

## Jak uniknąć ryzyka przy najmie i dzierżawie obiektów hotelarskich

*Inwestorzy w branży hotelarskiej często decydują się na prowadzenie działalności na nieruchomościach, które nie są ich własnością. Pozwala to na ograniczenie początkowych kosztów inwestycji związanych z zapewnieniem sobie tytułu prawnego do nieruchomości.*

Nabycie prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości jest bowiem w większości przypadków rozwiązaniem nieporównanie bardziej kosztownym. Najem lub dzierżawa nieruchomości pozwalają rozłożyć w czasie koszty ich pozyskania.

### Najem czy dzierżawa?

Rozróżnienie pomiędzy najmem i dzierżawą nieruchomości nie jest oczywiste i trudności z zakwalifikowaniem danej umowy do jednej bądź drugiej kategorii nie należą do rzadkości. Takie rozróżnienie nie ma zasadniczo większego znaczenia w kontekście zapewnienia odpowiedniej ochrony inwestorowi.

W obu sytuacjach ryzyka są bowiem w dużej mierze takie same. Wystarczy powiedzieć, że co do zasady w przypadku, gdy inwestor zamierza korzystać z cudzej nieruchomości w celu zabudowania jej obiektem hotelowym i jego eksploatacji zawierana jest umowa dzierżawy, natomiast umowa najmu za przedmiot ma najczęściej już wybudowany obiekt lub jego część.

### Tytuł prawny do nieruchomości

Przed zawarciem umowy najmu lub dzierżawy w pierwszym rzędzie należy zweryfikować, czy wynajmujący (wydzierżawiający) legitymuje się odpowiednim tytułem prawnym do nieruchomości.

Oczywiście najlepiej jest jeżeli wynajmujący jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, daje to bowiem najpełniejszą gwarancję trwałości najmu (który wobec skali nakładów inwestycyjnych zazwyczaj rozciągać się powinien na kolejne 20 – 30 lat). Umowa najmu (dzierżawy) może zostać zawarta z podmiotem posiadającym inny niż własność lub użytkowanie wieczyste tytuł prawny do nieruchomości, należy wtedy jednak pamiętać, że trwałość tej umowy będzie uzależniona od trwałości „bazowego” tytułu prawnego, jakim legitymuje się wynajmujący (wydzierżawiający). Z tego względu zdecydowanie bezpieczniejszym dla inwestorów rozwiązaniem jest zawieranie umów najmu (dzierżawy) nieruchomości z ich właścicielami lub użytkownikami wieczystymi. Nieruchomość będąca przedmiotem umowy



**Jan Bagatela**

radca prawny, Associate

Praktyka Nieruchomości

Kancelaria Domański Zakrzewski Palinka

najmu (dzierżawy) powinna zostać poddana badaniu stanu prawnego tzw. badaniu due diligence. Badanie to, co do zasady niewiele się różni od badania poprzedzającego nabycie prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości i powinno pozwolić zweryfikować m.in. czy wynajmujący (wydzierżawiający) legitymuje się odpowiednim tytułem prawnym do nieruchomości, co pozwoli ograniczyć ryzyko zawarcia umowy najmu (dzierżawy) z osobą nieuprawnioną.

### Trwałość stosunku najmu (dzierżawy)

Co do zasady najem (dzierżawa) jako stosunek prawny o charakterze ciągłym, podlega rozwiązaniu poprzez wypowiedzenie, będące oświadczeniem woli jednej ze stron umowy. Sposobem na ograniczenie związanego z tym ryzyka przedwczesnego zakończenia najmu (dzierżawy) jest zawarcie umowy na czas określony. W takim przypadku umowa może zostać wypowiedziana tylko z przyczyn precyzyjnie określonych w jej treści lub gdy taką możliwość dopuszczają bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa. Oznacza to, że umowa zawarta na czas określony daje znacznie większą gwarancję trwałości najmu (dzierżawy) niż umowa zawarta na czas określony.

