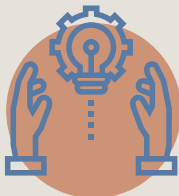




# **KOSZTY I OPŁATY EKSPLOATACYJNE w budynkach biurowych**

w latach 2011-2018



2019



# Spis treści

---

1.

**Koszty eksploatacyjne** 3

2.

**Koszty eksploatacyjne  
a opłaty eksploatacyjne** 5

3.

**Poszczególne składowe kosztów  
eksploatacyjnych** 6

4.

**Analiza kosztów  
eksploatacyjnych  
w podziale na grupy** 7

---

**Zmiany w przepisach** 12

---

**Mniej to więcej** 14

Działająca na rynku nieruchomości od ponad 100 lat firma Knight Frank jest międzynarodową grupą doradców, która czynnie uczestniczy w rozwoju i kształtowaniu światowego rynku nieruchomości, plasując się w grupie wiodących podmiotów zajmujących się w praktyce świadczeniem usług we wszystkich obszarach związanych z nieruchomościami jak i również badających, analizujących oraz wyznaczających trendy i kierunki. Aktualnie Knight Frank z siedzibą w Londynie zrzeszony z partnerem Newmark Knight Frank funkcjonującym w Stanach Zjednoczonych prowadzi działalność poprzez sieć 523 biur na rozwiniętych i rozwijających się rynkach nieruchomości sześciu kontynentów w ponad 60 krajach.

Knight Frank Sp. z o.o. jest częścią Grupy Knight Frank, która od prawie 30 lat działa na polskim rynku nieruchomości prowadząc zarówno działalność usługową jak i badania oraz analizy rynku. W obszarze bezpośredniego zarządzania portfelami nieruchomości świadczymy usługi zarówno dla nieruchomości biurowych, biurowo-usługowych oraz nieruchomości przemysłowych, magazynowych i handlowych.

Analizując koszty i opłaty eksploatacyjne mamy do dyspozycji zarówno dane z nieruchomości zarządzanych, jak i dane z całości rynku nieruchomości komercyjnych z Warszawy i miast regionalnych zbierane sukcesywnie we wszystkich obszarach. Analiza obejmuje dane z lat 2011 – 2018.

# 1.

## Koszty eksploatacyjne

Tematyka związana z kosztami eksploatacyjnymi staje się obecnie jednym z bardziej istotnych zagadnień dla najemców, a tym samym dla właścicieli nieruchomości komercyjnych. Najem powierzchni biurowej i usługowej w nieruchomościach komercyjnych wiąże się z koniecznością ponoszenia opłat na rzecz właściciela, na które składają się: czynsz, opłaty eksploatacyjne (określane często jako czynsz dodatkowy) oraz opłaty za zużycie mediów. Wysokość zarówno czynszu, jak i opłat eksploatacyjnych oraz sposób rozliczania kosztów zużycia mediów są zazwyczaj szczegółowo uregulowane w umowie najmu.

W założeniu przyjmowanym dla przeważającej większości umów najmu, ponoszone przez najemców opłaty eksploatacyjne i opłaty za zużycie mediów pokrywają wszystkie koszty eksploatacyjne ponoszone przez właściciela na utrzymanie nieruchomości.

Analizując koszty związane z najmem powierzchni z punktu widzenia najemcy, decydującą rolę ma dla niego wysokość tych elementów, na które nie ma bezpośredniego wpływu – czyli stawki za wynajem i opłat eksploatacyjnych. Przy względnie wyrównanych stawkach czynszu, które są kształtowane przez mechanizmy rynkowe popytu i podaży, coraz częściej

zdarza się, że decyzja o najmie powierzchni w danej nieruchomości jest uzależniona od wysokości opłaty eksploatacyjnej.

Analiza kosztów składających się na opłaty eksploatacyjne pozwala zidentyfikować te składniki, które mają największy wpływ na ich wysokość, a tym samym wskazuje na obszary, na które należy zwracać szczególną uwagę zarówno przy realizacji aktualnego budżetu, jak i przy planowaniu budżetów na lata następne oraz planowaniu racjonalnych działań zmierzających do ograniczenia tych kosztów.



# 2.

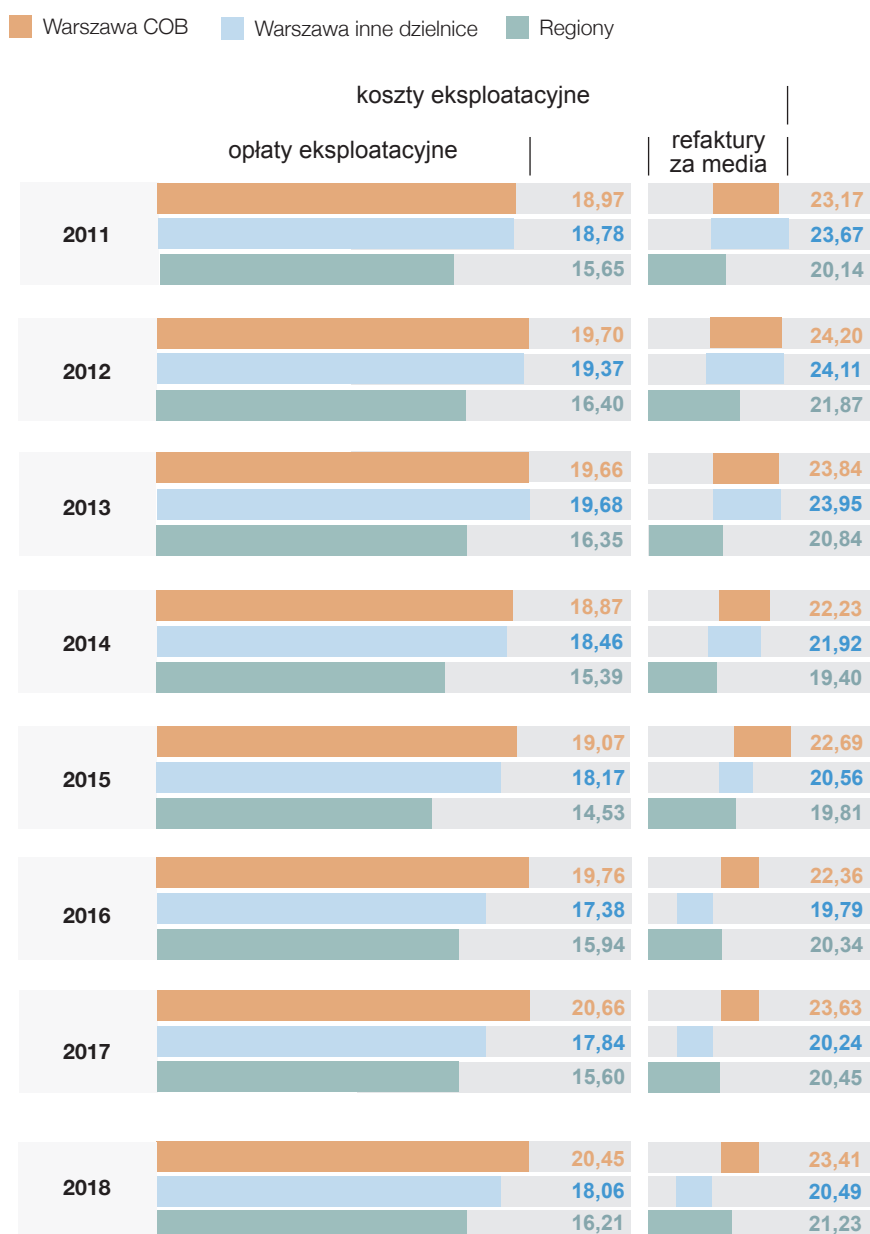
## Koszty eksploatacyjne a opłaty eksploatacyjne

Koszty eksploatacyjne stanowią ogół wydatków ponoszonych przez właściciela na utrzymanie nieruchomości. Pokrywane są one przez właściciela, a następnie rozliczane zgodnie z zapisami umów najmu, które w zdecydowanej większości oparte są o zasadę wpłaty comiesięcznych zaliczek i dokonywania rozliczenia rocznego.

Opłata eksploatacyjna – to ta część kosztów eksploatacyjnych, która jest rozliczana bezpośrednio na najemcę w formie wpłaty comiesięcznej zaliczki przeliczonej na metr kwadratowy powierzchni wynajmowanej. Umowy najmu zawierają listę kosztów eksploatacyjnych pokrywanych w ramach opłat eksploatacyjnych. Lista ta zazwyczaj nie jest zamknięta i obejmuje wszystkie koszty bieżącego utrzymania nieruchomości. Wyłączone są z niej koszty mediów zarówno tych ponoszonych bezpośrednio przez najemcę na skutek korzystania z powierzchni najmu, jak i – coraz częściej – większość mediów zużywanych na bieżące funkcjonowanie nieruchomości. Wysokość kosztów eksploatacyjnych oraz wysokość opłaty eksploatacyjnej w przeliczeniu na metr kwadratowy powierzchni wynajmowanej zależy od wielu czynników. Są to między innymi: lokalizacja, wielkość budynku, stopień zaawansowania technicznego, położenie geograficzne, forma własności gruntu, stopień jego zużycia i wiele innych.

Dla zobrazowania różnic wynikających z lokalizacji budynku, wyodrębniono dane dotyczące poziomu opłat eksploatacyjnych dla lokalizacji w COB w Warszawie, w pozostałej części Warszawy oraz w lokalizacji w miastach regionalnych.

