

## **Na co również zwracać uwagę przy najmie nieruchomości i lokali użytkowych**

Zawarcie umowy najmu nieruchomości użytkowej lub lokalu użytkowego często stanowi zwięźczenie długich i skomplikowanych negocjacji prowadzonych przez strony. W toku tych pertraktacji istotne powinny być także – z punktu widzenia najemcy – postanowienia umowy regulujące możliwość jej przedłużenia oraz zasady współpracy stron już po zawarciu umowy. Szczególnie w przypadku długoterminowych umów najmu nieruchomości użytkowych istotne dla najemcy może się okazać ustalenie, w jaki sposób strony powinny współdziałać w czasie trwania najmu, tak aby najemca mógł efektywnie korzystać z przedmiotu najmu.

### **Nie tylko wysokość czynszu ma znaczenie**

Jest sprawą oczywistą, że wynajmujący jest przede wszystkim zainteresowany otrzymaniem czynszu najmu na czas, zgodnie z zawartą umową najmu. Nierzadko, w mniej złożonych przypadkach (inaczej jest np. w przypadku wynajmowania powierzchni w galeriach handlowych, biurach, nowoczesnych magazynach itd.), wynajmujący nie zwraca dodatkowej uwagi na sposób utrzymywania przedmiotu najmu przez najemcę, zadowolając się zasadami wynikającymi z przepisów k.c., zgodnie z którymi najemca zobowiązany jest po zakończeniu najmu zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem zużycia będącego następstwem prawidłowego używania. Z tych względów kwestie związane z zasadami współpracy stron często niespecjalnie interesują wynajmującego w toku negocjacji poprzedzających zawarcie umowy. Z drugiej strony najemca jako podmiot, który na podstawie umowy jest uprawniony do używania przedmiotu najmu w swoim najlepiej pojętym interesie powinien dążyć do uregulowania tych zasad. Zmiana sytuacji gospodarczej może go zmusić do poszukiwania i wcielania w życie nowych pomysłów i rozwiązań biznesowych, co z kolei może wpływać na plany najemcy w zakresie sposobu wykorzystywania nieruchomości. W takiej sytuacji współdziałanie wynajmującego będzie co do zasady niezbędne.

Optymalnym rozwiązaniem dla najemcy będzie wyrażenie przez wynajmującego w samej umowie najmu zgody na dokonanie przez najemcę konkretnych (planowanych już na etapie negocjacji, bądź potencjalnie koniecznych w przyszłości) zmian na nieruchomości (np. rozbudowa istniejącego obiektu budowlanego lub budowa nowego, zmiana przeznaczenia nieruchomości, wykonanie prac adaptacyjnych). W sytuacji, gdy zmiany wiązać się będą z wykonaniem robót budowlanych, oprócz omawianej zgody, umowa powinna również zawierać oświadczenie wynajmującego o wyrażeniu zgody na dysponowanie przez najemcę nieruchomości na cele budowlane, wymaganą na podstawie przepisów prawa budowlanego. Bez takiej zgody najemca nie będzie miał możliwości uzyskania pozwolenia na budowę na swoją rzecz, względnie dokonania zgłoszenia budowy, a w konsekwencji wykonywania robót budowlanych. Jeśli z jakichś względów wynajmujący nie chce z góry zgodzić się na dokonanie przez najemcę zmian na nieruchomości, rozwiązaniem będzie zawarcie w umowie najmu zobowiązania wynajmującego do wyrażenia takiej zgody, jeśli zmiany będą dotyczyć wskazanych w umowie przedsięwzięć lub nie będą bezpośrednio

zagrozić wyrządzeniem szkody na nieruchomości, bądź pogarszać jej walorów estetycznych albo użytkowych. Takie postanowienie w umowie ograniczy zakres obowiązku wynajmującego i zabezpieczy jego interesy.

### **Szkody wyrządzone na nieruchomości przez osoby trzecie**

Problemy praktyczne mogą pojawić się w sytuacji wyrządzenia przez osoby trzecie szkód na nieruchomości, które zgodnie z postanowieniami umowy najmu zobowiązany będzie naprawić najemca (np. szkody wyrządzone przez przedsiębiorstwo budowlane wykonujące na nieruchomości zlecone przez najemcę roboty lub szkody wyrządzone przez firmę cateringową zapewniającą obsługę imprezy integracyjnej dla pracowników najemcy). Jeśli umowa najmu wprost nie stanowi, że wypłata odszkodowań z tytułu szkód wyrządzonych na nieruchomości z polisy OC sprawcy ma następować na rzecz najemcy, najemca nie uzyska od ubezpieczyciela sprawcy odszkodowania, chyba że naprawił szkodę i udokumentuje ten fakt. W praktyce ubezpieczyciele żądają przedstawienia albo rachunków potwierdzających poniesienie przez najemcę kosztów naprawy, albo zgody wynajmującego na wypłatę odszkodowania bezpośrednio na rachunek najemcy (gdy szkoda nie została jeszcze naprawiona). A zatem, aby uniknąć konieczności wykładania własnych środków na usunięcie skutków szkody lub występowania do wynajmującego o wydanie stosownego polecenia wypłaty, najemca winien zadbać, by taka dyspozycja (której towarzyszyć będzie obowiązek po stronie najemcy wykorzystania uzyskanego odszkodowania na dokonanie naprawy nieruchomości) została zawarta w umowie najmu.

