

ZARZĄDZANIE

WYNAJMEM GARAŻY
W ŚWIECIE CYFROWYM

ZARZĄDZANIE

WYNAJMEM GARAŻY W ŚWIECIE CYFROWYM

Księga dobrych praktyk

Garażowe know-how z pierwszej ręki



Garaże24

garaze24.info

Opracowanie tekstów i redakcja:

Tomasz Rzychoń
Adrian Tabak
Aleksandra Jarosz
Sławomir Woźniak
Maciej Dudek
Eryk Kisielewski
Marcin Szota

Projekt graficzny i skład:

KADJAM Barbara Majdak

ISBN:

Publikacja bezpłatna

© Copyright by G24 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Dębicy,
Dębica 2022

G24 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
39-200 Dębica, ul. Krakowska 1C

Przygotowanie do druku, druk i oprawa:

Drukarnia „MIDEX” Tomasz Wójcik,
41-214 Sosnowiec, ul. Gen. J. Hallera 30/24

Spis treści

1.	Wynajem z umową czy bez?	8
2.	Wynajem na działalności gospodarczej czy bez?	15
3.	Wynajem: opodatkowanie na działalności gospodarczej	18
4.	Wynajem: opodatkowanie bez działalności gospodarczej	21
5.	Kaucja: czy niezbędna, jak wysoka, warunki zatrzymania kaucji	24
6.	Czynsz płatny gotówką czy przelewem?	27
7.	Rzeczy pozostawione w garażu: czy można je zatrzymać?	30
8.	Wymiana zamków w garażu w trakcie i po zakończeniu umowy najmu	37
9.	Ubezpieczenie od kradzieży rzeczy w wynajmowanym garażu	40
10.	Ubezpieczenie OC w wynajmowanym garażu	42
11.	Zaległości czynszowe i motywowanie najemców do płacenia	45
12.	Zaległości czynszowe: windykacja „twarda” na drodze prawnej	54
13.	Normalne użytkowanie a zniszczenia w garażu	57
14.	Interwencja policji u właściciela wynajmowanego garażu: co robić?	60
15.	Rzeczy niebezpieczne przechowywane w garażu	62
16.	Utrzymanie wynajmowanego garażu: po czyjej stronie?	65
17.	Podatek od nieruchomości dotyczący garażu	69
18.	Garaż jako miejsce działalności gospodarczej: rejestracja, podatek od nieruchomości	76
19.	Umowa najmu garażu: przedłużenie	80
20.	Zakończenie umowy najmu: rozwiązanie, wypowiedzenie, wyga- śnięcie	83
21.	Zmiana stawki czynszu i wypowiedzenie zmieniające	86
22.	Podnajem i współnajem garażu: formalnie czy nieformalnie, zgo- da właściciela	90
23.	Ulepszenia, nakłady w garażu poniesione przez najemcę:	

zgoda, rekompensata	95
24. Sprzedaż garażu: uprawnienia najemcy	97
25. Śmierć najemcy garażu: z kim się kontaktować, co zrobić z rzeczami zmarłego najemcy	99
26. Śmierć właściciela garażu: prawa i obowiązki spadkobierców	101
27. Wykup garażu z użytkowania wieczystego (przekształcenie we własność)	103
28. Umowa najmu: przedawnienie roszczeń przeciwko najemcy i wynajmującemu	108
29. Zasedzenie garażu: czy jest możliwe?	110
30. RODO i ochrona danych osobowych a umowa najmu	112
31. Zachowania najemcy garażu uciążliwe dla otoczenia: odpowiedzialność i kary	115
32. Czy właściciel powinien mieć klucze do wynajmowanego garażu?	118
33. Umowa najmu a podpis elektroniczny	123
34. Wynajem krótkoterminowy garażu: jak umożliwić go w praktyce	126
35. Co robić, gdy przecieka dach garażu?	130
36. Wilgoć, grzyb, pleśń i gnicie w garażu: co robić	135
37. Jaką rolę pełni kratka wentylacyjna lub komin w garażu?	140
38. Mokry kanał w garażu, pokrycie kanału deskami	141
39. Jak zabezpieczyć garaż przed włamaniem: kamery, czujniki ruchu, alarmy, śruba	144
40. W co warto wyposażać garaż na wynajem: schowki, wieszaki	147
41. Czy moje auto zmieści się w garażu? Wymiary garaży a przepisy budowlane	150
42. Wywłaszczenie z garażu: własność gruntu, użytkowanie wieczyste, grunt dzierżawiony	154
43. Wywóz rzeczy z garażu na wysypisko śmieci: limity, zasady	162
44. Oświetlenie w garażu	168
45. Podłączanie garażu do sieci elektrycznej: kroki z omówieniem	170
46. Jakie zużycie prądu w garażu przyjąć za normalne?	175

47.	Jak skutecznie doręczyć przesyłkę papierową?	178
48.	Jak skutecznie doręczyć najemcy przesyłkę / wiadomość elektro- nicznie?	182

Wynajem z umową czy bez?

- ✓ zakończenie umowy nieformalnej przy zaległościach czynszowych
- ✓ odpowiedzialność za szkody w garażu bez umowy najmu
- ✓ zmienianie stawki czynszu w wynajmie bez umowy najmu
- ✓ inne minusy nieformalnej umowy najmu

Perspektywa wynajmu nieformalnego i niezgłaszanego do instytucji podatkowych wydaje się kusząca, ale głównie dla osób bez doświadczenia w wynajmie. Właściciele z dużym doświadczeniem wolą wynajmować z umową i płacić od najmu podatki. Dlaczego? Przede wszystkim dlatego, że umowy najmu są długookresowe. W skali wielu lat stosunki między ludźmi zmieniają się i występują zdarzenia nieprzewidziane w nieuszczegółowionej umowie ustnej, zgodnie z rachunkiem prawdopodobieństwa: jeśli robimy coś jednorazowo, to ryzyko wystąpienia zaskakujących zdarzeń jest niskie, ale ta sama czynność realizowana wielokrotnie bądź przez długi czas jest znacznie bardziej narażona na zaskakujące zdarzenia zewnętrzne.

Strona podatkowa

Bodziec unikania opodatkowania wynajmu i ewentualnych składek ZUS est silny, gdy skala wynajmu jest niewielka – wówczas składki ZUS i samą konieczność prowadzenia dokumentacji podatkowej postrzegamy jako znaczące obciążenie stałe porównane z niewielkimi przychodami z wynajmu. Płacenie podatków i składek oraz żmudne czynności papierkowe duża część z nas uznaje w takiej sytuacji za niesprawiedliwe. Zwłaszcza wtedy staramy się zarządzać wynajmem w sposób możliwie najprostszy i

wolny od dodatkowych kosztów.

Lista minusów wynajmu nieformalnego

W skali kilkuletniego okres trwania nieformalnej umowy najmu jesteśmy narażeni na szereg problemów dobrze znanych właścicielom z długim stażem w zarządzaniu wynajmem. Koszt ich rozwiązania może przewyższać „oszczędności” podatkowe bądź czas i wysiłek związany z przygotowaniem i zawarciem sformalizowanej umowy. Oto częste spośród tych problemów:

- zaległości płatnicze,
- zaległości płatnicze i szantaż „podatkowy” ze strony najemcy,
- trudność w podnoszeniu stawki czynszu w ślad za inflacją,
- zaległości płatnicze, brak kontaktu z najemcą i trudność w zakończeniu umowy najmu,
- propozycje najemcy typu „usługa naprawy lub nakłady zamiast czynszu w gotówce”,
- dopłata za prąd po odczycie licznika,
- szkody w garażu po okresie wynajmu,
- odpowiedzialność za rzeczy z przestępstwa znalezione w garażu,
- odpowiedzialność za mandat policji lub straży miejskiej za niewłaściwe użytkowanie garażu,
- odpowiedzialność za rzeczy niebezpieczne trzymane w garażu,
- odpowiedzialność za rzeczy pozostawione w garażu przez najemcę,
- strona odpowiedzialna za utrzymanie garażu w dobrym stanie technicznym.

Zaległości czynszowe i ich konsekwencje

Problemem częstym są zaległości czynszowe. W przypadku wynajmu sformalizowanego zaległości czynszowe utrzymują się na poziomie około:

- do 14 dni: 38% najemców,
- od 15 do 60 dni: 11% najemców.

Zaległości czynszowe dłuższe zwykle nie występują w sformalizowanym

wynajmie długookresowym, ponieważ profesjonalni zarządcy rozwiązują umowy najmu przy tak długich okresach zaległości. W sytuacji wynajmu nieformalnego motywacją do niepłacenia czynszu jest zdecydowanie wyższa, bo brak jest po stronie wynajmującego narzędzi formalno-prawnych ułatwiających ściąganie należności. Narzędzia takie posiada za to najemca, świadomy braku umowy i odprowadzania podatków czy składek przez właściciela, który może zagrozić właścicielowi, że zawiadomi instytucje podatkowe, mimo że szantaż również jest przestępstwem.

Najemca świadomy, że w wynajmie nieformalnym właścicielowi brak jest narzędzi prawnych do wyegzekwowania czynszu, nierzadko zgłasza właścicielowi problemy techniczne garażu i proponuje w zamian za czynsz własne usługi serwisowania, np. malowanie ścian, wstawienie regału, osuszenie kanału. W sytuacji braku precyzyjnego wskazania na piśmie, jakie czynności serwisowe są po stronie najemcy i właściciela, piętrzą się trudności z ściąganiem czynszu i nierozwiązane problemy, prowadząc do konfliktu.

Podnoszenie czynszu w ślad za inflacją

Niesformalizowana umowa najmu oznacza, że strony nie uzgodniły warunków podnoszenia stawki czynszu w ślad za inflacją. Indeksowanie czynszu o wskaźnik inflacji wymaga określenia, jaki wskaźnik będzie stosowany i w którym miesiącu roku kalendarzowego na być wprowadzana podwyżka. Nie sposób jest zapamiętać na lata ustalenia słowne w tym zakresie, jak i łatwo jest interpretować je po swojemu przez każdą ze stron.

Zakończenie nieformalnej umowy najmu i brak kontaktu z najemcą przy zaległościach czynszowych

W sytuacji zaległości czynszowych i braku kontaktu z najemcą logicznym jest zakończenie umowy najmu. Jak jednak prawidłowo zakończyć umowę najmu, jeśli jest ona niesformalizowana i niedookreślona? Kodeks Cywilny (art. 672 i 673) mówi, że zaległość w zapłacie czynszu przekra-

czająca miesiąc jest podstawą do wypowiedzenia umowy najmu na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, natomiast gdy czynsz jest płatny w odstępach czasu dłuższych niż miesiąc, najem można wypowiedzieć najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego; gdy czynsz jest płatny w krótszych odstępach czasu – na trzy dni naprzód; gdy najem jest dzienny – na jeden dzień naprzód. Zgodnie z Kodeksem Cywilnym, strony mogą ustalić inny, dowolny okres wypowiedzenia. Jeżeli najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu, co najmniej za dwa pełne okresy płatności, wynajmujący może najem wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia, robiąc to z mocy prawa czyli bez żadnych dodatkowych uzgodnień stron. W sytuacji zaległości czynszowych powszechną praktyką najemcy jest nieodbieranie telefonów ani korespondencji listowej, mailowej czy smsowej od wynajmującego. Stąd brak klarownych postanowień, jednoznacznych i zapisanych w sposób nie pozwalający argumentować „nie wiedziałem”, jest przeszkodą w kończeniu umowy bez roszczeń najemcy i sytuacji konfliktowych.

Dla zachowania klarowności i transparentności nieformalną umowę najmu najlepiej rozwiązać przez pismo wypowiadające umowę najmu skierowane do najemcy:

- z terminem wypowiedzenia obejmującym jeden dzień od dnia doręczenia pisma jeśli czynsz jest płatny codziennie,
- z terminem wypowiedzenia obejmującym trzy dni od dnia doręczenia pisma jeśli czynsz jest płatny w odstępach przekraczających jeden dzień i krótszych niż miesiąc,
- z terminem wypowiedzenia obejmującym pełny miesiąc kalendarzowy od dnia doręczenia pisma jeśli czynsz jest płatny w okresach miesięcznych,
- z terminem wypowiedzenia obejmującym pełny kwartał kalendarzowy od doręczenia pisma, jeśli czyn jest płatny w okresach dłuższych niż miesiąc,
- bez okresu wypowiedzenia lub z okresem wypowiedzenia dowolnym, jeśli czynsz nie został opłacony za dwa kolejne okresy płatności.

Wypowiedzenie umowy dla swojej ważności prawnej musi zostać do-

ręczone najemcy, co oznacza, że z ostrożności procesowej wynajmujący powinien udokumentować, że zapewnił najemcy rzeczywistą możliwość zapoznania się z takim oświadczeniem woli.

Propozycja świadczenia usług zamiast zapłaty czynszu opłacanego pieniężnie

Umowy niesformalizowane są narażone na propozycje najemcy opłacania czynszu niepieniężnie. W typowym scenariuszu najemca informuje właściciela o problemach technicznych garażu bądź o jego niepełnym wyposażeniu. Wskazuje na przykład na to, że garaż dawno nie był malowany, że zacinają się zamki, że woda cieknie pod rynną albo że podjazd do garażu stał się nieszczelny i nierówny wskutek zużycia i deszczu. W następnym kroku najemca proponuje poprawienie stanu garażu jego własnym sumptem w zamian za czynsz. Problemem bywa brak jasnego określenia zakresu pracy i materiałów oraz kosztu odpowiadającego naprawie. Właściciel który raz przystał na propozycję typu „*naprawa za czynsz*” może spodziewać się w przyszłości identyfikowania większej ilości minusów garażu i otrzymywania częściej podobnych propozycji. Efektem netto mogą być trudne relacje z najemcą i zawyżony koszt usług czy materiałów. Nie bez powodu w sformalizowanej umowie najmu powszechnym jest ustalanie, że za stan techniczny odpowiada wynajmujący czyli właściciel.

Dopłata za prąd po odczycie licznika

Niekiedy licznik prądu w garażu jest zapisany na wynajmującego (właściciela). Jest to rozwiązanie dogodne, ponieważ nie wymaga każdorazowego przepisywania licznika przy zmianie najemcy. Jednak w takiej opcji wynajmu przydatne jest sformalizowanie ustaleń, to jest określenie tego, jakie zużycie prądu strony uznają za normalne i tego, że za istotne przekroczenia tego zużycia powinien dopłacać najemca. Bez względu na egzekwowalność zapłaty od najemcy, właściciel licznika i tak jest zobowiązany wobec dysponenta energii do opłacenia całości dopłaty za prąd. To kolejny istotny czynnik ryzyka, jaki niesie z sobą niesformalizowana umowa najmu.

Ewentualna dopłata do energii elektrycznej pojawia się za cały okres od chwili podania dystrybutorowi energii poprzedniego stanu licznika. Okres ten może być roczny, zależnie od wariantu umowy dostaw energii. W sytuacjach wyjątkowych okres ten może być kilkukrotnością okresu podstawowego. Jest to możliwe, gdy licznik prądu jest umieszczony wewnątrz garażu, a więc kontroler szczytujący liczniki jest zmuszony nawiązać kontakt z użytkownikiem garażu i zostać wpuszczony do garażu w celu odczytania stanu licznika. Jeśli pomimo wielu prób kontaktu z użytkownikiem garażu kontroler nie może dokonać odczytu, jest skłonny przyjąć słowną deklarację użytkownika o aktualnym stanie licznika. Jeśli ta deklaracja nie odpowiada rzeczywistości i jest zaniżona, może to oznaczać brak dopłaty za okres ostatni ale zwiększoną dopłatę przy kolejnym odczycie.

Szkody w garażu i brak kontaktu z najemcą

W przypadku umów nieformalnych właściciel garażu zazwyczaj nie spisuje danych osobowych najemcy, to jest numeru dowodu osobistego czy PESEL. Nie weryfikuje też adresu zamieszkania. W przypadku gdy garaż lub jego wyposażenie zostaną z winy najemcy uszkodzone czy naruszone jakkolwiek inaczej, trudno jest wówczas dotrzeć do najemcy.

Podobny problem występuje, gdy w garażu znaleziono rzeczy niebezpieczne czy pochodzące z przestępstwa. W takim przypadku właściciel garażu może spodziewać się wizyty policji w jego miejscu zamieszkania, bowiem urząd miasta dysponuje danymi kontaktowymi i adresem zamieszkania płatnika podatku od nieruchomości czy płatnika opłaty za użytkowanie wieczyste. Jeśli w garażu znaleziono np. narkotyki lub skradziony motor, a właściciel nie dysponuje umową najmu z wskazanymi danymi identyfikującymi najemcę, może spodziewać się przeszukania przez policję jego miejsca zamieszkania oraz przesłuchania, zaś w skrajnym przypadku zatrzymania. W sytuacji gdy właściciel nie ma w swojej historii popełnionych przestępstw i nie był podejrzany o przestępstwa, w toku wyjaśnień czy przesłuchania policja zapewne nie postawi mu zarzutów, jednak każdy przypadek przestępstwa jest traktowany przez służby indywidualnie, co

czyni postępowanie nieprzewidywalnym z góry. To właśnie moment „*Aha*” na krzywej doświadczenia niejednego właściciela wynajmującego garaże, gdy podjął on decyzję, że nigdy więcej nie wynajmie garażu bez spisanej umowy.

Sprawa odpowiedzialności za szkody jest bardziej złożona w przypadku, gdy szkoda została wyrządzona przez rzeczy niebezpieczne trzymane w garażu, np. oleje, paliwa, butle z gazem.

Prostym instrumentem identyfikującym stronę odpowiedzialną za szkody w garażu jest protokół przekazania garażu podpisywany przez strony, zawierający listę pozycji wyposażenia garażu wraz z ewentualnymi uwagami stron. Stan garażu inny niż wskazany w protokole z chwili wydania garażu najemcy i wynikający z normalnego zużycia oznacza, że odpowiedzialny za szkodę jest najemca, przy czym istotne jest umowne określenie strony odpowiedzialnej za utrzymanie garażu w należytych stanie technicznym i wyspecyfikowanie czynności podejmowanych w tym zakresie przez każdą ze stron umowy najmu.

Wynajem na działalności gospodarczej czy bez?

- ✓ czy wynajem wielu garaży wymusza otwarcie działalności gospodarczej
- ✓ kiedy działalność staje się ciągła, systematyczna i powtarzalna
- ✓ zmienianie stawki czynszu w wynajmie bez umowy najmu
- ✓ jakie źródła prawa regulują sposób opodatkowania wynajmu

Wynajem może być prowadzony nie w ramach działalności gospodarczej (tzw. wynajem prywatny) albo w ramach działalności gospodarczej. Z podatkowego punktu widzenia wynajem bez działalności gospodarczej nie wymaga spisywania umów najmu. Podatek dochodowy od osoby fizycznej jest odprowadzany do 20. dnia miesiąca następnego po uzyskaniu wpływu, tylko od wpływów z najmu faktycznie uzyskanych. Podatek jest rozliczany raz w roku – przychód z wynajmu jest wykazywany w rocznym sprawozdaniu podatkowym osoby fizycznej.

Nawet posiadanie przez osobę fizyczną i wynajmowanie wielu (np. czterdziestu) lokali nie stanowi o konieczności prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na wynajmie lokali. Uchwała 7 sędziów NSA z 24 maja 2021 (sygn. akt: II FPS 1/21) stanowi, że jeżeli podatnik:

- a. nie podejmuje czynności zmierzających do wyraźnego wyodrębnienia przedsiębiorstwa poprzez stworzenie zorganizowanego zespołu składników materialnych i niematerialnych mających służyć tej działalności,
- b. nie buduje struktury organizacyjnej pozwalającej mu na zarządzanie tą wydzieloną częścią majątku,
- c. nie wypracowuje strategii tej działalności (planów co do jej rozwoju,

badania rynku pod kątem potrzeb potencjalnych najemców, dostosowywania składników majątku do tych potrzeb), ale jedynie lokale nadwyżki posiadanych środków (uzyskiwanych z różnych źródeł przychodu) w zakup nieruchomości (w tym także lokali), które następnie wynajmuje,

to nie można uznać, że składniki majątkowe związane są z działalnością gospodarczą. Tym samym to sam podatnik decyduje o tym, czy powiązać określone składniki swojego mienia z wykonywaniem działalności gospodarczej, czy też zachować je w zarządzie majątkiem niezwiązanym z działalnością gospodarczą i oddać w najem. Powyższe oznacza, że w świetle Uchwały 7 Sędziów NSA z 24 maja 2021 r. osoba fizyczna posiadająca nawet dużą ilość lokali na wynajem, która jednak nie zdecydowała się założyć działalności gospodarczej i wynajmuje te lokale w ramach najmu prywatnego bez odprowadzania składek ZUS jak od działalności gospodarczej, nie jest zobowiązana do formalizowania tego wynajmu w postaci działalności gospodarczej wymagającej naliczania i odprowadzania składek ZUS.

W myśl ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych (Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych z późn. zm.) przychody z najmu są rozpoznawane jako pochodzące z działalności gospodarczej albo jako przychody niepochodzące z działalności gospodarczej zależnie od tego, czy podatnik przypisuje wynajmowany majątek do działalności gospodarczej, w tym do jej kosztów, czy nie. Jak jednak wynika z orzeczenia 7 Sędziów NSA z 24 maja 2021 r., właściciel wynajmujący garaże lub inne lokale nie jest zobowiązany przypisywać wynajmowany majątek do działalności gospodarczej.

Powyższe oznacza, że jeżeli podatnik nie podejmuje czynności zmierzających do wyraźnego wyodrębnienia przedsiębiorstwa (nie przypisuje składników majątkowych do działalności gospodarczej, nie buduje struktury organizacyjnej, nie wypracowuje strategii działalności), to w myśl Uchwały 7 Sędziów NSA z 24 maja 2021 r. nie można uznać, że taki najem powinien być prowadzony w ramach działalności gospodarczej. Nie może być za działalność gospodarczą uznane lokowanie nadwyżek środków na

zakup nieruchomości, a następnie wynajmowanie ich. Zgodnie z treścią Uchwały 7 Sędziów, majątek osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą nie jest prawnie wyodrębniony od jej majątku niezwiązanego z działalnością gospodarczą (nazywanego również „*prywatnym*” lub „*osobistym*”), dlatego też przekazanie składnika majątku z prowadzonej działalności gospodarczej na inne własne potrzeby, w tym także zarobkowe, poprzez oddanie go w najem nie może być postrzegane jako bezskuteczne na gruncie podatkowym. Nastąpi w takim przypadku wyłącznie przesunięcie rzeczy z majątku związanego z działalnością gospodarczą do majątku niezwiązanego z taką działalnością, lecz nadal (...) [rzecz ta będzie pozostawać] mieniem tej samej osoby.

Z samej wielkości osiąganego przychodu czy ilości wynajmowanych nieruchomości nie można więc wyprowadzić wniosku, że najem jest lub powinien być prowadzony w ramach działalności gospodarczej. W Uchwale 7 Sędziów zwrócono uwagę, że obowiązują dwie stawki ryczałtowe najmu (8,5% i 12,5%), uzależnione od wysokości uzyskiwanych z tego tytułu przychodów. Oznacza to, że sam ustawodawca przewidział osiąganie wysokich przychodów z najmu poza działalnością gospodarczą.

Podsumowując, z Uchwały wynika, że to sam podatnik decyduje o tym, czy najem stanowi działalność gospodarczą.

Uchwała 7 Sędziów została wydana w związku z pytaniem skierowanym przez Rzecznika Małych i Średnich Przedsiębiorców. Przedstawione w niej stanowisko, odzwierciedlające kształtującą się od dłuższego czasu linię orzeczniczą, powinno powstrzymać organy podatkowe przed próbami automatycznego kwalifikowania najmu na większą skalę jako działalności gospodarczej.

Jeśli nieruchomości zostały nabyte w ramach działalności gospodarczej osoby fizycznej lub zaliczone przez nią do majątku w ramach działalności gospodarczej bądź nabyte przez osobę prawną będącą przedsiębiorcą, mogą one być wynajmowane tylko w ramach działalności gospodarczej, nie poza nią.

Wynajem: opodatkowanie na działalności gospodarczej

- ✓ najem w ramach prowadzonej działalności gospodarczej
- ✓ formy opodatkowania
- ✓ terminy i deklaracje niezbędne do rozliczenia najmu w ramach prowadzonej działalności gospodarczej

Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych definiuje działalność gospodarczą jako zorganizowaną i ciągłą, gdzie jej charakter jest zarobkowy. Najem prywatny mogą świadczyć zarówno przedsiębiorcy, jak i osoby prywatne (nieprowadzące działalności). Od 2021 roku ustawodawca umożliwił opodatkowanie ryczałtem przychodów z tytułu najmu uzyskiwanego również w obrębie prowadzonej działalności w ramach uprzedniego brzmienia przepisu ustawy o ryczałcie. Dodatkowo potwierdza to interpretacja Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej z 7 maja 2021 roku o sygn. 0113-KD IPT2-1.4011.135.2021.2.DJD, w której czytamy, że:

„[...] od dnia 1 stycznia 2021 roku zryczałtowanym podatkiem od przychodów ewidencjonowanych można rozliczać zarówno najem prywatny nieruchomości, jak i najem w ramach działalności gospodarczej. Tym samym od dnia 1 stycznia 2021 roku na możliwość opodatkowania najmu zryczałtowanym podatkiem od przychodów ewidencjonowanych nie ma wpływu fakt, że wynajem nieruchomości nie jest związany z prowadzoną przez podatnika działalnością gospodarczą”.

Nie ma znaczenia, czy wynajem świadczony jest w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, czy traktowany jako prywatny, opodatkowaniu

podlega według tych samych stawek, tj: ryczałt 8,5% dla przychodów do limitu 100.000 zł oraz ryczałt 12,5% dla przychodów będących nadwyżką limitu 100.000 zł.

Osiąganie przychodów z najmu lokalu wchodzącego w majątek przedsiębiorstwa nie pozostawia wątpliwości co do ich prawidłowego zakwalifikowania do przychodów osiąganych w ramach prowadzonej działalności. Wątpliwości budzą garaże niebędące składnikiem majątku przedsiębiorstwa. Odpowiedzi na wyżej podjęte wątpliwości należy szukać w uchwale Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 24 maja 2021 r. o sygn. akt II FPS 1/21, w którym Sąd jednoznacznie stwierdził, że to „*podatnik decyduje o tym, czy powiązać określone składniki swojego mienia z wykonywaniem działalności gospodarczej, czy też zachować je w zarządzie majątkiem niezwiązanym z działalnością gospodarczą i oddać np. w najem*”. **Zatem dla klasyfikacji czy mamy do czynienia z najmem rozliczanym prywatnie, czy związanym z prowadzoną działalnością gospodarczą, kluczowe jest powiązanie danej nieruchomości ze składnikiem majątku przedsiębiorstwa bądź jego brak.**

Wybierając ryczałt od przychodów ewidencjonowanych podatnik dokonuje rozliczenia najmu prywatnego za pośrednictwem deklaracji PIT-28. Powinien zwrócić uwagę na fakt, że nie będzie miał możliwości pomniejszenia osiągniętego przychodu o koszty jego uzyskania, czyli o nakłady poniesione w związku z wykorzystywanym garażem. Wybór opodatkowania w tej formie odbywa się poprzez dokonanie pierwszej wpłaty podatku w roku podatkowym. Wpłata z tytułu ryczałtu za najem prywatny powinna nastąpić nie później niż do 20. dnia miesiąca następującego po miesiącu osiągnięcia pierwszego w danym roku przychodu z najmu.

Obecnie można rozliczać przychody z tytułu wynajmu garaży również na zasadach ogólnych. Rozliczenie na zasadach ogólnych polega na tym, że podatnik przychody ma prawo pomniejszyć o koszty uzyskania przychodu, a powstały dochód opodatkować według skali podatkowej. Stawka wynosi 12% do progu dochodu 120 000 zł oraz 32% od części przycho-

dów przekraczającej tę kwotę. Wynajmujący, który zdecydował się na opodatkowanie dochodu z wynajmu garażu na zasadach ogólnych, wpłaca za-
liczki na indywidualny mikrorachunek podatkowy nie później niż do 20.
dnia miesiąca następującego po miesiącu osiągnięcia dochodu. Rozliczenia
rocznego dokonuje na deklaracji PIT36, do 30 kwietnia roku następnego.

Wynajem: opodatkowanie bez działalności gospodarczej

- ✓ Formy opodatkowania wynajmu prywatnego
- ✓ Czy trzeba zgłaszać najem prywatny?
- ✓ Za jaki garaż nie płaci się podatku ?
- ✓ Terminy i deklaracje niezbędne do rozliczenia najmu prywatnego

Posiadanie własnego garażu, w którym użytkownik będzie mógł schować bezpiecznie samochód na noc jest marzeniem wielu osób. Na rynku nieruchomości obserwuje się wzrost zainteresowania wynajmu garaży z jednej strony, a z drugiej pojawia się ich w ofercie coraz więcej. Zdarza się, że jeden wynajmujący, w swoim majątku prywatnym ma kilka a nawet kilkadziesiąt garaży, które wynajmuje innym osobom. Wynajem garażu powoduje takie same zobowiązania w podatku dochodowym jak najem nieruchomości o charakterze mieszkalnym. Od uzyskanego przychodu trzeba zapłacić podatek.

Od 2023 roku w Polsce możliwe jest rozliczanie przychodów z tytułu wynajmu garaży wyłącznie w ramach ryczałtu. Ryczałt to w skrócie opodatkowanie przychodu bez odliczania kosztów uzyskania przychodu i odpisów amortyzacyjnych. Obecnie najem (ryczałtowy) jest opodatkowany progresywną stawką podatku dochodowego, tj:

- 8,5% kwoty przychodu do 100 000 zł od początku roku narastająco,
- 12,5% kwoty przychodu przekraczającego 100 000 zł od początku roku narastająco.

Przykład prawidłowego naliczenia podatku dochodowego ryczałtowego

od przychodów z najmu:

Podatnik w 2022 r. osiągnął przychód z najmu kilku mieszkań w kwocie 120 000 zł. Do kwoty 100 000 zł podatnik opodatkował ten przychód ryczałtem według stawki 8,5%. Od nadwyżki ponad 100 000 zł podatnik dalej płaci ryczałt, ale według stawki 12,5%. Podatnik zapłacił w sumie 11 000 zł podatku = $(100\,000\text{ zł} \times 8,5\%) + (20\,000\text{ zł} \times 12,5\%)$.

W trakcie roku wynajmujący na zasadach ogólnych nie ma obowiązku wpłaty zaliczek na podatek dochodowy. Podatek należny od dochodów z najmu prywatnego opodatkowanych na zasadach ogólnych podatnik wykaze w zeznaniu PIT-36 i wpłaci w kwocie, która wynika z tego zeznania. W przypadku korzystania z opodatkowania ryczałtem od przychodów ewidencjonowanych, podatnik opłaca ryczałt w trakcie roku w wysokości 8,5 proc. przychodów do kwoty 100 tys. zł oraz 12,5 proc. przychodów od nadwyżki ponad kwotę 100 tys. zł. Zaliczki na podatek dochodowy ryczałtowy powinny być wpłacane do urzędu skarbowego do 20. dnia miesiąca następnego po miesiącu, w którym właściciel uzyskał wpłatę od najemcy. Podatek należy naliczać tylko od wpłat faktycznie uzyskanych. Formułą właściwą do rozliczenia rocznego podatku ryczałtowanego z najmu prywatnego jest PIT-28 składany do końca lutego roku następnego.

Właściciele wynajmujący garaże poza działalnością gospodarczą nie są zobowiązani składać w urzędzie skarbowym oświadczenia o wyborze jednej ze wskazanych form ich opodatkowania.

Niezależnie od podatku dochodowego z wynajmu właściciel wynajmujący garaże jest zobowiązany co do zasady opłacać podatki i opłaty lokalne:

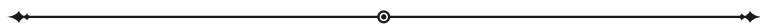
- podatek od nieruchomości lub użytkowanie wieczyste, zależnie od formy własności gruntu i lokalu,
- opłatę śmieciową odprowadzaną do urzędu gminy.

Jednocześnie ustawa o podatkach i opłatach lokalnych przewiduje wiele zwolnień z podatku od nieruchomości. Rada gminy może wprowadzić inne zwolnienia przedmiotowe od podatku od nieruchomości. Z podatku

właściciel wynajmujący garaże może być zwolniony, jeżeli garaż, który nie służy do wykonywania działalności gospodarczej, nie jest stałe związany z gruntem i może zostać zaliczony do elementów tzw. małej architektury ogrodowej (poniżej 35 m²).

Kaucja: czy niezbędna, jak wysoka, warunki zatrzymania kaucji

- ✓ czym jest kaucja
- ✓ ile powinna wynosić kaucja
- ✓ termin zwrotu kaucji
- ✓ kiedy kaucja nie podlega zwrotowi
- ✓ jak postępować by zapobiec utracie kaucji



Kaucja stanowi rodzaj zabezpieczenia o charakterze rzeczowym. Na jej podstawie dłużnik przenosi na własność wierzyciela pieniądze lub inne rzeczy zamienne celem zabezpieczenia roszczeń, jakie mogą powstać z istniejącego między nimi stosunku prawnego. Kaucja ma charakter dodatkowego postanowienia umownego i tylko od woli stron zależy, czy umowa zawiera takie zabezpieczenie.

W odniesieniu do lokali mieszkalnych, w stosunku najmu ustawodawca postanowił jednak uszczegółowić regulacje dotyczące kaucji. Wyrazem tego jest **art. 6 Ustawy o ochronie praw lokatorów**. Zgodnie z **pkt.1** tej ustawy zawarcie umowy najmu może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługującej wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Oznacza to, że umowa najmu zostaje de facto zawarta pod warunkiem zawieszającym. Jednak należy mieć na uwadze, że garaż jako lokal użytkowy a nie mieszkalny nie podlega ochronie praw lokatorów.

Należy wziąć pod uwagę, że strony umowy nie mają pełnej dowolności,

jeśli chodzi o ustalenie wysokości zabezpieczenia. Kaucja ma górną wartość i nie może przekraczać dwunastokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.

Wynajmujący jest zobowiązany zwrócić najemcy kaucję w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia garażu. Ten sam termin obowiązuje w sytuacji, gdy najemca nabędzie własność wynajmowanego garażu.

Dla posiadacza garażu kaucja zwrotna stanowi zabezpieczenie przed ewentualnymi zniszczeniami czy niedotrzymaniem warunków z umowy. Kiedy jednak zwrot kaucji za garaż nie będzie możliwy? Przede wszystkim wtedy, gdy najemca swoim działaniem znacząco pogorszył stan garażu. **Dokumentem pomocnym przy zawieraniu umowy najmu jest protokół zdawczo-odbiorczy zawierający opis stanu, w tym wyposażenia garażu w momencie zawierania umowy najmu i po jej wygaśnięciu.** Protokół może także zawierać zdjęcia poszczególnych pomieszczeń a także szczegółowe informacje dotyczące stanu mebli, ścian, podłóg, sprzętów i wyposażenia mieszkania. **Innymi słowy, im więcej szczegółów, tym łatwiej będzie potem rozwiązać ewentualne kwestie sporne między wynajmującym a najemcą.**

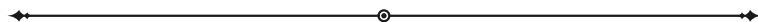
Warto także pamiętać, aby w chwili wpłacenia kaucji wynajmującemu pobrać pokwitowanie. **Jeżeli kaucja jest opłacana przelewem, należy zwrócić szczególną uwagę aby odpowiednio zatytułować przelew.**

Co może zrobić najemca w sytuacji, gdy właściciel garażu nie zwraca najemcy kaucji, nie podając podstaw do tego? W pierwszej kolejności najemca powinien wysłać do właściciela pismo z oficjalnym wezwaniem do oddania kaucji w ustawowym terminie 30 dni od opróżnienia garażu. Jeśli wezwanie pozostanie bez odpowiedzi, to najemca może skierować sprawę do sądu rejonowego, który rozstrzygnie, czy kaucja powinna zostać zwrócona. Przy kierowaniu sprawy na ścieżkę sądową z punktu widzenia najemcy istotne jest zgromadzenie dowodów. Podsumowując, jeśli nie zo-

stała zawarta umowa pisemna, a najemca opłacił kaucję gotówką, to ma niewielkie szanse na sukces na drodze sądowej.

Czynsz płatny gotówką czy przelewem?

- ✓ wydanie pokwitowania przyjęcia zapłaty i jego skutki prawne
- ✓ na co uważać przy zapłacie gotówką za czynsz
- ✓ kiedy istotne jest by wykonać płatność za czynsz przelewem



Czynsz jest nieodłącznym elementem wynajmu garażu. Należy szczególnie uwagę zwrócić na wysokość czynszu, termin i sposób płatności. Szczególnie istotne jest ustalenie, czy w kwocie czynszu najmu zawierają się także inne opłaty (np. opłaty za energię elektryczną). Najemca co do zasady nie ma obowiązku uiszczać innych opłat poza umówionym czynszem – wyjątek stanowi obciążenie go takim obowiązkiem w umowie. W kontekście terminu płatności zasadą jest, że to strony ustalają termin płatności czynszu w umowie. W razie braku ustalenia, czynsz, w przypadku umowy zawartej na okres dłuższy niż miesiąc, jest płatny co miesiąc z góry do 10. dnia miesiąca. Warto określić zarówno termin oznaczony datą (np. do 1., 10. czy 15. dnia następnego miesiąca), jak również formę płatności (gotówka, przelew) oraz klauzulę, która w szczegółowy sposób wyjaśnia, kiedy uznaje się dokonanie płatności za terminowe (np. uważa się, że płatność tytułem czynszu została dokonana w terminie w przypadku, gdy kwota czynszu została uznana na rachunku bankowym wynajmującego do dnia oznaczonego jako termin płatności czynszu).

Powyższe unormowane zostało w art. 669 kodeksu cywilnego, według którego najemca obowiązany jest uiszczać czynsz w terminie umówionym. Jeżeli termin płatności czynszu nie jest w umowie określony, czynsz powinien być płacony z góry, a mianowicie: gdy najem ma trwać nie dłużej niż

miesiąc – za cały czas najmu, a gdy najem ma trwać dłużej niż miesiąc albo gdy umowa była zawarta na czas nieoznaczony – miesięcznie, do dziesiątego dnia miesiąca.

Pokwitowanie wpłaty – kogo zabezpiecza

Choć płacenie czynszów przelewem jest coraz bardziej powszechne, wiele osób z różnych względów wybiera płatność gotówką. Prawem dłużnika (a więc w opisywanej sytuacji – najemcy) jest możliwość żądania od wierzyciela (tu: wynajmującego) w momencie spełnienia świadczenia **pokwitowania przyjęcia świadczenia** (art. 462 § 1 k.c.). **Prawo to przysługuje niezależnie od faktu, czy przewidziano je w umowie najmu czy nie.**

Pokwitowanie może mieć zwykłą formę pisemną. Najistotniejsze w treści pokwitowania jest wskazanie stron transakcji, kwoty, daty oraz podpisu wystawcy pokwitowania. Pokwitowanie może brzmieć przykładowo:

Ja, (imię i nazwisko wynajmującego) kwituję przyjęcie od (imię i nazwisko najemcy) dnia (data) kwoty (wysokość) tytułem czynszu za (wskazać okres – np. za marzec 2020 r.), w związku z zawartą umową najmu z dnia (data zawartej umowy). (podpis wynajmującego).

