

Raport z badania ankietowego

Umowy najmu –
najbardziej sporne klauzule



Wstęp

W ramach naszego badania identyfikowaliśmy klauzule, których negocjacje są najbardziej czasochłonne.

W pierwszej kolejności wnioski płynące z naszych doświadczeń skonsultowaliśmy z naszymi klientami oraz innymi przedstawicielami branży (agentami, zaprzyjaźnionymi wynajmującymi, innymi prawnikami). Na tej podstawie przygotowaliśmy listę tych postanowień, które najczęściej były wskazywana jako trudne i czasochłonne.

Następnie, we współpracy z Polską Radą Centrów Handlowych, przeprowadziliśmy ankietę internetową, której rezultaty znajdują się poniżej.

Podsumowanie

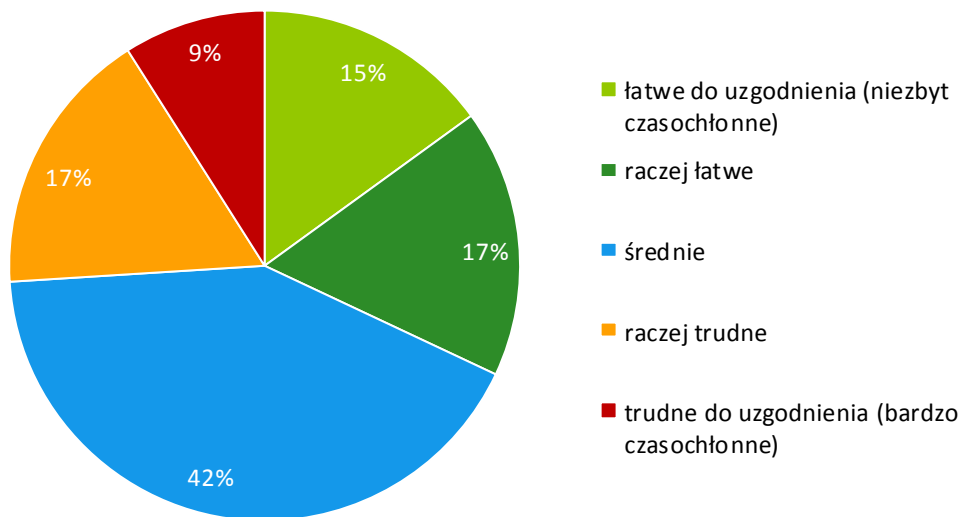
Poniżej prezentujemy odpowiedzi uczestników naszej ankiety uporządkowane według stopnia trudności negocjacji poszczególnych postanowień (kolumna oznaczona „%” przedstawia proporcję odpowiedzi „trudno” i „raczej trudno” do wszystkich odpowiedzi).

I.p.	opis	%
1.	Konsekwencje nieosiągnięcia danych progów komercjalizacji	71,7 %
2.	Następstwa prac związanych z przebudową centrum	66,0 %
3.	Kara umowna w przypadku wypowiedzenia umów	60,4 %
4.	Zasady regulowania opłat eksploatacyjnych	50,9 %
5.	Standard prac wykończeniowych / wkład wynajmujących w prace wykończeniowe	41,5 %
6.	Następstwa opóźnień w przekazaniu pomieszczeń	33,96%
7.	Klauzule dotyczące zakazu konkurencji	28,3%
8.	Wypowiedzenie umów przez wynajmujących	26,41%
9.	Zakres odpowiedzialności najemców	26,41%
10.	Wczesne dostarczenie gwarancji bankowych	26,41%
11.	Opcje przedłużenia umów najmu	20,75%
12.	Data otwarcia centrum	15,1%
13.	„Klauzula tolerancji” w zakresie różnicy pomiędzy powierzchniami umówionymi a zamierzonymi	13,2 %
14.	Pomiary i kryteria pomiarów	5,66%
15.	Przekazanie pomieszczeń	3,78%

Prosimy o ocenienie, czy Państwa organizacja napotkała trudności podczas negocjacji z najemcami poniższych klauzul:

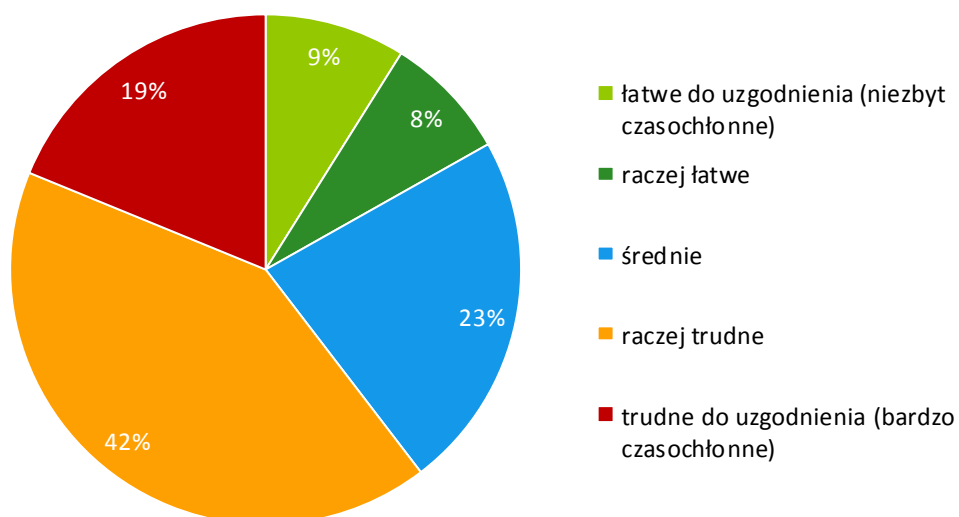
Wypowiedzenie umów przez wynajmujących

łatwe do uzgodnienia (niezbyt czasochłonne)	15,09%
raczej łatwe	16,98%
średnie	41,51%
raczej trudne	16,98%
trudne do uzgodnienia (bardzo czasochłonne)	9,43%



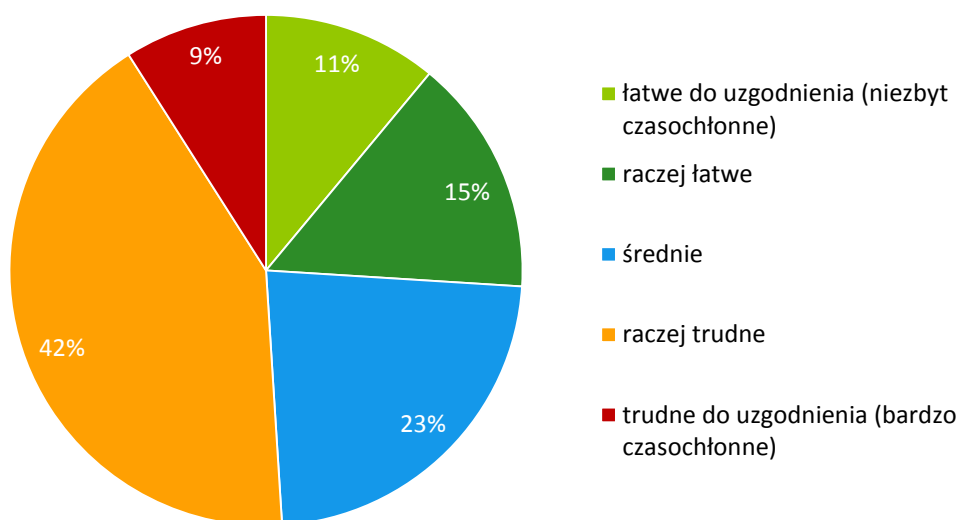
Kara umowna w przypadku wypowiedzenia umów

łatwe do uzgodnienia (niezbyt czasochłonne)	9,43%
raczej łatwe	7,55%
średnie	22,64%
raczej trudne	41,51%
trudne do uzgodnienia (bardzo czasochłonne)	18,87%



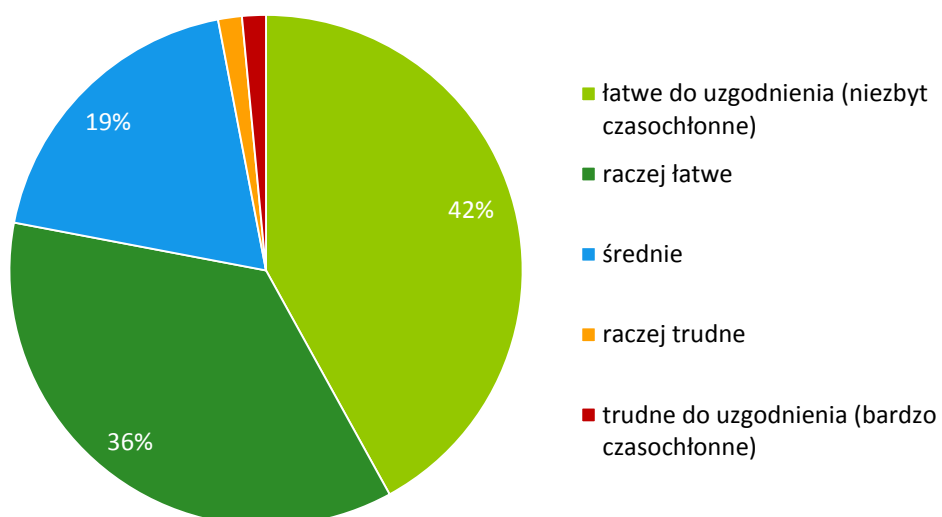
Zasady regulowania opłat eksploatacyjnych

