

Co Warto Wiedzieć o Umowie Najmu Powierzchni Biurowych?

Firmy planujące najem powierzchni biurowych w wyborze najkorzystniejszej oferty rynkowej zwracają uwagę głównie na lokalizację, standard budynku oraz warunki finansowe oferowane przez wynajmującego. Natomiast kluczowym elementem w procesie najmu powierzchni biurowej jest umowa najmu, czyli dokument formalno-prawnie regulujący stosunki pomiędzy wynajmującym a najemcą. Należy zadbać o wiele detali umowy w celu uniknięcia późniejszych nieporozumień.

Przedmiot Najmu

Istotnym elementem umowy najmu jest szczegółowe określenie przedmiotu najmu. Przedmiotem najmu jest nie tylko powierzchnia biurowa z korytarzami, toaletami, pomieszczeniami kuchennymi, tarasami przeznaczonymi do wyłącznego użytku najemcy (powierzchnia biurowa netto), ale także proporcjonalny udział w powierzchniach wspólnych budynku oraz miejsca parkingowe. Powierzchniami wspólnymi są części budynku przeznaczone do wspólnego użytkowania z innymi najemcami nieruchomości, np.: wejście do budynku, recepcje, lobby windowe, sanitariaty, korytarze. Do celu obliczenia czynszu powierzchnia biurowa netto jest powiększana o współczynnik powierzchni wspólnej, który odpowiada proporcjonalnemu udziałowi najemcy w korzystaniu z części wspólnych.

Powierzchnię można mierzyć według różnych norm i standardów, co może prowadzić do znaczących różnic w wielkości najmowanej powierzchni. Przykładowo Polska Norma PN-70/B02365 z 30 czerwca 1970 r. zakłada obmiar w stanie surowym bez tynków, natomiast PN-ISO 9836-197 z 28 października 1997 roku obmiar po położeniu tynków. Przykładów podobnych różnic może być więcej. Ważne jest, żeby umowa najmu określała sposób obmiaru powierzchni.

Umowa najmu powinna zawierać m.in.: dokładny opis lokalu, informację o położeniu lokalu w budynku, numer księgi wieczystej, numer działki ewidencyjnej, plan sytuacyjny budynku oraz rzut kondygnacji z zaznaczonym najmowanym modulem.

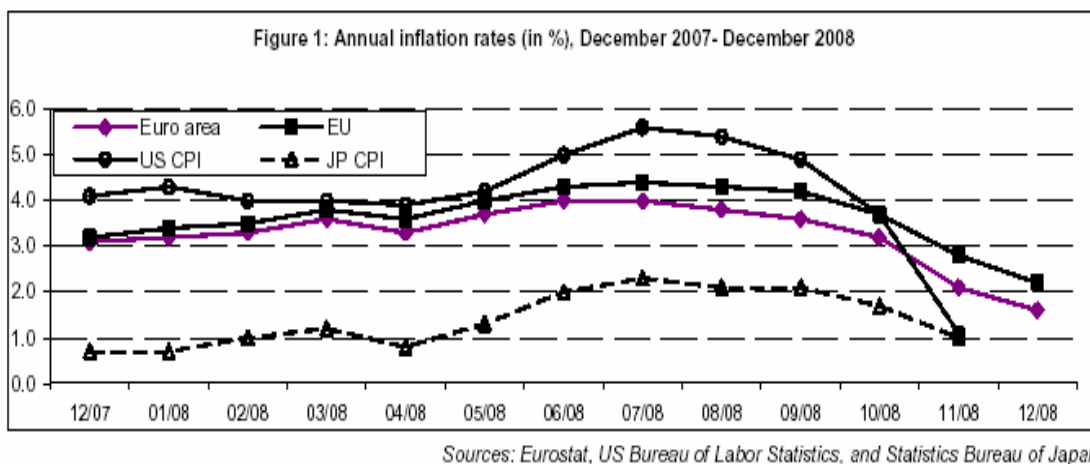
Czas Trwania

Umowę najmu powierzchni biurowej zawiera się na czas nieoznaczony lub oznaczony. W przypadku biurowców klasy B oraz A wynajmujący zazwyczaj akceptują najem na minimalne okresy odpowiednio 3- lub 5-cio letnie. Od 1 stycznia 2009 r. firmy mogą zawierać umowy najmu na okres do 30 lat, co stanowi znaczące wydłużenie możliwego maksymalnego okresu trwania umowy zawartej na czas oznaczony. Nowe rozwiązanie może być korzystne dla najemców, którzy w związku ze specyficznymi oczekiwaniami względem poszukiwanej powierzchni ponoszą wysokie nakłady na jej dostosowanie do swoich potrzeb.