Co jednak w przypadku, gdy wynajmujący odmawia wydania pokwitowania? **Zgodnie z prawem, jeżeli wierzyciel odmawia pokwitowania, dłużnik może powstrzymać się ze spełnieniem świadczenia** albo może złożyć świadczenie do depozytu sądowego (art. 463 k.c.). Jeśli zatem wynajmujący nie chce wydać pokwitowania pobrania od najemcy gotówki tytułem czynszu, najemca może nie opłacić czynszu i nie pozostaje przy tym w zwłoce (nie naliczają się odsetki ustawowe za opóźnienie a ewentualne wytoczone przez wynajmującego powództwo o zapłatę czynszu będzie bezzasadne).

Jako warunek zawarcia umowy najemca powinien żądać zawarcia numeru konta wynajmującego w umowie, a bez niego nie podpisać umowy.

Rozliczenia gotówkowe prowadzą tylko do problemów. Nie mając pokwitowania, to tak jakby najemca nie zapłacił czynszu, czyli na przykład, mimo że przez rok czasu regularnie płacił wszystkie opłaty, właściciel może wnieść sprawę do sądu o zasądzenie od najemcy opłat za cały rok, twierdząc że przez ten rok nic od niego nie dostał. Najemca w sądzie nie będzie w stanie udowodnić, że było inaczej, bo nie ma nawet pokwitowań i sąd może kazać zapłacić za ten cały rok. Będzie to wynikać z zaniedbań najemcy. Jeżeli już jednak najemca dopuścił do takiej sytuacji, że zawarł umowę umawiając się na gotówkę, a właściciel nie chce pokwitować zapłaty, to najemca powinien odmówić zapłaty do czasu zmiany decyzji. Jeżeli sytuacja nie ulegnie zmianie, wysłać pismo listem poleconym za potwierdzeniem odbioru, żądając wskazania rachunku bankowego do zapłaty, a jeżeli i to nie przyniesie skutku, dokonać zapłaty przekazem pocztowym na adres właściciela i tak postępować w kolejnych miesiącach.

Istnieje inny istotny przepis dotyczący pokwitowania, który dla najemców ma niebagatelne znaczenie. Otóż, **wydanie pokwitowania dokonania zapłaty czynszu za dany okres płatności tworzy domniemanie, że również wcześniejsze płatności zostały uregulowane** (art. 466 zd. 2 k.c.). Jeśli zatem od dłuższego czasu najemca dokonuje płatności gotówką, wystarczy, że uzyska pokwitowanie za ostatni okres płatności. W takiej sytuacji, to wynajmujący będzie musiał udowodnić, że zobowiązania za poprzednie okresy płatności nie zostały uregulowane.

Rzeczy pozostawione w garażu: czy można je zatrzymać?

- ✓ jak działa prawo zastawu ustawowego na rzeczach najemcy
- ✓ czy można wymienić lub zablokować zamek drzwi wynajmowanego garażu
- ✓ jak zakończyć umowę najmu w związku z zaległością czynszową
- ✓ jak skutecznie obciążyć najemcę kosztami przeniesienia rzeczy z garażu

Problem rzeczy pozostawionych w garażu przez najemcę i kwestia zaspokojenia z nich zaległości czynszowych jest wielowątkowy i złożony. Co do zasady wynajmujący ma ustawowe prawo zastawu na rzeczach ruchomych pozostawionych w wynajmowanym lokalu przez najemcę, o ile zaległość istnieje i nie przekracza jednego roku. Mówi o tym art. 670 Kodeksu cywilnego. Zastaw ten zabezpiecza zaległości czynszowe oraz zaległości z tytułu świadczeń dodatkowych, na przykład mediów w lokalu. Wynajmujący może przenieść rzeczy najemcy w inne miejsce na własny koszt i ryzyko, aby móc realnie wyegzekwować prawo zastawu. W takiej sytuacji wynajmujący powinien wezwać najemcę do odbioru rzeczy za zapłatą czynszu i poinformować go, że w przypadku braku odbioru rzeczy zostaną przeniesione w inne miejsce, gdzie będą czekały na odbiór. W takiej sytuacji wynajmujący odpowiada za zniszczenie lub utratę rzeczy wobec najemcy, nawet jeśli zachował należyta staranność a utrata rzeczy była przypadkowa. Prawo wynajmującego w zakresie zastawu ustawowego przewiduje, że może on objąć zastawem rzeczy, których wartość przekracza wartość zaległości nawet wielokrotnie.

Wynajmujący, chroniąc swoje prawo zastawu ustawowego w sytuacji zaległości do jednego roku, może sprzeciwić się wyniesieniu rzeczy przez

najemcę z wynajmowanego lokalu. Jeśli jednak najemca wyniósł rzeczy z wynajmowanego lokalu, prawo zastawu ich już nie obejmuje. Warto pamiętać, że prawo zastawu ustawowego nie obejmuje rzeczy, które nie podlegają zajęciu, według przepisów o postępowaniu egzekucyjnym. Do rzeczy niepodlegających zajęciu, a tym samym także prawu zastawu ustawowego zgodnie z art. 829 kodeksu postępowania cywilnego należą:

1. przedmioty urządzenia domowego niezbędne dla najemcy i jego domowników, w szczególności lodówka, pralka, odkurzacz, piekarnik lub kuchenka mikrofalowa, płyta grzewcza, łóżka, stół i krzesła w liczbie niezbędnej dla niego i jego domowników oraz po jednym źródle oświetlenia na izbę, chyba że ich wartość znacznie przekracza przeciętną wartość nowych przedmiotów danego rodzaju;
2. pościel, bielizna i ubranie codzienne, w liczbie niezbędnej dla najemcy i jego domowników, a także ubranie niezbędne do pełnienia służby lub wykonywania zawodu;
3. zapasy żywności i opału niezbędne dla najemcy i będących na jego utrzymaniu członków jego rodziny na okres jednego miesiąca;
4. jedna krowa lub dwie kozy albo trzy owce potrzebne do wyżywienia najemcy i będących na jego utrzymaniu członków jego rodziny wraz z zapasem paszy i ściółki do najbliższych zbiorów (warto zwrócić uwagę, że przepis ten aktualnie zupełnie nie ma zastosowania w realiach);
5. narzędzia i inne przedmioty niezbędne do osobistej pracy zarobkowej najemcy oraz surowce niezbędne dla niego do produkcji na okres jednego tygodnia, z wyłączeniem jednak pojazdów mechanicznych;
6. u najemcy pobierającego stałą płacę – pieniądze w kwocie, która odpowiada niepodlegającej egzekucji części płacy za czas do najbliższego terminu wypłaty, a u nieotrzymującego stałej płacy lub prowadzącego działalność gospodarczą – pieniądze niezbędne dla niego i jego rodziny na utrzymanie przez dwa tygodnie;
7. przedmioty niezbędne do nauki, papiery osobiste, odznaczenia i przedmioty służące do wykonywania praktyk religijnych oraz przedmioty codziennego użytku, które mogą być sprzedane tylko

znacznie poniżej ich wartości, a dla najemcy mają znaczną wartość użytkową;

8. produkty lecznicze w rozumieniu przepisów ustawy – Prawo farmaceutyczne niezbędne do funkcjonowania podmiotu leczniczego w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej przez okres trzech miesięcy oraz niezbędne do jego funkcjonowania wyroby medyczne w rozumieniu przepisów ustawy o wyrobach medycznych;
9. przedmioty niezbędne ze względu na niepełnosprawność najemcy lub członków jego rodziny.

Ustawowe prawo zastawu na rzeczy ruchomej lub udziale w niej, której najemca jest właścicielem lub współwłaścicielem, wniesionej do przedmiotu najmu, powstaje ex lege, a więc z mocy prawa z chwilą wymagalności wierzytelności wynajmującego o zapłatę czynszu lub świadczeń dodatkowych. Aby powstało prawo zastawu, wynajmujący nie musi składać żadnych oświadczeń lub dokonywać wpisów czy dążyć do wydania mu rzeczy przez najemcę. Nie ma znaczenia także świadomość najemcy co do skutku wniesienia rzeczy ruchomej do przedmiotu najmu oraz wartość rzeczy ruchomych i ich stosunek do wartości zabezpieczanej przez prawo zastawu wierzytelności. Konieczne dla powstania zastawu na rzeczach najemcy jest jedynie istnienie określonej wierzytelności – należności z tytułu czynszu lub innych świadczeń dodatkowych za okres nie dłuższy niż rok. Jednakże wykonanie prawa zastawu na rzeczach najemcy, to jest spieniężenie ich zaspokojenie należności bądź zatrzymanie, wymaga jednak procedury prawnej i nie może być przeprowadzone przez wynajmującego w sposób całkowicie nieformalny. Realizacja ustawowego prawa zastawu zabezpieczającego pewne wierzytelności wynajmującego następuje w sądowym postępowaniu egzekucyjnym, a zatem należy złożyć stosowny wniosek. Sumy pochodzące ze sprzedaży rzeczy ruchomej obciążonej prawem zastawu zaspokajają wierzytelności wynajmującego o zaległe świadczenia czynszowe i świadczenia dodatkowe za okres do jednego roku, a także odsetki ustawowe i koszty postępowania. Aby zrealizować ustawowe prawo zastawu, należy złożyć wniosek w sądzie o wszczęcie egzekucji sądowej. W przypadku, gdy najemca nie spłaci zaległości, jego ruchomości zostaną sprzedane w

drodze licytacji, a sumy zostaną przekazane wynajmującemu na zaspokojenie wierzytelności.

Wynajmujący nie może w trakcie trwania umowy najmu wymienić ani zablokować zamka w drzwiach lokalu, ponieważ przez cały okres najmu powinien zapewnić najemcy swobodny dostęp do lokalu i trzymanych w nim rzeczy. Stąd użyteczne dla właściciela może być zawarcie w umowie najmu zapisu przewidującego, że:

- w przypadku zaległości przekraczającej np. 7 dni umowę najmu uważa się za rozwiązaną, albo
- w przypadku zaległości przekraczającej np. 7 dni wynajmujący może rozwiązać umowę najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia (co wymaga wysłania do najemcy pisma rozwiązującego umowę, przesyłką rejestrowaną dla celów dowodowych).

Po zakończeniu umowy najmu wskutek jej rozwiązania wynajmujący może zablokować lub wymienić zamek w drzwiach garażu.

Jednocześnie ograniczenie prawa dostępu do lokalu niemieszkalnego (niepodlegającego ustawie o ochronie praw lokatorów) w sytuacji zaległości czynszowych nie jest działaniem bezprawnym. Artykuły 488 i 490 Kodeksu cywilnego głoszą, że w sytuacji świadczeń wzajemnych strona może wstrzymać się czasowo z wykonaniem swojego świadczenia w reakcji na to, że druga strona umowy nie wykonała jej świadczenia bądź zaistniało uzasadnione prawdopodobieństwo, że nie spełni go ze względu na jej stan majątkowy.

Osoby wynajmujące lokale mieszkalne regularnie spotykają się z problemem rzeczy pozostawionych w wynajmowanych lokalach przez (byłych) najemców. W przypadku braku uzgodnień poczynionych przez strony w tym zakresie, a także niejednoznaczności okoliczności danej sprawy, statut tegoż mienia jest co najmniej dyskusyjny. Kluczowe znaczenie w tym zakresie ma wola osoby pozostawiającej te rzeczy w opuszczanym lokalu. W zasadzie możliwe są tutaj dwa warianty. Pierwszy z nich to porzucenie rze-

czy z zamiarem wyzbycia się ich, drugiemu zaś nie towarzyszy zamiar utraty ich własności. Powyższe rozróżnienie swoją genezę ma w treści art. 180 kodeksu cywilnego, który stanowi, że właściciel może wyzbyć się własności rzeczy ruchomej przez to, że w tym zamiarze rzecz porzuci. Jeżeli zatem brak jest takiego zamiaru, rzeczy pozostawionych nie można traktować, jak porzuconych i stanowią one nadal własność byłego najemcy. Sytuacja taka, tj. brak możliwości uznania, że wyposażenie lokalu zostawiono w nim celowo z zamiarem wyzbycia się jego własności, nie jest jednakże sytuacją bez wyjścia. Właściciel nieruchomości ma bowiem kilka narzędzi, które może wykorzystać w celu definitywnego rozwiązania sprawy mienia nieuprzątniętego z należącego do niego lokalu przez byłego najemcę.

Pierwsza z możliwości odnosi się do treści samej umowy najmu. Innym rozwiązaniem jest zawarcie klauzuli, w myśl której ruchomości pozostawione przez najemcę w lokalu, pomimo wygaśnięcia umowy najmu, traktowane będą jako porzucone w rozumieniu art. 180 kodeksu cywilnego. Klauzule tego typu coraz częściej spotyka się w umowach najmu. Przykładowo w umowie najmu można wskazać, iż za porzucone zostaną uznane tylko te przedmioty, których były najemca nie usunie w określonym terminie po wygaśnięciu umowy najmu, a ponadto zastrzec, iż skutek porzucenia wystąpi tylko gdy dotychczasowy najemca nie usunie ruchomości z lokalu na wezwanie właściciela wystosowane po wygaśnięciu umowy najmu. Korzystnym rozwiązaniem będzie też wpisanie pod treścią takiej klauzuli odrębnej i wyraźnej zgody najemcy na powstanie omawianego skutku, podpisywanej przez najemcę niezależnie od podpisania umowy najmu.

W przypadku natomiast, gdy umowa najmu nie zawiera jakiegokolwiek klauzuli odnoszącej się do sposobu traktowania mienia pozostawionego przez najemcę, wynajmujący powinien zwrócić się do byłego najemcy ze stosownym wezwaniem. W jego treści należy wezwać dotychczasowego najemcę do usunięcia należącego do niego mienia, z zastrzeżeniem terminu uczynienia zadość temu zobowiązaniu, a także wskazując, że uchybienie wezwaniu poczytane zostanie za porzucenie rzeczy ruchomym z zamiarem wyzbycia się ich własności.

Porzucenie rzeczy wywołuje ten skutek, że wygasa prawo ich własności przysługujące uprzedniemu właścicielowi. Rzeczy te nie stają się jednakże, z mocy prawa, własnością właściciela nieruchomości. Uzyskują one status rzeczy niczych. Wynajmujący, bądź każda inna osoba może nabyć ich własność obejmując je w posiadanie samoistne. Posiadanie samoistne to stan, w którym posiadacz uważa się za właściciela i eksponuje to na zewnątrz, np. rozporządza rzeczami. W przypadku przejścia własności rzeczy ruchomych na właściciela wynajmowanej nieruchomości, może on postąpić z nimi zgodnie ze swoją wolą. Co ważne, z uwagi na fakt, że wynajmujący uzyskuje własność rzeczy niczych (porzuconych uprzednio z zamiarem wyzbycia się przez najemcę), nie jest on zobowiązany do jakiegokolwiek rozliczenia się z ich poprzednim właścicielem. Nie powstaje bowiem jakaśkolwiek relacja gospodarcza pomiędzy dotychczasowym i nowym właścicielem.

W interesie wynajmującego jest zwykle jak najszybsze uprzątnięcie garażu z rzeczy i ponowne wynajęcie garażu, innemu najemcy. Nie jest zgodne z prawem wyrzucenie rzeczy najemcy na wysypisko śmieci w celu szybkiego i bezproblemowego opróżnienia garażu – rzeczy mogą co najwyżej zostać przeniesione w inne miejsce. Z całą pewnością można przyjąć, że po upływie roku od bezskutecznego wezwania najemcy do odbioru rzeczy wynajmujący może potraktować rzeczy jak rzeczy niczyje i zadysponować nimi dowolnie w sposób nieformalny, bez informowania o tym komornika, policji czy innych służb, to jest zatrzymać je, sprzedać, podarować lub użyczyć osobie trzeciej bądź wyrzucić. Przydatny w umowie najmu jest zatem zapis stanowiący, że po rozwiązaniu umowy najmu, po bezskutecznym wezwaniu najemcy do odebrania rzeczy, wynajmujący może przenieść rzeczy najemcy w inne miejsce na koszt i ryzyko najemcy (a nie na koszt i ryzyko wynajmującego jak w przypadku przeniesienia rzeczy w ramach zastawu ustawowego, gdzie wzywa się najemcę do odbioru rzeczy za zapłatą zaległości). Przeniesienie rzeczy na koszt i ryzyko najemcy oznacza, że zgodne z prawem jest wskazanie w piśmie wzywającym najemcę do odbioru przeniesionych rzeczy konkretnej kwoty, jaką najemca powinien zapłacić przy odbiorze rzeczy za wszystkie czynności związane z przeniesieniem

rzeczy, bez korzystania z prawa zastawu ustawowego, którego wykonanie wymaga procedury prawnej z udziałem komornika. Takie pozycje kosztowe w wezwaniu do odbioru rzeczy przeniesionych, po rozwiązaniu umowy najmu i po wcześniejszym bezskutecznym wezwaniu najemcy do odbioru jego rzeczy to na przykład:

- *zapakowanie rzeczy do worków jednorazowych: 140 zł,*
- *załadunek rzeczy na pojazd ciężarowy: 150 zł,*
- *przewóz rzeczy do magazynu zastępczego na terenie miasta ABC: 250 zł,*
- *wyładunek z samochodu i załadunek do magazynu zastępczego: 140 zł,*
- *każda doba okresu przechowania rzeczy naliczana od dnia 01.01.20XX roku: 40 zł.*

W celu ewentualnego dokonania odbioru rzeczy płatność w łącznej kwocie właściwej dla czasu przechowania rzeczy w magazynie zastępczym proszę uiścić na rachunek bankowy:

Jak wskazuje praktyka wynajmujących garaże, faktyczne skorzystanie z prawa zastawu ustawowego nie jest dogodne dla wynajmującego z uwagi na zwykle niską wartość zaległości porównaną z koniecznością przejścia procedur prawnych z udziałem komornika. Dogodnym dla wynajmującego jest natomiast wytransportowanie rzeczy poza garaż, w inne miejsce, ale na koszt i ryzyko najemcy, po uprzednim wezwaniu najemcy do odbioru rzeczy z garażu. W takim wariancie zalecamy, aby przed wywozem rzeczy wysłać pocztą poleconą do najemcy wezwanie do zapłaty nie tyle zaległości czynszowej jak przy zastawie ustawowym ile kwoty odpowiadającej kosztom spakowania, wywiezienia i przechowania rzeczy w innym miejscu, bez konieczności wskazywania dokładnego adresu tego miejsca (wskazanie jedynie nazwy miejscowości z ewentualną nazwą województwa).

Istotny dla wynajmującego w procedurze jest fakt skutecznego doręczenia informacji (wezwania, pisma, komunikatu elektronicznego) do najemcy.

Wymiana zamków w garażu w trakcie i po zakończeniu umowy najmu

- ✓ czy można zablokować dostęp do garażu niepłacącemu najemcy
- ✓ czy najemca może samowolnie wymieniać zamek do garażu
- ✓ czy właściciel powinien trzymać klucz do wynajmowanego garażu
- ✓ zalety i ograniczenia zamka elektronicznego do garażu

W trakcie najmu właściciel powinien być przygotowany na ewentualną wizytę policji związaną z podejrzeniem, że w garażu są przechowywane rzeczy pochodzące z przestępstwa albo z szkodą wyrządzoną sąsiadowi wskutek zalania czy zarwania dachu lub ściany garażu. Może zdarzyć się, że najemca zgubi klucz do garażu i będzie miał pilną potrzebę otwarcia go. W sytuacji zaległości czynszowych, o ile umowa najmu przewiduje rozwiązanie jej bez czynności po stronie najemcy, właściciel garażu zechce skutecznie otworzyć garaż bez potrzeby wlamywania się do niego w celu opróżnienia i wymiany zamków. Stąd istotna z punktu widzenia właściciela jest potrzeba przechowywania przez niego kluczy do garażu łącznie ze zniechęceniem najemcy do samowolnego wymienienia wkładek czy zamków garażu bez przekazania kompletu właścicielowi.

Garaż jest lokalem nie mieszkalnym ale użytkowym, służącym do przechowywania rzeczy, stąd kwestia wymiany zamków i blokowania ich oraz ewentualnych inspekcji wynajmującego wygląda nieco inaczej niż w przypadku mieszkania. Zasadniczym celem najemcy jest przechowanie rzeczy w garażu, zaś zasadniczym obowiązkiem wynajmującego jest zapewnienie zamkniętego lokalu użytkowego na te rzeczy. Dlatego bardziej niż w przypadku mieszkania, w najmie garażu akceptowalny dla najemcy jest zapis

umowny mówiący, że dla zapewnienia bezpieczeństwa rzeczy przechowywanych w garażu właściciel (wynajmujący) zachowuje przez cały okres najmu komplet kluczy do garażu.

Luką w bezpieczeństwie jest problem wymieniania zamków garażu po każdej zakończonej umowie najmu. Odsetek właścicieli stosujących tę praktykę nie wynosi sto procent. W sytuacji wynajmu garaży na okresy krótkie, jeśli najemcy zmieniają się wielokrotnie w ciągu roku, wyzwanie czasowe i kosztowe każdorazowego wymieniania zamków jest trudne.

Zdarza się, że najemca bez względu na zapisy umowne wymienia zamek samowolnie bez wiedzy i zgody właściciela, nie przekazując mu nowego kompletu kluczy bądź pozostawia zamek niezmieniony, ale doposaża drzwi garażu w dodatkową kłódkę. Jeśli taka umowa najmu kończy się zaległościami i brakiem kontaktu z najemcą, właściciel jest zmuszony przeprowadzić kontrolowane włamanie do własnego garażu w celu opróżnienia go i wymieniania zamka. O ile zlikwidowanie kłódki jest stosunkowo proste, pokonanie zamka może sprawić więcej trudności. Najtrudniejszym zadaniem, często niewykonalnym bez zniszczenia drzwi garażu, jest pokonanie tak zwanej śruby. Śruba to tradycyjne niestandardowe zabezpieczenie drzwi garażu przed włamaniem, z czasów kiedy rzadkością były drzwi antywłamaniowe, monitoring i alarmy.

W sytuacji zaległości płatniczych rozwiązaniem sprawiedliwym i skutecznym może wydawać się właścicielowi wymienienie zamków w drzwiach garażu, czyli zablokowanie najemcy dostępu do garażu do chwili uregulowania zaległości. Na przeszkodzie stają zapisy kodeksu cywilnego. O ile umowa najmu nie stanowi inaczej, wynajmujący jest zobowiązany zapewnić najemcy swobodny dostęp do garażu przez cały okres trwania umowy. Stąd użytecznym jest określenie i zapisanie już w umowie najmu sposobu postępowania w sytuacji zaległości płatniczych, np. określenie warunków zablokowania najemcy dostępu do garażu bądź wskazanie, że umowę najmu uznaje się za rozwiązana w przypadku gdy zaległość w zapłacie czynszu przekracza 14 dni. W stosunku do byłego najemcy wymóg zapewniania

swobodnego dostępu do garażu nie obowiązuje.

Problem wymiany zamków i kontroli dostępu do garażu w tym kontrolowanych włamań do garażu całkowicie rozwiązują coraz powszechniejsze zamki elektroniczne sterowane zdalnie. Nie wymagają wymieniania ani włamywania się do garażu w celu ich wymiany, a ponadto są skutecznym motywatorem do terminowego opłacania czynszu przez najemcę – w sytuacji braku płatności można blokować je zdalnie. W celu zablokowania najemcy dostępu do garażu w trakcie okresu najmu konieczne jest zawarcie w umowie najmu odpowiedniego zapisu, na który najemca wyraża zgodę. Zamki elektroniczne wymagają dostępu do prądu oraz Internetu np. przez kartę SIM w zestawie sprzętowym zawierającym zamek elektroniczny. W naszej praktyce polecamy stosowanie zamków elektronicznych do garaży. Zamek elektroniczny oferuje możliwość przeprowadzenia całości procesu wynajmu garażu bez konieczności spotykania się właściciela z najemcą w jednym miejscu i czasie, to jest bez dojeżdżania właściciela do garażu. Jest to istotne zwłaszcza w wynajmie krótkoterminowym garaży, który de facto nie jest praktykowany w chwili obecnej pomimo rosnącego zainteresowania ze strony najemców. Wynajem krótkoterminowy garaży jest niestosowany właśnie ze względu na problem wymieniania tradycyjnych zamków i konieczność dojeżdżania do garażu w celu dokonania czynności, jak zawarcie umowy papierowej, okazanie garażu, przekazanie garażu, odbiór garażu. W sytuacji wynajmu długoterminowego jednorazowy dojazd właściciela na miejsce w celu rozpoczęcia wynajmu i wymienienia zamka jest ekonomicznie zasadny z uwagi na potencjalnie wysoką kwotę przychodu rozłożonego w czasie, ale w przypadku wynajmu krótkoterminowego np. na weekend, na 7 dni albo na 14 dni sens ekonomiczny zanika. A szkoda, bo rośnie rynek konsumentów skłonnych płacić za kilkudniowy wynajem garażu nawet o 200 i 300 procent więcej w skali doby niż w wynajmie długoterminowym.

Ubezpieczenie od kradzieży rzeczy w wynajmowanym garażu

- ✓ kto może ubezpieczyć rzeczy w garażu od kradzieży
- ✓ na jaką wartość ubezpieczyć rzeczy w garażu
- ✓ od czego zależy wysokość składki ubezpieczeniowej

W przypadku większości typów lokali, tak użytkowych jak mieszkalnych, są na rynku dostępne zestandaryzowane polisy ubezpieczające tzw. „mury” wraz z opcją dodatkową ubezpieczenia rzeczy od kradzieży i następstw szkód losowych, np. ognia, powodzi, wiatru. Wysokość składki jest zależna między innymi od szacowanej wartości rzeczy, wartości i sposobu wyliczenia sumy ubezpieczenia, wysokości udziału własnego w szkodzie oraz od poziomu zabezpieczeń lokalu na okoliczność włamania. Jednak zasadą jest, że rzeczy w lokalu ubezpiecza ich właściciel czy posiadacz. Dlatego w stosunku najmu garażu ubezpieczenie rzeczy w garażu należących do najemcy jest możliwe przez najemcę ale nie przez właściciela garażu (wynajmującego).

Rzeczy można ubezpieczać na wartość odtworzeniową bądź wartość netto. To dwie najczęściej spotykane opcje, choć w obrocie funkcjonują także inne. Ubezpieczenie od wartości odtworzeniowej jest zwykle droższe. W tym wariantie odszkodowanie jest wypłacane w kwocie odpowiadającej aktualnym (sklepowym) cenom rzeczy nowych takich jak utracone lub podobnych. W wariantcie polisy na wartość netto rzeczy utraconych odszkodowanie jest na poziomie kosztu zakupu rzeczy pomniejszonego o amortyzację. Większość rzeczy prywatnych przechowywanych w garażu

ma niską, bliską zeru wartość netto z uwagi na wysoki stopień zamortyzowania, np. opony samochodowe, wkrętarka, regały, rower, motor. Jeśli najemca używa garażu jako magazynu zapasów w działalności handlowej, garaż jest zapełniony towarem czyli majątkiem obrotowym kupionym stosunkowo niedawno, a więc jego wartość netto jest wysoka w stosunku do wartości odtworzeniowej.

Obok kradzieży z włamaniem i niekiedy też aktów wandalizmu, standardowa polisa ubezpieczająca mury i rzeczy w lokalu pokrywa następstwa zdarzeń losowych, np. skutki przepięcia w sieci elektrycznej. Ponieważ przez ubezpieczycieli garaż jest definiowany jako miejsce do parkowania pojazdów mechanicznych z opcją przechowywania w nim rzeczy, w domyśle mało wartościowych, wyłączeniem z ochrony ubezpieczeniowej mogą podlegać trzymane w garażu (i utracone) kamienie szlachetne, futra czy nawet urządzenia elektroniczne jak telefony czy telewizory.

Warto pamiętać, że zdarzenia niosące szkody mające charakter nielosowy mogą być wyłączone z ochrony ubezpieczeniowej. Takim zdarzeniem jest na przykład pożar wynikający z czyjejś winy umyślnej bądź nieumyślnej (zaniedbania), zniszczenie bramy garażu przez kierowcę prowadzącego samochód czy naruszenie konstrukcji garażu przez firmę budowlaną dokonującą rozbiórki budynków przylegających do garaży. To nie są zdarzenia losowe ani następstwa siły wyższej (*vis major*). Za skutki zdarzeń wynikających z ludzkiej winy są co do zasady odpowiedzialni sprawcy, niezależnie od tego czy sprawca zostaje zidentyfikowany czy nie. Sprawców zdarzeń z winy umyślnej generalnie nie chronią polisy ubezpieczeniowe. Natomiast sprawcy zdarzeń mających źródło w winie nieumyślnej mogą liczyć na ochronę z polis ubezpieczeniowych od odpowiedzialności cywilnej (OC) i w efekcie uwalniać się całkowicie lub częściowo od obowiązku zapłaty odszkodowań ofiarom wyrządzonych przez nich szkód.

Ubezpieczenie OC w wynajmowanym garażu

- ✓ jak działa ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej (OC)
- ✓ co polisa OC może dać właścicielowi garażu
- ✓ rażące niedbalstwo a wyłączenie odszkodowania z OC
- ✓ wina umyślna a wyłączone odszkodowania z OC

Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej (OC), niekoniecznie komunikacyjne, chroni właściciela polisy, który wskutek jego winy nieumyślnej wyrządził szkodę osobie trzeciej i jest zobligowany pokryć szkodę. Polise OC może wykupić każdy. Polisa OC zadziała, gdy jako użytkownik garażu zaniedbasz obowiązek odśnieżenia przylegającej do działki z garażem ścieżki dla pieszych i wskutek tego przechodzień poślizgnie się i złamie w tym miejscu nogę.

Oprócz dobrowolnych ubezpieczeń OC, przepisy narzucają obowiązek posiadania polisy odpowiedzialności cywilnej tym grupom ludzi, których działania w sposób niezamierzony z ponadprzeciętną częstością narażają innych na potencjalnie dotkliwe szkody. Są to lekarze, przedstawiciele zawodów prawniczych, kierowcy.

W sytuacji gdy jesteś właścicielem wynajmowanego garażu, polisa OC uchroni cię częściowo lub całkowicie przed wypłatą odszkodowania, gdy na przykład:

- przez nieszczelny dach twojego garażu woda przedostanie się do garażu sąsiada i spowoduje zniszczenia,
- przez nieszczelny dach twojego garażu woda przedostanie się i spowoduje szkodę na rzeczach trzymanyh w garażu przez najemcę,

- deska przykrywająca kanał garażu złamie się wskutek tego, że jej stan był zły, przez co najemca poniósł szkodę.

Realizacja polisy OC co do zasady nie wymaga od posiadacza polisy aktywnych działań, wizyt u ubezpieczyciela, zeznań na policji czy formalności. Osoba poszkodowana otrzymuje od posiadacza polisy numer polisy i sama zgłasza ubezpieczycielowi wniosek o wypłatę odszkodowania, dokumentując szkodę.

Polisa OC nie pokrywa szkód spowodowanych siłą wyższą czy zdarzeniami losowymi.

Polisa OC nie zadziała, jeśli szkoda powstała wskutek nie tylko winy umyślnej ale także wskutek rażącego niedbalstwa posiadacza polisy (art. 827 Kodeksu cywilnego). Granica oddzielająca zwykle zaniedbanie czy niedbalstwo od niedbalstwa rażącego bywa płynna. Rażące niedbalstwo definiuje się jako niezachowanie elementarnych zasad prawidłowego zachowania się w danej sytuacji czy też jako zignorowanie podstawowych reguł ostrożności wymaganych w określonych okolicznościach.

Ocena, czy zachodzi wypadek rażącego niedbalstwa w rozumieniu art. 827 § 1 kodeksu cywilnego, wymaga uwzględnienia obiektywnego stanu zagrożenia oraz kwalifikowanej postaci braku zwykłej staranności w przewidywaniu skutków, a więc uwzględnienia staranności wymaganej od działającej osoby, przedmiotu, którego działanie dotyczy, oraz okoliczności, w których doszło do zaniechania pożądaných zachowań.

„*Rażące niedbalstwo*” to coś więcej niż brak zachowania zwykłej staranności w działaniu. Wykładnia tego pojęcia powinna uwzględniać kwalifikowaną postać braku zwykłej lub podwyższonej staranności w przewidywaniu skutków działania. Chodzi tu o takie zachowanie, które graniczy z umyślnością. O stopniu niedbalstwa świadczy stopień staranności, jakiego w danych okolicznościach można wymagać od sprawcy. O rażącym niedbalstwie stanowi niezachowanie podstawowych, elementarnych zasad ostrożności, które są oczywiste dla większości rozsądnie myślących ludzi.

Poziom tej elementarności i oczywistości wyznaczają okoliczności konkretnego stanu faktycznego.

Należy liczyć się z tym, że po zawnioskowaniu o wypłatę znaczącej kwoty odszkodowania ubezpieczyciel zechce zweryfikować, czy szkoda powstała wskutek rażącego niedbalstwa. W odniesieniu do komunikacyjnych ubezpieczeń OC rażącym niedbalstwem wyłączającym odpowiedzialność ubezpieczyciela jest na przykład prowadzenie po pijanemu, opuszczenie wzroku z toru jazdy i schylenie się w jadącym pojeździe po przedmiot, niezaciągnięcie hamulca ręcznego skutkujące stoczeniem się pojazdu i wyrządzeniem szkody osobie trzeciej.

Zaległości czynszowe i motywowanie najemców do płacenia

- ✓ jaki procent najemców zalega z czynszem do 7, 14 i 60 dni
- ✓ jak „międko” egzekwować zaległości bez psucia relacji z najemcami
- ✓ jak zakończyć umowę najmu z powodu zaległości
- ✓ jak elektroniczny zamek garażu rozwiązuje problem płatności



Typowy rozkład zaległości czynszowych w wynajmie garaży przedstawia tabela:

Płatności przedterminowe	5%
Płatności terminowe i do 7 dni po terminie	60%
Płatności do 14 dni po terminie	10%
Płatności do 60 dni po terminie	20%
Zaległości powyżej 60 dni	5%

Źródło: badanie własne na próbie $N = 35$ garaży w Polsce za okres 01.2020 – 06.2022, dane zaokrąglone

Rozkład płatności w tabeli dotyczy wynajmu, w którym właściciel stosuje powszechnie dostępne motywantory ograniczające zaległości czynszowe. Odnosi się do schematu, w którym właściciel zawiera sformalizowane umowy najmu przewidujące płatności czynszu z góry za okresy miesięczne, do 10. dnia kalendarzowego danego miesiąca, a w umowach są wskazane adresy e-mail i telefony kontaktowe oraz adresy zamieszkania i korespon-

dencyjne najemców. Rachunki są wystawiane elektronicznie i wysyłane pocztą e-mail, zawsze z tego samego adresu nadawcy (aby wiadomości, otwierane przez odbiorcę i pochodzące od stałego nadawcy, nie lądowały w spamie). Po siedmiu dniach po terminie płatności są do najemców wysyłane drogą e-mail uprzejme przypomnienia, zawsze z załączonym rachunkiem, aby maksymalnie ułatwić najemcy czynność wykonania przelewu. W przypadku nowych najemców po siedmiu dniach od terminu płatności są wysyłane smsy z zapytaniami, czy rachunek skutecznie dotarł do odbiorcy drogą e-mail. Kolejne przypomnienia są wysyłane co 14 dni. Po upływie trzydziestu dni od terminu płatności wykonywane są telefony z przypomnieniami o płatnościach. Po bezskutecznych próbach kontaktu telefonicznego lub bezskutecznych rozmowach telefonicznych umowy najmu są rozwiązywane bez okresu wypowiedzenia z powodu zaległości czynszowych.

Najemca, który odpisuje na smsy i odbiera telefony bądź oddzwania, ma co do zasady zamiar regulowania czynszu. Sygnałem ostrzegawczym jest brak kontaktu ze strony najemcy, czyli nieodbieranie telefonów i nieodpisywanie na wiadomości. Unikanie kontaktu to częsta praktyka dłużników. Każdy zainteresowany odbieraniem telefonu i wiadomości tekstowych jest w stanie zapewnić sobie taką możliwość, nawet jeśli okresowo przebywa „na końcu świata”. Nieodbieranie telefonów przez dłużej niż kilka dni z rzędu to w niemal stu procentach przypadków oznaka braku woli kontaktu. Jeśli chcesz, przeprowadź prosty eksperyment: spróbuj przez 4 dni z rzędu po jednym razie każdego dnia dzwonić do dłużnika, który nie odbiera twoich telefonów. W piątym dniu zadzwoń do niego z innego numeru telefonu, którego nie zna. Przekonasz się, jak wysoki procent dłużników unikających kontaktu odbierze taki telefon.

Egzekwowanie płatności czynszowych to przede wszystkim proces psychologiczny oparty na dobrowolnej komunikacji i dobrej woli stron. W wynajmie garaży kwoty płatności są relatywnie niskie w stosunku do pracochłonności i kosztów egzekucji na drodze prawnej. Egzekucja przez sąd czy komornika to ostateczność, ponieważ zwykle szybciej i taniej jest wy-

egzekwować należność w drodze nieformalnej komunikacji z najemcą albo zwyczajnie rozwiązać umowę najmu.

Istotnym w radzeniu sobie z zaległościami czynszowymi jest siła przetargowa właściciela garaży. W szczególności właściciel nie może obawiać się rozwiązywania umów najmu i poszukiwania nowych najemców. Wygodnictwo skłania właścicieli do tolerowania zaległości czynszowych, a najemcy dostrzegający pasywność właściciela w egzekwowaniu płatności są w stanie tę pasywność wykorzystywać. Rzeczą i ryzykiem właściciela jest pozyskiwanie pod wynajem takich nieruchomości, na które właściciel jest w stanie znaleźć innych najemców w ograniczonym czasie i po cenie rynkowej. W przeciwnym razie profesjonalny wynajem nieruchomości nie ma sensu ekonomicznego. Właściciel powinien spodziewać się rotacji wśród najemców i nie powinien jej unikać. Gotowość właściciela do zakończenia umowy najmu w sytuacji zaległości czynszowych, komunikowana najemcy, jest jego najsilniejszą kartą w egzekwowaniu płatności czynszowych.

Właściciel wynajmujący garaże powinien kontrolować proces wynajmu w taki sposób, by najemca nie był w stanie go zaskoczyć, to jest wykorzystać ewentualnych luk prawnych w procesie wynajmu, czy zidentyfikować zobowiązań umownych niewykonywanych przez wynajmującego. Zasada postępowania jest klarowna: jeśli właściciel wykonuje wszystkie swoje obowiązki wobec najemcy i działa zgodnie z prawem, to najemcy brak jest rozsądnych argumentów uzasadniających niepłacenie czynszu. Taki najemca nie wykreuje sytuacji, w której na każdy telefon czy mail z przypomnieniem o czynszu będzie reagować przekazaniem informacji o ciekącym dachu, o zacinających się drzwiach czy o braku sformalizowanej i opodatkowanej umowy najmu. Dlatego istotnym dla skutecznego egzekwowania płatności czynszowych jest posiadanie przez właściciela wiedzy o serwisowaniu garażu i podstawach prawnych oraz podatkowych wynajmu. Ta wiedza daje właścicielowi pewność siebie w postępowaniu z najemcami. Najemca, który wyczuł niepewność i brak wiedzy po stronie właściciela, może ów oręż wykorzystywać i każdorazowo stwarzać nowe sytuacje zaskoczenia, ilekroć właściciel upomina się o zapłatę czynszu.

