

Umowa o zarządzanie nieruchomością komercyjną

Cz. I – aspekty prawne.



Zarządzanie nieruchomością to usługa niezwykle ważna dla powodzenia funkcjonowania całego projektu nieruchomościowego, ma bowiem wpływ na wszystkie strony uczestniczące w procesie jej użytkowania. Pomimo tego, że zarządca jest istotnym pośrednikiem w kontaktach pomiędzy lokatorami, usługodawcami a właścicielem, często jego roli się nie docenia bądź nie rozumie. W serii artykułów dotyczących modeli występujących umów na zarządzanie omówimy nie tylko aspekty prawne, ale i kwestie menedżerskie i dotyczące stanowisk, mające bezpośredni wpływ na jakość zarządzania nieruchomościami.

Od dnia wejścia w życie nowelizacji Ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej jako: „UGN”), tj. 01.01.2014 r., nie istnieje ustawowa definicja zarządzania nieruchomościami. Z art. 185 ust. 2 UGN wynika, że ostatecznie treść pojęcia zarządzania

nieruchomością i zakres czynności zarządcy kształtować ma umowa o zarządzanie nieruchomością zawarta z zarządcą przez właściciela nieruchomości, wspólnotę mieszkaniową, inną osobę lub jednostkę organizacyjną, której przysługuje prawo do nieruchomości.

Pomocniczo dla określenia minimalnego zakresu tego pojęcia można posłużyć się definicją zawartą w uchylonym art. 185 ust. 1 UGN, który stanowił, że zarządzanie nieruchomością polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających w szczególności na

celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości, zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości, zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego, bieżące administrowanie nieruchomością, utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonej zgodnie z jej przeznaczeniem, uzasadnione inwestowanie w nieruchomość. Deregulacja zawodu zarządcy sprawiła również, że wybór osób świadczących swoje usługi opiera się na swobodnej, wolnorynkowej konkurencji, która sama weryfikuje kwalifikacje i fachowość zarządców.

Wydaje się, że umowa o zarządzanie nieruchomością nie daje się zakwalifikować jako jakiegokolwiek umowa nazwana w Kodeksie cywilnym (dalej jako: „KC”). Wykonywanie przez zarządcę nie tylko czynności prawnych, ale i faktycznych zmusza do zakwalifikowania umowy o zarządze-

Forma umowy

UGN przewiduje dla zawarcia umowy o zarządzanie nieruchomością formę pisemną pod rygorem nieważności. Brak przypisanej prawem formy umowy skutkuje zatem nienawiązaniem stosunku prawnego. Biorąc to pod uwagę, z ostrożności zaleca się, aby wszelkie umowy, których przedmiotem jest zarządzanie nieruchomościami, były zawarte na piśmie.

Treść umowy

Do elementów koniecznych omawianej umowy należy określenie jej stron. Będzie to właściciel nieruchomości, wspólnota mieszkaniowa lub inna jednostka organizacyjna, której przysługuje prawo do nieruchomości, a po drugiej stronie zarządca nieruchomości, który może być zarówno osobą fizyczną, prawną, jak i inną jednostką organizacyjną. Niezbędne jest też oznaczenie przedmiotu zarządu – nieruchomości.

5. Ponoszenie kosztów utrzymania nieruchomości.
6. Poufność (np. wprowadzenie kar umownych za naruszenie poufności).
7. Rozliczenia między stronami umowy o zarządzanie (m.in. wyczerpujące ustalenie wszelkich terminów i trybu przekazywania przez najemcę dochodów z nieruchomości).
8. Uprawnienia kontrolne właściciela w zakresie prawidłowej realizacji umowy i sposoby dokonywania kontroli (m.in. określenie mechanizmów kontroli np. formy i terminów złożenia sprawozdań z zarządu).
9. Plany i zamierzenia dotyczące remontów i modernizacji.
10. Czas trwania umowy.
11. Możliwości, przesłanki i terminy wypowiedzenia umowy.
12. Rozliczenia stron w przypadku zakończenia umowy (m.in. sprawozdanie końcowe, przekazanie dokumentów, przekazanie środków).
13. Kary umowne/odszkodowania za nienależyte wykonanie umowy lub jej przedwczesne zakończenie.

