

NAJEM POWIERZCHNI KOMERCYJNYCH - WYBRANE ZAGADNIENIA PRAWNE

prowadzący: Radca prawny Beata Kuczek-Maruta



Kuczek - Maruta
Kancelaria Radców Prawnych

31-525 Kraków
ul. Zaleskiego 1
tel. +48 12 418 41 65
tel. +48 12 346 18 03
fax +48 12 444 72 35

office@kuczekmaruta.pl
www.kuczekmaruta.pl

NIP 676-120-58-71
REGON 120770191

1. Lokal użytkowy jako przedmiot najmu

Czy ustawowe regulacje dotyczące najmu lokalu obowiązują przy najmie powierzchni komercyjnych, czy budynek lub część budynku jest lokalem, uprawnienia najemcy do korzystania z części wspólnych budynku i działki, jak mierzyć powierzchnię lokalu, *add-on factor*, klauzule umowne dotyczące różnic w powierzchni uzgodnionej i faktycznej

2. Specyfika prawna komercjalizacji projektów deweloperskich (*pre-let*)

Umowy najmu dotyczące budynku w budowie, rola umów najmu jako zabezpieczenia dla finansowania projektu, prawne modele transakcji *pre-let*, klauzule umowne dotyczące wybudowania obiektu i standardu lokalu, jak najemca może chronić się przed skutkami opóźnienia budowy

3. Opłaty związane z najmem lokalu użytkowego (czynsz najmu, opłaty eksploatacyjne, refakturowanie mediów)

- czynsz najmu – prawne sposoby określenia jego wysokości (czynsz zmienny i stały), jak prawidłowo uregulować w umowie najmu wakacje czynszowe, czynsz w walucie obcej, modele waloryzacji czynszu
- udział najemców w kosztach utrzymania budynku – zaliczka na koszty czy zryczałtowana opłata, klauzule umowne dotyczące rozliczanie kosztów rzeczywistych, prawo kontroli ze strony najemców,
- refakturowanie opłat za media – prawidłowe zapisy umowne, problemy z podatkiem VAT - praktyka gospodarcza i najnowsze tendencje w orzecznictwie i interpretacjach podatkowych
- opłata za bezumowne korzystanie z lokalu po zakończeniu najmu – odszkodowanie czy wynagrodzenie?, jak powinny wyglądać prawidłowe zapisy w umowie najmu

EuréseaU
m e m b e r

Ankara | Berlin | Bogota
Buenos Aires | Frankfurt
Geneva | Goteborg | Helsingfors
Kiev | Cracow | Liege | Lisbon
London | Ljubiana | Madrid
Munchen | Moscow | Moss
Nicosia | New York | Panama
Paris | Piraeus | Pordenone
Reykjavik | Rio de Janeiro |
Rotterdam | Santafe de Bogota
Trieste | Udine | Valletta
Vienna | Zagreb