Egzekwowanie zaległości czynszowych powinno być realizowane przez właściciela jako stała i twarda procedura odporna na „zmiękczenie” przez najemców. Właściciel powinien wiedzieć z góry, jakie podejmie kroki i jakich użyje argumentów w komunikacji z najemcami. Katalog przyczyn dla których najemcy zalegają z płatnościami jest szeroki. Równie szerokie jest spektrum trików stosowanych w celu unikania płatności, od stwarzania dobrego wrażenia po pozyskiwanie sympatii, kreowanie stosunku wzajemności czy kłamanie. Właściciel nie powinien oceniać najemców z góry na podstawie powierzchownych rozmów czy na bazie ich wyglądu. W oparciu o takie pozorne sygnały nie jest możliwe trafne zakwalifikowanie najemców do grona potencjalnie solidnych bądź niesolidnych, wiarygodnych bądź niewiarygodnych. Niezasadnym jest posługiwać się intuicją czy emocjami w procedurze egzekwowania płatności czynszowych. Kiedy zaległość czynszowa przekracza tyle dni, ile właściciel uznaje za akceptowalny okres opóźnienia w zapłacie (np. 14 dni), powinien powtarzalnie i systematycznie realizować „miękką” procedurę egzekwowania płatności.

Atutem właściciela garaży jest, że czynsze garażowe to kwoty stosunkowo niskie, które zdecydowana większość najemców jest w stanie płacić, to jest dysponuje środkami wystarczającymi do zapłaty. Inaczej jest na rynku nieruchomości, gdzie kwoty czynszów są wielokrotnie wyższe. W odniesieniu do kwot wyższych, gdzie przyczyną niepłacenia jest nie tyle brak woli, ile brak rzeczywistej możliwości zapłaty, procedura egzekwowania zaległości jest bardziej wymagająca i oferuje niższą skuteczność. Metoda omówiona poniżej dotyczy w szczególności wynajmu garaży i polecamy stosować ją w relacjach z najemcami.

Przypomnienia o zapłacie

Pierwszym chronologicznie komunikatem po upływie terminu terminu płatności jest wiadomość tekstowa przypominająca o obowiązku zapłaty, zawsze zawierająca klarowną informację o kwocie, terminie, tytule i sposobie zapłaty. Na tym etapie jest prawdopodobne, że najemca nie poświęcił wystarczającej uwagi wiadomości zawierającej fakturę i że wystarczające

jest przypomnienie o zapłacie, ale w taki sposób, że dostarczany jest komplet danych umożliwiających dogodne i szybkie dokonanie płatności bez przeszukiwania wcześniejszych wiadomości w skrzynce pocztowej. Przypomnienia o płatności jako komunikaty jednostronne, to jest nie wymagające odpowiedzi czy wiadomości zwrotnej, należy regularnie ponawiać niezależnie od innych stosowanych kroków procedury egzekucji płatności.

Niezależnie od przyczyny (której właściciel zapewne nigdy nie zidentyfikuje) zaległości, dłużnik świadomy zaległości odczuwa potrzebę „*schowania się pod ziemię*”. To podpowiada mu instynkt czy intuicja, które od czasów prehistorycznych chronią ludzi przed zagrożeniami z zewnątrz. Stąd istotne jest systematyczne wysyłanie komunikatów o zaległości, które pełnią funkcję igieł kłujących dłużnika w bok i odwołują się do jego poczucia zobowiązania, do obawy przed „*utratą twarzy*” oraz do empatii tj. potrzeby niezawiedzenia zaufania wynajmującego, który ma rację, jest wyrozumiały i życzliwy. Ponadto przypomnienia odbierają najemcy nadzieję, że właściciel zapomni o należności. W efekcie najemca powinien pogodzić się z myślą, że najprostszym sposobem na zmniejszenie bólu regularnych ukłuc jest zapłacenie faktury.

Komunikacja dwustronna na temat zaległości

Krokiem kolejnym jest skierowanie nieformalnego komunikatu z żądaniem udzielenia odpowiedzi. Tym komunikatem może być nieformalna wiadomość sms z treścią jak niżej:

Dzień dobry, zwracam się do Pana w sprawie garażu przy ul. Warszawskiej. Zauważyłem, że zaległość w kwocie zł przekracza 14 dni. Uprzejmie proszę o wpłatę zgodnie z fakturą. Czy zamierza Pan utrzymać garaż? Czy otrzymał Pan e-mail z przypomnieniem o płatności? Pozdrawiam, Adam.

Ważne aby komunikat nie brzmiał jak oskarżenie, ale pozwalał najemcy wyjść z twarzą bez względu na przyczynę zaległości. Komunikat jak wyżej wywołuje poczucie wzajemności, to jest sygnalizuje, że właściciel traktuje

najemcę indywidualnie i stara się podać mu pomocną dłoń, w żadnym razie nie obciąża go winą i nie stawia pod ścianą – nie każe mu się tłumaczyć z przyczyn zaległości. Najemca ma wskazaną prostą drogę: aby zachować twarz, odpowiedz, że mail przypominający o płatności zagubił się gdzieś w spamie i zapłać przed kolejnym przypomnieniem. Sama czynność udzielenia odpowiedzi na komunikat jest dla najemcy kwestią zobowiązania „honorowego”.

Jest prawdopodobne, że w odpowiedzi na sms najemca poprosi o dodatkowy termin na zapłatę i wskaże przyczynę braku płatności. Niezależnie od przebiegu takiej komunikacji właściciel powinien, okazując tyle serdeczności i elastyczności ile uznaje za właściwe, wymóc na najemcy zadeklarowanie konkretnej daty zapłaty, co najlepiej potwierdzić w korespondencji tekstowej. Rozmowy niezakończone zadeklarowaniem konkretnej daty płatności to rozmowy stracone z punktu widzenia właściciela garażu, ponieważ oddalają go od uzyskania wpłaty zamiast zbliżyć. Rozmowa niezakończona deklaracją terminu wpłaty ma z punktu widzenia wynajmującego wartość logiczną równą zero i wymaga powtórzenia w celu podjęcia konkretnych ustaleń.

Po niedochowanym przez najemcę a zadeklarowanym terminie zapłaty rozmowę należy ponowić. Każda kolejna rozmowa powinna zawierać odwołanie do wcześniejszych ustaleń po to, aby zbliżała strony do rozwiązania. W każdej rozmowie właściciel powinien jasno zakomunikować najemcy, że zakończenie umowy najmu nie jest dla nikogo dyshonorem i w razie braku woli utrzymania garażu przez najemcę umowę można rozwiązać, im szybciej tym lepiej dla obu stron.

Ważne jest, aby w każdej komunikacji z najemcą właściciel mówił spokojnym tonem z szacunkiem dla najemcy, aby każdorazowo dawał mu możliwość zachowania twarzy pod warunkiem podjęcia i wykonania konkretnych ustaleń dotyczących terminu zapłaty, podzielenia płatności na części bądź zakończenia umowy najmu. Ważne, aby właściciel nie przyciskał najemcy do ściany i aby rozpoczął każdą rozmowę pozytywnym

tonem. Inna postawa zniechęca najemcę do odbierania telefonów.

Ludzie mają tendencję do racjonalizowania swoich zachowań, to jest do doszukiwania się brzmiących rozsądnie przesłanek uzasadniających ich czyny i postawy. Zjawisko racjonalizacji oddala strony od porozumienia i wiedzy każdą z nich do radykalizacji postawy. W miarę niewykonywania kolejnych uzgodnień dotyczących płatności i w miarę unikania przez najemcę kontaktu, właściciela zwykle nachodzą myśli: dlaczego ciągle mam być dla niego miły, skoro nie płaci, łże jak pies i przywłaszczył sobie moje zasoby? Może przy kolejnej rozmowie po prostu mu powiem, kim jest i co o nim myślę? A jak nie odbierze, to mu to napiszę.... W efekcie ulegania takim myślom właścicielowi coraz trudniej w komunikacji z najemcą jest powstrzymywać nieżyczliwość i agresję. Po stronie najemcy rodzi się myślenie przeciwne, np. *„ja tyram jak wół, a on tylko przychodzi po czynsz. W dodatku zaczyna mnie obrażać. Oleję chama, niech robi co chce”*. W ten sposób strony racjonalizują swoje zachowania, co pozwala im okopywać się na zajętych stanowiskach bez wyrzutów sumienia. Z uwagi na zjawisko racjonalizacji właściciel powinien komunikować się spokojnie, bez popadania w gniew, bez obrażania i bez prowokowania do agresji, zaś w sytuacji potencjalnie nerwowej powinien ograniczać komunikację do spraw merytorycznych. Każdy grymas gniewu, każda słowna „wycieczka”, każdy przejaw nieżyczliwości, prezentowanie postawy wyższości czy agresywne wytykanie winy nakręca spiralę racjonalizacji i oddala od porozumienia, daje drugiej stronie do ręki zarzut o brak kultury czy inny uzasadniający utrzymywanie zaległości za sprawą wykorzystania empatii właściciela, jego poczucia odpowiedzialności za krzywdę wyrządzoną słowem.

Dla właściciela trudne emocjonalnie są sytuacje, gdy najemca kontaktuje się, ale nie dochowuje zadeklarowanego terminu zapłaty i prosi o wyrozumiałość, powołując się na swoją trudną sytuację finansową powiązaną z koniecznością wydatków na np. utrzymanie rodziny czy koszty leczenia. W odpowiedzi właściciel może okazać życzliwość, ale każda sesja komunikacji niezmiennie powinna zakończyć się konkretną deklaracją terminu wpłaty. Po drugim niedochowaniu terminu zapłaty po stronie najemcy brak jest

etycznej legitymacji do dalszego powoływania się na trudną sytuację.

Zakończenie umowy najmu

Jeśli zaległość utrzymuje się, właściciel może skorzystać z zawartej w umowie najmu klauzuli uprawniającej go do rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia (o ile taka klauzula została przezornie zawarta w umowie). W tym celu właściciel powinien doręczyć najemcy sformalizowane wezwanie do zapłaty wraz z informacją o rozwiązaniu umowy bez okresu wypowiedzenia i z wezwaniem do usunięcia rzeczy z garażu pod rygorem pokrycia kosztów wymiany zamka, sprzątnięcia i wywozu rzeczy. Pismo rozwiązujące umowę najmu powinno zostać wysłane niezależnie od przebiegu nieformalnej komunikacji z najemcą oraz od tego, czy taka (dwustronna) komunikacja w ogóle zaistniała. Właściciel powinien z góry przygotować się na najgorszy możliwy scenariusz zakończenia umowy najmu, który jest czasochłonny, to jest:

- 3 dni robocze na dostarczenie najemcy listu pocztą poleconą,
- 14 dni na dwukrotne awizo pocztowe w sytuacji nieodebrania listu przez najemcę (dopiero po bezskutecznym dwukrotnym awizowaniu przesyłki można uznać ją za doręczoną w rozumieniu prawnym),
- po doręczeniu przesyłki czyli po skutecznym rozwiązaniu umowy najmu włamanie kontrolowane do garażu z wymianą zamka (w sytuacji gdy najemca nie oddał kluczy do garażu),
- usunięcie rzeczy najemcy z garażu wymagające użycia pojazdu ciężarowego (w sytuacji gdy rzeczy jest dużo i są one ciężkie lub brudzące),
- zamieszczenie w serwisach ogłoszenia o garażu do wynajęcia i oczekiwanie na ponowny wynajem.

Cała procedura rozwiązania umowy najmu może potrwać około miesiąca, stąd nie należy zwlekać z wysłaniem pisma rozwiązującego umowę najmu. Jeśli najemca odbierze pismo i ureguluje zaległość, oświadczenie woli rozwiązujące umowę najmu można cofnąć, zaś sama czynność odebrania

pisma przez najemcę zamierzającego utrzymać garaż da mu na przyszłość jasny sygnał, że właściciel jest człowiekiem czynu.

Zamek elektroniczny sterowany zdalnie: stuprocentowe rozwiązanie problemu zaległości czynszowych

Istnieje proste rozwiązanie odwiecznego problemu zaległości czynszowych: zamek elektroniczny sterowany zdalnie. Jeśli garaż ma dostęp do energii elektrycznej, jest możliwe zastąpienie zamków tradycyjnych zamkiem sterowanym elektronicznie. Zamek elektroniczny powiązany z systemem zarządzania płatnościami oddała w przeszłość całą uciążliwą i pracochłonną udrękę egzekwowania zaległości. Właściciel garaży, decydując się na wdrożenie systemu zarządzania wynajmem z zamkami cyfrowymi, nie będzie już zmuszony przypominać o płatnościach, pisać smsów czy wysłuchiwać nieciekawych historii zaległowiczów, a płatności w blisko 100 procentach będą spływać na konto w terminie (w sytuacji tradycyjnej zaległości przekraczające 7 dni to ok. 35% należności czynszowych). System zarządzania wynajmem wdrożony przez spółkę G24, operatora serwisu Garaże24.info, wystawi i wyśle rachunki do najemców i będzie kierować elektroniczne przypomnienia o płatnościach, a po upływie 7 dni po bezkustecznym upływie terminu płatności zablokuje zamek garażu i będzie to zgodne z udostępnianą przez system umową najmu garażu. Tak działający system zdejmuje z głowy właściciela garaży cały problem egzekwowania zaległości płatniczych i uwalnia go od wszelkich czynności z tym związanych. Skuteczność jest bliska 100 procent, to jest 99 procent płatności czynszowych zacznie spływać w terminie i w ciągu 7 dni po terminie. Na ewentualny zarzut o zablokowanie zamka właściciel będzie mógł odpowiedzieć: *„Przecież to nie ja tylko system zablokował automatycznie. Proponuję w przyszłości płacić czynsz terminowo, aby tego uniknąć”*.

Zaległości czynszowe: windykacja „twarda” na drodze prawnej

- ✓ co powinno zawierać prawidłowe wezwanie do zapłaty
- ✓ dochodzenie zaległego czynszu przed sądem
- ✓ prawo zastawu na rzeczach ruchomych

Oplata za czynsz, w odróżnieniu od np. rachunku telefonicznego, jest co do zasady wnoszona z góry. Aby móc wszcząć postępowanie egzekucyjne, zgodnie z Kodeksem cywilnym zaległość w zapłacie musi być większa niż trzy miesiące. Najemcę trzeba najpierw wezwać do uregulowania zaległości na piśmie. Właściciel garażu musi też wyznaczyć termin na spłatę długu – dopiero po przekroczeniu wyznaczonego terminu można skierować sprawę na drogę sądową.

Wezwanie do zapłaty dla jego skutków prawnych musi zostać złożone na piśmie i wysłane listem poleconym, najlepiej z potwierdzeniem odbioru. Kodeks postępowania cywilnego kładzie nacisk na pozasądowe rozwiązywanie sporów (art. 187 kpc). W przypadku wejścia na drogę sądową, sąd będzie oczekiwał, by wynajmujący udowodnił próby polubownego dojścia do porozumienia z najemcą.

Nie ma narzuconego do stosowania wzoru wezwania do zapłaty. Wezwanie powinno mieć formę pisemną i zawierać następujące elementy:

1. datę i miejsce sporządzenia pisma,
2. tytuł „wezwanie do zapłaty” lub inny, jasno wskazujący, czego dotyczy pismo,

3. oznaczenie wynajmującego (właściciela garażu),
4. wskazanie źródła, z którego wynika obowiązek zapłaty, np. umowa wynajmu garażu,
5. wskazanie osoby, która jest dłużnikiem,
6. wskazanie okresu, za jaki najemca zalega z czynszem oraz wynikającej z tego kwoty (wynajmujący może żądać od najemcy również zapłaty ustawowych odsetek za opóźnienie w zapłacie),
7. wskazanie terminu, do którego wynajmujący oczekuje zapłaty zaległego czynszu,
8. opis dalszych działań w stosunku do dłużnika, jeśli nie ureguluje długu w wyznaczonym czasie, np. naliczenie odsetek, skierowanie sprawy do sądu,
9. wskazanie numeru rachunku bankowego wynajmującego, właściwego do uiszczenia zaległego czynszu (jeśli wynajmujący nie dysponuje kontem bankowym, należy wskazać sposób w jaki czynsz ma zostać przekazany wynajmującemu),
10. własnoręczny podpis wierzyciela – jego brak sprawia, że pismo jest nieskuteczne,
11. załączniki – nie są konieczne, ale można je dodać, może to być np. kopia umowy najmu garażu, kopia niezapłaconej faktury.

Jeżeli najemca po otrzymaniu wezwania do zapłaty nie uiścił zaległego czynszu w terminie określonym w wezwaniu, wynajmujący może skierować do sądu rejonowego (właściwego dla strony pozwanej lub dla miejsca położenia garażu) pozew o zapłatę zaległego czynszu. Jeśli zaległość z tytułu zaległego czynszu nie przekracza kwoty 20 tys. zł, sprawa będzie rozpatrywana przez sąd w postępowaniu uproszczonym. Jeśli sąd przychyli się do żądania wynajmującego, strona pozwana będzie miała dwa tygodnie na wniesienie sprzeciwu. Po tym czasie orzeczenie stanie się prawomocne, a wynajmujący będzie mógł wystąpić do sądu z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności. Po uzyskaniu klauzuli wynajmujący może udać się do komornika sądowego z wnioskiem o wszczęcie postępowania egzekucyjnego z majątku dłużnika.

W toku postępowania sądowego wynajmujący może dochodzić od strony

pozwanej odsetek za czas opóźnienia, nawet jeśli nie poniósł żadnej szkody, a opóźnienie nie było zawinione przez dłużnika.

Warto pamiętać, że regulacje zawarte w Kodeksie cywilnym wprowadzają możliwość ustanowienia przez wynajmującego zastawu na rzeczach ruchomych wniesionych do wynajmowanego garażu zarówno przez najemcę, jak i osoby mu najbliższe lub zamieszkujące wspólnie z nim. Warunkiem koniecznym jest jednak zaleganie przez najemcę z zapłatą czynszu lub świadczeń dodatkowych przez okres krótszy niż rok.

Regulacja ta znajduje swoje miejsce w Kodeksie cywilnym. Zgodnie z treścią art. 670 k.c., dla zabezpieczenia czynszu oraz świadczeń dodatkowych, z którymi najemca zalega nie dłużej niż rok, przysługuje wynajmującemu ustawowe prawo zastawu na rzeczach ruchomych najemcy wniesionych do przedmiotu najmu, chyba że rzeczy te nie podlegają zajęciu.

Normalne użytkowanie a zniszczenia w garażu

- ✓ Co to jest normalne zużycie garażu?
- ✓ Co zrobić, gdy najemca zniszczył garaż
- ✓ Protokół zdawczo-odbiorczy
- ✓ Drobne nakłady w garażu obciążające najemcę

Zwykłe zużycie garażu i jego wyposażenia

Normalne zużycie garażu to termin, który do tej pory w polskim prawie nie ma oficjalnej definicji. Powszechnie przyjmuje się, że pod tym pojęciem kryje się takie zużycie garażu, które pojawi się w czasie codziennego, normalnego użytkowania. Brak definicji normalnego zużycia garażu rodzi konflikty przy rozliczeniu kaucji, w ekstremalnych przypadkach prowadzi do spraw sądowych. Niektórzy wynajmujący usiłują obciążać najemcę za każdą rysę na podłodze czy ścianie, jak i zdarzają się najemcy, którzy po roku najmu oddają zniszczony lokal, twierdząc, że to normalne zużycie.

Po zakończonym okresie wynajmu garażu, jego właściciel może oczekiwać od najemcy, że ten odda mu lokal w stanie niepogorszonym. Zgodnie z art. 675 Kodeksu cywilnego, po zakończeniu najmu najemca ma obowiązek zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym, ale nie odpowiada za zużycie będące następstwem prawidłowego używania. Domniemywa się, że rzecz została wydana najemcy w stanie dobrym i przydatnym do umówionego użytku. Co do zasady najemca nie odpowiada za zniszczenia w zakresie normalnego użytkowania wyposażenia i rzeczy zgodnie z ich przeznaczeniem. Jeśli wyposażenie czy rzecz zostały zniszczone, najemca garażu ma

obowiązek je naprawić. Inaczej właściciel może formułować roszczenia. Praktyką wynajmujących jest wykonywanie dokładnych zdjęć wyposażenia lokali w chwili wydawania ich najemcom. W takim przypadku możliwe jest porównanie zdjęć przedmiotów zniszczonych z fotografiami z chwili wydania. Dla celów dowodowych należy zadbać, aby zdjęcia były opatrzone datą.

Aby uniknąć nieporozumień w sprawie tego, czy dany element był zniszczony już wcześniej, czy dokonał tego najemca, wynajmujący, przekazując garaż, powinien niezależnie od dokumentacji fotograficznej stworzyć dokument będący potwierdzeniem wydania rzeczy do użytkowania. Dokumentem takim jest protokół zdawczo-odbiorczy podpisywany przez strony, zawierający wykaz wyposażenia garażu. Dobrą praktyką jest zapewnienie w protokole pustego miejsca na uwagi dodatkowe. Domniemywa się, że jeśli miejsce na uwagi jest przekreślone i niewypełnione treścią, to brak jest uwag. Tak skonstruowany protokół zdawczo-odbiorczy podpisywany jako dokument odrębny niż sama umowa najmu rozwiązuje po stronie wynajmującego problem uwag najemcy, który na początku najmu przyjął garaż z jego wyposażeniem bez uwag dotyczących stanu technicznego.

Drobne nakłady w garażu obciążające najemcę

Art. 681 Kodeksu cywilnego definiuje przykładowy, niewyczerpujący katalog drobnych nakładów: drobne naprawy podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych, jak również drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody.

Tak zwane drobne nakłady obciążają najemcę, jeśli strony umowy najmu nie uzgodniły inaczej. Praktyka wynajmujących podpowiada, że w odniesieniu do garażu takimi drobnymi nakładami są w szczególności:

- malowanie wewnętrznych ścian i sufitu garażu,
- malowanie wewnętrznej strony drzwi garażu,
- oliwienie zawiasów drzwi garażu,

- czyszczenie garażu od wewnątrz i od zewnątrz,
- wymienianie lamp lub żarówek w garażu,
- wymieniania wyrobionego wyłącznika światła w garażu oraz wyrobionych gniazdek kontaktowych,
- wymienianie klucza w garażu w sytuacji jego utraty,
- wymienianie zużytych lub zniszczonych elementów wyposażenia garażu, np. miotły, łopaty do odśnieżania, kosza na odpadki.

Najemca powinien też co do zasady dbać o utrzymanie części wspólnych kompleksu garaży, np. malowanie bramy wjazdowej na teren garażowiska, utrzymanie w stanie czystości i odśnieżanie podjazdu do garażu.

Nawet jeśli najemca nie wykonuje czynności z powyższej listy, nie może żądać ich wykonania przez właściciela i nie może wykonać ich samodzielnie na koszt wynajmującego, chyba że strony umowy najmu postanowiły inaczej.

Interwencja policji u właściciela wynajmowanego garażu: co robić?

- ✓ Czy sankcje karne za zachowania najemcy mogą dotknąć właściciela garażu
- ✓ Czy właściciel garażu może dostać mandat za uciążliwe zachowania najemcy
- ✓ Co powiedzieć policji lub straży miejskiej w sytuacji interwencji u właściciela

Zwykle zużycie garażu i jego wyposażenia

Sankcjami karnymi może być objęty jedynie sprawca wykroczenia bądź przestępstwa. Jednak w praktyce to nie oznacza, że właściciel wynajmowanego garażu może czuć się odcięty od karnych konsekwencji zachowań najemcy. Dotyczy to sytuacji zwłaszcza takich, jak odnalezienie przez policję w garażu rzeczy pochodzących z kradzieży, zakazanych bądź niebezpiecznych. Skutkiem jest kontakt policji z właścicielem garażu, to jest zależnie od wagi przestępstwa telefon lub wizyta w miejscu zamieszkania właściciela czy wizyta połączona z przeszukaniem miejsca zamieszkania właściciela. W skrajnych przypadkach jest możliwe zatrzymanie właściciela do 48 godzin celem przesłuchania. Policja poszukująca osoby związanej z garażem korzysta zwykle z baz danych urzędów gmin, które posiadają dane kontaktowe właścicieli garaży albo dokładniej: płatników podatku od nieruchomości i opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.

Na takie okoliczności zabezpieczeniem właściciela jest spisana umowa najmu garażu, oczywiście podpisana przez najemcę. Właściciel może spodziewać się ze strony policji pytania o to, w jaki sposób nawiązał kontakt z najemcą. Na to pytanie wystarczającą odpowiedzią jest przedstawienie ak-

tualnego bądź archiwalnego ogłoszenia z ofertą wynajmu garażu. Spisana umowa najmu dokumentuje, że użytkownikiem garażu jest osoba trzecia, zwłaszcza jeśli w umowie znajduje się klauzula stanowiąca, że właściciel w trakcie najmu nie może wykorzystywać garażu do własnych potrzeb ani nawet otwierać go poza wyjątkowymi sytuacjami. Jeśli istnieje spisana umowa najmu, zaś okoliczności nawiązania kontaktu z najemcą nie budzą zastrzeżeń, formułowanie wobec właściciela podejrzeń o popełnione wykroczenie czy przestępstwo jest skrajnie mało prawdopodobne. Inaczej gdy umowy najmu nie ma, właściciel wyjaśnia policji, że z garażu korzysta najemca, a najemca nie odbiera telefonu i nikt nie zna go pod podanym adresem zamieszkania czy kontaktowym. Jeśli dodatkowo właściciel garażu posiada policyjną kartotekę lub wiąże go z najemcą relacje bliższe niż wynikające z zamieszczonego ogłoszenia o wynajmie garażu, sprawa może potoczyć się innym torem.

Zachowania najemcy uciążliwe dla otoczenia garażu czy sąsiadów niosą z sobą mniejsze zagrożenia dla właściciela garażu, jednak i w tym przypadku pomaga spisana umowa najmu, która pozwala w sposób niewątpliwy wskazać policji czy straży miejskiej dane osobowe i kontaktowe najemcy jako ewentualnego sprawcy zdarzenia. W sytuacji braku wskazania najemcy właściciel garażu może spodziewać się mandatu za zaśmiecanie otoczenia garażu czy mandatu za naruszanie porządku domowego mieszkańców w okolicy garażu. Od mandatu przysługują środki odwoławcze, jednak spisana umowa najmu z danymi najemcy w zdecydowanej większości przypadków pozwala przekierować procedurę od razu na najemcę.

W sytuacji uporczywego czy rażącego występowania najemcy przeciwko porządkowi domowemu mieszkańców w otoczeniu garażu lub przeciwko regulaminowi kompleksu garaży, sąsiedzi lub lokatorzy okolicznych lokali mogą wytoczyć powództwo o rozwiązanie przez sąd stosunku najmu.

Rzeczy niebezpieczne przechowywane w garażu

- ✓ wykaz materiałów niebezpiecznych pożarowo
- ✓ czy mandat za rzeczy niebezpieczne najemcy w garażu może obciążyć właściciela
- ✓ kto wyrówna szkody za zapalenie lub wybuch rzeczy niebezpiecznych

Wykaz materiałów niebezpiecznych pożarowo jest określony w Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów. Wykaz obejmuje:

- gazy palne,
- ciecze palne o temperaturze zapłonu poniżej 328,15 K (55°C),
- materiały wytwarzające w zetknięciu z wodą gazy palne,
- materiały zapalające się samorzutnie na powietrzu,
- materiały wybuchowe i wyroby pirotechniczne,
- materiały ulegające samorzutnemu rozkładowi lub polimeryzacji,
- materiały mające skłonności do samozapalenia,
- materiały inne, niż wymienione, jeśli sposób ich składowania, przetwarzania lub innego wykorzystania może spowodować powstanie pożaru.

Rozporządzenie wskazuje długą listę czynności zabronionych i obowiązków osoby odpowiedzialnej za przechowywanie takich materiałów, jak chociażby zakaz palenia tytoniu, zakaz garażowania pojazdów silnikowych czy nakaz zapewniania sprawnych gaśnic w strefie zagrożenia rozumianej jako miejsce przechowywania materiałów niebezpiecznych i jego najbliż-

sze otoczenie. Ze względu na złożoność technik zabezpieczania poszczególnych rodzajów materiałów zalecane jest w odniesieniu do konkretnego obiektu uzgodnienie metod zabezpieczania z komendantem powiatowej jednostki Straży Pożarnej. Zgodnie z rozporządzeniem, te zakazy i nakazy ciążyą na właścicielach, zarządcach i użytkownikach miejsc przechowywania materiałów niebezpiecznych, co oznacza, że w stosunku najmu konieczne jest przypisanie poszczególnych obowiązków i ograniczeń każdej ze stron umowy.

W odniesieniu do garaży zwłaszcza istotnym jest ostatnia z pozycji materiałowych z rozporządzenia: materiały inne, niż wymienione, jeśli sposób ich składowania, przetwarzania lub innego wykorzystania może spowodować powstanie pożaru. Praktyka wynajmujących garaże pokazuje, że takimi materiałami mogą być paliwa ciekłe czy oleje lub środki chemii budowlanej w ilościach przekraczających kilka opakowań detalicznych dostępnych w punktach sprzedaży dla konsumentów. Najprostszym rozwiązaniem problemu ewentualnych sankcji karnych czy potencjalnego odszkodowania ze strony właściciela wynajmującego garażu jest zawarcie w umowie najmu klauzuli jak niżej lub podobnej:

Najemca nie będzie przechowywać w garażu paliw, olejów ani innych środków łatwopalnych, w ilościach hurtowych to jest przekraczających łącznie 20 litrów lub 20 kilogramów, ani innych środków wskazanych w par. 2.1 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów.

Taka klauzula uwalnia właściciela garażu od mandatu karnego za przechowywanie w garażu materiałów niebezpiecznych wybuchowo przez najemcę. Za przechowywanie takich materiałów w sposób niezgodny z rozporządzeniem grozi mandat, przy czym mandatu mogą spodziewać się głównie podmioty przechowujące materiały w ramach prowadzonej przez nich działalności gospodarczej, ponieważ fakt prowadzenia działalności gospodarczej zobowiązuje tu do zachowania staranności wyższej niż w przy-

padku gdy podmiotem jest konsument.

W sytuacji faktycznych szkód wynikających z zapalenia czy wybuchu materiałów niebezpiecznych w garażu klauzula powinna uchronić właściciela garażu przed odpowiedzialnością odszkodowawczą wobec osób trzecich, jak i powinna ułatwić właścicielowi dochodzenie od najemcy odszkodowania za szkody w garażu.

Utrzymanie wynajmowanego garażu: po czyjej stronie?

- ✓ kto powinien zapewnić garaż w stanie zdatnym do umówionego użytku
- ✓ kto odpowiada za drobne nakłady i naprawy w garażu
- ✓ uzgadnianie i rozliczanie nakładów dodatkowych najemcy w garażu
- ✓ kto odpowiada za odsnieżanie otoczenia garażu
- ✓ dlaczego warto stosować protokół zdawczo-odbiorczy w wynajmie garaży



W zakresie utrzymania garażu w stanie adekwatnym do użytku, podstawowe obowiązki stron umowy najmu wskazane w art. 662 Kodeksu cywilnego to:

- po stronie wynajmującego: wydanie garażu w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywanie jej w takim stanie przez cały okres najmu, chyba że stan garażu zmienił się wskutek okoliczności, za które wynajmujący nie odpowiada,
- po stronie najemcy: ponoszenie drobnych nakładów związanych ze zwykłym użytkowaniem garażu i jego wyposażenia (oraz terminowe opłacanie czynszu).

Zgodnie z art. 663 i 664 Kodeksu cywilnego, jeśli garaż ma wady ograniczające jego przydatność do umówionego użytku, najemca może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu za okres występowania wad. Najemca może wyznaczyć wynajmującemu termin do wykonania napraw, a po bezskutecznym upływie terminu może dokonać koniecznych napraw na koszt wynajmującego. Roszczenie o obniżenie czynszu nie przysługuje najemcy, który w chwili zawarcia umowy najmu wiedział o wadach.

Jak w odniesieniu do garażu interpretować stan adekwatności do umówionego użytku? Określenie stanu adekwatności wynika z przeznaczenia garażu takiego, jakie akceptują strony umowy. Dla uniknięcia rozbieżności warto ująć w umowie najmu zapis jak niżej lub podobny:

Garaż służy do przechowywania rzeczy. W szczególności garaż nie jest lokalem mieszkalnym, nie służy do trzymania w nim zwierząt ani do prowadzenia w nim działalności gospodarczej najemcy.

Zapis umowny jak wyżej wyłącza ewentualne roszczenia najemcy o zapewnienie w garażu dodatniej temperatury, mediów czy właściwego poziomu wilgotności oraz ogólnie domagania się wyposażenia czy poziomu czystości właściwych dla lokalu mieszkalnego. Skoro przeznaczeniem garażu jest przechowywanie rzeczy, praktyka wynajmujących garaże wskazuje, że definicja stanu garażu przydatnego do umówionego użytku obejmuje:

- niecieknący dach i ściany garażu,
- drzwi zamykane na zamek,
- sprawną kratkę wentylacyjną lub komin zapewniające wentylację i utrudniające rozwijanie się w garażu grzybów i pleśni niszczących rzeczy,
- niezapadającą się podłogę garażu,
- dostęp do garażu z zewnątrz umożliwiający wniesienie lub wyniesienie przechowywanych rzeczy.

Można przyjąć, że za zapewnienie garażu posiadającego cechy z powyższej listy odpowiada wynajmujący. Powyższe oznacza, że wysoki poziom estetyki i higieny, media takie jak gaz, prąd czy woda, szufelki i miotły, półki i regały czy suchy kanał garażu są cechami dodatkowymi garażu ale nie koniecznymi do użytkowania garażu zgodnie z jego przeznaczeniem.

Drobne nakłady w garażu obciążające najemcę

Art. 681 Kodeksu cywilnego definiuje przykładowy, niewyczerpujący katalog drobnych nakładów: drobne naprawy podłóg, drzwi i okien, mało-

wanie ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych, jak również drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody.

Tak zwane drobne nakłady obciążają najemcę, jeśli strony umowy najmu nie uzgodniły inaczej. Praktyka wynajmujących garaże podpowiada, że w odniesieniu do garażu takimi drobnymi nakładami są w szczególności:

- malowanie wewnętrznych ścian i sufitu garażu,
- malowanie wewnętrznej strony drzwi garażu,
- oliwienie zawiasów drzwi garażu,
- czyszczenie garażu od wewnątrz i od zewnątrz,
- wymienianie lamp lub żarówek w garażu,
- wymieniania wyrobionego włącznika światła w garażu oraz wyrobionych gniazdek kontaktowych,
- wymienianie klucza w garażu w sytuacji jego utraty,
- wymienianie zużytych lub zniszczonych elementów wyposażenia garażu, np. miotły, łopaty do odśnieżania, kosza na odpadki.

Najemca powinien też co do zasady dbać o utrzymanie części wspólnych kompleksu garaży, np. malowanie bramy wjazdowej na teren garażowiska, utrzymanie w stanie czystości i odśnieżanie podjazdu do garażu.

Nawet jeśli najemca nie wykonuje czynności z powyższej listy, nie może żądać ich wykonania przez właściciela i nie może wykonać ich samodzielnie na koszt wynajmującego, chyba że strony umowy najmu postanowiły inaczej.

Wszystkie niewchodzące w zakres drobnych nakładów remonty i naprawy oraz prace prowadzące do ulepszenia stanu garażu najemca ma obowiązek uzgodnić z właścicielem. Jeśli takie prace nie są uzgodnione z właścicielem, wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu, jak również niezależnie od tego może według jego uznania żądać przywrócenia rzeczy do stanu poprzedniego albo zatrzymać ulepszenia płacąc najemcy kwotę odpowiadającą wartości ulepszeń w chwili zwrotu przedmiotu ulepszenia

właścicielowi przez najemcę. Z punktu widzenia interesu właściciela garażu uzgodnienia powinny obejmować nie tylko zakres ulepszeń, ale także postanowienia dotyczące rozliczenia za wykonanie ulepszeń (praca, materiał) na okoliczność sytuacji, gdy najem zostanie zakończony.

Opóźnienia czy zwłoka w zapłacie czynszu nie zmieniają w żaden sposób praw i obowiązków stron w zakresie utrzymania garażu.

Zwykle zużycie garażu i jego wyposażenia

Zgodnie z art. 675 Kodeksu cywilnego, po zakończeniu najmu najemca ma obowiązek zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym, ale nie odpowiadają za zużycie będące następstwem prawidłowego używania. Domniemywa się, że rzecz została wydana najemcy w stanie dobrym i przydatnym do umówionego użytku.

Narzędziem przydatnym w rozwiązywaniu problemów dotyczących odszkodowań za zniszczenie rzeczy lub pogorszenie stanu garażu jest protokół zdawczo-odbiorczy podpisany przez strony w chwili wydania garażu najemcy przez wynajmującego, to jest na początku najmu. Protokół może zawierać wykaz rzeczy w garażu. Dobrą praktyką jest zapewnienie w protokole pustego miejsca na uwagi dodatkowe. Domniemywa się, że jeśli miejsce na uwagi jest przekreślone i niewypełnione treścią, to brak jest uwag. Tak skonstruowany protokół zdawczo-odbiorczy podpisany jako dokument odrębny niż sama umowa najmu rozwiązuje po stronie wynajmującego problem uwag najemcy, który na początku najmu przyjął garaż z jego wyposażeniem bez uwag dotyczących stanu technicznego.

Podatek od nieruchomości dotyczący garażu

- ✓ kogo obowiązuje podatek od nieruchomości
- ✓ garaż w świetle przepisów o podatku od nieruchomości
- ✓ stawki podatku od garażu
- ✓ kiedy można skorzystać ze zwolnienia od zapłaty podatku za garaż
- ✓ jakie dokumenty wypełnić i w jakich terminach rozliczyć podatek

Zgodnie z obowiązującym prawem, podatek od nieruchomości zobowiązane są płacić: osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej, które są właścicielami nieruchomości, budynków, budowli czy gruntów. Obowiązek podatkowy powstaje z dniem 1 stycznia kolejnego roku po zakończeniu budowy (jeżeli budujesz garaż) lub 1. dnia miesiąca, następującego po nabyciu garażu. W przypadku, gdy zostajesz właścicielem garażu w trakcie roku podatkowego, wysokość należnego podatku zostanie proporcjonalnie pomniejszona.

Garaż, ze względu na położenie oraz sposób wykonania, może zaliczać się zarówno do budynków, jak i budowli:

- garaż, który stanowi część budynku mieszkalnego (np. domu wolnostojącego lub domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej), podlega opodatkowaniu na tych samych zasadach, co reszta budynku,
- garaż, który stanowi odrębny obiekt, wpisujący się w kryteria budowlane dla budynków, będzie podlegał opodatkowaniu jako budynek pozostałe,
- garaż, który nie posiada fundamentów i nie jest stale związany z gruntem (np. garaż blaszany), podlega opodatkowaniu jako bu-

dowla lub może być zwolniony z opodatkowania, jako element architektury ogrodowej.

Aktualne stawki podatku od nieruchomości dla poszczególnych typów gruntów i obiektów, w zależności od miejsca, mogą być różne, bowiem określają je w swoich uchwałach rady gmin. Gminy mają co do zasady dowolność, ale nie mogą przekroczyć maksymalnej stawki podatku od nieruchomości. Stawki podatku od nieruchomości mają charakter kwotowy. Jedyny wyjątek stanowi stawka od budowli, która jest wyrażona procentowo i wynosi 2% wartości budowli. Maksymalne stawki podatku od nieruchomości można znaleźć w Obwieszczeniu Ministra Finansów w sprawie górnych granic stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych za dany rok.

Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych przewiduje wiele zwolnień z podatku od nieruchomości. Rada gminy może również wprowadzić inne zwolnienia przedmiotowe od podatku od nieruchomości. Z podatku od garażu możesz być zwolniony, jeżeli garaż, który nie służy do wykonywania działalności gospodarczej, nie jest stale związany z gruntem i może zostać zaliczony do elementów tzw. małej architektury ogrodowej (poniżej 35 m²).

Osoby fizyczne zobowiązane do rozliczenia podatku od nieruchomości powinny złożyć informację o nieruchomościach i obiektach budowlanych na formularzu IN-1. Organem podatkowym właściwym w sprawie podatku od nieruchomości jest wójt gminy, burmistrz lub prezydent miasta, w zależności od położenia nieruchomości. Termin na złożenie informacji IN-1 wynosi 14 dni od powstania bądź wygaśnięcia obowiązku podatkowego. Właściciel garażu informację IN-1 może złożyć: osobiście, wysyłając dokumenty pocztą bądź elektronicznie podpisując dokument Profilem Zaufanym lub elektronicznym podpisem kwalifikowanym.

W przypadku osób fizycznych wysokość podatku ustala w drodze decyzji organ podatkowy właściwy ze względu na miejsce położenia garażu i jest to

wójt gminy, burmistrz bądź prezydent miasta. Podatek płaci się ratalnie, w terminach do: 15 marca, 15 maja, 15 września, 15 listopada danego roku. Należy pamiętać, że w przypadku kiedy kwota podatku nie przekracza 100 zł, wartości podatku nie dzieli się na raty, ale jest płatna jednorazowo w terminie do 15 marca.

Informacja IN-1: jak prawidłowo wypełnić formularz: instrukcja krok po kroku dla właściciela garażu.

WYPEŁNIĆ CZYNIEM, DRUKOWANYMI LUB TERNAL, CZYNNYM LUB PRZEKAZAĆ KOLOROWO	
1. Identyfikator podatkowy: NIP lub PESEL – obowiązkowe oznaczenie	2. Nr dokumentu
ONIP OPESEL	

W polu nr 1 należy podać identyfikator NIP lub PESEL, zaznaczyć odpowiednio zgodnie z poniższymi wytycznymi:

- NIP podają osoby fizyczne, które prowadzą działalność gospodarczą lub są zarejestrowane jako płatnicy podatku od towarów i usług,
- PESEL wpisują osoby fizyczne, które nie prowadzą działalności gospodarczej i nie są płatnikami podatku od towarów i usług.

A. MIEJSCE I CEL SKŁADANIA INFORMACJI	
3. Nazwa i adres siedziby organu podatkowego: Urząd Gminy w Dębicy, ul. Stefana Batorego 13, 39-200 Dębica	
4. Cel złożenia formularza (zaznaczyć właściwy kwadrat): ☒ 1. złożenie informacji ☐ 2. korekta informacji	
5. Okres - od którego informacja obowiązuje (miesiąc - rok) 09 - 2022	

Wypełnienie sekcji A wiąże się z podaniem następujących informacji:

3. Nazwa i adres siedziby organu podatkowego. Urząd, do którego należy skierować deklarację, uzależniony jest od miejsca położenia nieruchomości.

4. Cel złożenia formularza – należy wskazać odpowiedni kwadrat:

- 1. złożenie informacji – w przypadku, gdy wypełniana jest nowa informacja o nieruchomościach i obiektach budowlanych w związku z powstaniem obowiązku podatkowego.

- 2. korekta informacji – jeżeli powstały okoliczności mające wpływ na wysokość obowiązku podatkowego.

5. Okres, od którego informacja obowiązuje – w tym miejscu należy wpisać datę (miesiąc oraz rok) zgodną z terminem, w którym powstał obowiązek podatkowy, w którym obowiązek podatkowy wygaś lub kiedy zmieniła się wysokość należnego podatku.

B. PODMIOT ZOBOWIĄZANY DO ZŁOŻENIA INFORMACJI

6. Rodzaj podmiotu (zaznaczyć właściwy kwadrant):

☒ 1. właściciel, użytkownik wieczysty lub posiadacz ☐ 2. współwłaściciel, współużytkownik wieczysty lub współposiadacz

Wypełnienie sekcji B polega na zaznaczeniu jednej z dostępnych opcji: Kwadrat nr 1 należy zaznaczyć w przypadku bycia właścicielem, użytkownikiem wieczystym lub posiadaczem nieruchomości. Kwadrat nr 2 należy zaznaczyć w przypadku bycia współwłaścicielem, współużytkownikiem wieczystym lub współposiadaczem nieruchomości.

B. PODMIOT ZOBOWIĄZANY DO ZŁOŻENIA INFORMACJI

6. Rodzaj podmiotu (zaznaczyć właściwy kwadrant):

☒ 1. właściciel, użytkownik wieczysty lub posiadacz ☐ 2. współwłaściciel, współużytkownik wieczysty lub współposiadacz

C. DANE PODATNIKA

C.1. DANE IDENTYFIKACYJNE

7. Nazwisko: KOWALSKA 8. Pioniersze imię: ANNA

9. Identyfikator REGON (jeżeli przedsiębiorca lub osoba fizyczna REGON posiada się, o ile został nadany):

10. Data urodzenia (dzień - miesiąc - rok): 01-01-1980 11. Imię ojca: JAN 12. Imię matki: MARIA

C.2. ADRES ZAMIESZKANIA

13. Kraj: POLSKA 14. Województwo: PODKARPACKIE 15. Powiat:

16. Gmina: 17. Ulica: Jana Kowalskiego 18. Nr domu: 2 19. Nr lokalu:

20. Miejscowość: Dębica 21. Kod pocztowy: 39-200

C.3. ADRES DO DORECZENIA (należy wypełnić tylko wówczas, gdy adres do doręczeń jest inny niż w części C.2)

22. Kraj: 23. Województwo: 24. Powiat:

25. Gmina: 26. Ulica: 27. Nr domu: 28. Nr lokalu:

29. Miejscowość: 30. Kod pocztowy:

Sekcja C podatku od nieruchomości służy wykazaniu danych identyfikacyjnych oraz adresowych.

Jeżeli właściciel garażu posiada numer PESEL, uzupełnia:

- pole nr 7 – nazwisko,
- pole nr 8 – pierwsze imię,
- pole nr 9 – identyfikator REGON (osoby fizyczne zobowiązane są podać go jedynie wtedy, gdy został on nadany).

Jeżeli nie został właścicielowi nadany numer PESEL, uzupełnia pola (7-9) oraz:

- pole nr 10 – datę urodzenia,
- pole nr 11 – imię ojca,
- pole nr 12 – imię matki.

W części C.2. należy podać adres zamieszkania. W przypadku gdy adres zamieszkania różni się od adresu do korespondencji, należy wypełnić część C.3.

Sekcja D służy wykazaniu gruntów, nieruchomości i obiektów budowlanych, które podlegają opodatkowaniu od nieruchomości. Podzielona jest na podgrupy przypisane do poszczególnych rodzajów nieruchomości: gruntów, budynków lub ich części oraz budowli związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą. Sekcję tę należy wypełniać za kolejnością, wedle przedmiotu opodatkowania, których dotyczy składana deklaracja.

D. DANE O PRZEDMIOTACH OPODATKOWANIA PODLEGAJĄCYCH OPODATKOWANIU	
D.1. GRUNTY	
	Powierzchnia w m ² / ha ¹
Związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zrealizowania w nieruchomościach i budynkach	36.
Inci wieczysto powierzonej nieruchomości lub wieczne powierzonej nieruchomości przez i z nieruchomości rolniczych	37.
Pozostałe, w tym zapisy na prowadzenie odrębnej statutowej działalności: polityki publicznego przez organizacje polityki publicznej	38.
Nierozdzielone objęte czynszem rewalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 3 października 2015 r. o rewalizacji (Dz. U. z 2016 r. poz. 1396, z późn. zm.), i położone na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje przeznaczanie pod zabudowę mieszkaniową, usługową albo zabudowę o przeznaczeniu mieszkaniowym obejmującym wyłącznie te rodzaje zabudowy, jeżeli od dnia wejścia w życie tego planu w odniesieniu do tych gruntów upłynął okres 4 lat, a w tym czasie nie zakończono budowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego	39.
D.1.1. INNE GRUNTY (1) Należy wypisać tylko dla rodzajów przedmiotów opodatkowania innych niż określone w części D.1. Podać nazwę rodzaju przedmiotu opodatkowania lub jednostkę redakcyjną - zgodnie z uchwałą rady gminy	
35. Rodzaj przedmiotu opodatkowania	36.
37. Rodzaj przedmiotu opodatkowania	38.
D.1.2. INNE GRUNTY (2) Należy wypisać tylko dla rodzajów przedmiotów opodatkowania innych niż określone w części D.1. Podać nazwę rodzaju przedmiotu opodatkowania lub jednostkę redakcyjną - zgodnie z uchwałą rady gminy	
35. Rodzaj przedmiotu opodatkowania	36.
37. Rodzaj przedmiotu opodatkowania	38.
D.2. BUDYNKI LUB ICH CZĘŚCI Do powierzchni użytkowej budynku lub jego części zalicza się powierzchnię przeznaczoną po wewnętrznej głębokości ścian na wysuwalnych kandygnacjach, z wyjątkiem powierzchni kotłowni, schodowych oraz szczytów dachowych, za kandygnację uważa się również garaże podziemne, pomnice, stajnie i podkaszki użytkowe. Powierzchnię pomniejsza się o ich części oraz części kandygnacji o wysokości w świetle od 1,40 m do 2,20 m zalicza się do powierzchni użytkowej budynku w 50%, a jeżeli wysokość jest mniejsza niż 1,40 m, powierzchnię nie pomniejsza się	

W polu nr 62 określić należy wartość pieniężną budowli lub ich części, związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej. Kwota powinna być zaokrąglona do pełnych złotych.

D.3. BUDOWLE LUB ICH CZĘŚCI ZWIĄZANE Z PROWADZENIEM DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ	
	Wartość (za zaokrągleniem do pełnych złotych)
Budowle	62.

W sekcji E należy podać informację o załącznikach, które stanowią uzupełnienie informacji IN-1.

E. INFORMACJA O ZAŁĄCZNIKACH Informację należy składać wraz z odpowiednimi załącznikami, które stanowią jej integralną część		
65. Liczba załączników ZIN-1	66. Liczba załączników ZIN-2	67. Liczba załączników ZIN-3
		☐ 1. tak ☐ 2. nie

W sekcji G konieczne jest podpisanie informacji. Podpis może złożyć podatnik lub osoba, która go reprezentuje – należy odnotować to, przekreślając odpowiedni fragment w opisie pola G.1., G.2. i G.3.

Sekcja H, adnotacje organu podatkowego, jest przeznaczona do wypełnienia dla organu. Należy pozostawić ją pustą.

Garaż jako miejsce działalności gospodarczej: rejestracja, podatek od nieruchomości

- ✓ kogo obowiązuje podatek od nieruchomości
- ✓ rejestrowanie garażu jako miejsca prowadzenia działalności
- ✓ stawki podatku od garażu
- ✓ kiedy można skorzystać ze zwolnienia od zapłaty podatku za garaż
- ✓ jakie dokumenty wypełnić i w jakich terminach rozliczyć podatek

Przed rozpoczęciem prowadzenia działalności gospodarczej należy ją zarejestrować, tj. uzyskać wpis do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej (CEIDG). Podczas rejestracji przyszły przedsiębiorca podaje szereg informacji o swojej firmie. Oprócz podania m.in. miejsca zamieszkania czy adresu do doręczeń niezbędne jest wskazanie głównego miejsca prowadzenia działalności gospodarczej. Z adresem tym wiąże się kwestia tytułu prawnego do lokalu, w którym działalność będzie prowadzona. Tytuł prawny do lokalu stanowi prawo do dysponowania lokalem na cele związane z wykonywaniem działalności gospodarczej. Tytułem do lokalu może być m.in.: prawo własności, najem, użytkowanie wieczyste. Formalnie nic nie stoi na przeszkodzie, aby adres garażu wskazać jako miejsce prowadzenia działalności gospodarczej.

W przypadku garażu wykorzystywanego do prowadzenia działalności gospodarczej przepisy przewidują wyższą stawkę podatkową. Należy mieć na względzie, że podatek od nieruchomości w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą może być nawet 20-krotnie wyższy od podatku od nieruchomości przeznaczonych na cele niezwiązane z działalnością.

Istotną kwestią jest fakt, że przedsiębiorca, który jest najemcą garażu, nie musi płacić takiego podatku. Obowiązek podatkowy ciąży bowiem na właścicielu garażu. W praktyce właściciele garaży refakturują wysokość podatku od garażu wynajmowanego na cele prowadzonej działalności gospodarczej na najemcę.

Zgodnie z obowiązującym prawem, podatek od nieruchomości zobowiązane są płacić: osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej, które są: właścicielami nieruchomości, budynków, budowli czy gruntów. Obowiązek podatkowy powstaje z dniem 1 stycznia kolejnego roku po zakończeniu budowy (jeżeli budujesz garaż) lub 1 dnia miesiąca, następującego po kupnie garażu. W przypadku, gdy zostajesz właścicielem garażu w trakcie roku podatkowego, wysokość należnego podatku zostanie proporcjonalnie pomniejszona.

Garaż, ze względu na położenie oraz sposób wykonania, może zaliczać się zarówno do budynków, jak i budowli:

- garaż, który stanowi część budynku mieszkalnego (np. domu wolnostojącego lub domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej), podlega opodatkowaniu na tych samych zasadach, co reszta budynku,
- garaż, który stanowi odrębny obiekt, wpisujący się w kryteria budowlane dla budynków, będzie podlegał opodatkowaniu jako budynki pozostałe,
- garaż, który nie posiada fundamentów i nie jest stale związany z gruntem (np. garaż blaszany), podlega opodatkowaniu jako budowla lub może być zwolniony z opodatkowania, jako element architektury ogrodowej.

Aktualne stawki podatku od nieruchomości dla poszczególnych typów gruntów i obiektów, w zależności od miejsca, mogą być różne bowiem określają je w swoich uchwałach rady gmin. Gminy mają co do zasady dowolność ale nie mogą przekroczyć maksymalnej stawki podatku od nieruchomości. Stawki podatku od nieruchomości mają charakter kwotowy.

Jedyny wyjątek stanowi stawka od budowli, wyrażona jest procentowo i wynosi 2% wartości budowli. Maksymalne stawki podatku od nieruchomości można znaleźć w Obwieszczeniu Ministra Finansów w sprawie górnych granic stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych za dany rok.

Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych przewiduje wiele zwolnień z podatku od nieruchomości. Rada gminy może również wprowadzić inne zwolnienia przedmiotowe od podatku od nieruchomości. Zwolnienia z podatku od nieruchomości przyznane z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej na terenie specjalnych stref ekonomicznych regulują przepisy Ustawy o zmianie ustawy o specjalnych strefach ekonomicznych i niektórych ustaw.

Osoby fizyczne zobowiązane do rozliczenia podatku od nieruchomości, powinny złożyć informację o nieruchomościach i obiektach budowlanych na formularzu IN-1. Organem podatkowym właściwym w sprawie podatku od nieruchomości jest wójt gminy, burmistrz lub prezydent miasta, w zależności od położenia nieruchomości. Termin na złożenie deklaracji IN-1 wynosi 14 dni od powstania bądź wygaśnięcia obowiązku podatkowego.

Osoby prawne (spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, spółki akcyjne), jednostki organizacyjne oraz spółki niemające osobowości prawnej składają corocznie, do 31 stycznia deklarację na podatek od nieruchomości DN-1.

Właściciel garażu informację IN-1 lub deklarację DN-1 może złożyć: osobiście, wysyłając dokumenty pocztą bądź elektronicznie podpisując dokument Profilem Zaufanym lub elektronicznym podpisem kwalifikowanym.

W przypadku osób fizycznych wysokość podatku ustala w drodze decyzji organ podatkowy właściwy ze względu na miejsce położenia garażu i jest to np. wójt gminy, burmistrz czy prezydent miasta. Podatek płaci się ratalnie, w terminach do: 15 marca, 15 maja, 15 września, 15 listopada danego roku. Należy pamiętać, że w przypadku kiedy kwota podatku nie

przekracza 100 zł, wartości podatku nie dzieli się na raty, ale jest płatna jednorazowo w terminie do 15 marca. Nieco inaczej, jest w przypadku pozostałych podatników. Osoby prawne płacą podatek miesięcznie, za poszczególne miesiące, w ratach proporcjonalnych do czasu trwania obowiązku podatkowego. Termin przypada na 15 dzień każdego miesiąca. Wyjątek stanowi miesiąc styczeń z terminem płatności do 31 stycznia.

Umowa najmu garażu: przedłużenie

- ✓ umowa na czas nieokreślony
- ✓ umowa na czas oznaczony
- ✓ milczące przedłużenie umowy najmu
- ✓ warunki przedłużenia umowy
- ✓ w jakich sytuacjach nie dojdzie do milczącego przedłużenia?

Zdarza się, iż pomimo upływu okresu na jaki została zawarta umowa najmu najemca nadal użytkuje garaż będący przedmiotem najmu. Sytuacja taka wynika czasem z roztargnienia wynajmującego a nierzadko, mając na uwadze dobrze układającą się współpracę, strony umowy są zainteresowane kontynuowaniem najmu na dotychczasowych zasadach.

Umowę najmu można zawrzeć na czas oznaczony lub na czas nieokreślony. Umowę na czas nieokreślony można wypowiedzieć albo w terminach określonych w samej umowie albo w terminach ustawowych. Umowy najmu na czas oznaczony co do zasady wypowiedzieć nie można, chyba że strony w umowie taką możliwość przewidziały oraz wskazały konkretne przypadki uzasadniające wypowiedzenie. Jeśli tego nie uczyniły, umowa wygasa po upływie okresu, na jaki została zawarta.

W praktyce zdarzają się sytuacje, gdy pomimo upływu okresu obowiązywania umowy najemca, za zgodą (nawet dorozumianą) wynajmującego lub też wbrew jego woli, nadal użytkuje lokal. Art. 674 Kodeksu cywilnego przewiduje możliwość milczącego przedłużenia najmu. Warunki takiego przedłużenia są następujące:

1. strony wiązała umowa najmu na czas określony, której okres obowiązywania upłynął lub umowa wygasła wskutek wypowiedzenia przez którąkolwiek ze stron,
2. pomimo upływu okresu obowiązywania określonego w umowie lub pomimo upływu okresu wypowiedzenia najemca nadal użytkuje lokal,
3. ani najemca ani wynajmujący nie wyrazili braku woli kontynuowania umowy,
4. strony nie wyłączyły w umowie możliwości milczącego przedłużenia najmu lub zastrzegły inne konsekwencje w przypadku upływu terminu, na jaki umowa została zawarta.

Fakt, iż najemca nadal korzysta z przedmiotu najmu nie może przesądzać o milczącym przedłużeniu stosunku najmu. Nie dojdzie do takiej sytuacji m.in. w przypadku, gdy najemca nie jest zainteresowany dalszym wynajmowaniem przedmiotu najmu, czemu dał wyraz wzywając wynajmującego do odbioru przedmiotu najmu lub nie uiszczając czynszu.

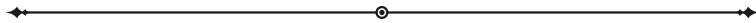
Do milczącego przedłużenia umowy najmu dojdzie w przypadku, gdy strony wiązała umowa najmu na czas określony, której okres obowiązywania upłynął lub umowa wygasła wskutek wypowiedzenia przez którąkolwiek ze stron, a pomimo upływu okresu obowiązywania, określonego w umowie, lub pomimo upływu okresu wypowiedzenia najemca nadal użytkuje lokal a ani najemca ani wynajmujący nie wyrazili braku woli kontynuowania umowy. Zachodzi tu przypadek tzw. zgody milczącej. Występuje ona, gdy wynajmujący ma jedynie wiedzę o dalszym używaniu rzeczy przez najemcę przez czas, którego długość wskazuje na wolę najemcy przedłużenia najmu i brak wyraźnego sprzeciwu wynajmującego. Tak należy rozumieć pojęcie zgody, o jakim mowa w art. 674 k.c. Wydaje się, że gdyby art. 674 k.c. obejmował jedynie zgodę wyraźną lub dorozumianą, to byłby zbędny, gdyż mając na uwadze treść art. 60 k.c., strony zawsze wyraźnie lub dorozumianie mogą przedłużyć najem.

Umowa najmu na czas określony wygasa po upływie terminu na jaki

została zawarta. W przypadku kiedy strony nie podejmują działań zmierzających do zakończenia umowy najmu, tj. najemca używa garażu, a wynajmujący nie wyraża sprzeciwu, to kodeks cywilny w art. 674 mówi wprost: *„jeżeli po upływie terminu oznaczonego w umowie albo w wypowiedzeniu najemca używa nadal rzeczy za zgodą wynajmującego, poczytuje się w razie wątpliwości, że najem został przedłużony na czas nieoznaczony”*. Warto podkreślić, że w momencie kiedy jedna ze stron umowy wyrazi brak woli kontynuowania umowy, to art. 674 kc nie będzie miał zastosowania.

Zakończenie umowy najmu: rozwiązanie, wypowiedzenie, wygaśnięcie

- ✓ rozwiązanie umowy najmu
- ✓ wypowiedzenie umowy najmu
- ✓ wygaśnięcie umowy najmu



Zgodnie z definicją zawartą w treści art. 659 Kodeksu cywilnego, przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Umowa najmu garażu może ulec zakończeniu w następujących przypadkach:

- upływu okresu na jaki umowa najmu została zawarta, gdy umowa była zawarta na czas oznaczony,
- upływu okresu wypowiedzenia, gdy umowa została zawarta na czas nieoznaczony,
- ze skutkiem natychmiastowym na podstawie oświadczenia wynajmującego lub najemcy – bez względu na czas trwania umowy najmu,
- na mocy porozumienia stron – bez względu na czas trwania umowy najmu.

W przypadku umów najmu garażu zawartych na czas oznaczony zasadą jest, że wygasają one z upływem okresu, na jaki zostały zawarte. Możliwe jest jednak ich wcześniejsze rozwiązanie na mocy porozumienia stron lub w trybie natychmiastowym.

Rozwiązanie umowy najmu z upływem okresu wypowiedzenia odnosi się do umów zawartych na czas nieoznaczony. Okresy wypowiedzenia

umowy najmu mogą być dowolnie ustalone przez strony w umowie. Jeżeli strony umowy nie wskażą w umowie okresów wypowiedzenia, znajduje zastosowanie art. 688 kodeksu cywilnego (przy czynszu płatnym miesięcznie okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące i upływa z końcem miesiąca). Wypowiedzenie umowy najmu powinno być dokonane na piśmie, chyba że wcześniej strony w umowie postanowiły inaczej. Pismo może być dostarczone pocztą lub osobiście. Okres wypowiedzenia biegnie od daty doręczenia drugiej stronie pisma zawierającego oświadczenie o wypowiedzeniu. W przypadku gdy najemca nie chce odebrać pisma (np. unika kontaktu z właścicielem) skutek doręczenia nastąpi wówczas, gdy pismo zawierające oświadczenie o wypowiedzeniu zostanie wysłane najemcy na uzgodniony w umowie najmu adres do korespondencji listem poleconym. Wówczas za datę doręczenia pisma uznaje się ostatni dzień w jakim najemca mógł odebrać takie pismo z urzędu pocztowego.

Rozwiązanie umowy najmu – zarówno tej zawartej na czas oznaczony jak i tej zawartej na czas nieoznaczony – ze skutkiem natychmiastowym jest możliwe przez każdą ze stron umowy w określonych przypadkach. Są nimi m.in. niewłaściwe użytkowanie lokalu, prowadzenie do rażących naruszeń zawartej umowy, w tym zwłoki w zapłacie czynszu wynajmującego, zatajenie wad garażu, istotnie utrudniających jego użytkowanie.

Wypowiedzenie umowy najmu garażu częściej stosuje się w przypadku umów zawartych na czas nieokreślony. Wynajmujący garaże w umowach najmu mogą stosować kary umowne za przedwczesne zerwanie umowy najmu. Wypowiedzenie umowy najmu z mocy prawa jest również możliwe w przypadku, gdy umowa została zawarta na czas określony. Właściciele garaży składają takie wypowiedzenie najemcy w momencie rażących zaniechań z jego strony. Najczęściej wypowiedzenie takie najemca otrzymuje ze skutkiem natychmiastowym.

Formułując wypowiedzenie umowy najmu garażu wynajmujący powinien zadbać o to by zawierało następujące elementy:

- data i miejsce sporządzenia,

- dane osobowe wypowiadającego umowę,
- dane osobowe najemcy, któremu wypowiedana jest umowa,
- podstawę prawną pozwalającą na wypowiedzenie umowy,
- informacje dotyczące wynajmowanego garażu,
- termin, od którego wypowiedana umowa ma przestać obowiązywać,
- czytelny podpis

Umowa najmu garażu może ulec zakończeniu na skutek jej rozwiązania. Strony powinny określić w porozumieniu, w jakich sytuacjach umowa ulega rozwiązaniu. Rozwiązanie umowy najmu prowadzi do definitywnego zakończenia kontraktu, w momencie rozwiązania przestaje istnieć i wiązać ze sobą strony.

Umowa najmu na czas określony wygąda po upływie terminu na jaki została zawarta. W przypadku kiedy strony nie podejmują działań zmierzających do zakończenia umowy najmu, tj. najemca użytkuje garaż, a wynajmujący nie wyraża sprzeciwu, to Kodeks cywilny w art. 674 mówi wprost: *„jeżeli po upływie terminu oznaczonego w umowie albo w wypowiedzeniu najemca używa nadal rzeczy za zgodą wynajmującego, poczytuje się w razie wątpliwości, że najem został przedłużony na czas nieoznaczony”*. Warto podkreślić, że w momencie kiedy jedna ze stron umowy wyrazi brak woli kontynuowania umowy, to art. 674 kc nie będzie miał zastosowania.

Zmiana stawki czynszu i wypowiedzenie zmieniające

- ✓ jak aktualizować czynsz zgodnie z umową najmu
- ✓ jak aktualizować czynsz bez aneksowania umowy najmu
- ✓ jak działa wypowiedzenie czynszu (wypowiedzenie zmieniające)
- ✓ do jakich umów najmu odnosi się wypowiedzenie zmieniające

Aktualizowanie stawki czynszu odpowiednio do zmian warunków w otoczeniu bywa nieuniknione w wynajmie długookresowym. Inflacja nie jest jedynym czynnikiem kreującym potrzebę aktualizacji. Inflacja jako wzrost ogólnego poziomu cen nie jest jedynym takim czynnikiem. Ostatnie lat uczą, że mogą to być również:

- skokowe wzrosty opłaty śmieciowej pobieranej przez samorządy,
- wzrost opłaty za użytkowanie wieczyste, w szczególności nałożenie przez samorządy opłaty przekształceniowej,
- wzrosty stawek za użytkowanie mediów,
- wzrosty opłat za utrzymanie terenów wspólnych w kompleksie garaży,
- jednorazowe składki na prace remontowe bądź modernizacyjne, pobierane od każdego z właścicieli w kompleksie garaży.

Właściciel, dostrzegając wzrost kosztów utrzymania garaży bądź ogólny wzrost cen, zazwyczaj zwleka z decyzją o podwyższeniu stawek czynszów, ponieważ obawia się po pierwsze rezygnacji najemców z wynajmu i po drugie trudnych rozmów z najemcami. Poza tym trudnością może być wyśzacowanie kwoty podwyższenia, która będzie jednocześnie sprawiedliwa i akceptowalna przez najemców.

Praktyka doświadczonych zarządców pokazuje, że zwlekanie z podwyższaniem stawek czynszów jest błędem. Wzrost cen oraz pojawianie się nowych bądź wyższych opłat szczególnych jest permanentną konsekwencją utrzymania nieruchomości. Dlatego aktualizowanie stawki czynszu powinno być dla wynajmującego zestandaryzowaną i powtarzalną procedurą, na którą jest on przygotowany w każdej chwili. Owszem, to naraża właściciela na rotację najemców, sytuacje konfliktowe i zarzuty najemców o nieuczciwe postępowanie, a także na wzrost oczekiwań najemców w zakresie standardu garaży.

Jeśli w umowie najmu zawarto zapis przewidujący podwyższanie czynszu o wskaźnik inflacji, samo podwyższenie czynszu zgodnie z tym zapisem nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu ani zmiany jej warunków. Dla zapewnienia wykonalności klauzuli inflacyjnej w umowie należy określić, z którego wskaźnika wzrostu cen dóbr właściciel może skorzystać, na podstawie jakiego serwisu informacyjnego wskaźnik jest określany i jak często może następować aktualizacja stawki czynszu. Oto przykład wykonalnej i doprecyzowanej klauzuli inflacyjnej w umowie najmu:

„W związku z procesem wzrostu kosztów świadczenia usługi najmu wskutek inflacji, począwszy od miesiąca lutego każdego kolejnego roku kalendarzowego następującego po roku, w którym została zawarta Umowa, Wynajmujący może podnieść wynagrodzenie określone w ust.... zgodnie ze wskaźnikiem średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w stosunku do roku poprzedniego, ogłaszanych w Dzienniku Urzędowym RP „Monitorze Polskim” przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego do 31 stycznia każdego roku za rok ubiegły. Podniesienie przez Wynajmującego wynagrodzenia nie wymaga, dla ważności podniesienia wynagrodzenia, informowania Najemcy w formie pisemnej ani aneksowania Umowy”.

Skorzystanie z klauzuli jest dla najemcy wiążące nawet, jeśli właściciel nie poinformował go o wzroście stawki czynszu i nie doszło do aneksowania umowy najmu. Jednak skierowanie do najemców informacji uzasadniającej wzrost stawki czynszu, w szczególności wyjaśniającej, że podwyższenie

nie wynika z fanaberii właściciela, łagodzi napięcia między stronami umowy najmu i ogranicza poczucie niesprawiedliwości po stronie najemców.

Praktyka zarządców nieruchomości podpowiada, że nie jest efektywne ani celowe prowadzenie z najemcami dwustronnej dyskusji o przyczynach wzrostu czynszu. To wynajmujący powinien przeprowadzić niezbędne kalkulacje i określić wysokość podwyżki. Próby ustalenia z najemcami sprawiedliwej ale akceptowanej kwoty podwyższenia kończą się fiaskiem i są przyczynami konfliktów.

Jeśli aktualizacja czynszu nie wynika z klauzuli zapisanej w umowie, najprostszym rozwiązaniem jest wypowiedzenie zmieniające warunki umowy. Ustawodawca przewidział taką procedurę w art. 685⁽¹⁾ Kodeksu cywilnego:

Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

W odniesieniu do garaży, to jest lokali niemieszkalnych, nie działa ustawowa ochrona praw lokatorów np. ograniczenie jednorazowej kwoty podwyżki czynszu do równowartości 3% wartości odtworzeniowej lokalu. W piśmie wypowiadającym stawkę czynszu należy dla ważności wypowiedzenia wskazać nową stawkę czynszu oraz termin, od którego stawka będzie obowiązywać (ponieważ termin może być dłuższy niż przewidziany w art. 685⁽¹⁾ Kodeksu cywilnego). Warto zauważyć, że art. 685⁽¹⁾ Kodeksu cywilnego nie określa maksymalnej częstotliwości, z jaką wynajmujący może wypowiadać stawkę czynszu. Oczywiście najemca może nie zgodzić się na płaćenie nowej stawki czynszu – w takim przypadku najemca powinien złożyć wynajmującemu oświadczenie (w taki sposób, aby wynajmujący mógł się z nim zapoznać) o odmowie przyjęcia podwyżki i ma na to czas do ostatniego dnia okresu wypowiedzenia. Brak reakcji najemcy na wypowiedzenie czynszu jest uznawany za akceptację podwyżki.

Co istotne, wskazać należy, iż przepis art. 685⁽¹⁾ k.c. ma charakter dyspozytywny. Oznacza to, że strony mogą zmodyfikować tryb jednostronnej

zmiany wysokości czynszu, wprowadzając np. wspomniany powyżej dłuższy lub krótszy termin wypowiedzenia lub określając etapy zmiany czynszu (np. obligatoryjne negocjacje poprzedzające wypowiedzenie albo czas na podjęcie decyzji w kwestii przyjęcia lub odrzucenia nowej wysokości czynszu wynikającej z wypowiedzenia). Strony w umowie najmu mogą też wyłączyć dopuszczalność jednostronnej zmiany wysokości czynszu w drodze wypowiedzenia, niezależnie od stosowania alternatywnych sposobów urealniania czynszu, np. klauzule automatycznej waloryzacji.

Art. 685⁽¹⁾ Kodeksu cywilnego sygnalizuje, że instytucja wypowiedzenia wysokości czynszu ma sens w odniesieniu do umów na czas nieokreślony oraz do takich, które zawarto na dłużej niż miesiąc.

Podnajem i współnajem garażu: formalnie czy nieformalnie, zgoda właściciela

- ✓ kto jest zobowiązany płacić czynsz w podnajmie
- ✓ odpowiedzialność najemcy i podnajemcy za szkody
- ✓ praktyczne problemy z podnajmem
- ✓ jak działa współdzielenie garażu w Garaże24

Wśród najemców garaży powszechne jest nieformalne współdzielenie garażu przez dwóch lub więcej najemców, zazwyczaj w ich kręgu rodziny, sąsiadów lub znajomych. Motywacją jest ograniczenie czynszu przypadającego na uczestnika porozumienia. Taki podnajem jest zwykle nieformalny, czyli jeden z uczestników zawiera umowę najmu na siebie i umawia z pozostałymi, nazwijmy ich podnajemcami, sposób płacenia czynszu, na przykład co drugi miesiąc płaci on i co drugi współnajemca. Problem w tym, że w trakcie wieloletniego okresu najmu relacje między ludźmi zmieniają się w sposób trudny do przewidzenia. Zmienia się także poziom zamożności uczestników najmu. W takich sytuacjach porozumienie niesformalizowane nie sprawdza się, bowiem zachęca nieformalnych podnajemców do unikania płatności, zaś najemca pozostawiony samotnie na placu boju doświadcza poczucia niesprawiedliwości i nie zawsze wystarcza mu odpowiedzialności oraz środków, by regulować czynsz „za kolegę”. Nasza praktyka wynajmu podpowiada, że po okresie przekraczającym jeden rok połowa lub więcej takich nieformalnych podnajmów kończy się niepłaceniem czynszu i konfliktem współnajemców. Najemcy przystępujący do nieformalnego podnajmu nie są świadomi tego, że nawet stosunkowo niskie koszty wynajmu garażu mogą stać się przyczyną konfliktu.

Kodeks cywilny dopuszcza podnajem w sposób domyślny, to jest o ile umowa najmu nie stanowi inaczej. Zgodnie z art. 668:

Najemca może rzecz najętą oddać w całości lub części osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem, jeżeli umowa mu tego nie zabrania. W razie oddania rzeczy osobie trzeciej zarówno najemca, jak i osoba trzecia są odpowiedzialni względem wynajmującego za to, że rzecz najęta będzie używana zgodnie z obowiązkami wynikającymi z umowy najmu.

Z artykułu 668⁽²⁾ wynika obowiązek uzyskania zgody wynajmującego na podnajem, co dotyczy tylko najmu lokali (a nie rzeczy). Wyjątek dotyczy osoby, której najemca jest zobligowany płacić alimenty – w takim przypadku zgoda wynajmującego nie jest konieczna.

W przypadku lokali niemieszkalnych brak jest ustawowej ochrony lokatorów będących podnajemcami, np. konkubentów. Niezależnie od tego, czy podnajemca realizuje płatności swojej części czynszu i ewentualnych kosztów utrzymania garażu, za całość tych zobowiązań względem wynajmującego odpowiada najemca.

Bez względu na treść umowy podnajmu, sformalizowanej czy też nieformalnej, podnajem z mocy prawa kończy się z chwilą wygaśnięcia głównej czy nadrzędnej umowy najmu, a więc nie są konieczne żadne oświadczenia woli w relacji pomiędzy najemcą i podnajemcą. Bez względu na treść umowy lokal musi być użytkowany przez podnajemcę zgodnie z zapisami (głównej) umowy najmu, w szczególności najemca nie może dać podnajemcy swobody użytkowania większej niż taka, jaką sam posiada.

Jeśli umowa najmu nie stanowi inaczej, zobowiązany do płacenia czynszu jest najemca, nie podnajemca. To oznacza, że właściciel nie może żądać czynszu w całości bądź w części od podnajemcy w sytuacji braku zapłaty przez najemcę. Jeśli jednak podnajemca zapłacił czynsz, przyjmuje się, że zapłata nastąpiła zgodnie z umową najmu, to jest podnajemca nie może

zażądać od wynajmującego zwrotu zapłaconego czynszu.

Odpowiedzialność za szkody wyrządzone w garażu jest, w uproszczeniu, solidarna, czyli właściciel może dochodzić według swojego uznania części lub całości odszkodowania od najemcy bądź od podnajemcy, chyba że umowa najmu stanowi inaczej. Odpowiedzialność najemcy i osoby trzeciej wobec wynajmującego za używanie rzeczy wbrew obowiązkom wynikającym z umowy najmu ustanowiona w art. 668 § 1 zd. 2 k.c. nie jest przypadkiem solidarności dłużników, ale każda z tych osób ponosi odpowiedzialność za całą szkodę, a świadczenie odszkodowawcze spełnione przez jedną z nich umarza zobowiązanie także wobec drugiej (solidarność nieprawidłowa, odpowiedzialność *in solidum*). W razie oddania rzeczy osobie trzeciej zarówno najemca, jak i osoba trzecia są odpowiedzialni względem wynajmującego za to, że rzecz najęta będzie używana zgodnie z obowiązkami wynikającymi z umowy najmu. Wynajmującego, łączy stosunek prawny z najemcą. Najemca nadal jest zobowiązany płacić czynsz. Może to czynić poprzez pobieranie go od osoby podnajmującej i przekazywanie wynajmującemu. Podnajemca może również sam płacić umówiony czynsz między najemcą a wynajmującym. Wynajmujący nie może odmówić przyjęcia czynszu, jeżeli wierzytelność z tego tytułu jest już wymagalna.

Jeśli wynajmujący nie zgodził się na zwolnienie najemcy z zapłaty czynszu, to najemca nie może tłumaczyć się w ten sposób, że obowiązek zapłaty czynszu spoczywa na podnajemcy. Podnajemca ma taki obowiązek, ale względem najemcy. Jeśli wynajmujący przyjmuje czynsz od podnajemcy, wtedy najemca jest zwolniony z zapłaty w wysokości różnicy pomiędzy tym co miał płacić wynajmującemu, a tym co wynajmujący otrzymał od najemcy. Obrazuje to przykład: jeśli A wynajął za 300 zł miesięcznie B lokal. Ten z kolei podnajął C za 250 zł miesięcznie. To w sytuacji, gdy C płaci A a ten przyjmuje 250 zł, to B jest i tak zobowiązany względem A do zapłaty 50 zł. C natomiast jest zwolniony względem B.

Istnieje tu ścisły i nierozzerwalny związek praw z obowiązkami najemcy. Wynajmujący nie staje się jednak stroną umowy podnajmu, bowiem ta łączy najemcę i osobę trzecią. Wyjściem z tej sytuacji może okazać się zawar-

cie między najemcą a osobą trzecią umowy określającej zasady wzajemnych rozliczeń w razie zaspokojenia roszczeń wynajmującego przez jedną z nich, albo też przyjęcie w tych sytuacjach w umowie z wynajmującym a najemcą i osobą trzecią odpowiedzialności solidarnej tych osób.

