

NAJEM LOKALU UŻYTKOWEGO

eBook

**RADCA PRAWNY
PRZEMYSŁAW OSTRZYŻEK**



Szanowny Czytelniku !

Ten eBook jest przeznaczony dla tych przedsiębiorców, którzy prowadzą działalność handlową lub usługową w lokalach najmowanych.

Omawiając każde zagadnienie umieściłem w tekście linki odsyłające do artykułów pogłębiających temat, opublikowanych na blogu prawniczym.

Po kliknięciu w link Czytelnik zostanie przekierowany do odpowiedniego artykułu na mojej stronie www.

Życzę przyjemnej lektury.

Przemysław Ostrzyżek

CO TO JEST LOKAL UŻYTKOWY ?

Lokalem użytkowym jest wydzielone pomieszczenie lub zespół pomieszczeń nie będących mieszkalnymi, technicznymi ani gospodarczymi.

Muszą one być oddzielone od reszty budynku stałymi przegrodami budowlanymi.

Mogą to być ściany, a także duże witryny, takie jak witryny sklepów w galeriach handlowych, zajmujące całą szerokość lokalu oraz wysokość od podłogi po sufit.

Istotna jest cecha trwałości przegrody, a nie materiał z którego jest wykonana.

Jeśli choć jedna przegroda nie ma charakteru trwałego, to nie mamy do czynienia z lokalem.

Lecz nie jest jednak konieczne aby przegrody były ścianami.



Dopuszczalne są słupy, filary, kolumny, a nawet żaluzje opuszczane na noc po zakończeniu działalności handlowej lub usługowej.

To znaczy, że lokal użytkowy nie musi być zamknięty ze wszystkich stron.

Inna jest sytuacja gdy mamy do czynienia z najmem tak zwanej wyspy, czyli ze standem.

Są to stoiska usytuowane w ciągach pieszych galerii handlowych.



Przedmiotem najmu w tym przypadku jest określona powierzchnia użytkowa z przeznaczeniem na posadowienie standu, a nawet stand już wykonany przez wynajmującego.

TUTAJ dowiesz się więcej o lokalach i standach

CZAS TRWANIA NAJMU

Powszechną praktyką jest zawieranie umów najmu lokali użytkowych na czas określony.

Chodzi o zapewnienie dochodów właścicielowi w oznaczonej perspektywie czasowej, aby jego inwestycja mogła się zwrócić.

Inwestycje wynajmujących, polegające na budowie galerii handlowych lub kupnie lokali z przeznaczeniem na wynajem, zwykle są kredytowane.

Dlatego często, oprócz umowy najmu, wynajmujący i najemca zawierają umowę cesji wierzytelności na rzecz banku kredytującego.

Umowa najmu lokalu użytkowego wymaga formy pisemnej, jeśli jest zawarta na czas dłuższy niż 1 rok.

Ale nie ma obowiązku zachowania tej formy.

Lecz niedochowanie formy pisemnej skutkuje uznaniem, że najem jest zawarty na czas nieokreślony, a poza tym trzeba liczyć się z trudnościami dowodowymi w razie sporu o warunki najmu.

W stosunkach obustronnie profesjonalnych, gdy zarówno wynajmujący jak i najemca są przedsiębiorcami, w praktyce nie występują umowy ustne.

CZYNSZ I INNE OPŁATY

Opłaty za korzystanie z lokali użytkowych, tak samo jak za korzystanie z lokali mieszkalnych, składają się z dwóch zasadniczych elementów.

Pierwszym z nich jest czynsz najmu.

To wynagrodzenie wynajmującego za samo korzystanie z lokalu.

Drugim elementem opłaty za korzystanie z lokalu są opłaty eksploatacyjne.

Mogą one być zryczałtowane i skalkulowane w czynszu.

Jednak w zdecydowanej większości przypadków stanowią one odrębny składnik opłat, precyzyjnie uregulowany w umowie najmu.

NAJEM LOKALU UŻYTKOWEGO

Najemcy najczęściej, na początku najmu, sugerują się wysokością opłat miesięcznych często zapominając, że są to tylko zaliczki do rozliczenia w ujęciu rocznym albo półrocznym.

Właściciel obiektu może jedynie w sposób przybliżony określić koszty eksploatacji obiektu, które rosną w miarę upływu lat, a nawet pojawiają się nowe koszty, wcześniej nieprzewidziane i nieskalkulowane.



Dlatego wynajmujący starają sobie zagwarantować w umowach najmu możliwość jednostronnego rozszerzenia katalogu opłat eksploatacyjnych.

W galeriach handlowych opłatą dodatkową jest także koszt marketingu dotyczącego obiektu, tak aby pozyskać jak największą liczbę potencjalnych klientów.

Chodzi o koszty katalogów, billboardów, wydarzeń na terenie galerii, wystawy.

Jest to jednak odrębna od najmu usługa, polegająca na zwiększaniu lub utrzymywaniu atrakcyjności obiektu, a zatem nie ma ona ścisłego związku z opłatami eksploatacyjnymi.