Czynsz i Indeksacja

W zamian za korzystanie z przedmiotu najmu, najemca zobowiązuje się w umowie najmu płacić wynajmującemu czynsz. Stawki czynszu w nowoczesnych biurowcach ustala się najczęściej w EUR. Najemcy są zobowiązani płacić równowartość w PLN określonej kwoty w euro. Kursem wymiany jest przeważnie średni kurs EUR / PLN ogłaszany przez Narodowy Bank Polski, obowiązujący w dniu wskazanym w umowie najmu zazwyczaj z dnia wystawienia faktury lub dnia poprzedzającego dzień wystawienia faktury.

Czynsz podlega corocznej indeksacji w oparciu o wartość ustalonego wskaźnika wzrostu cen. Najczęściej stosowanymi wskaźnikami są Harmonized Indices of Consumer Prices (HICPs), czyli zharmonizowane wskaźniki cen konsumpcyjnych HICPs dla krajów członkowskich Unii Europejskiej. Jeżeli HICP jest równy zero lub niższy od zera, czynsz przeważnie pozostaje niezmienny za rozpatrywany okres. HICPs służą międzynarodowym porównaniom inflacji cen artykułów konsumpcyjnych i są publikowane co miesiąc na stronie internetowej [Eurostat](#). W grudniu 2008 roku w krajach UE inflacja wynosiła 2,2%, w strefie euro – 1,6%.



Eurostat publikuje również następujące wskaźniki:

- EICP (European Index of Consumer Prices for EU-15), czyli europejski wskaźnik cen artykułów konsumpcyjnych dla piętnastu krajów członkowskich (EU – 15). EICP jest średnią ważoną wskaźników HICP z poszczególnych państw członkowskich. Do kwietnia 2004 był liczony na podstawie HICP z 15 państw, stąd nazwa EU 15. Po rozszerzeniu UE w maju 2004 zaczął być liczony na podstawie HICP 25 państw, stąd nazwa EU 25.;
- EEAICP (European Economic Area index for EEA), czyli wskaźnik dla Europejskiego Obszaru Gospodarczego;
- około 100 pod-wskaźników dla wszystkich krajów członkowskich oraz dla Norwegii i Islandii, z odpowiednimi wagami i średnimi ważonymi;
- Special Aggregates, czyli wskaźniki dla Specjalnych Kategorii, np. towary, usługi, energia.

Wydatki Operacyjne

Wydatki operacyjne obejmują koszty ponoszone przez wynajmującego w związku z posiadaniem, utrzymaniem i użytkowaniem budynku biurowego. Wydatki operacyjne w nowoczesnych budynkach biurowych powinny obejmować m.in.:

- koszty utrzymania terenów zewnętrznych, fasady, dachu budynku;
- systemu przeciwpożarowego, systemu wykrywania pożaru;
- utrzymania wind;
- sprzątnięcia wewnątrz budynku;
- ochrony;
- zatrudnienia obsługi recepcji;
- wywozu śmieci;
- dostaw wody, ciepła do budynku, elektryczności;
- składki ubezpieczeniowe opłacane przez wynajmującego;
- podatki od nieruchomości;

- usługi administracyjne i zarządzanie nieruchomością, obsługa techniczna;
- koszty utrzymania, operacyjne, naprawcze, renowacyjne.

Wydatki operacyjne powinny być opłacane przez najemcę na podstawie faktycznych kosztów poniesionych przez wynajmującego np. faktycznego zużycia mierzonego przez odpowiednie urządzenia pomiarowe, albo też faktur wystawionych przez dostawców usług.

