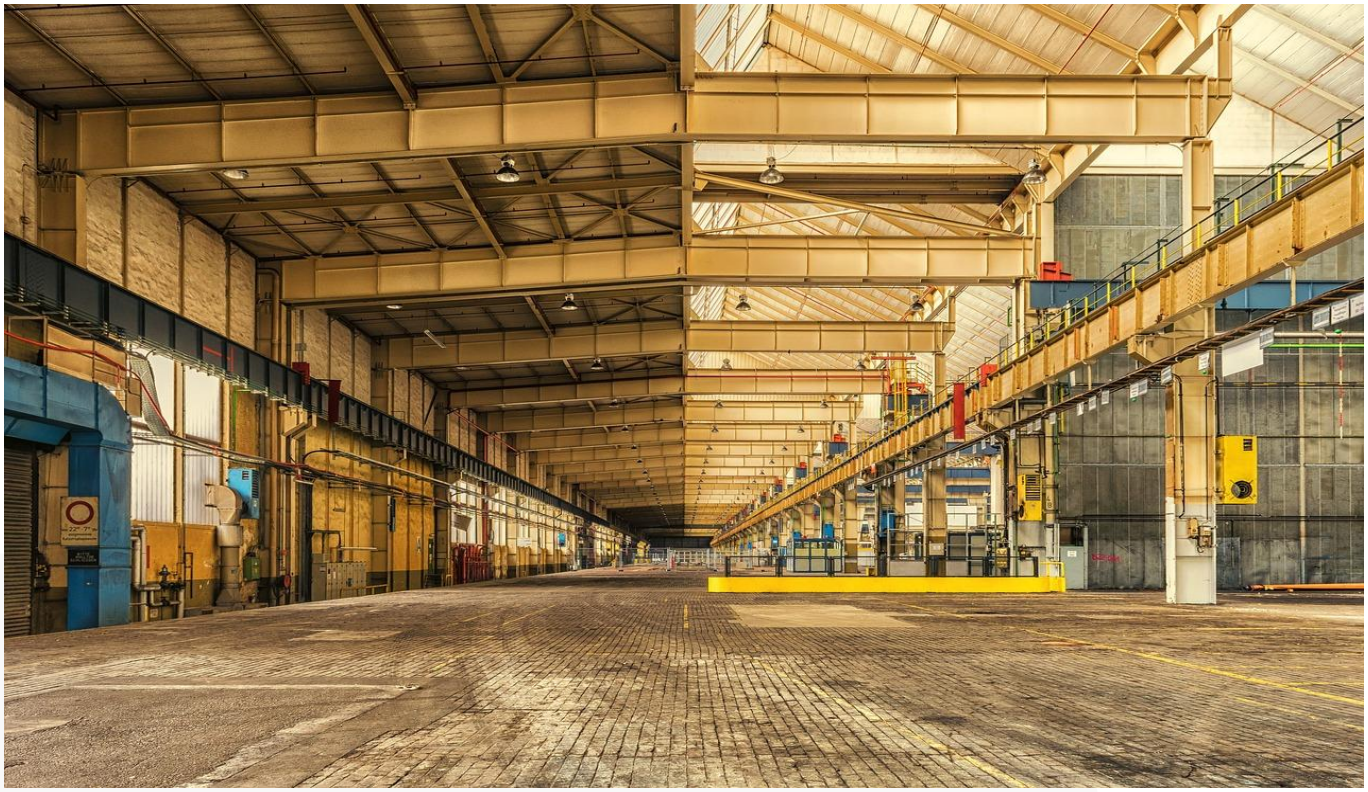
CZAPCZYŃSKI
KANCELARIA RADCÓW PRAWNYCH

Przestrzegamy praw biznesu



Bezpieczny zakup i najem nieruchomości przemysłowych

Selekcjonujemy i wyjaśniamy zagadnienia prawne, które mają znaczenie dla prowadzenia biznesu.

