Białystok, dnia 25 marca 2020 r.

………………………………

…………………………….

……………………………..

………………………………

…………………………….

……………………………..

Dotyczy: Realizacji umowy najmu / dzierżawy („Umowa”) zawartej w dniu …………………………… w związku z wystąpieniem na terytorium RP wirusa SARS CoV-2

Szanowni Państwo,

mając na uwadze wejście w życie rozporządzenia Ministra Zdrowia w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu zagrożenia epidemicznego z dnia 13 marca 2020r zmienionego rozporządzeniem z dnia 24.03.2020 r poz. 522(„Rozporządzenie”), związanego z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS CoV-2, Firma zobowiązana została do wstrzymania działalności.

Przez co należy rozumieć, że zawieszona została możliwość wykonywania głównego przedmiotu działalności mojego przedsiębiorstwa. Nie ulega wątpliwości, że fakt rozprzestrzeniania się wirusa SARS CoV-2 oraz jego następstwa w postaci wydanych przez odpowiednie władze przepisów powszechnie obowiązującego prawa, uniemożliwiających prowadzenie przez moją firmę działalności, stanowią siłę wyższą zgodnie z definicja wypracowaną na gruncie prawa cywilnego przez orzecznictwo i doktrynę. Są to bowiem zdarzenia mające charakter nadzwyczajny, niezależny od stron oraz nie dający się wcześniej przewidzieć przy dołożeniu należytej staranności. Zaistniałe okoliczności oraz ich następstwa wpływają bezpośrednio na działalność prowadzoną przez Spółkę w Lokalu będącym przedmiotem zawartej z Państwem Umowy oraz na realizację przewidzianych w Umowie zobowiązań leżących po stronie Spółki. W związku z powyższym wskazujemy na konieczność wprowadzenia przez Spółkę uzasadnionych działań, w ramach zarządzania tą kryzysową sytuacją, i tak odpowiednio:

* Zmianę sposobu realizacji konkretnych obowiązków umownych;

W tym zakresie wnioskujemy o zwolnienie z obowiązku zapłaty czynszu oraz opłat wynikających z Umowy przez okres kolejnych 90 dni oraz dalszą rewizję kwot czynszów/opłat, a co za tych idzie, nienaliczanie ich, a także obniżkę w odniesieniu do okresu spadku obrotu w restauracjach.

* Wydłużenie terminu realizacji płatności wynikających z Umowy;

W tym zakresie wnioskujemy o wydłużenie terminów jakichkolwiek aktualnych płatności (wystawione i niezapłacone bieżące faktury) co najmniej o okres dodatkowych 90 dni.

Należy jednocześnie podkreślić, że wyżej wskazane możliwe niewykonanie zobowiązań wynikających z Umowy nie stanowi podstawy do nałożenia na Spółkę jakichkolwiek sankcji, zarówno w oparciu o zapisy Umowy jak i przepisy powszechnie obowiązującego prawa, gdyż wynika z faktu nadzwyczajnej zmiany stosunków i zaistnienia siły wyższej, stanowiącej okoliczność, za którą Spółka nie ponosi odpowiedzialności.

Wskazać należy jednocześnie, iż czasowe zaprzestanie prowadzenia działalności w Lokalu na skutek działania siły wyższej stanowi podstawę do całkowitego zwolnienia Najemcy z zapłaty czynszu oraz innych opłat wynikających z Umowy za okres braku możliwości prowadzenia działalności w Lokalu, zarówno w oparciu o zapisy Umowy jak i przepisy powszechnie obowiązującego prawa. Należy w tym kontekście przywołać w szczególności treść art. 357 1 k.c. oraz art. 700 k.c.

Bardzo istotnym w sprawie jest fakt, iż negatywny wpływ działania KORONAWIRUSA na prowadzoną przez Spółkę działalność wystąpił także przed dniem zawieszenia działalności. Pojawienie się na terytorium RP wirusa SARS CoV-2 w znacznym stopniu pogorszyło nastroje konsumenckie co bezpośrednio odnalazło bowiem odzwierciedlenie w istotnym spadku sprzedaży realizowanej przez Spółkę jeszcze zanim weszło w życie Rozporządzenie.

Jednocześnie informuję, że utrzymywanie się negatywnych skutków siły wyższej dla prowadzonej przez Spółkę działalności nie można wykluczyć także po ustaniu obowiązywania przewidzianych w Rozporządzeniu ograniczeń. Przywołane okoliczności z uwagi na niemożliwy do przewidzenia charakter nie były uwzględnione przez Strony podczas zawierania Umowy i podczas ustalania wskazanych w Umowie stawek czynszu oraz opłat eksploatacyjnych. W związku z powyższym uzasadnione jest dochodzenie stosownego/proporcjonalnego obniżenia płatności przewidzianych w Umowie a obciążających Spółkę także w okresie przypadającym przed zawieszeniem prowadzonej przez Spółkę działalności w Lokalu. Mając powyższe na uwadze proponujemy podjęcie rozmów przez przedstawicieli stron a następnie odpowiednie zmodyfikowanie warunków Umowy.

Z poważaniem