### **Jak zapobiec milczeniu wynajmującego**

W opisanych powyżej, ale także w innych sytuacjach (np. plany oddania nieruchomości w podnajem lub do bezpłatnego używania, gdy umowa przewiduje wymóg uzyskania zgody wynajmującego) najemca może zwracać się do wynajmującego o wyrażenie zgody na dokonanie jakiejś czynności w odniesieniu do przedmiotu najmu. Może się zdarzyć, że sprawy z którymi zwraca się najemca nie cierpią zwłoki, wobec czego niepożądaną z jego punktu widzenia jest sytuacja, w której wynajmujący przez długi czas nie odpowiada na pisma najemcy. Najemca nie ma wówczas możliwości, żeby zmusić wynajmującego do zajęcia stanowiska, co może znacznie utrudniać prowadzenie przez najemcę jego przedsiębiorstwa na terenie nieruchomości oddanej w najem. W praktyce, milczenie wynajmującego wcale nie musi świadczyć o jego złej woli, czy też lekceważącym podejściu do najemcy, ale może być konsekwencją funkcjonującej u wynajmującego struktury organizacyjnej (kwestia decyzyjności), czy też dużego portfela nieruchomości, w posiadaniu którego jest wynajmujący. Z tych względów rekomenduje się wprowadzenie do umowy najmu postanowienia, w myśl którego strony zobowiązane są do współdziałania przy wykonywaniu umowy najmu w zakresie niezbędnym do osiągnięcia celów i założeń tej umowy. Konkretyzacją tego zapisu może być postanowienie, z którego wynika, że wynajmujący zobowiązany jest do odpowiadania na pisma najemcy w ustalonym terminie oraz że upływ terminu na udzielenie przez wynajmującego odpowiedzi oraz ponowne zwrócenie się przez najemcę i upływ terminu dodatkowego będą poczytywane za zgodę wynajmującego na dane

przedsięwzięcie najemcy albo, że w takim wypadku wynajmujący ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą względem najemcy.

### **Przedłużenie umowy najmu na czas oznaczony**

Umowy najmu nieruchomości użytkowych zazwyczaj zawierane są na czas oznaczony. Po jego upływie umowa ulega rozwiązaniu, a ewentualne kontynuowanie umowy zależne jest od woli obu stron. Taka sytuacja dla najemcy stanowi realne zagrożenie, że po terminie obowiązywania umowy zmuszony on będzie znaleźć inne miejsce prowadzenia jego przedsiębiorstwa, co w zależności od skali prowadzonego biznesu wiąże się z mniejszymi, bądź większymi problemami logistycznoorganizacyjnymi. Nie ma przecież gwarancji, że wynajmujący, któremu wcześniej zależało na zawarciu umowy najmu, będzie zainteresowany jej kontynuowaniem, zwłaszcza, że inne podmioty mogą być w stanie zapłacić mu wyższy czynsz najmu niż aktualny najemca. Z tych względów na etapie negocjowania umowy najmu należy zwrócić uwagę na wprowadzenie postanowienia statuującego uprawnienie dla najemcy do jednostronnego przedłużenia umowy najmu, które to oświadczenie powinno zostać złożone w ustalonym terminie, przed zakończeniem trwania najmu. Alternatywnie strony mogą przyjąć w umowie najmu, że umowa ta automatycznie ulega przedłużeniu o wskazany okres czasu, chyba że najemca złoży w określonym terminie oświadczenie o jej nieprzedłużeniu po upływie pierwotnego okresu trwania najmu.

Omówione powyżej kwestie powinny zostać uregulowane w każdej umowie najmu mającej za przedmiot nieruchomość użytkową. W przeciwieństwie bowiem do umów najmu innych nieruchomości, najemca może być zmuszony do szybkiego reagowania na aktualną sytuację gospodarczą i potrzeby rynkowe, a okresy przestoju w podejmowaniu decyzji mogą generować po jego stronie realne straty majątkowe.

Autor: Piotr Furmaga, radca prawny, Kancelaria Prawna Piszcz i Wspólnicy