Biuro Rzecznika
Małych i Średnich Przedsiębiorców

Warszawa, dnia 14 maja 2020 r.

WPL.283.2020.tP

Pan
dr Marek Niedużak
Podsekretarz Stanu
w Ministerstwie Rozwoju
Plac Trzech Krzyży3/5
00-507 Warszawa

Szanowny Panie Ministrze

działając na podstawie art. 12 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 6 marca 2018 r. o Rzeczniku Małych i Średnich Przedsiębiorców[1], które stanowią, że organy, organizacje lub instytucje publiczne, o których mowa w art. 11 ust. 1, do których zwróci się Rzecznik, są obowiązane z nim współdziałać i udzielać mu pomocy, w szczególności udzielać żądanych przez Rzecznika informacji i wyjaśnień, zwracam się z uprzejmą prośbą o zajęcie jednoznacznego stanowiska w niniejszej sprawie.

W nawiązaniu do wypowiedzi Pana Ministra w Senacie RP dot. propozycji poprawki do ustawy z 30 kwietnia 2020 r. *o zmianie niektórych ustaw w zakresie działań osłonowych w związku z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2*, zgodnie z którą termin „powierzchnia handlowa" nie powinien być rozumiany wąsko, ponieważ w galeriach handlowych prowadzi się też innego rodzaju działalność niż tylko ściśle handlową, również usługową.

Zgodnie z art. 15ze ust. 1 ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych[2], *w okresie obowiązywania zakazu*

[1] Dz. U. z 2018 poz. 648.
[2] Dz. U. z 2020 r. poz. 374, ze zm., dalej: „uCOVID-19".

prowadzenia działalności w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 zgodnie z właściwymi przepisami, wygasają wzajemne zobowiązania stron umowy najmu, dzierżawy lub innej podobnej umowy, przez którą dochodzi do oddania do używania powierzchni handlowej (umowy). Natomiast zgodnie z art. 15ze ust. 2 ww. ustawy, *uprawniony do używania powierzchni handlowej (uprawniony) powinien złożyć udostępniającemu bezwarunkową i wiążącą ofertę woli przedłużenia obowiązywania umowy na dotychczasowych warunkach o okres obowiązywania zakazu przedłużony o sześć miesięcy; oferta powinna być złożona w okresie trzech miesięcy od dnia zniesienia zakazu. Postanowienia ust. 1 przestają wiązać oddającego z chwilą bezskutecznego upływu na złożenie oferty.* Istotne jest również, że zgodnie z art. 15ze ust. 3 ww. ustawy, *postanowienia ust. 1 wchodzą w życie od dnia zakazu, a postanowienie ust. 2 od dnia zniesienia zakazu.*

Po uchwaleniu w dniu 30 kwietnia 2020 r. *ustawy o zmianie niektórych ustaw w zakresie działań osłonowych w związku z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2*, w związku z dostrzeżonymi problemami ze stosowaniem w praktyce przepisów art. 15ze uCOVID-19, na etapie prac w Senacie RP została zgłoszona poprawka zmierzająca do ich zmiany. Odnosząc się do niej na posiedzeniu senackiej komisji budżetu i finansów publicznych w dniu 12 maja 2020 r. Pan Minister zajął następujące stanowisko: *Więc jeśli chodzi o tą poprawkę, to powiem tak, że stanowisko negatywne, ale już tłumaczę dlaczego bo tak naprawdę to sporu tutaj nie ma. Pierwsza kwestia jest taka, że stanowisko ministerstwa jest takie i to jest stanowisko, które zresztą już tutaj w kilku też interpelacjach mieliśmy okazję podtrzymać, że jak najbardziej właśnie tak należy rozumieć ten przepis, że ten termin powierzchnia handlowa nie powinien być rozumiany ściśle rzecz biorąc tak wąsko czyli, że koniecznie musi być prowadzony na niej handel, bo przecież w galeriach handlowych prowadzi się też innego rodzaju działalność niż tylko ściśle handlową, również usługową. Także my jakby tak właśnie rozumiemy ten przepis, tak właśnie oficjalnie też odpowiadamy na pytania z nim związane. Dlatego z jednej strony nie do końca tutaj bym był zwolennikiem, by na tym etapie go zmieniać. Proszę zwrócić uwagę, że to dotyczy tych zakazów, które już zostały zniesione. Tak, czyli mówimy o przepisie, który de facto on, no, zawieszenie już nie funkcjonuje. Więc my byśmy tutaj wstecz wchodzili w pewne wydarzenia, regulowali pewne wydarzenia, które już miały miejsce i wydaje mi się, że już bardziej stosowne jest takie stosowanie, nazwijmy to takich miękkich narzędzi interpretacyjnych, takich prawda mówimy ministerstwo taką interpretację oficjalnie*

