

logistics-manager.pl

logistics manager

Nr 3 (37)

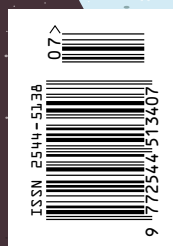
czerwiec-lipiec 2024

cena: 69 zł (w tym 8% VAT)

**Dodatek: Systemy IT
w logistyce**

**Fotowoltaika
w magazynach**

**Elektryfikacja
logistyki**



Dekarbonizacja logistyki

Umowa najmu magazynu

Optymalizacja kosztów
i zrównoważony rozwój, część 2

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. Tekst jest kontynuacją artykułu opublikowanego w „Logistics Manager” 2/2024.


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.



Jak zaoszczędzić na czynszu?

W przypadku samego czynszu warto negocjować jego bazową wysokość poprzez ustalenie z wynajmującym odpowiednich zachęt i rabatów, jak chociażby okresu wolnego od czynszu (ang. rent-free periods), pokrycia kosztów przeprowadzki czy częściowego lub całkowitego pokrycia kosztu wykończenia powierzchni na potrzeby najemcy. Czynsz efektywny, który wówczas uzyskuje najemca, tj. średni miesięczny czynsz dla całego okresu najmu z uwzględnieniem wszelkich zachęt i rabatów, może być znacznie niższy od czynszu bazowego.

Okresy bezczynszowe nie zawsze muszą być skumulowane na początku okresu najmu, choć często tak jest. Mogą mieć również charakter cyklicznych zwolnień, przysługujących np. w każdym roku obowiązywania umowy. W przypadku najemców, których działalność charakteryzuje się sezonowością, ustalenie miesięcy bezczynszowych w okresie obniżonych przychodów bywa dobrym rozwiązaniem, pozwalającym na zwiększenie płynności.

Wynajmujący często proponują najemcom kontrybucję finansową rozliczaną na podstawie faktury VAT. Przy negocjacjach należy tu pamiętać, że kontrybucja podlega opodatkowaniu VAT wtedy, kiedy możliwe jest jej potraktowanie jako wynagrodzenia za realizowane przez najemcę na rzecz wynajmującego świadczenie. Może być nim przykładowo wykonanie przez najemcę prac adaptacyjnych w przedmiocie najmu czy udostępnienie praw do posiadanych i stosowanych przez najemcę w ramach swojej działalności rozwiązań technicznych (know-how), przekazanych wynajmującemu na etapie projektowania i wykorzystanych w ramach dostosowywania obiektu. Kontrybucja nie będzie jednak traktowana jako usługa na gruncie ustawy o VAT, jeżeli celem jej wypłacenia było np. wyłącznie pokrycie kosztów przeprowadzki. Nie dochodzi bowiem do dokonania przez najemcę świadczenia na rzecz wynajmującego.

Warto wynegocjować i zadbać o to, aby najemca miał prawo wstępu do pomieszczeń magazynowych jeszcze w czasie prowadzenia prac przez wynajmującego, czyli przed dniem wydania, od którego naliczany

Okresy bezczynszowe nie zawsze muszą być skumulowane na początku okresu najmu, choć często tak jest. Mogą mieć również charakter cyklicznych zwolnień, przysługujących np. w każdym roku obowiązywania umowy.

jest czynsz. Ustalenia dotyczące takiej możliwości regulowane są umownie jako tzw. early access – bezczynszowy okres, którego nie wlicza się do okresu najmu, a najemca zobowiązany jest wówczas jedynie do ponoszenia opłat eksploatacyjnych lub kosztów faktycznie wykorzystanych mediów. Takie wcześniejsze przekazanie pomieszczeń, przykładowo w celu zainstalowania półek magazynowych, umieszczenia sortera czy linii produkcyjnej, pozwala najemcy rozpocząć działalność operacyjną od razu po wydaniu powierzchni, bez straty czasu na prace aranżacyjne w okresie, za który należny jest już czynsz.