Uśredniony podział kosztów i opłat eksploatacyjnych w latach 2011 - 2018 (PLN/m<sup>2</sup>/miesiąc)



### KOMENTARZ

*Zarówno całkowity poziom kosztów eksploatacyjnych jak i opłat eksploatacyjnych w roku 2018 uległy niewielkim zmianom w granicach 1-2%. W COB w Warszawie – w lokalizacji najbardziej prestiżowej nastąpił niewielki spadek kosztów, a w innych lokalizacjach niewielki wzrost.*

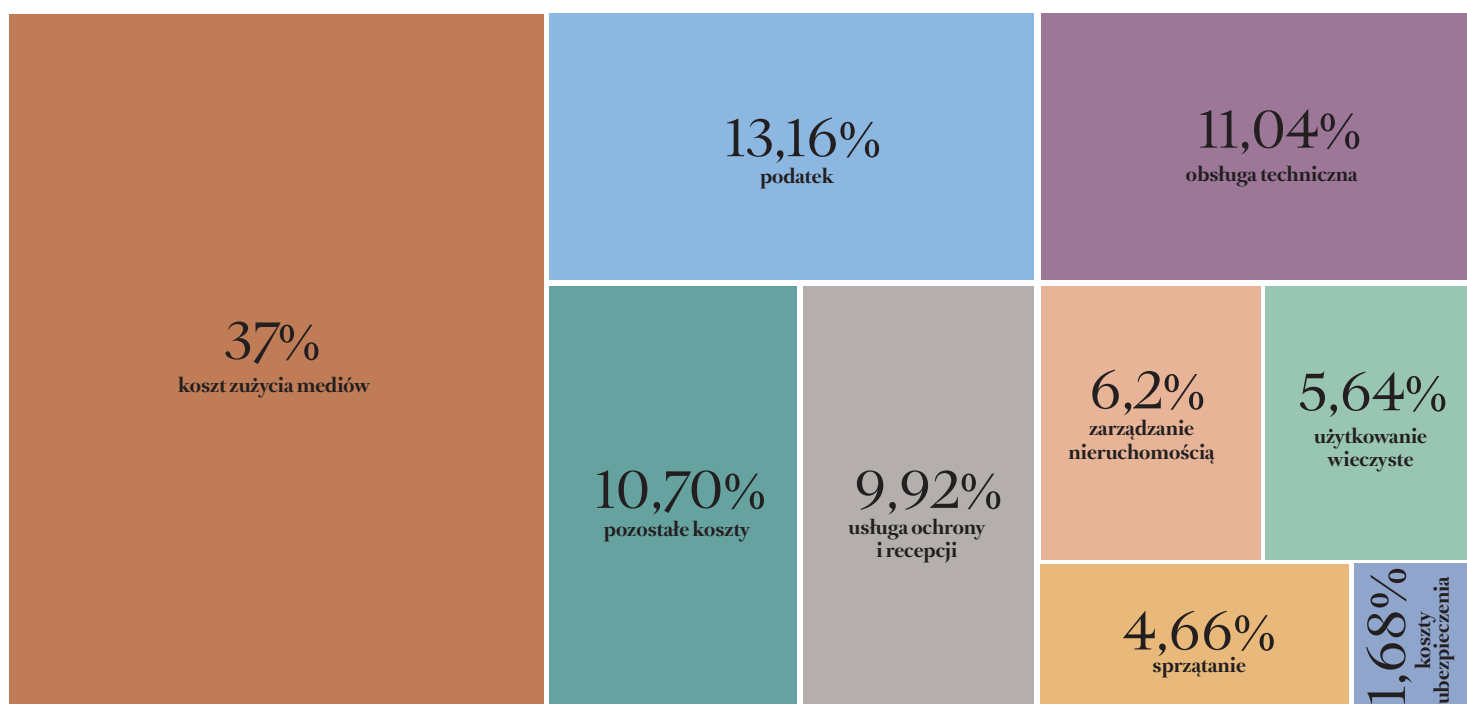
# 3.

## Poszczególne składowe kosztów eksploatacyjnych

Kategoryzując podstawowe grupy kosztów eksploatacyjnych wyodrębniamy dziewięć głównych grup:

1. Media
2. Obsługa techniczna
3. Zarządzanie nieruchomością
4. Utrzymanie czystości na pow. wspólnych
5. Ochrona i recepcja
6. Ubezpieczenie
7. Podatek od nieruchomości
8. Użytkowanie wieczyste
9. Pozostałe koszty

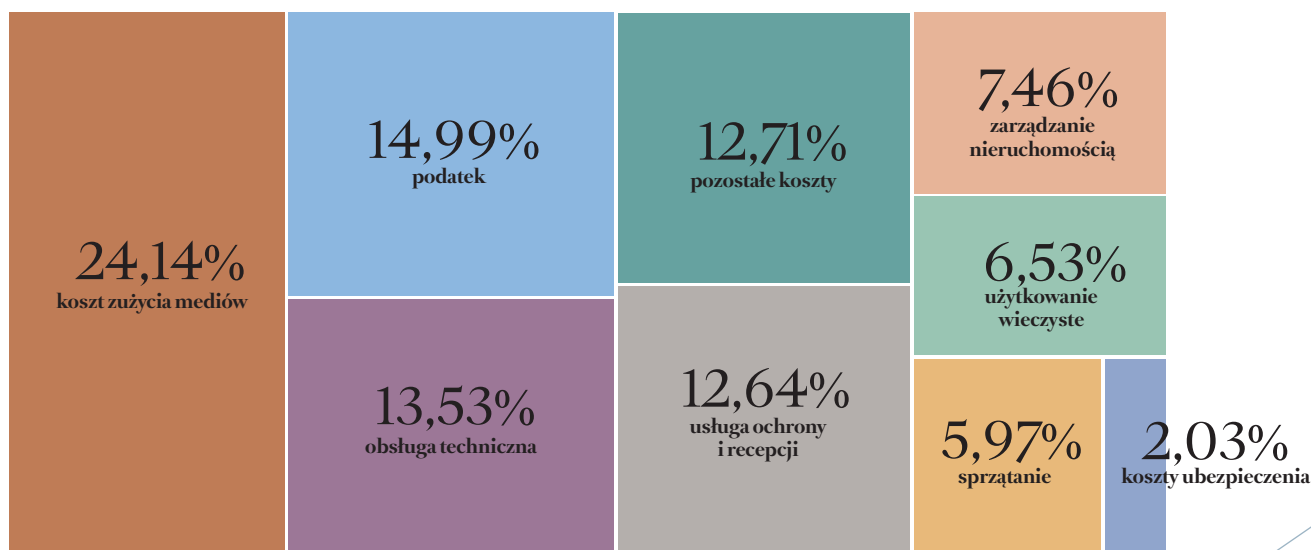
Uśredniony podział kosztów eksploatacyjnych w latach 2011 - 2018  
(PLN/m<sup>2</sup>/miesiąc)



### KOMENTARZ

Według danych za lata 2011-2018 poziom najwyższych kosztów kształtuje się następująco: zdecydowanie najwyższy koszt to media (37%), podatki (13,16%), obsługa techniczna (11,04%) i ochrona (9,91%). Przy uwzględnieniu, że w skład kosztów eksploatacyjnych wchodzi także ta część kosztów mediów, która w praktyce jest rozliczana bezpośrednio w formie comiesięcznego refakturowania, faktyczny udział poszczególnych grup kosztów w opłatach eksploatacyjnych ulega zmianie.

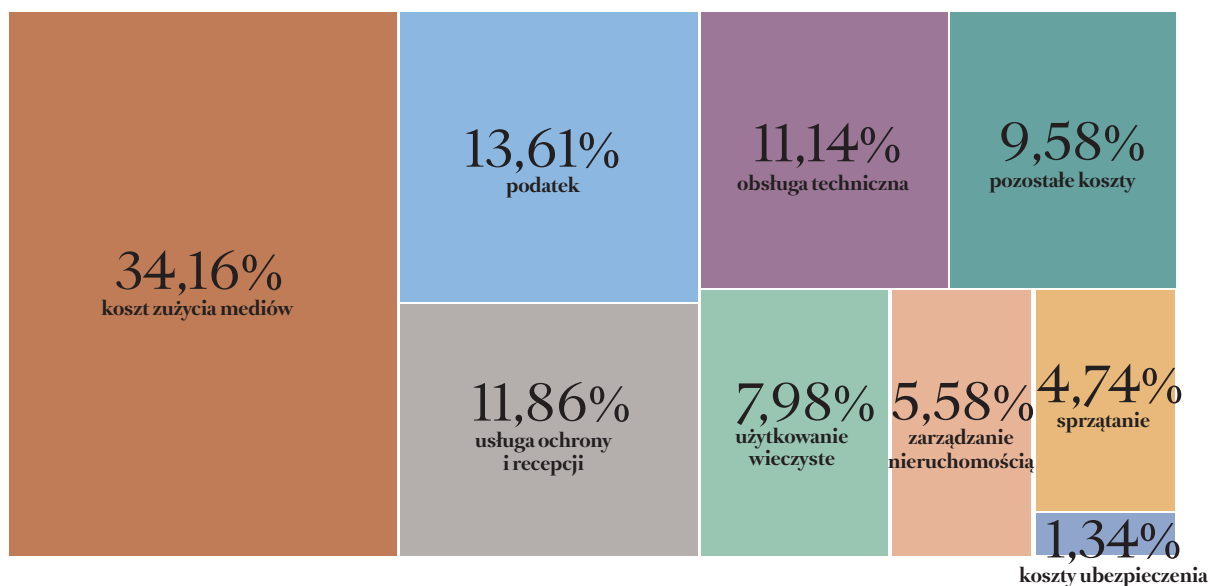
Uśrednione koszty (media na powierzchnie wspólne / po odjęciu refaktur dla najemców) dla całego kraju za lata 2011 – 2018



