



Umowa najmu lokalu w centrum handlowym w praktyce

Z MARCINEM BUCKIM, APLIKANTEM RADCOWSKIM KANCELARII
ADWOKATÓW I RADCÓW PRAWNYCH G. MORAWSKA-STANECKA
M. STAŃKO SP. PARTNERSKA Z SIEDZIBĄ W KATOWICACH
ROZMAWIA BEATA GOŁĘBIEWSKA-CHĘCIAK

Panie Mecenasiu, co powinna zawierać dobrze skonstruowana umowa najmu? W oparciu o jakie przepisy strony układają treść umowy? Czy można ją negocjować?

Umowy najmu pomieszczeń w galeriach są konstruowane w oparciu o przepisy kodeksu cywilnego. Szczególnie ważne jest jednoznaczne określenie w umowie najmu tych kwestii, które dla obu stron zdają się najistotniejsze i które mają największy wpływ na ich interesy. Dlatego strony umowy powinny dokładnie oznaczyć przedmiot najmu oraz wysokość i sposób zapłaty czynszu.

Z punktu widzenia najemcy, który chce otworzyć działalność na terenie galerii handlowej, istotna jest nie tylko lokalizacja samej galerii, ale również wielkość wynajmowanej powierzchni i jej usytuowanie w galerii oraz stawka czynszu. Ta ostatnia zależy od różnych czynników. Decydujący wpływ na jej wysokość ma przede wszystkim atrakcyjność samej galerii handlowej dla potencjalnego klienta. Wynajmujący uzależnia też często wysokość czynszu od marki samego najemcy. W praktyce każda galeria operuje własnym wzorem umowy. Nie oznacza to jednak, że taki wzór nie może być przez najemcę negocjowany. Wszystko zależy od dobrej woli stron. Wzór w takim wypadku stanowi jedynie podstawę do uzgodnienia szczegółowej treści umowy.

Niemniej jednak najemca musi liczyć się z tym, że przyjdzie mu się dostosować do kilku ogólnych wymogów, jakie stawia właściciel galerii. Dotyczy to głównie dopasowania do koncepcji architektonicznej galerii i utrzymania właściwych dla galerii godzin otwarcia.

Na jakich zasadach ustalana jest wysokość czynszu oraz opłat eksploatacyjnych?

Czynsz może być płatny albo w formie stałej kwoty, albo w formie tzw. czynszu procentowego, który jest liczony od wypracowanego zysku lub obrotu najemcy w danym miesiącu. Z kolei opłaty eksploatacyjne za media ustalane są w oparciu o faktyczne zużycie. Standardem jest również zamieszczanie w umowach klauzul o wzroście stawki czynszu o coroczny wskaźnik podawany przez Prezesa GUS oraz wzrost stawek narzuconych przez dostawców mediów. Należy pamiętać, aby wszelkie ustalenia dotyczące płatności związanych z najmem lokalu znalazły się w umowie – pozwoli to uniknąć ewentualnych niejasności.

Na jaki okres zawierane są umowy najmu? Czy można je w jakiś sposób przedłużyć?

Umowy najmu zawierane są w ogromnej większości przypadków na czas określony. Najczęściej spotykany okres najmu wy-

nosi od pięciu do dziesięciu lat. Pomimo iż ustawodawca w wyniku ostatniej nowelizacji umożliwił zawieranie umów na maksymalny okres 30 lat, to wynajmujący niechętnie korzystają z tej możliwości. Tylko w nielicznych przypadkach można spotkać umowy zawarte na okres dłuższy niż dziesięć lat lub na czas nieoznaczony.

Niemniej jednak nic nie stoi na przeszkodzie, aby w umowie zawrzeć odpowiednie klauzule, które zagwarantują najemcy co najmniej pierwszeństwo renowacji umowy, potocznie zwane opcją odnowienia. Niewykluczone jest bowiem, że po zakoń-

czeniu umowy dotychczasowy najemca zechce ją przedłużyć, a okaże się, że na jego miejsce znajdzie się wielu chętnych, oferujących wyższe stawki czynszu.

Klauzula odnowienia umowy zawarta w umowie najmu broni najemcę przed taką sytuacją – daje mu bowiem prawo przedłużenia umowy najmu o konkretny okres i jednocześnie zobowiązuje również wynajmującego do zaakceptowania tej decyzji. Prawo to zazwyczaj ograniczone jest w czasie (np. 6 miesięcy przed końcem umowy najemca musi zadeklarować chęć kontynuacji najmu).

Jak wygląda kwestia wzajemnych rozliczeń po zakończeniu okresu najmu?

Rozliczenia nakładów po zakończeniu stosunku najmu stanowią najbardziej konfliktogenny aspekt stosunków pomiędzy wynajmującym a najemcą. Dlatego w tym zakresie umowa winna być szczegółowo sprecyzowana. Powinna jasno określać, kto za co odpowiada i kto komu będzie musiał zwrócić nakłady. W praktyce przyjęło się, że najemca pozostawia wszelkie ulepszenia i inne zmiany wykonane w pomieszczeniu, a wynajmujący nie ponosi żadnych dodatkowych opłat z tego tytułu, ale też nie żąda usunięcia zmian. Jeśli nie zawrzemy w umowie najmu jasno określonych postanowień w tej sprawie, zastosowanie mają uregulowania wynikające z kodeksu cywilnego, które mogą okazać się nie zawsze korzystne dla najemcy. W takim przypadku pomoc profesjonalnego prawnika będzie niezbędna.

Dobrze skonstruowana i wynegocjowana umowa najmu gwarantuje nie tylko bezpieczeństwo spokojnego prowadzenia działalności gospodarczej, ale również zapewnia pewność zysków dla obu stron umowy.