prezentuje też, aniżeli w tym momencie wsteczna zmiana tego przepisu, który niejako część swojej dyspozycji już wyczerpał, biorąc pod uwagę stan faktyczny.

Jednakże należy zauważyć, że choć objęta dyspozycją art. 15ze uCOVID-19 sytuacja dotyczyła przede wszystkim okresu z marca oraz kwietnia 2020 r. i aktualnie ograniczenia związane z prowadzeniem działalności w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 ulegają znoszeniu, to wciąż aktualne pozostają spory co do obowiązku rozliczenia się przedsiębiorców za ww. okres. Powoduje to i uzasadnia jednoznaczne zajęcie stanowiska w przedmiotowej sprawie.

Ponadto, należy wskazać, że w przygotowanym przez Polski Fundusz Rozwoju S.A. „Przewodniku Antykryzysowym dla Przedsiębiorców"[3] wskazano, iż *czasowe wygaśnięcie zobowiązań pod umowami nie dotyczy umów używania powierzchni usługowej w centrach handlowych, niezależnie od objęcia ich zakazem lub ograniczeniem działalności na podstawie obowiązujących przepisów. Przykład: Umowy najmu powierzchni usługowej w centrach handlowych, takich jak np. kina, sale zabaw, banki, pralnie, kliniki medyczne, nie podlegają czasowemu wygaśnięciu.* Po powyższą interpretację sięgają centra handlowe domagające się zapłaty czynszów w pełnej wysokości za marzec i kwiecień 2020 r. od przedsiębiorców prowadzących w najmowanych powierzchniach handlowych działalność inną niż stricte handlową.

Dlatego mając na uwadze, że zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy o Rzeczniku Małych i Średnich Przedsiębiorców Rzecznik stoi na straży praw mikroprzedsiębiorców oraz małych i średnich przedsiębiorców, w szczególności poszanowania zasady wolności działalności gospodarczej, **pogłębiania zaufania przedsiębiorców do władzy publicznej**, bezstronności i równego traktowania, zrównoważonego rozwoju oraz zasady uczciwej konkurencji i poszanowania dobrych obyczajów oraz słusznych interesów przedsiębiorców, zwracam się do Pana Ministra z uprzejmą prośbą o stosunkowo szybkie zajęcie jednoznacznego stanowiska, zgodnie z którym **przedmiotowy instrument prawny dotyczy wszystkich rodzajów działalności objętych zakazem prowadzenia** zgodnie z przepisami z zakresu ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii – tj. **działalności o charakterze zarówno handlowym, jak i usługowym**.

[3] Wersja 1.2 z dnia 2 kwietnia 2020 r.

Jednocześnie celem zobrazowania tego wciąż aktualnego problemu w załączeniu przesyłam przykładową wiadomość od przedsiębiorcy wskazującego, jakie problemy stwarzają podmioty udostępniające ww. powierzchnie handlowe (tj. centra handlowe) przedsiębiorcom prowadzącym działalność usługową.

Z poważaniem

Z up. Rzecznika Małych i Średnich Przedsiębiorców
RADCA RZECZNIKA
Wydział Prawno-Legislacyjny
Dr n. pr. Marek Woch