

Na co zwrócić uwagę, wynajmując lokal w centrum handlowym

Prawo i praktyka

Bartłomiej Flak, Jolanta Budzowska 24-01-2011, ostatnia aktualizacja 24-01-2011 03:39

Sklepy wielkopowierzchniowe zazwyczaj nie są zbyt otwarte na negocjacje. Tymczasem proponowane przez nich warunki często godzą w interesy sprzedawców

Stroną słabszą jest na ogół najemca, szczególnie gdy nie reprezentuje dużego podmiotu czy rozpoznawalnej na rynku marki. Centrum handlowe próbuje często zmusić go do zawarcia narzuconego przez siebie kontraktu. Główne tematy sporne można wyliczyć w punktach.

Punkt 1. Czynsz najmu i opłaty eksploatacyjne

Najczęściej stosowanym rozwiązaniem jest naliczanie przez wynajmujących czynszu najmu od z góry wyznaczonego dnia otwarcia sklepu (rozpoczęcia działalności) dla klientów. Co do opłat eksploatacyjnych (opłat wspólnych), momentem tym jest przekazanie **lokalu** najemcy.

Takie rozwiązanie jest uzasadnione. Problem jednak leży gdzie indziej – w razie przestoju pracy centrum czy też samego **lokalu**, z przyczyn niezależnych od najemcy, obowiązany jest on w dalszym ciągu do ponoszenia tych kosztów. Jeżeli przestój trwa jeden-dwa dni, można zaakceptować ten stan.

Co jednak w sytuacji gdy najemca z przyczyn leżących po stronie wynajmującego nie ma możliwości prowadzenia działalności przez okres dłuższy. Dlatego też w umowie powinno znaleźć się postanowienie regulujące taką sytuację.

Punkt 2. Czynsz od obrotu

Jest to najczęściej spotykany sposób naliczania czynszu lub jego części w galeriach handlowych. Wprowadza się go do umów na podstawie zasady swobody kontraktowania, jednakże wątpliwości dotyczą jego charakteru. Często jest oceniany jako pewnego rodzaju nieuzasadniona prowizja.

Z czynszem od obrotu wiąże się także obowiązek najemcy dostarczania wynajmującemu wykazu przychodów i wydruków z kas fiskalnych, oświadczeń o osiągniętych obrotach lub innych dokumentów, których zażąda wynajmujący a które mają potwierdzać wspomniane wpływy z każdego miesiąca. Jeśli najemca nie dostarczy wynajmującemu powyższych dokumentów w określonym w umowie terminie, najczęściej zobowiązany jest do zapłaty wynajmującemu kary umownej za każdy dzień opóźnienia.

Punkt 3. Usterki lokalu w dniu przejęcia

Wynajmujący zasadniczo zobowiązują się do usunięcia lub naprawienia usterek określonych w protokole zdawczo-odbiorczym w ciągu określonego terminu od jego podpisania przez strony. Istnienie takich usterek nie upoważnia jednak najemcy do odmowy przejęcia lokalu.

Dla wynajmującego taki zapis jest zrozumiały, ale dla najemcy niekoniecznie. Zależy to bowiem od charakteru usterek.

Prawo do odmowy przejęcia lokalu powinno przysługiwać najemcy w razie wykrycia usterek uniemożliwiających prowadzenie prac adaptacyjnych w lokalu czy wręcz prowadzenia działalności, co wcale nie jest rzadką sytuacją.

Dodatkowo od zakończenia prac przez wynajmującego powinien zostać wyznaczony nowy termin przekazania, a za okres napraw najemca powinien zostać zwolniony z opłat i wszelkiej odpowiedzialności względem wynajmującego.

Punkt 4. Kary umowne

Przy karach umownych dokładnie widać, jak zdecydowaną przewagę w kształtowaniu umów mają centra handlowe. Kary te mogą być naliczane niemal za każde działanie niezgodne z umową. Oczywiście niewykonywanie czy też nienależyte wykonywanie umowy nie zasługuje na akceptację. Nie można jednak dopuścić do sytuacji, w której jakiegokolwiek zachowanie najemcy niepożądane przez wynajmującego grozi naliczeniem i obciążeniem go karą umowną, często bardzo wysoką.