W przypadku zawarcia umowy na czas nieokreślony, należy w sposób bardzo ostrożny

i maksymalnie precyzyjny formułować postanowienia określające przesłanki umożliwiające jej wypowiedzenie. Wskazanie w umowie wielu przesłanek wypowiedzenia lub też sformułowanie ich w szeroki sposób (do czego często dążą wynajmujący/wydzierżawiający) istotnie zwiększa ryzyko, że umowa zostanie wypowiedziana przed czasem na jaki została zawarta. Ponadto, nieprecyzyjne postanowienia umowy w zakresie możliwości jej wypowiedzenia są bardzo często przedmiotem odmiennej interpretacji przez wynajmującego (wydzierżawiającego) i najemcę (dzierżawcę), co prowadzi do sporów. Z drugiej zaś strony, odpowiednie określenie przesłanek wypowiedzenia umowy może pozwolić inwestorowi hotelowemu na wycofanie się z inwestycji, w sytuacji gdy jej dalsze prowadzenie okaże się dla niego niekorzystne.

Osobną kwestią jest zapewnienie trwałości najmu (dzierżawy) wypadek zbycia nieruchomości, będącej przedmiotem umowy. Zgodnie z przepisami kodeksu cywilnego, nabywca rzeczy najętej może wypowiedzieć najem (dzierżawę) z zachowaniem terminów ustawowych, chyba że umowa najmu (dzierżawy) została zawarta na czas oznaczony, jest opatrzona datą pewną, a przedmiot najmu (dzierżawy) został wydany najemcy. O ile kwestia zawarcia umowy na czas określony została omówiona wyżej, a wydanie przedmiotu najmu (dzierżawy) w zasadzie nie wymaga komentarza, to istotnym zagadnieniem

## Kwestie ciężarów finansowych ponoszonych przez najemcę (dzierżawcę) nieruchomości są jedną z najczęstszych przyczyn sporów pomiędzy stronami

staje się opatrzenie umowy najmu (dzierżawy) datą pewną. Najprostszym i najczęściej stosowanym sposobem jest potwierdzenie daty dokumentu przez notariusza (nie wymaga to zgody ani współdziałania wynajmującego/wydzierżawiającego). Datę pewną automatycznie będą też miały umowy sporządzone w formie aktu notarialnego lub z podpisami notarialnie poświadczonymi.

### Czynsz i inne opłaty

Kwestie ciężarów finansowych ponoszonych przez najemcę (dzierżawcę) nieruchomości są jedną z najczęstszych przyczyn sporów pomiędzy stronami. Dlatego niezwykle istotne jest precyzyjne określenie wszelkich opłat i kosztów związanych z nieruchomością.

Przede wszystkim należy zaznaczyć jakie koszty i opłaty są zawarte w czynszu, a jakie (o ile w ogóle) mają być osobno ponoszone przez najemcę (dzierżawcę). Przy umowach zawieranych na dłuższe okresy, standardem jest umieszczenie klauzul waloryzacyjnych. W takim wypadku należy precyzyjnie określić wszystkie parametry waloryzacji czynszu, a więc wskaźnik, będący punktem odniesienia (np. jeden ze wskaźników ogłaszanych przez GUS), terminy w jakich jest dokonywana oraz moment od kiedy waloryzacja ma odnieść skutek.

W odniesieniu do opłat dodatkowych, na przykład opłat z tytułu zużycia mediów niezwykle istotne jest dokładne określenie sposobu dokonywania rozliczeń oraz terminów płatności. Należy też pamiętać, że w przypadku najmu

lokali (a za najem lokalu może być uznane wynajęcie budynku lub jego części z przeznaczeniem na funkcje hotelowe) wynajmujący jest uprawniony do podwyższenia czynszu poprzez jego wypowiedzenie na miesiąc naprzód. W przypadku więc, gdy inwestor jest najemcą budynku lub jego części warto zawrzeć w umowie odpowiednie postanowienia wyłączające tę możliwość.

### Konserwacja i naprawy

Problem napraw i konserwacji dotyczy w zasadzie wyłącznie sytuacji, gdy inwestor jest najemcą budynku lub jego części. W takim wypadku często powstają wątpliwości co do granic odpowiedzialności wynajmującego i najemcy za utrzymanie przedmiotu najmu w odpowiednim stanie.

Przepisy kodeksu cywilnego są w tym przedmiocie dość lakoniczne stwierdzając, że do wynajmującego należy utrzymanie przedmiotu najmu w stanie zdatnym do umówionego użytku, zaś najemca jest obowiązany do ponoszenia drobnych nakładów połączonych ze zwykłym użytkowaniem rzeczy. W praktyce przyjęło się więc, że wynajmujący jest odpowiedzialny za istotne naprawy rzeczy najętej, natomiast drobne nakłady i wydatki związane z konserwacją (utrzymaniem w należytym stanie) obciążają najemcę. Oczywiście rozróżnienie między istotną czy nieistotną naprawą, a czasami nawet rozróżnienie pomiędzy pojęciem konserwacji i naprawy, może nastroczać sporych trudności. Bogactwo stanów faktycznych jakie mogą zaistnieć w trakcie eksploatacji nieruchomości powoduje bowiem,

że takie rozróżnienia będzie utrudnione. Ponieważ niesie to za sobą konsekwencje finansowe, brak odpowiednio precyzyjnej i kompleksowej regulacji tego zagadnienia w umowie znacząca zwiększa ryzyko sporu pomiędzy wynajmującym a najemcą.