Przepisy Kodeksu cywilnego wprowadzają jedynie odpowiedzialność podnajemcy za używanie lokalu zgodnie z przeznaczeniem. Nie dotyczą jednak czynszu. Jeśli podnajemca – zgodnie z umową zapłacił czynsz najemcy – żądanie od niego zapłaty po raz drugi nie znajduje uzasadnienia. Chyba że użytkował lokal po ustaniu stosunku najmu.

Najemca może oddać całość lub część garażu osobie trzeciej w bezpłatne użytkowanie. Bezpłatne użytkowanie jest uregulowane w Kodeksie cywilnym analogicznie jak podnajem.

Czy przezorny właściciel garażu powinien zapobiegać niekontrolowanemu podnajmowi? W praktyce najemcy garaży nie czytają przepisów Kodeksu cywilnego regulujących podnajem i nie informują właściciela o ewentualnym podnajmie, który raczej jest nieformalny.

W systemie Garaże24 umożliwiamy współdzielenie garażu i tym samym obniżenie kwoty czynszu dla każdego z użytkowników garażu. Z uwagi na potencjalnie konfliktową naturę podnajmu proponujemy właścicielom garaży inne rozwiązanie, naszym zdaniem bardziej funkcjonalne: zmniejszenie najemcy czynszu w wynajmie długookresowym w zamian za to, że zgadza się on na wynajęcie wydzielonej części garażu innemu najemcy, którego może nie znać osobiście. Wyróżniliśmy trzy wykonalne opcje wydzielonej przestrzeni:

- miejsce na motor, pod warunkiem że w garażu nie będzie parkowany samochód i pod warunkiem, że na podłodze garażu jest narysowana linia wyznaczająca miejsce na wprowadzenie motoru do garażu i parkowanie go tam (obszar w obrysie kresek nie może być zastawiony pojazdem ani rzeczami),
- miejsce na opony,

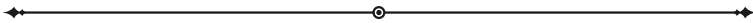
- szafa zamykana.

W garażu zarządzanym w systemie Garaże24 funkcjonuje kamera, co zmniejsza ryzyko kradzieży i uszkodzeń, a w razie wystąpienia problemu jest możliwość sprawdzenia zdarzenia w monitoringu z wskazaniem, który z użytkowników jako ostatni przed zdarzeniem otworzył drzwi garażu: każdy z użytkowników garażu ma indywidualny kod otwierający zamek elektroniczny garażu. Brak jest w systemie Garaże24 podnajmu – każdy z użytkowników garażu ma w nim postawioną do dyspozycji określoną przestrzeń inną niż ewentualny inny użytkownik. Dla komfortu użytkowników opcję współdzielenia garażu udostępniamy tylko w wynajmie długookresowym. W systemie Garaże24 dane użytkowników garażu są wprowadzane bez dokumentów papierowych, w aplikacji obsługiwanej telefonem.

Zasada swobody umów wyrażona w art. 353⁽¹⁾ Kodeksu cywilnego pozwala na to, aby stworzyć umowę zaliczaną do kategorii „nienazwanych” z punktu widzenia Kodeksu cywilnego. W sytuacji wielu użytkowników garażu taka umowa może precyzować prawa i obowiązki każdego z użytkowników garażu w taki sposób, że w garażu funkcjonuje więcej niż jedna umowa zawarta bezpośrednio pomiędzy właścicielem i użytkownikiem bez stosunku podnajmu. Dozwolone z punktu widzenia Kodeksu cywilnego jest także stworzenie umowy konsorcjum, gdzie do jednej umowy z właścicielem przystępują konsorcjanci, współużytkownicy, a umowa konsorcjum określa prawa i obowiązki każdego z nich. Trudnością w zawieraniu umowy konsorcjum jest konieczność podpisania umowy przez każdą ze stron, co wymaga, w wariantcie podpisów tradycyjnych, przekazywania umowy z rąk do rąk w gronie wszystkich jej stron, co może wydłużyć proces zawarcia umowy.

Ulepszenia, nakłady w garażu poniesione przez najemcę: zgoda, rekompensata

- ✓ jakie nakłady są nakładami drobnymi w rozumieniu Kodeksy cywilnego
- ✓ jak rozliczać koszty napraw i ulepszeń garażu poniesionych przez najemcę
- ✓ jakie są konsekwencje niezgodnienia nakładów najemcy z wynajmującym



Prawa i obowiązki stron umowy najmu różnią się zależnie od tego, czy chodzi o tzw. drobne nakłady czy nakłady inne, większe.

Art. 681 Kodeksu cywilnego definiuje przykładowy, niewyczerpujący katalog drobnych nakładów: drobne naprawy podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych, jak również drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody.

Tak zwane drobne nakłady obciążają najemcę, jeśli strony umowny najmu nie uzgodniły inaczej. Praktyka wynajmujących garaże podpowiada, że w odniesieniu do garażu takimi drobnymi nakładami są w szczególności:

- malowanie wewnętrznych ścian i sufitu garażu,
- malowanie wewnętrznej strony drzwi garażu,
- oliwienie zawiasów drzwi garażu,
- czyszczenie garażu od wewnątrz i od zewnątrz,
- wymienianie lamp lub żarówek w garażu,
- wymieniania wyrobionego włącznika światła w garażu oraz wyrobionych gniazdek kontaktowych,
- wymienianie klucza w garażu w sytuacji jego utraty,

- wymienianie zużytych lub zniszczonych elementów wyposażenia garażu, np. miotły, łopaty do odśnieżania, kosza na odpadki.

Najemca powinien też co do zasady dbać o utrzymanie części wspólnych kompleksu garaży, np. malowanie bramy wjazdowej na teren garażowiska, utrzymanie w stanie czystości i odśnieżanie podjazdu do garażu.

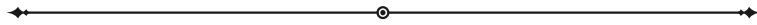
Nawet jeśli najemca nie wykonuje czynności z powyższej listy, nie może żądać ich wykonania przez właściciela i nie może wykonać ich samodzielnie na koszt wynajmującego, chyba że strony umowy najmu postanowiły inaczej.

Wszystkie niewchodzące w zakres drobnych nakładów remonty i naprawy oraz prace prowadzące do ulepszenia stanu garażu najemca ma obowiązek uzgodnić z właścicielem. Jeśli takie prace nie są uzgodnione z właścicielem, wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu, jak również niezależnie od tego może według jego uznania żądać przywrócenia rzeczy do stanu poprzedniego albo zatrzymać ulepszenia płacąc najemcy kwotę odpowiadającą wartości ulepszeń w chwili zwrotu przedmiotu ulepszenia właścicielowi przez najemcę. Z punktu widzenia interesu właściciela garażu uzgodnienia powinny obejmować nie tylko zakres ulepszeń, ale także postanowienia dotyczące rozliczenia za wykonanie ulepszeń (praca, materiał) w sytuacji gdy najem zostanie zakończony.

Opóźnienia czy zwłoka w zapłacie czynszu nie zmieniają w żaden sposób praw i obowiązków stron w zakresie utrzymania garażu.

Ulepszenia, nakłady w garażu poniesione przez najemcę: zgoda, rekompensata

- ✓ sprzedaż garażu a kodeks cywilny
- ✓ uprawnienia najemcy w związku ze sprzedażą garażu
- ✓ sprzedaż garażu w drodze postępowania egzekucyjnego



Zgodnie z art. 678 § 1. Kodeksu cywilnego w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu nabywca wstępuje w stosunek najmu w miejsce zbywcy; może jednak wypowiedzieć najem z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia. Zgodnie z § 2. tego przepisu, uprawnienie do wypowiedzenia najmu nie przysługuje nabywcy, jeżeli umowa najmu była zawarta na czas oznaczony z zachowaniem formy pisemnej i z datą pewną, a rzecz została najemcy wydana. Co oznacza, że zbycie w rozumieniu prawa oznacza przeniesienie tytułu prawnego wynajmowanego garażu na rzecz innej osoby. Będzie mogła samodzielnie realizować prawa i obowiązku wynajmującego. Konsekwencją tego postępowania jest uprawnienie nabywcy do prawa wypowiedzenia umowy najmu z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia.

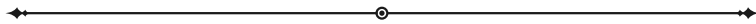
W przypadku, gdy nabywca garażu zdecydowałby się skorzystać z przysługującego mu uprawnienia, to najemcy przysługuje względem zbywcy rzeczy roszczenie o naprawienie szkody (art. 679 § 1 K.c.). Nadto, najemca może dochodzić od zbywcy garażu zwrotu nadpłat czynszu, które zostały zapłacone jeszcze przed dokonaniem sprzedaży garażu. Najemcy nie przysługują roszczenia względem nowego wynajmującego, wynikające z innych niż umowa najmu stosunków, np. o zwrot nakładów na rzecz, zwrot wpła-

conej kaucji, czy wynikające z ustanowionego przez poprzedniego właściciela prawa pierwokupu.

Szczególnym przypadkiem jest zbycie garażu w trybie postępowania egzekucyjnego bądź w trybie ustawy z 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe i naprawcze (j.t. - Dz. U. z 2012 r., poz. 1112 z późn. zm.). Sprzedaż ruchomości w postępowaniu egzekucyjnym lub sprzedaż ruchomości stanowiącej składnik masy upadłościowej w toku postępowania upadłościowego implikuje wygaśnięcie umowy najmu garażu.

Śmierć najemcy garażu: z kim się kontaktować, co zrobić z rzeczami zmarłego najemcy

- ✓ czy po śmierci najemcy umowa najmu wygasa
- ✓ czy można rozwiązać umowę najmu z powodu śmierci najemcy
- ✓ co zrobić w sytuacji braku kontaktu z osobami bliskimi zmarłego najemcy
- ✓ co zrobić z rzeczami pozostawionymi w garażu przez zmarłego najemcę



Po śmierci najemcy umowa najmu nie wygasa. Zgodnie z art. 922 Kodeksu cywilnego prawa i obowiązki wynikające z umowy najmu przechodzą na spadkobierców. Dotyczy to zarówno umowy najmu długookresowego jak i krótkookresowego czy okazjonalnego. Spadkobiercy to osoby wpisane w testamentie albo spadkobiercy ustawowi. Tym samym wynajmujący nie może uznać umowy najmu za zakończoną ani jednostronnie rozwiązać jej bez wypowiedzenia z powodu śmierci najemcy. Wynajmujący może żądać dalszego opłacania czynszu i nadal przysługuje mu prawo zastawu ustawowego na rzeczach najemcy przechowywanych w garażu. Spadkobiercy odpowiadają wobec wynajmującego za zobowiązania czynszowe i zobowiązania z tytułu szkód w garażu, które powstały także przed śmiercią. Ponieważ garaż nie jest lokalem mieszkalnym, nie funkcjonują przepisy chroniące lokatorów zależnych finansowo od zmarłego najemcy, np. współmałżonka, konkubenta czy osoby niepełnoletniej.

Problemem praktycznym po śmierci najemcy jest brak kontaktu ze strony najemcy oraz niejasność w kwestii określenia spadkobierców wraz z ich danymi osobowymi czy kontaktowymi. Jest możliwa i prawdopodobna sytuacja, w której brak jest odpowiedzi na telefony i maile wynajmującego, a także na korespondencję listowną. Potencjalni spadkobiercy mogą nie przyjąć spadku.

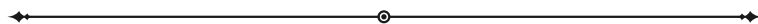
A jeśli nie został spisany testament jednoznacznie wskazujący spadkobierców, należy oczekiwać wszczęcia procedury sądowej zmierzającej do określenia spadkobierców i przypisania ich do poszczególnych składników masy majątkowej zmarłego.

W przypadku gdy po stronie najemcy brak jest kontaktu i odzewu na telefony, wiadomości i przesyłki listowne, zasadnym z punktu widzenia wynajmującego jest rozwiązanie umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia w związku z zaległościami czynszowymi, o ile możliwość taka została przewidziana w umowie najmu.

W przypadku śmierci najemcy należy w szczególności zatroszczyć się o rzeczy pozostawione w garażu. Jeśli zaległości czynszowe powstają z woli najemcy, jest on w większości przypadków gotowy na utratę czy zatrzymanie rzeczy znajdujących się w garażu, stąd w takim garażu w chwili rozwiązania umowy rzadko zdarzają się pozostawione rzeczy o istotnej wartości i równie rzadko najemcy wraca po rzeczy i domaga się od wynajmującego uzasadnienia, jak tymi rzeczmi rozporządził (gdzie je przeniósł, jak określił ich wartość w przypadku zbycia, jak i gdzie je zutylizował). Sytuacja śmierci najemcy jest inna: najemca mógł nie spodziewać się śmierci, a po rzeczy o istotnej wartości przechowywane w garaży spadkobiercy mogą zgłosić się w każdej chwili, nawet po kilku miesiącach czy kilku latach, po wydaniu przez sąd postanowienia spadkowego określającego spadkobierców. W takim przypadku spadkobiercy z dużym prawdopodobieństwem zażądają od wynajmującego kompletu dokumentacji poświadczającej istnienie zaległości czynszowych, wykorzystanie instytucji zastawu ustawowego na rzeczach, w tym dokumentacji poświadczającej wartość rynkową rzeczy zbytych w celu zaspokojenia należności czynszowych. W interesie wynajmującego przed wydaniem rzeczy obcym osobom jest uzyskać do wglądu oryginał i zarchiwizować kopię wypisu aktu poświadczenia dziedziczenia albo odpis prawomocnego postanowienia w sprawie stwierdzenia nabycia spadku, zweryfikować tożsamość osób odbierających rzeczy na podstawie ich dowodów osobistych, a także spisać protokół przekazania rzeczy wraz z ich dokumentacją zdjęciową.

Śmierć właściciela garażu: prawa i obowiązki spadkobierców

- ✓ czy po śmierci wynajmującego umowa wygasa
- ✓ czy można rozwiązać umowę najmu z powodu śmierci wynajmującego
- ✓ jakie dokumenty poświadczają nabycie spadku legitymujące do żądania czynszu od najemcy
- ✓ jak płacony jest czynsz w sytuacji, gdy istnieje więcej spadkobierców



Śmierć wynajmującego (właściciela) nie powoduje wygaśnięcia umowy najmu. Zgodnie z art. 922 Kodeksu cywilnego prawa i obowiązki zmarłego przechodzą na jego spadkobierców. Oznacza to, że umowa najmu dla jej ważności nie musi być aneksowana. Dotyczy to zarówno umowy najmu długookresowego jak i krótkookresowego czy okazjonalnego. Spadkobiercy mogą więc żądać zapłaty czynszu.

W sytuacji gdy spadkobierca nie jest świadomy istnienia umowy najmu i nie zna jej treści, najemca jest zobowiązany poinformować spadkobiercę o umowie i jej warunkach. Jeśli umowa została zawarta w formie ustnej i trwała powyżej roku, to uznaje się ją za zawartą na czas nieoznaczony. Podobnie jest, jeśli umowę najmu zawarto na 10 lat i okres ten już „dawno” minął, to jest minął okres liczący co najmniej 10 lat i jeden pełny miesiąc. W sytuacji braku wypowiedzenia lub wygaśnięcia umowa jest kontynuowana po śmierci wynajmującego.

Racjonalnym z punktu widzenia najemcy jest zażądanie przed zapłatą czynszu dokumentu poświadczającego określenie spadkobiercy. Takim do-

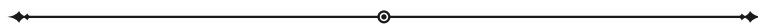
kumentem jest wypis aktu poświadczenia dziedziczenia albo odpis prawomocnego postanowienia w sprawie stwierdzenia nabycia spadku. Obydwa dokumenty zawierają dane osobowe spadkobiercy lub spadkobierców wraz z ich udziałami w składnikach masy spadkowej.

Jeśli istnieje więcej niż jeden spadkobierca zmarłego wynajmującego, najemca jest zobowiązany do zapłaty czynszu tylko jednemu z nich. To na spadkobiercy otrzymującym czynsz ciąży obowiązek rozdysponowania go pomiędzy pozostałych według ich udziałów w masie spadkowej.

Przydatnym w praktyce może być aneksowanie umowy najmu albo jej rozwiązanie za porozumieniem stron i spisanie nowej umowy, chociażby w celu jasnego określenia danych kontaktowych nowego wynajmującego (w celu ustalenia, jaki sposób komunikacji jest wiążący dla stron umowy). Jednak przyczyną jednostronnego rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia nie może być śmierć wynajmującego.

Wykup garażu z użytkowania wieczystego (przekształcenie we własność)

- ✓ co zmieniła ustawa przekształceniowa z 2018 roku
- ✓ jaka jest maksymalna wysokość stawki za użytkowanie wieczyste od 2019 roku
- ✓ procedura wykupu gruntu z użytkowania wieczystego z 2005 roku
- ✓ wnioskowanie o przedłużenie okresu użytkowania wieczystego



Od 2018 roku budynki i lokale mieszkalne wraz z przynależnymi do nich garażami i miejscami postojowymi podlegają tak zwanej ustawie przekształceniowej z 2018 roku. Jednak garaże wolnostojące i miejsca postojowe nie przylegające do budynków mieszkalnych tej ustawie nie podlegają – grunty pod nimi oddane osobom fizycznym w użytkowanie wieczyste mogą zostać przekształcone we własność na zasadach ogólnych czy też takich, które obowiązywały wcześniej. Inną z możliwości użytkownika wieczystego jest wnioskowanie o przedłużenie okresu użytkowania. Każda z tych trzech ścieżek wymaga bliższego omówienia, głównie ze względu na związany z nimi szum informacyjny. Jednocześnie omówienia wymaga ustawa z 31 stycznia 2019 roku, która ograniczyła stawki opłat za użytkowanie wieczyste garaży i miejsc postojowych z 3% do 1% wartości nieruchomości gruntowej.

Zasadą ogólną jest, że użytkowanie wieczyste dotyczy gruntu, a nie budynku czy lokalu posadowionego na tym gruncie, dlatego wszelkie stawki opłat związanych z użytkowaniem wieczystym czy przekształceniem bazują na wartości gruntu, a nie na wartości budynku czy lokalu na tym gruncie.

Ustawa przekształceniowa z 2018 roku

Realnie od 2019 roku obowiązuje w Polsce ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Ustawa obejmuje budynki z lokalami mieszkalnymi wraz z przylegającymi do tych budynków lub mieszczącymi się w ich obrębie garażami i miejscami postojowymi. Nie podlegają ustawie garaże wolnostojące.

Ustawa przekształceniowa z 2018 roku zmusiła gminy do zamiany opłat za użytkowanie wieczyste na opłaty przekształceniowe. Opłatę przekształceniową co do zasady użytkownik wieczysty powinien płacić przez 20 lat, po jednej racie rocznie, gdzie wysokość opłaty jest równa wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, gdyby taka mogła być pobrana w 2019 roku. Już w 2018 roku samorządy zorientowały się, że przekształcenie położy kres pobieraniu przez nie opłat za użytkowanie wieczyste budynków i lokali objętych ustawą, to jest użytkownicy wieczysti po uregulowaniu całości opłaty przekształceniowej nie będą już ponosili opłat z tytułu użytkowania wieczystego, bo takowe nie będzie ich dotyczyć. Dlatego większość samorządów w 2019 roku podniosła stawki opłat za użytkowanie wieczyste do maksymalnych poziomów dozwolonych przez organy centralne. Ustawa przekształceniowa umożliwiła użytkownikom wieczystym będącym osobami fizycznymi wniesienie opłaty przekształceniowej szybciej niż w okresie 20 lat, oferując bonifikatę od tej opłaty w wysokości:

- 60% – gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w roku przekształcenia;
- 50% – gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w 2. roku po przekształceniu;
- 40% – gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w 3. roku po przekształceniu;
- 30% – gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w 4. roku po przekształceniu;
- 20% – gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w 5. roku po przekształceniu;

- 10% – gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w 6. roku po przekształceniu.

Garaże wolnostojące, nie objęte ustawą przekształceniową z 2018 roku

Użytkownicy wieczystości gruntów, na których są posadowione garaże wolnostojące, pomimo że nie zostali objęci ustawą przekształceniową z 2018 roku, zostali w 2019 roku w większości gmin obciążeni podwyższonymi opłatami za użytkowanie wieczyste, ponieważ w 2018 roku samorządy zorientowały się, że ustawa przekształceniowa położy kres pobieraniu przez gminy opłat za użytkowanie wieczyste budynków i lokali objętych ustawą. Dlatego większość samorządów w 2019 roku podniosła stawki opłat za użytkowanie wieczyste do maksymalnych poziomów dozwolonych przez organy centralne. W efekcie właściciele garaży wolnostojących na gruntach w użytkowaniu wieczystym nie tylko nie zostali „uwłaszczeni” przez ustawę z 2018 roku ale dodatkowo dostali „rykoszetem” w postaci drastycznych podwyżek opłat za użytkowanie wieczyste wymierzonych co do zasady nie w nich (garaże wolnostojące nie zostaną uwolnione z opłaty za użytkowanie wieczyste), ale we właścicieli budynków i lokali mieszkalnych (którzy dzięki ustawie z 2018 roku uwolnią się od użytkowania wieczystego po uiszczeniu opłaty przekształceniowej). Stało się tak, ponieważ podstawą wyliczenia opłaty przekształceniowej była stawka zwykłej opłaty za użytkowanie wieczyste, która w 2019 roku miałyby objąć użytkownika wieczystego podlegającego przekształceniu. Co więcej, podwyższona opłata za użytkowanie wieczyste w 2019 roku mogła właścicielom garaży wolnostojących błędnie zasugerować, że grunty pod tymi garażami podlegają przekształceniu i że wkrótce będą oni wolni od opłat za użytkowanie wieczyste.

W celu złagodzenia tych negatywnych skutków oddziaływania ustawy z 2018 roku na właścicieli garaży wolnostojących na gruntach osób fizycznych w użytkowaniu wieczystym w dniu 31 stycznia 2019 roku przyjęto ustawę o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Ustawa z 31 stycz-

nia 2019 roku zmniejszyła maksymalną wysokość rocznej opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu z wcześniejszych 3% wartości nieruchomości gruntowej do 1%.

Procedura z 2005 roku: żądanie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności

W każdym czasie użytkownik wieczysty będący osobą fizyczną może złożyć do urzędu gminy wniosek o „*wykupienie*” garażu z użytkowania wieczystego, to jest o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Dotyczy to zarówno lokali mieszkalnych, jak i niemieskalnych, bez podziału na garaże wolnostojące i inne. Procedurę tę wprowadziła Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. Istnieją jednak dwa warunki, które muszą być spełnione:

- nieruchomość gruntowa musiała być na dzień 13 października 2005 roku oddana osobie fizycznej w użytkowanie wieczyste (art.1 ust.1 ustawy),
- wniosek o przekształcenie musi być złożony przez wszystkich użytkowników wieczystych działki gruntu.

Drugi z warunków jest trudny do spełnienia przez właściciela garażu, ponieważ w zdecydowanej większości cały kompleks garaży stanowi jedną działkę gruntu, w której pojedynczy właściciel garażu ma udział ułamkowy. Dodatkowo, złożenie wniosku o przekształcenie na podstawie procedury z 2005 roku jest czynnością przekraczającą tak zwany zwykły zarząd nieruchomością i dlatego pod wnioskiem muszą być podpisani także współmałżonkowie w sytuacji małżeńskiej wspólnoty majątkowej. Koszt i trud związany z procedurą wyodrębnienia działki z garażem z działki szerszej obejmującej kompleks garaży zniechęca do czynności przekształcenia.

Wniosek o przedłużenie okresu użytkowania wieczystego

Okres użytkowania wieczystego może być 99-letni ale nie jest to regułą.

Okres ten może być krótszy, jednak nie krótszy niż 40 lat. Termin zakończenia okresu użytkowania wieczystego jest wpisany w księdze wieczystej działki gruntu.

Zgodnie z zasadą ogólną wyrażoną w art. 236 par. 2 Kodeksu cywilnego:

W ciągu ostatnich pięciu lat przed upływem zastrzeżonego w umowie terminu wieczysty użytkownik może żądać jego przedłużenia na dalszy okres od czterdziestu do dziewięćdziesięciu dziewięciu lat

Oznacza to, że wniosek o przedłużenie użytkowania wieczystego nie może być złożony wcześniej niż w ostatniej pięcioletniej okolicy okresu użytkowania wieczystego.

Ten sam paragraf Kodeksu cywilnego mówi, że odmowa przedłużenia jest dopuszczalna tylko ze względu na ważny interes społeczny. Sformułowanie „*ważny interes społeczny*” jest zarówno pojemne jak i nieo określone.

Warto zauważyć, że w sytuacji niezłożenia wniosku o przedłużenie okresu użytkowania wieczystego, po zakończeniu okresu użytkowania użytkownik wieczysty z dnia na dzień traci swoje prawo do gruntu i może jedynie żądać od gminy wynagrodzenia za wzniesione przez niego lub nabyte budynki i inne urządzenia.

Umowa najmu: przedawnienie roszczeń przeciwko najemcy i wynajmującemu

- ✓ przedawnienie roszczeń przeciwko najemcy a kodeks cywilny
- ✓ terminy przedawnienia roszczeń
- ✓ w jaki sposób liczyć termin przedawnienia

Według ogólnej zasady prawa cywilnego roszczenia majątkowe ulegają przedawnieniu. Oznacza to, że po upływie określonego terminu roszczenia nie mogą w skuteczny sposób być dochodzone przez wierzyciela. Jednocześnie nie wygasa prawo dłużnika do dobrowolnego spełnienia takiego obowiązku.

Zgodnie z art. 677 Kodeksu cywilnego, roszczenia wynajmującego przeciwko najemcy o naprawienie szkody z powodu uszkodzenia lub pogorszenia rzeczy, jak również roszczenia najemcy przeciwko wynajmującemu o zwrot nakładów na rzecz albo o zwrot nadpłaconego czynszu przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Artykuł ten stosować należy wyłącznie do roszczeń wprost w nim wskazanych. Oznacza, że wynajmujący w ciągu roku od dnia zwrotu garażu może dochodzić od najemcy naprawienia szkody za pogorszenie jego stanu. W odniesieniu do najemcy oznacza, że w tym samym okresie może on dochodzić od wynajmującego pieniędzy za zwrot poniesionych nakładów czy zwrot nadpłaconego czynszu. Ustawodawca przewidział tak krótki okres, gdyż po upływie tego czasu trudne byłoby do ustalenia, w jakim stanie znajdował się garaż. Art. 677 kodeksu cywilnego ma zastosowanie również do najmu okazjonalnego.

Oprócz terminu przewidzianego w Kodeksie cywilnym, na pozostałe

roszczenia wynikające z umowy najmu obowiązują inne terminy. I tak, zgodnie z art. 118 Kodeksu cywilnego: *„Jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi sześć lat, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – trzy lata”*. Jednakże koniec terminu przedawnienia przypada na ostatni dzień roku kalendarzowego, chyba że termin przedawnienia jest krótszy niż dwa lata. Co oznacza, że po 3. latach przedawnią się roszczenia związane z zapłatą zaległego czynszu, zwrotu wynajmowanego garażu, zapłatą kar umownych.

Roczny termin wynikający z kodeksu cywilnego, należy liczyć od momentu zwrotu garażu. Warto mieć na uwadze, że w sytuacji kiedy garaż został zwrócony po umówionym terminie, to termin liczy się od rzeczywistego momentu zwrotu. Przykładowo, jeśli w wypowiedzeniu podano termin zwrotu garażu na 31 stycznia 2022 r., ale faktyczny zwrot nastąpił 5 marca 2022 r., to przedawnienie roszczeń wynikające z art. 677 K.c. nastąpi po roku od tej daty, tj. 5 marca 2023 r.

W przypadku terminu trzyletniego, koniec terminu przedawnienia przypada na ostatni dzień roku kalendarzowego. Przykładowo, jeśli roszczenie najemcy od wynajmującego w zakresie zwrotu kaucji przypada na 30 czerwca 2022 r., to termin ten przesuwają się do 31 grudnia 2022 r.

Zasiedzenie garażu: czy jest możliwe?

- ✓ co to jest zasiedzenie?
- ✓ czy jest możliwe zasiedzenie garażu?
- ✓ terminy i formalności
- ✓ czy najemca może nabyć prawo do zasiedzenia garażu?

Zasiedzenie nieruchomości to jedna z form nabycia własności poprzez jej długotrwałe i faktyczne posiadanie. Dotyczyć może każdego typu nieruchomości (domu, mieszkania, działki, lokalu itd.), pod warunkiem, że stanowi odrębny przedmiot własności. Oznacza to dokładnie to, że można np. zasiedzieć mieszkanie, ale nie można zasiedzieć klatki schodowej prowadzącej do tego mieszkania. Zasiedzeniu podlegają nie tylko nieruchomości gruntowe, budynkowe i lokalowe, ale również służebność gruntowa oraz użytkowanie wieczyste.

By móc uznać garaż za zasiedziany, musi upłynąć odpowiedni czas. W pierwszej kolejności warto zwrócić uwagę, że przepisy kodeksu cywilnego dotyczące zasiedzenia nie wprowadzają rozróżnienia pomiędzy nieruchomościami gruntowymi i lokalowymi. Artykuł 172 K.c. wskazuje, że: *„posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie)”*. Analiza przepisów prawa cywilnego wskazuje, że zasiedzenie garażu jest możliwe. Warunkiem jest posiadanie samoistne garażu oraz upływ terminu, odpowiednio 20 lat i 30 lat.

W terminologii ustawodawstwa polskiego nie ma definicji, które wyjaśniają, co oznacza „*dobra*” i „*zła*” wiara. Interpretacji tych definicji muszą

podejmować się sądy. Samoistne posiadanie garażu, dbanie o niego jak o własne, bez posiadania prawa do garażu określane jest działaniem w „dobrej wierze”. Przeważnie właściciel garażu sam rezygnuje ze swojego prawa, bądź zostały wprowadzone jakieś nieformalne działania, które z przyczyn losowych nie doszły do skutku. Przy tym sposobie działania, termin to 20 lat. Natomiast o zasiedzeniu w „złej wierze” mówi się w momencie, kiedy osoba, która zachowuje się jak właściciel, mimo, że wie, że nim nie jest i nie ma prawa do garażu, lecz brakuje podstaw do usprawiedliwienia tej niewiedzy. W tej sytuacji obowiązuje termin zasiedzenia wynoszący 30 lat.

Korzystając z dorobku doktryny można stwierdzić, że wyczerpujące wyliczenie okoliczności, które mogą usprawiedliwiać dobrą wiarę posiadacza w chwili uzyskania posiadania, nie byłoby możliwe. Przykładowo można wskazać sytuacje, gdy objęcie w posiadanie nastąpiło na podstawie umowy o przeniesienie własności, nieważnej z powodu braku zdolności do czynności prawnych po stronie zbywcy, o czym nabywca nie wiedział, albo z tej przyczyny, że zbywca nie był właścicielem nieruchomości, choć za takiego uchodził w oczach nabywcy; nie można natomiast przypisywać nabywcy dobrej wiary, jeżeli umowa była nieważna wskutek niezachowania formy aktu notarialnego. Wolno również aprobować stwierdzenie, że w dobrej wierze może być także osoba, która obejmując nieruchomość w posiadanie swym jednostronnym działaniem błędnie, ale w okolicznościach usprawiedliwiających takie przekonanie sądzi, że przysługuje jej prawo własności, np. na podstawie dziedziczenia, w szczególności gdy, będąc spadkobiercą ustawowym, nie wie o istnieniu testamentu, w którym do dziedziczenia powołano inną osobę. Generalnie zaś trzeba jeszcze zwrócić uwagę, że zasadniczo posiadacz jest zwolniony z ciężaru udowodnienia swej dobrej wiary. Nabywa on własność nieruchomości po dwudziestu latach nieprzerwanego posiadania, „*chyba że*” uzyskał posiadanie w złej wierze (art. 172 § 2 K.c.). Używając takiej formuły redakcyjnej ustawodawca wzmacnia wyrażone już w części ogólnej (art. 7 K.c.) domniemanie dobrej wiary. Zatem posiadacz samoistny nabywa własność nieruchomości z upływem krótszego, dwudziestoletniego terminu, chyba że właściciel udowodni mu złą wiarę.

RODO i ochrona danych osobowych a umowa najmu

- ✓ co to jest i kto powinien stosować RODO
- ✓ co to jest przetwarzanie danych osobowych
- ✓ najem garażu w ramach działalności gospodarczej a RODO
- ✓ poufność danych umowy najmu garażu

W Polsce od 25 maja 2018 roku obowiązuje ogólne rozporządzenie o ochronie danych RODO. Jest to unijny akt, obowiązujący na terenie całej Unii Europejskiej. Z racji, że jest aktem stosowanym bezpośrednio i nie wymaga implementacji do krajowych regulacji prawnych, zastąpił krajową ustawę dotyczącą ochrony danych osobowych.

Rozporządzenie RODO zobligowane są stosować wszyscy przedsiębiorcy, nie ma znaczenia czy są to osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą czy osoby prawne. Zgodnie z art. 4 RODO dane osobowe to informacje o zidentyfikowanej lub możliwej do zidentyfikowania osobie fizycznej („osobie, której dane dotyczą”), z kolei możliwa do zidentyfikowania osoba fizyczna to osoba, którą można bezpośrednio lub pośrednio zidentyfikować, w szczególności na podstawie identyfikatora takiego jak imię i nazwisko, numer identyfikacyjny, dane o lokalizacji, identyfikator internetowy lub jeden bądź kilka szczególnych czynników określających fizyczną, fizjologiczną, genetyczną, psychiczną, ekonomiczną, kulturową lub społeczną tożsamość osoby fizycznej.

Przetwarzanie danych, zgodnie z tym samym art. 4 RODO, oznacza operację lub zestaw operacji wykonywanych na danych osobowych lub ze-

stawach danych osobowych w sposób zautomatyzowany lub niezautomatyzowany, taką jak zbieranie, utrwalanie, organizowanie, porządkowanie, przechowywanie, adaptowanie lub modyfikowanie, pobieranie, przeglądanie, wykorzystywanie, ujawnianie poprzez przesłanie, rozpowszechnianie lub innego rodzaju udostępnianie, dopasowywanie lub łączenie, ograniczanie, usuwanie lub niszczenie.

Zasady przetwarzania danych osobowych określa art. 5 ust. 1 RODO. Dane te muszą być przetwarzane zgodnie z prawem, rzetelnie i w sposób przejrzysty dla osoby, której dane dotyczą. Do tego dochodzi zasada ograniczenia celu, minimalizacji danych, prawidłowości, ograniczenia przechowywania, integralności i poufności.

Wynajmujący garaż występuje w roli administrator tych danych, jest odpowiedzialny za spełnienie powyższych zasad i, co więcej, musi potrafić wykazać ich przestrzeganie (co najczęściej robi się poprzez odpowiednie udokumentowanie). RODO nazywa to „rozliczalnością” (art. 5 ust. 2 RODO). Czasami niektórzy nazywają to również domniemaniem winy tj. po stronie administratora leży obowiązek wykazania, że działa zgodnie z RODO. Jednym z elementów jest tutaj prowadzenie odpowiedniej dokumentacji m.in. rejestru czynności przetwarzania danych (art. 30 RODO).

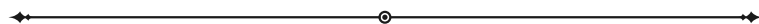
Przetwarzane danych osobowych według art. 6 ust. 1 RODO, zawsze odbywa się na podstawie: zgody, wykonania umowy, wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na administratorze, ochrony żywotnych interesów osoby, której dane dotyczą lub innej osoby fizycznej, prawnie uzasadnionych interesów administratora.

Wynajmujący garaż ma szereg obowiązków, wynikających z art. 12 do 22 RODO. Są to m.in. obowiązek informacyjny (o administratorze, celu i podstawie przetwarzania, odbiorcach, przysługujących prawach, ewentualnym profilowaniu itd.), realizacji prawa dostępu do danych, ich sprostowania, usunięcia, ograniczenia przetwarzania, przeniesienia, sprzeciwu wobec profilowania. Istotnym obowiązkiem jest należyta ochrona danych

osobowych. Wynajmujący powinien w związku z tym zabezpieczyć umowę przed niepowołanym dostępem innych osób, nie przekazywać danych innym podmiotom (gdy nie ma ku temu przesłanek), korzystać z danych tylko do celów związanych z zawartą umową, a po upływie okresu retencji dane usunąć (w tym wypadku określonego przepisami o przedawnieniu oraz przepisami podatkowymi).

Zachowania najemcy garażu uciążliwe dla otoczenia: odpowiedzialność i kary

- ✓ wybryk w rozumieniu Kodeksu wykroczeń
- ✓ zakłócanie spokoju publicznego
- ✓ zakłócanie porządku publicznego
- ✓ zakłócanie spoczynku nocnego
- ✓ wywoływanie zgorszenia



Zakłócanie spokoju oraz porządku publicznego i spoczynku nocnego, jak i wybryk są zdefiniowane w art. 51 par. 1 Kodeksu wykroczeń:

Kto krzykiem, hałasem, alarmem lub innym wybrykiem zakłóca spójność, porządek publiczny, spoczynek nocny albo wywołuje zgorszenie w miejscu publicznym, podlega karze aresztu, ograniczenia wolności albo grzywny.

Za wykroczenia przeciwko porządkowi lub spokojowi publicznemu bądź przeciwko spoczynkowi nocnemu sprawca (i tylko sprawca, ewentualnie wraz z osobami podlegającymi lub pomagającymi w wybruku) może dostać mandat od 20 zł do 5 000 zł. Ograniczenie wolności bądź areszt mogą być stosowane, jeśli czyn ma charakter chuligański lub sprawca był pod wpływem alkoholu.

Zgodnie z orzecznictwem i praktyką karną, wybryk definiuje się jako zachowanie wywołujące powszechnie negatywne oceny i uczucie niepokoju, ewidentnie sprzeczne z normami zwyczajowymi, jakiego w konkretnych okolicznościach nie należało się spodziewać.

Bliskie definicji wybryku jest zakłócanie spokoju publicznego. Spokój publiczny jest określany jako brak dotkliwego oddziaływania na zmysły zewnętrzne ale też jako stan równowagi psychicznej. Zakłóceniem spokoju jest, jak wskazuje Sąd Najwyższy, *„naruszenie równowagi psychicznej ludzi, powodujące negatywne przeżycia psychiczne nieoznaczonych osób, powstające z bezpośredniego oddziaływania na organy zmysłów.”* Zakłóceniem spokoju publicznego jest np. rozpalenie ogniska w miejscu publicznym do tego nieprzeznaczonym, rozsypanie na ulicy śmierdzącej substancji albo zmyśłone zawiadomienie służb o tym, że na dworcu jest podłożona bomba.

Porządkiem publicznym jest normalny bieg życia w danym środowisku ludzkim. Zakłóceniem porządku jest spowodowanie u ludzi zachowań nadzwyczajnych, uniemożliwienie zachowań normalnych lub utrudnienie wykonywania zwykłych czynności. Zakłócenie musi więc spowodować zmianę zachowań jednej lub więcej osób. Zakłóceniem porządku publicznego jest np. pozostawienie samochodu na środku ulicy powodujące konieczność objeżdżania go albo zawieszenie łańcucha z kłódką na drzwiach do budynku uniemożliwiającej wejście do środka.

Zakłóceniem spokoju nocnego jest uniemożliwienie jednej lub więcej osobom odpoczynku w ciszy. Zasadą ogólną jest, że cisza obowiązuje od godziny 22:00 do 6:00, chyba że szczegółowe akty prawne, np. regulamin kompleksu garażowego, stanowią inaczej.

