

SKUTECZNE ZABEZPIECZENIA UMÓW NAJMU

Warszawa, dnia 19 marca 2019

Andrzej Lulka

Dariusz Bełza

Kluczowe zagadnienia

- 1. Gwarancja bankowa**
- 2. Kaucja gwarancyjna**
- 3. Zbycie przedmiotu najmu a zabezpieczenia**

Skuteczne zabezpieczenie umów najmu

Cel zabezpieczenia: w odniesieniu do umów najmu, gwarancją bankową lub kaucją zabezpiecza się:

- ogólnie, wierzytelności z tytułu umów najmu lub
- poszczególne kategorie takich wierzytelności:
 - o zapłatę czynszu oraz opłat dodatkowych (*service charges*),
 - o zapłatę innych opłat, np. opłata za reklamę centrum handlowego,
 - o zwrot kosztów mediów,
 - o zapłatę kar umownych,
 - o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie po wygaśnięciu stosunku najmu,
 - o zwrot kosztów przywrócenia lokalu do stanu zgodnego z umową,
 - o zwrot kosztów wykonania zastępczego.

Skuteczne zabezpieczenie umów najmu

1. Podstawowym zabezpieczeniem zobowiązań Najemcy jest gwarancja bankowa lub wpłata określonej kwoty, stanowiącej kaucję gwarancyjną.
2. *„W terminie 30 dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy Najmu, Najemca dostarczy Wynajmującemu gwarancję bankową, nieodwołalną, bezwarunkową, płatną na pierwsze żądanie, wystawioną na kwotę stanowiącą równowartość 4-krotności kwoty czynszu, powiększonej o podatek VAT oraz kwoty opłat dodatkowych (Service Charges), zabezpieczającą wykonanie zobowiązań Najemcy wynikających z niniejszej Umowy Najmu”.*
3. Zarówno gwarancja bankowa jak i kaucja gwarancyjna powinna przez cały okres trwania stosunku najmu obejmować określoną wysokość, stąd w razie użycia zabezpieczenia, waloryzacji czynszu lub podwyższenia opłat dodatkowych, umowa najmu zobowiązuje z reguły najemcę do uzupełnienia kwoty zabezpieczenia

Skuteczne zabezpieczenie umów najmu

4. *„Najemca przekaze Wynajmującemu nową Gwarancję Bankową, najpóźniej 60 dni przed terminem wygaśnięcia dotychczasowej Gwarancji Bankowej. Jeżeli Najemca nie przekaze Wynajmującemu Gwarancji Bankowej w powyższym terminie, Wynajmujący może zażądać wypłaty przez Bank kwoty, na jaką wystawiona została dotychczasowa Gwarancja Bankowa i zatrzymać otrzymaną kwotę jako Kaucję Gwarancyjną.”*

WAŻNE: Gwarancja bankowa powinna także przewidywać taką możliwość

1. Gwarancja bankowa

- Zabezpieczenie osobiste, którego podstawy prawne uregulowane są w art. 80-87 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe, a w zakresie nieuregulowanym w ww. ustawie, stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego.
- Jest to jednostronne zobowiązanie banku-gwaranta,
- że po spełnieniu przez podmiot uprawniony (beneficjenta gwarancji) określonych warunków zapłaty, które mogą być stwierdzone określonymi w tym zapewnieniu dokumentami, jakie beneficjent załączy do sporządzonego we wskazanej formie żądania zapłaty,
- bank ten wykona świadczenie pieniężne na rzecz beneficjenta gwarancji - bezpośrednio albo za pośrednictwem innego banku.

1. Gwarancja bankowa

- Stosunek prawny gwarancji, istniejący pomiędzy bankiem (gwarantem) a beneficjentem gwarancji, pozostaje w związku z dwoma innymi:
 - **stosunkiem zlecenia** udzielenia gwarancji, łączącym bank ze zleceniodawcą, oraz
 - **stosunkiem zabezpieczonym gwarancją**, łączącym zleceniodawcę z beneficjentem gwarancji;
- „w związku” - jednak w relacji beneficjenta z bankiem gwarancja bankowa powinna być w największym stopniu „bez związku”

1. Gwarancja bankowa

- W doktrynie pojawiają się dwa sprzeczne stanowiska dotyczące tego, czy gwarancja stanowi umowę czy jednostronną czynność prawną banku.
- Zwolennicy uznania gwarancji za umowę wskazują, iż:
 - uznanie gwarancji bankowej za jednostronną czynność prawną sprzeczne byłoby z zasadą *numerus clausus* jednostronnych czynności prawnych,
 - uznanie gwarancji bankowej za umowę pozwala beneficjentowi gwarancji uzyskać wpływ na treść udzielonej gwarancji,
 - uznanie gwarancji bankowej za umowę pozwala na lepsze z punktu widzenia zasad słuszności rozstrzygnięcie kolizji interesów w przypadku udzielenia gwarancji przez rzekomego pełnomocnika. Beneficjent gwarancji może wówczas wyznaczyć bankowi odpowiedni termin do potwierdzenia gwarancji, a w razie braku potwierdzenia – może dochodzić od rzekomego pełnomocnika odszkodowania.
- Zwolennicy uznania gwarancji za jednostronną czynność prawną podnoszą, iż:
 - pozwala na lepsze z punktu widzenia zasad słuszności rozstrzygnięcie problemu upadłości banku przed dojściem do banku oświadczenia beneficjenta o przyjęciu oferty udzielenia gwarancji bankowej,
 - za przyjęciem koncepcji jednostronnej czynności prawnej przemawia uznanie gwarancji bankowej za szczególną formę przekazu.

1. Gwarancja bankowa

- Gwarancja bankowa ma charakter:
 - nieodpłatny - bank nie otrzymuje wynagrodzenia od beneficjenta gwarancji, a jedynie od zleceniodawcy jej udzielenia (w doktrynie wyrażane są również stanowiska odmienne),
 - nieakcesoryjny - niezależność zobowiązania gwaranta od okoliczności dotyczących stosunku zabezpieczonego gwarancją (np. umowy najmu),
 - abstrakcyjny - gwarant nie może powołać się na nieważność *causy* (prawnie istotnej przyczyny udzielenia gwarancji, tj. postanowień umowy najmu) i jednocześnie niedopuszczalne jest podnoszenie przez gwaranta wobec beneficjenta jakichkolwiek zarzutów wynikających ze stosunku podstawowego (np. umowy najmu).
- Zobowiązanie banku do zapłaty kwoty gwarancji ma zawsze charakter pieniężny. Świadczenie pieniężne z tytułu gwarancji bankowej może być także wypłacone w walucie obcej.