**KOMENTARZ**

*W dalszym ciągu w analizowanym przedziale czasu zdecydowanie najwyższy koszt w grupie opłat eksploatacyjnych stanowią media za powierzchnie wspólne (24,14%), następnie podatki (14,99%), obsługa techniczna (13,53%) i ochrona (12,64%).*

Koszty eksploatacyjne – uśredniony udział poszczególnych rodzajów kosztów z uwzględnieniem refaktur dla najemców w 2018

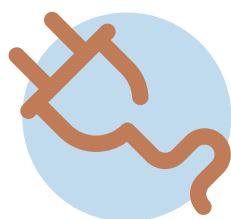


**KOMENTARZ**

*Porównując koszty składające się na całość kosztów eksploatacyjnych w roku 2018 widzimy, że w dalszym ciągu mamy zachowane proporcje i wielkości podobne do uśrednionych wartości z lat poprzednich. Zdecydowanie najwyższy koszt to media (34,16%), podatki (13,61%), ochrona (11,86%) i obsługa techniczna (11,14%). Widoczna zmiana wysokości dotycząca kosztów ochrony wynika z wprowadzenia ustawowej minimalnej płacy i minimalnej stawki godzinowej.*

# 4.

## Analiza kosztów eksploatacyjnych w podziale na grupy

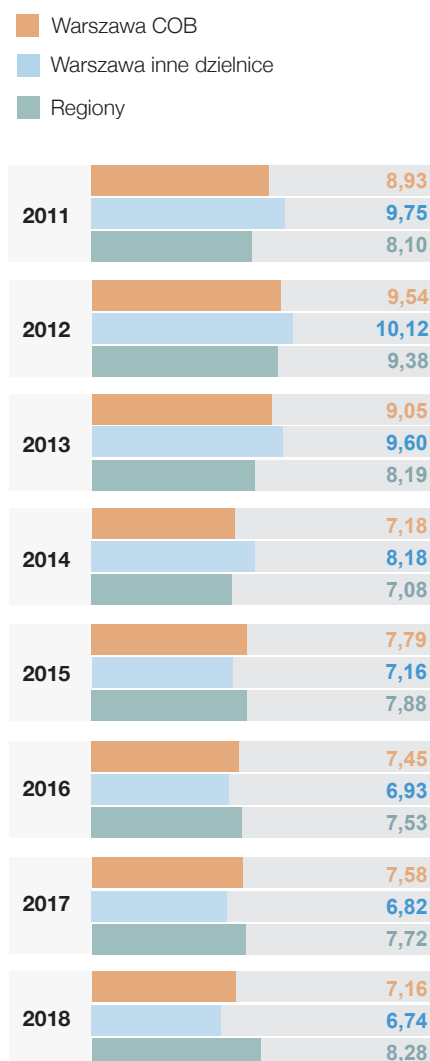


### MEDIA

Stanowią ponad 1/3 kosztów eksploatacyjnych. Składają się na nie koszty zakupu i dostawy energii elektrycznej, energii cieplnej lub paliwa (gazowego) oraz zużycia wody i odprowadzania ścieków. Najwyższy koszt w tej grupie stanowią koszty energii elektrycznej, które rosną z roku na rok zarówno z uwagi na wzrost cen zakupu energii, jak i na wzrost zapotrzebowania i ilości urządzeń oraz systemów korzystających z elektryczności.

Sukcesywnie wzrastają także corocznie koszty energii cieplnej/gazu oraz koszty wody i ścieków. Utrzymanie kosztów mediów w roku 2018 na względnie porównywalnym z latami poprzednimi poziomie wynika z wprowadzonych przez właścicieli, zarządców i użytkowników nieruchomości zmian mających na celu oszczędności zużycia mediów (działania energooszczędne i proekologiczne) oraz z postępu technologicznego w zakresie energochłonności budynków i urządzeń.

Uśrednione koszty zużycia mediów w latach 2011 - 2018 (PLN/m<sup>2</sup>/miesiąc)



KOMENTARZ

*W porównaniu z rokiem 2017 średni poziom kosztów mediów w roku 2018 nie uległ znaczącym zmianom. W samej Warszawie mieliśmy do czynienia ze spadkiem kosztów, natomiast w obszarze regionów odnotowano wzrost o ok. 7%.*

*Aktualna sytuacja na rynku energetycznym, wzrost popytu na energię i surowce spowodowały wzrost cen energii elektrycznej mający miejsce na przestrzeni roku 2018, który przełożył się na zdecydowany wzrost kosztów zakupu mediów w umowach podpisywanych na rok 2019.*

*Koszty zużycia mediów, a w zdecydowanie największej liczbie przypadków – koszty energii elektrycznej, są wyodrębniane z kosztów eksploatacyjnych rozliczanych w opłacie eksploatacyjnej poprzez rozliczenie ich w formie comiesięcznego fakturowania dokonywanego na podstawie wskazań liczników zużycia zainstalowanych na powierzchni wynajmowanej oraz coraz częściej w pozostałej (nieopomiarowanej) części na podstawie rozliczenia proporcjonalnego do zajmowanej powierzchni. Powoduje to obniżenie zaliczek na poczet kosztów eksploatacyjnych a tym samym pomniejszenie stawki opłaty eksploatacyjnej.*

*W przyszłości można spodziewać się tendencji do wyodrębnienia wszystkich pozostałych opłat za media z rozliczenia w formie opłaty eksploatacyjnej.*

*Prawdopodobnie będzie to skutkowało częściową kompensatą innych wzrostów i obniżeniem stawki opłaty eksploatacyjnej.*

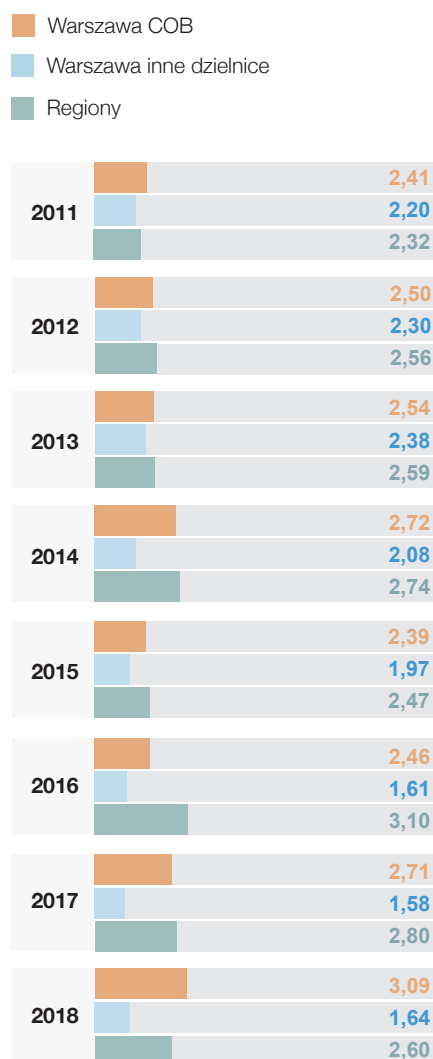


## OBSŁUGA TECHNICZNA

Grupa obejmuje koszty obsługi technicznej (zespół techniczny dedykowany wprost do obsługi danej nieruchomości i/lub serwis mobilny), serwisy i przeglądy instalacji technicznych. W większości przypadków pełna obsługa techniczna wszystkich

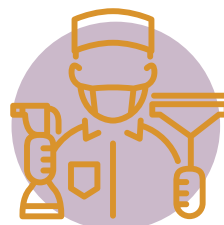
instalacji budynkowych realizowana jest przez wybraną firmę techniczną (FM), z wyłączeniem serwisu wind i schodów ruchomych zlecanego zewnętrznym wyspecjalizowanym podmiotom.

Uśrednione koszty obsługi technicznej w latach 2011 - 2018 (PLN/m<sup>2</sup>/miesiąc)



*W 2018 roku nastąpił wzrost w obszarze kosztów obsługi technicznej w Warszawie, przy jednoczesnym niewielkim spadku kosztów w regionach. Generalnie tendencja wzrostowa wynika ze wzrostu kosztów pracy i podnoszenia stawek za usługę FM. Główną przyczyną wzrostu odnotowanego dla Warszawy są obserwowane braki w dostępności siły roboczej w postaci wykwalifikowanych specjalistów z wykształceniem i wiedzą techniczną. W perspektywie na kolejne lata należy spodziewać się dalszego wzrostu kosztów tej usługi.*

KOMENTARZ



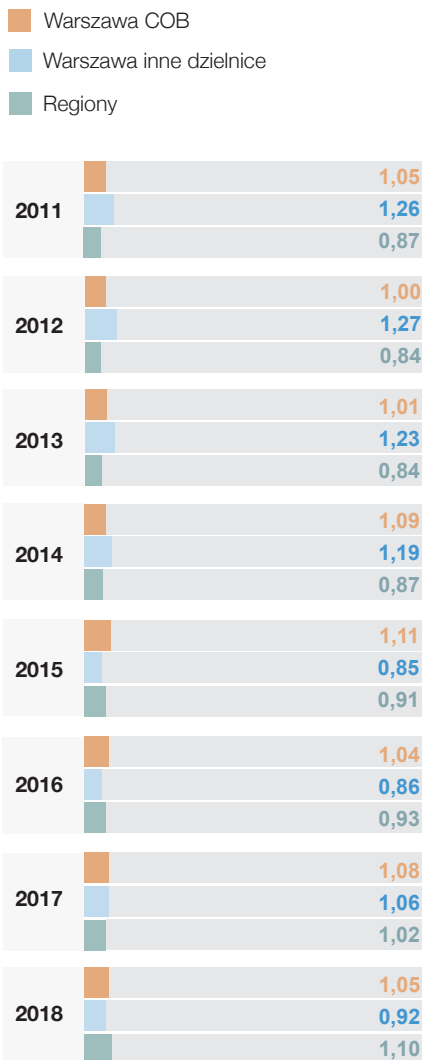
## UTRZYMANIE CZYSTOŚCI NA POWIERZCHNIACH WSPÓLNYCH

Usługi utrzymania czystości w nieruchomościach komercyjnych obejmują sprzątnięcie powierzchni ogólnodostępnych wewnątrz nieruchomości, w tym garaży oraz utrzymanie terenu zewnętrznego. Standardowo koszty usługi obejmują również zakup niezbędnych do tego

materiałów. Statystycznie w nowoczesnych obiektach biurowych wewnętrzne powierzchnie wspólne (bez powierzchni garaży) stanowią od 3% do 7% całości powierzchni budynku, co w istotny sposób wpływa na wysokość kosztów utrzymania czystości.