Wynegocjowanie w umowie najmu prawa ekspansji lub prawa pierwszeństwa najmu z punktu widzenia najemcy może być bardzo korzystne. Możliwość „dobrania” dodatkowych wolnych albo zwalniających się powierzchni w danym obiekcie czy całym parku zabezpiecza go na wypadek, czasami niespodziewanego, zwiększenia się potrzeb magazynowych wobec rozwoju biznesu. Najlepszym przykładem jest tutaj dynamiczny rozwój rynku e-commerce w okresie pandemii, który przełożył się wprost na nagły wzrost zapotrzebowania na dodatkową powierzchnię magazynową dla sektorów, które wspierają sprzedaż w sieci, w tym oczywiście logistyki i branży kurierskiej. Nie chodzi tu tylko o perspektywę zabezpieczenia się na wypadek skalowania biznesu. Znacząca jest również korzyść ekonomiczna, jeśli w umowie warunki najmu dodatkowej powierzchni są z góry określone i dzięki temu „odporne” na możliwe podwyżki oraz wpływy krajowych i światowych wydarzeń. Może to ponadto uchronić najemcę przed poniesieniem znaczących kosztów relokacji związanych z koniecznością

przeprowadzki do większego magazynu. W kosztach relokacji należy zaś uwzględnić nie tylko te związane z przeniesieniem operacji do innej lokalizacji, ale również te związane z samym najmem, tj. koszty doprowadzenia dotychczas wynajmowanej powierzchni do stanu pierwotnego (nie licząc naturalnego zużycia) oraz koszty adaptacji, które ponownie trzeba będzie ponieść w nowym obiekcie. Nie bez znaczenia są też koszty pracowników. Jeżeli nowy magazyn będzie w znacznej odległości od dotychczasowego, zapewne konieczne okaże się poszukiwanie nowego personelu, co może być obecnie dużym wyzwaniem, nie tylko finansowym.

Korzystną opcją dla najemcy jest zagwarantowana w umowie najmu możliwość wprowadzenia podnajemcy na wynajmowaną powierzchnię i dzięki temu możliwość redukcji kosztów. Podnajem to rozwiązanie dobre, ale nie złoty środek – najemca w dalszym ciągu odpowiada bowiem względem wynajmującego na takich zasadach jak dotychczas, może mu to jednak pomóc w zapłacie czynszu lub innych opłat. Decydując się na wybór podnajemcy i negocjując umowę podnajmu, warto o tej odpowiedzialności pamiętać.

Dlaczego ekologiczne rozwiązania w obiektach magazynowych to za mało?

Najemca zobowiązany jest do uiszczania na rzecz wynajmującego opłat związanych z korzystaniem z mediów doprowadzonych do obiektu (wody, prądu, ogrzewania etc.), naliczanych zwykle według faktycznego zużycia. Koszty eksploatacji mogą znacząco

różnić się pomiędzy poszczególnymi ofertami, warto więc, aby najemca zwrócił uwagę na to, czy budynek jest ekologiczny, np. na rodzaj ogrzewania oraz energooszczędność danego obiektu. Budownictwo ekologiczne to jeden z najciekawszych trendów ostatnich lat. Rynek zawdzięcza go nie tylko chęci zmniejszenia kosztów najmu obiektów magazynowych, ale również rosnącej świadomości prośrodowiskowej najemców. Coraz częściej definiują oni swoje strategie ESG, a zrównoważone magazyny pomagają im w osiągnięciu wyznaczonych celów.

Warto sprawdzić np., czy wybrany obiekt redukuje zużycie energii elektrycznej. Oświetlenie LED jest dziś standardem. Najemcy powinni zwrócić uwagę również na świetliki, systemy zarządzania efektywnością energetyczną budynku czy zintegrowane systemy kontroli oświetlenia, które automatycznie zmieniają natężenie światła. Istotne są również odpowiednia konstrukcja, która zapobiega np. utracie ciepła, izolacyjność termiczna budynku czy destryfikatory, które odprowadzają ciepłe powietrze spod sufitu w niższe partie budynku. Coraz śmielej do obiektów magazynowych czy produkcyjnych wkraczają także panele fotowoltaiczne. Warto na etapie umowy najmu rozważyć konieczność przygotowania konstrukcji dachu magazynu pod ich montaż. W niektórych inwestycjach możliwy jest odzysk wody szarej, co oznacza, że woda, której używamy do mycia rąk, trafia do zbiornika i jest wykorzystywana ponownie już w innej części obiektu.

Jednakże sam fakt posiadania proekologicznych rozwiązań technologicznych czy odpowiedniego certyfikatu to potwierdzające nie gwarantuje, że budynek w trakcie swojego użytkowania nie będzie wykorzystywany w sposób nieefektywny lub mało przyjazny dla środowiska. Nie zawsze stworzenie budynku o najbardziej wyszukanych rozwiązaniach technicznych będzie się przekładało na jego zrównoważone operacyjne zarządzanie na co dzień i tę właśnie lukę pomagają zapłacić zielone umowy najmu. Zobowiązanie się do działań na rzecz zrównoważonego rozwoju umożliwia wspólne efektywne działanie wynajmującego i najemcy na rzecz ochrony środowiska i jednocześnie realizuje biznesowe cele obu stron umowy, w tym ograniczenie kosztów najemcy.

