednoczesnym zapewnieniu korzystania z nieruchomości przez dotychczasowego właściciela (oraz przy zachowaniu opcji „wykupu” nieruchomości po z góry określonym czasie; oferujemy także identyfikację inwestora branżowego uczestniczącego w transakcji)*);
- **organizacji finansowania dłużnego**, w tym (i) restrukturyzacji zadłużenia, (ii) finansowania zmian właścicielskich (wykup, rekapitalizacja), (iii) finansowania nakładów inwestycyjnych (rozbudowa, rozszerzenie działalności);
- **sprzedaży biznesu** lub poszczególnych nieruchomości (assetów) czy portfela nieruchomości.

Ponadto do Państwa dyspozycji pozostają pozostałe działy kancelarii, które świadczą pomoc prawną we wszystkich dziedzinach, na które wpływ ma epidemia, w szczególności w zakresie prawa pracy, prawa restrukturyzacyjnego, prawa bankowego, zagadnień z zakresu prawa handlu i dystrybucji.

**W razie jakichkolwiek pytań zapraszamy do kontaktu.**

## Zapraszamy do kontaktu:



**Paweł Cholewiński**

Radca prawny, Partner, Szef  
Praktyki Nieruchomości

T: +48 883 323 475

E: p.cholewinski@kochanski.pl



**Izabela Żmijewska**

Adwokat, Starszy Prawnik

T: +48 880 321 994

E: i.zmijewska@kochanski.pl