łatwe do uzgodnienia (niezbyt czasochłonne)	11,32%
raczej łatwe	15,09%
średnie	22,64%
raczej trudne	41,51%
trudne do uzgodnienia (bardzo czasochłonne)	9,43%



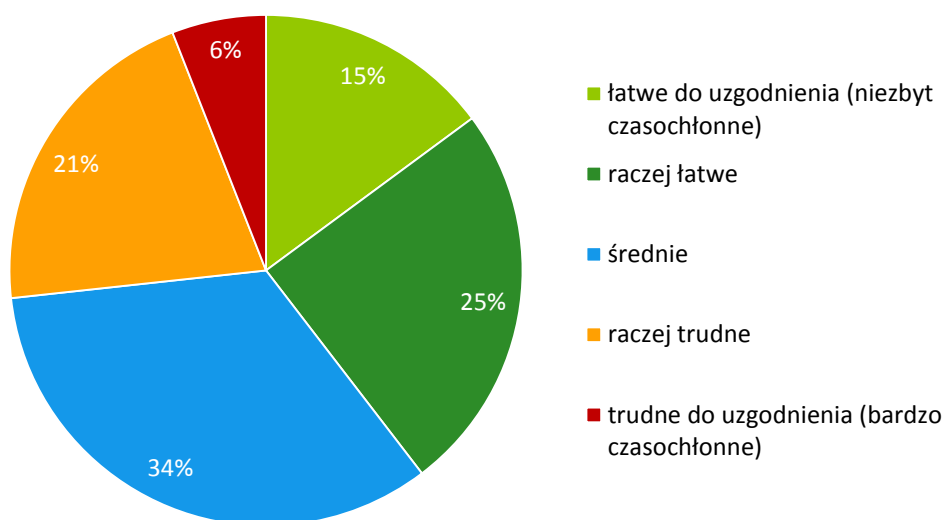
Przekazanie pomieszczeń

łatwe do uzgodnienia (niezbyt czasochłonne)	41,51%
raczej łatwe	35,85%
średnie	18,87%
raczej trudne	1,89%
trudne do uzgodnienia (bardzo czasochłonne)	1,89%



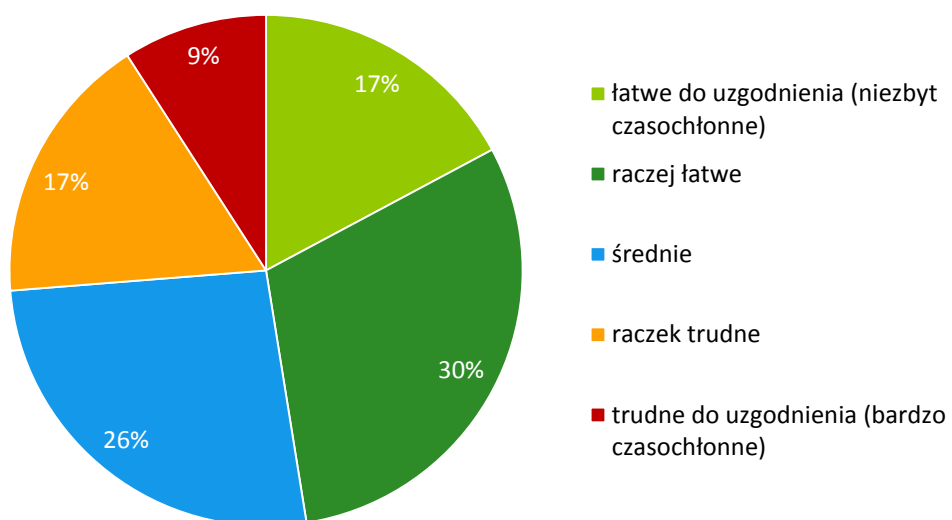
Zakres odpowiedzialności najemców

łatwe do uzgodnienia (niezbyt czasochłonne)	15,09%
raczej łatwe	24,53%
średnie	33,96%
raczej trudne	20,75%
trudne do uzgodnienia (bardzo czasochłonne)	5,66%