Wynagrodzenie

Bez wątpienia jednym z najważniejszych postanowień, w praktyce najtrudniejszym do negocjowania między stronami umowy o zarządzanie nieruchomością, jest klauzula określająca wysokość oraz sposób obliczania wynagrodzenia. Na rynku nieruchomości komercyjnych, a w szczególności centrów handlowych i biurowców, dominuje oznaczanie wynagrodzenia zarządcy poprzez zastosowanie kryterium przychodu właściciela albo stałej stawki za 1 m² powierzchni wynajętej. Pierwszy sposób mobilizuje zarządców do powiększania uzyskiwanych przychodów z nieruchomości, a jednocześnie przyczynia się do zwiększania ich zysków. W przypadku zastosowania procentu od przychodu jako sposobu ustalania wysokości wynagrodzenia należy jednak pamiętać, aby dokładnie określić jego elementy składowe brane pod uwagę (np. czynsz za parkingi czy banery reklamowe).

W praktyce stosowane są również mieszane sposoby ustalania wynagrodzenia zarządcy. Dla przykładu można wskazać ustalenie wynagrodzenia minimalnego, zwiększanego o określony procent przychodów, w przypadku osiągnięcia ich odpowiedniej wysokości. Warto też pamiętać, że uzależniając wynagrodzenia zarządcy od osiągniętego przychodu, strony muszą liczyć się z ryzykiem wahań kursów. W znacznej części umów najmu komercyjnych powierzchni czynsz

Deregulacja zawodu zarządcy sprawiła również, że wybór osób świadczących swoje usługi opiera się na swobodnej, wolnorynkowej konkurencji, która sama weryfikuje kwalifikacje i fachowość zarządców.

nie nieruchomością do szerszej kategorii umów o świadczenie usług. Konsekwentnie należy więc przyjąć, że do umowy o zarządzanie nieruchomością odpowiednie zastosowanie znajdują przepisy o zleceniu (art. 750 KC). Trzeba jednak podkreślić, że większość z nich ma charakter względnie obowiązujący, co pozwala stronom umowy na dowolne określenie ich praw i obowiązków. Dopiero w przypadku braku regulacji umownych zastosowanie znajdą odpowiednio przepisy o zleceniu.

W obecnym stanie prawnym, wobec braku szerokiego katalogu obowiązków i praw zarządcy wskazanych w ustawie, decydujące znaczenie ma szczegółowe uregulowanie tych kwestii w umowie. Postanowienia umowy powinny być uzależnione od przeznaczenia i celów nieruchomości, a także jej charakteru. Inaczej więc będą kształtowały się umowy o zarządzanie dużymi powierzchniami biurowymi, odmiennie wspólnotami mieszkaniowymi czy centrami handlowymi.

Następuje to poprzez wskazanie jej lokalizacji, numeru księgi wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości wraz z numerem działki ewidencyjnej, a także powierzchni i liczby pięter.

Ponadto umowa o zarządzanie nieruchomością komercyjną powinna regulować w szczególności następujące kwestie:

1. Zakres obowiązków zarządcy (wskazanie czynności, które ma wykonywać zarządca, uwzględniając aspekty techniczne, finansowe, zakres bieżącego zarządzania nieruchomością).
2. Uprawnienia zarządcy (np. ustalenie katalogu czynności przekraczających zwykły zarząd, na które wymagana jest zgoda właściciela nieruchomości, uregulowanie kwestii pełnomocnictw, ze szczególnym uwzględnieniem możliwości zawierania i negocjowania umów najmu).
3. Zakres obowiązków właściciela.
4. Wysokość lub sposób określania wynagrodzenia zarządcy.



jest bowiem oznaczony w obcej walucie. Strony umowy o zarządzanie nieruchomością, negocjując warunki finansowe, powinny kierować przede wszystkim się tym, że wynagrodzenie zarządcy musi uwzględniać zakres obowiąz-

w umowie granic, w jakich może samodzielnie działać zarządca. Celowe wydaje się więc udzielenie zarządcy odpowiednich pełnomocnictw. Właściciel może upoważnić go do zawierania umów w zakresie utrzymania i bieżącej

ustalić zakres spraw, do których wymagane jest odrębne pełnomocnictwo, a także ustanowić odpowiednie limity finansowe dotyczące czynności dokonywanych przez zarządcę.