Czynsz najmu może być jednostronnie podwyższony przez wynajmującego bez zgody najemcy.

Obojętne, czy najem jest na czas oznaczony czy nieoznaczony.

Wyodrębnienie opłat eksploatacyjnych jest regułą w stosunkach obustronnie profesjonalnych.

W razie opóźnienia się najemcy w zapłacie opłat eksploatacyjnych, wynajmujący nie będzie mógł zastosować przepisów uprawniających go do wypowiedzenia najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia, tak jak jest to możliwe w przypadku dwumiesięcznej zwłoki w płatności czynszu.

Ponieważ umowy najmu lokali użytkowych najczęściej są zawierane na czas określony, to można w umowie określić przypadki uprawniające wynajmującego do wypowiedzenia najmu przed upływem terminu obowiązywania umowy.

Jednym z takich przypadków może być zaległość najemcy w zapłacie opłat eksploatacyjnych lub opłat marketingowych.

TUTAJ dowiesz się więcej o opłatach dotyczących najmu

NAKŁADY

Poczynione przez najemców nakłady na lokal bywają przedmiotem sporów sądowych.

W zdecydowanej większości dochodzi do nich po zakończeniu najmu, gdy obydwie strony dokonują wzajemnych rozliczeń.

Są cztery rodzaje nakładów:

1. Konieczne, czyli takie, które powodują, że wynajmowany lokal znajduje w stanie przydatnym do normalnego użytku.



2. Użyteczne, czyli takie, które zwiększają wartość lub użyteczność lokalu. Może to być założenie w lokalu biurowym instalacji światłowodowej lub klimatyzacyjnej.
3. Zbytkowne, czyli takie, które dotyczą takich zmian adaptacyjnych lokalu, które odpowiadają upodobaniom najemcy lub jego szczególnym potrzebom.

4. Drobne, czyli takie jak drobne naprawy podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, drobne naprawy instalacji elektrycznej, wodociągowej i kanalizacyjnej.

TUTAJ dowiesz się więcej o nakładach i sposobach ich rozliczenia

WADY LOKALU

Jeśli okaże się, że oddany w najem lokal użytkowy ma wadę, to w pierwszej kolejności trzeba ustalić jej rodzaj i charakter.

Mogą to być wady:

- ograniczające przydatność lokalu do umówionego użytku;
- uniemożliwiające korzystanie z lokalu;

- zagrażające życiu lub zdrowiu najemcy lub przebywających w lokalu pracowników lub klientów.

Generalnie wady mogą być fizyczne i prawne.

Fizyczna wada jest wtedy, gdy lokal nie ma tych cech, o których zapewniał wynajmujący.

Wada może dotyczyć samej konstrukcji lokalu, jak i kwestii eksploatacyjnych.

Można tu wymienić przykładowo:

- zbyt mała wysokość lub powierzchnia;
- brak jednego pomieszczenia pomimo, że metraż całego lokalu jest prawidłowy;
- przemarzanie ścian, niedogrzenie;
- zła wentylacja, nadmierna wilgotność.

Przykłady wad prawnych:

NAJEM LOKALU UŻYTKOWEGO

- lokal jest obciążony prawem na rzecz innej osoby, na przykład ograniczonym prawem rzeczowym użytkowania;
- lokal nie jest własnością najemcy, który zapewnił, że jest właścicielem lub osobą upoważnioną do dysponowania lokalem;



- prawo do korzystania z całości lub części lokalu ma inna osoba na podstawie zawartej umowy najmu.

W przypadku jakiegokolwiek wady ograniczającej przydatność lokalu najemca może żądać obniżenia czynszu.

Warunkiem zrealizowania żądania obniżenia czynszu jest uprzednie złożenie przez najemcę oświadczenia, że domaga się obniżki, określenia jej kwoty, oraz za jaki okres.

Najemca jednak nie może domagać się obniżenia czynszu, jeśli wiedział o wadach w chwili zawarcia umowy najmu.

Jeśli lokal w ogóle lokal nie nadaje się do użytku, to nie mamy do czynienia ściśle z wadą, lecz z sytuacją, że wynajmujący nie wydał lokal najemcy w stanie przydatnym do umówionego użytku.

Istotna jest zatem treść umowy, albowiem można oddać w najem lokal nadający się jedynie do kapitalnego remontu lub lokal w stanie deweloperskim.

Wada może być tego rodzaju, że już w chwili wydania lokalu najemcy nie ma on możliwości korzystania z lokalu w sposób przewidziany w umowie.

Na przykład okazuje się, że w lokalu biurowym przemarzają ściany, brak jest dostatecznej efektywności instalacji elektrycznej.

Gdy takie wady istnieją w chwili wydania lokalu albo ujawniły się później, to najemca może:

- domagać się od wynajmującego niezwłocznego usunięcia wad, po uprzednim zawiadomieniu go o tych wadach;

NAJEM LOKALU UŻYTKOWEGO

- jeśli wady nie zostaną niezwłocznie usunięte albo wad nie da się usunąć, to najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia, nawet jeśli umowa jest zawarta na czas określony.