Omówimy proces weryfikacji księgi wieczystej, proces audytowania nieruchomości, różne rodzaje umów dot. nieruchomości, pojęcie rękojmi oraz alternatywę do zakupu jaką jest najem. Naszym celem jest dostarczenie kompleksowej wiedzy, która umożliwi Państwu świadome podjęcie decyzji i zminimalizowanie ewentualnego ryzyka.

Kancelaria Radców Prawnych Czapczyński od 2005 r. zapewnia kompleksową obsługę prawną dla średnich i dużych firm o zasięgu ogólnopolskim i międzynarodowym. Jesteśmy 13. Największą Kancelarią w województwie Dolnośląskim i Lubuskim według rankingu kancelarii prawniczych Rzeczpospolitej z 2024 r.

POUFNOŚĆ: Dokument ten zawiera informacje poufne, które mogą być również objęte tajemnicą służbową i jest przeznaczony wyłącznie do użytku adresata. Jeżeli nie są Państwo jego adresatem to informujemy, że wszelkie wykorzystanie informacji w nim zawartych, w tym kopiowanie i rozpowszechnianie jego treści jest zabronione.

PRAWA AUTORSKIE: Niniejszy dokument jest chroniony prawem autorskim Kancelarii Radców Prawnych Tomasz Czapczyński sp.k. i został opracowany wyłącznie w celu jego wykorzystania przez odbiorcę w zakresie w nim określonym lub jaki wynika z celu jego sporządzenia lub odrębnych pisemnych ustaleń autora z jego adresatem. Autor nie zezwala, bez uprzedniej pisemnej zgody, na jakiekolwiek inne wykorzystanie lub udostępnianie dokumentu.

Zapraszamy do zapoznania się z naszym poradnikiem, który przybliży Państwu istotne aspekty związane z zakupem oraz najmem nieruchomości przemysłowych.

W tym poradniku:

1. Jak księga wieczysta odzwierciedla obraz prawny interesującej mnie nieruchomości? 3
2. Audyt nieruchomości, czyli jak sprawdzić, czy zakup nie jest obarczony ryzykiem? 4
3. Prawo pierwokupu, umowa przedwstępna, a może przyrzeczona, czyli garść informacji o umowach przy zakupie nieruchomości. 6
4. Czemu służy rękojmia i jak może pomóc, gdy nieruchomość przemysłowa ma wady? 9
5. Najem jako alternatywa do zakupu nieruchomości przemysłowej. 10

1. Jak księga wieczysta odzwierciedla obraz prawny interesującej mnie nieruchomości?

Planując zakup nieruchomości przemysłowej warto najpierw zapoznać się z treścią księgi wieczystej. Znajomość zawartych w niej wpisów daje pełny obraz prawny danej nieruchomości. Tylko po zapoznaniu się z jej treścią można mieć pewność, że zawierana umowa jest bezpieczna.

Księga wieczysta jest rejestrem publicznym, który ujawnia pełen stan prawny nieruchomości, niezależnie od zmian właściciela. Jej funkcją jest zapewnienie bezpieczeństwa obrotu prawnego nieruchomościami oraz ochrona praw rzeczowych wobec osób trzecich. Prowadzone są one przez sądy rejonowe, co gwarantuje ich wiarygodność jako źródła informacji na temat nieruchomości.

Zasada jawności ksiąg wieczystych oznacza, że każdy, kto zna jej numer, może ją przeglądać, robić z niej notatki oraz wnioskować o wypisy i odpisy. Nie można zasłaniać nieznajomością wpisów w księdze wieczystej ani wniosków w niej wymienionych. Zasada domniemania zgodności wpisów ze stanem faktycznym oznacza, że jeśli jakieś prawo nie jest wpisane w księdze wieczystej, to prawo to nie istnieje. Zasada rękojmi wiary publicznej zapewnia, że w przypadku niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze a stanem faktycznym, treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto nabył własność nieruchomości lub inne prawo rzeczowe.



Księga wieczysta zawiera wszystkie istotne informacje dotyczące nieruchomości, usystematyzowane w czterech działach.

