

logistics-manager.pl

logistics manager

Nr 2 (36)

kwiecień-maj 2024

cena: 69 zł (w tym 8% VAT)

**Dodatek: Przestrzenie
magazynowe**

**Strategie zarządzania
kosztami w logistyce**

**Automatyzowanie
składowania
w magazynie**

Nieodparty czar wskazników

ISSN 2544-5138



9 772544 513407

04 >

Umowa najmu magazynu

Optymalizacja kosztów i zrównoważony rozwój, część 1

Najem powierzchni magazynowych odgrywa kluczową rolę w strategii biznesowej wielu firm działających w sektorze logistycznym. W ostatnich latach wciąż obserwujemy rozwój rynku magazynowego wynikający m.in. ze stałego wzrostu e-commerce, zapotrzebowania na usługi logistyczne o szybkim czasie dostawy czy reorganizacji łańcuchów dostaw. Równolegle rośnie presja europejskiego regulatora w zakresie ESG (Environmental, Social, Governance), która stawia przed sektorem nieruchomości wyzwania dotyczące realizacji celów klimatycznych. Począwszy od 2030 r., wszystkie nowe budynki muszą być efektywne energetycznie i nieemisyjne na etapie ich eksploatacji. Starsze obiekty neutralność klimatyczną będą musiały osiągnąć do 2050 r. W tym kontekście nie tylko wybór optymalnej powierzchni magazynowej i jej lokalizacji, ale także wynegocjowanie odpowiednich warunków umowy najmu, w tym tych związanych ze zrównoważonym rozwojem, stają się kluczowymi elementami strategii operacyjnych i finansowych przedsiębiorstw.



Żaneta ŚCIGAŁA

Legal Hub Wojnarowska Ścigała Irlik



Współzałożycielka i partnerka w butikowej kancelarii prawnej Legal Hub Wojnarowska Ścigała Irlik specjalizującej się w prawie nieruchomości oraz współzałożycielka e-Commerce Logistics Experts Association, stowarzyszenia stworzonego przez ekspertów zajmujących się zarządzaniem logistyką dla e-commerce i najmem powierzchni magazynowych. Posiada ponad 15-letnie doświadczenie zawodowe w obsłudze prawnej firm, w tym z branży logistyki. Autorka licznych artykułów i komentarzy eksperckich, a także prelegentka na konferencjach branżowych. Radca prawny, absolwentka prawa na Uniwersytecie Jagiellońskim. Entuzjastka nowych wyzwań i możliwości rozwoju, która ceni sobie nieustanne poszerzanie horyzontów. Angażuje się w sport, praktykę jogi i medytacji, uwielbia podróże, fotografię i czas z córkami.

Czynsz to dopiero początek, czyli na co musi przygotować się najemca

Koszty najmu niejednokrotnie bywają jednym z ważniejszych czynników przy wyborze oferty magazynu. W umowach najmu powierzchni magazynowej w parku logistycznym A-klasy należy jednak patrzeć na nie znacznie szerzej niż tylko poprzez bazową stawkę czynszu. Decydując się na najem, najemca powinien być świadomy ich całkowitej wysokości.

Podstawowym kosztem jest niewątpliwie czynsz. Jego wysokość za metr zajmowanej powierzchni zależy od wielu czynników, w szczególności lokalizacji obiektu, okresu trwania umowy, wielkości powierzchni będącej przedmiotem najmu, standardu obiektu czy konieczności dostosowania go do indywidualnych potrzeb najemcy. Strony mogą uzgodnić czynsz w jednakowej, niezmienniej wysokości w całym okresie najmu, mogą też indeksować jego wysokości na podstawie ustalonych wskaźników, np. wskaźniki inflacji lub HICP, czyli wskaźnik indeksu cen konsumpcyjnych prowadzony przez Komisję Europejską, co jest standardem rynkowym. Przy umowach wieloletnich należy pamiętać zatem, że wartość czynszu bazowego podlega waloryzacji, a więc jego ostateczna wysokość może znacząco różnić się od tej płaconej na początku okresu najmu.

Coraz częściej spotykamy się z kosztami dostosowań ponadstandardowych, tzw. ASTI (ang. above standard tenant improvements), które pojawiają się, kiedy wynajmujący dostosowuje powierzchnię do indywidualnych potrzeb najemcy. Koszty te dotyczą np. najemców prowadzących działalność e-commerce, dla których jako ASTI pojawiają się modyfikacje związane z koniecznością zapewnienia odpowiednich i zgodnych z prawem warunków pracy. Część magazynów e-commerce wciąż wymaga większej liczby pracowników na stałe obecnych w magazynie, a to obliuguje do spełnienia norm m.in. w zakresie należytego oświetlenia światłem dziennym, temperatury, wentylacji, wyposażenia budynku w system przeciwpożarowy itp. Są to zagadnienia, o które trzeba zadbać już na etapie zawierania umowy najmu i określania zakresu niezbędnych prac dostosowawczych. ASTI mogą stanowić osobną pozycję płatną na początku okresu najmu albo być ujęte w czynszu bazowym. Dla niektórych najemców wynegocjowanie, aby były one rentalizowane (tj. ujęte w czynszu), może stanowić znaczącą ekonomiczną korzyść.

