



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

**LEASING A NAJEM NIERUCHOMOŚCI**  
**STAN PRAWNY NA DZIEŃ 1 MAJA 2025**

|                        | <b>LEASING</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>NAJEM</b>                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>PODSTAWA PRAWNA</b> | Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny <sup>1</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny                                                                                                                                                                               |
| <b>DEFINICJA</b>       | Zgodnie z art. 709 <sup>1</sup> 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”. |

<sup>1</sup> 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>STRONY UMOWY</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>leasingodawca/finansujący</b> – osoba prowadząca działalność leasingową we własnym imieniu, zarobkowo, w sposób ciągły i zorganizowany;</li> <li>• <b>leasingobiorca/korzystający</b> – każda osoba fizyczna, prawna, jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej.</li> </ul> <p><b><u>Leasingobiorca nie musi być przedsiębiorcą tak jak leasingodawca.</u></b></p>                                                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>wynajmujący</b> - każda osoba fizyczna, prawna, jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej</li> <li>• <b>najemca</b> - każda osoba fizyczna, prawna, jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej</li> </ul>                                                              |
| <b>RODZAJE</b>      | <p>W przypadku leasingu nieruchomości do wyboru są dwie opcje:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• leasing operacyjny</li> <li>• leasing finansowy.</li> </ul> <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"> <li>• Najem tradycyjny (na czas określony lub nieoznaczony),</li> <li>• Najem okazjonalny (wyłącznie na czas oznaczony - maksymalnie 10 lat),</li> <li>• Najem instytucjonalny (wyłącznie na czas oznaczony, wynajmującym może być tylko przedsiębiorca).</li> </ul> |

|              |                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|              | <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> |                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>CECHY</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Konsensualna;</li> <li>• Dwustronnie zobowiązująca;</li> <li>• Wzajemna;</li> <li>• Odpłatna;</li> <li>• Terminowa.</li> </ul>                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Konsensualna;</li> <li>• Dwustronnie zobowiązująca;</li> <li>• Wzajemna;</li> <li>• Odpłatna;</li> <li>• Może być zawarta na czas oznaczony lub nieoznaczony.</li> </ul> |

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>OBOWIĄZKI STRON</b> | <p>Do obowiązków leasingodawcy należy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• nabycie rzeczy od zbywcy i oddanie jej do użytku leasingobiorcy na czas oznaczony,</li> <li>• wydanie leasingobiorcy rzeczy w takim stanie, w jakim znajdowała się ona w chwili wydania leasingodawcy przez zbywcę,</li> <li>• 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.</li> </ul> <p>Do obowiązków leasingobiorcy natomiast należy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zapłata wynagrodzenia pieniężnego leasingodawcy w wysokości co najmniej równego cenie nabycia rzeczy przez leasingodawcę;</li> <li>• utrzymywanie rzeczy w należytym stanie, w szczególności dokonywanie jej konserwacji i napraw niezbędnych do zachowania rzeczy w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem jej zużycia wskutek prawidłowego używania, oraz ponosić</li> </ul> | <p>Do obowiązków wynajmującego lokal mieszkalny należy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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,</li> <li>• utrzymanie w należytym stanie, porządku, czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców, oraz jego otoczenia,</li> <li>• 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),</li> <li>• dokonywanie napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym najemcy.</li> </ul> |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>CZAS TRWANIA<br/>UMOWY</b>       | <p>Zgodnie z ustawową definicją (art. 709<sup>1</sup> 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 przekształci 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> |
| <b>ESSENTIALIA<br/>NEGOTI UMOWY</b> | <p>Umowa leasingu jest ważna i skuteczna, jeżeli zawiera co najmniej:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zobowiązanie leasingodawcy do nabycia nieruchomości od oznaczonej osoby i na warunkach określonych w umowie leasingu;</li> <li>• zobowiązanie leasingodawcy do oddania nieruchomości nabytej leasingobiorcy do używania</li> </ul> | <p>Umowa najmu nieruchomości jest ważna i skuteczna, jeżeli zawiera co najmniej:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• określenie stron umowy,</li> <li>• wskazanie przedmiotu umowy,</li> <li>• czynsz najmu.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

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

**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.