Uśrednione koszty sprzątnięcia powierzchni wspólnych biurowców w latach 2011 - 2018 (PLN/m<sup>2</sup>/miesiąc)



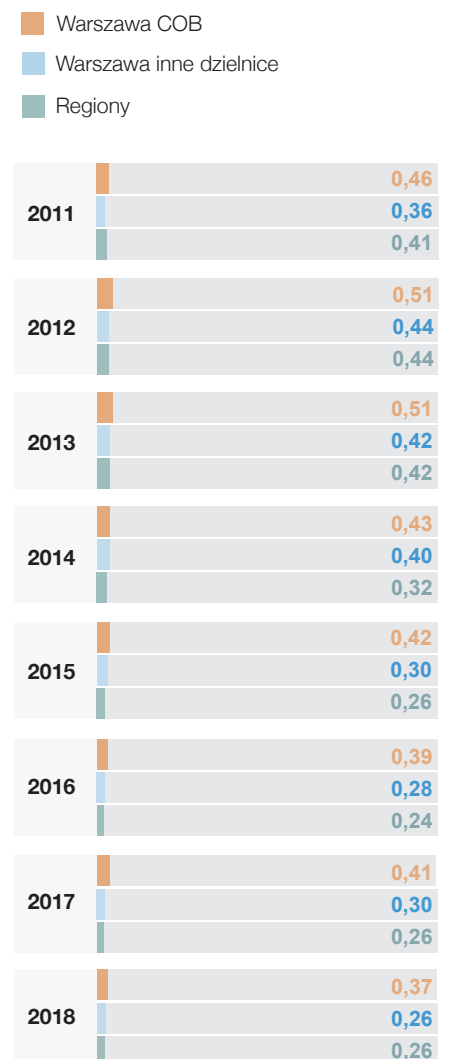
## UBEZPIECZENIE

Koszty ubezpieczenia obejmują opłaty roczne za ubezpieczenie majątku nieruchomości w pełnym zakresie oraz ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej (OC) nieruchomości.

W większości przypadków polisy zawierają również klauzule dotyczące ubezpieczenia w zakresie utraty zysku i ubezpieczenia od zdarzeń z obszaru terroryzmu.

*W ostatnich latach nie miały miejsca istotne zmiany w zasadach i zakresie ubezpieczania nieruchomości, a ich udział w kosztach w roku 2018 uległ niewielkiej obniżce w porównaniu do lat ubiegłych. Zmniejszenie procentowe udziału wynika z nieznacznego obniżenia kosztów polis, przy jednoczesnym wzroście kosztów zależnych od innych składowych. Ubezpieczenie zalicza się do grupy kosztów niezależnych od właściciela nieruchomości, chociaż jest ono przez niego negocjowane i zależy od wybranej firmy ubezpieczającej, ilości nieruchomości w portfelu, jak również określenia poziomu franszyzy na poszczególne zdarzenia.*

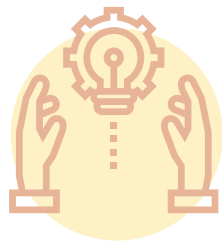
Uśrednione koszty ubezpieczenia biurowców w latach 2011 - 2018 (PLN/m<sup>2</sup>/miesiąc)



*W 2018 roku koszty sprzątnięcia utrzymały się na podobnym poziomie w stosunku do poziomu z lat ubiegłych pomimo wprowadzania kolejnych zmian w minimalnych wynagrodzeniach oraz stawkach godzinowych. Można zakładać, że jest to najczęściej wynik wprowadzenia racjonalizacji i ograniczeń zatrudnienia przy jednoczesnym podniesieniu wymagań w zakresie efektywności i wydajności w stosunku do usługodawców. Na przestrzeni roku 2018 znaczenia nabral dodatkowy element mający coraz większy wpływ na ogólny koszt tej usługi - problem braku pracowników, co nierzadko skutkowało obniżeniem jakości usług i dużą fluktuacją kadry. Podmioty świadczące usługi w tym obszarze coraz częściej posilają się zatrudnianiem cudzoziemców, co wydaje się trendem wzrostowym w kolejnych latach. Niesie to jednak za sobą zagrożenia w postaci braku stabilności usługi. O ile w latach ubiegłych zatrudnienie pracowników obcokrajowców miało na celu uzyskanie oszczędności, to już w roku 2018 stało się koniecznością, pomimo faktu, że wynagrodzenia w tej grupie pracowników praktycznie zaczynają zrównywać się z wynagrodzeniami pracowników krajowych.*

KOMENTARZ

KOMENTARZ



## ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIĄ

Pod pojęciem zarządzania nieruchomością w realiach polskich mieści się szeroki obszar działań związanych z obsługą nieruchomości jednocześnie jest znacznie szerszy niż w krajach Europy Zachodniej. W Polsce zarządzanie obejmuje wszystkie bieżące czynności administracyjno-techniczne niezbędne do sprawnego i bezpiecznego funkcjonowania nieruchomości, łącznie

z planowaniem i realizacją budżetu operacyjnego, nadzorem nad realizacją budżetu capex, a także duży zakres z obszaru księgowo-finansowego, w tym rozliczanie oraz windykację czynszów i opłat eksploatacyjnych (z wyłączeniem obsługi księgowej właścicielskich spółek celowych). Wszystkie usługi związane z zarządzaniem nieruchomością powierzane są zazwyczaj jednemu podmiotowi.

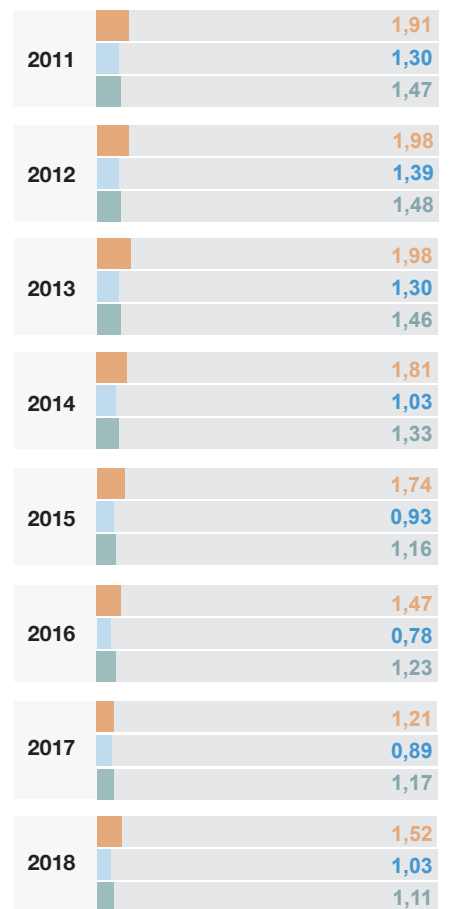
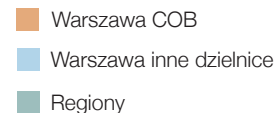
*W 2018 roku, po okresie obniżania poziomu z lat ubiegłych, rynek odnotował niewielki wzrost w obszarze kosztów zarządzania nieruchomościami - widoczny szczególnie w Warszawie. Bezpośredni wpływ na obserwowany wzrost wysokości wynagrodzenia za zarządzanie mają takie czynniki jak:*

*zwiększenie podaży ultra nowoczesnych powierzchni biurowych i związany z tym wzrost wynajętych powierzchni o stosunkowo wysokich czynszach, dalszy wzrost ogólnej ilości wynajętych powierzchni biurowych na terenie aglomeracji warszawskiej związany ze zwiększoną koncentracją lokalizacji najemców na tym terenie.*

*Wynagrodzenie podmiotu zarządzającego definiowane jest zazwyczaj w praktyce jako stały procent od zafakturowanych przychodów z czynszów (z wyłączeniem udzielonych dodatkowych upustów i rabatów), jednak w ostatnich latach coraz częściej obserwowaliśmy przykłady, że opłatę za zarządzanie stanowiła stała kwota ryczałtowa, która w teorii miała zabezpieczać obydwie strony kontraktu w sytuacjach krytycznych, jednak często powodowała realne obniżenie średniego wynagrodzenia. Należy przy tym wrócić uwagę, że spadek stawek za usługi zarządzania w ostatnich latach nie był wprost proporcjonalny do zakresu obowiązków i odpowiedzialności podmiotu zarządzającego. W praktyce zakres obowiązków zarządcy definiuje każdorazowo umowa o zarządzanie nieruchomością, jednak z uwagi na brak ustawowej definicji zarządzania na rynku polskim o zakresie świadczonych usług decyduje tzw. praktyka rynkowa. Inicjowanie i wprowadzanie nowych przepisów prawnych w obszarze nieruchomości, większe wymagania klientów, jak również zmiany w sposobie funkcjonowania funduszy spowodowały, że oczekiwania wobec osób na co dzień obsługujących nieruchomości stale rosną, co w konsekwencji wymusza na klientach akceptację wzrostu kosztów tej usługi.*

KOMENTARZ

Uśrednione koszty zarządzania biurowcami w latach 2011 - 2018 (PLN/m<sup>2</sup>/miesiąc)



# KIM DZISIAJ JEST ZARZĄDCA?

W przeciągu ostatnich 10 lat rola zarządcy znacznie się zmieniła. O ile zakres jego odpowiedzialności widocznie się rozszerzył, o tyle prestiż zawodu zmalał.