### Nakłady i ich zwrot

Kolejną istotną kwestią związaną z prowadzeniem inwestycji hotelowej na najmowanej lub dzierżawionej nieruchomości jest kwestia rozliczenia nakładów poniesionych w czasie obowiązywania umowy. Nakłady takie, o ile są trwale związane z nieruchomością, stają się własnością jej właściciela lub użytkownika wieczystego.

Kwestia ta staje się wyjątkowo znacząca z ekonomicznego punktu widzenia, w przypadku, gdy inwestor zawiera umowę dzierżawy i następnie własnym kosztem wznosi na nieruchomości obiekt hotelowy (lub gruntownie remontuje, przebudowuje czy rozbudowuje istniejące obiekty). Obiekt ten staje się bowiem automatycznie własnością właściciela lub użytkownika wieczystego gruntu.

Zgodnie z przepisami kodeksu cywilnego, jeżeli najemca (dzierżawca) ulepszył rzecz najętą (dzierżawioną), wynajmujący (wydzierżawiający), w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. W sposób oczywisty uregulowanie ustawowe często będzie niewystarczające i strony będą chciały wprowadzić do umowy inne, bardziej szczegółowe mechanizmy rozliczeń. W praktyce najczęściej wprowadza się odmienne sposoby rozliczeń w sytuacji przedterminowego rozwiązania umowy. W takim wypadku często rozróżnia się, czy rozwiązanie umowy nastąpiło z przyczyn zależnych od którejś ze stron, wprowadzając różne mechanizmy rozliczeń dla różnych sytuacji.

W przypadku znaczących nakładów kluczową kwestią staje się także odpowiednie zabezpieczenie ich zwrotu (o ile umowa to przewiduje). Tutaj najpewniejszym sposobem zabezpieczenia

interesów inwestora jest ustanowienie hipoteki na nieruchomości.

### Czy można ograniczyć ryzyka?

Podsumowując powyższe rozważania, trzeba stwierdzić, że w celu minimalizacji ryzyk związanych z prowadzeniem inwestycji hotelowej na nieruchomości najmowanej lub dzierżawionej inwestor powinien przede wszystkim:

- przed zawarciem umowy przeprowadzić badanie prawne nieruchomości, w szczególności mające na celu weryfikację tytułu prawnego jakim legitymuje się wynajmujący (wydzierżawiający) oraz prawnych możliwości jej wykorzystania dla celów zamierzonej działalności,
- zapewnić trwałość obowiązywania umowy, zawierając ją na czas określony (nie krótszy niż okres potrzebny na osiągnięcie odpowiedniego zwrotu z inwestycji), precyzyjnie ustalając sytuacje, w których może być wypowiedziana oraz opatrując umowę datą pewną, pamiętając przy tym, że postanowienia gwarantujące trwałość stosunku najmu (dzierżawy) mają kluczowe znaczenie nie tylko w kontekście relacji prawnych pomiędzy wynajmującym (wydzierżawiającym) a inwestorem, ale również relacji, które mogą łączyć inwestora (działającego jako deweloper) z operatorem hotelowym
- precyzyjnie i wyczerpująco ustalić z wynajmującym (wydzierżawiającym) i określić w umowie podstawowe warunki biznesowe, w szczególności w zakresie mechanizmów ustalania wartości czynszu i innych opłat obciążających najemcę (dzierżawcę) oraz rozliczenia poczynionych przez niego nakładów,
- odpowiednio zabezpieczyć swoje ewentualne roszczenia wobec wynajmującego (wydzierżawiającego).

Śmiało też można postawić tezę, że im bardziej precyzyjna i dopracowana przez strony treść umowy najmu lub dzierżawy nieruchomości, tym mniejsze jest ryzyko, że w trakcie jej wykonywania dojdzie pomiędzy stronami do sporu czy nawet jej przedterminowego rozwiązania. ▶