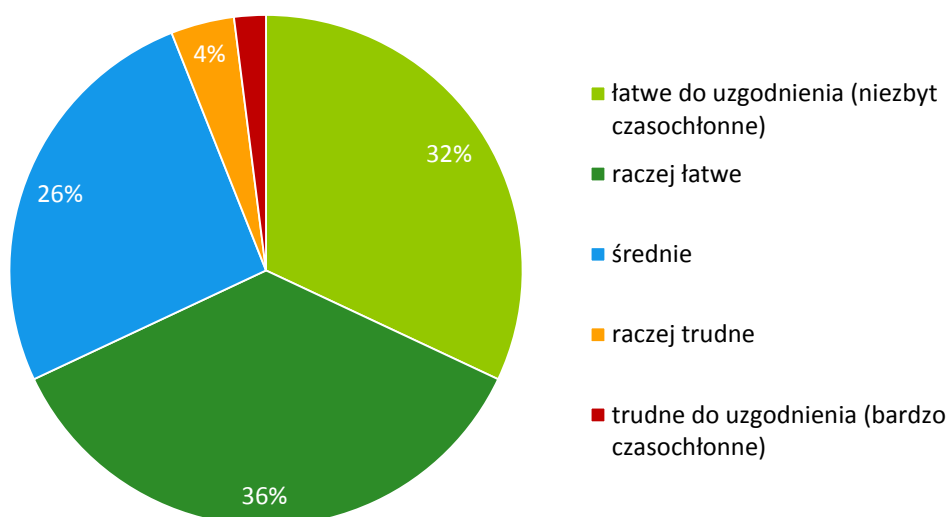
Wczesne dostarczenie gwarancji bankowych

łatwe do uzgodnienia (niezbyt czasochłonne)	16,98%
raczej łatwe	30,19%
średnie	26,42%
raczej trudne	16,98%
trudne do uzgodnienia (bardzo czasochłonne)	9,43%



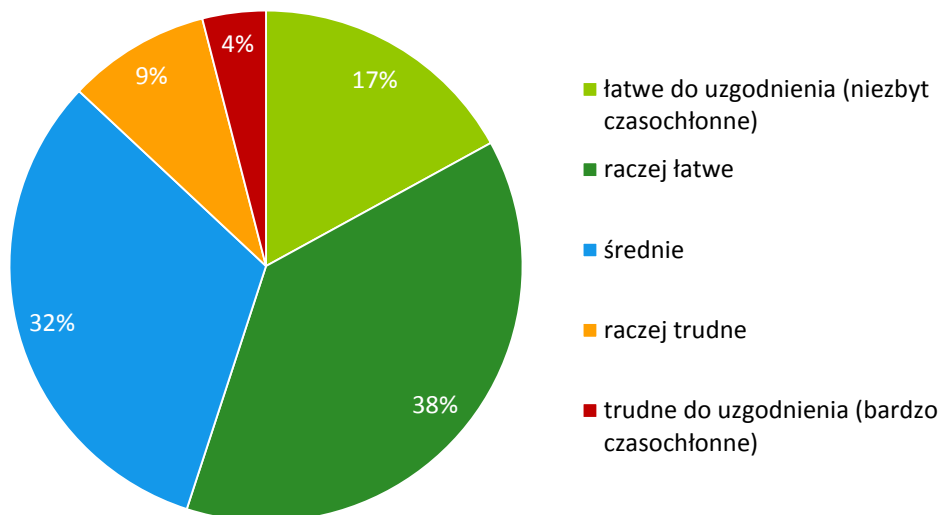
Pomiary i kryteria pomiarów

łatwe do uzgodnienia (niezbyt czasochłonne)	32,08%
raczej łatwe	35,85%
średnie	26,42%
raczej trudne	3,77%
trudne do uzgodnienia (bardzo czasochłonne)	1,89%



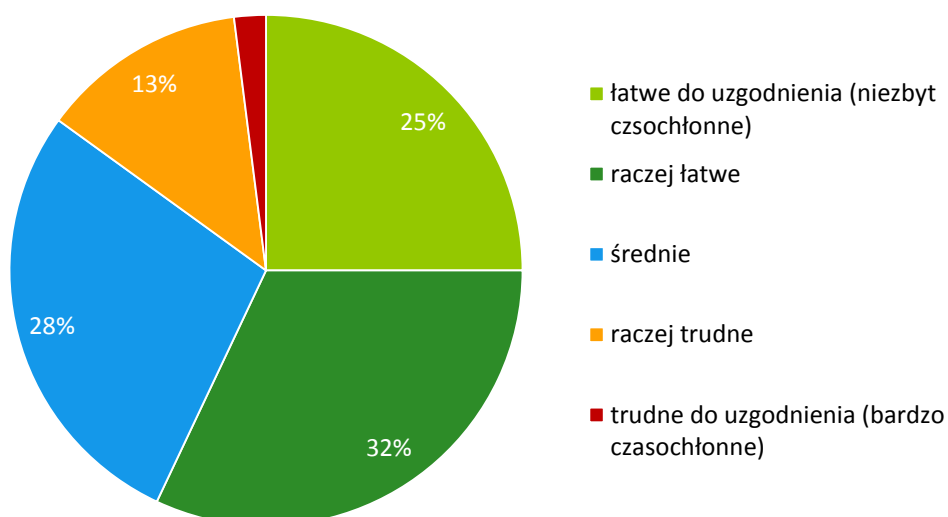
„Klauzula tolerancji” w zakresie różnicy pomiędzy powierzchniami umówionymi a zmierzonymi