Najem komercyjny od wielu lat charakteryzuje się zasadną triple net (NNN). Oznacza to, że najemca odpowiedzialny jest za całokształt kosztów związanych z eksploatacją nieruchomości, a zatem obok czynszu pokrywa także opłaty eksploatacyjne

(tzw. service charges) związane z utrzymaniem obiektu i powierzchni wspólnych (np. ochrona, sprzątanie, konserwacja i utrzymanie części wspólnych, podatek od nieruchomości, ubezpieczenia) ujęte w przeliczeniu na metr kwadratowy powierzchni. W związku z dynamicznym w ostatnich latach wzrostem kosztów energii, sukcesywnym wzrostem płacy minimalnej, która przekłada się na wyższe koszty usług ochroniarskich, sprzątania czy usług napraw i konserwacji, a także innych aspektów utrzymania obiektów, stawka opłaty eksploatacyjnej stanowi obecnie równie istotną jak stawka czynszu pozycję kosztową, braną pod uwagę przy wyborze powierzchni.

Niższa stawka opłaty eksploatacyjnej nie zawsze oznacza niższe koszty

Decydując się na najem powierzchni, za każdym razem trzeba przeanalizować dokładnie usługi zawarte w opłacie eksploatacyjnej oraz pozostałe koszty operacyjne, jakimi zostanie obciążony najemca. Pozwoli to na uniknięcie ryzyka pojawienia się niespodziewanych kosztów już po podpisaniu umowy najmu. Jeżeli na etapie negocjowania warunków najemca nie zadba o dobre zrozumienie tego, jakie koszty wchodzi w skład tej opłaty, może czekać go przykra niespodzianka przy rocznym rozliczeniu. Na co więc warto zwrócić uwagę przy opłacie eksploatacyjnej?

Przede wszystkim niezbędne jest sięgnięcie do załącznika określającego listę pozycji, na które składają się poszczególni najemcy w ramach danego obiektu czy parku logistycznego. Sporna z pewnością nie jest partycypacja w kosztach oraz podatkach naliczanych w związku z utrzymaniem całego budynku, ale część najemców negocjuje „składanie się” na utrzymanie pustostanów i ich komercjalizację, koszty reklamy, fundusz prawny, utrzymanie biura zarządcy czy wydatki typu „capex” (nakłady kapitałowe), które nie służą bieżącemu utrzymaniu, ale ulepszeniu obiektu lub jego otoczenia.

Celem porównania pod względem kosztów ofert z różnych lokalizacji należy również zweryfikować, czy te same składowe są zawarte w zaliczce na opłatę eksploatacyjną. Część deweloperów „wyjmuje” ze składników eksploatacyjnych koszty związane z mediami obsługującymi części wspólne. Niższa kwota opłaty

eksploatacyjnej nie zawsze będzie oznaczała więc niższe koszty najmu. Jeśli w zaliczce brakuje innych usług, to z jednej strony jej stawka na opłatę eksploatacyjną może być niższa, z drugiej jednak najemca będzie musiał samodzielnie zorganizować niektóre usługi z zakresu zarządzania nieruchomościami (facility management), często po mniej korzystnych warunkach cenowych, niż mógłby wynegocjować wynajmujący.

Jeśli negocjacje umowy najmu dotyczą obiektu już istniejącego, warto zweryfikować jego dotychczasowe koszty oraz to, czy oferowana przez danego wynajmującego niska miesięczna stawka zaliczki na poczet kosztów wspólnych rzeczywiście odzwierciedla realne miesięczne koszty. W przeciwnym razie będzie to po prostu skutkowało wysoką dopłatą po okresie rozliczeniowym. Dobrą praktyką jest poproszenie o szczegółowe wyliczenie prognozowanych kosztów utrzymania parku, czyli składowych opłaty eksploatacyjnej. Wynajmujący z reguły pozytywnie podchodzi do takich próśb, bo wiedzą, że dzięki temu w przyszłości najemca nie będzie kwestionował otrzymywanych rozliczeń i pozwoli to zminimalizować ryzyko sporu na tym tle. Najemcy coraz częściej negocjują również możliwość zapewnienia w umowie prawa do weryfikacji kosztów eksploatacyjnych w drodze audytu.

