

 Twój e-PIT: **WPISZ NASZ KRS 0000318482**

LEASING A NAJEM NIERUCHOMOŚCI
STAN PRAWNY NA DZIEŃ 1 STYCZNIA 2025

| | LEASING | NAJEM |
|------------------------|---|--|
| PODSTAWA PRAWNA | Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny ¹ | Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny |
| DEFINICJA | Zgodnie z art. 709 ¹ Kodeksu Cywilnego przez umowę leasingu finansujący zobowiązuje się, w zakresie działalności swego przedsiębiorstwa, nabyć rzecz od oznaczonego zbywcy na warunkach określonych w tej umowie i oddać tę rzecz korzystającemu do używania albo używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony, a korzystający zobowiązuje się zapłacić finansującemu w uzgodnionych ratach wynagrodzenie pieniężne, równe co | Zgodnie z art. 659 §1 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”. |

¹ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1360 z późn. zm.).

| | | |
|---------------------|---|---|
| | najmniej cenie lub wynagrodzeniu z tytułu nabycia rzeczy przez finansującego. | |
| STRONY UMOWY | <ul style="list-style-type: none"> • leasingodawca/finansujący – osoba prowadząca działalność leasingową we własnym imieniu, zarobkowo, w sposób ciągły i zorganizowany; • leasingobiorca/korzystający – każda osoba fizyczna, prawna, jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej. <p><u>Leasingobiorca nie musi być przedsiębiorcą tak jak leasingodawca.</u></p> | <ul style="list-style-type: none"> • wynajmujący - każda osoba fizyczna, prawna, jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej • najemca - każda osoba fizyczna, prawna, jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej |
| RODZAJE | <p>W przypadku leasingu nieruchomości do wyboru są dwie opcje:</p> <ul style="list-style-type: none"> • leasing operacyjny • leasing finansowy. <p>W tym pierwszym przypadku zakłada się, że przedmiot umowy leasingu na czas trwania tej umowy pozostaje w majątku leasingodawcy – stanowi wciąż jego środek trwały. Leasingobiorca może dokonać wykupu i formalnego przeniesienia nieruchomości do swojej ewidencji środków trwałych dopiero po zakończeniu okresu umowy. Natomiast w przypadku leasingu finansowego nieruchomość staje się</p> | <p>Istnieją trzy rodzaje umowy najmu:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Najem tradycyjny (na czas określony lub nieoznaczony), • Najem okazjonalny (wyłącznie na czas oznaczony - maksymalnie 10 lat), • Najem instytucjonalny (wyłącznie na czas oznaczony, wynajmującym może być tylko przedsiębiorca). |

| | | |
|---------------------|---|---|
| | <p>środkiem trwałym leasingobiorcy już w momencie zawarcia umowy. Po jego stronie spoczywać będzie konieczność dokonywania odpisów amortyzacyjnych budynku, natomiast wykup następuje automatycznie wraz z opłaceniem ostatniej raty leasingowej.</p> | |
| <p>CECHY</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Konsensualna; • Dwustronnie zobowiązująca; • Wzajemna; • Odpłatna; • Terminowa. | <ul style="list-style-type: none"> • Konsensualna; • Dwustronnie zobowiązująca; • Wzajemna; • Odpłatna; • Może być zawarta na czas oznaczony lub nieoznaczony. |

OBOWIĄZKI STRON

Do obowiązków leasingodawcy należy:

- nabycie rzeczy od zbywcy i oddanie jej do użytku leasingobiorcy na czas oznaczony,
- wydanie leasingobiorcy rzeczy w takim stanie, w jakim znajdowała się ona w chwili wydania leasingodawcy przez zbywcę,
- wydanie leasingobiorcy rzeczy razem z odpisem umowy ze zbywcą lub odpisami innych posiadanych dokumentów dotyczących tej umowy, w szczególności odpis dokumentu gwarancyjnego co do jakości rzeczy, otrzymanego od zbywcy lub producenta.

Do obowiązków leasingobiorcy natomiast należy:

- zapłata wynagrodzenia pieniężnego leasingodawcy w wysokości co najmniej równego cenie nabycia rzeczy przez leasingodawcę;
- utrzymywanie rzeczy w należytym stanie, w szczególności dokonywanie jej konserwacji i napraw niezbędnych do zachowania rzeczy w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem jej zużycia wskutek prawidłowego używania, oraz ponosić

Do obowiązków wynajmującego lokal mieszkalny należy:

- zapewnienie sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem, umożliwiających najemcy korzystanie z wody, gazu, ciepła, energii elektrycznej, wind oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku, wymiana zużytych elementów wyposażenia lokalu w przypadku oddania mieszkania w najem po poprzednim najemcy,
- utrzymanie w należytym stanie, porządku, czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców, oraz jego otoczenia,
- dokonywanie napraw i przywracanie do stanu poprzedniego budynku, pomieszczeń i urządzeń budynku oraz jego otoczenia, służących do wspólnego użytku mieszkańców (najemca ma jednak obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy),
- dokonywanie napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym najemcy.

