

Tarcza Antykryzysowa | Nieruchomości – nowe rozwiązania dla najemców w galeriach handlowych w czasie zakazów prowadzenia działalności

Dnia 1 lipca 2021 r. ogłoszono ustawę o zmianie („**Nowelizacja**”) ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw („**Ustawa o Tarczy**”). Nowelizacja m.in. uchyla art. 15 ze Ustawy o Tarczy, który dotychczas regulował kwestie zobowiązań najemców w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² („**Centra handlowe**”) w czasie zakazów prowadzenia działalności gospodarczej w związku z pandemią COVID-19 i wprowadza omówione poniżej rozwiązania, które wejdą w życie z dniem **23 lipca 2021 r.**

- »» Dotychczas w okresie obowiązywania zakazów prowadzenia działalności w Centrach handlowych wzajemne zobowiązania stron umowy najmu wygasają pod warunkiem, że w okresie trzech miesięcy od dnia zniesienia zakazu najemca złożył wynajmującemu bezwarunkową i wiążącą ofertę woli przedłużenia obowiązywania umowy na dotychczasowych warunkach o okres obowiązywania zakazu przedłużony o sześć miesięcy.
- »» Nowelizacja uchylila powyższe rozwiązania wprowadzając jednocześnie przepisy przejściowe regulujące sytuację najemców, którzy złożyli powyższe oferty. Zgodnie z nimi:
 - jeżeli na podstawie dotychczasowych przepisów najemca złożył ofertę, której termin złożenia upływał po 31 grudnia 2020 r. najemca w terminie 14 dni od dnia wejścia w życie Nowelizacji może uchylić się od skutków prawnych oświadczenia woli w przedmiocie przedłużenia umowy najmu przez złożenie stosownego pisemnego oświadczenia wynajmującemu.
 - Uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli nie obejmuje jednak wygaśnięcia wzajemnych zobowiązań stron umowy najmu oraz przedłużenia umowy o okres, który upływał z dniem poprzedzającym złożenie oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli.
- »» Nowelizacja wprowadza też przepisy dotyczące nowego sposobu uregulowania zobowiązań wynikających z umów najmu w Centrach handlowych w czasie trwania zakazów prowadzenia działalności:
 - w odniesieniu do umów najmu zawartych przed dniem 14 marca 2020 r. wysokość świadczenia najemcy w czasie obowiązywania zakazu ulega obniżeniu do **20%** wysokości tych świadczeń, natomiast w okresie trzech miesięcy od dnia zniesienia zakazu do **50%** wysokości tych świadczeń.
- »» Jeżeli powyższe obniżenia wysokości świadczeń nie byłoby uzasadnione każda ze stron może żądać oznaczenia przez sąd wysokości obniżenia świadczeń.

Zachęcamy Państwa do śledzenia alertów WKB, w których będziemy na bieżąco informować Państwa o dalszym rozwoju prac legislacyjnych w obszarze nieruchomości.

Zapraszamy do kontaktu z naszymi prawniczkami z zespołu nieruchomości i procesu inwestycyjnego:



Anna Wyrzykowska
advokat, partner
mail:
anna.wyrzykowska@wkb.pl



Marta Czarnecka
radca prawny, managing associate
mail:
marta.czarnecka@wkb.pl