

Agata Demuth

Partner, Radca Prawny, Kancelaria
Domański Zakrzewski Palinka Sp. k.

Jan Bagatela

Associate, Radca Prawny, Kancelaria
Domański Zakrzewski Palinka Sp. k.



Rozbudowa lub przebudowa centrum handlowego jest wydarzeniem mającym olbrzymi wpływ na jego funkcjonowanie. Siłą rzeczy może więc stanowić zarzewie konfliktu pomiędzy wynajmującym a najemcami, w szczególności jeżeli zawarte umowy najmu nie zawierają odpowiednich postanowień. Prowadzenie robót budowlanych zazwyczaj łączy się ze zmniejszeniem ogólnie dostępnej powierzchni centrum lub utrudnieniami komunikacyjnymi. Te czynniki mogą powodować spadek odwiedzalności i ograniczenie przychodów najemców. Przebudowa lub rozbudowa ma wpływ na sytuację poszczególnych najemców, na przykład poprzez zmianę układu komunikacyjnego, zmieniony tenant mix czy też zmianę wysokości udziału przypadającego poszczególnym najem-

com w częściach wspólnych i kosztach eksploatacji centrum. W celu uniknięcia sporów związanych z przebudową lub rozbudową, umowy najmu powinny w sposób precyzyjny regulować te kwestie.

Tego rodzaju przedsięwzięcia zazwyczaj są planowane ze znacznym wyprzedzeniem, co w dużej mierze umożliwia zawarcie odpowiednich postanowień w umowach najmu. Przede wszystkim ważne jest samo poinformowanie przez wynajmującego o zamiarze przebudowy lub rozbudowy, aby najemcy mieli świadomość, że w trakcie trwania ich umów centrum ulegnie przeobrażeniu oraz, że w tym czasie planowane jest prowadzenie prac budowlanych. Po drugie, istotne jest, aby maksymalnie precyzyjnie określić zakres przebudowy lub rozbudowy, aby najemcy mogli ocenić jej wpływ na kluczowe parametry dotyczące najmowanej powierzchni. Umowy najmu powinny również precyzować, które z tych parametrów i w jakim stopniu mogą ulec zmianie na skutek przebudowy lub rozbudowy.

Postanowienia dotyczące przebudowy lub rozbudowy warto zawrzeć także w umowach najmu dotyczących centrów handlowych, w odniesieniu do których nie są obecnie planowane tego rodzaju przedsięwzięcia lub są planowane, ale stopień zaawansowania prac nie pozwala na precyzyjne określenie ich skutków. W takim przypadku umowy najmu powinny określać ogólne zasady prowadzenia przez wynajmującego prac budowlanych, jak również mechanizm dokonywania zmian kluczowych parametrów powierzchni handlowej na skutek przebudowy lub rozbudowy centrum handlowego.