Dział I-O zawiera informacje dotyczące oznaczenia geodezyjnego, powierzchni, zabudowy oraz sposobu użytkowania, a dział I-SP spis praw związanych z własnością. Dział II zawiera informacje o właścicielach nieruchomości, użytkownikach wieczystych oraz posiadaczach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Dział III obejmuje prawa, roszczenia i ograniczenia rzeczowe nałożone na nieruchomość, np. ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości wraz z danymi komornika i wierzyciela. Dział IV zawiera informacje o hipotece, jej treści oraz dane wierzyciela hipotecznego.

Księgi wieczyste są prowadzone przez sądy rejonowe, a dostęp do nich można uzyskać na dwa sposoby: w wersji papierowej, dostępnej w wydziale ksiąg wieczystych sądu właściwego dla danej nieruchomości, oraz w wersji elektronicznej, dostępnej na stronie Ministerstwa Sprawiedliwości (ekw.ms.gov.pl). Aby sprawdzić jej zawartość, konieczne jest podanie jej numeru. Najlepiej uzyskać go od właściciela nieruchomości. Jeśli właściciel odmawia podania numeru przed nabyciem nieruchomości, może to budzić podejrzenia o jego złe intencje. W takim przypadku można skorzystać z komercyjnych wyszukiwarek ksiąg wieczystych, które oferują swoje usługi w Internecie za opłatą.

Istnieje również możliwość uzyskania numeru księgi za pośrednictwem starostwa powiatowego. W tym celu należy złożyć wniosek o wypis z rejestru gruntów i uiścić opłatę. Aby uzyskać numer księgi wieczystej, trzeba wykazać interes prawny. Skuteczność tego działania zależy od uznania osoby rozpatrującej wniosek.

Przeczytaj więcej na ten temat ksiąg wieczystych.

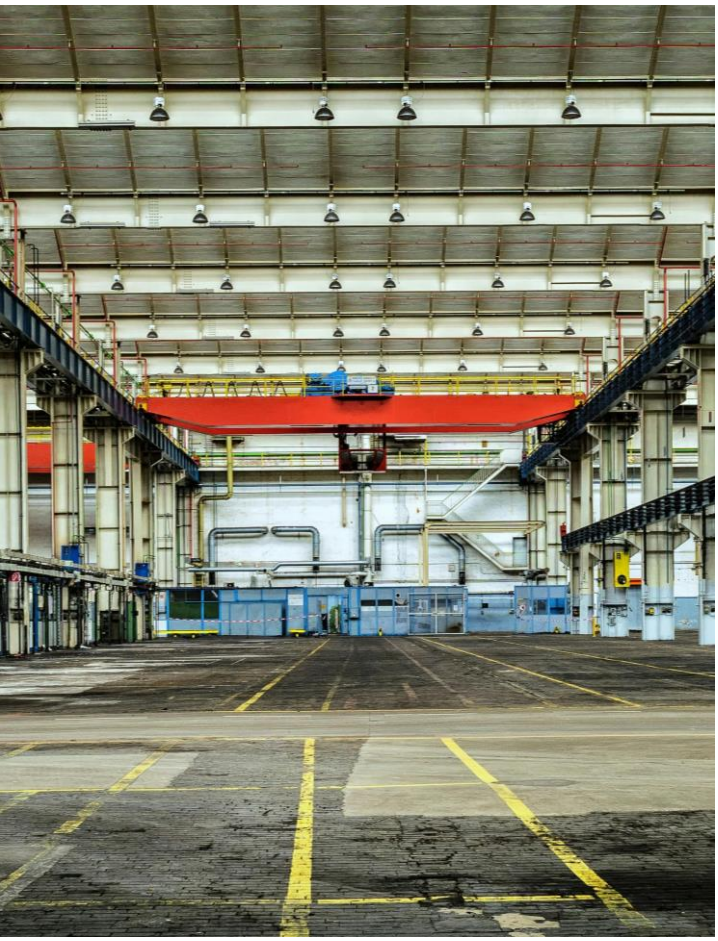
2. Audyt nieruchomości, czyli jak sprawdzić, czy zakup nie jest obarczony ryzykiem?

