

PORADNIK NAJEMCY

CZĘŚĆ VI

**Negocjacje
warunków
finansowych**



Negocjacje warunków finansowych

W części V dedykowanej negocjacom prawnym pisaliśmy, że negocjacje finansów oraz aspektów prawnych i technicznych są kluczowe na każdym etapie procesu, od nich zależą warunki całego, wieloletniego kontraktu.

Co możemy negocjować pod kątem finansowym?

- Czynsz za biuro (+ miejsca parkingowe i magazynek)
- Koszty aranżacji (standard budynku plus ponadstandardowa aranżacja)
- Zachęty finansowe (zwolnienia z czynszu, logo na budynku, budżet na fit-out)
- Zabezpieczenie umowy
- Rentalizacja czynszu

Trochę teorii

Czynsz

- Jest to najważniejszy składnik warunków finansowych, określający atrakcyjność danej powierzchni lub nieruchomości.
- W Polsce waha się w przedziale 9,50 - 26,00 (EUR / m kw. / mies.).
- Negocjując czynsz określamy ilość wakacji czynszowych w trakcie trwania najmu. Czynsz jest skorelowany z budżetem na aranżację.
- Wysokość zachęt finansowych jest ściśle powiązana z długością umowy najmu, im dłuższa umowa, tym możemy oczekiwać większych upustów.



Opłaty eksploatacyjne

- Są to koszty jakie ponosi Właściciel nieruchomości w ramach utrzymania budynku wg. określonego standardu i przepisów.
- Wysokość opłaty eksploatacyjnej nie podlega negocjacji.
- Można zapewnić sobie prawo audytu.

Opłaty eksploatacyjne

W skład opłat wchodzi m.in.:

- Ubezpieczenie budynku
- Klimatyzacja
- Opłaty za zarządzanie
- Podatki
- Sprzątanie (części wspólnych)
- Dbanie o zielen/ odśnieżanie, etc.
- Ochrona



Dodatkowo płatne koszty licznikowe:



Energia
elektryczna



Ogrzewanie



Woda



Ścieki

Koszty aranżacji

- Biuro wykonane w standardzie budynku.
- Zastany standard powierzchni najmu (ewentualne odświeżenie).
- Budżet na (re-)aranżację od stanu obecnego.
- Budżet na aranżację od stanu „Shell and core” (surowego) + nakład na aranżację.



Co jest w standardzie

W ramach wykończenia ze strony właściciela budynku można liczyć na:

- oświetlenie
- układ ścian, zgodnie z potrzebami nowego najemcy
- wykładziny
- sufity podwieszane
- podłogi podniesione
- instalacje klimatyzacji, wentylacji, BMS, DSO, SSP, okablowanie

Wycenę jaką otrzymujemy od Właściciela, lub którą sami zlecamy w ramach samodzielnej aranżacji pod nadzorem Wynajmującego należy dokładnie sprawdzić pod kątem zakresu i przyjętych założeń. Skrupulatna analiza wyceny pozwoli wygenerować oszczędności.

Koszty aranżacji ponad standard

Zewnętrzna pracownia architektoniczna

Wynajmujący nie oferuje usługi design. Chcąc, aby nasze biuro było przyjazne i funkcjonalne dla pracowników i było również wizytówką organizacji powinniśmy zaangażować firmę zewnętrzną, architektów którzy zaaranżują całą powierzchnię, dobrać design, kolorystykę i oświetlenie do potrzeb danej organizacji.



Project Management & Cost Management

Pracując nad wyceną i aranżacją, korzystając tym samym z usług CM i PM możemy zaoszczędzić środki jakie przeznaczymy na design biura i elementy ponadstandardowe. W kontekście długoletniej umowy najmu są to niewielkie środki biorąc pod uwagę wartość całego kontraktu. Należy postrzegać usługi CM, PM i designu jako inwestycję w pracowników i firmę, a nie wydatek związany z biurem.



Trochę teorii

Cost management

Usługa polegająca na planowaniu, zarządzaniu i kontrolowaniu kosztów inwestycji ponoszonych przez inwestorów i generalnych wykonawców na każdym etapie budowania i wykańczania nieruchomości.

Project management

Usługa polegająca na kontrolowaniu inwestycji i wykonawców oraz podejmowaniu działań umożliwiających płynny postęp wszystkich prac związanych z budową czy wykańczaniem nieruchomości.

Wnioski

1. Koszty to nie tylko czynsz
2. Zweryfikuj wycenę prac aranżacyjnych
3. Sprawdź zapisy o kosztach eksploatacyjnych
4. Działaj z wyprzedzeniem, bez presji czasu



W NASTĘPNYM ODCINKU

CZĘŚĆ VII

Realizacja aranżacji powierzchni

Po więcej informacji zapraszamy
do kontaktu z naszymi doradcami:



Tomasz Krawczyk
Senior Negotiator
+48 690 960 079
tomasz.krawczyk@walterherz.com