Warto zwrócić uwagę, że zakłócaniem spokoju nocnego ani spokoju czy porządku publicznego nie jest koszenie trawy, dokonywanie napraw, prowadzenie budowy lub remontu czy używanie elektronarzędzi na wolnym powietrzu w dni wolne od pracy, np. w niedziele w godzinach dziennych czyli od 6:00 do 22:00. Wyjątkiem są miejsca, w których szczególny porządek jest ustanowiony przez wewnętrzny regulamin wspólnoty lokalowej czy spółdzielni mieszkaniowej.

Wywołanie zgorszenia w miejscu publicznym jest spowodowaniem negatywnej reakcji otoczenia na zachowanie sprawcy, np. wstrętu, oburzenia,

niesmaku. Warunkiem uznania wybryku za wywołujący zgorszenie jest wystąpienie reakcji u co najmniej jednej osoby w otoczeniu, która nie jest nadmiernie wrażliwa. Wybryk dokonany poza miejscem publicznym nie jest karalny.

Warunkiem karalności wybryku przeciwko spokojowi lub porządkowi publicznemu, wypoczynkowi nocnemu czy wybryku wywołującego zgorszenie jest wina umyślna, czyli nie można zostać ukaranym, jeśli przyczyną jest łagodniejsza kategoria winy: błąd lub zaniedbanie, rażące niedbalstwo czy zamiar ewentualny.

Właściciel wynajmujący garaż nie jest narażony na kary, jakie mogłyby zostać na niego nałożone za uciążliwe dla otoczenia zachowanie najemcy. W praktyce większym problemem może okazać się nieżyczliwość sąsiadów. Sąsiedzi mogą nie być świadomi, że osobą zaśmiecającą otoczenie garażu i nieuprzejmą jest najemca, a nie właściciel. Właściciel nieświadomy pogorszonego stanu relacji z sąsiadami może być zdany na sąsiadów, np. może potrzebować zgody na przeciągnięcie kabla elektrycznego nad garażem sąsiada albo może być zainteresowany zakupem garażu nieopodal. Wówczas nieformalne relacje z użytkownikami garaży mogą okazać się istotne.

Czy właściciel powinien mieć klucze do wynajmowanego garażu?

- ✓ czy wynajmujący może samowolnie wchodzić do garażu najemcy
- ✓ czy właściciel ma prawo zachować klucz do garażu najemcy
- ✓ jakie względy praktyczne przemawiają za zachowaniem klucza przez właściciela
- ✓ awaryjne otwarcie garażu przez właściciela
- ✓ wchodzenie do garażu najemcy przez właściciela bez ważnego powodu

W wynajmie lokali mieszkalnych obowiązuje zasada ogólna stanowiąca, że właściciel nie ma prawa wejść do wynajmowanego mieszkania bez wiedzy i zgody lokatora. Problem wejścia do lokalu przez właściciela w sytuacji awarii w sposób następujący rozstrzyga art. 10 pkt 1 Ustawy z dnia 21 czerwca 2011 roku o ochronie praw lokatorów:

W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody lokator jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli lokator jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, właściciel ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub straży gminnej (miejskiej), a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.

Właściciele mieszkań na wynajem często stosują umowną klauzulę umożliwiającą im bez dodatkowej zgody najemcy wejście do mieszkania w celu inspekcji stanu technicznego lokalu, gdzie częstość ewentualnych wizyt inspekcyjnych jest określona w umowie najmu. Wynajmujący uzasad-

niąją potrzebę zachowania „awaryjnego” klucza do mieszkania możliwością wystąpienia problemów technicznych, np. zalania czy pożaru w sytuacji, gdy najemca jest czasowo niedostępny, np. wyjechał na wakacje.

Inne rozsądne i praktyczne argumenty za zachowaniem przez właściciela klucza otwierającego lokal (w połączeniu z klauzulą umowną udostępnienia mu nowego klucza w sytuacji wymiany zamków czy wkładki przez najemcę) to:

- utrata przez najemcę kluczy lub konieczność nagłego wpuszczenia do mieszkania innej osoby w sytuacji, gdy najemcy nie ma na miejscu,
- wezwanie policji lub innych służb do niezwłocznego otwarcia lokalu w sytuacji, gdy najemca jest okresowo niedostępny,
- zatrzaśnięcie się najemcy w środku garażu w sytuacji, gdy żadna bliska mu osoba nie jest w stanie niezwłocznie przyjechać z dodatkowym kompletem kluczy.

Niezależnie od powyższego istnieje oczywisty powód, dla którego właściciel odczuwa potrzebę zachowania klucza do lokalu wraz z umownym ograniczeniem najemcy prawa do wymiany zamka lub wkładki bez udostępnienia właścicielowi nowego klucza. Tym powodem jest potrzeba natychmiastowego zmotywowania najemcy do zapłacenia czynszu w sytuacji zaległości bądź potrzeba, w sytuacji zaległości czynszowych, efektywnego zakończenia umowy najmu i postawienia lokalu pod kolejny wynajem.

Garaż nie jest lokalem mieszkalnym, stąd ustawowa ochrona praw lokatorów tu nie funkcjonuje. Potrzeba zachowania przez najemcę prywatności w odniesieniu do rzeczy w garażu jest zwykle mniejsza niż w sytuacji wynajmu lokalu mieszkalnego. Jednocześnie niekomfortowym dla właściciela jest powiedzenie najemcy wprost na etapie zawierania umowy, że zachowanie klucza awaryjnego ma na celu szybkie i bezproblemowe dostanie się do garażu, gdy najemca nie płaci czynszu i nie kontaktuje się pomimo wezwań, po to by zabezpieczyć i wywieźć rzeczy najemcy, uprzątnąć garaż i postawić go do nowego wynajmu, a także w celu ewentualnego wykonania

prawa zastawu ustawowego na rzeczach najemcy trzymanyh w garażu.

Problem zachowania przez właściciela kluczy do garażu ma więc wiele aspektów. Niekomfortowo jest rozmawiać ze stroną umowy o nieprzyjemnych konsekwencjach łamania warunków umowy, ponieważ może to być odczytywane jako forma zarzucania potencjalnej winy osobie uczciwej. Nawet jeśli sama umowa w sposób formalny rozstrzyga kwestię zatrzymania kluczy przez właściciela, najemcy ceniący sobie prywatność oraz najemcy przewidujący opcję uciążliwego zalegania z czynszem usiłują obchodzić zapis umowny, montując na drzwiach garażu kłódkę lub dodatkowy zamek. Zazwyczaj umowa najmu mówi o wymianie zamka, a założenie dodatkowej kłódki lub dodatkowego zamka nie jest wymianą zamka. Z kolei najemcy spodziewający się zaległości czynszowych i ich konsekwencji wymieniają zamki bez względu na zapisy umowne, zamierzając w razie sporu powołać się na przepisy chroniące lokatorów i na prywatność (licząc na to, że właściciel nie doczytał w przepisach, iż ochrona lokatorów obowiązuje w lokalach mieszkalnych albo zostawiając sobie w tym zakresie furtkę *„przepraszam, nie wiedziałem”*).

Wynajmujący nie powinien mieć nic przeciwko zawarciu w umowie najmu zapisu, który zakazuje mu bez ważnego powodu otwierania garażu bez zgody najemcy. Wchodzenie do garażu najemcy z ciekawości czy z potrzeby udowadniania najemcy, że garaż należy do właściciela a najemca jest w nim tylko czasowo, może nie być dobrym pomysłem z jeszcze innego powodu: właściciel który zobaczył w garażu substancje niedozwolone bądź rzeczy mogące w oczywisty sposób świadczyć o popełnionym przestępstwie, powinien zgłosić takie odkrycie na policję, bo jeśli powziął informację o wysoce prawdopodobnym przestępstwie i nie starał mu się przeciwdziałać, może zostać uwikłany we współudział.

Kwestią problematyczną w garażu pozostaje tak zwana „śruba” stosowana jako mocny antywłamaniowy zamek do drzwi. Śruba to rozwiązanie rzemieślnicze, niestandardowe. Śruby, znak czasów minionych, do chwili obecnej zachowały się w wielu garażach. To patent oparty na grubej poziomej stalowej belce. Zasunięcie belki pełniącej funkcję rygla czy zasuwki

blokuje drzwi w taki sposób, że nie jest możliwe otwarcie drzwi od zewnątrz bez ich całkowitego zniszczenia, np. wycięcia w nich dużych otworów piłą lub spawarką albo bez wyłamania drzwi z zawiasów. Otwieranie drzwi z taką belką jest uciążliwą pracą dla jednej lub więcej osób na co najmniej 2 godziny i wymaga specjalistycznych narzędzi, np. zestaw spawalniczy, gruby łańcuch, wyburzeniowy młot pneumatyczny, duży młot tradycyjny, samochód terenowy lub ciężarowy jako źródło siły pociągowej. Belka czy zasuwa jest otwierana za pomocą śruby czyli niestandardowego klucza, którego nie można ot tak skopiować w punkcie dorabiania kluczy. Jeśli właściciel wynajmujący garaż dysponuje dwiema śrubami, jedną może zatrzymać, a jeśli śruba jest tylko jedna, rozwiązaniem może być dorobienie drugiej śruby u ślusarza albo nieużywanie belki i śruby w ogóle.

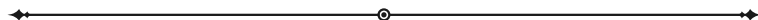
W sytuacji uciążliwych zaległości czynszowych wynajmujący powinien spodziewać się, że najemca wymieni w garażu zamki, zamontuje nowy zamek lub nową wkładkę albo założy własną kłódkę. Stąd w skrzynce narzędziowej wynajmującego garaże powinna znajdować się gotowa metoda awaryjnego otwierania drzwi garażu. Przede wszystkim garaż do wynajmu powinien zostać przygotowany w taki sposób, aby awaryjne otwarcie drzwi nie wiązało się z koniecznością zakupu kosztownych narzędzi ani kupowania nowych drzwi wskutek interwencji. Najmniejszym problemem jest kłódka – tę można rozwinąć albo przeciąć dużymi obcęgami bądź piłą kątowną. Nowy zamek lub nowa wkładka może wymagać rozwiercenia połączonego z nagięciem skrzydła drzwiowego (skrzydło metalowe można odgiąć z powrotem i pomalować farbą olejną). W przypadku niespodziewanego nowego zamka w drzwiach drewnianych możliwe jest wywiercenie w skrzydle drzwiowym otworu i i późniejsze wypełnienie otworu materiałem drewnianym połączone z malowaniem farbą olejną.

Rozwiązaniem uniwersalnym wszystkich powyższych problemów właściciela wynajmującego garaże jest proponowany w systemie Garaże24 zamek cyfrowy do drzwi garażu. Zestaw sprzętowy Garaże24 zawiera zamek z szyfratorem czyli elektroniczną tarczą do wpisywania kodu odblokowującego drzwi. W sytuacjach określonych w umowie najmu garażu, tj.

gdy zaległość czynszowa przekracza określoną ilość dni i po zakończeniu umowy najmu, dostęp do garażu zostaje automatycznie zablokowany do chwili przydzielenia najemcy aktywnego indywidualnego kodu otwierającego drzwi. Taki zamek cyfrowy uwalnia właściciela od kosztów i pracy przy awaryjnym otwieraniu garażu, a także od konieczności wymieniać zamków po każdej umowie najmu, co ma znaczenie zwłaszcza w najmie krótkookresowym. Zamek cyfrowy zintegrowany z aplikacją Garaże24 do zarządzania wynajmem rozwiązuje w sposób oczywisty problem zaległości czynszowych.

Umowa najmu a podpis elektroniczny

- ✓ czym jest podpis elektroniczny?
- ✓ czy kwalifikowany podpis może zastąpić podpis własnoręczny?
- ✓ ważność podpisu elektronicznego



Odrębną, uregulowaną w kodeksie cywilnym formą czynności prawnych jest forma elektroniczna, której zachowanie uzależnia się od złożenia oświadczenia woli w postaci elektronicznej i opatrzenia go kwalifikowanym tzw. bezpiecznym podpisem elektronicznym. Należy zatem pamiętać, że wbrew intuicji, jeśli dla danej czynności zastrzeżony został wymóg formy elektronicznej, dokonanie jej przez e-mail lub inny elektroniczny środek komunikacji bez kwalifikowanego podpisu elektronicznego skutkuje niedochowaniem tego wymogu.

Kodeks cywilny stanowi, że oświadczenie woli złożone w formie elektronicznej jest równoważne z oświadczeniem woli złożonym w formie pisemnej. Kwalifikowany podpis elektroniczny może zatem zastąpić podpis własnoręczny. W praktyce oznacza to, że jeśli dla danego oświadczenia zastrzeżony został wymóg formy pisemnej, można dochować wskazanego wymogu poprzez np. przesłanie drugiej stronie wiadomości e-mail opatrzonej kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

Dokument podpisany elektronicznym podpisem kwalifikowanym (nie jest to tożsame z e-PuAP) ma moc prawną taką samą jak dokument papierowy podpisany ręcznie. Mówi o tym obowiązujące od 2016 roku rozporządzenie eIDAS w sprawie identyfikacji elektronicznej i usług zaufania w

odniesieniu do transakcji elektronicznych na rynku wewnętrznym. Rozporządzenie obowiązuje we wszystkich krajach Unii Europejskiej. Jak głosi art. 25 eIDAS, podpisowi elektronicznemu nie można odmówić skutku prawnego ani dopuszczalności jako dowodu w postępowaniu sądowym. Kwestia wysłania dokumentu podpisanego elektronicznie jest zatem sprawą odmienną od rozstrzygania ważności samego podpisu elektronicznego. Oznacza to, że dla ważności dokumentów podpisanych elektronicznie w korespondencji z najemcą nie jest konieczne wpisywanie do umowy najmu klauzul, które miałyby to potwierdzać, np. *„Strony zgodnie oświadczają, że będą honorować dokumenty podpisane elektronicznym podpisem kwalifikowanym”*.

Dokument wymagający podpisu więcej niż jednej osoby, np. umowa najmu podpisywana przez najemcę oraz przez wynajmującego, jest podpisany prawidłowo, nawet jeśli jedna ze stron użyła elektronicznego podpisu kwalifikowanego, zaś druga podpisała dokument tradycyjnie, podpisem odręcznym. W takim przypadku dla celów dowodowych konieczne jest zachowanie zarówno dokumentu w formie elektronicznej (podpisanego elektronicznie) oraz dokumentu oryginalnego w formie drukowanej (podpisanego odręcznie).

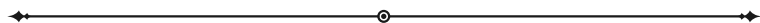
O ważności podpisu elektronicznego decyduje nie znacznik podpisu zawarty w dokumencie, np. *„Podpisano elektronicznym podpisem kwalifikowanym: ...imię, nazwisko, data”* ale certyfikat użyty do podpisania dokumentu elektronicznie. Dokument podpisany elektronicznie może nie mieć widocznego w treści znacznika podpisu, dlatego to nie formułka *„Podpisano elektronicznie...”* świadczy o ważności podpisu. O ważności podpisu nie świadczy też w żaden sposób miejsce w dokumencie, w którym znajduje się ewentualny znacznik podpisu (np. znacznik podpisu w miejscu wielokropka na tradycyjny podpis ręczny). Jednocześnie jeden dokument może mieć więcej niż jeden podpis elektroniczny, np. podpisy elektroniczne dwóch stron umowy albo trzykrotny podpis tej samej osoby. Ważność podpisu elektronicznego wraz z imionami i nazwiskami osób podpisujących oraz z datą podpisania, w każdym z popularnych formatów (np. pdf, PadES,

doc), można zweryfikować między innymi w serwisie administracji rządowej www.gov.pl.

Kwalifikowany podpis elektroniczny nie jest tożsamy z ePUAP, ponieważ ePUAP to forma potwierdzania tożsamości osoby fizycznej w korespondencji wyłącznie z urzędami aktywnymi na platformie internetowej ePUAP.

Wynajem krótkoterminowy garażu: jak umożliwić go w praktyce

- ✓ czy istnieje popyt na krótkookresowy wynajem garaży
- ✓ jak rozwiązać problem wymiany zamków w wynajmie krótkookresowym
- ✓ jak rozwiązać problem częstych dojazdów do garażu wynajmowanego na krótkie okresy
- ✓ czym wynajem krótkookresowy różni się od długookresowego
- ✓ jak rozwiązać problem płatności i monitoringu w wynajmie krótkookresowym



Obecnie wynajem krótkoterminowy garaży w Polsce de facto nie funkcjonuje, ponieważ większość właścicieli wynajmujących garaże nie zapewnia możliwości technicznych do sprawnego obsłużenia wynajmu na dni i tygodnie. Otwiera to niszę rynkową dla tych właścicieli garaży, którzy są przygotowani do obsługi najmu krótkoterminowego.

Istnieje niezaspokojony popyt na garaże do wynajmu na okresy 3-dniowe, 7-dniowe i 14-dniowe. Reakcje na ogłoszenia o garażach do wynajęcia to w około 25 procentach zapytania o wynajem krótkoterminowy. Konsumenty potrzebują garaży na okresy kilku- lub kilkunastodniowe, aby przechować rzeczy w trakcie przeprowadzki czy remontu, doraźnie naprawić samochód lub motor czy jednorazowo przechować zapas towaru w prowadzonej działalności gospodarczej. Jesteśmy przekonani, że ilość zapytań o wynajem krótkoterminowy garaży wzrośnie wraz z podażą, to jest konsumenty widząc w serwisach internetowych obecność ofert krótkoterminowych, włączą tę opcję do ich planów oraz oczekiwań. Jesteśmy przekonani,

że stawka za wynajem garażu na 7 dni może być akceptowalna, nawet jeśli będzie o 100 procent wyższa niż proporcjonalna kalkulowana na podstawie stawki miesięcznej.

Właściciel gotowy do obsługi wynajmu krótkoterminowego musi być w stanie zabezpieczyć każdego nowego najemcę na okoliczność wtargnięcia poprzedniego najemcy do garażu. Wymiana zamków garażu po każdym najemcy przy założeniu 50 zmian najemców w ciągu roku jest nieekonomiczna pod względem tak kosztowym jak i pracochłonności (nawet jeśli istniejąca rezerwa zamków będzie cyrkulować pomiędzy kilkoma czy kilkunastoma garażami). Nie jest też ekonomiczny w odniesieniu do garaży tradycyjny proces obsługi formalnej strony najmu z każdorazowym udziałem wizyt wynajmującego na miejscu w celu: okazania garażu, zawarcia umowy, pobrania kaucji, wydania kluczy i odebrania garażu po zakończonym wynajmie. Jednorazowa płatność za kilkudniowy wynajem garażu porównana z kosztocłonnością i pracochłonnością takiej obsługi jest odpowiedzią na pytanie o to, dlaczego wynajem krótkoterminowy garaży nie funkcjonuje. Jednocześnie udostępniane są najemcom w dużych miastach oferty miejskich przechowalni rzeczy w cenach oscylujących wokół 12 zł miesięcznie za 10 metrów, nie kwadratowych ale sześciennych, (podczas gdy typowy garaż ma powierzchnię 17 metrów kwadratowych, to jest objętość 34 metrów sześciennych. Ponadto miejskie przechowalnie typu storage są nieliczne, co wynika z ekonomiki ich działania: są to obiekty z dużą ilością schowków z czynną obsługą personelu na miejscu. Tymczasem garaże są zlokalizowane w wielu punktach każdego miasta, nie tylko dużej, a więc najemca może wybrać garaż w odległości do kilkuset metrów od miejsca zamieszkania. Garaż jako krótkoterminowy schowek przeprowadzkowy ma również tę zaletę, że można bezpośrednio pod drzwiami podjechać samochodem i przeładować rzeczy, bez chodzenia po schodach, jeżdżenia windą czy przechodzenia z ciężkimi rzeczami przez klatkę schodową.

System Garaże24 zapewnia realną możliwość wynajmu krótkoterminowego garaży. Właściciel otrzymuje zestaw z zamkiem cyfrowym i kamerą zintegrowany z aplikacją obsługującą cały proces wynajmu. To uwalnia

właściciela od konieczności przyjazdu pod garaż w celu okazania go potencjalnemu najemcy – aplikacja naprowadza najemcę bezpośrednio do garażu z tolerancją błędu do kilku metrów. Umowa najmu jest zawierana przez aplikację według jednego z gotowych wzorów ze zindywidualizowanymi opcjami do odhaczenia. Aplikacja Garaże24 obsługuje także płatności za pomocą bramki płatniczej. Zapłata kaucji oraz w przypadku najmu krótkookresowego także czynszu, powoduje przydzielenie najemcy indywidualnego kodu do drzwi garażu. Monitoring wnętrza garażu za pomocą kamery pozwala właścicielowi ustalić oraz porównać stan garażu z chwili rozpoczęcia wynajmu do stanu z chwili zakończenia wynajmu, bez przyjeżdżania na miejsce. Serwis ogłoszeniowy Garaże24 udostępnia potencjalnym najemcom gotowe, niestosowane w innych serwisach ogłoszeniowych, kategorie wynajmu krótkoterminowego: garaż na 3 dni, garaż na 7 dni, garaż na 14 dni. Po zakończonym wynajmie system automatycznie zwraca najemcy kaucję. Po stronie właściciela pozostaje zdalne, telefoniczne lub mailowe, obsługiwanie zapytań najemców. System Garaże24 nie zawęży źródła kontaktu z najemcą do serwisu ogłoszeń Garaże24, to jest właściciel może korzystać z pełnej funkcjonalności systemu zarządzania najmem, ale zamieszczać ogłoszenia o wynajmie w innych serwisach bądź nie zamieszczać ich wcale.

W wynajmie krótkookresowym regułą jest pobieranie czynszu z góry za cały ustalony okres wynajmu. Kaucje również są powszechne.

W wynajmie krótkookresowym właściciel garażu może spodziewać się szybszego zużycia części garażu: zamka, bramy garażowej, włączników światła, gniazdek kontaktowych. Wynajem krótkookresowy wiąże się z większą niepewnością niż wynajem długookresowy – należy oczekiwać okresów wzmożonej aktywności najemców, w tym okresów braku możliwości realizacji wszystkich zapytań, ale także okresów niższego niż 100% wskaźnika zajętości garaży w skali miesiąca i roku. Wynajem krótkookresowy to więcej obowiązków właściciela, w szczególności nie należy oczekiwać, że każde zapytanie ofertowe zakończy się zawarciem umowy. Wynajem krótkookresowy oznacza także konieczność wydatkowania środków na re-

klamę, w aktualnych realiach w internetowych serwisach ogłoszeniowych. Właściciel decydujący się na wynajem krótkookresowy swoich garaży powinien pamiętać, że aktualnie najemcy nie spodziewają się w serwisach internetowych ofert wynajmu garaży na dni i tygodnie, stąd zasadnym jest poprawiać w Internecie widoczność treści sygnalizujących, że garaż jest przeznaczony do wynajmu krótkookresowego. Serwisem internetowym udostępniającym gotowe i dobrze widoczne kategorie: garaż na 3 dni, garaż na 7 dni, garaż na 14 dni jest serwis ogłoszeniowy Garaże24.

Co robić, gdy przecieka dach garażu?

- ✓ jak rozpoznać, że papa na dachu wymaga wymiany
- ✓ ile papy trzeba do pokrycia dachu garażu
- ✓ jak dobrać papę do krycia dachu garażu
- ✓ jakie narzędzia i materiały zabrać do krycia dachu garażu
- ✓ jak kłaść papę na dachu garażu

Niemal każdy garaż wolnostojący ma dach płaski. Słowo „płaski” jest tu umowne, ponieważ dach pod niewielkim lub większym kątem opada ku jednej stronie, najczęściej ku tej, po której znajduje się rynna. Dach niemal każdego takiego garażu jest pokryty papą. Najczęstszą przyczyną przeciekania dachu jest zużycie się papy. Aby ocenić stan papy dachowej, należy spojrzeć na dach z góry. Papa przez którą cieknie woda jest pomarszczona i spękana lub tylko pomarszczona. Woda może przeciekać przez taką papę nawet jeśli nie jesteśmy w stanie dostrzec w niej dziur – papa pomarszczona to taka, która straciła już swoje właściwości hydroizolacyjne. Zdjęcia poniżej przedstawiają porównanie dachu z papą zużytą (po lewej) z dachem z papą świeżo położoną (po prawej).



Obecnie stosunkowo niedrogim standardem pokryć dachów płaskich są papy termozgrzewalne. Są dostępne w prawie każdej hurtowni budowlanej i w markecie budowlanym. Trwałość papy termozgrzewalnej, zależnie od jej parametrów, szacuje się na kilkadziesiąt lat. Papa termozgrzewalna nie wymaga konserwacji.

Jeśli papa wygląda podobnie jak na zdjęciu po lewej stronie (papa zużyta), to wymaga wymiany. Jeśli jest gładka jak na zdjęciu po prawej stronie, to nie wymaga wymiany. Jeśli stopień zużycia papy oceniony metodą „na oko” różni się na poszczególnych częściach dachu, w naszej ocenie nie opłaca się kłaść papy tylko na tej części dachu, na której jest ona najmocniej zużyta. Przygotowanie do położenia papy, w tym zgromadzenie materiałów i narzędzi, jest zabiegiem wymagającym poświęcenia czasu, stąd korzystnie jest przeprowadzić te przygotowania raz a nie wielokrotnie w okresie trwałości papy.

Ile papy trzeba na dach garażu?

Papa termozgrzewalna jest sprzedawana w rolkach w pasach o szerokości jednego metra. Jedna rolka to zazwyczaj ale nie zawsze 7,5 metra bieżącego czyli jeden odcinek papy liczący 7,5 metra długości i 1 metr szerokości. Inne długości odcinków papy w rolkach w powszechnym użytku to 4, 5, 6 i 10 metrów bieżących. Stąd miarą porównawczą powinna być cena za metr kwadratowy papy, a nie cena za rolkę papy.

Zgodnie z praktyką budowlaną wymiary niemal wszystkich garaży wolnostojących w kompleksach garaży to, po obrysie zewnętrznym: 3 metry szerokości i 5–6 metrów długości. Dach garażu ma jednak wzdłuż ściany tylnej lub również bocznej tzw. ogniomur o wysokości do 30 centymetrów i zwykle też komin wentylacyjny wystający ponad powierzchnię dachu. Ogniomur i komin należy również pokryć papą. Garaż zazwyczaj przylega od boków do garaży sąsiadujących. Ostrożnie jest więc nadłożyć papę tak, aby przykrywała dachy garaży sąsiadujących pasami o szerokości 30–50 centymetrów – ściekająca deszczówka tworzy w dachu garażu własne

ścieżki biegnące nie zawsze pionowo w dół, a zazwyczaj nie mamy wpływu na stan dachów garaży sąsiadujących. Dobrą praktyką dekarską jest także nadłożenie papy na ściany przy krawędziach dachu i ścian, pod rynną (tam gdzie jest zawieszona rynna).

Uwzględniając ogniomur i komin oraz dwa garaże sąsiadujące, do pokrycia dachu garażu o wymiarach 6 x 3 metry potrzeba około 28 metrów kwadratowych papy, czyli powinniśmy zaopatrzyć się w:

- 3 rolki o długości po 10 metrów,
- 4 rolki o długości po 7,5 metrów,
- 6 rolek o długości po 5 metrów,
- 5 rolek o długości po 6 metrów.

Jak gruba powinna być papa dachowa?

W hurtowniach spotyka się papy o grubościach od 2,5 do 5,5 mm i grubsze. W ocenie dekarzy papa dachowa powinna być nie cieńsza niż 4 milimetry, ale w kwestii pozostałych zaleceń dotyczących parametrów papy zdanie są podzielone. Tylko część z nich uważa, że papa grubsza niż 4 milimetry jest lepsza i nalega na kupowanie na dachy garaży papu o grubości 5-5,5 mm. Część jest zdania, że optymalna jest papa o grubości 4-4,5 mm, ponieważ nie tak ciężka jak papa o grubości powyżej 5 mm, jest od niej bardziej elastyczna i mniej łamliwa.

Co decyduje o jakości papy termozgrzewalnej?

O jakości czyli de facto o trwałości papy dachowej decyduje odporność na działanie niskiej i wysokiej temperatury, giętkość, przesiąkliwość, siła zrywająca konieczna do rozciągnięcia papy oraz wydłużenie przy zerwaniu.

Na rynku dostępne są papy termozgrzewalne z tak zwanym SBS czyli termoplastycznym styren-butadien-styrenem bądź z termoplastomerem APP (ataktycznym polipropylenem). Papa z SBS lub APP jest bardziej odporna na pękanie w ujemnych temperaturach. Jednak zdania dekarzy są podzie-

lone w kwestii tego, czy warto dopłacać znaczny procent ceny do papy z ABS bądź z APP.

Jakie narzędzia i materiały zabrać do kładzenia papy na dachu garażu?

Komplet rzeczy do zabrania na remont dachu garażu to:

- drabina o długości co najmniej 3 metrów,
- lina z hakiem lub pętlą do wciągania na dach rolek papy (jedna rolka może ważyć nawet 30 kg i niebezpiecznie jest ją brać pod pachą i wchodzić z nią na drabinę),
- butla z gazem i palnikiem gazowym przyłączonym wężem do butli,
- metalowy kij o długości około 1,5 metra,
- nóż do cięcia papy,
- miarka o długości nie mniej niż 6 metrów,
- pełne nieszlizgające się buty i skarpetki (nawet w środku upalnego lata),
- rękawiczki niegumowe.

Jak kłaść papę na dachu garażu?

Do położenia papy na dachu garażu należy wybrać dzień bez deszczu i bez śniegu, gdy temperatura jest dodatnia. Papa składowana na mrozie staje się bowiem sztywna. Czynność kładzenia papy na dachu garażu to 4-6 godzin pracy na dworze i niekomfortowo jest wykonywać ją w mrozie.

Papę należy kłaść od najniższego obszaru dachu, aby po zakładkach łączących pasy papy woda spływała po spadzie dachu, a nie pod papę. Zakładki powinny mieć szerokość 10-15 centymetrów. Wystarczającym jest pokrycie dachu garażu jedną warstwą papy na zakładki.

Papę należy pociąć nożem do papy na pasy lub płyty. Papa ma na spodzie warstwę bitumu przypominającego folię. Bitum pełni funkcję kleju przytwierdzającego papę do podłoża. Zwinięty w rolkę pas papy należy ułożyć

tak, żeby zgrzewać jego spodnią część palnikiem z butli przez kilka sekund tuż przed zetknięciem się papy z dachem. Pomaga w tym kij, którym można zbliżać do siebie lub odpychać zwinięty w rolkę pas papy. Placki papy już zgrzanej można wygładzać butem, dłońmi w rękawiczkach lub kijem, aby pozbyć się miejsc, gdzie papa nie przywarła szczelnie do podłoża.

Inne problemy z przeciekaniem dachu garażu

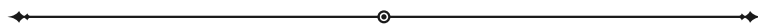
Zdarza się, że zaciek w garażu powstaje nie od sufitu ani od ścian przy wysokości sufitu, ale od dołu. To oznacza, że woda przedostaje się do garażu od garażu sąsiadującego, który jest nieszczelny do tego stopnia, że woda w nim zalega na podłodze i szuka ujścia przez ścianę. Rozwiązanie problemu wiedzie przez efektywne skontaktowanie się z sąsiadem i zmobilizowanie go do usunięcia nieszczelności.

Jeśli woda gromadzi się na podłodze garażu lub przy ścianie garażu, która nie sąsiaduje z innym lokalem (ściana zewnętrzna), może to oznaczać, że wylewa się z rynny lub ścieka z dachu garażu po ścianie i tworzy kałuże na dole ściany garażu. Najprostszym rozwiązaniem jest prawidłowe podwieszenie na ścianie.

Jeśli wjazd do garażu jest osadzony w niecce gruntu, deszczówka podchodzi pod drzwi garażu oraz pod futrynę drzwi. W efekcie drzwi „puchną” i stają się nieszczelne, trudne do domknięcia. Rdzewieją bądź butwieją, w zależności od materiału, z jakiego są wykonane. Rozwiązaniem jest wyko-

Wilgoć, grzyb, pleśń i gnicie w garażu: co robić

- ✓ skąd w garażu bierze się wilgoć i grzyb
- ✓ w jakim środowisku i na jakich powierzchniach rozwija się grzyb
- ✓ jak ograniczyć występowanie grzyba w garażu
- ✓ po co w garażu sprawna wentylacja



Wilgoć w garażu jest powszechna i częstsza niż w lokalach mieszkalnych. Wynika z braku ogrzewania garaży i ich nieszczelności. Garaże są położone bezpośrednio na ziemi. Przy gruncie i na poziomym piwnicznym wilgoć jest większa niż na wyższych piętrach budynków. Do garażu dociera więc szczelinami wokół drzwi wilgotne powietrze, woda spływa przez nieszczelności w dachu, a ponadto na wewnętrznej stronie ścian, sufitu i podłogi skrapla się para wodna. Narażenie na wilgoć jest jeszcze większe, jeśli garaż ma kanał i w dodatku jest położony w niecce gruntu – wody gruntowe zwłaszcza w okresach wiosennych roztopów śniegu podchodzą tuż pod powierzchnię gruntu i przenikają przez dno oraz ściany boczne kanału garażowego. Wilgoć powoduje rdzewienie trzymanych w garażu rzeczy ze stali czarnej (innej niż nierdzewna) oraz zmurszenie drewnianych rzeczy oraz elementów konstrukcyjnych. Jeśli poziom wilgotności powietrza przekracza 70-80%, a wentylacja jest niewystarczająca, dodatkowo pojawia się grzyb.

Grzyb rozwija się tam, gdzie są spełnione warunki do jego rozwoju, to jest:

- wilgotność powietrza przekraczająca 70-80% (wilgotność normalna w pomieszczeniu mieszkalnym w temperaturze pokojowej to 40-50%),

- stojące powietrze,
- niski poziom naświetlenia.



Ponadto rozwojowi grzyba sprzyja środowisko o odczynie lekko kwaśnym. Innym warunkiem rozwoju grzyba poruszonym w literaturze budowlanej jest obecność pożywienia czyli celulozy, stąd idealne dla rozwoju grzyba są elementy drewniane oraz ściany kartonowo-gipsowe, jednak praktyka garażowa pokazuje, że grzyb potrafi rozwijać się nawet na ścianach z cegieł czy po prostu na tynku pokrytym lub niepokrytym farbą. Dyskusyjnym jest, na ile środki chemiczne antygrzybiczne i lakiernicze są w stanie spowolnić rozwój grzyba.

Grzyb powoduje rozkład celulozy. W efekcie drewniane elementy konstrukcji ściennych lub dachowych, tracąc nawet dwie trzecie ich wagi, odkształcają się, miękną, pękają i ulegają łamaniu. Prawia każdy kto miał styczność z grzybem wie, że grzyb rozwija się także na ścianach niezawierających elementów drewnianych, nawet na ścianach innych niż kartono-

wo-gipsowe. Ściany są dla grzyba barierą, jednak na ich powierzchni grzyb rozwija się, znajdując sobie w nich drobne szczeliny i rowki. W miejscu zagrzybionym powierzchnia ściany wilgotnieje, ściana traci swoją twardość oraz kolor farby jak i stopniowo kruszy się. Z czasem powierzchnia zagrzybionej ściany wybrzusza się i odpada z niej tynk.

Grzyb jest przyczyną nieprzyjemnego zapachu (innego niż zapach samej wilgoci). Regularne przebywanie w zagrzybionym środowisku powoduje wchłanianie się do organizmu toksyn, które wywołują ból głowy, rozdrażnienie i nudności, ale też dolegliwości skórne, alergie, schorzenia układu oddechowego i zatrucia a nawet nowotwory. Grzyby rozpylają zarodniki unoszące się w powietrzu, stąd w dogodnych warunkach zajmowany przez nie obszar szybko się powiększa.

Jak poradzić sobie z wilgocią i grzybem w garażu?

Budżety na ulepszenie garażu bywają skromne, bo ostatecznie garaż wolnostojący to nie lokal mieszkalny. Stąd katalog praktycznych możliwości walki z grzybem i wilgocią jest ograniczony.

Miejsca garażu atakowane przez grzyb to zwykle, w pierwszej kolejności te, w których słaba jest cyrkulacja powietrza i w których ściana jest najzimniejsza, czyli: miejsca za szafkami i półkami, progi, rogi ścian i kąty. Warto okresowo sprawdzać stan zagrzybienia kanału garażu, ponieważ kanał jako niewielkie pomieszczenie naraża użytkownika na silne wchłanianie toksyn. Ponadto zagrzybione deski przykrywające kanał stwarzają ryzyko nagłego i zaskakującego złamania się pod ciężarem stąpającej po nich osoby.

Po wykryciu grzyba należy reagować szybko, to jest w ciągu dni, a nie tygodni czy miesięcy, ponieważ grzyb w sprzyjających mu warunkach jest w stanie zająć większość ścian garażu w 2-3 tygodnie. Widząc grzyb i wyczuwając wilgoć w garażu, należy przede wszystkim zwalczyć przyczynę rozwoju grzyba. Dobrze jest zapewnić stały przepływ powietrza przez garaż. Wywietrzniki powinny znajdować się po obu stronach garażu, np. w

drzwiach przy podłodze oraz na tylnej ścianie powyżej 1,5 metra wysokości bądź w dachu w tylnej części garażu. Pod żadnym pozorem nie należy wywietrzników zastawiać rzeczami, na co warto zwrócić uwagę ewentualnemu najemcy garażu.

Jeśli pomimo założenia lub odblokowania wywietrzników grzyb w garażu odnawia się, celowe jest zainstalowanie wentylatora uruchomianego czujnikiem wilgotności. Czujnik wilgotności w wentylatorze należy ustawić na około 40%, to jest próg wilgotności włączający wentylator wynosi wtedy 40%. Wystarczającym dla garażu jest wentylator o mocy 80-100 metrów sześciennych na godzinę. Takie wentylatory mają moc rzędu kilku watów, a więc cechuje je stosunkowo niewielkie zużycie prądu, nawet jeśli czujnik wilgotności wywołuje ich pracę przez 50 procent czasu. Średnica otworu w ścianie czy w dachu wystarczająca dla małego wentylatora to 10-12 centymetrów.

Czynnikiem utrudniającym rozwijanie się grzyba jest stosowanie farby olejnej lub lateksowej, która utrudnia przenikanie wilgoci z pomieszczenia do ściany i w drugą stronę. Jeśli jednak grzyb rozwinął się długo i wniknął w ścianę głęboko, konieczne jest przed malowaniem skucie tynku na powierzchni zajętej przez grzyb oraz w promieniu metra dookoła. Jednak i na farbie lateksowej grzyb może się rozwijać w warunkach wysokiej wilgotności i przy braku sprawnej wentylacji.

Ogrzewanie garażu w celu zahamowania rozwoju grzybów jest nie tylko niecelowe (grzyb rozwija się lepiej w środowisku ciepłym) ale i nieekonomiczne, ponieważ garaż zwykle nie jest pomieszczeniem szczelnym ani ocieplonym.