Inwestowanie w nieruchomości wymaga dokładnej analizy stanu prawnego i faktycznego. Audyt prawny, znany również jako due diligence, to szczegółowa analiza mająca na celu identyfikację i eliminację zagrożeń związanych z nabyciem oraz użytkowaniem nieruchomości.

Podstawowym elementem audytu jest sprawdzenie praw własności i użytkowania wieczystego. Ważne jest, aby prawa te były zgodne z zapisami księgi wieczystej i nie wiązały się z dodatkowymi zobowiązaniami. Kolejnym kluczowym aspektem jest analiza miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub warunków zabudowy, co pozwala upewnić się, że nieruchomość można zagospodarować zgodnie z planami inwestora. W przypadku braku planu miejscowego, uzyskanie warunków zabudowy może być trudne, szczególnie w obliczu sprzeciwu sąsiadów lub decyzji gminy.

Więcej na ten temat mogą Państwo przeczytać w artykule na naszej stronie.

Niezbędne jest również ustalenie, czy wobec nieruchomości toczą się jakiekolwiek postępowania sądowe lub administracyjne, które mogą wpłynąć na jej stan prawny. Może to obejmować roszczenia byłych właścicieli, sprawy o zasiedzenie czy zaległe sprawy spadkowe. W przypadku nieruchomości zabudowanych, należy sprawdzić, czy wszystkie budynki zostały wzniesione legalnie, aby uniknąć problemów związanych z samowolą budowlaną..



Przeprowadzenie audytu prawnego nieruchomości jest inwestycją w bezpieczeństwo zawieranej umowy. Profesjonalnie przeprowadzony audyt pozwala zidentyfikować i zminimalizować ryzyka, które mogłyby zaskoczyć po zakupie bądź zawarciu umowy najmu. Koszty audytu są zazwyczaj niewielkie w porównaniu do potencjalnych strat, jakie mogą wyniknąć z problemów prawnych związanych z nieruchomością. Dzięki audytowi można zyskać pewność, że korzystanie z nieruchomości będzie przebiegać bez nieprzewidzianych przeszkód.

3. Prawo pierwokupu, umowa przedwstępna, a może przyrzeczona, czyli garść informacji o umowach przy zakupie nieruchomości

Po wybraniu interesującej nas nieruchomości oraz zweryfikowaniu jej prawnie, możemy przejść do negocjowania warunków umowy. W tym wypadku warto pochylić się nad kilkoma kwestiami.

Prawo pierwokupu

Prawo pierwokupu jest uprawnieniem, które daje jednej ze stron pierwszeństwo przy zakupie konkretnej nieruchomości. Ogranicza ono właściciela, który nie może sprzedać nieruchomości osobie trzeciej bez zawiadomienia uprawnionego. Sprzedaż jest możliwa, jeśli uprawniony zrezygnuje ze swojego prawa. Prawo pierwokupu może wynikać z umowy zawartej przez właściciela nieruchomości z uprawnionym lub z przepisów prawa.

Jeżeli prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy, np. Skarbowi Państwa lub gminie, sprzedaż nieruchomości bez jego uwzględnienia jest nieważna. W przypadku umownego prawa pierwokupu, sprzedaż może być skuteczna, ale uprawniony może dochodzić odszkodowania.

Procedura zakupu nieruchomości z prawem pierwokupu:

1. **Zawarcie umowy warunkowej:** sprzedający zawiera umowę z kupującym, określającą cenę i warunek, że uprawniony do pierwokupu nie skorzysta ze swojego prawa.
2. **Zawiadomienie uprawnionego:** sprzedający informuje uprawnionego o umowie. Uprawniony ma miesiąc na decyzję.
3. **Decyzja uprawnionego:** uprawniony może zakupić nieruchomość na warunkach umowy lub zrezygnować. W przypadku rezygnacji, sprzedający może zawrzeć ostateczną umowę z pierwotnym kupującym.

Przeczytaj więcej o prawie pierwokupu.

