

Kodeks Dobrych Praktyk



Jolanta Budzowska, radca prawny, partner w kancelarii Budzowska Fiutowski i Partnerzy. Radcowie Prawni z siedzibą w Krakowie www.bf.com.pl



Dr Anna Miśtał, radca prawny w kancelarii Budzowska Fiutowski i Partnerzy. Radcowie Prawni z siedzibą w Krakowie (oddział w Warszawie)

Powstaje projekt Kodeksu Dobrych Praktyk dotyczący umów najmu lokali w centrach handlowych. Tworzą go najemcy działający w ramach *Retailers Club* przy Polskiej Radzie Centrów Handlowych ((PRCH). Kodeks, wzorowany na brytyjskim projekcie *Royal Institution of Chartered Surveyors*, ma stanowić zbiór zasad dla wynajmujących, którego głównym celem jest zwiększenie ochrony najemców i zapewnienie równouprawnienia stron umowy najmu. Poniżej omówimy wybrane cele projektowanego Kodeksu.

Pozycja stron umowy najmu

Z reguły trudno jest w praktyce pogodzić interesy wynajmujących i najemców. Nie jest łatwe znalezienie złotego środka, który z jednej strony zapewni najemcy odpowiednią ochronę jego sytuacji prawnej, a z drugiej wynajmującemu nieograniczone prawo do zachowania wpływu na przedmiot najmu, do czego często dążą wynajmujący. Z tym problemem borykają się właściciele centrów handlowych i najemcy lokali w tych centrach.

Obecnie na rynku przeważają w sposób znaczący wynajmujący, którzy często dowolnie narzucają najemcom niekorzystne dla nich warunki umów najmu, gwarantujące wynajmującym pozycję dominującą. Często oznacza to prawo wynajmujących do dość swobodnego decydowania o przedmiocie najmu, mimo jego oddania w najem np. na kilkuletni okres. Zdarza się, że w stosunkach najmu dochodzi do wypaczenia istoty umowy najmu. Sytuacja najemcy jest uzależniona najczęściej od pozycji najem-

cy w negocjacjach i siły argumentów jego prawników. Zawarcie umowy najmu w centrum handlowym wymaga zwykle wielu tygodni intensywnej pracy najemcy, w celu ustalenia z wynajmującym możliwych do zaakceptowania warunków umowy.

Wzór rozwiązań

Aby zapewnić najemcom równorzędną pozycję w stosunku do wynajmujących, najemcy zrzeszeni w *Retailers Club* pracują nad tekstem Kodeksu Dobrych Praktyk. Po zaakceptowaniu przez wynajmujących ma on szansę stać się skutecznym regulatorem rynku najmu w centrach handlowych w Polsce.

Kodeks Dobrych Praktyk zawiera zbiór postanowień, które mają być wzorem rozwiązań w umowach najmu dla wynajmujących. Co ważne, Kodeks ma mieć zastosowanie do wszystkich najemców – niezależnie od ich aktualnej pozycji na rynku lub rodzaju branży sprzedażowej. Będzie on zatem mógł stanowić ochronę zarówno dla banku, sprzedawcy markowej odzieży, jak i przedsiębiorcy pro-

wadzącego na terenie centrum handlowego kawiarnię lub salonik prasowy.

Zagadnienia regulowane przez Kodeks

Projektowany tekst Kodeksu zawiera zapisy dotyczące czterech grup zagadnień:

- kosztów wspólnych ponoszonych przez wszystkich najemców,
- marketingu centrów handlowych: pozycjonowania centrum, procedur komunikacji z zarządcą,
- opłat przedotwarciowych,
- umów najmu.

Transparentność opłat

Praktycznym efektem stosowania Kodeksu ma być m.in. zapewnienie transparentności opłat, które obok czynszu ma uiszczać najemca, w tym tzw. kosztów wspólnych związanych z funkcjonowaniem centrum (np. kosztów marketingu i reklamy centrum). Istotą umowy najmu powinno być ściśle określenie w umowie wszystkich opłat ponoszonych przez najemcę. Obecnie często zdarza się, że kwestie te regulują zapisy pozaumowne (np. regulaminy stosowane przez wynajmujących). Według Kodeksu, żadne nowe obciążenia finansowe nie powinny być narzucane najemcom jednostronnie przez wynajmujących.

