

Kwiecień 2020



DWF Poland COVID-19 Alert

Tarcza antykryzysowa a umowy najmu



"Tarcza antykryzysowa" ("**Ustawa**") została wczoraj podpisana przez Prezydenta i już dzisiaj wchodzi w życie.

Jej zasadniczym celem jest minimalizowanie ekonomicznych skutków COVID-19 oraz wprowadzonego stanu epidemii. Zawiera ona szereg rozwiązań wpływających na sytuację przedsiębiorców. Najistotniejsze regulacje dotyczące umów najmu prezentujemy poniżej.

CZASOWE WYGASZENIE UMÓW NAJMU

Zgodnie z Ustawą, w okresie obowiązywania zakazu prowadzenia działalności w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² wygasają wzajemne zobowiązania stron umowy najmu, dzierżawy lub innej podobnej umowy, przez którą dochodzi do oddania do użytkowania powierzchni handlowej.

W praktyce oznacza to, że najemcy będą zwolnieni w tym czasie m.in. z obowiązku płacenia czynszu najmu oraz opłat eksploatacyjnych.

Sposób sformułowania zawartych w Ustawie przepisów pozwala na przyjęcie tezy, że wygaszenie umów najmu i podobnych dotyczyć może zarówno najemców, których działalność została istotnie ograniczona w czasie trwania stanu zagrożenia epidemicznego oraz stanu epidemii, jak i tych którzy mogli do tej pory kontynuować swoją działalność w centrach handlowych.

Po ustaniu zakazu prowadzenia działalności, dotychczasowi najemcy powierzchni w galerii handlowej zobowiązani będą do złożenia oferty przedłużenia wygaszonego stosunku prawnego, na warunkach wynikających z dotychczasowej umowy – o okres obowiązywania zakazu działalności przedłużony o 6 miesięcy. Jeśli oferta ta nie zostanie złożona w terminie 3 miesięcy od dnia zniesienia zakazu, umowy będą uważane za niewygaszone czasowo. Oznacza to dla najemców konieczność dochowania terminu na złożenie wyżej wskazanej oferty, a nie okazję do zakończenia działalności w danym obiekcie. W przeciwnym razie ich umowy będą traktowane jak nigdy nie wygasłe, co oznaczałoby m.in. obowiązek uiszczenia czynszu i innych opłat za cały

czas ograniczeń działalności w centrach handlowych.

W Ustawie nie zawarto żadnych rozwiązań, które pozwoliłyby rozstrzygnąć takie praktyczne problemy, przed którymi zapewne staną strony w tym przejściowym okresie, jak to, czy w związku z wygaśnięciem umów: (i) strony powinny dokonać ich końcowego rozliczenia, (ii) lokal powinien zostać zwrócony wynajmującemu, (iii) wynajmujący jest w braku takiego zwrotu uprawniony do naliczenia dodatkowego wynagrodzenia (często 150% lub 200% czynszu), czy (iv) obciążenia najemcy kosztami przechowania towaru i innych rzeczy najemcy.

Ustawa nie zawiera analogicznych ułatwień dla najemców np. lokali gastronomicznych znajdujących się poza centrami handlowymi, których – z pewnymi wyjątkami - dotyczy zakaz działalności niezależnie od miejsca położenia lokalu.

OCHRONA STOSUNKU NAJMU

Przedłużenie okresu najmu

Zgodnie z Ustawą, w przypadku gdy czas obowiązywania umowy najmu zawartej przed dniem wejścia w życie omawianych nowych przepisów upływa po ich wejściu w życie, okres najmu ulega przedłużeniu do dnia 30 czerwca 2020 r. Przedłużenie następuje na podstawie oświadczenia woli najemcy.

Przepis ten nie będzie miał jednak zastosowania w przypadkach szczegółowo wymienionych w ustawie – m.in. jeżeli najemca używał lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z przeznaczeniem lokalu.

Zakaz wypowiedzania umów najmu i wysokości czynszu

Ustawa przewiduje, że co do zasady do dnia 30 czerwca 2020 r. nie będzie można wypowiedzieć najemcy umowy najmu lub wysokości czynszu.

Nie będzie to dotyczyć przypadku, w którym wypowiedzenie umowy najmu następowaloby w związku z naruszeniem przez najemcę postanowień umowy najmu lub przepisów prawa dotyczących sposobu używania tego lokalu lub koniecznością rozbioru lub remontu budynku, w którym znajduje się lokal.

NOWE OGRANICZENIA W ZAKRESIE PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI

Od dzisiaj wchodzi także w życie nowe ograniczenia działalności przedsiębiorców, wprowadzone Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 31 marca 2020 r. ("**Rozporządzenie**"). Ograniczenia obejmują obecnie również m.in. przedsiębiorców prowadzących działalność związaną z fryzjerstwem i zabiegami kosmetycznymi, a także działalność związaną z prowadzeniem usług hotelarskich.

Dodatkowo, zgodnie z Rozporządzeniem, w soboty i niedziele zakazano handlu detalicznego w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², w których przeważająca działalność polega na sprzedaży artykułów budowlanych lub remontowych (tzw. sklepy DIY).

Pełen tekst Ustawy dostępny jest tutaj:

<http://dziennikustaw.gov.pl/D2020000056801.pdf>

Pełen tekst Rozporządzenia dostępny jest natomiast tutaj:

<http://dziennikustaw.gov.pl/D2020000056601.pdf>

Zapraszamy do kontaktu w przypadku pytań i wątpliwości. Nasi eksperci z Departamentu Nieruchomości chętnie odpowiedzą na Państwa pytania.



Małgorzata Lesiak-Ćwikowska
Co-head of Real Estate Team

➡ **KONTAKT**



Bartosz Boenigk
Advocate trainee

➡ **KONTAKT**

UPDATE PREFERENCES/AKTUALIZUJ PREFERENCJE

UNSUBSCRIBE/ZREZYGNUJ Z SUBSKRYBCJI

© DWF Law LLP 2020

Only access by the addressee is authorised. Any liability (in negligence, contract or otherwise) arising from any third party taking any action, or refraining from taking any action on the basis of any of the information contained in this e-mail is hereby excluded. In the event that you are not the addressee, please notify the sender immediately. Do not discuss, disclose the contents to any person, or store or copy the information in any medium or use it for any purpose whatsoever. Copyright in this e-mail (and any attachments created by DWF Law LLP, belongs to DWF Law LLP which asserts the right to be identified as such and hereby objects to any misuse thereof. For the avoidance of doubt, DWF Law LLP does not accept service of documents by e-mail, and the use of e-mail does not imply that it is willing to do so, unless otherwise expressly agreed.

DWF Law LLP is a limited liability partnership registered in England and Wales (registered number OC423384) with its registered office at 1 Scott Place, 2 Hardman Street, Manchester M3 3AA. DWF Law LLP is authorised and regulated by the Solicitors Regulation Authority as an Alternative Business Structure. Our professional code of conduct can be accessed at <http://www.sra.org.uk>. DWF Law LLP is listed on the Financial Services Register as an Exempt Professional Firm, able to carry out certain insurance mediation activities (regulated by the Solicitors Regulation Authority). The term 'Partner' is used to refer to a Member of DWF Law LLP or an employee or consultant with equivalent standing and qualification. A list of the Members of DWF Law LLP and of the Non-Members who are designated as Partners is open to inspection at our registered office, 1 Scott Place, 2 Hardman Street, Manchester M3 3AA. The recipient of this e-mail will, at all times, be dealing with DWF Law LLP unless it is clear from the context or specifically attributed to another DWF group entity unless it is clear from the context or specifically attributed to DWF in Ireland.