1. Gwarancja bankowa

- Udzielenie gwarancji bankowej następuje w formie pisemnej pod rygorem nieważności. przyjęcie oferty zawarcia umowy gwarancji, zamieszczonej w liście gwarancyjnym następuje poprzez złożenie żądania zapłaty, żądanie to winno być sporządzone w formie pisemnej.
- Oświadczenia woli związane z zawarciem umowy gwarancji bankowej mogą być złożone w postaci elektronicznej opatrzonej kwalifikowanym podpisem elektronicznym.
- Roszczenia z tytułu gwarancji bankowych udzielanych przez banki, które stały się wymagalne, przedawniają się z upływem 6 lat. Bieg przedawnienia roszczeń z tytułu gwarancji rozpoczyna się od daty przedłożenia skutecznego żądania zapłaty i w tym okresie roszczenie jest wymagalne, nawet jeżeli zobowiązanie, z którym gwarancja była związana, już wygasło.
- Roszczenie banku o zwrot kwoty wypłaconej w wykonaniu nieważnej gwarancji bankowej (art. 410 k.c.), jako związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, przedawnia się z upływem trzyletniego terminu.

1. Gwarancja bankowa

Przeniesienie wierzytelności z gwarancji

- Zgodnie z art. 82 Prawa bankowego, przelewu wierzytelności z gwarancji bankowej można dokonać wraz z przeniesieniem wierzytelności zabezpieczonej gwarancją. Zasada ta ma charakter dyspozytywny (art. 86a Prawa bankowego). Umowa stron może odmiennie ukształtować zakres dopuszczalności przelewu wierzytelności z umowy gwarancji bankowej.
- Skutkiem dokonania przelewu bez wierzytelności zabezpieczonej (przy braku odmiennych postanowień gwarancji) jest nieważność czynności prawnej przelewu (art. 58 k.c.). Nieważność przelewu skutkować będzie tym, że nabywca wierzytelności nie będzie mógł zgłosić skutecznie żądania zapłaty sumy gwarancyjnej. Wypłata sumy gwarancyjnej przez bank wbrew tej zasadzie będzie oznaczała utratę roszczenia zwrotnego wobec zleceniodawcy udzielenia gwarancji.
- Przelew wierzytelności ze stosunku podstawowego oraz gwarancji może nastąpić wyłącznie razem, w drodze jednej czynności prawnej. Przeniesienie wierzytelności zabezpieczonej gwarancją nie pociąga za sobą automatycznie przejścia zabezpieczenia.

1. Gwarancja bankowa - treść

- Tytuł
- Określenie stron
- Wstęp/Preambuła
- Oświadczenie o zobowiązaniu gwaranta
- Warunki
- Tryb złożenia żądania
- Termin ważności
- Wygaśnięcie gwarancji
- Inne klauzule
- Przenoszalność gwarancji

1. Gwarancja bankowa – Wstęp/Preambuła

- *„Niniejsza gwarancja udzielana jest w celu zabezpieczenia wierzytelności z tytułu umowy najmu z dnia 12.12.2018 [____]”*
- *„Niniejsza gwarancja zabezpiecza zapłatę wszelkich kwot należnych Beneficjentowi z tytułu wierzytelności z tytułu umowy najmu z dnia 12.12.2018 [____]”*
- *„Bank został poinformowany, że na podstawie umowy najmu z dnia 12.12.2018 [____], spółka [____] („Najemca”) zobowiązana jest do przedstawienia Beneficjentowi gwarancji bankowej zabezpieczającej wierzytelności z tytułu umowy najmu z dnia 12.12.2018 [____]”*

1. Gwarancja bankowa - treść

- Niezbędny element gwarancji: jedynym elementem przedmiotowo istotnym gwarancji bankowej jest zobowiązanie banku do świadczenia pieniężnego na rzecz beneficjenta gwarancji po spełnieniu określonych warunków. Pozostałe postanowienia gwarancji mogą być kształtowane zgodnie z zasadą swobody umów.
- ... Bank zapłaci każdą kwotę wskazaną w żądaniu Beneficjenta...

1. Gwarancja bankowa - treść

- Suma gwarancyjna: Należy wskazać sumę gwarancyjną, tj. maksymalną kwotę, jaką bank zobowiązuje się zapłacić na rzecz beneficjenta gwarancji. Suma gwarancyjna może być wyrażona w dowolnej walucie.

- TAK:

„Bank zapłaci kwotę, wskazaną w żądaniu, do wysokości 100.000 PLN”

- NIE:

„Bank zapłaci kwotę, wskazaną w żądaniu, do wysokości wymagalnych roszczeń Beneficjenta wobec Najemcy”

1. Gwarancja bankowa - treść

- Termin: Wskazanie terminu obowiązywania gwarancji bankowej nie jest koniecznym elementem gwarancji. Jest to jednak istotne ze względu na precyzyjne określenie terminu, do którego beneficjent może złożyć żądania zapłaty.

1. Gwarancja bankowa - treść

GWARANCJA NIEODWOŁALNA, BEZWARUNKOWA, NA PIERWSZE ŻĄDANIE

- klauzula odwołalności lub nieodwołalności – dla beneficjenta gwarancji najkorzystniejsza jest gwarancja nieodwołalna.
- klauzula bezwarunkowości lub warunkowości – wypłata następuje bez konieczności przedstawienia przez beneficjenta gwarancji dokumentów potwierdzających zajście przesłanek upoważniających beneficjenta do skorzystania z gwarancji (np. zaległości w płatności czynszu) lub po przedstawieniu ww. dokumentów.

- TAK: „... Bank zapłaci kwotę wskazaną w żądaniu zapłaty ...”

- NIE: „... Bank zapłaci kwotę wymagalnych wierzytelności Wynajmującego wobec Najemcy, wskazaną w żądaniu zapłaty ...”

- EWENTUALNIE: „... Bank zapłaci kwotę wskazaną w żądaniu zapłaty, pod warunkiem przekazania przez Beneficjenta oświadczenia, że kwota ta stanowi kwotę wymagalnych wierzytelności Wynajmującego wobec Najemcy, ...”, jednak ryzyko zakwalifikowania nieprawdziwego oświadczenia jako oszustwa.

- klauzula „na pierwsze żądanie” - zapłata sumy gwarancyjnej powinna nastąpić na pierwsze żądanie beneficjenta.