Umowa rezerwacyjna

Umowa rezerwacyjna to kontrakt, w którym sprzedawca zobowiązuje się zarezerwować nieruchomość dla potencjalnego kupującego na określony czas. Jest to dwustronne porozumienie, które daje kupującemu możliwość weryfikacji technicznych i prawnych aspektów nieruchomości oraz zabezpiecza cenę. Ważne jest, że umowa ta nie przenosi własności ani nie zobowiązuje do zakupu.

Rodzaje umów rezerwacyjnych:

- **Zwykła umowa rezerwacyjna:** nie zobowiązuje do zakupu i nie wymaga szczególnej formy.
- **Umowa rezerwacyjna z elementami umowy przedwstępnej:** łączy rezerwację z zobowiązaniem do zawarcia umowy przyrzeczonej w określonym terminie.

Przy zawieraniu umowy rezerwacyjnej należy zwrócić uwagę na czas trwania, cel umowy, zabezpieczenia finansowe (zaliczka lub zadatek) oraz warunki odstąpienia od umowy.

Przeczytaj więcej o umowie rezerwacyjnej.

Umowa przedwstępna

Umowa przedwstępna to zobowiązanie do zakupu nieruchomości na określonych warunkach. Nie przenosi własności, ale reguluje wszystkie aspekty przyszłego zakupu, zapewniając, że warunki te nie zmienią się mimo upływu czasu. Umowa przedwstępna określa termin zawarcia umowy przyrzeczonej, cenę oraz ewentualne zaliczki lub zadatki. Przeniesienie własności następuje dopiero na mocy umowy przyrzeczonej.



Najważniejsze elementy umowy przedwstępnej:

- **Zobowiązanie do zakupu:** określa czas i kwotę transakcji.
- **Ochrona interesów:** jeśli jedna strona uchyla się od zawarcia umowy przyrzeczonej, druga może żądać naprawienia szkody.

Umowy przedwstępne często zawiera się w formie aktu notarialnego, co umożliwia dochodzenie swoich praw w sądzie w przypadku niewykonania umowy przez drugą stronę. Jeżeli jedna ze stron uchyla się od zawarcia umowy przyrzeczonej, druga strona może:

- **dochodzić zawarcia umowy na drodze sądowej,**
- **żądać odszkodowania za poniesione koszty i straty.**

Roszczenia majątkowe z tytułu umowy przedwstępnej przedawniają się po 12 miesiącach od dnia, w którym upłynął pierwotny termin na podpisanie umowy przyrzeczonej.

Przeczytaj więcej na temat umowy przedwstępnej.

Umowa przyrzeczona

Umowa przyrzeczona sprzedaży nieruchomości to ostateczna umowa, która przenosi własność nieruchomości na kupującego. Jest zawierana po umowie przedwstępnej i finalizuje transakcję.

Umowa przyrzeczona musi być zawarta w formie aktu notarialnego, aby była prawnie wiążąca. Notariusz weryfikuje stan prawny nieruchomości, sprawdza hipotekę i prawa ją obciążające, w tym to czy nie jest ona przedmiotem egzekucji komorniczej.

Najistotniejszymi elementami umowy przyrzeczonej są:

- przedmiot umowy,
- warunki sprzedaży,
- cena i warunki finansowania,
- termin przekazania nieruchomości.

Warunki umowy przyrzeczonej muszą być zgodne z umową przedwstępną. Finansowanie może być wykonane przed zawarciem umowy, po zawarciu lub w trakcie np. na depozyt notarialny.

Koszty umowy przyrzeczonej zwykle pokrywa kupujący i obejmują:

- koszty notarialne,
- koszt założenia księgi wieczystej,
- wpis prawa własności do księgi wieczystej,
- opłatę za odpis aktu notarialnego,
- podatek PCC (2% od ceny nieruchomości, z wyjątkami).

Przeczytaj więcej na temat umowy przyrzeczonej.