| | | |
|--|--|--|
| | <p>ciężary związane z własnością lub posiadaniem rzeczy;</p> <ul style="list-style-type: none">• używanie rzeczy i pobieranie jej pożytków w sposób określony w umowie leasingu, a gdy umowa tego nie określa – w sposób odpowiadający właściwościom i przeznaczeniu rzeczy; | <p>Z kolei do obowiązków najemcy lokalu mieszkalnego należy:</p> <ul style="list-style-type: none">• utrzymywanie lokalu oraz pomieszczeń, które ma prawo używać, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym oraz przestrzeganie porządku domowego,• dbałość i ochrona przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczonych do wspólnego użytku (np. klatki schodowej, korytarza, windy),• naprawa i konserwacja m.in. podłóg, glazury, drzwi i okien,• wymiana m.in. wbudowanych mebli, kuchni, podgrzewacza wody, urządzeń sanitarnych, osprzętu i zabezpieczeń elektrycznych (z wyłączeniem wymiany przewodów),• malowanie, tapetowanie, naprawa tynków i sufitów,• odnowienie lokalu i dokonanie w nim napraw po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu. <p>Umowa może nakładać na wynajmującego szereg dodatkowych obowiązków, zwłaszcza w postaci usług podwyższających standard używania rzeczy przez najemcę</p> |
|--|--|--|

| | | |
|--|---|---|
| <p>CZAS TRWANIA UMOWY</p> | <p>Zgodnie z ustawową definicją (art. 709¹ Kodeksu Cywilnego) umowa leasingu zawierana jest na czas oznaczony. Możliwe jest więc zawarcie umowy leasingu na okres gospodarczej używalności rzeczy lub na przewidywany okres jej zużycia.</p> | <p>Umowa najmu może być zawarta na czas nieoznaczony albo na z góry określony okres. Maksymalny termin związania stron umową najmu prywatnego to 10 lat. Przy dłuższych terminach, po 10 latach najem przekształca się z mocy prawa w umowę zawartą na czas nieoznaczony. W przypadku tej ostatniej możliwe staje się wypowiedzenie najmu przez jedną ze stron, choćby bez uzasadnionego powodu.</p> <p>Umowa na czas określony tworzy na ogół trwalszy stosunek prawny. Poza przypadkami wymienionymi w przepisach, a także ewentualnie przyczynami określonymi w samym kontrakcie, umowy takiej (tj. zawartej na czas oznaczony) nie można wypowiedzieć. W jej przypadku typowym zdarzeniem kończącym najem bywa upływ terminu przewidzianego w umowie.</p> |
| <p>ESSENTIALIA NEGOTI UMOWY</p> | <p>Umowa leasingu jest ważna i skuteczna, jeżeli zawiera co najmniej:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zobowiązanie leasingodawcy do nabycia nieruchomości od oznaczonej osoby i na warunkach określonych w umowie leasingu; • zobowiązanie leasingodawcy do oddania nieruchomości nabytej leasingobiorcy do używania | <p>Umowa najmu nieruchomości jest ważna i skuteczna, jeżeli zawiera co najmniej:</p> <ul style="list-style-type: none"> • określenie stron umowy, • wskazanie przedmiotu umowy, • czynsz najmu. |

| | | |
|---|---|---|
| | <p>albo używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony;</p> <ul style="list-style-type: none"> • zobowiązanie leasingobiorcy do zapłaty na rzecz leasingodawcy w uzgodnionych ratach wynagrodzenia pieniężnego, które jest co najmniej równe cenie nabytej nieruchomości. | |
| <p>MOŻLIWOŚĆ PRZENIESIENIA PRAWA WŁASNOŚCI</p> | <p>Tak. Umowa leasingu nieruchomości pozwala na nabycie nieruchomości firmie, która nie posiada odpowiednich zasobów własnych.</p> | <p>Nie. Umowa najmu nieruchomości co do zasady nie przewiduje możliwości przeniesienia prawa własności nieruchomości.</p> |

Źródła:

- 1) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1360 z późn. zm.).

WSZELKIE PRAWA ZASTRZEŻONE. ŻADEN FRAGMENT PUBLIKACJI NIE MOŻE BYĆ POWIELANY LUB ROZPOWSZECHNIANY W ŻADNEJ FORMIE I W ŻADEN SPOSÓB BEZ UPRZEDNIEGO ZEZWOLENIA. WSZELKIE ZNAKI TOWAROWE, ZNAKI GRAFICZNE, NAZWY WŁASNE, LOGOTYPY I INNE DANE SĄ CHRONIONE PRAWEM AUTORSKIM I NALEŻĄ DO ICH WŁAŚCICIELI © AKADEMIA LIDERÓW INNOWACJI I PRZEDSIĘBIORCZOŚCI DR BOGUSŁAWA FEDERA.