Zielone umowy najmu

Zielone umowy najmu to nic innego, jak dodatkowe ustalenia między wynajmującym a najemcą, zawarte w samej umowie lub jako jej załącznik, mające na celu promowanie praktyk zrównoważonego rozwoju i minimalizowanie negatywnego wpływu na środowisko naturalne. Do tej pory w Europie nie obowiązuje jeden wspólny standard takiej umowy ani jej legalna definicja. To, które zapisy mogą okazać się istotne na potrzeby danego kontraktu, zależy więc głównie od celu konkretnego najmu i jego okoliczności. W umowach najmu komercyjnego stosowanych jest wiele zielonych klauzul regulujących rozmaite kwestie związane ze zrównoważonym korzystaniem i zarządzaniem nieruchomością. Zazwyczaj definiują one intencje i cele stron na rzecz ochrony środowiska, które stanowią z reguły punkt wyjścia do ustalenia bardziej szczegółowych rozwiązań, również tych, które strony podejmą dopiero w przyszłości. Mogą one np. uzgodnić, że późniejsze prace adaptacyjne najemcy czy remonty odbywać się będą z wykorzystaniem określonych materiałów przyjaznych dla środowiska, posiadających odpowiednie atesty czy pochodzących z recyklingu, a także z uwzględnieniem wytycznych wynikających z certyfikacji budynku.

Zielone klauzule mogą zawierać też zapisy o dialogu pomiędzy stronami, które podejmą działania, aby ich personel i zaangażowane przez nich osoby trzecie były świadome wagi prawidłowej realizacji postanowień umowy najmu. Zadeklarują np. odbywanie spotkań w celu doskonalenia zasad przyjaznego środowisku korzystania z lokalu czy obowiązek wdrożenia monitoringu.

Z uwagi na trwającą unijną transformację ekologiczną oraz planowane dalsze zmiany legislacyjne dotyczące poprawy charakterystyki energetycznej istniejących obiektów i ustanowienie wymogu zeroemisowości dla wszystkich nowych budynków, warto w umowach najmu już teraz zadbać o zaadresowanie kwestii przyszłych nakładów na nieruchomość związanych z dostosowaniem do nowych wymogów prawnych. Wdrożenie rozwiązań proekologicznych zazwyczaj generuje dodatkowe koszty, dlatego celowe jest ustalenie sposobu ich rozliczania między wynajmującym a najemcą, a także ich podziału w zależności

od stopnia zaangażowania w zrównoważony rozwój poszczególnych najemców.

Nie tylko redukcja kosztów

Najemcy powinni się zainteresować zielonym najmem nie tylko z uwagi na redukcję kosztów eksploatacji budynku. Pomimo że zrównoważone zarządzanie nieruchomościami oraz ekologiczne rozwiązania przynoszą wymierne korzyści finansowe, np. poprzez zmniejszenie zużycia mediów czy obniżenie opłat eksploatacyjnych, to zielone umowy mają więcej zalet. Zaangażowanie w praktyki zrównoważonego rozwoju może zwiększyć reputację najemcy jako odpowiedzialnej społecznie firmy, co przekłada się na większą atrakcyjność dla pracowników oraz wzrost zaufania ze strony klientów i społeczności. Wspieranie zrównoważonego rozwoju może przyciągać oraz zatrzymywać wykwalifikowanych pracowników,

k którzy coraz częściej szukają zatrudnienia w firmach dbających o środowisko i mających pozytywny wpływ społeczny.

Zrównoważony rozwój stał się kluczowym elementem długoterminowych strategii wielu przedsiębiorstw. Wzrasta świadomość podmiotów będących częścią grup kapitałowych podlegających coraz bardziej rygorystycznym wymaganiom dotyczącym raportowania niefinansowego. Z tego powodu zainteresowanie prowadzeniem działalności opartej na zrównoważonych inwestycjach rośnie. Nie powinniśmy zakładać, że obowiązek raportowania niefinansowego to domena jedynie dużych podmiotów. Będzie on dotyczył także kontrahentów, klientów oraz innych interesariuszy podmiotów zobligowanych do raportowania niefinansowego, co sprawia, że zielony najem staje się ważny dla znacznie szerszej grupy przedsiębiorstw. ●

REKLAMA

Z WIEDZĄ
BĘDZIE CI
DO TWARZY

ZAMÓW
PRENUMERATĘ!

www.logistics-manager.pl/prenumerata

logistics
manager