1. Gwarancja bankowa - treść

Inne klauzule gwarancyjne

- klauzule identyfikacyjne – wskazują sposób, w jaki powinno zostać złożone żądanie wypłaty (np. obowiązek dołączenia do żądania wyciągu z odpowiedniego rejestru wraz z wzorami podpisów lub złożenie żądania za pośrednictwem komunikatu elektronicznego).
- klauzula określająca przyczyny wygaśnięcia gwarancji
 - TAK: „Niniejsza gwarancja wygaśnie w dniu 12.12.2020 r., o ile do tego dnia nie zostanie złożone żądanie zapłaty z tytułu niniejszej gwarancji”
 - NIE: „Niniejsza gwarancja wygaśnie w dniu 12.12.2020 r.”
 - Ważne: Z żądaniem zapłaty nie wysyłamy do banku dokumentu gwarancji.
- klauzula wyboru prawa właściwego, określająca prawo, któremu podlega gwarancja.
- klauzule dopuszczające zmianę wysokości sumy gwarancyjnej (obniżające lub podwyższające wysokość sumy gwarancyjnej). Co do zasady zmiana wysokości wierzytelności nie zmienia wysokości sumy gwarancyjnej, chyba że przewidziano stosowną klauzulę. Powinna być ona tak sformułowana, aby w momencie wymagalności sumy gwarancyjnej spełniony był wymóg dokładnego jej oznaczenia.
- Możliwe jest również zastrzeżenie, że suma gwarancyjna pomniejszona zostanie o każdą cząstkową spłatę zabezpieczonej wierzytelności

1. Gwarancja bankowa - treść

Upadłość kontrahenta beneficjenta gwarancji

- Co do zasady ogłoszenie upadłości kontrahenta/najemcy, niezależnie od jej rodzaju, nie ma wpływu na udzieloną gwarancję bankową.
- Wpływ upadłości na zaspokojenie roszczeń z tytułu gwarancji bankowej może natomiast wynikać bezpośrednio lub pośrednio z treści samej gwarancji bankowej, np. w związku z tym, iż zobowiązania upadłego staną się wymagalne, np. gwarancja może przewidywać, iż uprawnienie do żądania zapłaty jest uzależnione od złożenia przez beneficjenta określonego oświadczenia, potwierdzającego, że zabezpieczone gwarancją roszczenie jest wymagalne.
- Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 1999 r., II CKN 402/98, jeżeli przesłanką wymagalności świadczeń z gwarancji bankowej było oświadczenie, że osoba trzecia nie zapłaciła w terminie swego długu, to oświadczenie beneficjenta o niezapłaceniu długu w terminie i zawiadomienie, że zgłoszono upadłość tej osoby, spełnia wymagania formalne gwarancji odnośnie do rat długu, których terminy zapłaty miały upłynąć w przyszłości.

1. Gwarancja bankowa - treść

Restrukturyzacja kontrahenta beneficjenta gwarancji

- Co do zasady postępowanie restrukturyzacyjne kontrahenta/najemcy, niezależnie od jej rodzaju, nie ma wpływu na udzieloną gwarancję bankową.
- Wierzytelność gwaranta umieszcza się w spisie wierzytelności w wysokości, w jakiej zaspokoił on wierzyciela, chyba że co innego wynika z treści stosunku prawnego.
- W przypadku prowadzenia postępowania układowego, warunki restrukturyzacji zobowiązań dłużnika są jednakowe dla wszystkich wierzycieli, a jeżeli głosowanie nad układem przeprowadza się w grupach wierzycieli, jednakowe dla wierzycieli zaliczonych do tej samej grupy, chyba że wierzyciel wyraźnie zgodzi się na warunki mniej korzystne. Zgodnie jednak z art. 162 ust. 2 Praw restrukturyzacyjnego, dopuszczalne jest przyznanie korzystniejszych warunków restrukturyzacji zobowiązań dłużnika wobec wierzyciela, który po otwarciu postępowania restrukturyzacyjnego udzielił lub ma udzielić finansowania w postaci m.in. gwarancji bankowych, niezbędnego do wykonania układu.

1. Gwarancja bankowa

- **Zalety:**
 - pewność i szybkość wyegzekwowania zabezpieczenia,
 - atrakcyjność gwarancji dla zleceniodawcy przejawia się w tym, że:
 - jest to bezgotówkowa forma zabezpieczenia zobowiązań wobec kontrahentów,
 - brak jest konieczności angażowania wprost środków własnych,
 - gwarancja zwiększa wiarygodność wobec kontrahentów.
- **Wady:** stosunkowo wysoka prowizja bankowa

2. Kaucja gwarancyjna

- Charakterystyka zabezpieczenia w formie kaucji:
 - pewne, szybkie i tanie (dla wynajmującego) zaspokojenie roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy
 - Kaucja gwarancyjna jest efektywnym kosztowo sposobem ustanowienia zabezpieczenia, ponieważ zwykle nie wymaga zaangażowania osób trzecich (np. banku jak w przypadku gwarancji bankowej). W zasadzie jedynymi istotnymi kosztami mogącymi powstać w związku z jej wniesieniem są koszty „zamrożenia” środków finansowych
 - potwierdzenie wiarygodności dłużnika
 - zdyscyplinowanie strony, która jest zobowiązana do spełnienia świadczenia

2. Kaucja gwarancyjna

Przedmiot kaucji gwarancyjnej

- Przedmiotem kaucji jest rzecz (najczęściej środki pieniężne).

Istota kaucji gwarancyjnej

- Następuje przeniesienie posiadania przedmiotu kaucji na rzecz kaucjobiorcy, które jest połączone z władztwem.
- W przypadku gdy w określonym czasie nie znajdą przesłanki uprawniające kaucjobiorcę do zaspokojenia się z przedmiotu kaucji, kaucjodawca jest zobowiązany do zwrotu przedmiotu kaucji.
- Odpowiedzialność kaucjodawcy ogranicza się tylko do przedmiotu kaucji i nie rozciąga się na pozostałe składniki majątku.

2. Kaucja gwarancyjna

Przedmiot zabezpieczenia kaucją gwarancyjną

Przedmiot zabezpieczenia najczęściej stanowią:

- roszczenia z tytułu umów najmu
- zapłata czynszu i opłat dodatkowych,
- zwrot kosztów przywrócenia przedmiotu najmu do stanu poprzedniego,
- naprawienie szkód w lokalu.