4. Czemu służy rękojmia i jak może pomóc, gdy nieruchomość przemysłowa ma wady?

Rękojmia to prawo kupującego do reklamacji z powodu wad fizycznych lub prawnych sprzedanej rzeczy. Zasady rękojmi wynikają z przepisów Kodeksu cywilnego i nie wymagają dodatkowej umowy. Okres rękojmi wynosi 2 lata dla rzeczy ruchomych i 5 lat dla nieruchomości, licząc od dnia ich wydania. W przypadku zatajenia wad prawnych przez sprzedawcę rękojmia nie jest ograniczona czasowo.

Zgodnie z art. 556 Kodeksu cywilnego, sprzedawca odpowiada za wady fizyczne i prawne rzeczy. Rękojmia obejmuje wady fizyczne, takie jak niezgodność rzeczy z umową, użycie gorszych materiałów, mniejszy metraż czy wadliwa instalacja elektryczna. Sprzedawca odpowiada za wady fizyczne, które istniały w momencie przekazania nieruchomości, lub które wynikły z przyczyny tkwiącej w nieruchomości w tamtej chwili. Wady prawne mogą obejmować sytuacje, w których nieruchomość nie jest własnością sprzedawcy lub gdy na nieruchomości ustanowione są hipoteki czy też służebności, o których kupujący nie wiedział. Kupujący ma prawo do odstąpienia od umowy, obniżenia ceny lub naprawy wady.

To kupujący decyduje o formie roszczenia, a sprzedawca ma obowiązek usunąć wadę w rozsądnym czasie, chyba że wiąże się to z nadmiernym kosztem. Wady można zgłaszać ustnie, pisemnie lub elektronicznie.

Przed dokonaniem transakcji zawsze warto dokładnie sprawdzić nieruchomość (wizja lokalna, ocena techniczna). Dotyczy to każdego kupującego, jednak dla przedsiębiorców ma to szczególne znaczenie ze względu na obowiązek zachowania należytej staranności. W transakcjach między przedsiębiorcami kupujący musi zbadać nieruchomość zgodnie z panującymi zwyczajami handlowymi. Przedsiębiorca, który kupuje, powinien niezwłocznie poinformować sprzedawcę o wykryciu wady. Choć prawo nie precyzuje terminu "niezwłocznie", przyjmuje się, że oznacza to działanie bez zbędnej zwłoki, zwykle w ciągu 14 dni.

Brak sprawdzenia nieruchomości lub niezgłoszenie wady może skutkować utratą prawa do rękojmi, chyba że wada była ukryta przez sprzedawcę lub sprzedawca zapewniał, że wada nie istnieje.

Przeczytaj więcej na temat rękojmi nieruchomości przemysłowej.

5. Najem jako alternatywa do zakupu nieruchomości przemysłowej

Wynajęcie nieruchomości przemysłowej może być atrakcyjną alternatywą dla zakupu nieruchomości przemysłowej. Dla wielu przedsiębiorstw, zwłaszcza tych, które dopiero rozpoczynają działalność lub planują dynamiczny rozwój, opcja najmu oferuje większą elastyczność i niższe koszty początkowe.

Najem nieruchomości przemysłowej niesie ze sobą wiele korzyści, ale ma także wady, które warto wziąć pod uwagę przed podjęciem decyzji o podpisaniu umowy najmu.

Zalety najmu nieruchomości przemysłowej: Najem nieruchomości przemysłowej to niższy koszt inwestycyjny, ponieważ firma płaci comiesięczny czynsz zamiast dużej kwoty za zakup nieruchomości. Wynajmujący ponosi koszty napraw i konserwacji, co odciąża najemcę. Wynajmowanie nieruchomości eliminuje konieczność dodatkowych inwestycji. Brak długoterminowych zobowiązań zapewnia elastyczność, szczególnie dla firm przewidujących zmiany w działalności.

Wady najmu nieruchomości przemysłowej: Najem nieruchomości może ograniczać możliwość modyfikacji obiektu, co może wpływać na jego funkcjonalność. Najemca może mieć ograniczony wpływ na wybór dostawców mediów i sąsiadów, co może wpłynąć na komfort i koszty działalności. Dodatkowo, dostępność nieruchomości w pożądanych lokalizacjach jest ograniczona, a kwota czynszu może wzrosnąć np. z uwagi na waloryzację.