W nowoczesnych budynkach biurowych najemca w umowie najmu zobowiązuje się do wnoszenia miesięcznych zaliczek na poczet wydatków operacyjnych, których rozliczenie następuje najczęściej po zakończeniu każdego roku kalendarzowego na podstawie przedstawionych najemcy przez wynajmującego rzeczywistych kosztów w danym okresie. W przypadku niedopłaty wynikającej z dokonanego rozliczenia najemca powinien wpłacić brakującą kwotę wynajmującemu. W przypadku powstania nadpłaty wynajmujący powinien zwrócić ustaloną kwotę lub nadpłata zostanie zaliczona na poczet przyszłych płatności z tytułu wydatków operacyjnych.

Zabezpieczenie Najmu

Najemca w umowie najmu zobowiązuje się do dostarczenia wynajmującemu kaucji bądź gwarancji bankowej. Najczęściej wysokość zabezpieczenia stanowi równowartość trzymiesięcznych płatności z tytułu czynszu, w tym czynszu za miejsca parkingowe, oraz wydatków operacyjnych.

Z punktu widzenia najemcy możliwości oraz zasady korzystania przez wynajmującego z kaucji / gwarancji bankowej powinny być ściśle uregulowane. W przypadku nowoczesnych obiektów wynajmujący wymagają, aby gwarancja bankowa była wystawiona przez renomowany bank, zaakceptowany przez właściciela obiektu.

Kaucja / gwarancja bankowa powinna być ważna przez cały czas trwania najmu. W praktyce okres obowiązywania zabezpieczenia wydłuża się o dodatkowy czas do 3 miesięcy po wygaśnięciu umowy najmu. Wynika to z faktu, że wynajmujący otrzymuje faktury z tytułu zużycia mediów w różnych terminach i nie jest w stanie rozliczyć się z najemcą z zaliczek płaconych z tytułu wydatków operacyjnych do końca okresu najmu. Jeżeli gwarancja bankowa jest wystawiona na krótszy okres powinna być regularnie odnawiana według stawek obowiązujących w dniu wystawienia każdej nowej gwarancji bankowej.

Wynajmujący może wykorzystać zabezpieczenie w przypadku nie wywiązywania się najemcy z zobowiązań ustalonych w umowie najmu np.: niedokonania przez najemcę zapłaty czynszu, zaliczek na poczet wydatków operacyjnych, zwrotu kosztów usunięcia szkód spowodowanych przez najemcę, osoby odwiedzające go, jego pracowników, należności wynikających z nie zwrócenia powierzchni w terminie określonym w umowie. Jeżeli wynajmujący skorzysta z zabezpieczenia przed zakończeniem okresu najmu, najemca powinien uzupełnić zabezpieczenie do pierwotnie ustalonej kwoty.

Ubezpieczenie

Zarówno wynajmujący, jak i najemca powinni posiadać stosowną ochronę ubezpieczeniową. W przypadku wynajmującego ochrona powinna zawierać:

- ubezpieczenie z tytułu odpowiedzialności cywilnej,
- ubezpieczenie od ognia i innych zdarzeń losowych,
- ubezpieczenie od utraty zysków.

W przypadku najemcy ochrona ubezpieczeniowa powinna pokrywać ryzyka związane z utratą lub zniszczeniem majątku najemcy oraz z tytułu odpowiedzialności cywilnej.

Podsumowanie

W procesie najmu powierzchni biurowej należy zadbać o powyższe wybrane kwestie regulujące stosunki pomiędzy najemcą a wynajmującym. W dokumencie przedstawiono kilka elementów, na które najemcy powinni zwrócić uwagę zanim podpiszą umowę najmu. Jednakże istnieją różne standardy umów najmu w zależności od klasy budynku biurowego i doświadczenia wynajmującego. W przypadku nowoczesnych obiektów umowy najmu są przeważnie skomplikowane i regulują wiele aspektów związanych z najmem powierzchni, co wymaga dużych i szczegółowych doświadczeń w danym zakresie. Najemca w wielu przypadkach nie dysponuje takim doświadczeniem. Dlatego skorzystanie z doświadczenia zewnętrznych doradców d/s warunków komercyjnych może być pomocne i redukować ryzyka najemcy związane z najmem danej powierzchni.