2. Kaucja gwarancyjna

Przedmiot zabezpieczenia kaucją gwarancyjną

Przedmiot zabezpieczenia najczęściej stanowią:

- roszczenia z tytułu umów o generalne wykonawstwo
- należyte wykonanie umowy GW (w okresie do odbioru końcowego)
- usunięcie wad lub usterek, jakie mogą się pojawić w okresie rękojmi lub gwarancji (warto jednak podkreślić, że kaucja nie stanowi ekwiwalentu za ich usunięcie)
- kary umowne

2. Kaucja gwarancyjna

Podstawa ustanowienia kaucji gwarancyjnej

- Postanowienia dotyczące zabezpieczenia należytego wykonania umowy w postaci kaucji gwarancyjnej należą do dodatkowych zastrzeżeń umownych, które mogą być wprowadzane do umowy wolą stron.
- Nie jest instytucją unormowaną w przepisach prawa. Jej stosowanie wynika z zasady swobody kontraktowej określonej w art. 353(1) kodeksu cywilnego, zgodnie z którym strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego.
- Jedyne uregulowanie prawne kaucji występuje w art. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
- Może stanowić osobne porozumienie lub przybrać postać klauzuli w samej umowie. Z punktu widzenia zarówno kaucjodawcy jak i kaucjobiorcy, techniczny sposób jej ustanowienia nie ma znaczenia.

2. Kaucja gwarancyjna

Charakter umowy ustanawiającej kaucję gwarancyjną

- realna (rzeczowa – dochodzi do wydania przedmiotu kaucji)
- nieodpłatna
- niewzajemna (świadczenia obu stron nie są ekwiwalentne, kaucja stanowi jedynie rodzaj zabezpieczenia)
- dwustronnie zobowiązująca (kaucjodawca przekazuje określoną sumę pieniężną, a kaucjobiorca może z pieniędzy korzystać i zobowiązuje się zwrotu kaucji)
- kausalna (prawną przyczyną przysporzenia jest zabezpieczenie wierzytelności)

2. Kaucja gwarancyjna

Sposób wniesienia kaucji gwarancyjnej

- Kaucjodawca przenosi posiadanie przedmiotu kaucji na kaucjobiorcę (np. wpłaca jednorazowo lub kilkakrotnie określone środki pieniężne na rachunek bankowy kaucjobiorcy) na okres realizacji umowy.
- Zatrzymanie przez zamawiającego części wynagrodzenia należnego wykonawcy.

„Na podstawie klauzuli gwarancyjnej wykonawca zobowiązany jest do pozostawienia do dyspozycji zamawiającego pewnej ilości środków pieniężnych (kaucji gwarancyjnej), z których zamawiający może pokryć koszty naprawy ujawnionych wad, w sytuacji gdy wykonawca tej naprawy nie dokona. Kaucja gwarancyjna nie stanowi zatem tylko wynagrodzenia należnego wykonawcy, zatrzymanego przez zamawiającego do czasu upływu okresu gwarancji. Uprawnienie do zatrzymania przez zamawiającego części wynagrodzenia należnego wykonawcy stanowi jedynie sposób udzielenia przez wykonawcę zabezpieczenia w formie kucji gwarancyjnej, czyniąc zbędnym podwójny transfer środków pieniężnych: najpierw w celu wypłaty wynagrodzenia wykonawcy, a następnie w celu udzielenia przez wykonawcę kaucji gwarancyjnej.” (Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie - I Wydział Cywilny z dnia 20 lutego 2015 r., sygn. I ACa 1252/14)

2. Kaucja gwarancyjna

Wysokość kaucji gwarancyjnej

- Czynniki wpływające na wysokość kaucji gwarancyjnej:
 - wzajemna ocena wiarygodności i stopnia zaufania, jakim darzą się strony umowy
 - możliwość ustanowienia przez dłużnika
 - wartość zobowiązania
- W przypadku umów najmu, kaucja stanowi najczęściej kwotę równą od 1 do 6 miesięcznych czynszów najmu.

2. Kaucja gwarancyjna

Najważniejsze postanowienia, które należy uregulować w umowie ustanowienia kaucji gwarancyjnej:

- Przedmiot zabezpieczenia (co zabezpieczamy) oraz przedmiot kaucji (na czym zabezpieczamy)
- Wysokość oraz sposób wniesienia kaucji
- Sposób postępowania z wpłaconą kaucją (np. ulokowanie jej na oprocentowanym rachunku bankowym)
- Określenie procedury zaspokojenia z kaucji (np. obowiązek uprzedniego wezwania)
- Określenie terminu, w którym kaucjobiorca może zaspokoić się z przedmiotu kaucji; termin ten powinien być powiązany z terminem wygaśnięcia roszczeń, które są przedmiotem zabezpieczenia
- Zasady zwrotu kaucji (w tym m.in. sposób postępowania z pożytkami wynikającymi z ulokowania jej na oprocentowanym rachunku bankowym)

2. Kaucja gwarancyjna

Przykładowe klauzule umowne

- **Wysokość kaucji**

Najemca dostarczy Wynajmującemu Zabezpieczenie w formie kaucji gotówkowej lub gwarancji bankowej w wysokości stanowiącej równowartość w PLN (...) - miesięcznego Czynszu i (...) opłat miesięcznych na poczet Opłat Eksploatacyjnych (w każdym przypadku jednak bez jakichkolwiek rabatów lub obniżek) powiększonego o podatek VAT.

- **Kurs wymiany waluty**

Kwota Zabezpieczenia zostanie obliczona w PLN zgodnie ze średnim kursem wymiany walut Narodowego Banku Polskiego z dnia podpisania Umowy Najmu.

2. Kaucja gwarancyjna

Przykładowe klauzule umowne

- **Termin wpłaty kaucji**

Strony ustalają, że Zabezpieczenie zostanie zapłacone/ustanowione w terminie 14 dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy Najmu, jednakże w żadnym wypadku nie później niż w Dacie Przekazania Lokalu.

- **Alternatywne zabezpieczenia**

Zamiast kaucji gotówkowej Najemca może przedstawić Zabezpieczenie w formie gwarancji bankowej, która musi spełniać następujące warunki (...).

