

WZÓR PISMA

Umowa najmu garażu / miejsca postojowego – co musi zawierać?

Umowa najmu miejsca garażowego, podobnie jak każda inna umowa cywilnoprawna, powinna zawierać przede wszystkim:

- datę i miejsce zawarcia umowy;
- dane obu stron podpisujących umowę, umożliwiające ich identyfikację (imiona i nazwiska, adresy zamieszkania, numery dowodu osobistego, PESEL a w przypadku podmiotu gospodarczego – imię i nazwisko osoby reprezentującej firmę, adres siedziby firmy, NIP i REGON)

W umowie najmu garażu / miejsca postojowego w hali garażowej w pierwszej kolejności określić należy miejsce położenia garażu lub miejsca postojowego, czyli dokładnie wskazać adres nieruchomości lub położenie budynku, w którym mieści się hala garażowa.

Niezbędnym zapisem umowy jest podanie daty, od jakiej umowa obowiązuje, czyli terminu, od którego Najemca może rozpocząć korzystanie z miejsca garażowego. Jeżeli jest to umowa najmu terminowego, należy wyraźnie określić, kiedy dobiega końca oraz czy możliwe jest jej wcześniejsze wypowiedzenie. Wynajmujący z reguły powołuje się również na przysługujące mu prawo własności garażu lub miejsca, chyba że prawo to przysługuje innej osobie.

Koniecznym elementem umowy najmu garażu / miejsca postojowego jest określenie czynszu najmu, który Najemca zobowiązuje się opłacać Wynajmującemu, terminów jego zapłaty oraz zasad ewentualnej waloryzacji. Warto również zaznaczyć sposób dokonywania opłat – w gotówce czy przelewem bankowym (w tym drugim przypadku konieczne jest podanie numeru rachunku bankowego, na który najemca ma dokonywać wpłat z tytułu czynszu najmu). W umowie warto zapisać również sposób potwierdzania wpłat, np. za pomocą faktury, czy innego rodzaju potwierdzenia.

Spośród innych kwestii, które mogą zostać unormowane w umowie najmu garażu, warto wskazać m.in.:

- czy garaż / miejsce postojowe może być przedmiotem podnajmu na rzecz osób trzecich,
- obowiązki najemcy (np. wymóg utrzymania garażu w czystości, dokonywania podstawowych napraw i konserwacji elementów garażu, np. bramy, siłowników, etc.),
- dodatkowe zastrzeżenia wobec wynajmującego (np. zapewnienie, iż przedmiot umowy nie jest i nie będzie przedmiotem jakichkolwiek zobowiązań Wynajmującego wobec osób trzecich podczas całego okresu najmu),
- o ile przedmiot umowy ma pozostać w częściowej dyspozycji wynajmującego (np. będą w nim znajdowały się określone przedmioty należące do wynajmującego), należy w takim przypadku ściśle uregulować zasady współkorzystania z obiektu przez obie strony umowy a mienie wynajmującego pozostawione w przedmiocie najmu winno zostać zinwentaryzowane (jego spis – możliwie z podaniem wartości – załączony do umowy),
- kwestia ubezpieczenia garażu i mienia znajdującego się w nim – co do zasady obowiązek ubezpieczenia garażu spoczywa po stronie Wynajmującego, to on powinien zadbać o to, aby miejsce garażowe było chronione na wypadek nagłej szkody, np. pożaru. O ile jednak



WZÓR PISMA

strony zechcą uregulować ta kwestię w sposób odmienny, stosowny zapis w tym zakresie również winien znaleźć się w umowie najmu.

Ponieważ nie sposób zamieścić w umowie wszystkich niezbędnych zapisów, dlatego na końcu umowy najmu garażu / miejsca postojowego warto pamiętać o klauzuli, iż w sprawach nieuregulowanych w umowie znajdują zastosowanie odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego.

Umowa najmu garażu / miejsca postojowego powinna być sporządzona w dwóch identycznych egzemplarzach – po jednym dla każdej ze stron i przez każdą stronę podpisana.

Poniżej prezentujemy ramowy wzór umowy najmu garażu / miejsca postojowego w hali garażowej.

Umowa najmu garażu / miejsca garażowego

zawarta w dniu r., w pomiędzy:

.....

zwanym dalej **Wynajmującym**,

a

.....

zwanym dalej **Najemcą**,

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem garażu / miejsca postojowego położonego w przy ulicy oznaczonego numerem, przeznaczonego do parkowania samochodu osobowego.

§ 2

- 1 Wynajmujący oddaje w najem garaż / miejsce postojowe opisane w § 1 a najemca niniejszym potwierdza objęcie przedmiotu najmu.
- 2 Najemcy nie wolno oddawać przedmiotu najmu w podnajem ani bezpłatne używanie osobom trzecim.
- 3 przedmiot najmu nie jest i nie będzie przedmiotem podnajmu dla osób trzecich i nie będzie przedmiotem jakichkolwiek zobowiązań Wynajmującego wobec osób trzecich podczas całego okresu najmu,



MINISTERSTWO
SPRAWIEDLIWOŚCI
www.ms.gov.pl



POZnań*

WZÓR PISMA

- 4 Wynajmowany garaż / miejsce postojowe będzie wykorzystywany będzie przez Najemcę wyłącznie na cele parkowania samochodu osobowego.

§ 3

- 1 Strony ustalają miesięczny czynsz najmu w kwocie brutto (słownie:).
- 2 Czynsz płatny będzie z góry, do dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy Wynajmującego nr.: _ _ _ _ _ .
- 3 Czynsz za pierwszy miesiąc obowiązywania umowy uiszczony zostanie w dniu podpisania umowy.
- 4 Dla udokumentowania otrzymania należności Wynajmujący w dniu otrzymania należności wystawi Najemcy fakturę / rachunek. Najemca wyraża zgodę na wystawienie faktury / rachunku bez jego podpisu.
- 5 Kwota czynszu może być waloryzowana nie częściej niż raz w roku i w wysokości nie większej niż wskaźnik inflacji ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

§ 4

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony / oznaczony do dnia
2. Każda ze stron może wypowiedzieć umowę z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Najemca zalega z należnym czynszem najmu za dwa pełne okresy płatności lub dopuszcza się naruszenia innych istotnych postanowień umowy.

§ 5

- 1 Najemca zobowiązuje się do ubezpieczenia przedmiotu najmu od ognia i innych zdarzeń losowych na własny koszt.
- 2 Wynajmujący nie odpowiada za szkody wyrządzone pojazdowi Najemcy w wyniku zalania, ognia, włamania bądź innych zdarzeń losowych niezależnych od wynajmującego.

§ 6

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 7

WZÓR PISMA

Każda zmiana lub uzupełnienie postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.

§ 8

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA



MINISTERSTWO
SPRAWIEDLIWOŚCI
www.ms.gov.pl



POZnań*