Odpowiedzialność

Formuła umowy o zarządzanie nieruchomością jest bardzo szeroka i nakierowana na szczegółowe uregulowanie sytuacji prawnej jej stron. W związku z tym należy w niej zawrzeć postanowienia co do kwestii odpowiedzialności, w zakresie odpowiedzialności kontraktowej oraz wynikającej z czynów niedozwolonych.

W celu zabezpieczenia właściciela nieruchomości, jak i zarządcy wydaje się zasadne określenie przesłanek nieprawidłowego wykonywania umowy uprawniających do żądania od drugiej strony umowy kar umownych, a także do wcześniejszego jej rozwiązania ze skutkiem natychmiastowym.

Co więcej, należy możliwie precyzyjnie uregulować zakres obowiązków wynikających z utrzymania obiektu. Z niewłaściwym wykonywaniem obowiązków (np. w zakresie bezpieczeństwa obiektu budowlanego) częstokroć wiążą się bowiem sankcje administracyjne, a nawet karne. Nie powinno zatem być wątpliwości, na kim ta odpowiedzialność spoczywa. Za przykład mogą posłużyć powinności wynikające z Prawa budowlanego, które na właściciela lub zarządcę nakładają obowiązki w zakresie m.in. okresowych kontroli, użytkowania zgodnego z przeznaczeniem,

➤ Szczególnie istotne jest przesądzenie o uprawnieniu zarządcy do negocjowania i zawierania umów najmu.

ków wynikających z umowy oraz nakład pracy i poziom kosztów, jakie faktycznie będzie ponosił zarządca.

Zakres uprawnień zarządcy

Jak już wskazano, przepisy powszechnie obowiązującego prawa nie regulują szczegółowo zakresu obowiązków i uprawnień zarządców. W konsekwencji niezbędne jest określenie

konserwacji budynku, wystawiania faktur, odczytu liczników oraz odbierania korespondencji. Szczególnie istotne jest przesądzenie o uprawnieniu zarządcy do negocjowania i zawierania umów najmu. Oczywiście zakres takiego pełnomocnictwa można kształtować różnorodnie, np. uzależniając możliwość zawarcia umów od uprzedniej zgody właściciela. Co więcej, w umowie można enumeratywnie



przechowywania dokumentów czy prowadzenia książki obiektu budowlanego. Ustawodawca, wymieniając te obowiązki, posługuje się alternatywą właściciel – zarządca. Dlatego, w celu uniknięcia niepewności, warto wyraźnie oznaczyć podmiot odpowiedzialny.

Należy jednak pamiętać, że niekiedy właściciel nieruchomości nie jest w stanie scedować całej odpowiedzialności bezpośrednio na zarządcę. Jako przykład można wskazać art. 434 KC, który za szkodę wyrządzoną przez zawalenie się budowli lub oderwanie się jej części odpowiedzialnym czyni samoistnego posiadacza budowli (tj. właściciela, nie zarządcę), chyba że zawalenie się budowli lub oderwanie się jej części nie wynikało ani z braku utrzymania budowli w należyтым stanie, ani z wady w budowie. Niemniej jednak nałożenie na zarządcę nieruchomości obowiązków w zakresie utrzymania obiektu budowlanego w należyтым stanie technicznym będzie skutkowało, w przypadku wystąpienia wskazanego zdarzenia, możliwością dochodzenia zwrotu poniesionych kosztów. Oczywiście takie roszczenie będzie zasadne, jeżeli zostanie udowodnione, że zarządca nie wykonał obowiązków wynikających z umowy o zarządzanie albo zrobił to nieprawidłowo.