Najemca powinien zweryfikować również, czy grunt, na którym znajduje się obiekt, jest własnością wynajmującego, czy też pozostaje on jedynie jego użytkownikiem wieczystym. W przypadku, gdy magazyn usytuowany jest na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, roczna opłata z tego tytułu, do której uiszczania zobowiązany jest wynajmujący, z pewnością powiększa koszty eksploatacji, na które składają się najemcy. Wysokość tej opłaty może być zmieniana, co będzie skutkowało wzrostem opłat eksploatacyjnych po stronie najemcy.

Koszty zabezpieczeń i ubezpieczeń można ograniczyć

Żądanie przez wynajmującego instrumentów zabezpieczających należyte wykonanie umowy najmu, w tym płatności czynszu oraz opłat eksploatacyjnych, będące standardem rynkowym, generuje kolejne koszty po stronie najemcy. W grę może wchodzić



Najemca nie uniknie kosztów zabezpieczeń, ale może negocjować warunki mające na celu ich ograniczenie.

bezwarunkowa, płatna na pierwsze żądanie gwarancja bankowa lub ubezpieczeniowa, kaucja gotówkowa, poręczenie od spółek matek w ramach struktury holdingowej czy oświadczenie o poddaniu się egzekucji w formie aktu notarialnego, zarówno co do zwrotu powierzchni w przypadku wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, jak i zapłaty wszelkich wierzytelności wynajmującego wobec najemcy. Kosztem po stronie najemcy jest również ubezpieczenie w zakresie odpowiedzialności cywilnej związanej z jego działalnością oraz własnych instalacji i wyposażenia. Ubezpieczenie budynku i odpowiedzialności cywilnej właściciela parku logistycznego wliczone jest z reguły w opłatę eksploatacyjną.

Najemca nie uniknie kosztów zabezpieczeń, ale może negocjować warunki mające na celu ich ograniczenie. Standardowe postanowienie umowne dotyczące wysokości zabezpieczenia przewiduje, że powinno ono odpowiadać krotności czynszu i zaliczek na opłaty eksploatacyjne. Wobec corocznej indeksacji czynszu oraz określenia nowej wysokości zaliczek na poczet opłat eksploatacyjnych może to powodować konieczność wielokrotnego występowania do banku o podwyższenie gwarancji bankowej, co wiąże się z dodatkowymi kosztami (prowizje bankowe, ale i czas po stronie najemcy). Aby je ograniczyć, warto umówić się z wynajmującym, że konieczność aktualizacji wysokości gwarancji w trakcie jej obowiązywania powstaje tylko, jeżeli wymagany poziom zabezpieczenia (z uwagi na waloryzację czynszu czy wzrost stawki zaliczki na opłatę eksploatacyjną) wzrośnie powyżej umówionego poziomu.

Można również rozważyć uzgodnienie z wynajmującym mieszanej formy zabezpieczenia, tj. dodatkowego depozytu gotówkowego bez konieczności zwiększania

gwarancji bankowej. Dzięki takim rozwiązaniom najemca nie będzie zobowiązany do aktualizacji gwarancji w sytuacji, gdy jej kwota tylko nieznacznie się zmieni. Można także negocjować z wynajmującym swobodę najemcy co do wymiany gwarancji na depozyt (i odwrotnie). Z perspektywy wynajmującego obydwa rodzaje zabezpieczeń są równie efektywne, wobec czego oczekiwanie takich ustaleń nie powinno spotkać się ze sprzeciwem. Równie ważne jest ustalenie terminu, w którym wynajmujący może skorzystać z zabezpieczenia. Warto zadbać o to, by nie był on nadmiernie długi. Część deweloperów jest ponadto otwarta w trakcie negocjacji na określenie takiego terminu trwania okresu najmu, po upływie którego wysokość zabezpieczenia może zostać zmniejszona.

W przypadku ubezpieczeń standardowo po stronie najemcy leży obowiązek posiadania OC i ubezpieczenia majątkowego, czasem także wymóg ubezpieczenia od utraty zysku. Na koszty wpływa przede wszystkim suma ubezpieczenia. W polisach majątkowych kwota polisy powinna odpowiadać wartości ubezpieczonego majątku. Warto zatem zweryfikować, czy wymagana przez wynajmującego wartość ubezpieczenia jest adekwatna do wartości towarów najemcy i ewentualnie obniżyć kwotę ubezpieczenia. Przełoży się to na obniżenie składki ubezpieczeniowej. Korzystne jest również wynegocjowanie tego, aby ubezpieczyciel wynajmującego zrzekł się regresu względem najemcy.

Część druga artykułu zostanie opublikowana w „Logistics Manager” 3/2024. Przeczytaj ją w niej Państwo o tym, jak można realnie oszczędzić na czynszu wynajmu, czym są „zielone umowy najmu”, a także o czym należy pamiętać w kontekście ekologicznych rozwiązań w magazynach z perspektywy prawnej. ●