

# Kontrowersyjny projekt nowelizacji w podpisie u Prezydenta

Kontrowersyjny projekt nowelizacji Tarczy Antykryzysowej po przyjęciu przez Sejm trafił do Senatu, który wniósł do projektu jedynie kosmetyczne poprawki. **Ustawa uchwalona została finalnie 24 czerwca 2021 roku.**

Głosy krytyki wobec wprowadzenia art. 15ze<sup>1</sup> Tarczy Antykryzysowej nie przyniosły efektu pożądanego przez przeciwników projektu. Dokonane w ramach procesu legislacyjnego zmiany względem pierwotnego kształtu regulacji dotyczących stosunków najmu w centrach handlowych mają wymiar techniczny i precyzujący. Między innymi przesądzają wyraźnie, że będzie można się uchylić od skutków oferty przedłużenia umowy jedynie na okres, który jeszcze nie nastąpił. Powyższe ma zapewnić uregulowanie relacji między stronami umowy wyłącznie na przyszłość, z poszanowaniem stabilności tych relacji gospodarczych i prawnych, które istniały w 2020 roku.

**25 czerwca 2021 roku ustawę przekazano Prezydentowi do podpisu.**

Można w tym miejscu porównawczo wspomnieć o formach pomocy udzielonej przez inne kraje dla ich rodzimych najemców, którzy w wyniku pandemii i obostrzeń znaleźli się w ciężkiej sytuacji. Wachlarz rozwiązań stosowanych w Unii Europejskiej jest dość spory, obejmujący m.in. ulgi podatkowe, dofinansowania czynszów, ustawowe przedłużanie terminów płatności czy też ograniczenie możliwości wypowiedzenia umowy z powodu zaległości czynszowych. Należy jednak wskazać, że część krajów **w ogóle nie ingerowała** w relacje pomiędzy najemcami a wynajmującymi.

Tak jak wspominaliśmy w poprzednim alercie, nie można wykluczyć ryzyka potencjalnej skargi do Komisji Europejskiej w wyniku zastosowanej przez polski rząd niedozwolonej pomocy publicznej. Co więcej, wynajmujący zapowiadają, że w wyniku uchwalenia art. 15ze<sup>1</sup> będą dochodzić od Skarbu Państwa stosownych odszkodowań.

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?

Monitorujemy na bieżąco sytuację uczestników rynku nieruchomości komercyjnych.

**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 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 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 umożliwia 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