2. Kaucja gwarancyjna

Przykładowe klauzule umowne

- **Przekształcenie przez wynajmującego Zabezpieczenia w formie gwarancji w Zabezpieczenie w formie kaucji gotówkowej**

Nie później niż trzydzieści (30) dni przed upływem okresu ważności gwarancji bankowej, Najemca będzie miał obowiązek dostarczenia Wynajmującemu nowej gwarancji, spełniającej warunki przewidziane w niniejszej Umowie Najmu (...). Jeżeli Najemca nie dotrzyma takiego terminu, Wynajmujący będzie miał prawo do wykorzystania gwarancji bankowej i do zdeponowania otrzymanych środków na oddzielnym rachunku bankowym Wynajmującego jako kaucji, która będzie traktowana jak Zabezpieczenie w rozumieniu niniejszego punktu. Jeżeli Najemca ustanowi Zabezpieczenie w formie kaucji gotówkowej oraz w przypadku opisanym w poprzednim zdaniu, polegającym na przekształceniu przez Wynajmującego Zabezpieczenia w formie gwarancji w Zabezpieczenie w formie kaucji gotówkowej, Wynajmujący będzie miał obowiązek zwrotu kaucji gotówkowej Najemcy w terminie trzydziestu (30) dni od dostarczenia Wynajmującemu przez Najemcę gwarancji bankowej zgodnie z warunkami wskazanymi w niniejszej Umowie.

2. Kaucja gwarancyjna

Przykładowe klauzule umowne

- **Wezwanie do dostarczenia zabezpieczenia, prawo do odstąpienia od umowy**

Jeżeli Zabezpieczenie nie zostanie dostarczone w terminie określonym w punkcie (...), Wynajmujący, po uprzednim wezwaniu Najemcy do dostarczenia Zabezpieczenia w terminie wskazanym w wezwaniu nie krótszym niż siedem (7) dni roboczych, ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy Najmu ze skutkiem natychmiastowym zawiadamiając Najemcę na piśmie w terminie miesiąca od upływu terminu określonego w punkcie (...). Jakikolwiek opóźnienie w wykonaniu prawa do odstąpienia nie skutkuje jego zrzeczeniem się.

- **Uniezależnienie płatności czynszu od przekazania zabezpieczenia**

W każdym wypadku, jeżeli Zabezpieczenie nie zostanie dostarczone do Daty Przekazania Lokalu, Przekazanie Przedmiotu Najmu zostanie przesunięte do czasu dostarczenia Zabezpieczenia, jednakże w takim wypadku Wyznaczona Data Przekazania będzie uważana za Datę Przekazania.

2. Kaucja gwarancyjna

Przykładowe klauzule umowne

- **Sposób korzystania z zabezpieczenia, uzupełnienie zabezpieczenia**

Jeżeli w dowolnym czasie w Okresie Najmu, Najemca nie dokona należnej płatności lub nie spełni zobowiązania wynikającego z Umowy Najmu, Wynajmujący może skorzystać z Zabezpieczenia, po uprzednim zawiadomieniu Najemcy na piśmie. Jeżeli w jakimkolwiek czasie Wynajmujący skorzysta z Zabezpieczenia, Najemca w terminie 14 (czternastu) Dni Roboczych od dnia poinformowania przez Wynajmującego o skorzystaniu z Zabezpieczenia uzupełni Zabezpieczenie do jego wartości określonej w punkcie (...) w PLN według aktualnych stawek Czynnzu i miesięcznych opłat na poczet Opłat Eksploatacyjnych, w każdym przypadku jednak bez jakichkolwiek rabatów lub obniżek. Jeżeli wartość Zabezpieczenia nie zostanie uzupełniona, Wynajmujący może skorzystać z Zabezpieczenia lub wypowiedzieć Umowę Najmu ze skutkiem natychmiastowym kierując do Najemcy wypowiedzenie na piśmie, przy czym Wynajmujący może wypowiedzieć niniejszą Umowę stosowanie do postanowień niniejszego punktu, po uprzednim wezwaniu Najemcy do uzupełnienia Zabezpieczenia w terminie wskazanym w wezwaniu Wynajmującego nie krótszym niż siedem (14) dni.

2. Kaucja gwarancyjna

Przykładowe klauzule umowne

- **Okres utrzymywania zabezpieczenia, zwrot kaucji**

Zabezpieczenie powinno być utrzymywane przez Najemcę przez cały Okres Najmu oraz dziewięćdziesiąt (90) dni po jego zakończeniu. Pod warunkiem zapłaty wszystkich zaległych płatności należnych na podstawie Umowy Najmu przez Najemcę oraz spełnienia wszystkich innych zobowiązań Najemcy wynikających z niniejszej Umowy Najmu, Zabezpieczenie zostanie zwrócone Najemcy w terminie dziewięćdziesięciu (90) dni od rozwiązania Umowy Najmu i wydania Przedmiotu Najmu przez Najemcę. Zwracane Zabezpieczenie zostanie pomniejszone o odpowiednio o wszelkie kwoty należne Wynajmującemu od Najemcy.

2. Kaucja gwarancyjna

Przykładowe klauzule umowne

- Wedle wyboru Najemcy Gwarancja Bankowa może zostać w dowolnym momencie obowiązywania Umowy zastąpiona Kaucją w PLN na kwotę równoważną wysokości Gwarancji Bankowej, wpłaconą na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany Najemcy na piśmie. Kaucja nie będzie podlegać oprocentowaniu i zostanie zwrócona Najemcy w terminie 2 miesięcy od Daty Wygaśnięcia w wysokości niewykorzystanej przez Wynajmującego w celu zaspokojenia roszczeń wobec Najemcy z tytułu niniejszej Umowy. W przypadku zastąpienia Gwarancji Bankowej Kaucją, Wynajmujący, wyda Najemcy dokument Gwarancji Bankowej po przelaniu Kaucji na rachunek Wynajmującego przez Najemcę, zgodnie z Umową, w ciągu 21 dni od dnia uznania rachunku bankowego Wynajmującego kwotą Kaucji zostanie pomniejszone o odpowiednio o wszelkie kwoty należne Wynajmującemu od Najemcy.

2. Kaucja gwarancyjna

Przykładowe klauzule umowne

- W terminie trzech (3) miesięcy od Daty Wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy na skutek wypowiedzenia Najemcy lub Wynajmującego, Wynajmujący dokona na rzecz Najemcy zwrotu Gwarancji Bankowej lub jakiegokolwiek zastępującego ją zabezpieczenia (Kaucji). Zwracane Zabezpieczenie zostanie odpowiednio pomniejszone o wszelkie kwoty należne Wynajmującemu od Najemcy, w szczególności zaległe płatności Najemcy i koszty naprawy szkód w Lokalu.

