



Warszawa, dnia 11.05.2020r.

Złote Tarasy Warsaw III S.à.r.l spółka jawna  
Biuro Dyrekcji Centrum Złote Tarasy  
ul. Złota 59, 00 – 120 Warszawa

dotyczy: realizacji umów najmu w związku z wystąpieniem na terytorium RP wirusa SARS CoV-2

Szanowni Państwo,

Z uwagi na wejście w życie rozporządzenia Ministra Zdrowia w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu zagrożenia epidemicznego z dnia 13 marca 2020 r. (Dz.U. 2020 poz. 433), a następnie zastępującego go rozporządzenia Ministra Zdrowia w sprawie ogłoszenia stanu epidemii z dnia 20 marca 2020 r. (Dz.U. 2020 poz. 491), rozporządzeń Rady Ministrów kolejno z dnia 31 marca 2020 r. (Dz.U. 2020 poz. 566), 10 kwietnia 2020 r. (Dz.U. 2020 poz. 658), 15 kwietnia 2020 r. (Dz.U. 2020 poz. 673), 2 maja 2020 r. (Dz.U. 2020 poz. 792) związanych z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS CoV-2 reprezentowane przez nas podmioty zostały zmuszone do wstrzymania lub znacznego ograniczenia prowadzonej działalności.

4 maja centra handlowe zostały ponownie otwarte, jednak obecne uwarunkowania rynkowe nawet w najmniejszym stopniu nie przypominają tych normalnych. Okolicznością budzącą naszą szczególną obawę jest nieprzewidywalność tak czasu trwania, jak i ostatecznych skutków pandemii, co wpływa bezpośrednio na nasze obawy, co do utrzymania miejsc pracy oraz wywiązywania się z bieżących i przyszłych zobowiązań. Niewątpliwie COVID-19 znacząco wpłynął na nasze codzienne życie oraz sposób konsumpcji dóbr i usług. W dalszej perspektywie kluczowy wpływ na zmiany zachowań konsumentów będą miały gospodarcze skutki pandemii: spodziewana recesja przełoży się na wzrost bezrobocia, zmniejszenie siły nabywczej i dalszy spadek nastrojów konsumenckich. Lęk przed wirusem SARS CoV-2



przekłada się na pesymistyczne nastroje względem własnych finansów. Wyraźna większość Polaków prognozuje, że ich sytuacja materialna pogorszy się wraz z rozwojem zachorowań. Aktualnie mniej więcej 40% gospodarstw domowych odczuwa uszczuplenie domowego budżetu; 36% z nich obawia się strat w ciągu najbliższego okresu (*Kantar Barometr Covid-19*).

Zniesienie zakazu handlu z oczywistych względów nie redukuje ryzyka długotrwałego spadku zainteresowania klientów odwiedzinami i zakupami w galeriach handlowych, co negatywnie i długotrwale wpłynie na poziomy przychodów prowadzonej przez reprezentowane przez nas podmioty działalności gastronomicznej. *„Według badań Agencji Inquiry aż 64% ludzi obawia się skupisk i tłumów, a 42% niskich standardów bezpieczeństwa oraz higieny. Aż 40% deklaruje, że nie zamierza w najbliższym czasie odwiedzić galerii handlowych.”*(*Urszula Szewczyk: Retail Journal, Specjalistyczny Portal Informacyjny o Branży Retail, 11.05.2020*) Obowiązek dokonywania zakupów w maseczkach i gumowych rękawiczkach, zachowanie bezpiecznych odległości, a także ograniczenia, co do liczby klientów w galerii handlowej, sklepach oraz punktach gastronomicznych powoduje, że rzeczywistość handlowa jest i będzie zupełnie inna. Dodatkowo zewsząd dochodzą komunikaty informujące, że najbezpieczniej jest unikać skupisk ludzkich, zostawać w domu, a po każdym kontakcie z nieznanymi osobami lub przebywaniu w miejscach publicznych dokładnie umyć i zdezynfekować ręce. Nieuniknionym skutkiem obecnej sytuacji, jak prognozują eksperci, będzie znaczny i trwały spadek liczby osób odwiedzających centra handlowe i zmiana nawyków zakupowych tych osób. (*Wpływ pandemii COVID-19 na polski rynek centrów handlowych, Deloitte kwiecień 2020*)

Jednocześnie podkreślenia wymaga fakt, że pomimo otwarcia z dniem 4 maja „Złotych Tarasów” nadal zamknięte pozostają lokale kluczowych, tj. budujących masę i przyciągających klientów do galerii, najemców jak: Reserved, Cropp, Sinsay, czy Multikino. Z niepokojem obserwujemy znikomą- w porównaniu do analogicznych okresów - ilość osób odwiedzających centrum. W biurach stanowiących część kompleksu handlowo-biurowego, wciąż utrzymywana jest praca zdalna. Pracodawcy organizują pracę w sposób ograniczający osobiste kontakty pomiędzy pracownikami, którzy, jak wszyscy wiemy, tak samo jak ruch turystyczny, który właściwie całkowicie zamarł, tworzyli znaczną część obrotów lokali gastronomicznych w „Złotych Tarasach”.