Ubezpieczenie OC

Z odpowiedzialnością zarządcy nieruchomości nieodzownie wiąże się kwestia ubezpieczenia. Mimo uchylenia znacznej części przepisów

regulujących ten zawód ustawodawca postanowił utrzymać obowiązek ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z zarządzaniem nieruchomością. W obecnym stanie prawnym minimalna suma gwarancyjna wynosi równowartość 50 000 euro. W konsekwencji, w zależności od m.in. wartości i przeznaczenia nieruchomości oraz działalności w niej prowadzonej, warto rozważyć odpowiednie zwiększenie tej sumy. Dodatkowo właściciel może zabezpieczyć swój interes, zastrzegając w umowie konieczność akceptacji ubezpieczyciela.

Klauzula poufności

Konstruując umowę o zarządzanie nieruchomością komercyjną, niezbędne wydaje się zabezpieczenie informacji poufnych i tajemnic przedsiębiorstwa. W praktyce w tego typu umowach występują najczęściej surowe kary za naruszenia zobowiązań zawartych w klauzuli poufności. Takie postanowienia działają dyscyplinująco na zarządcę, zwalniając jednocześnie właściciela nieruchomości z ryzyka długotrwałych postępowań sądowych, w których musi on wykazać poniesioną szkodę. Niemniej jednak wprowadzając karę umowną (ze względu na jej odszkodowawczą funkcję), zastrzega się zazwyczaj możliwość dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych, w przypadku kiedy szkoda przewyższa jej wysokość.

Rozwiązanie umowy

Jak wskazano we wstępie, do umowy o zarządzanie nieruchomością mają odpowiednie zastosowanie przepisy dotyczące umowy zlecenia. Co za tym idzie, jeżeli nie zastrzeżono inaczej, strony umowy mogą ją wypowiedzieć w każdym czasie (art. 746 KC). Szczególnie z punktu widzenia właściciela, któremu zależy na zachowaniu ciągłości zarządu nieruchomością, niezbędne jest zawarcie w umowie postanowień ograniczających możliwość zarządcy do wypowiedzenia umowy. Będą to więc postanowienia określające termin wypowiedzenia umowy, przesłanki do dokonania takiego wypowiedzenia, a nawet karę umowną w przypadku wypowiedzenia umowy z powodów innych niż w niej wskazane. Należy pamiętać, że ograniczenie możliwości zakończenia stosunku prawnego nie może mieć charakteru absolutnego. Jak wskazał SN w wyroku z 20.04.2004 r. (V CK 433/03, Legalis), nie jest dopuszczalne zrzeczenie się z góry uprawnienia do wypowiedzenia umowy o świadczenie usług z ważnych powodów. Warto więc wprowadzić do umowy katalog powodów, które przez strony będą uważane za ważne.

Podsumowanie

Z uwagi na dość skąpy zakres uregulowania umowy o zarządzanie nieruchomością w przepisach prawa, deregulację tego zawodu i bardzo szeroki zakres takiej umowy należy wysunąć postulat dużej ostrożności w kształtowaniu jej postanowień, tak aby w sposób wyczerpujący regulowała sytuację prawną stron. Skrupulatne oznaczenie obowiązków zarządcy i właściciela może zapobiec rozmyciu się ich potencjalnej odpowiedzialności. Zarządca natomiast winien zadbać o zabezpieczenie swoich interesów np. w zakresie momentu przejścia tej odpowiedzialności, tj. daty objęcia nieruchomości w zarząd czy rozliczeń finansowych. W związku z tym wydaje się, że na etapie konstruowania umowy o zarządzanie nieruchomością komercyjną i jej wykonywania wskazana jest pomoc specjalistów z zakresu prawa nieruchomości.

Autorami tekstu są:



Anna Okła-Woźniak

radca prawny, senior associate w Praktyce Nieruchomości w kancelarii Domański Zakrzewski Palinka



Maciej Liberacki

aplikant adwokacki, associate w Praktyce Nieruchomości w kancelarii Domański Zakrzewski Palinka