

Określenie opłat eksploatacyjnych to interes najemcy

Na etapie podpisywania umowy powinien zadbać o to, aby zostały one zapisane w zamkniętym katalogu. W przeciwnym razie może się spodziewać niespodzianek i nieprzewidzianych wydatków



Bartłomiej Dębski
associate w praktyce nieruchomości kancelarii Domański Zakrzewski Palinka Sp. K.

W niemal wszystkich umowach najmu komercyjnego (biura, centra handlowe), oprócz czynszu i opłat związanych z korzystaniem z mediów w lokalu, przewidziane są postanowienia zobowiązujące najemcę do ponoszenia opłat eksploatacyjnych. Najczęściej obejmują one usługi świadczone przez wynajmującego w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania budynku. I na ten element umowy najemca powinien zwrócić szczególną uwagę.

Usługi objęte opłatami eksploatacyjnymi tworzą dość pokalną listę. Zwykle wymienia się w ich ramach:

- naprawy i utrzymanie budynku oraz wszystkich jego instalacji (w tym dostarczających media),
- sprzątanie, wywóz śmieci, oświetlenie, ogrzewanie, serwisowanie, wyposażenie, dokonywanie zmian lub odnowienie części wspólnych;
- zapewnienie personelu do codziennej obsługi instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku, jego eksploatacji i ochrony;
- ubezpieczenie budynku;

- podatki od nieruchomości, opłaty z tytułu użytkowania wieczystego;
- przeprowadzanie kontroli, inspekcji, przeglądów, dozoru koniecznych dla zapewnienia właściwego zarządzania i funkcjonowania budynku;
- zarząd nieruchomością;
- fundusze rezerwowe itp. Udział najemcy w kosztach usług jest proporcjonalny do wielkości zajmowanej przez niego powierzchni w obiekcie.

Wybór opłat

Zawierając umowę najmu, dokonuje się wyboru pomiędzy zaliczkowym lub ryczałtowym sposobem rozliczenia opłat eksploatacyjnych oraz pomiędzy zamkniętym lub otwartym katalogiem usług objętych tymi opłatami.

Wybór rozwiązania jest z punktu widzenia bezpieczeństwa finansowego najemcy bardzo istotny. Nieprawidłowe uregulowanie omawianej kwestii może się wiązać z niemożliwością przewidzenia wysokości jego obciążeń finansowych w trakcie trwania umowy.

Rozliczenie zaliczkowe opłat eksploatacyjnych polega zasadniczo na tym, że najemca co miesiąc uiszcza zaliczki na poczet szacowanych kosztów usług objętych tymi opłatami. Po upływie roku – zwykle do końca marca kolejnego – wy-

najmujący porównuje wysokość kosztów faktycznie poniesionych z wysokością wpływów z zaliczek. Jeśli stwierdza niedopłatę, najemca ma obowiązek pokryć różnicę (proporcjonalnie do swojego udziału w nieruchomości). Natomiast nadpłata jest zwykle rozliczana w kolejnych miesiącach (wynajmujący potrąca swoją wierzytelność z tytułu opłat z wpłaconymi już zaliczkami, pomniejszając kwotę należną od najemcy).

W modelu ryczałtowym najemca przez kolejne miesiące wpłaca wynajmującemu kwoty mające pokryć koszty opłat eksploatacyjnych, które nie są następnie rozliczane – wynajmujący nie żąda już ani ewentualnej dopłaty, ani też nie rozlicza nadpłat.

Z zamkniętym katalogiem usług objętych opłatami eksploatacyjnymi mamy do czynienia wtedy, gdy strony w umowie jasno przewidziały, koszty jakich usług będą nimi objęte – bez możliwości rozszerzenia tego spisu przez wynajmującego.

Otwarty katalog, który zdarza się częściej, występuje natomiast wtedy, gdy na etapie zawierania umowy nie są do wiadomości znane wszystkie usługi objęte opłatami eksploatacyjnymi, a jedynie kryterium uznania danej usługi za objętą opłatami, np. związek z utrzymaniem budynku. Zwykle do

otwartego katalogu dodaje się przykładowe wyliczenie. Z taką sytuacją mamy do czynienia np. wówczas, gdy strony w umowie wskazały, że „opłatami eksploatacyjnymi są objęte wszelkie usługi związane z utrzymaniem budynku, a w szczególności...”.

Możliwe warianty

Oba powyższe podziały krzyżują się i można w tych ramach wyróżnić następujące warianty:

- model zaliczkowy z otwartym katalogiem usług;
- model zaliczkowy z zamkniętym katalogiem usług;
- model ryczałtowy z otwartym katalogiem usług;
- model ryczałtowy z zamkniętym katalogiem usług.

Z perspektywy najemcy najmniej pożądanym jest model zaliczkowy z otwartym katalogiem usług. Wiąże się z ryzykiem, że wynajmujący obejmie opłatami eksploatacyjnymi naprawy budynku dokonywane raz na kilkadziesiąt lat, np. wzmocnienie elementów konstrukcyjnych lub ocieplenie. Wtedy obciążenie finansowe najemcy związane z umową znacząco wzrośnie.

Jeśli wynajmujący nie chce się zgodzić na całkowite zamknięcie katalogu, można spróbować negocjować wyłączenie wprost pewnych kosztów z opłat eksploatacyjnych (np. związanych z nakładami na znaczne remon-

ty lub wymianę wyposażenia budynku na nowocześniejsze i innymi określanymi w żargonie branżowym terminem CAPEX (capital expenditures).

Najkorzystniejszy model

Najsprawiedliwszym rozwiązaniem wydaje się model zaliczkowy z zamkniętym katalogiem usług. Jest oparty na rzeczywistych kosztach ponoszonych przez wynajmującego w związku z budynkiem, a jednocześnie gwarantuje najemcy, że nie zaskoczą go w trakcie najmu niemiłe niespodzianki związane z dodatkowymi wydatkami. Ważne, żeby strony w umowie wskazały kluczowe z perspektywy najemcy usługi objęte opłatami, które nie są jednocześnie usługami narzuconymi wynajmującemu wprost przez kodeks cywilny w ramach obowiązku utrzymania obiektu w stanie przydatnym do umówionego użytku.

Model ryczałtowy w każdym wariancie wiąże się z ryzykiem przeszacowania ryczałtu i ponoszenia kosztu wyższego niż rzeczywiste wydatki związane z utrzymaniem budynku. Przy zamkniętym katalogu ważne jest precyzyjne wymienienie usług kluczowych z perspektywy najemcy. Otwarty katalog przy modelu ryczałtowym jest rozwiązaniem dla najemcy względnie bezpiecznym. ©