Wynika to przede wszystkim z przejęcia części pełnopowojności zarządcy przez Asset Managerów, których rola na lokalnym rynku znacznie wzrosła.

Dotychczas większość właścicieli biurowców, najczęściej zagranicznych funduszy, nie miały swoich przedstawicieli lokalnie w Polsce.

Dzisiaj te spośród nich, które posiadają znaczące portfolia, zorganizowały własne zespoły na miejscu. Częściej zatem kontaktują się bezpośrednio z najemcami starając się budować długotrwałe relacje.

Dotychczas, kiedy nieruchomości były w pełni wynajęte, Zarządca/Property Manager samodzielnie zajmował się zarządzaniem nieruchomością, sporadycznie korzystając z pomocy innych specjalistów. Dzisiaj rynek wymaga większej specjalizacji, aktywności i zaangażowania, skupienia działań na zmniejszaniu ilości pustostanów.

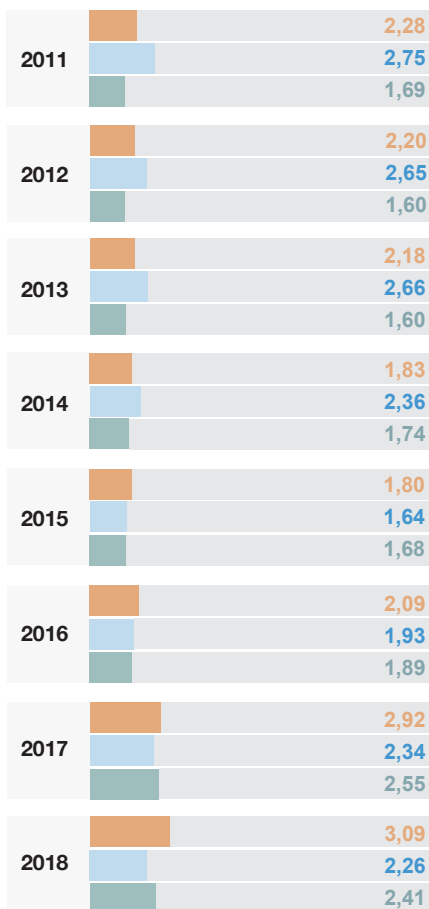
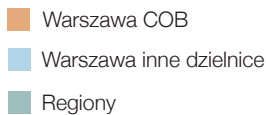
Rynek, na którym karty rozdaje najemca wymaga od zarządcy większego skupienia się na działaniach strategicznych, długofalowych, na marketingu i działaniach PR-owych, a nie wyłącznie na bieżącym utrzymaniu nieruchomości.

Samodzielnie działającego dotychczas Zarządcę wspierają nie tylko zespoły marketingowców, agentów pośrednictwa w wynajmie i windykatorów ale też managerów technicznych.

Dzisiaj standardem jest odświeżanie lub modernizacja lobby już po pierwszych kilku latach funkcjonowania obiektu czy też inwestycje w ekologiczne rozwiązania. Większą uwagę zwraca się również na kwestię ściegłości nalegności, stąd niezbędna obsługa windykacyjna. We wszystkich tych działaniach wsparciem i koordynatorem zawsze jest Zarządca. Znacznie rozszerzył się także obowiązek raportowania. Właściciele nieruchomości bacznie przyglądają się wszystkim aspektom – finansowym, technicznym, operacyjnym. Niedawniejszy raport kwartalny zastąpiły raporty miesięczne, często uzupełniane dodatkowymi raportami kwartalnymi, rocznymi oraz tematycznymi (np. związanymi z ekologicznymi aspektami obiektu).



Uśrednione koszty obsługi ochrony  
w latach 2011 - 2018 (PLN/m<sup>2</sup>/miesiąc)



## OCHRONA I RECEPCJA

Usługi ochrony obejmują czasową obsługę recepcji, stałą obecność na terenie obiektu pracowników ochrony fizycznej oraz mobilne patrole interwencyjne. Skład osobowy pracowników ochrony przebywających na terenie obiektu jest zależny od wielkości nieruchomości i wymaganego sposobu jej zabezpieczenia, wynikającego z funkcjonalności, budowy nieruchomości oraz rzeczywistych potrzeb. Zazwyczaj w godzinach wieczornych

i nocnych jest to dwóch pracowników. Coraz częściej najemcy korzystają z obiektu w nienormowanych godzinach, co także wpływa na konieczność funkcjonowania ochrony w zwiększonym składzie w systemie całodobowym. Ze względu na wymogi dotyczące zapewnienia jakości obsługi oraz bezpieczeństwa obiektu, usługi ochrony standardowo powierzane są wyspecjalizowanej i posiadającej licencję firmie.

*W styczniu 2018 roku kolejny raz zmieniły się przepisy dotyczące wynagrodzeń. Wzrosło minimalne wynagrodzenie, jak również podniesiono stawkę za godzinę pracy do 14 PLN.*

*W wyniku tego koszty bezpośrednie dla podmiotów świadczących usługi ochrony, gdzie głównym elementem składowym jest koszt zatrudnienia pracowników, uległy zwiększeniu się o około 15-20%. W praktyce nie miało miejsca bezpośrednie, proporcjonalne przełożenie tego wzrostu na finalne koszty usługi ochrony dla klientów. Dzięki staraniom zarządców nieruchomości i inwestycjom właścicieli w części budynków udało się wprowadzić dodatkowe rozwiązania techniczne (dodatkowe kamery, bramki, itp.), które pozwoliły na optymalizację ilości pracowników ochrony, niezbędnych do obsługi nieruchomości, tak aby ograniczyć wzrost tego kosztu.*

*Wydaje się, że docelowo powinno mieć miejsce maksymalne ograniczenie ilości pracowników ochrony fizycznej poprzez zastąpienie ich kompleksowymi rozwiązaniami w zakresie dozoru za pomocą systemów elektronicznych (CCTV, SSWiN, itp...). Wymaga to jednak poniesienia dodatkowych nakładów przez właścicieli nieruchomości zarówno w zakresie systemów ochrony i monitorowania dostępu jak i w zakresie zdalnego monitorowania instalacji technicznych w budynkach. Obecnie pracownicy ochrony sprawują zarówno funkcje czysto ochronne, jak i po godzinach pracy firm technicznych sprawują funkcje nadzoru nad prawidłowym działaniem systemów zasilania, instalacji budynkowych, instalacji dostarczania mediów itp. oraz stały nadzór nad działaniem instalacji pożarowych – SAP. Na dzień dzisiejszy tylko nieliczne najnowocześniejsze obiekty zaczynają być wyposażane w tego typu rozwiązania techniczne, które stwarzają możliwości do całkowitego wyeliminowania ochrony fizycznej poza standardowymi godzinami pracy najemców.*



## PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI

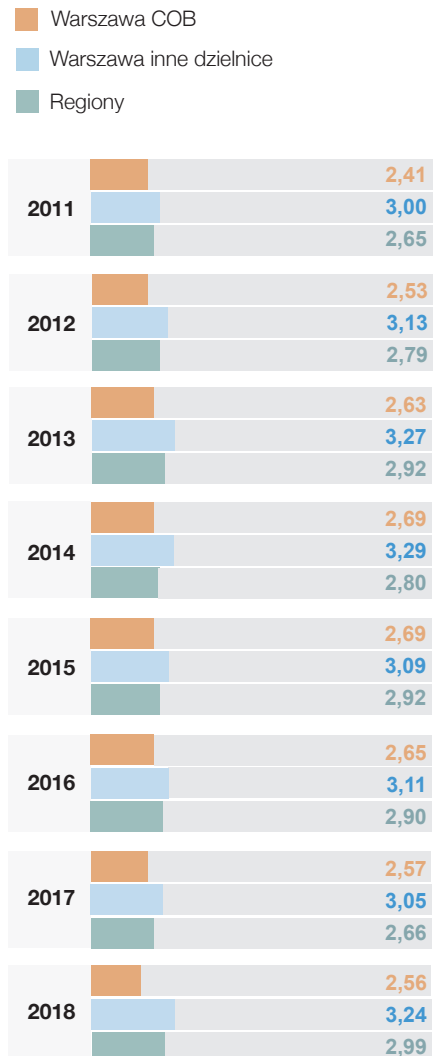
Opodatkowaniu podlegają grunty, budynki lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz budowle. W oparciu o posiadane dane i ogłoszone

przez jednostki samorządowe stawki właściciel w każdym roku kalendarzowym oblicza wysokość należnego podatku i składa deklarację.