Podpisanie umowy najmu nieruchomości przemysłowej to kluczowy krok dla wielu firm. Ważne jest precyzyjne określenie warunków umowy, w tym odpowiedzialności za przeszkody w działalności. Umowa powinna określać odpowiedzialność stron za ewentualne przerwy w dostawie prądu, lub inne sytuacje uniemożliwiające działalność. Często zdarza się, że najemca musi dostosować nieruchomość do specyfiki swojej działalności. Umowa powinna zawierać zapisy dotyczące możliwości adaptacji oraz określać, kto ponosi koszty tych prac, a także bezczynszowy okres na prace adaptacyjne.



Umowa powinna precyzyjnie regulować kwestie rozliczeń kosztów mediów, w tym kosztów dystrybucji, ewentualne taryfy i niezbędną moc oraz to, czy najemca może samodzielnie podpisać umowę z dostawcą energii.

W nieruchomościach przemysłowych zużycie mediów, zwłaszcza prądu, jest bardzo wysokie. Dokładne określenie tych kwestii pozwoli uniknąć nieporozumień i nieprzewidzianych kosztów. Zasady konserwacji instalacji znajdujących się w hali to kolejny element umowy, który warto szczegółowo uregulować. W umowie powinno być jasno określone, na kim spoczywa obowiązek utrzymania instalacji w dobrym stanie technicznym. Taki zapis znów chroni najemcę przed niespodziewanymi kosztami. Umowa powinna również zawierać postanowienia dotyczące regularnych przeglądów technicznych oraz procedur w przypadku awarii. Istotne jest określenie zakresu, w jakim najemca może ingerować w instalacje bez zgody wynajmującego.

Najem nieruchomości przemysłowej może być ważnym i niskobudżetowym krokiem dla rozwoju firmy. Podpisanie umowy najmu wiąże się jednak z pewnymi wyzwaniami, które trzeba dokładnie rozważyć.

Przeczytaj więcej na temat najmu nieruchomości przemysłowej.

Ważne dla przedsiębiorcy

Zakup nieruchomości przemysłowej wymaga szerokiej wiedzy i dbałości o szczegóły. Wszystkie omawiane wyżej kwestie są istotne dla uchronienia przedsiębiorcy przed ewentualnymi negatywnymi konsekwencjami związanymi z zakupem lub najmem nieruchomości. **Nasz zespół pomoże Państwu na każdym etapie transakcji, jak i w bieżących sprawach związanych z Państwa przedsiębiorstwem.**

Baza wiedzy

Celem tego poradnika jest przybliżenie Państwu drogi do udanego zakupu lub najmu nieruchomości przemysłowej. Temat ten jest jednak o wiele bardziej skomplikowany. Właśnie dlatego stworzyliśmy bazę wiedzy, która wyjaśnia ww. zagadnienia w sposób bardziej szczegółowy. Dodatkowe informacje możecie Państwo znaleźć, wchodząc w poniższy link:

https://www.radca-prawny-czapczynski.pl/nieruchomosci/

Klauzula informacyjna

Informacje zamieszczone w publikacji mają charakter ogólny i nie mogą być traktowane jako porada prawna. Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji i czynności, do których odnoszą się treści ujęte w niniejszej publikacji, jak również przed ich zaniechaniem, jej adresat powinien zasięgnąć porady prawnej.

Autorzy

Anna Kałużna – radca prawny
Tomasz Czapczyński – radca prawny
Wojciech Bernacki – aplikant radcowski

CZAPCZYŃSKI

KANCELARIA RADCÓW PRAWNYCH

Kancelaria Radców Prawnych
Tomasz Czapczyński

Al. Gen. Józefa Hallera 78/2
53-324 Wrocław
Polska

www.tcrp.pl

+48 501 806 431

info@tcrp.pl

Przestrzegamy praw biznesu