Należy pamiętać, że w zakresie miarkowania kar przez sądy mieści się również pojęcie miarkowania kar umownych. Zgodnie z treścią art. 484 § 2 kodeksu cywilnego istnieje możliwość żądania zmniejszenia kary umownej w dwóch sytuacjach: jeżeli zobowiązanie zostało wykonane w znacznej części lub jeżeli kara jest rażąco wygórowana.

W literaturze przedmiotu podkreślana jest konieczność szczególnie ostrożnego stosowania instrumentu miarkowania w odniesieniu do stosunków między profesjonalistami, co oczywiście będzie miało zastosowanie do najmu w centrach handlowych.

Punkt 5. Prace adaptacyjne

Umowy najmu bardzo różnie regulują tę kwestię. Konieczność dostosowania **projektu** prac adaptacyjnych w wynajmowanym lokalu do projektu budowlanego całego centrum nie budzi wątpliwości.

Problem sprowadza się jednak do tego, kto takie prace powinien przeprowadzić. Często jest sytuacja, kiedy wynajmujący narzuca najemcy wykonawcę, w tym także ceny jego usług.

Punkt 6. Zakaz potrącania należności

W umowach najmu w centrach handlowych standardem jest zapis stanowiący, że najemca nie będzie miał prawa do odliczania lub potrącania z czynszu, miesięcznej opłaty za usługi i np. opłaty z tytułu otwarcia centrum handlowego jakichkolwiek wierzytelności wobec wynajmującego, bez względu na tytuł takiej wierzytelności.

Podyktowane jest to najczęściej treścią umowy kredytowej zawartej przez inwestora (wynajmującego). Rzadko zapisy takie podlegają negocjacjom, ale nie jest to niemożliwe. Wymaga jednak zgody banku – kredytodawcy.

Punkt 7. Sposób liczenia powierzchni

Najczęściej powierzchnia najmowanych lokali obliczana jest łącznie ze ścianami wewnętrznymi, kolumnami, elementami wbudowanymi itd., które są ograniczone ścianami działowymi lub zewnętrznymi. Nieznaczące różnice między wielkością powierzchni wskazaną w umowie najmu a wartością po obliczeniach w dniu przejścia nie są podstawą dla stron umowy do opierania na nich jakichkolwiek roszczeń.

W efekcie najemcy płacą czynsz również za grubość ścian zewnętrznych budynku centrum handlowego.

Z punktu widzenia dobrych praktyk nie powinno to mieć miejsca. Standardem powinna być powierzchnia liczona po ścianach wewnętrznych, przy czym np. rury wewnętrzne, parapety, kolumny, słupy, wypusty wewnętrzne i inne tego typu elementy – jeżeli powierzchnia któregośkolwiek z nich przekroczy określoną przez strony umowy najmu wielkość – powinny pomniejszać powierzchnię przyjmowaną na potrzeby naliczenia czynszu.

Punkt 8. Waloryzacja

W umowach najmu standardowo wprowadza się zapisy dotyczące waloryzacji czynszu najmu oparte na ustalonym przez strony współczynniku (indeksie). Najczęściej jest to wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych określony w obwieszczeniu prezesa GUS za rok poprzedni albo wskaźnik cen konsumpcyjnych dla strefy euro (Monetary Union Index of Consumer Prices, MUICP).

Spotykane są i inne wskaźniki. Wprowadzenie postanowienia o waloryzacji czynszu nie gwarantuje jednak najemcy pełnego bezpieczeństwa i przewidywalności przyszłych zobowiązań finansowych.

Na podstawie przepisu art. 685¹ k.c. istnieje bowiem ryzyko wypowiedzenia (podwyższenia) przez wynajmującego dotychczasowej stawki czynszu, a najemca często nie dostrzega potrzeby uregulowania tej kwestii w umowie najmu.