Koniecznym dla uniknięcia grzyba w garażu jest zapewnienie szczelnego dachu, czyli okresowe wymieniania papy kryjącej dach garażu. Rozwiązaniem sprawdzonym jest jednorazowe pokrycie wewnętrznych ścian i podłogi garażu, zwłaszcza wewnętrznych ścian i podłogi kanału garażowego, folią w płynie czy płynnym szkłem. Folia w płynie oraz płynne szkło są

dostępne w większości hurtowni budowlanych. Pokrycie nimi powierzchni wymaga wiania zawartości opakowania do wiadra i ewentualnie rozcieńczenie z wodą według instrukcji na opakowaniu. Przy pomocy pędzla o dużej powierzchni nacierania zawartość wiadra wsmarowuje się w ścianę lub podłogę. Powierzchnia pokryta folią w płynie lub płynnym szkłem staje się odporna na przenikanie przez nią wilgoci, a ponadto staje się gładka, co utrudnia grzybowi wżeranie się w mikroszczeliny i zagłębienia ściany lub podłogi.

Nowowytbudowane ściany i podłogi oraz sufity są w szczególności narażone na szybki rozwój grzyba. Nowy mur może potrzebować nawet pół roku do roku aby wyschnąć do poziomu normalnego. Przed wyschnięciem wilgoć uwalnia się spod wylewki, z wnętrza ścian i z sufitu. W takim środowisku bez wymuszonej wentylatorem cyrkulacji powietrza grzyb może powstać nawet w ciągu 2 tygodni. Problem może łatwo umknąć uwadze, bo w nowowytbudowanym garażu właściciel nie spodziewa się grzyba.

Spryskiwanie powierzchni antygrzybicznymi środkami biobójczymi w sytuacji zagrzybienia jest niezbędne, ale ma charakter doraźny. Do pracy z środkami antygrzybicznymi jak i z samym grzybem warto użyć gumowych rękawiczek i maseczki. Toksyny grzybów mogą nawet wnikać do organizmu przez skórę dłoni i palców, którymi dotykami ścierki lub zagrzybionej ściany, a już na pewno przez nos prosto do dróg oddechowych.

Jaką rolę pełni kratka wentylacyjna lub komin w garażu?

- ✓ dlaczego wentylacja w garażu jest ważna
- ✓ jakie skutki wywołuje grzyb w garażu
- ✓ jaki wentylator założyć do garażu

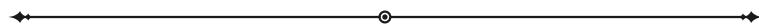
Kratka wentylacyjna w garażu pełni istotną funkcję. Niektórzy właściciele lub najemcy zastawiają rzeczami brzydką kratkę znajdującą się zazwyczaj na tylnej ścianie garażu na wysokości oczu. Uważają, że ktoś może się przez nią dostać aby ukraść rzeczy albo po prostu uważają, że jest brzydka i niepotrzebnie leci przez nią zimne powietrze. Otóż kratka wentylacyjna pozwala to podstawowe narzędzie, które pozwala zmniejszyć w garażu ryzyko występowania wilgoci i grzyba. Swobodny przewiew powietrza przez cały garaż jest w tym zakresie metodą najtańszą i efektywną: od szczelin lub specjalnie do tego wyciętych otworów w drzwiach garażu do kratki wentylacyjnej lub do komina w suficie garażu w jego tylnej części.

Garaż bez wentylacji wilgotnieje i zagrzybia się. Może to być kwestia nawet nie miesięcy ale tygodni, w przypadku zastawienia rzeczami czy szafą wylotu powietrza. Grzyb dosłownie zjada celulozowe elementy konstrukcji (drewno, meble, płyty kartonowo-celulozowe) i powoduje kruszenie się murów oraz odpadanie tynku. Grzyb zakaża ludzki organizm: wywołuje bóle głowy, wymioty, a nawet nowotwory.

Grzyb emituje toksyny oraz dodatkową wilgoć, a jego zarodniki są roznoszone w powietrzu wewnątrz garażu i w efekcie grzyb zakaża wszystko, co znajduje się wewnątrz wilgotnego i niewentylowanego pomieszczenia.

Mokry kanał w garażu, pokrycie kanału deskami

- ✓ skąd bierze się wilgoć i woda w kanale garażu
- ✓ jak osuszyć kanał garażu
- ✓ jak dobrać i przygotować deski do pokrycia kanału garażu
- ✓ dlaczego woda i wilgoć w kanale garażu mogą być niebezpieczne



Ponad połowa kanałów garaży wolnostojących ma tendencję do gromadzenia wilgoci lub nawet stojącej w kanale wody. Najbardziej narażone są garaże usytuowane w zagłębieniach terenu. Poziom wilgotności jest najwyższy wiosną podczas roztopów śniegu. W zagłębieniach terenu wody z roztopów gromadzą się tuż pod gruntem. Woda przenika do kanału przez niezabezpieczone ściany i dno kanału garażowego, przez szczeliny przy dolnej krawędzi drzwi garażu, przez nieszczelny dach albo przez ściany garażu sąsiadującego. Zalegającej w kanale garażu wilgoci lub wodzie towarzyszy grzyb, tak w kanale jak i w całym garażu. Grzyb w kanale jest wyjątkowo szkodliwy, ponieważ osoba pracująca w kanale jest nim otoczona z każdej strony. Grzyb, poza nieprzyjemnym zapachem, wydziela toksyny unoszące się w powietrzu i wnikające do organizmu przez drogi oddechowe jak i przez skórę na przykład dłoni i palców – efektem są bóle głowy, nudności, złe samopoczucie, a nawet nowotwory.

Gdy mamy do czynienia z wilgocią lub wodą w kanale, należy zidentyfikować jej źródło. Następnie należy wypompować wodę: jeśli nie jesteśmy w stanie zdobyć pompy do wody, pozostaje osuszanie za pomocą wiader i chłonnej szmaty. Po wypompowaniu i osuszeniu kanału należy pokryć dno i ściany wewnętrzne kanału płynnym szkłem lub folią w płynie. Są to

substancje sprzedawane w większości marketów i hurtowni budowlanych, zazwyczaj w kanistrach. Substancję należy przelać do wiadra i, jeśli sugeruje tak instrukcja, rozcieńczyć i mieszać z wodą. Następnie obszernym pędzlem należy nanieść ją na ściany i dno kanału. Powierzchnia pokryta płynnym szkłem lub folią w płynie powinna stać się odporna na przepuszczanie wody i wilgoci.

Jeśli woda lub wilgoć w kanale utrzymywała się latami, w złym stanie mogą być deski kryjące kanał, a także kątowniki nad nimi. Tradycyjnie, wzdłuż górnych krawędzi kanału są położone kątowniki o wymiarze 40 x 40 milimetrów. Na kątownikach są osadzone deski. Kątowniki do garaży rzadko są ze stali nierdzewnej, stąd z upływem czasu wilgoć powoduje ich rdzewienie i zmniejszenie wytrzymałości. Deski kryjące kanał, mimo iż są zwykle impregnowane, pod wpływem wilgoci i grzyba kruszeją, mięknią i rozchodzą się. Dlatego utrzymywanie w kanale wilgoci i wody przez długi czas nie tylko zmniejsza użyteczność samego garażu, ale stwarza poważne zagrożenie wpadnięcia do środka kanału przez deski skonsumowane grzybem i wilgocią albo przez złamanie się lub wygięcie zmurzałego kątownika.

Zabezpieczenie kanału od nowa nie jest szczególnie skomplikowane. Wymaga kupienia dwóch kątowników, w miarę możliwości ze stali nierdzewnej i założenia ich na krawędzie kanału przy użyciu długich wkrętów. Jeśli mur przy krawędziach kanału jest mocno nadkruszony i nierówny, zaleca się użycie kątownika o wymiarach szerszych niż 40 x 40 mm (aby wkręty miały solidne oparcie w murze). Następnie konieczne jest pozyskanie zaimpregnowanych desek. Zgodnie z garażową tradycją, przed laty deski były impregnowane przez trzymanie ich przez dobę lub dłużej w naczyniu (np. wannie) ze użytym olejem silnikowym. Jest dyskusyjne, czy taka impregnacja przynosiła efekt trwalszy niż krycie deski chemikaliami dedykowanymi do impregnacji drewna. Standardowa szerokość kanału czyli długość desek kryjących kanał to jeden metr. Grubość deski kryjącej kanał to standardowo 3,6 centymetra.

Szkoła sprzed lat zaleca kryć kanały garaży deskami z drewna dębowego lub akacjowego. Obecnie dostępnych jest znacznie więcej rodzajów materiałów. Warty rozważenia są tak zwane deski kompozytowe zwane też deskami tarasowymi. Deski tarasowe nie wymagają impregnacji i nie są konsumowane przez grzyb, nie rozchodzą się i nie mięknią pod wpływem wilgoci.

Jak zabezpieczyć garaż przed włamaniem: kamery, czujniki ruchu, alarmy, śruba

- ✓ wilgoć i mróz a urządzenia elektroniczne w garażu
- ✓ czego oczekiwać od współczesnej kamery monitoringowej
- ✓ jak działa „śruba” garażowa”

Zabezpieczenia elektroniczne, jak kamery i czujniki ruchu wymagają na stałe podłączenia do prądu, a także urządzenia do komunikacji zdalnej z odbiornikiem, np. serwera z kartą SIM w środku. Dobierając do garażu kamerę lub czujniki ruchu, warto pamiętać, że w garażu w okresie okolicy zimowej panuje podwyższona wilgotność i mróz. Każde przejście temperatury w górę przez zero to, poza wilgocią, rozmarzanie lodu i uwalnianie się wody nawet w tych miejscach, do których woda nie dostałaby się ze spadających kropli deszczu. Dla układów elektronicznych jest to spore wyzwanie. Dlatego urządzenia elektroniczne wewnątrz garażu powinny być w obudowach z parametrem IP na poziomie 66 lub wyższym. Szczelność na poziomie IP 66 oznacza pełną szczelność obudowy nawet w silnych strumieniach wody. Dopiero na potrzeby zanurzania obudowy w wodzie potrzebny jest wyższy parametr szczelności IP. Pierwsza z cyfr parametru IP w skali od 0 do 6 oznacza maksymalną wielkość obiektów, przed jakich dostaniem się do wnętrza chroni obudowa (np. ciała obce powyżej 12 mm), a druga oznacza poziom ochrony przed strumieniami wody. IP 66 jest parametrem stosunkowo wysokim na tej skali: chroni przed dostaniem się do środka obiektów nawet bardzo drobnych, w tym pyłów i jest całkowicie odporna na deszcz oraz strugi wody uderzające pod dowolnym kątem.

Urządzenia monitorujące są zróżnicowane i powszechnie dostępne. Użyteczne są kamery do monitoringu z czujnikiem ruchu i dwukierunkowym audio, to jest takie, które czasowo włączają się samoczynnie po wykryciu ruchu w zasięgu czujnika, w efekcie czego aplikacja sterująca kamerą może generować powiadomienie. Współczesne kamery monitoringowe działają również w nocy na mniejszą lub większą odległość: wówczas obraz nie jest kolorowy, bo w trybie nocnym automatycznie uruchamia się widzenie w podczerwieni. Użytkownik na podstawie powiadomienia aplikacji i obserwacji garażu przez kamerę ma możliwość usłyszeć głosy czy hałasy i odezwać się do sprawców zamieszania przez mikrofon telefonu i tym samym też przez mikrofon kamery. Urządzenia monitoringowe powinny być zabezpieczone na okoliczność odcięcia kabla zasilającego przez włamywaczy – temu celowi służą akumulatory mogące zasilić urządzenie monitorujące czy alarmowe na czas do kilku, kilkunastu lub kilkudziesięciu godzin. Mimo że oferta urządzeń do monitoringu jest szeroka, przydatna jest pomoc profesjonalisty w doborze i w zainstalowaniu sprzętu. Należy mieć na uwadze, że kamery montowane na zewnątrz garaży, na wysokości niższej niż 3 metry, są łatwe do wykręcenia lub wyłamania z mocowań i ukradzenia.

Właściciel lub użytkownik, który zdecydował się na urządzenie alarmowe w garażu, powinien być w stanie wyłączyć wyjącą syrenę w stosunkowo krótkim czasie po rozpoczęciu alarmu lub zapewnić syrenę, która wyłącza się automatycznie po upływie określonego czasu po jej wzbudzeniu. Chodzi o brak uciążliwości dla otoczenia.

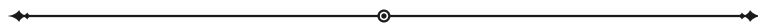
Bodaj najstarszym zabezpieczeniem antywłamaniowym w garażu jest „śruba” stosowana jako mocny antywłamaniowy zamek do drzwi. Śruba to rozwiązanie rzemieślnicze, niestandardowe. Śruby, znak czasów minionych, do chwili obecnej zachowały się w wielu garażach. To patent oparty na grubej poziomej stalowej belce. Zasunięcie belki pełniącej funkcję rygla czy zasuwki blokuje drzwi w taki sposób, że nie jest możliwe otwarcie drzwi od zewnątrz bez ich zniszczenia, np. wycięcia w nich dużych otworów piłą lub spawarką albo bez wyłamania drzwi z zawiasów. Otwieranie

drzwi z taką belką jest uciążliwą pracą dla jednej lub więcej osób na co najmniej 2 godziny i wymaga specjalistycznych narzędzi, np. zestaw spawalniczy, gruby łańcuch, wyburzeniowy młot pneumatyczny, duży młot tradycyjny, samochód terenowy lub ciężarowy jako źródło siły pociągowej. Belka czy zasuw jest otwierana za pomocą śruby czyli niestandardowego klucza, którego nie można ot tak skopiować w punkcie dorabiania kluczy.

W praktyce poziom bezpieczeństwa antywłamaniowego garażu jest stosunkowo wysoki, jeśli front garażu jest widoczny z okien pobliskich domów lub bloków mieszkalnych i jeśli podjazd garażu jest w nocy w zasięgu oświetlenia ulicznego, a dookoła garażu panuje ruch uliczny. Jak pokazało nasze badanie przeprowadzone na próbie 30. garaży zlokalizowanych w Katowicach i miastach ościennych, w dziesięcioletnim okresie odnotowano tylko jedną próbę włamania do garażu i garaż ten był usytuowany tak, że front garażu nie był widoczny z żadnych okien okolicznych bloków lub domów mieszkalnych.

W co warto wyposażać garaż na wynajem: schowki, wieszaki

- ✓ półki i regały w garażu
- ✓ drobne narzędzia do utrzymywania czystości
- ✓ oświetlenie w garażu



Tylko w jednej trzeciej wynajmowanych garaży najemcy trzymają samochody. Pozostałe dwie trzecie garaży jest wykorzystywanych jako magazyny na rzeczy różne, od mebli po narzędzia i zapasy w działalności gospodarczej czy motory. Nawet jeśli w garażu jest trzymany samochód osobowy, pomiędzy tylną ścianą i pojazdem zazwyczaj pozostaje mniej więcej metr wolnej przestrzeni.

Praktycznym jest wyposażenie garażu w regał, najlepiej przymocowany do ściany, aby nie przewrócił się z rzeczami na maskę zaparkowanego przed nim samochodu. Dogodne są półki podwieszone do boków garażu bądź do sufitu garażu na wysokości powyżej 1,7 metra – w taki sposób, że nie przeszkadzają w zaparkowaniu samochodu. Drzwi garażu powinny być wyposażone w rozkładane stopki po ich wewnętrznej stronie, aby nie zamykały się pod wpływem wiatru, zwłaszcza gdy wjeżdża lub wyjeżdża samochód (nie dotyczy to garaży z bramami otwieranymi elektrycznie).

Warto przewidzieć ewentualność zamknięcia się drzwi garażu, gdy w środku przebywa użytkownik. Użyteczne jest także zapewnienie użytkownikowi możliwości zamknięcia się wewnątrz garażu, zwłaszcza przy złej pogodzie na zewnątrz. Drzwi garażu powinny mieć ochronę przed zatrze-

śnięciem się wewnątrz garażu lub pozwalać na otworzenie ich od środka bez użycia klucza.

Inne przydatne elementy wyposażenia garażu to:

- drabina pozwalająca schodzić do kanału garażu i z niego wychodzić, ewentualnie schodki w kanale,
- latarka lub lampa,
- worek na śmieci,
- łopata do śniegu,
- szufelka i miotła,
- miotła, chociażby do zamywania liści przed drzwiami garażu i do zdejmowania pajęczyn.

Będąc na wyposażeniu garażu podstawowe środki higieny zwiększają prawdopodobieństwo, że najemca utrzyma czystość w garażu i przed garażem.

Przydatne w garażu są, przytwierdzone do ścian bocznych i drzwi, listwy z haczykami na pomniejszych przedmioty wiszące oraz ściennie tablice na narzędzia.

Schowki i wieszaki w kanale garażu także spełniają swoją funkcję, jednak kanał jako najniższe miejsce w garażu utrzymuje zazwyczaj podwyższoną wilgotność.

Warto wyposażyć garaż, a zwłaszcza kanał, w czujnik wilgotności powietrza. Można założyć z góry, że grzyb rozwinie się w okresie liczącym w tygodniach wszędzie tam, gdzie są spełnione podstawowe warunki jego rozwoju:

- wilgotność powietrza powyżej 70% (norma dla pomieszczeń zajmowanych przez ludzi to 40-50%),
- stojące powietrze czyli słaba wentylacja,
- obecność celulozy, np. w deskach kryjących kanał garażu, meblach,

plytach kryjących ściany, ścianach gipsowo-kartonowych, drewnianych elementach konstrukcyjnych garażu.

Dla ochrony lakieru na drzwiach samochodu osobowego sprawdzają się cienkie styropianowe płyty przykręcone do ścian bocznych garażu w miejscu krawędzi drzwi zaparkowanego samochodu.

Czy moje auto zmieści się w garażu? Wymiary garaży a przepisy budowlane

- ✓ jakie wymiary ma standardowy garaż, w tym kanał
- ✓ czy w typowym garażu jest oprócz samochodu miejsce do przechowywania rzeczy
- ✓ garaż jako warsztat mechaniki samochodowej
- ✓ czy można stawiać blaszaki bez pozwolenia na budowę
- ✓ jakie instalacje w garażu są wymuszone przez przepisy

Niemal sto procent garaży wolnostojących (w tym garaży w kompleksach garażowych) zbudowanych w Polsce przed rokiem 2000 to tak zwane karliki. Garaż typu karlik, zbudowany zarówno z blachy jak i z płyty betonowej, ma wymiary wewnętrzne jak niżej:

- szerokość: 285 cm,
- długość: 540 cm,
- wysokość: 235 cm,
- szerokość wjazdu: 230 cm,
- wysokość wewnątrz bramy wjazdowej: 200 cm.

Standardowe wymiary kanału garażu to:

- szerokość: 100 cm,
- wysokość 150 cm,
- długość: 500 cm.

Metodą na oko da się rozpoznać garaż mogący mieć z dużym prawdopodobieństwem inne wymiary: garaże z cegły (a nie z blachy czy płyt beto-

nowych) to te zbudowane na ogół przez indywidualnych właścicieli nie w ramach budowy osiedla czy całego kompleksu garaży. Dotyczy to zwłaszcza garaży przylegających do domów jednorodzinnych i mieszczących się w bryłach budynków innych niż bloki mieszkalne.

Do garażu o standardowych wymiarach można wjechać samochodem osobowym niskim jak i SUV-em czy minivanem. Jeśli garaż ma wysoki próg, samochodem o wysokim nadwoziu należy wjeżdżać powoli – jeśli wysokość jest wymierzona na styk, lekkie uniesienie się samochodu na resorach w trakcie szybkiego pokonywania progu może spowodować porysowanie dachu na wjeździe. Jeśli pojazd jest zaparkowany na środku szerokości garażu, z obu stron da się otworzyć drzwi i wysiąść nie bez dyskomfortu. Pomiedzy pojazdem i tylną ścianą garażu może zostać od 0,5 do 1,2 metra wolnej przestrzeni na rzeczy, regał czy meble.

Garaże o wymiarach standardowych są wykorzystywane jako punkty drobnych usług mechaniki samochodowej, mimo że do tego celu nadają się słabo z uwagi na ograniczoną szerokość. Jeśli pominąć dyskomfort, użytkownik zamierzający dokonywać w garażu napraw samochodowych może mieć problem ze zmieszczeniem w garażu narzędzi i materiałów do takiej działalności.

Garaż a przepisy budowlane

Brak jest podstawy prawnej zwalniającej inwestora z budowania czy umieszczania garaży na gruncie. Dotyczy to zarówno garaży murowanych jak i blaszanych oraz blaszanych pokrytych tynkiem, niezależnie od tego, czy posiadają fundamenty i czy są trwale czy nietrwale związane z gruntem. Jest to niezależne nawet od tego, do której z kategorii w ustawie Prawo budowlane zaliczymy garaż: do budynków, obiektów małej architektury, budowli czy tymczasowych obiektów budowlanych. Dotyczy to nawet najlżejszych konstrukcji mogących służyć za garaże, to jest blaszaków bez fundamentów nietrwale związanych z gruntem kwalifikowanych do kategorii „*budowla*” bądź „*tymczasowy obiekt budowlany*”. Podstawą prawną

tego poglądu jest szerokie orzecznictwo sądów administracyjnych oraz wyjaśnienia Ministerstwa Finansów kierowane do inwestorów i samorządów w indywidualnych sprawach.

Wyjątkiem mogącym zwolnić z pozwolenia na budowę są ustalenia zawarte w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub indywidualne decyzje starostw. Stąd rozwiązaniem bezpiecznym dla inwestora zamierzającego postawić bez pozwolenia na budowę błąszak nietrwale związany z gruntem jest uzyskanie w tej kwestii decyzji starostwa powiatowego, chyba że budowa odbywa się wedle postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wydziałem właściwym w starostwie do zajmowania się sprawami pozwoleń na budowę jest najczęściej wydział architektury i budownictwa.

Załóżmy, że inwestor zamierza zbudować garaż kwalifikowany po prostu jako garaż zgodnie z par. 102 Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Zgodnie z par. 102 rozporządzenia garaż jest rozumiany jako:

garaż do przechowywania i bieżącej, niezawodowej obsługi samochodów osobowych, stanowiący samodzielny obiekt budowlany lub część innego obiektu, będący garażem zamkniętym - z pełną obudową zewnętrzną i zamykanymi otworami, bądź garażem otwartym - bez ścian zewnętrznych albo ze ścianami niepełnymi lub ażurowymi.

Taki garaż w świetle przepisów rozporządzenia powinien mieć:

- wysokość w świetle konstrukcji co najmniej 2,2 m i do spodu przewodów i urządzeń instalacyjnych 2 m,
- wjazdy lub wrota garażowe co najmniej o szerokości 2,3 m i wysokości 2 m w świetle,
- elektryczną instalację oświetleniową,
- zapewnioną wymianę powietrza,
- wpusty podłogowe z syfonem i osadnikami w garażu z instalacją

wodociągową lub przeciwpożarową tryskaczową, w garażu podziemnym przed wjazdem do niego oraz w garażu nadziemnym o pojemności powyżej 25 samochodów,

- instalację przeciwpożarową, wymaganą przepisami dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej, zabezpieczoną przed zamarzaniem.

Tak rozumianym garażem nie jest w szczególności miejsce w garażu wielostanowiskowym czy miejsce postojowe nazywane miejscem garażowym.

Ogólną zasadą określoną w art. 28 ustawy Prawo budowlane jest zapewnienie odstępów pomiędzy ścianami garażu i granicą działki według wytycznych:

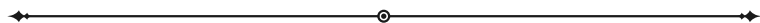
- nie mniej niż 4 metry w przypadku budynku zwróconego ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi w stronę tej granicy,
- nie mniej niż 3 metry w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy,

przy czym odległość pomiędzy granicą działki i ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych może wynosić 1,5 metra, jeśli wynika to z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego bądź z decyzji o warunkach zabudowy.

Od powyższej zasady regulującej wielkość odstępu są wyjątki określone w ustawie Prawo budowlane, dlatego przed opracowaniem konkretnego projektu konieczne jest przestudiowanie ustawy w tym zakresie.

Wywłaszczenie z garażu: własność gruntu, użytkowanie wieczyste, grunt dzierżawiony

- ✓ w jakich sytuacjach wywłaszczenie jest możliwe
- ✓ jak przebiega procedura wywłaszczenia
- ✓ jak kalkuluje się odszkodowanie dla osoby wywłaszczonej
- ✓ odszkodowanie dla właściciela działki sąsiadującej z miejscem inwestycji publicznej
- ✓ jak kupujący nieruchomość może zostać oszukany w związku z odszkodowaniem dotyczącym nabywanej działki



Czym jest wywłaszczenie i kto może zostać wywłaszczony

Wywłaszczenie nieruchomości może być dokonane, jeżeli cele publiczne nie mogą być zrealizowane w inny sposób niż przez pozbawienie albo ograniczenie praw do nieruchomości, a prawa te nie mogą być nabyte w drodze umowy. Organem dokonującym wywłaszczenia jest starosta. Wywłaszczenie może być dokonane na rzecz wyłącznie Skarbu Państwa albo samorządu terytorialnego. Mówi o tym artykuł 112 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Ustawa o gospodarce nieruchomościami uszczegółowia dumnie brzmiący ogólnikowy art. 21 ust. 2 Konstytucji mówiący, że wywłaszczenie jest dopuszczalne jedynie wówczas, gdy jest dokonywane na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem.

Przedmiotem wywłaszczenia może być tylko prawo własności. To oznacza, że procedura wywłaszczenia może dotyczyć właścicieli oraz użytkowników wieczystych gruntów, ale nie dzierżawców ani najemców czy spółdzielców.

Warto wskazać, że Naczelny Sąd Administracyjny w 7-osobowym składzie orzekł, że najemca, który na podstawie umowy najmu ze Skarbem Państwa lub jednostką samorządu terytorialnego zajmuje lokal bądź budynek na wywłaszczonej nieruchomości, może być stroną w postępowaniu o jej zwrot. Nie ma znaczenia, czy poczynił jakiekolwiek nakłady na tę nieruchomość.

W sprawie o wyjaśnienie wątpliwości zwrócił się skład orzekający NSA - Ośrodka Zamiejscowego w Gdańsku. Sąd ten rozpatrywał skargę Renaty i Zbigniewa O. na postanowienie wojewody pomorskiego, który uznał za niedopuszczalne odwołanie od decyzji prezydenta Gdańska o zwrocie Janowi Ż. wywłaszczonej nieruchomości. Skarżący użytkują na podstawie umowy najmu dom położony na zwróconej nieruchomości. W odwołaniu najemcy zarzucali, że nie zostały rozliczone ich nakłady oraz nie zostały spełnione przesłanki do uznania nieruchomości za zbędną na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu. Wojewoda uznał jednak, że najemcy nie mogą być stroną postępowania o zwrot wywłaszczonej nieruchomości.

NSA w Gdańsku zwrócił uwagę, że zarówno w orzecznictwie sądowym, jak i w literaturze prawniczej nie ma dotychczas jednolitego stanowiska w tej kwestii, a wyroki NSA w rozszerzonym składzie uznały przede wszystkim za niewątpliwe, że zwrotowi podlega także nieruchomość wynajęta. Istniejąca w dniu orzekania o zwrocie wywłaszczonej nieruchomości umowa najmu tej nieruchomości bądź jej części nie może zniweczyć samego prawa do jej zwrotu. Nie oznacza to jednak, że najemca nie ma interesu prawnego do brania udziału w postępowaniu o zwrot. Wynika on z art. 138 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który przewiduje, iż w razie ostatecznego zwrotu takiej nieruchomości prawo najmu wygasa z mocy prawa po upływie 3 miesięcy od dnia, w którym decyzja o zwrocie stała się ostateczna. Ostateczna decyzja o zwrocie wywłaszczonej i wynajętej nieruchomości wpływa więc bezpośrednio na dotychczasową sytuację prawną jej najemcy bez możliwości przeciwdziałania temu na jakiegokolwiek innej drodze prawnej niż w postępowaniu o zwrot wywłaszczonej nieruchomości. To przeciwdziałanie nie może zniweczyć samo przez się żą-

dania zwrotu nieruchomości. Może natomiast polegać na wykazywaniu, że nie zachodzą przesłanki zwrotu nieruchomości oraz że istnieje przeszkoda do zwrotu. Przepis ten nie uzależnia w jakimkolwiek zakresie wygaśnięcia stosunku najmu od tego, czy najemca poczynił jakieś nakłady na nieruchomość. Mają one charakter cywilnoprawny i roszczenie o ich zwrot może być dochodzone przed sądem powszechnym. Nie ma to natomiast znaczenia dla interesu prawnego najemcy, który jest niezależny od poczynionych nakładów (sygn. OPS 6/03).

Wymaga podkreślenia, iż zawiadomienia o wydaniu decyzji wywłaszczeniowej nie doręcza się innym podmiotom niż właściciel czy użytkownik wieczysty, choć przecież mogą być żywotnie zainteresowane losom danej nieruchomości, szczególnie dzierżawcy czy najemcy. Do pewnego stopnia zdane są zatem na dobrą wolę właściciela nieruchomości lub na aktywne śledzenie kwestii drogowych w swojej okolicy. A przecież ich prawa wygasną z upływem trzech miesięcy od dnia, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna. Warto dodać, że w przypadku takiego przejścia własności nie znajdzie zastosowania art. 678 kodeksu cywilnego, chroniący najemcę czy dzierżawcę z umową na czas określony przed zmianą właściciela, jeśli umowa zawarta była z datą pewną, a nieruchomość uprzednio wydana. Ustawodawca nie przewidział odszkodowania związanego z wywłaszczeniem i z wcześniejszym wygaśnięciem w związku z tym praw najemców czy dzierżawców. A przecież niejednokrotnie poczynili oni znaczące nakłady na nieruchomości, na przykład postawili budynki czy posadzili rośliny. Są one przecież z mocy art. 48 kodeksu cywilnego częściami składowymi nieruchomości, które nie mogą być przedmiotem odrębnej własności. Panuje pogląd, że rozliczenie z odszkodowania otrzymanego przez właściciela powinno mieć miejsce pomiędzy byłym właścicielem a poszkodowanym najemcą czy dzierżawcą. Brak roszczeń dzierżawców czy najemców co do nowego właściciela wywłaszczonej nieruchomości został potwierdzony wyrokiem Sądu Rejonowego w Białymstoku z dnia 25 maja 2010 roku, sygn. akt I C 1185/09. Niemniej jednak nie ma realnych podstaw do żądania odszkodowania od byłego właściciela nieruchomości z tytułu niewykonania lub nienależytego

wykonania umowy najmu.

Dzierżawa i najem są uregulowane w Kodeksie cywilnym – to umowy cywilnoprawne, które wynajmujący albo wydzierżawiający po prostu wypowiada albo rozwiązuje bez prowadzenia procedury wywłaszczeniowej i zazwyczaj bez wypłacania odszkodowania najemcy czy dzierżawcy. Należy o tym wspomnieć, ponieważ znaczna część garaży jest położona na gruntach wydzierżawionych przez samorządy albo przez spółdzielnie mieszkaniowe. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie jest prawem własności w tym sensie, że to spółdzielnia pozostaje właścicielem lokalu wraz z gruntem lub właścicielem lokalu i użytkownikiem wieczystym gruntu, a spółdzielca ma prawo jedynie do korzystania z lokalu i rozporządzania nim, w tym do sprzedania tego prawa osobie trzeciej. Osoby będące dzierżawcami gruntów z garażami i posiadaczami spółdzielczych praw własnościowych do garaży mają tendencję do traktowania takich lokali jak ich własność, w tym do nazywania siebie właścicielami takich garaży. Jest to mylące, tak w aspekcie przepisów o wywłaszczeniu jak i w sytuacji negocjacji sprzedażowych, gdy kupujący ma ograniczoną świadomość prawną i nie jest w stanie zidentyfikować, do jakiego typu prawa własności należy garaż z gruntem pod nim.

Wywłaszczenia można dokonać, nawet jeśli prawo własności lub użytkowania wieczystego nie jest z przyczyn technicznych czy formalno-prawnych zapisane w księdze wieczystej i nawet jeśli stan własnościowy gruntu jest niejasny czy nieuregulowany.

Kroki procesu wywłaszczenia na podstawie przepisów

Procedurę wywłaszczeniową reguluje artykuł 113 i kolejne ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z zapisami artykułu 112, przed wszczęciem procedury starosta jest zobowiązany przeprowadzić rokowania zmierzające do nabycia nieruchomości od jej aktualnego właściciela czy użytkownika wieczystego na podstawie dobrowolnie zawartej umowy sprzedaży. Starosta może zaoferować zapłatę jak i

nieruchomość zamienną z ewentualnym wyrównaniem pieniężnym. Rokowania wymagają podjęcia przez starostwo próby skontaktowania się z właścicielem nieruchomości, w szczególności skierowania do niego pisma. Jeśli nieruchomość ma nieuregulowany stan prawny, starosta powiatowy podaje do publicznej wiadomości w tym na stronie internetowej starostwa informację o zamiarze wywłaszczenia.

Dopiero po bezskutecznej próbie rokowań zmierzających do nabycia nieruchomości lub po 2 miesiącach po opublikowaniu informacji (w przypadku nieruchomości z nieuregulowanym stanem własności) starosta może wszcząć postępowanie wywłaszczeniowe.

Wysokość odszkodowania dla osoby wywłaszczonej

Wysokość odszkodowania dla osoby wywłaszczonej ustala starosta na podstawie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej z posadowionym na niej obiektem. Bierze się pod uwagę stan faktyczny obiektu, w tym stopień jego zużycia. Na wysokość wyceny wpływają więc: rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan nieruchomości, aktualne ceny w obrocie nieruchomościami. Jeśli nieruchomość danego typu nie występuje w obrocie (co nie dotyczy garaży), wyceny rynkowej dokonuje się na podstawie szacowanej wartości odtworzeniowej z uwzględnieniem stopnia zużycia nieruchomości. Brak jest w przepisach wskazówek mogących sugerować, czy co do zasady grunty i obiekty powinny realnie tracić bądź zyskiwać na wartości w chwili ogłoszenia zamiaru wywłaszczenia.

Brak jest w ustawie o gospodarce nieruchomościami wzmianek nakazujących uwzględniać w kwocie odszkodowania dyskomfort czy straty niefinansowe osoby wywłaszczonej. Nie uwzględnia się w rozdziale 5. ustawy dedykowanym odszkodowaniom tego, że nieraz poszkodowanymi są właściciele, którzy mieszkają na danej ziemi od pokoleń i własnymi rękami budowali, a później przez lata ulepszały swoje nieruchomości czy zakładali ogrody lub pola uprawne, wiążąc swoje życie prywatne i zawodowe z da-

nym miejscem. Trauma psychiczna i wymuszona konieczność życiowych zmian takich osób pozostają niewycaniane. Zamiarowi wywłaszczenia na danym terenie mogą towarzyszyć protesty lokalnych właścicieli, którzy starają się zatrzymać procedurę wywłaszczeniową. W tym celu lokalne grupy aktywistów angażują ekologów, historyków i prawników, podejmując protesty, odwołania i apelacje. To wydłuża proces zmierzający do wywłaszczenia i stawia pod znakiem zapytania rezultat postępowania. Tym samym właściciel nieruchomości nie wie, czy do wywłaszczenia dojdzie czy nie, jak i nie wie, kiedy taka decyzja może zapaść. Przez tę sytuację staje się skazany na życie w niepewności przez kilka czy kilkanaście kolejnych lat, nie wiedząc, na jakim stoi gruncie w aspekcie jego decyzji i planów życiowych. Wobec braku uwzględnienia strat niefinansowych w wysokości odszkodowania staje się też skazany na wymuszoną walkę u boku sąsiadów o oddalenie widma wywłaszczenia.

Osoba badająca stan prawny nieruchomości przed jej nabyciem powinna wykonać telefon do starostwa powiatowego z zapytaniem o ewentualne plany publiczne dotyczące danego miejsca. W przypadku gmin (miast) powiatowych telefon należy wykonać do właściwego wydziału gminy. Dla większości osób informacje na stronach internetowych starostwa lub urzędu miasta dotyczące planowanych wywłaszczeń są nieczytelne, to jest konieczne jest czasochłonne wczytanie się ze zrozumieniem w treść ogłoszeń w celu powiązania ich z konkretnymi działkami.

Odszkodowanie dla właściciela działki w sąsiedztwie inwestycji publicznej

Ustawa o gospodarce nieruchomościami w rozdziale 5. przewiduje odszkodowania dla właścicieli nieruchomości w sąsiedztwie działek podlegających wywłaszczeniu. Właścicielom takich nieruchomości mogą zostać ograniczone prawa do korzystania z ich nieruchomości w związku publicznym celem wywłaszczenia, za co są im należne odszkodowania. Tacy właściciele nie są wywłaszczani ale otrzymują jednorazowe odszkodowanie i nadal dysponują nieruchomościami, mogąc je sprzedać. Jest dla właściciela

oczywistą korzyścią zainkasowanie takiego odszkodowania i sprzedanie działki gruntu z ewentualnym obiektem na niej, zanim uciążliwości staną się odczuwalne, gdy nabywca nie jest świadomy problemu. W interesie sprzedającego nie leży informowanie nabywcy o sprawie. W związku z tym potencjalny nabywca nieruchomości powinien zachować ostrożność i starać się wykryć sytuacje, w których mogło dojść do wypłaty takiego odszkodowania w zamian za planowane bądź już istniejące oddziaływanie innych podmiotów na nieruchomość, przy czym dotyczy to nie tylko procedury wywłaszczeniowej na rzecz Skarbu Państwa lub samorządu terytorialnego uregulowanej w rozdziale 5. Ustawy o gospodarce nieruchomościami. Sytuacje, w których nieświadomy nabywca może obudzić się „z ręką w nocniku” to na przykład:

- zakup działki, dla której nie zostanie wydane pozwolenie na budowę wymarzonego domu, ponieważ przez działkę ma przechodzić zaplanowany już rurociąg, a wymagane prawem budowlanym odstępy budynku od elementów takiej infrastruktury i granicy działki de facto uniemożliwiają budowę,
- zakup działki, przez którą przechodzą lub mają w najbliższych latach przechodzić linie wysokiego napięcia, w sytuacji gdy nabywca żywił przekonanie, że budować nie można pod liniami, a później na etapie projektowania nieruchomości okazało się, że w przypadku linii energetycznej o danym napięciu można sytuować zabudowę dopiero w odległości przekraczającej 30 metrów od linii,
- zakup działki, przez której sąsiedztwo ma przebiegać trasa szybkiego ruchu lub wiadukt, zaś na granicy działki mają stanąć ekrany dźwiękochłonne,
- zakup działki, pod którą plan ruchu kopalni przewiduje wydobywanie węgla wraz z wystąpieniem szkód typu podmakanie gruntu i zapadanie się gruntu oraz tąpnięcia, w sytuacji gdy sprzedającemu zostało już wypłacone odszkodowanie, a dodatkowo warunkiem wydania pozwolenia na budowę jest zapewnienie kosztownych zabezpieczeń antywstrząsowych budynku (planowanego do budowy bądź do remontu),
- zakup działki z budynkiem, w którym szkody dopiero się ujawniają,

w sytuacji gdy sprzedający już uzyskał odszkodowanie w zamian za możliwe oddziaływanie inwestycji publicznej na budynek i działkę, np. hałas i drgania od zmodernizowanej do dużych prędkości linii kolejowej, ograniczenie możliwości możliwości dojazdu do działki w związku z planowaną inwestycją publiczną i wynikający z tego brak możliwości wydania pozwolenia na budowę ze względu na niezapewnienie wystarczającego ciągu jezdni lub pieszego do działki.