*W 2018 roku nastąpiła zmiana maksymalnej możliwej wysokości stawek podatków w większości miast i gmin do poziomu 23,10 PLN za metr kwadratowy powierzchni budynku oraz do 0,91 PLN za metr kwadratowy powierzchni gruntu. Spośród głównych miast regionalnych jedynie Wrocław i Lublin nie zdecydowały się na skorzystanie z najwyższej stawki.*

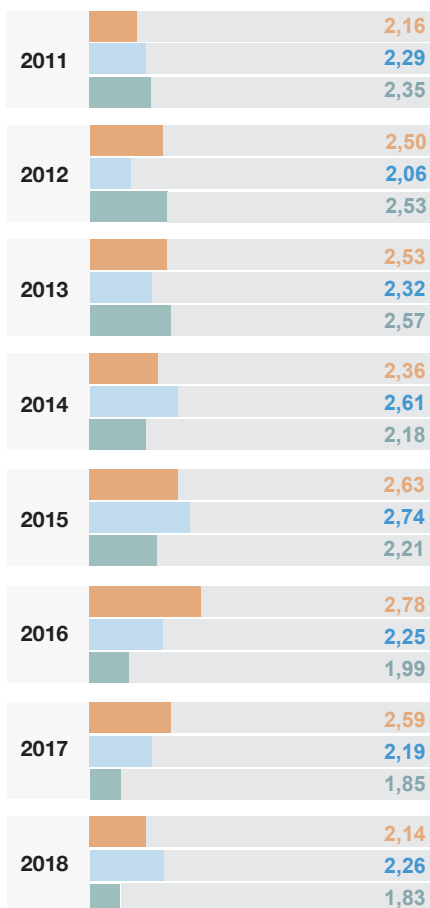
<b>Warszawa:</b>	23,10	0,91
<b>Poznań:</b>	23,10	0,91
<b>Wrocław:</b>	22,66	0,89
<b>Gdynia:</b>	23,10	0,91
<b>Kraków:</b>	23,10	0,91
<b>Łódź:</b>	23,10	0,91
<b>Lublin:</b>	22,76	0,91

Uśrednione koszty podatku od nieruchomości w latach 2011 - 2018 (PLN/m<sup>2</sup>/miesiąc)



Uśrednione pozostałe koszty w latach 2011 - 2018 (PLN/m<sup>2</sup>/miesiąc)

Warszawa COB  
Warszawa inne dzielnice  
Regiony



KOMENTARZ



## POZOSTAŁE KOSZTY

Jest to grupa kosztów o najbardziej zróżnicowanym składzie, zależnym od rodzaju i specyfiki nieruchomości, infrastruktury technicznej i ogólnego stanu technicznego.

Obejmuje takie koszty jak: koszty napraw, bieżących remontów i usuwania awarii,

koszty materiałów eksploatacyjnych i usług serwisowych dla wybranych systemów i instalacji, usługi DDD, kontrole i przeglądy obowiązujące z mocy prawa, prace i dekoracje sezonowe/okolicznościowe, prace zewnętrzne związane z zielenią czy odśnieżaniem i temu podobne.

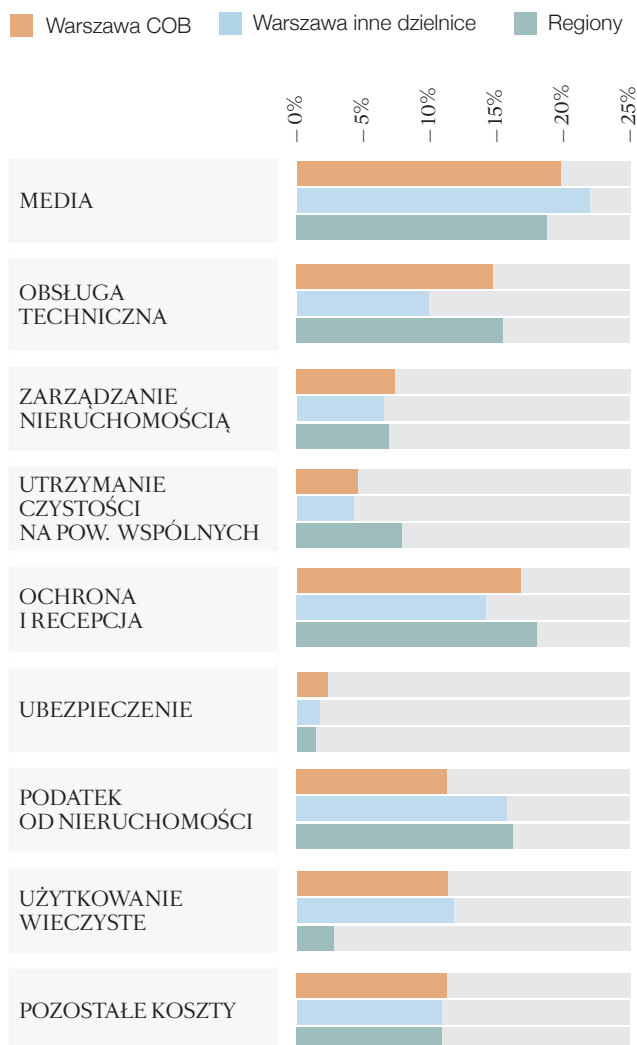


## UŻYTKOWANIE WIECZYSTE

Prawo wieczystego użytkowania gruntem jest formą władania gruntem spotykaną w kilku krajach Europy Środkowej – między innymi w Polsce. Właścicielem gruntu jest Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego (gmina, powiat,

województwo), który to określa wartość gruntu poprzez dokonanie wyceny. Standardowa opłata roczna dla gruntów zabudowanych nieruchomościami komercyjnymi wynosi 3% wartości określonej wyceną, w skali rocznej.

Uśrednione koszty w budynkach z użytkowaniem wieczystym w latach w 2018



Oplaty z tytułu wieczystego użytkowania stanowią ponad 11% kosztów eksploatacyjnych. Jak z tego wynika, ewentualna zmiana w prawie likwidująca te opłaty mogłaby mieć znaczący wpływ na wysokość opłat i kosztów eksploatacyjnych.

W czerwcu 2018 r. rząd skierował do Sejmu projekt ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności gruntów.

Proponowane zmiany miały usprawnić proces przekształcania użytkowania wieczystego gruntów wykorzystywanych na cele mieszkalne we własność, po to by zagwarantować obywatelom „silniejsze” prawo do nieruchomości i spowodować uniknięcie wielu sporów dotyczących aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości.

Na dzień dzisiejszy przekształcenie użytkowania wieczystego we własność dotyczy wyłącznie gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe (wraz z budynkami gospodarczymi, garażami, innymi obiektami lub urządzeniami budowlanymi, umożliwiającymi prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków mieszkalnych).

Według zapowiedzi Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju, rząd wystąpi do Komisji Europejskiej z prośbą o notyfikację „reformy polegającej na przekształceniu wszystkich praw użytkowania wieczystego w prawo własności za odpłatnością poniżej wartości rynkowej prawa własności gruntu”.