Najemca nie może domagać się od wynajmującego usunięcia wad ani nie może wypowiedzieć najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia, jeśli wiedział o wadach w chwili zawarcia umowy najmu.

Kolejną kategorią wad są wady zagrażające życiu lub zdrowiu najemcy lub przebywających w lokalu pracowników i klientów.

Wystarczy zatem wystąpienie stanu zagrożenia dla zdrowia lub życia.

Co więcej, istnienie zagrożenia może być subiektywne.

Na przykład niebezpieczeństwo wystąpienia reakcji alergicznej u najemcy lub jego pracowników, zagrzybienie, zawilgocenie lokalu może być uznane za wadę zagrażającą zdrowiu.

W takiej sytuacji najemca może od razu najem wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia, nawet jeśli wiedział o wadach w chwili zawarcia umowy najmu.

Uprawnienie to najemcy nie przysługuje, jeśli sam może usunąć wadę w zakresie obowiązku najemcy do dokonywania drobnych napraw lokalu.

TUTAJ dowiesz się więcej o wadach lokalu

ZABEZPIECZENIA CZYNSZU

W stosunkach obustronnie profesjonalnych regułą jest, że w umowach najmu lokali użytkowych stosuje się różne zabezpieczenia zapłaty czynszu i świadczeń dodatkowych.

Jest kilka sposobów zabezpieczenia.

1. Kaucja.
2. Gwarancja bankowa lub ubezpieczeniowa.
3. Poręczenie.
4. Dobrowolne poddanie się egzekucji.
5. Weksel gwarancyjny niezpełny.
6. Przystąpienie do długu.
7. Zgoda współmałżonka najemcy.
8. Odsetki za zwłokę lub opóźnienie.

TUTAJ dowiesz się więcej o zabezpieczeniach czynszu i innych opłat

ZASTAW

Zastaw jest ustawowym zabezpieczeniem czynszu najmu oraz świadczeń dodatkowych.

Zastaw dotyczy rzeczy wniesionych do każdego przedmiotu najmu, a nie tylko do lokalu lub pomieszczenia.



Dotyczy to także standów, czyli wyspowych stoisk handlowych lub usługowych w galeriach handlowych. Nawet jeśli nie mają żadnych widocznych przegród.

Zastaw zabezpiecza czynsz oraz świadczenia dodatkowe z którymi najemca zalega za okres nie przekraczający jednego roku.

Mogą to być opłaty za energię elektryczną, wodę, gaz, ogrzewanie, koszty sprzątania części wspólnych, odśnieżania, ochrony i tym podobne.

W centrach handlowych często są stosowane comiesięczne opłaty za marketing obiektu, aby pozyskać jak największą liczbę potencjalnych klientów.

To również jest świadczeniem dodatkowym objętym zastawem ustawowym.

Zdarzają się sytuacje, kiedy ochrona obiektu na polecenie wynajmującego sprzeciwia się wyniesieniu rzeczy z lokalu przez najemcę podczas trwania zastawu, a nawet zatrzymuje i przenosi rzeczy do innego pomieszczenia, gdzie najemca nie ma dostępu.

Jest to dopuszczalne.

Wynajmujący może w ten sposób uniemożliwić wygaśnięcie zastawu wskutek usunięcia rzeczy z lokalu przez najemcę lub inne osoby.

Dlatego zastaw nie wygaśnie pomimo usunięcia rzeczy z lokalu przez wynajmującego, albowiem działa on w celu zachowania swojego prawa.

TUTAJ dowiesz się więcej o zastawie na rzeczach najemcy

ZWROT LOKALU

Po zakończeniu najmu powstaje obowiązek zwrotu lokalu wynajmującemu.

W stosunkach obustronnie profesjonalnych termin zwrotu zwykle jest określony w umowie najmu.

Regułą jest protokolarne przekazanie lokalu właścicielowi.

W protokole stwierdza się datę zwrotu, stan techniczny lokalu, w tym stan zainstalowanych w lokalu urządzeń, dokonuje się odczytów liczników energii elektrycznej, wody itp.

Wynajmujący nie może odmówić odebrania lokalu, nawet jeśli stwierdzono uszkodzenia, które są większe niż normalne zużycie.

TUTAJ dowiesz się więcej o zwrocie lokalu

Dziękuję za uwagę.

Przemysław Ostrzyżek

Jeśli Czytelnik chciałby pogłębić wiedzę o nieruchomościach, to zapraszam na blog prawniczy.

Jest tam garść informacji traktujących o nieruchomościach, systematycznie aktualizowanych i uzupełnianych.

Kliknij TUTAJ aby przejść do bloga.

Zapraszam !

Radca Prawny
Przemysław Ostrzyżek
ostrzyzek.pl
Tel. 794 421 100