łatwe do uzgodnienia (niezbyt czasochłonne)	16,98%
raczej łatwe	37,74%
średnie	32,08%
raczej trudne	9,43%
trudne do uzgodnienia (bardzo czasochłonne)	3,77%



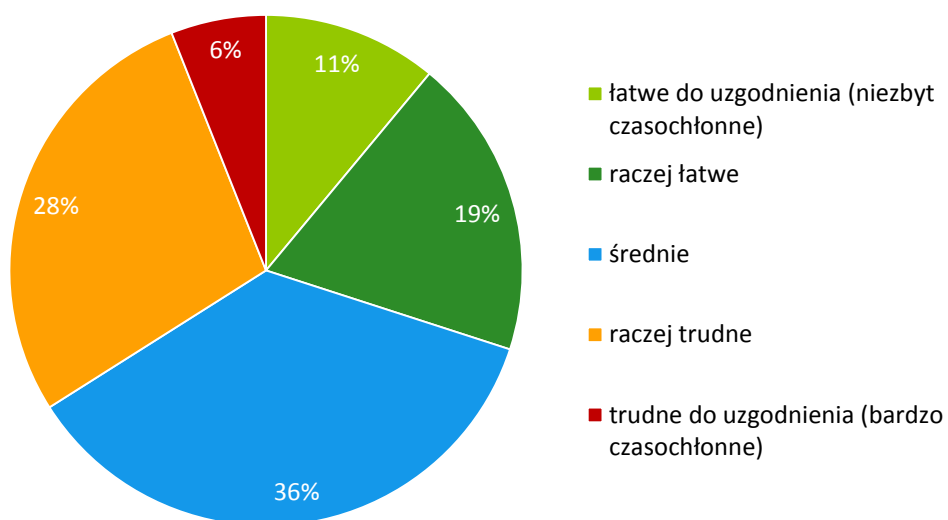
Data otwarcia centrum

łatwe do uzgodnienia (niezbyt czasochłonne)	24,53%
raczej łatwe	32,08%
średnie	28,30%
raczej trudne	13,21%
trudne do uzgodnienia (bardzo czasochłonne)	1,89%



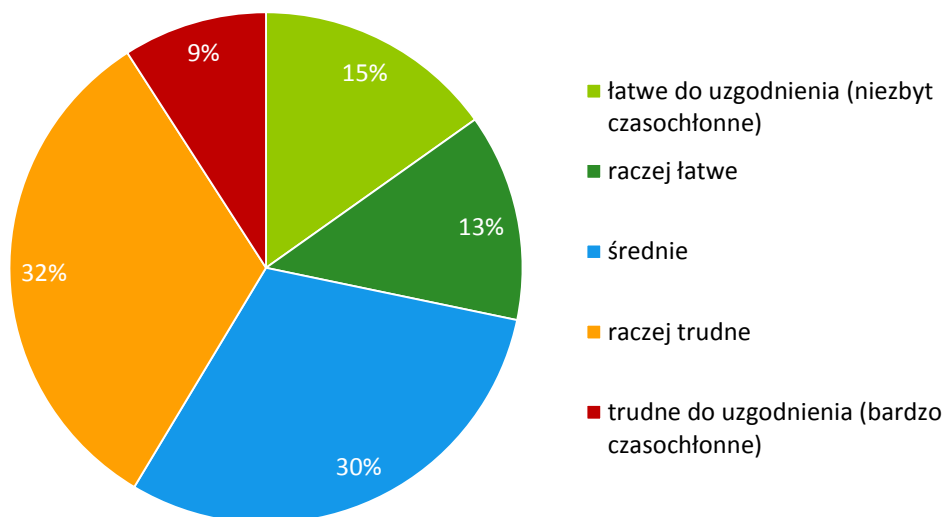
Następstwa opóźnienia w przekazaniu pomieszczeń

łatwe do uzgodnienia (niezbyt czasochłonne)	11,32%
raczej łatwe	18,87%
średnie	35,85%
raczej trudne	28,30%
trudne do uzgodnienia (bardzo czasochłonne)	5,66%