Dlatego wobec zaistniałych okoliczności spowodowanych rozprzestrzenianiem się wirusa SARS CoV-2 niniejszym zawiadamiamy o występującej przeszkodzie i oddziaływaniu tej przeszkody na zdolność obu stron umowy do wykonania zawartych umów najmu. W związku z tym informujemy, że wykonanie umów na dotychczasowych warunkach jest trwale niemożliwe. Czynsze na dotychczasowym poziomie nie są w żaden sposób uzasadnione biorąc pod uwagę ograniczony zakres usług, jakie w związku z prowadzonymi ograniczeniami mogą obecnie świadczyć galerie handlowe, w tym również „Złote Tarasy” dla użytkowników lokali oraz ich klientów.

W związku z powyższym wskazujemy na konieczność wprowadzenia uzasadnionych działań w ramach zarządzania tą kryzysową sytuacją, i tak odpowiednio zmianę sposobu realizacji konkretnych obowiązków umownych. W tym zakresie wnioskujemy, aby w łączących nas umowach zastosować mechanizm całkowitego kosztu najmu wyrażonego, jako 8% przychodu najemcy. Przez całkowity koszt najmu rozumiemy wszelkie opłaty ponoszone przez najemcę, w tym w szczególności czynsz, opłaty serwisowe, opłaty marketingowe z wyłączeniem opłat ponoszonych w oparciu o wskazanie rzeczywistego zużycia, do czasu uzyskania przez nas 90% obrotów z analogicznych okresów sprzed pandemii.

Informujemy jednocześnie, że ewentualne niewykonanie zobowiązań wynikających z zawartych umów najmu nie może stanowić podstawy do nałożenia jakichkolwiek sankcji, zarówno w oparciu o zapisy umów najmu jak i przepisy powszechnie obowiązującego prawa. Wynika, bowiem z faktu nadzwyczajnej zmiany stosunków i zaistnienia siły wyższej stanowiącej okoliczność, za którą reprezentowane przez nas podmioty nie ponoszą odpowiedzialności. Należy w tym kontekście przywołać w szczególności treść art. 357<sup>1</sup> k.c. oraz art. 495 k.c.

Wierzmy, że przytoczone okoliczności zostaną przyjęte przez Państwa ze zrozumieniem, czego przejawem będzie czasowa zmiana obowiązków umownych w zakresie wysokości i sposobu naliczania opłat czynszowych. Żywiąc głębokie przekonanie, iż są Państwo świadomi powagi sytuacji, w której się wszyscy znaleźliśmy będziemy zobowiązani za szybką reakcję i propozycję formy kontaktu, w terminie do dnia 15-05-2020 r.



Prosimy o kontakt w tej sprawie z Panią Katarzyną Żukowską- restauracja Pari-Pari  
Tel. Kontaktowy: +48 606-372-060

**XO Burger Sp. z o.o.**  
Spółka Komandytowa  
ul. Łaciarska 4/406, 50-104 Wrocław  
NIP 8971835183, REGON 366578043

*Bartosz Karski*  
Pełnomocnik  
XO Burger Sp. z o.o. Sp.k.

za *PRASIBUS ZŁOTE TARASY* za .....

**WROCŁAWSKA AKADEMIA KULINARNA**  
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
Spółka komandytowa  
53-333 Wrocław, ul. Powstańców Śląskich 2-4  
NIP 899-272-09-18

**Osobnik Zarządu**  
uprawniony do reprezentacji w tym zakresie  
do czasu rezygnacji z tej roli

*Przemysław Dąbiec*

za *KUCHNIA MARCHE ZŁOTE TARASY* za .....

*Tower Kowalski*  
za *CAVA lok. 266*  
*COFFEE BEAN Sp. J.*

**PERFECT CLEAN Sp. z o.o.**  
ul. Żłota 59/00-120 Warszawa  
NIP 5242876790, REGON 141827121  
Konto bankowe  
61405010231000009079679529

*lubie to*  
za .....

*[Signature]*  
za .....

**Pari-Pari Distro S.c.**  
ul. Żłota 59 lok. 269  
00-120 Warszawa  
NIP: 525-256-51-93

*Jacques Mielok*  
za .....

**RG FOODS Sp. z o.o.**  
Ul. Franciszka Klimczaka 5/95  
02-252 Warszawa  
NIP: 7010260166

za .....

za .....

**PERFECT FOOD**  
Mazowiecka 7/11  
06-082 Warszawa  
NIP: 5272544027

*[Signature]*  
za *HUMMUS LOVE*

**PS Sp. z o.o.**  
ul. Żłota 59/311  
00-120 Warszawa  
NIP: 527 253-50-22

za *Alicja Sutermeister*

**PREZES ZARZADU**  
*Sandra MASSOUD*  
za *Sandra Massoud*  
*Hana-Sushi*