Punkt 9. Nakłady na lokal

Zgodnie z art. 676 k.c., w razie dokonania przez najemcę nakładów na rzecz najętą, wynajmujący, w razie braku odmiennej umowy, może według swego wyboru: zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.

Przepis ten ma charakter dyspozytywny, co oznacza, że jeżeli strony nie umówiły się inaczej, to zgodnie z jego dyspozycją wynajmujący, który zdecyduje się na zatrzymanie ulepszeń poczynionych w najmowanej rzeczy przez najemcę, może to uczynić za zapłatą zwrotu sumy odpowiadającej ich wartości z chwili zwrotu.

W kontekście nakładów poniesionych na lokal należy również zwrócić uwagę na regulację dotyczącą części składowych rzeczy. Zgodnie z kodeksową definicją częścią składową rzeczy jest to wszystko, co nie może być od niej odłączone bez uszkodzenia (ew. istotnej zmiany) całości lub przedmiotu odłączanego.

Przyjmuje się, że uszkodzenie musi mieć poważniejszy charakter, nie wystarczy uszkodzenie drobne, takie jak dziury w ścianie pozostałe po hakach podtrzymujących regały (**orzeczenie Sądu Najwyższego z 19 kwietnia 1950 r., C 441/49**).

Orzecznictwo SN wskazuje, że dokonanie przez najemcę w wynajętym lokalu inwestycji o charakterze trwałym nie prowadzi automatycznie do uznania wykorzystanych elementów za część składową. Konieczne jest spełnienie kryterium trwałego połączenia. Jeżeli więc strony ustalą, że połączenie nastąpiło tylko na czas trwania łączącej je umowy, a po jej zakończeniu przyłączone rzeczy będą oddzielone, to użytek będzie miał charakter przemijający.

Przyłączone przedmioty nie tracą swej odrębności i nadal będą stanowić własność dotychczasowego właściciela.

Punkt 10. Otwarcie centrum handlowego

Wynajmujący wymagają, aby umowa najmu dawała im prawo – często kilkakrotnie – do zmiany terminu otwarcia, bez żadnych konsekwencji.

Tego typu działania, jeśli zaistnieją w wyniku zdarzeń innych aniżeli siła wyższa, powinny być obarczone określoną sankcją, najlepiej finansową, w postaci kary umownej lub prawem do odstąpienia od umowy.

Punkt 11. Klucze do lokalu

Wynajmujący musi mieć komplet kluczy z uwagi na mogące się pojawić awarie. Pamiętać jednak należy, że powinien on znaleźć się w specjalnie zabezpieczonej kopercie albo być w inny sposób zabezpieczony. Każdorazowe jego użycie wymaga uzasadnienia i udokumentowania.

Trwają prace nad autoregulacją

Liczba punktów spornych pomiędzy stronami jest dowodem wysokiego stopnia skomplikowania negocjacji postanowień umów najmu w centrach handlowych. Dostrzeżenie nierówności stron i próba jej wyeliminowana znalazły odzwierciedlenie w podjęciu prac nad kodeksem dobrych praktyk w najmie.

Stworzenie projektu kodeksu zostało zainicjowane przez Polską Radę Centrów Handlowych, zaś w grupach roboczych uczestniczą zarówno przedstawiciele najemców, jak i wynajmujących.

Kodeks ma zawierać postanowienia ramowe, które umożliwią stronom unikanie sytuacji patowej. Jednak trwające już od kilkunastu miesięcy prace i stale przesuwany termin publikacji dokumentu pozwalają przypuszczać, że trudności tkwią u podstaw.

Autorka jest radcą prawnym w kancelarii Budzowska Fiutowski i Partnerzy. Radcowie Prawni

Autor jest aplikantem radcowskim w tej kancelarii

Źródło na dzień 24.01.2011.:

http://new-arch.rp.pl/artukul/1015860_Na_co_zwrocic_uwage_wynajmujac_lokal_w_centrum_handlowym.html