Wywóz rzeczy z garażu na wysypisko śmieci: limity, zasady

- ✓ gdzie wywieźć garażowe śmieci po byłym najemcy i ile to kosztuje
- ✓ czym jest gminny PSZOK i jak obsługuje mieszkańców
- ✓ jak przygotować odpady do wywozu na gminny PSZOK
- ✓ czy właściciel garażu jest zobowiązany do złożenia deklaracji śmieciowej
- ✓ co można wyczytać z gminnego regulaminu czystości i porządku na terenie gminy

Jak poradzić sobie z odpadami po byłym najemcy garażu

Właściciel wynajmujący garaż styka się z problemem odpadów szczególnie w sytuacji, gdy najemca pozostawił po sobie zaśmiecony garaż. Garaż może okazać się śmietniskiem całkiem sporym, bo liczącym około 16 metrów kwadratowych czyli ponad 30 metrów sześciennych. W garażu porzuconym przez najemcę można znaleźć wszelkie typy odpadów, od opon samochodowych po stalowy złom, odzież i stare urządzenia AGD. Powstaje wówczas konieczność wywozu znacznej ilości odpadów zgodnie z prawem, przy czym są to zwykle odpady różnych rodzajów: wielkogabarytowe, niebezpieczne, komunalne.

W praktyce dobrym źródłem informacji o tym, jaką ilość odpadów można wywieźć na gminne wysypisko jest podstrona gminnego serwisu internetowego dedykowana PSZOK-om czyli prowadzonym przez gminę Punktom Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych. Każda gmina ma własne zasady odbioru odpadów od mieszkańców. Przykładowa podstrona

serwisu internetowego miasta Katowice dedykowana odpadom udostępnia informacje takie, jak:

- lokalizację i godziny otwarcia PSZOK-ów,
- informacja, że PSZOK-i przyjmują od mieszkańców gminy odpady posegregowane nieodpłatnie, zaś odpłatnie odpady powstające w ramach działalności gospodarczej,
- informacja o limitach ilości odpadów przyjmowanych w PSZOK-ach bez opłat, tj. jednorazowo mieszkaniec może przywieźć do 500 kg odpadów budowlanych komunalnych oraz jednorazowo maksymalnie 1 metr sześcienny bioodpadów,
- informacja, że osoba przywożąca odpady do PSZOK-u powinna pokryć we własnym zakresie koszt załadunku, przywozu i rozładunku.

Na terenie miasta Katowice dla ułatwienia segregowania odpadów przywożonych do PSZOK-ów bezpośrednio przez mieszkańców, PSZOK-i wydają bez ograniczeń ilościowych worki na poszczególne kategorie odpadów. Odpady nieposegregowane PSZOK-i w Katowicach przyjmują co do zasady odpłatnie.

Taki tryb przyjmowania odpadów komunalnych wskazuje, że najprostszym legalnym sposobem pozbycia się odpadów pozostawionych w garażu przez byłego najemcę jest:

- udanie się do gminnego PSZOK-u i pobranie wystarczającej ilości worków na odpady selektywne,
- uprzątnięcie garażu z posegregowaniem odpadów do worków (przy czym odpady wielkogabarytowe i nie mieszczące się w workach należy rozładować dopiero w PSZOK-u do kontenerów na poszczególne typy odpadów),
- zamówienie we własnym zakresie pojazdu ciężarowego do transportu odpadów,
- załadunek, wywóz i rozładunek odpadów w PSZOK-u, za okazaniem dowodu osobistego pozwalającego na weryfikację, że osoba oddająca odpady jest mieszkańcem danej gminy. W przypadku

wysłania kierowcy jadącego na PSZOK bez towarzyszącego mu mieszkańca miasta konieczne jest, zgodnie z regulaminami poszczególnych PSZOK-ów w Katowicach, wręczenie mu pisemnego oświadczenia, które potwierdza, że odpady mają charakter komunalny i zostały wytworzone przez osobę zlecającą wywóz będącą mieszkańcem danego miasta.

„*Bezpłatność*” przyjmowania odpadów selektywnych przez PSZOK-i

Słowo „*bezpłatnie*” w odniesieniu do przyjmowania przez katowickie PSZOK-i odpadów posegregowanych jest skrótem myślowym. Brak jest dodatkowej opłaty za przyjęcie takich odpadów na PSZOK-u, jednak PSZOK nie przyjmie odpadów od mieszkańca gminy, który nie złożył wcześniej deklaracji śmieciowej czy odpadowej. W przypadku katowickich PSZOK-ów przyjęcie odpadów odbywa się po okazaniu dokumentu tożsamości osoby składającej odpady. Na podstawie dokumentu tożsamości pracownik PSZOK-u weryfikuje na miejscu w systemie komputerowym, czy osoba ta ma złożoną deklarację śmieciową i czy wywożone na PSZOK odpady odpowiadają treści deklaracji. To oznacza, że jeśli mieszkaniec zadeklarował generowanie odpadów tylko komunalnych w jego gospodarstwie domowym zamieszkiwanym przez trzy osoby, zaś ilość i rodzaj odpadów przywożonych na PSZOK (poza odpadami wywożonymi przez gminnego operatora z jego miejsca zamieszkania) są nieproporcjonalnie wysokie lub różnią się jakościowo od odpadów komunalnych produkowanych przez zwykłe gospodarstwo domowe, to osoba wywożąca może spodziewać się wezwania od gminy do skorygowania deklaracji. Fakt złożenia deklaracji śmieciowej oznacza, że mieszkaniec jest zobowiązany do ponoszenia na rzecz gminy cyklicznych opłat na wywóz i przyjmowanie odpadów, zaś możliwość złożenia do PSZOK-a odpadów wywożonych osobiście jest dodatkowa.

Warto wiedzieć, że mieszkaniec, który notorycznie wrzuca znaczne ilości odpadów nadających się do segregacji do jego pojemnika na odpady zbiorcze może zostać przez gminę ukarany trzykrotnym podwyższeniem stawki za odbiór odpadów.

W przypadku wywozu na PSZOK dużej ilości odpadów nieposegregowanych można spodziewać się opłaty lub ograniczenia możliwości przyjęcia odpadów.

Deklaracje śmieciowe składane do gmin a garaże wolnostojące

Każdy kto generuje odpady jest zobowiązany złożyć do urzędu gminy deklarację śmieciową czy odpadową. W przypadku osoby fizycznej niegenerującej znaczącej ilości odpadów w ramach wykonywanej działalności gospodarczej jest to deklaracja dotycząca gospodarstwa domowego wskazująca w szczególności adres miejsca zamieszkania oraz ilość osób zamieszkujących gospodarstwo. Na podstawie deklaracji dobierana jest wielkość, ilość i rodzaj pojemników na odpady, które gmina stawia mieszkańcowi do dyspozycji. W przypadku spółdzielni mieszkalnych i domów wielorodzinnych zarządzanych przez wspólnoty mieszkaniowe podmiotem składającym deklarację jest zarządca lub spółdzielnia.

Status właściciela garażu na terenie gminy nie oznacza konieczności skorygowania deklaracji czy złożenia jej w odniesieniu do garażu, jeśli w garażu nie są generowane odpady. Właściciel który w razie kontroli wykaże, że ewentualne odpady z garażu zabiera do swojego miejsca zamieszkania i tam utylizuje, może czuć się bezpiecznie bez ponoszenia dodatkowych opłat z tytułu odbioru odpadów z garażu. Tę ścieżkę obrała większość właścicieli garaży wolnostojących w Polsce. Świadczy o tym chociażby to, że gminne pojemniki na odpady rzadko są wystawiane dla kompleksów garaży.

Do złożenia ewentualnej deklaracji śmieciowej jest zobowiązany właściciel (garażu) lub zarządca wspólnoty lokalowej obejmującej garaże, ale nie najemca garażu.

Przepisy o gospodarowaniu odpadami

Każda gmina jest zobowiązana odbierać od jej mieszkańców odpady selektywne i nieselektywne, a także publikować listę przedsiębiorstw upo-

ważnionych na terenie gminy do przyjmowania i wywozu odpadów na wysypisko gminne. W każdej gminie powinien istnieć co najmniej jeden PSZOK czyli Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych. Najmniejsze z gmin mogą prowadzić PSZOK-i wspólnie z innymi gminami. Gospodarkę odpadami komunalnymi reguluje Ustawa o utrzymaniu czystości i porządku w gminach. Ze względu na dużą częstość zmian ustawy zaleca się czytanie jej tekstu jednolitego na dany dzień. Ponieważ ustawa pozostawia gminom swobodę w naliczaniu opłat i limitów dla poszczególnych grup odpadów oraz swobodę w różnicowaniu opłat i procedur dla odpadów komunalnych i powstających w ramach działalności gospodarczej, ustawa narzuca gminom publikowanie gminnych regulaminów czystości i porządku na terenie gminy. Gminny regulamin informuje o lokalizacjach i godzinach otwarcia PSZOK-ów na terenie gminy oraz o limitach i zasadach odbioru poszczególnych typów odpadów:

- przeterminowanych leków i chemikaliów,
- wyczerpanych baterii i akumulatorów,
- zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego,
- mebli i innych odpadów wielkogabarytowych,
- odpadów budowlanych i rozbiórkowych oraz zużytych opon,
- odpadów zielonych.

Dla przykładu, opublikowany w internetowym BIP-ie (Biuletynie Informacji Publicznej) regulamin u utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Katowice:

- wskazuje kategorie odpadów w jakich należy segregować śmieci, aby zaliczały się do selektywnych (czyli odbieranych bezpłatnie lub po niższych stawkach): papier i tektura, szkło, tworzywa sztuczne i opakowania wielomateriałowe, metale, zielone i inne ulegające biodegradacji, meble i inne odpady wielkogabarytowe, odpady budowlane i rozbiórkowe stanowiące odpady komunalne, zużyte opony, zużyty sprzęt elektryczny i elektroniczny, zużyte baterie i akumulatory, przeterminowane leki i chemikalia, inne odpady niebezpieczne wydzielone ze strumienia odpadów komunalnych.

- stanowi, że odpady posegregowane osobno w ramach większości z powyższych kategorii każdy mieszkaniec gminy może bezpłatnie oddać do gminnego PSZOK-u (o ile zapewni we własnym zakresie załadunek i wywóz lub zapłaci za to przewoźnikowi z gminnej listy operatorów),
- wskazuje lokalizacje i godziny otwarcia PSZOK-ów oraz osobno wydzielonych punktów zbiórki przeterminowanych leków z gospodarstw domowych,
- zakazuje spalania odpadów na własną rękę,
- dopuszcza mycie pojazdów poza myjniami pod warunkiem odprowadzenia ścieków przez osadnik do kanalizacji lub zbiorników bezodpływowych, a nie bezpośrednio do ziemi,
- wskazuje, że wydawane przez gminę bez limitów worki do selektywnej zbiórki odpadów muszą mieć objętość nie mniejszą niż 120 litrów, z wskazaniem wyjątków od reguły,
- wskazuje sugerowaną częstość dostarczania mieszkańcom worków na odpady selektywne i opróżniania pojemników na odpady zmieszane, zależnie od rodzaju zabudowy.

Oświetlenie w garażu

- ✓ ile watt bądź lumenów potrzeba do oświetlenia garażu
- ✓ jaką barwę światła wybrać do garażu
- ✓ jak przeliczać waty na lumeny

Oświetlenie wnętrza garażu jest istotniejsze, niż wydaje się większości użytkowników. W polskiej strefie klimatycznej jedynie w okresie letnim słońce zachodzi po godzinie 20:00. Najdłuższy dzień w roku w Polsce to 21 czerwca i trwa od 4:14 do 21:01. W sezonie okołozimowym słońce zachodzi znacznie wcześniej, już w okolicach godziny 16-17. W Polsce najkrótszy dzień w roku to 21 grudnia i trwa od 7:32 do 15:43. Dlatego trudno jest użytkownikowi dostosować plan dnia tak, żeby zawsze korzystać z garażu w godzinach, gdy świeci słońce.

Do zapewnienia oświetlenia nie jest konieczna energia elektryczna z sieci energetycznej. Dostępne obecnie lampy LED, również te z przyjemnym dla oka ciepłym światłem, pobierają około 10% mocy żarówek tradycyjnych odpowiadających im ilością lumenów. Dla dobrego doświetlenia garażu nawet nieprzyłączonego do sieci elektro-energetycznej wystarczające jest rozmieszczenie dwóch lamp LED o mocy strumienia światła po 1000 lumenów. Dodatkowo przydatnym jest wyposażenie garażu w co najmniej jedną mobilną lampę LED czyli lekką latarkę.

Temperatura barwowa LED jest mierzona w stopniach Kelwina (K). Im wyższy parametr K, tym zimniejsza barwa światła. Ilość stopni Kelwina przypisywana zwyczajowo do barwy światła LED to:

- światło ciepłe, żółte: poniżej 3300 K,
- światło neutralne, białe: od 3301 do 4999 K,
- światło zimne, niebieskie: 5000 K i więcej.

Światło ciepłe, żółte sprzyja relaksowi i ukojeniu, jest przyjemne dla oka. Stosuje się w większości pomieszczeń w domu. Światło zimne czyli niebieskie przeciwdziała znużeniu i nie zniekształca kolorów w stosunku do dziennego światła słonecznego. Stosuje się je w warsztatach czy halach produkcyjnych, ale też w łazienkach przy lustrze. Dla porównania, światło słoneczne ma ok 5780 K i jest kwalifikowane do kategorii światła zimnego.

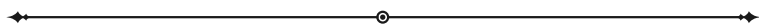
Moc strumienia światła lamp LED jest podawana w lumenach. Lumeny mierzą moc strumienia światła w przedziale spektrum widocznym gołym okiem. Przelicznik czy współczynnik przeliczania ilości watów (W) na lumeny (lm) nie jest liniowy. Dla lamp niskiej mocy np. 15 W przelicznik jest niższy, w granicach 10 i rośnie wraz z wzrostem mocy lampy, do około 20 dla żarówki 300 W. Dla poszczególnych często stosowanych poziomów mocy żarówek tradycyjnych i lamp LED można przyjąć kalkulację przybliżoną jak niżej:

- lampa LED 500 lm odpowiada żarówce 40 W, przelicznik to 12:1
- lampa LED 1500 lm odpowiada żarówce 100 W, przelicznik to 15:1
- lampa LED 6000 lm odpowiada żarówce 300 W, przelicznik to 20:1

Projektanci wnętrz zwracają uwagę, że światło właściwe to takie, które pada dokładnie tam, gdzie powinno padać, a nie takie, które po prostu jest mocne. To oznacza, że na stół warsztatowy światło powinno padać od góry bez rozpraszania się na przeszkodach, a na podwozie samochodowe od dołu. W zorganizowaniu oświetlenia garażu istotniejsze niż sama moc światła jest rozmieszczenie źródeł światła tak, żeby mieć je tam, gdzie jest potrzebne.

Podłączanie garażu do sieci elektrycznej: kroki z omówieniem

- ✓ porozumienie nieformalne z podlicznikami: zalety i wady
- ✓ procedura przyłączenia do sieci
- ✓ zakres pracy elektryka
- ✓ zakres czynności operatora energetycznego



W praktyce garażowej funkcjonują dwa sposoby korzystania z prądu sieciowego. Pierwszy polega na tym, że w jednym z garaży jest licznik podłączony do sieci energetycznej i obsługiwany przez operatora energetycznego, a pozostali uczestnicy nieformalnego porozumienia posiadają podłączone do tego licznika podliczniki. Drugi schemat to własny licznik i umowa z operatorem energetycznym. Podłączenie garażu do sieci energetycznej może być bezproblemowe i tanie albo kosztowne i żmudne, zależnie od tego, gdzie jest zlokalizowane najbliższe źródło prądu sieciowego.

Nieformalne porozumienie garażowiczów: licznik z podlicznikami

W tym schemacie jeden z właścicieli garaży pełni funkcję nieformalnego zarządcy rozliczającego zużycie prądu sieciowego w gronie kilku czy kilkunastu garażowiczów. Ten właściciel posiada w swoim garażu licznik i jest umownie zobowiązany do płacenia za zużycie prądu w swoim garażu i w garażach współużytkowników. Taki właściciel nie jest sprzedawcą energii elektrycznej (co wymaga koncesji), a jedynie dzieli koszt wspólnego zużycia prądu w gronie znajomych bez zarabiania na tym. Taki schemat wymaga od nieformalnego zarządcy dobrowolnego zaangażowania w pracę

na rzecz społeczności sąsiedzkiej. Osoba pełniąca tę funkcję co okres rozliczeniowy wykonuje kalkulacje i kontaktuje się z współużytkownikami w celu pobrania od nich proporcjonalnej do zużycia części kosztu. Każdy z użytkowników oszczędza w ten sposób na opłacie stałej towarzyszącej licznikowi podłączonemu do sieci operatora, ponieważ opłata stała jest naliczana tylko za jeden licznik, a za podliczniki już nie. Minusem tego schematu są potencjalne konflikty, jeśli po okresie rozliczeniowym powstała konieczność wysokiej dopłaty i użytkownik, który zużył znaczną ilość prądu nie poczuł się zobowiązany do zapłaty. W takich sytuacjach osoba, której podlicznik pokazał wysokie zużycie prądu może tłumaczyć się tym, że to nie ona zużyła prąd albo że za wysokie wskazanie licznika odpowiada przebicie na instalacji. Sytuacja kłopotliwa w tym schemacie to także wyłączenie bezpieczników przy liczniku głównym powodujące wyłączenie prądu na podlicznikach – do przywrócenia zasilania konieczne jest włączenie korków przy liczniku głównym w garażu, do którego dostęp ma tylko nieformalny zarządca. A jeśli nieformalny zarządca zmieni miejsce zamieszkania lub odejdzie z innego powodu i nie znajdzie się na jego miejsce następcą, wspólne rozliczanie zużycia prądu skończy się.

Przyłączenie do sieci garażu, w którym licznik wcześniej już był

Jeśli w garażu wcześniej był licznik podłączony do sieci operatora energetycznego i w międzyczasie nie odcięto prądu od kompleksu garaży, procedura przyłączenia jest prosta. Wystarczającym jest złożenie do operatora energetycznego wniosku o zawarcie umowy dostaw energii elektrycznej. Wniosek wymaga podania informacji, których właściciel garażu może nie posiadać, stąd przydatnym jest wypełnienie wniosku z pomocą konsultanta zakładu energetycznego. Ponieważ garaże wolnostojące nie mają adresów jako takich, odpowiednikiem numeru lokalu do wpisania do wniosku może być numer garażu w kompleksie garaży. Mocą standardowo wpisywaną do wniosków w odniesieniu do jednego garażu jest 5 kW. W dopięciu procedury po stronie operatora pomaga, jeśli na etapie wypełniania wniosku osoba wnioskująca zna numer licznika prądu, który wcześniej był zainstalowany w garażu lub numer płatnika przypisany do osoby, która

wcześniej miała zawartą umowę na dostawę energii do garażu – to ułatwia identyfikację lokalu i przyłącza prądu z poziomu operatora energetycznego.

Przyłączenie do sieci garażu, w którym nie było wcześniej licznika

W przypadku przyłączania do sieci garażu, który wcześniej nie był przyłączony, procedura może potrwać 3 miesiące lub dłużej i jest kilkuetapowa. Pierwszym krokiem jest wypełnienie i skierowanie do operatora energetycznego wniosku o określenie warunków przyłączenia do sieci. We wniosku należy określić wnioskowaną moc przyłączeniową, prognozowane roczne zużycie energii oraz to, czy wnioskodawca ubiega się o przyłącze trójfazowe (380 V). Należy też załączyć kopię dokumentu poświadczającego prawo do użytkowania garażu. Tym dokumentem może być zarówno skan wypisu z księgi wieczystej, kopia aktu notarialnego poświadczającego zakup, jak i umowa najmu.

Standardowe parametry do wniosku o określenie warunków przyłączenia garażu to:

- przyłącze zwykłe, dwufazowe (230 V),
- moc przyłączeniowa 5 kW,
- roczne prognozowane zużycie energii elektrycznej 100 kWh.

Złożenie wniosku o określenie warunków przyłączenia jest odpłatne. W ciągu 60 dni od złożenia wniosku operator energetyczny powinien wydać postanowienie wskazujące warunki przyłączenia garażu do sieci, w tym:

- źródło do jakiego należy przyłączyć kabel czyli numer skrzynki rozdzielczej obsługiwanej przez operatora energetycznego wraz z lokalizacją skrzynki,
- wymagania dotyczące wykonania przez wnioskodawcę instalacji umożliwiającej zamontowanie licznika przez operatora.

Dokument określający warunki przyłączenia można przekazać elektrykowi z uprawnieniami SEP, któremu wnioskodawca zamierza zlecić wyko-

nanie instalacji zgodnie z tymi warunkami. Kwestią warunkującą koszt jak i wykonalność instalacji jest:

- odległość od źródła prądu czyli skrzynki rozdzielczej operatora,
- sposób przeciągnięcia kabla od skrzynki do garażu.

Po uzyskaniu od operatora warunków przyłączenia należy zlokalizować źródło prądu czyli skrzynkę obsługiwaną przez operatora energetycznego. Skrzynka może należeć do działki sąsiadującej – w takim przypadku konieczne będzie uzyskanie od właściciela działki zgody na przeciągnięcie kabla przez jego działkę. Zazwyczaj pomiędzy źródłem prądu i garażem jest położonych kilka lub kilkanaście innych garaży oraz ciąg pieszy lub jezdny. Na przeciągnięcie kabli przez dachy innych garaży konieczna jest zgoda garażowiczów, których sprawa dotyczy. Za wykonanie instalacji w sposób zgodny z przepisami i warunkami przyłączenia odpowiada elektryk, jednak trudno oczekiwać od niego, że pozyska zgody osób trzecich. Sposobem uniknięcia konieczności pozyskania zgód innych garażowiczów, jak i metodą utrudnienia późniejszej kradzieży kabla jest przeciągnięcie kabla napowietrznie na słupach. Sposób posadowienia słupów i wysokość trasy kablowej powinien zaproponować elektryk. W zakresie pracy elektryka jest także zazwyczaj zamontowanie w garażu skrzynki bezpiecznikowej i kabli wewnątrz garażu, w tym gniazdek elektrycznych i gniazd lamp. Wymagane bezwzględnie przepisami prawa są bezpieczniki różnicowoprądowe.

Po skończonej pracy elektryk z uprawnieniami SEP (Stowarzyszenia Elektryków Polskich) wystawia zgłoszenie o gotowości instalacji do przyłączenia, dokument nazywany powszechnie „*izetką*”, u większości operatorów oznaczony symbolem „ZI”. Oryginał „*izetki*” osoba wnioskująca zachowuje, a jej kopię wysyła do operatora energetycznego. Na podstawie „*izetki*” operator energetyczny przysyła na miejsce montera, który zakłada i włącza licznik prądu.

Pretensje innych garażowiczów o przyłączenie prądu

Największą pozycją w koszcie przyłączenia jest przeciągnięcie prądu z

źródła z innej działki gruntu. Jest możliwe, że koszt ten ponieśli nie wszyscy użytkownicy kompleksu proporcjonalnie ale tylko ci, którym najbardziej zależało na przyłączeniu, zaś pozostali uniknęli składki. Prawdopodobna jest sytuacja, że nieświadomy tych zaszłości nowy właściciel nabywa garaż i wykonuje całość procedury przyłączeniowej zgodnie z warunkami przyłączenia, znajdując ku jego uldze eleganckie i nowe źródło prądu na działce garażowej. Takiemu właścicielowi sąsiedzi są nieprzychylni i może się zdarzyć, że jego instalacja będzie złośliwie zrywana lub niszczona. Dlatego zasadnym przed rozpoczęciem procedury przyłączenia jest zasięgnięcie u innych garażowiczów informacji o tym, kto i jakie ponosił koszty doprowadzenia źródła prądu do działki.

Jakie zużycie prądu w garażu przyjąć za normalne?

- ✓ ile prądu zużywa typowy najemca garażu
- ✓ ile może kosztować ogrzewania garażu grzejnikiem elektrycznym
- ✓ co generuje znaczne rachunki za prąd w garażu
- ✓ jakie zapisy dotyczące prądu ująć w umowie najmu

Jak pokazują nasze dane historyczne, 72% najemców garaży zużywa rocznie do 50 kilowatogodzin (kWh) energii elektrycznej. W przedziale od 51 kWh do 100 kWh rocznie mieści się 18% najemców. W przedziale od 101 kWh do 200 kWh rocznie mieści się 7% najemców. Większe zużycie prądu w garażach występuje rzadko (pozostałe 3% najemców), jednak w ujęciu kwotowym ten nieliczny odsetek najemców generuje jednorazowo wysokie zobowiązania z tytułu zużycia energii elektrycznej.

Roczne zużycie prądu w garażu	Odsetek najemców
0 – 50 kWh	72%
51 – 100 kWh	18%
101 – 200 kWh	7%
210 kWh i więcej	3%

Źródło: badania własne na próbie N = 35 garaży, w latach 2016 – 2021

Można przyjąć, że normalne zużycie prądu w garażu nie przekracza 100 kilowatogodzin rocznie, co przy cenach energii elektrycznej z 2021 roku odpowiadało sumie rocznych rachunków za prąd na poziomie 224 zł brut-

to. Stan ten dotyczył liczników jednotaryfowych z przydziałem mocy do 5 kW w województwie śląskim, gdzie dostawcą energii elektrycznej była spółka TAURON Dystrybucja S.A.

Wysokość całkowitej opłaty za prąd zawiera w sobie element stały, jakim jest opłata za dystrybucję czy przesył energii. Dlatego mniejsze zużycie prądu nie oznacza proporcjonalnie niższego rachunku. I odwrotnie: zużycie większe oznacza, że całkowita opłata rośnie mniej niż proporcjonalnie.

Nieliczne przypadki (3% w naszym badaniu) zużycia energii przekraczającego 200 kWh rocznie generują jednak znaczne kwotowo wydatki. W naszym badaniu były to sytuacje, w których najemcy w sezonie zimowym używali grzejników elektrycznych do ogrzewania garaży oraz takie, gdzie przez cały okres roku najemcy stosowali lampy naświetlające i podgrzewające nielegalne uprawy marihuany. Wysokość jednorazowej rocznej dopłaty za prąd w tych przypadkach kształtowała się na średnim poziomie 2,3 tys. zł brutto, gdzie poszczególne kwoty dopłat odbiegały od tej średniej o 0,8 tys. zł brutto.

Odbiorniki prądu w garażach inne niż grzejniki elektryczne nie powodowały w naszym badaniu znaczących ilości kilowatogodzin ani kwot rachunków. Tym samym nieregularne korzystanie z elektronarzędzi, suszarek, telewizorów, zestawów audio czy nawet tradycyjnych energochłonnych żarówek elektrycznych nie było przyczyną przekroczeń zużycia prądu w podanych przedziałach.

Warto więc przestrzegać samych najemców przed ogrzewaniem garażu w zimie grzejnikiem elektrycznym. Garaż co do zasady nie jest lokalem szczelnym i energooszczędnym w sytuacji ogrzewania go. Użytkownik garażu powinien zostać o tym poinformowany przez przeznaczonego wynajmującego.

Jak można się domyślać, przypadki kosztownej dopłaty do energii elektrycznej związanej z hodowlami marihuany kończyły się opuszczeniem

garażu przez najemcę, brakiem kontaktu z najemcą i dopłatą roczną ponoszoną przez właściciela garażu (tam gdzie stroną umowy dostaw energii elektrycznej był właściciel, a nie najemca).

Pomimo ryzyka dopłat do energii elektrycznej wielu właścicieli pozostaje przy stanowisku, że najdogodniejszy wariant dostaw prądu do garażu to ten, w którym właściciel jest stroną umowę. To pozwala na zmienianie najemców bez konieczności przechodzenia każdorazowych formalności u dystrybutora energii elektrycznej, co zazwyczaj wymaga spotkania właściciela i najemcy w jednym miejscu i czasie. W takim wariancie warto wstawić do umowy najmu garażu zapis jak niżej:

„Wynagrodzenie z tytułu wynajmu najmu garażu nie obejmuje kosztów zużycia energii elektrycznej w ilości większej niż 100 kilowatogodzin (kWh) rocznie o ile do Garażu przyłączona jest instalacja elektryczna”.

Warto przy tym pamiętać, że właściciel garaży czy też wynajmujący nie jest sprzedawcą energii elektrycznej i nie jest uprawniony do sprzedawania najemcy energii elektrycznej. Mówi o tym ustawa – Prawo energetyczne. Właściciel garażu może jedynie przenosić na najemcę koszty zużycia przez najemcę energii elektrycznej uwzględnione mniej lub bardziej precyzyjnie w kwocie wynagrodzenia za wynajem garażu (czynszu). Oznacza to, że właściciel co do zasady nie może odpowiadać przed najemcą za skutki przerw w dostawach energii elektrycznej (chyba że wynikają one z jego winy).

Jak skutecznie doręczyć przesyłkę papierową?

- ✓ jak doręczyć przesyłkę papierową najemcy, który nie chce jej odebrać
- ✓ czy przesyłkę wysłaną osobie trzeciej można uznać za doręczoną
- ✓ czy przesyłkę wysłaną kurierem i nieodebraną można uznać za doręczoną?
- ✓ jakie obowiązują zasady doręczania przesyłek na adres poza Polską?

Jak mówi art. 61 par. 1 Kodeksu cywilnego: *„Oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. (...)”*

Jak zatem skutecznie w rozumieniu prawnym doręczyć informację najemcy, który wie, że zalega z płatnościami, nie odbiera telefonów ani pism poleconych i być może w trakcie umowy najmu zmienił adres zamieszkania lub korespondencyjny? Zgodnie z przytoczonym artykułem 61 par. 1 Kodeksu cywilnego, za doręczenie uważa się już samo faktyczne umożliwienie odbiorcy zapoznania się z treścią wiadomości. Nadawca wiadomości jest zatem zobowiązany jedynie umożliwić owo zapoznanie się z treścią nawet jeśli odbiorca nie otrzyma informacji.

W celu zinterpretowania przepisu można oprzeć się na Kodeksie postępowania cywilnego, który przewiduje możliwość doręczenia przesyłki Poczta Polska. Zwyczajowo przesyłkę uznaje się za doręczoną, jeśli została wysłana listem poleconym przez Poczta Polska. Poczta Polska kieruje do odbiorcy listu poleconego awizo z wyznaczeniem 7-dniowego terminu na odbiór przesyłki. Po bezskutecznym wysłaniu awiza operator wysyła drugie awizo z terminem również 7-dniowym. Po bezskutecznym wysłaniu

drugiego awiza przesyłka jest zwracana do nadawcy. Kompletny materiał dowodowy poświadczający doręczenie to w takiej sytuacji potwierdzenie nadania przesyłki poleconej oraz ewentualnie sama przesyłka zwrócona nadawcy.

Adresem właściwym do doręczeń jest co do zasady adres zamieszkania. Przesyłka wysłana listem poleconym pod adres zamieszkania jest wysłana prawidłowo. Jeśli najemca wskazał w umowie adres korespondencyjny inny niż adres zamieszkania, wynajmujący mógł ale nie musiał dla skuteczności doręczenia kierować przesyłki na ten inny adres korespondencyjny. Najemca mógł też wskazać w umowie osobę trzecią (pełnomocnika) do odbioru przesyłek. To najemca odpowiada za prawidłowe wskazanie w umowie najmu adresu i osoby do doręczeń oraz za informowanie wynajmującego o ewentualnej aktualizacji tych danych.

Co jeśli przesyłkę wysłano inaczej niż jako przesyłkę poleconą Poczty Polskiej? Jak najbardziej możliwe jest wysłanie pisma za pośrednictwem kuriera. Należy pamiętać, iż odmowa odebrania przesyłki od kuriera (co powinno zostać stwierdzone na piśmie przez doręczyciela) również stanowi skuteczne doręczenie oświadczenia. Odbiorca miał bowiem możliwość zapoznania się z oświadczeniem nadawcy, a nie uczynił tego z własnego wyboru. Sposobem na uniknięcie kłopotów z doręczeniem wypowiedzenia może się zatem okazać wysłanie dokumentu za pomocą przesyłki kurierskiej, która zasadniczo doręczana jest do rąk własnych odbiorcy, a w przypadku gdy odbiorca nie chciałby takiej przesyłki przyjąć, odmowa odbioru zostanie odnotowana przez kuriera. W przypadku odmowy przyjęcia wypowiedzenia, nie zmienia to faktu, iż wypowiedzenie zostało skutecznie złożone przez właściciela i wywołuje określone skutki prawne.

Sytuacją niejasną w kontekście faktu doręczenia przesyłki pozostaje ta, w której kurier nie był w stanie skontaktować się z odbiorcą, np. nie zastał go pod adresem docelowym i nie otrzymał od niego żadnego komunikatu.

Doręczenie przesyłki papierowej do odbiorcy poza Polską

Jeśli najemca wskazał w umowie najmu adres zamieszkania i korespondencyjny poza Polską, warunki uznania przesyłki za doręczoną są takie, jak w przypadku najemcy z miejscem zamieszkania lub adresem korespondencyjnym w Polsce.

Doręczanie przesyłek sądowych poza Polskę reguluje art. 1133 kodeksu postępowania cywilnego. Zgodnie z tym artykułem sąd może doręczyć pisma sądowe osobie przebywającej lub mającej siedzibę za granicą pocztą listem poleconym za potwierdzeniem odbioru, jeżeli taki sposób dopuszcza prawo państwa, w którym ma nastąpić doręczenie. Jeżeli nie jest możliwe doręczenie z powodu odmowy wykonania wniosku przez sąd lub inny organ państwa wezwanego lub długotrwałego niewykonywania wniosku, sąd może doręczyć pisma w sposób określony powyżej, także wówczas, gdy takiego sposobu nie dopuszcza prawo państwa, w którym ma nastąpić doręczenie.

Wymaga podkreślenia, że osoby przebywające zagranicą powinny wskazać pełnomocnika do doręczeń w Polsce. Gdy ten warunek nie jest spełniony, w przypadku pism kierowanych z sądu pozostawia się je w aktach sprawy i uznaje za skutecznie doręczone. Stanowi o tym art. 1135[5], którego treść warto przytoczyć w całości:

§ 1. Strona, która nie ma miejsca zamieszkania lub zwykłego pobytu albo siedziby w Rzeczypospolitej Polskiej lub w innym państwie członkowskim Unii Europejskiej, jeżeli nie ustanowiła pełnomocnika do prowadzenia sprawy zamieszkałego w Rzeczypospolitej Polskiej, jest obowiązana wskazać pełnomocnika do doręczeń w Rzeczypospolitej Polskiej.

§ 2. W razie niewskazania pełnomocnika do doręczeń, przeznaczone dla tej strony pisma sądowe pozostawia się w aktach sprawy ze skutkiem doręczenia. Stronę należy o tym pouczyć przy pierwszym doręczeniu. Strona powinna być również pouczona o możliwości złożenia odpowiedzi na pismo uszczyniające postępowanie i wyjaśnień na piśmie oraz o tym, kto może być ustanowiony pełnomocnikiem.

Reasumując, ustanowienie pełnomocnika do doręczeń zwalnia sąd prowadzący postępowanie z obowiązku analizowania, czy pisma dotarły w rzeczywistości do strony (uczestnika postępowania). Sąd poddaje natomiast analizie jedynie prawidłowość doręczeń dokonywanych do rąk pełnomocnika.

Jak skutecznie doręczyć najemcy przesyłkę / wiadomość elektronicznie?

- ✓ czy wysłana wiadomość e-mail jest wystarczająca dla celów dowodowych
- ✓ kto odpowiada za prawidłowość adresu e-mail w korespondencji z najemcą
- ✓ czy kwalifikowany podpis elektroniczny jest ważny nawet bez zgody i akceptacji najemcy

Jak mówi art. 61 par. 1 Kodeksu cywilnego: *„Oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. (...)”*

Jak zatem skutecznie w rozumieniu prawnym doręczyć informację najemcy, który wie, że zalega z płatnościami, nie odbiera telefonów ani pism poleconych i być może w trakcie umowy najmu zmienił adres zamieszkania lub korespondencyjny? Zgodnie z przytoczonym artykułem 61 par. 1 Kodeksu cywilnego, za doręczenie uważa się już samo faktyczne umożliwienie odbiorcy zapoznania się z treścią wiadomości. Nadawca wiadomości jest zatem zobowiązany jedynie umożliwić owo zapoznanie się z treścią nawet jeśli odbiorca nie otrzyma informacji.

Jeśli w umowie najmu wskazano, że za przesyłkę doręczoną uznaje się taką, którą wysłano na adres e-mail wpisany do umowy, to sąd w postępowaniu cywilnym powinien uznać taką formę doręczenia. Dla celów dowodowych wystarczające będzie zarchiwizowanie oryginału umowy papierowej z wskazanym adresem e-mail oraz samej wiadomości elektronicznej z jej metadanymi (nadawca, adresat, data) oraz treścią w formacie ogólnodo-

stępnym np. wiadomość e-mail wydrukowana do pdf.

To najemca odpowiada za poprawność i aktualizowanie jego danych w umowie, a zatem wiadomość powinna być uznana za doręczoną nawet jeśli nadawca e-maila otrzyma komunikat systemowy informujący o niedostarczeniu wiadomości z dowolnego powodu. Dla prawnie skutecznego doręczenia wiadomości e-mail nie jest konieczne uzyskanie od odbiorcy potwierdzenia odebrania czy przeczytania wiadomości e-mail.

Ponadto, dokument podpisany elektronicznym podpisem kwalifikowanym (nie jest to tożsame z e-PuAP) ma moc prawną taką samą jak dokument papierowy podpisany ręcznie. Mówi o tym obowiązujące od 2016 roku rozporządzenie eIDAS w sprawie identyfikacji elektronicznej i usług zaufania w odniesieniu do transakcji elektronicznych na rynku wewnętrznym. Rozporządzenie obowiązuje we wszystkich krajach Unii Europejskiej. Jak głosi art. 25 eIDAS, podpisowi elektronicznemu nie można odmówić skutku prawnego ani dopuszczalności jako dowodu w postępowaniu sądowym. Kwestia wysłania dokumentu podpisanego elektronicznie jest zatem sprawą odmienną od rozstrzygania ważności samego podpisu elektronicznego. Oznacza to, że dla ważności dokumentów podpisanych elektronicznie w korespondencji z najemcą nie jest konieczne wpisywanie do umowy najmu klauzul, które miałyby to potwierdzać, np. *„Strony zgodnie oświadczają, że będą honorować dokumenty podpisane elektronicznym podpisem kwalifikowanym”*.

O ważności podpisu elektronicznego decyduje nie znacznik podpisu zawarty w dokumencie, np. *„Podpisano elektronicznym podpisem kwalifikowanym: ...imię, nazwisko, data”* ale certyfikat użyty do podpisania dokumentu elektronicznie. Dokument podpisany elektronicznie może nie mieć widocznego w treści znacznika podpisu, dlatego to nie formułka *„Podpisano elektronicznie...”* świadczy o ważności podpisu. O ważności podpisu nie świadczy też w żaden sposób miejsce w dokumencie, w którym znajduje się ewentualny znacznik podpisu (np. znacznik podpisu w miejscu wielokrop-

ka na tradycyjny podpis ręczny). Jednocześnie jeden dokument może mieć więcej niż jeden podpis elektroniczny, np. podpisy elektroniczne dwóch strony umowy albo trzykrotny podpis tej samej osoby. Ważność podpisu elektronicznego wraz z imionami i nazwiskami osób podpisujących oraz z datą podpisania, w każdym z popularnych formatów (np. pdf, PadES, doc), można zweryfikować między innymi w serwisie administracji rządowej www.gov.pl.

Kwalifikowany podpis elektroniczny nie jest tożsamy z ePUAP, ponieważ ePUAP to forma potwierdzania tożsamości osoby fizycznej w korespondencji wyłącznie z urzędami aktywnymi na platformie internetowej ePUAP.