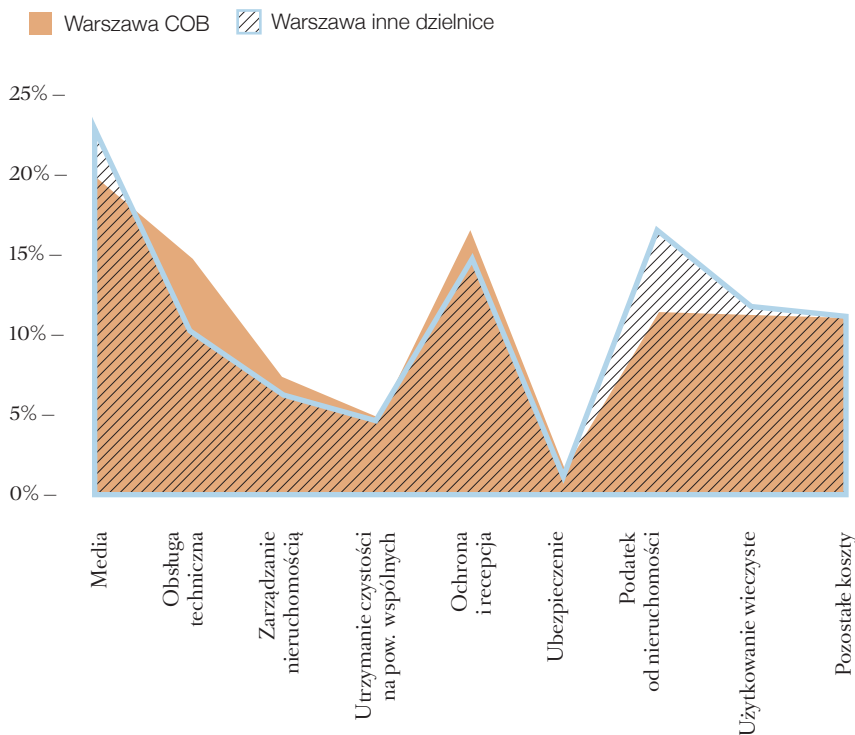
KOMENTARZ

KOMENTARZ

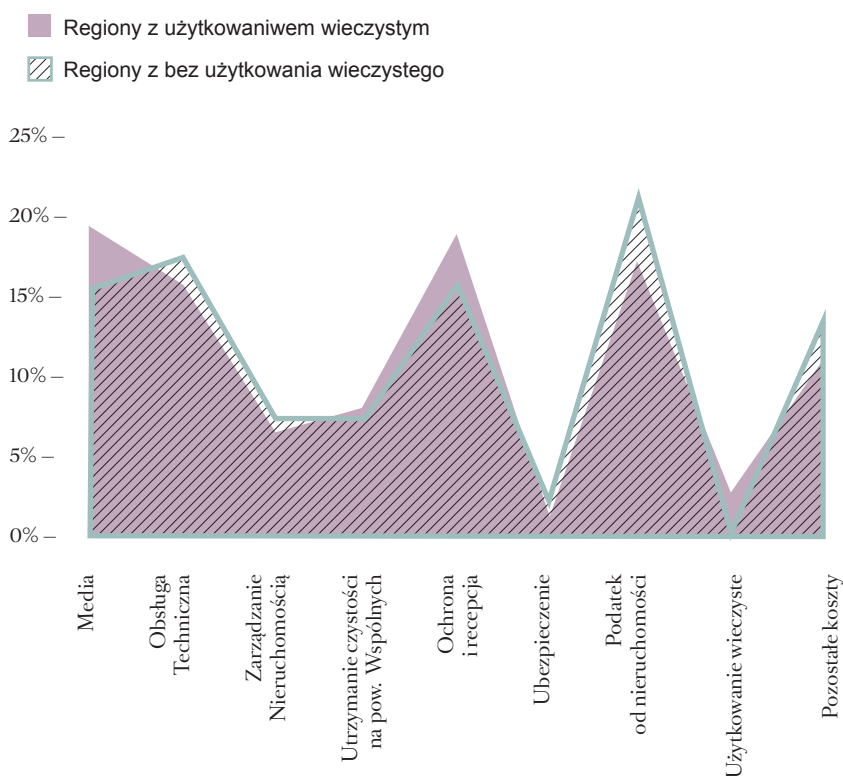
Taką formą władania gruntem dysponuje ponad 50% właścicieli nieruchomości w dużych miastach (zdecydowanie najwięcej na terenie Miasta Stołecznego Warszawy). W Regionach zjawisko to dotyczy mniejszej ilości nieruchomości.



Koszty eksploatacyjne w wybranych budynkach z użytkowaniem wieczystym w Warszawie (COB oraz inne dzielnice) w 2018 roku



Uśrednione koszty w budynkach z użytkowaniem wieczystym i bez w miastach regionalnych w 2018 roku



*Jak wynika z przedstawionego zestawienia, przy nieruchomościach gdzie nie występuje obciążenie opłatami z tytułu wieczystego użytkowania, procentowy udział kosztów związanych z podatkiem od nieruchomości jest wyższy. Jednak porównując wartości bezwzględne, biorąc przy tym pod uwagę fakt, że analizowane grupy nieruchomości mają prawie identyczną sumaryczną GLA, wysokość kosztów podatku od nieruchomości jest bardzo zbliżona, a rozkład pozostałych kosztów jest podobny.*

KOMENTARZ

# ZMIANY W PRZEPISACH

## PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNYCH

Od pierwszego stycznia 2018 roku wprowadzono w polskim porządku prawnym podatek od nieruchomości komercyjnych.

**Podatek od wartości nieruchomości komercyjnych** – jest to opłata w formie podatku wprowadzona na mocy Ustawy z dnia 15 czerwca 2018 roku o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne (Dz.U. poz. 1291). Ustawodawca mając na celu uszczelnienie luk w przepisach ustaw o podatku dochodowym od osób fizycznych oraz o podatku dochodowym od osób prawnych wprowadził, tzw. minimalny podatek dochodowy w odniesieniu do podatników posiadających nieruchomości komercyjne o wartości początkowej przekraczającej 10 milionów złotych. Nowelizacja ta jest elementem przeciwdziałania przez ustawodawcę zjawisku optymalizacji podatkowej polegającej na zaniżaniu przez właścicieli nieruchomości podstawy opodatkowania. Wprowadzony podatek miał zapewnić wpływ minimalnego podatku do Skarbu Państwa od każdego podmiotu prowadzącego taką działalność. Opodatkowane zostały budynki biurowe oraz budynki usługowe i handlowo-usługowe. Od 1 stycznia 2019 roku wprowadzono kilka zmian do kontrowersyjnego podatku. Przede wszystkim zmieniono jego nazwę na: podatek od przychodów z budynków, co prawdopodobnie rozwieje wiele wątpliwości, czy może być on częścią kosztów eksploatacyjnych obiektu.

Zmianie uległy również lista rodzajów budynków, które mu podlegają. Oprócz centrów handlowych, sklepów, budynków handlowo-usługowych i biurowców objął również magazyny i hale produkcyjne. Podatek nie będzie naliczany w przypadku gdy wynajmowana część budynku nie przekroczy 5%. Stawka samego podatku nie zmieniła się i pozostała na poziomie 0,0035% podstawy opodatkowania, czyli sumy przychodów z poszczególnych budynków pomniejszonej o 10 mln zł. Zmieniono natomiast limit 10 mln zł – wcześniej dotyczył wartości początkowej budynku, a po zmianach odnosi się do samego podatnika – czyli przychodów z najmu, dzierżawy, leasingu. Obowiązuje on bez względu na liczbę i wartość posiadanych obiektów.

Biorąc pod uwagę standardowe zapisy z typowych umów najmu nie ma podstawy do rozliczenia przedmiotowego podatku w kosztach eksploatacyjnych obiektu. Należy zauważyć, że podatek został wprowadzony jako zmiana w ustawie o podatku dochodowym, a także fakt, że dotyczy on podatników CIT lub PIT będących właścicielem wynajmowanych budynków, w zasadzie pozwala uznać przedmiotowy podatek za podatek dochodowy.

Rynek nieruchomości szeroko dyskutował wprowadzony podatek oraz możliwość rozliczenia go w kosztach eksploatacyjnych ponoszonych przez najemców. Praktyka rynkowa w tym zakresie wskazuje, że zarządcy nieruchomości komercyjnych w porozumieniu z ich właścicielami w zdecydowanej większości przypadków nie uwzględnili kwot należnych i wpłaconych z tytułu podatku od nieruchomości komercyjnych (podatku od przychodów z budynków) w rozliczeniu za rok 2018 oraz nie ujmują go jako koszt eksploatacyjny podlegający rozliczeniu w budżetach na rok 2019, bez względu na to jak bardzo nieprecyzyjne i ogólne zapisy umów najmu zastosowali.







## WYWÓZ ODPADÓW W NIERUCHOMOŚCIACH KOMERCYJNYCH

Od kilku lat – od kiedy to obowiązują nowe przepisy dotyczące odbioru odpadów, zarządcy nieruchomości komercyjnych borykają się z ciągłymi problemami. Dotyczy to głównie Warszawy, gdzie firmy odbierające odpady nie radzą sobie z ilością odbieranych odpadów. Często nie odbierają ich z wybranych lokalizacji wcale, a doprowadzenie do działania odbiorcy zgodnie z harmonogramem graniczy z cudem i zabiera wiele czasu i nerwów zarządcom budynków.

Chaos spowodowały nowe zasady i obowiązki oddawania odpadów gminom, które nie czują się odpowiedzialne pomimo pobierania opłat w formie podatku i odsyłają z problemami bezpośrednio do wybranych w przetargu firm odpowiedzialnych za wywóz odpadów.

Jest jednak szansa na przywrócenie porządku sprzed zmiany przepisów bowiem w Sejmie procedowane są zmiany przepisów w ustawie o zmianie ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach z dnia 1 lipca 2011 r., które umożliwią właścicielom budynków komercyjnych podpisanie umowy bezpośrednio z odbiorcą i swobodny wybór firmy oferującej najlepsze warunki finansowe oraz zgodne z zasadami ekologii formy odbioru, segregacji, przetwarzania jak i legitymującego się międzynarodowymi certyfikatami w tym zakresie.

Z punktu widzenia zarządców nieruchomości niezwykle istotna jest elastyczność odbiorcy – zarówno jeśli chodzi o terminy odbioru, porę dnia jak i sposób.

## MEGAUSTAWA

Dziewięć lat temu weszła w życie ustawa o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych czyli tzw. Megaustwa. W zakresie dotyczącym dostępu do nieruchomości przepisy te dają wiele możliwości i uprawnień przedsiębiorstwom telekomunikacyjnym, a znacznie ograniczają prawa właściciela nieruchomości wynikające z prawa własności. Celem ich wprowadzenia był powszechny dostęp do usług telekomunikacyjnych – głównie internetu, a przyczyną problemy firm telekomunikacyjnych w negocjacjach z deweloperami, głównie jednak budynków mieszkaniowych. W obiektach komercyjnych właścicielom zależy na usługach świadczonych przez różnych dostawców, tak aby zapewnić konkurencyjność. Przepisy tej ustawy niestety nakładają na właścicieli dodatkowe obowiązki, koszty i ryzyko związane z bezpieczeństwem obiektu i wynajmowanych biur w różnych aspektach – technicznym itp.

W zeszłym roku opracowano kolejną nowelizację ustawy, która dodatkowo nałożyła na właścicieli, użytkowników wieczystych i zarządców nieruchomości szereg nowych obowiązków. Zmiany mają również istotny wpływ na status prawny nieruchomości (ograniczenie prawa własności, nieograniczony dostęp do nieruchomości dla firm telekomunikacyjnych, przejęcie z mocy prawa obowiązków dotychczasowego właściciela przez nowego, itp.). Działania organizacji zrzeszających właścicieli i zarządców nieruchomości komercyjnych doprowadziły do dyskusji z ustawodawcą na temat zmian, które najprawdopodobniej będą skutkować korzystnymi dla posiadaczy obiektów komercyjnych zmianami w Megaustawie.