2. Kaucja gwarancyjna

Brak wpłaty lub uzupełnienia przez Najemcę kaucji gwarancyjnej a kara umowna

- Zgodnie z art. 483 § 1 Kodeksu cywilnego kara umowna może być zastrzeżona na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania **zobowiązania niepieniężnego**.
- Brak wpłaty przez najemcę kaucji gwarancyjnej na rachunek bankowy wynajmującego jest **niewykonaniem zobowiązania pieniężnego**. (wyr. SO w Gliwicach o sygn. X GC 444/14; wyr. SA w Katowicach o sygn. VACa 233/13);
- „zastrzeżenie kary umownej w zakresie zobowiązań pieniężnych jest niedopuszczalne, pozostaje bowiem w wyraźnej sprzeczności z art. 483 § 1 Kodeksu cywilnego, zatem tego rodzaju postanowienie umowne jest z mocy art. 58 § 1 Kodeksu cywilnego bezwzględnie nieważne” (wyrok SN z 18 sierpnia 2005 r., sygn. V CK 90/05).

2. Kaucja gwarancyjna

Brak wpłaty lub uzupełnienia przez Najemcę kaucji gwarancyjnej a kara umowna

- Przykładowo nieważne będzie postanowienie o następującym brzmieniu: „Wynajmujący może żądać kary umownej w wysokości (...) za każdy dzień nieodnowienia lub nieuzupełnienia Kaucji gwarancyjnej w terminach przewidzianych w Umowie”
- Dopuszczalne jest natomiast zastrzeżenie o **prawie do odstąpienia lub wypowiedzenia** od umowy najmu przez wynajmującego

2. Kaucja gwarancyjna

Przedawnienie roszczeń z tytułu kaucji gwarancyjnej

- Roszczenia związane kaucją gwarancyjną, w tym roszczenia o zwrot kaucji, przedawniają się na zasadach ogólnych, tj. z upływem 3 lub 6 lat od dnia wymagalności, w zależności od statusu kaucjodawcy lub kaucjobiorcy. Koniec terminu przedawnienia przypada na ostatni dzień roku kalendarzowego
- Za datę wymagalności uważa się dzień, w którym kaucja powinna zostać zwrócona kaucjodawcy.
- W związku z tym, że kaucja gwarancyjna ma charakter akcesoryjny w stosunku do zobowiązania, którego wykonanie zabezpiecza, wygaśnięcie wierzytelności głównej powoduje brak podstawy do zaspokojenia się z kaucji.

2. Kaucja gwarancyjna

Podatek CIT - przychód

- Kaucja gwarancyjna jest neutralna podatkowo ze względu na zwrotny charakter.
- Przychód powstanie z chwilą, gdy kaucja stanie się kwotą należną, tj. z chwilą wystąpienia okoliczności, które uprawniają podatnika do jej zatrzymania (kaucja jako odszkodowanie).
- Ustanowienie kaucji gwarancyjnej poprzez zatrzymanie z faktury wykonawcy ustalonej procentowo wartości wynagrodzenia czy wniesienie jej przez wykonawcę inwestorowi w gotówce, przy jednoczesnym pozostawieniu środków do swobodnego dysponowania inwestorowi (przykładowo na rachunku firmowym z możliwością regulowania bieżących zobowiązań) powoduje ryzyko związane z rozpoznanem przychodu z nieodpłatnych świadczeń (art. 12 ust. 1 pkt 2 ustawy o CIT).

2. Kaucja gwarancyjna

Podatek CIT - przychód

- Jeśli strony nie ustaliły odpłatności z tytułu dysponowania przez inwestora środkami pochodzącymi z kaucji (przykładowo odsetek) lub inwestor nie jest zobowiązany do jakiegokolwiek innego świadczenia ekwiwalentnego, to zwiększa to ryzyko rozpoznania przychodu z nieodpłatnych świadczeń (takie stanowisko potwierdza m.in. Izba Skarbowa w Bydgoszczy w interpretacji z 20 października 2010 r. (ITPB3/423-361/10/MT) czy w interpretacji indywidualnej z 14 grudnia 2010 r. (ITPB1/415-891/10/PSZ).
- Możliwe jest ograniczenie ryzyka w przypadku przyjęcia przez strony braku możliwości swobodnego dysponowania przez kaucjobiorcę środkami otrzymanymi od kaucjodawcy np. poprzez zdeponowanie kwoty kaucji na odrębnym rachunku bankowym, gdzie powinna się ona znajdować przez cały okres gwarancji (wyłączając przypadki jej wykorzystania na pokrycie kosztów usunięcia wad wykonanych robót). Kwota zatrzymanej kaucji gwarancyjnej nie powinna być bowiem efektywnie wykorzystywana w prowadzonej przez kaucjobiorcę działalności gospodarczej, czyli nie powinna być przedmiotem obrotu obejmującego np. uregulowanie zobowiązań handlowych, zakup towarów itd.

2. Kaucja gwarancyjna

Podatek CIT - Koszty uzyskania przychodu

- Po stronie dłużnika, środki wpłacone jako kaucja nie stanowią kosztu podatkowego do momentu dokonania wydatku z kwoty kaucji gwarancyjnej na pokrycie kosztów wykonania zabezpieczonego zobowiązania (np. kosztów napraw i usterek dokonywanych w okresie gwarancji).

Wyrok NSA z dnia 20 maja 1997 r. (I SA/Ka 15/96)

Podatek VAT

- Pobierana kaucja nie jest obrotem w rozumieniu art. 29 ustawy o VAT i tym samym nie podlega opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług.

2. Kaucja gwarancyjna

Upadłość likwidacyjna kontrahenta przed 1 stycznia 2016 r.

- **Zaspokojenie wierzyciela: brak jest regulacji dotyczącej wpływu ogłoszenia upadłości na umowę kaucji gwarancyjnej.**
- Jak już wcześniej wspomniano, umowa kaucji gwarancyjnej nie ma charakteru umowy wzajemnej, co wyklucza stosowanie przepisów art. 98 i 99 PU (ogólne zasady wpływu upadłości na zobowiązania stron z umowy dwustronnie zobowiązującej).
- Ponadto, w doktrynie i orzecznictwie pojawił się spór, co do tego, czy do umowy kaucji gwarancyjnej mają zastosowanie zasady ogólne wyrażone w treści art. 91 PU:
 - według pierwszego poglądu (np. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 26.06.2009 r., VI Aca 1341/08), w przypadku ogłoszenia upadłości likwidacyjnej wykonawcy zobowiązanie gwarancyjne, które jest zobowiązaniem niepieniężnym, nie wygasa, ale z mocy prawa staje się zobowiązaniem pieniężnym (art. 91 ust. 2 PU). Wierzytelności przysługujące upadłemu mogą zostać ściągnięte przez syndyka, a w razie braku takiej możliwości – zbyte na rzecz osób trzecich,
 - według drugiego poglądu (np. T. Szczurowski, Kaucja gwarancyjna a upadłość likwidacyjna gwaranta, MoP 22/2010, s.1256), tak długo jak nie powstaną roszczenia zabezpieczone kaucją, np. nie ujawnią się wady rodzące odpowiedzialność z tytułu gwarancji lub rękojmi, tak długo nie ma długu upadłego, a więc majątkowego zobowiązania niepieniężnego w rozumieniu art. 91 PU i brak jest podstaw do zastosowania tego przepisu. Praktyczną konsekwencją przywołanego poglądu jest konieczność likwidacji wierzytelności o zwrot kaucji poprzez jej sprzedaż.