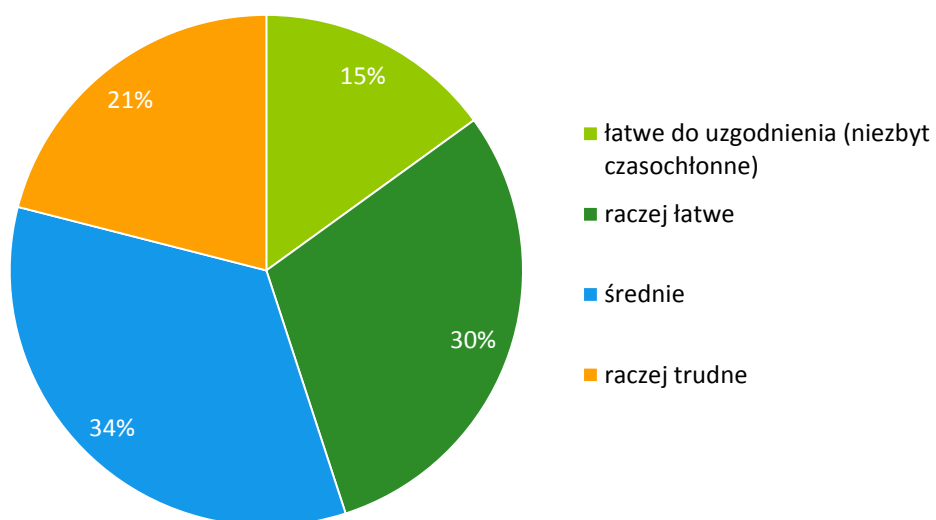
Standard prac wykończeniowych / wkład wynajmujących w prace wykończeniowe

łatwe do uzgodnienia (niezbyt czasochłonne)	15,09%
raczej łatwe	13,21%
średnie	30,19%
raczej trudne	32,08%
trudne do uzgodnienia (bardzo czasochłonne)	9,43%



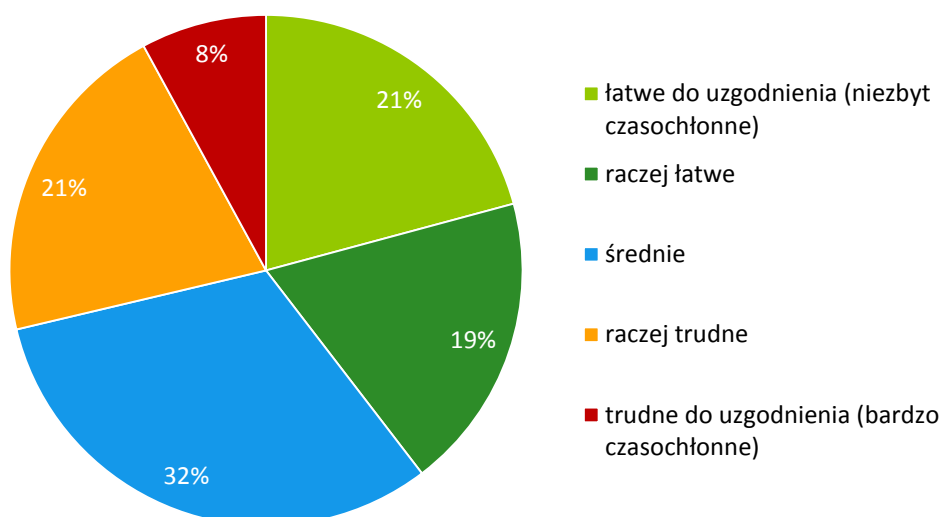
Opcje przedłużenia umów najmu

łatwe do uzgodnienia (niezbyt czasochłonne)	15,09%
raczej łatwe	30,19%
średnie	33,96%
raczej trudne	20,75%
trudne do uzgodnienia (bardzo czasochłonne)	0,00%