Czynsz jedynym dochodem wynajmujących

Dochód wynajmujących powinien być wg Kodeksu realizowany wyłącznie przez czynsz, a nie inne, często ukryte koszty funkcjonowania centrum i jego części wspólnych. Wszelkie opłaty dodatkowe, w tym serwisowe i marketingowe, mają stanowić pokrycie rzeczywistych i uzasadnionych kosztów. Wynajmujący powinien przy pomocy stosownej dokumentacji wykazać najemcom wysokość i zasadność opłat w taki sposób, aby najemcy mieli możliwość ich weryfikacji. Zasady indeksacji czynszu powinny być zrozumiałe, możliwe do stosowania, bez wątpliwości interpretacyjnych, a waloryzacja powinna odzwierciedlać warunki rynkowe. Rozwinięcia wymaga też problem pomiaru powierzchni lokali, co determinuje końcową wartość czynszu. W interesie obu stron byłoby zestandaryzowanie metod ustalania powierzchni objętej najmem. Postulowane jest uzasadnienie wynagrodzenia zarządcy centrum od realizacji budżetu i poczynionych oszczędności.

Gwarancja istoty umowy najmu

Celem Kodeksu jest też gwarancja zachowania istoty umowy najmu, szczególnie w zakresie zapewnienia najemcy prawa korzystania ze ściśle określonego lokalu w okresie najmu. Ma to doprowadzić do sytuacji, w której wynajmujący nie będzie miał prawa jednostronnej relokacji najemcy. Najemca podejmuje decyzję o zawarciu umowy najmu lokalu w centrum handlowym po przeanalizowaniu atrakcyjności konkretnego lokalu w danym centrum. Dlatego prawo jednostronnej relokacji, zastrzeżone dla wynajmującego, narusza podstawowe uprawnienia najemcy, do jakich należy swoboda podjęcia decyzji o zawarciu umowy najmu co do określonego przedmiotu najmu. To samo dotyczy prawa wynajmującego do dokonywania istotnych zmian charakterystyki lokalu

w czasie między zawarciem umowy a oddaniem lokalu najemcy w używanie. W praktyce od momentu podpisania umowy najmu do momentu wydania lokalu może bowiem minąć wiele miesięcy, w czasie których zdarza się, że wynajmujący dokonuje tak daleko idących zmian w stosunku do projektu, że najemca nie zdecydowałby się na najem danego lokalu.

Równouprawnienia stron umowy najmu

Kolejnym założeniem Kodeksu jest zapewnienie równouprawnienia stron umowy najmu. Ma to dotyczyć m.in. prawa do wypowiedzania umowy najmu. Umowa najmu powinna przewidywać ściśle określony katalog przypadków, w których umowa może być wypowiedziana – zarówno przez wynajmującego, jak i najemcę. Obecnie umowy zwykle zastrzegają takie uprawnienie jedynie dla wynajmujących, co w sposób rażący narusza równowagę stron. Przykładem sytuacji wskazanej w projekcie Kodeksu, której zajęcie może być podstawą wypowiedzenia umowy przez najemcę, ma być brak zapewnienia przez wynajmującego określonego w umowie współczynnika wynajętej powierzchni centrum handlowego, utrzymujący się przez okres wskazany w umowie najmu. Najemca, decydując się na prowadzenie lokalu w danym centrum handlowym, zakłada możliwość osiągnięcia określonych obrotów w danej lokalizacji. Ocenia też, czy w centrum handlowym powierzchnia zostanie w pełni lub w określonej części wynajęta. Brak spełnienia takich i podobnych warunków może wpływać na poziom przychodów najemcy, a w efekcie na poziom zysków, jakie najemca zakładał zawierając umowę najmu.

Większe zaufanie do wynajmujących

Zaufanie najemców do wynajmującego powinno wzrosnąć już z powodu samego faktu, że wynajmujący zdecydował się w swojej działalności stosować Kodeks Dobrych Praktyk. Podjęcie decyzji przez wynajmującego o stosowaniu Kodeksu będzie wyrazem jego dobrej woli, jednak fakt, że projektowi patronuje Polska Rada Centrów Handlowych, ma szansę przekonać szerokie grono wynajmujących do tej idei. W praktyce, zwiększona ochrona najemców zagwarantuje im większą stabilność i przewidywalność prowadzonej działalności gospodarczej w centrach handlowych. W konsekwencji pozytywne efekty przyjęcia i stosowania Kodeksu mają szansę odczuć wszyscy zainteresowani.

Kodeks Dobrych Praktyk nie stanie się zapewne integralną częścią wszystkich zawieranych umów najmu. Tam, gdzie strony wprost nie włączą zasad Kodeksu do zawieranych umów, pozostanie on co najmniej pewnym punktem odniesienia, platformą ułatwiającą komunikację między dwiema frakcjami: najemców i wynajmujących, co i tak należy ocenić w kategoriach sukcesu. Przewidywany termin zakończenia prac nad Kodeksem to styczeń 2011. ●

Prawnicy Kancelarii biorą udział w pracach nad tekstem Kodeksu Dobrych Praktyk w części dotyczącej umów najmu.