2. Kaucja gwarancyjna

Upadłość likwidacyjna kontrahenta przed 1 stycznia 2016 r.

- Analizowane zagadnienie w odniesieniu do upadłości likwidacyjnej dłużnika wywołuje wątpliwości w orzecznictwie sądów:
 - z jednej strony, orzecznictwo niektórych sądów apelacyjnych - według których z chwilą ogłoszenia upadłości przez wykonawcę usług budowlanych inwestor zobowiązany jest do zwrotu kaucji gwarancyjnej,

Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 26 czerwca 2009 r. (VI ACa 1341/08)

Skoro z dniem ogłoszenia upadłości likwidacyjnej wykonawcy robót jego zobowiązanie gwarancyjne przekształca się w wymagalne zobowiązanie pieniężne, to tym samym wymagalne staje się również przysługujące mu akcesoryjne roszczenie o zwrot kaucji gwarancyjnej, niezależnie od tego czy wady zabezpieczone gwarancją w ogóle wystąpiły.

2. Kaucja gwarancyjna

Upadłość likwidacyjna kontrahenta przed 1 stycznia 2016 r.

- Analizowane zagadnienie w odniesieniu do upadłości likwidacyjnej dłużnika wywołuje wątpliwości w orzecznictwie sądów:
 - z drugiej strony, stanowisko Sądu Najwyższego, w wyroku z dnia 17 grudnia 2008 r. (I CSK 258/08) oraz doktryny - zgodnie z którym regulacja zawarta w **art. 98 PU nie ma zastosowania do umowy kaucji gwarancyjnej, ponieważ umowa kaucji gwarancyjnej nie ma charakteru umowy wzajemnej.**

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 2008 r. (I CSK 258/08)

Rzecz w tym, że owa kaucja gwarancyjna w żaden sposób nie może być kwalifikowana jako ekwiwalent za świadczenia związane z usuwaniem wad; przeciwnie, stanowi ona zabezpieczenie kosztów związanych z usuwaniem wad. W konsekwencji uznać należy, iż zasadne jest stanowisko Sądu Apelacyjnego, iż w tych okolicznościach art. 98 ust. 1 Prawa upadłościowego i naprawczego nie znajdował zastosowania.

2. Kaucja gwarancyjna

Upadłość likwidacyjna kontrahenta przed 1 stycznia 2016 r.

- W naszej opinii, należy zgodzić się z drugim stanowiskiem i uznać, iż z chwilą ogłoszenia upadłości wykonawcy, który ustanowił kaucję, nie powstaje obowiązek zwrotu kaucji przez inwestora.
- Po stronie wykonawcy, w zależności od przedmiotu zabezpieczenia, powstaje wierzytelność o zwrot kwoty kaucji, np. po upływie rękojmi lub gwarancji, pomniejszonej o koszty napraw, które poniósł inwestor.
- Co należy uczynić z kaucją w sytuacji, w której postępowanie likwidacyjne zakończy się przed upływem okresu gwarancji lub rękojmi zabezpieczanych posiadaną przez inwestora kaucją gwarancyjną?

W takim przypadku, zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 19 stycznia 2011 r. (sygn. akt: V CSK 204/10), w sytuacji gdy postępowanie upadłościowe ma się zakończyć przed upływem wskazanych okresów, **przykładowym rozwiązaniem jest sprzedaż przez syndyka wierzytelności upadłego z tytułu zwrotu kaucji gwarancyjnej** na podstawie art. 91 PU (nawet jeżeli strony zawarłyby w łączącej ich umowie zakaz cesji wzajemnych wierzytelności).

2. Kaucja gwarancyjna

Upadłość likwidacyjna kontrahenta przed 1 stycznia 2016 r.

- Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 stycznia 2011 r. (V CSK 204/10):

Fakt istnienia uprawnień z rękojmi nie jest tożsamy z powstaniem długu, bowiem dla jego powstania konieczne jest wystąpienie zdarzenia powodującego ten dług. Zobowiązanie niepieniężne upadłego z tytułu rękojmi ulega przekształceniu zgodnie z treścią art. 91 ust. 2 p.u.n. tylko wtedy, gdy zaszło zdarzenie konkretyzujące uprawnienia zamawiającego w wierzytelność i zobowiązanie upadłego w dług, a upadły nie wykonał zobowiązania przed ogłoszeniem upadłości. Inną kwestią jest, bowiem wymagalność istniejącego, skonkretyzowanego długu, a inną kwestią prawną aktualizacja obowiązku wykonawcy wynikającego z rękojmi. Nie jest, zatem możliwe przyjęcie, że istnieje możliwość zastosowania art. 91 ust. 2 p.u.n. w sytuacji, gdy nie nastąpiła jeszcze taka aktualizacja, bowiem nie pojawiła się wada indywidualizująca ten obowiązek. Oznacza to, że modyfikacja sposobu spełnienia świadczenia przez upadłego na podstawie art. 91 ust. 2 p.u.n. jest możliwa tylko wtedy, gdy świadczenie już istnieje w dacie ogłoszenia upadłości, a jedynie nie nastąpił jeszcze termin jego wykonania. W konsekwencji, skoro wobec nie ujawnienia się wady nie istnieje z tytułu rękojmi ani wierzytelność, ani zobowiązanie upadłego skonkretyzowane w dług, nie może dojść do przekształcenia zobowiązania upadłego na podstawie art. 91 ust. 2 p.u.n.

2. Kaucja gwarancyjna

Upadłość likwidacyjna kontrahenta po 1 stycznia 2016 r.