# MNIEJ TO WIĘCEJ

Idea zero waste lub less waste oznaczająca „zero odpadów” lub „mniej odpadów” coraz częściej wkracza do naszego codziennego życia. Odnosi się nie tylko do tego co kupujemy i jemy, ale również jak podróżujemy, jak pracujemy, jak dbamy o siebie, w co się ubieramy oraz jak funkcjonujemy w społeczeństwie. Idea zero waste ma na celu ograniczenie produkcji odpadów, gdyż sam recykling w procesie gospodarowania odpadami staje się niewystarczający, ze względu na coraz większą ilość tworzyw sztucznych nie nadających się do ponownego przetworzenia. W konsekwencji, ograniczenie zużycia plastiku na rzecz surowców, które mogą być wykorzystywane wielokrotnie stało się koniecznością.

Idea zero waste może być stosowana w praktycznie każdej dziedzinie naszego życia, ponieważ nieustannie konsumujemy i zużywamy zasoby, a tym samym przyczyniamy się do produkcji odpadów. Dotyczy to zarówno prywatnej sfery, jak i funkcjonowania w miejscu pracy. Dlatego zero waste to nie tylko kupowanie mniej rzeczy, wybieranie produktów lepszej jakości, nie tylko używanie wielorazowych produktów i wybieranie produktów w opakowaniach przyjaznych środowisku. Jest to jednocześnie kupowanie lokalnie produkowanych dóbr, wspieranie zrównoważonej produkcji czy unikanie zamówień internetowych, aby ograniczyć ślad węglowy związany z transportem i logistyką towarów.

Największy wpływ na ograniczenie ilości odpadów w naszym otoczeniu ma ograniczenie zużycia plastiku. Jego popularność wynika przede wszystkim z jego właściwości, trwałości i względnie niskich kosztów produkcji. Jednocześnie jest to materiał najtrudniejszy do przetworzenia i nawet jeśli zostanie poddany recyklingowi stopniowo traci swoje właściwości. Co więcej, tylko 5% plastiku na świecie jest poddawane przetworzeniu, co oznacza że aż 95% jest wykorzystywane tylko raz.

Według danych GUS przeciętny Polak wytwarza rocznie około 311 kg odpadów komunalnych, z czego, 29 kg stanowi plastik. Ponieważ recykling plastiku nie zawsze jest efektywny, należy zacząć u źródła problemu i ograniczyć jego zużycie oraz zadbać o maksymalne możliwe przetworzenie pozostałych odpadów na surowce.

Pozostaje pytanie „jak my możemy się do tego przyczynić”? Miejszem od którego warto rozpocząć wdrażanie idei zero waste jest nasze biuro, gdzie spędzamy większość czasu w ciągu dnia. Działalność operacyjna firmy, jak i zaplecze administracyjne pochłaniają dużą ilość zasobów, jednak odpowiednio podjęte działania mogą przyczynić się do ograniczenia wpływu na środowisko, a jednocześnie zmniejszenia kosztów związanych z prowadzeniem firmy

z eksploatacją powierzchni biurowej. W myśl idei zero waste zostało opracowano 5 kategorii działań/zachowań rekomendowanych w biurze, aby efektywnie ograniczyć zużycie odpadów w miejscu pracy. Poniższe przykłady odnoszą się do działań firmy i rozwiązań wprowadzonych dla wszystkich pracowników, ale także obejmują inicjatywy, które mogą podjąć pracownicy indywidualnie aby ograniczyć zużycie odpadów.

***Zanieczyszczenie środowiska plastikiem obecnie sięga ogromnych rozmiarów. Przykładem może być dryfująca po Oceanie Spokojnym Wielka Pacyficzna Plama Śmieci, która składa się w 99,9% z tworzyw sztucznych. Jej powierzchnię szacuje się na 1,6 mln km<sup>2</sup>, czyli porównywalnie z łączną powierzchnią Polski, Niemiec, Czech, Słowacji, Węgier, Ukrainy i Białorusi. Nie są to jedyne odpady dryfujące w oceanach - można je również zaobserwować np. u wybrzeży Azji Południowej i Południowo-Wschodniej.***

***Do Morza Bałtyckiego za pośrednictwem rzek trafiają wszelkiego rodzaju zanieczyszczenia z obszaru o powierzchni 1,7 mln km<sup>2</sup> zamieszkałego przez około 80 mln osób. Oczyszczanie się Bałtyku jest tym bardziej utrudnione, że jest morzem zamkniętym i następuje bardzo ograniczona wymiana wody z Morzem Północnym i Oceanem Atlantyckim. Dlatego tym bardziej mieszkańcy krajów bałtyckich powinni zwrócić uwagę na produkty, których używają oraz wyrzucają do śmieci.***



## ODMAWIJAJ

- Nie przyjmuj od dostawców gadżetów lub dodatków, które nie są niezbędne w biurze.
- Zamień prenumeraty czasopism na prenumeraty elektroniczne.
- Nie przyjmuj papierowych katalogów od dostawców – poproś o wersję elektroniczną.
- Nie zbieraj i nie rozdawaj wizytówek – zapisuj kontakty w telefonie.
- Nie korzystaj z jednorazowych naczyń lub gadżetów.

## OGRANICZAJ

- Zrezygnuj z butelkowanej wody na rzecz dystrybutora filtrującego.
- Drukuj tylko to co niezbędne, a dokumenty firmowe drukuj dwustronnie.
- Jeśli to możliwe wystawiaj faktury elektroniczne.
- Korzystaj z ekspresu ze świeżo mieloną kawą – dzięki temu można ograniczyć zużycie kapsułek, a zmieloną kawę wykorzystać, np. jako nawóz do kwiatów.
- Korzystaj tylko z niezbędnych materiałów biurowych.
- Nie zbieraj jednorazowych długopisów, korzystaj z długopisu z wymiennymi wkładami.
- Nie używaj samoprzylepnych karteczek – notatki rób elektronicznie.



## UŻYWAJ PONOWNIE

- Używaj materiałów biurowych dobrej jakości, aby móc z nich wielokrotnie korzystać.
- Wybieraj artykuły biurowe z jak najmniejszą ilością plastiku – np. długopisy z papierową lub bambusową obudową.
- Stwórz dla pracowników platformę do wymiany nieużywanych przez nich rzeczy, np. biblioteczkę w biurze lub forum z ogłoszeniami.
- Do drukowania używaj papieru z recyklingu.
- Wykorzystuj niepotrzebne, zadrukowane kartki do robienia notatek.
- Jeśli przynosisz własny obiad do biura korzystaj z wielorazowych naczyń, np. słoiki lub owijki.

## SEGREGUJ

- Wprowadź do biura segregację odpadów.
- Zorganizuj warsztat lub szkolenie online o tym jak segregować odpady.
- Zrezygnuj z kosza na śmieci przy biurku, aby zminimalizować użycie worków na śmieci.
- Nie korzystaj ze śmietnika przy biurku.
- Wyrzucaj odpady do odpowiednich pojemników.

## KOMPOSTUJ

- Załóż kompostownik na odpadki biodegradowalne.





**Kontakty w Polsce:**

+48 22 596 50 50

[www.KnightFrank.com.pl](http://www.KnightFrank.com.pl)

**RESEARCH****Elżbieta Czerpak**

[elzbieta.czerpak@pl.knightfrank.com](mailto:elzbieta.czerpak@pl.knightfrank.com)

**ASSET MANAGEMENT****Monika A. Dębska-Pastakia**

[monika.debska@pl.knightfrank.com](mailto:monika.debska@pl.knightfrank.com)

**Maja Meissner**

[maja.meissner@pl.knightfrank.com](mailto:maja.meissner@pl.knightfrank.com)

**CAPITAL MARKETS****Joseph Borowski**

[joseph.borowski@pl.knightfrank.com](mailto:joseph.borowski@pl.knightfrank.com)

**COMMERCIAL AGENCY - OFFICE****L-REP Maciej Skubiszewski**

[maciej.skubiszewski@pl.knightfrank.com](mailto:maciej.skubiszewski@pl.knightfrank.com)

**T-REP Karol Grejbus**

[karol.grejbus@pl.knightfrank.com](mailto:karol.grejbus@pl.knightfrank.com)

**COMMERCIAL AGENCY - RETAIL****Kinga Zabłocka**

[kinga.zablocka@pl.knightfrank.com](mailto:kinga.zablocka@pl.knightfrank.com)

**PROPERTY MANAGEMENT****Izabela Miazgowska**

[izabela.miazgowska@pl.knightfrank.com](mailto:izabela.miazgowska@pl.knightfrank.com)

**PROPERTY MANAGEMENT****COMPLIANCE****Magdalena Oksańska**

[magdalena.oksanska@pl.knightfrank.com](mailto:magdalena.oksanska@pl.knightfrank.com)

**VALUATION & ADVISORY****Grzegorz Chmielak**

[grzegorz.chmielak@pl.knightfrank.com](mailto:grzegorz.chmielak@pl.knightfrank.com)

**Kontakt w Londynie:****INTERNATIONAL RESEARCH****Matthew Colbourne**

[matthew.colbourne@knightfrank.com](mailto:matthew.colbourne@knightfrank.com)



Broszura została wydrukowana na papierze Cyclus Print, który jest produkowany w 100% z makulatury w technologii przyjaznej dla środowiska naturalnego.

Raporty Knight Frank są dostępne do pobrania na stronie [KnightFrank.com.pl/badanie-ryнку/](http://KnightFrank.com.pl/badanie-ryнку/)

© Knight Frank Sp. z o.o. 2019

Knight Frank nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne szkody poniesione na skutek działań podjętych na podstawie zawartości niniejszego raportu. Pomimo przeprowadzenia szczegółowych badań i zachowania należytej staranności Knight Frank nie gwarantuje ani nie zapewnia, że informacje zawarte w raporcie są prawdziwe lub że nie uległy dezaktualizacji. Powielanie części lub całości opracowania tylko za zgodą Knight Frank.