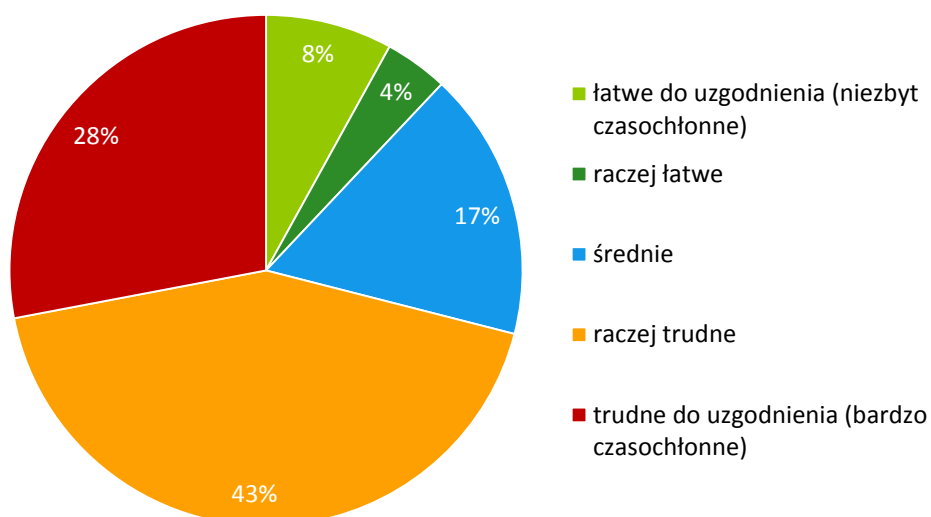
Klauzule dotyczące zakazu konkurencji

łatwe do uzgodnienia (niezbyt czasochłonne)	20,75%
raczej łatwe	18,87%
średnie	32,08%
raczej trudne	20,75%
trudne do uzgodnienia (bardzo czasochłonne)	7,55%



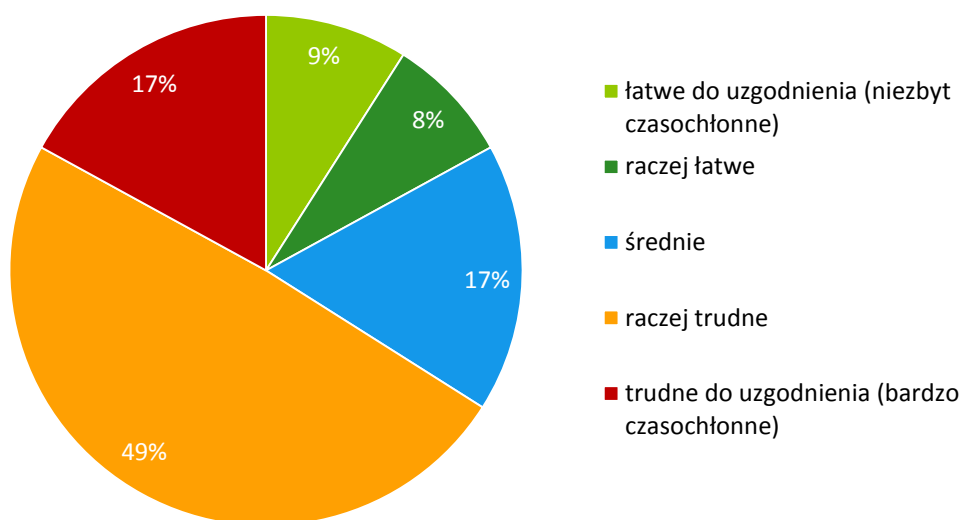
Konsekwencje nieosiągnięcia danych progów komercjalizacji

łatwe do uzgodnienia (niezbyt czasochłonne)	7,55%
raczej łatwe	3,77%
średnie	16,98%
raczej trudne	43,40%
trudne do uzgodnienia (bardzo czasochłonne)	28,30%



Następstwa prac związanych z przebudową centrum

łatwe do uzgodnienia (niezbyt czasochłonne)	9,43%
raczej łatwe	7,55%
średnie	16,98%
raczej trudne	49,06%
trudne do uzgodnienia (bardzo czasochłonne)	16,98%

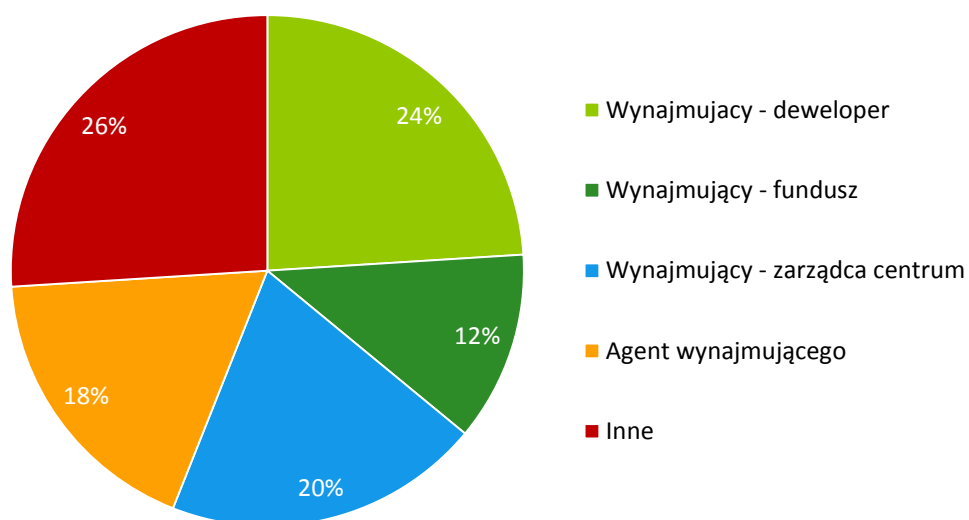


Inne trudne klauzule - prosimy wymienić:

- rozliczenie czynszu od obrotu (wyłączenia, rozliczenie miesięczne vs roczne)
- terminy płatności (dostarczania faktur)
- relokacja najemcy na inną powierzchnię w centrum
- kwota wysokości zabezpieczenia z tytułu art. 777 k.p.c.
- rezygnacja z zabezpieczenia w formie gwarancji bankowej lub depozytu, przy zastosowaniu jedynie zabezpieczenia z tytułu art. 777 k.p.c. na zwrot lokalu
- zabezpieczenia umowy w postaci aktu notarialnego z art. 777 k.p.c.
- konsekwencja nieosiągnięcia pożądanej różnorodności najemców
- powierzchnie wspólne
- zakres ubezpieczenia budynku, konsekwencje jego uszkodzenia / zniszczenia oraz wpływ uszkodzenia na prace/funkcjonowanie najemcy
- „step rent” / czynsz od obrotów i czynsz gwarantowany (lub wszystkie razem)
- zasady podnajmu lub korzystania z powierzchni przez spółki nie powiązane z najemcą i/lub klientów najemcy
- kaucja
- udział w akcjach marketingowych i ekologicznych
- udział w opłatach za usługi w strefie „food court”
- rozwiązanie/wypowiedzenie umowy przez najemców
- zakres odpowiedzialności wynajmującego
- zgoda wynajmującego na zmianę przez najemcę konceptu / brandu
- standard zwrotu powierzchni najmu
- odpowiedzialność z tytułu przerwy w dostawie mediów
- zakres regulaminu wewnętrznego centrum oraz prawo wynajmującego do wprowadzania zmian
- zastaw na rzeczach ruchomych najemcy
- depozyt vs. gwarancja bankowa
- ubezpieczenie (kwota na jaką najemca powinien być ubezpieczony)
- klauzule dotyczące środowiska
- regres ubezpieczeniowy
- klauzula wyjścia w przypadku nie osiągnięcia planowanych obrotów
- wysokość czynszu, opłat dodatkowych
- wyłączność dla najemcy
- rozliczenie nakładów przy opuszczaniu lokalu
- możliwość zmiany struktury prawnej najemcy
- zasady indeksowania czynszu
- podnajem / przeniesienie praw i obowiązków
- udział kosztów marketingowych w kosztach eksploatacyjnych
- konsekwencje opóźnień otwarcia centrum

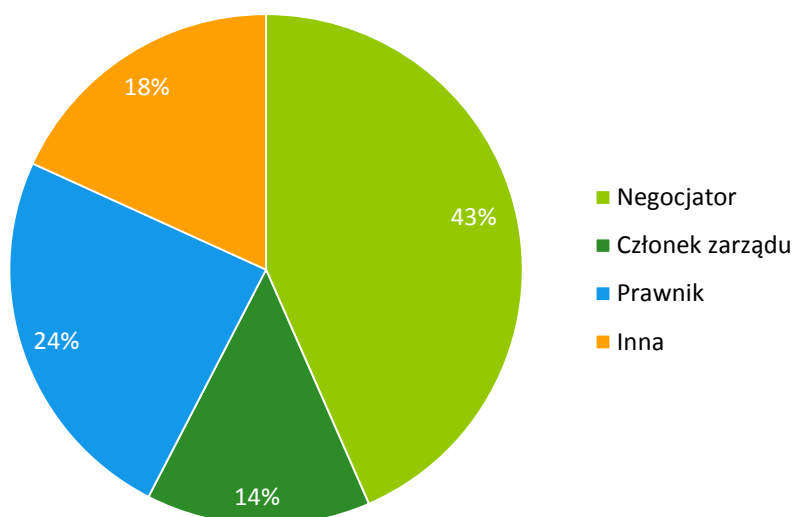
Prosimy o określenie profilu Państwa firmy:

Wynajmujący - deweloper	24,00%
Wynajmujący - fundusz	12,00%
Wynajmujący - zarządca centrum	20,00%
Agent wynajmującego	18,00%
Inne: kancelaria prawna, najemca, agencja	26,00%



Prosimy o określenie Państwa funkcji w organizacji:

Negocjator	42,86%
Członek zarządu	14,29%
Prawnik	24,49%
Inna: leasing director, asset manager, asset management assistant, negocjator - właściciel, pełnomocnik zarządu d/s rozwoju, dyrektor sprzedaży, dyrektor działu	18,37%





E: office@galt.com.pl

W: www.galt.com.pl

T: 22 211 22 60