- Zgodnie z art. 98 ust. 1c PU, jeżeli w dniu ogłoszenia upadłości upadły był stroną **umowy innej niż umowa wzajemna**, syndyk może, za zgodą sędziego-komisarza, odstąpić od umowy, chyba że ustawa przewiduje inny skutek.
- Odstąpienie od umowy oznacza, iż kaucjobiorca będzie zobowiązany do zwrotu syndykowi kwoty stanowiącej kaucję gwarancyjną, która wejdzie w skład masy upadłości.
- Zaspokojenie wierzyciela, który zwrócił kwotę kaucji gwarancyjnej, po zgłoszeniu wierzytelności do masy upadłości, nastąpi z uwzględnieniem kategorii określających kolejność zaspokajania roszczeń (wierzytelności wynikające z roszczeń gwarancyjnych należą do drugiej kategorii).

2. Kaucja gwarancyjna

Prawo restrukturyzacyjne

- Wierzytelności zabezpieczone kaucją gwarancyjną są objęte układem w każdym z postępowań restrukturyzacyjnych (o zatwierdzenie układu, przyspieszone postępowanie układowe, postępowanie układowe, postępowanie sanacyjne).
- Prawo restrukturyzacyjne nie zawiera przepisów dotyczących wpływu restrukturyzacji na zobowiązania niebędące zobowiązaniami wzajemnymi, a związku z powyższym, w naszej opinii, sędzia-komisarz, nadzorca albo zarządca nie może odstąpić od umowy kaucji, a kaucjodawca nie będzie zobowiązany do zwrotu kwoty kaucji.

2. Kaucja gwarancyjna

Zalety:

- Pewne i szybkie zabezpieczenie roszczeń
- Łatwość ustanowienia
- Niskie koszty
- Szybkość ewentualnego zaspokojenia się

Wady:

- Zatrzymanie części wynagrodzenia może powodować utratę płynności finansowej po stronie kaucjodawcy
- Z uwagi na brak ustawowej regulacji, postanowienia dotyczące kaucji gwarancyjnej powinny szczegółowo określać warunki jej ustanowienia, wykorzystania i zwrotu tak, aby spełniała ona swoją funkcję
- Praktyczna trudność w wynegocjowaniu satysfakcjonującej Wynajmującego kwoty kaucji

3. Zbycie przedmiotu najmu a zabezpieczenia

- Zgodnie art. 678 k.c., w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu nabywca wstępuje w stosunek najmu na miejsce zbywcy.
- Wstąpienie w stosunek najmu przez nabywcę rzeczy najętej lub przelew wierzytelności z umowy najmu nie spowoduje przeniesienia praw z **gwarancji** na nabywcę. Oznacza to konieczność uzyskania nowej gwarancji bankowej przez wstępującego w stosunek najmu lub cesjonariusza lub odrębne przeniesienie praw z gwarancji.
- Większość przedstawicieli doktryny uważa, iż w przypadku zbycia rzeczy najętej, prawa i obowiązki wynikające z uiszczenia **kaucji** przejdą na nabywcę. Z uwagi na niejednolite stanowisko, rekomendowane jest przeniesienie praw i obowiązków wynikających z kaucji w umowie zbycia przedmiotu najmu oraz uzyskanie zgody najemcy na przeniesienie kaucji na rzecz nabywcy.

Prowadzący szkolenie



Andrzej Lulka – Partner Zarządzający

Radca prawny, absolwent Wydziału Prawa i Administracji oraz Wydziału Lingwistyki Stosowanej Uniwersytetu Warszawskiego, a także podyplomowych Studiów z zakresu Francuskiego i Europejskiego Prawa Handlowego. Ukończył aplikację radcowską przy OIRP w Szczecinie. Wieloletni współpracownik kancelarii Gide Loyrette Nouel (Tokarczuk, Jędrzejczyk i Wspólnicy Kancelaria Prawna GLN sp.k.). Prawnik rekomendowany przez Legal 500 EMEA, PLC Which Lawyer oraz Chambers Europe w dziedzinie prawa nieruchomości. Wykładowca Uniwersytetu Warszawskiego i Solvay Brussels School of Economics & Management.

W 2013 roku założył własną kancelarię Andrzej Lulka Kancelaria Radcy Prawnego, a od połowy 2014 roku jest współnikiem Kancelarii Andrzej Lulka i Wspólnicy Kancelaria Prawna sp.k. Posługuje się językiem angielskim, francuskim i niemieckim.



Dariusz Bełza – Radca Prawny

Radca prawny, absolwent Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Jagiellońskiego w Krakowie. Ukończył aplikację radcowską przy OIRP w Warszawie. W ramach stypendium ERASMUS studiował na Katholieke Universiteit Leuven w Belgii. Specjalizuje się w prawie korporacyjnym, prawie cywilnym oraz prawie umów związanych z obrotem nieruchomościami, umowach najmu oraz zarządzaniem nieruchomościami, a także w sporach sądowych. Uczestniczy w negocjacjach ww. umów oraz rozwiązuje spory, w tym prowadzi sprawy sądowe dotyczące roszczeń z umów najmu. Dariusz posługuje się językiem angielskim.

Informacja o Kancelarii Andrzej Lulka i Wspólnicy Kancelaria Prawna sp.k.

Kancelaria Andrzej Lulka i Wspólnicy Kancelaria Prawna spółka komandytowa jest kancelarią świadczącą usługi doradztwa prawnego i podatkowego dla polskich i międzynarodowych przedsiębiorców, funduszy inwestycyjnych oraz instytucji finansowych.

Kancelaria powstała w 2014 roku i świadczy usługi w zakresie:

- prawa obrotu nieruchomościami;
- działalności deweloperskiej i prawa budowlanego;
- doradztwa transakcyjnego na rynku nieruchomości;
- fuzji i przejęć;
- umów najmu i dzierżawy;
- prawa korporacyjnego;

Kancelaria jest rekomendowana przez Legal 500 EMEA.



ANDRZEJ LULKA & PARTNERS
Law Firm

Kontakt

**Andrzej Lulka i Wspólnicy
Kancelaria Prawna sp.k.**

Warsaw Corporate Center

ul. Emilii Plater 28

00-688 Warszawa

T: +48 22 630 3333

M: +48 881 212 531

[e-mail: kontakt@lulka.eu](mailto:kontakt@lulka.eu)

www.lulka.eu



**POLSKA RADA
CENTRÓW HANDLOWYCH**
POLISH COUNCIL
OF SHOPPING CENTRES



ANDRZEJ LULKA & PARTNERS
Law Firm