



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

LEASING A NAJEM NIERUCHOMOŚCI
STAN PRAWNY NA DZIEŃ 1 WRZEŚNIA 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	• 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. <u>Leasingobiorca nie musi być przedsiębiorcą tak jak leasingodawca.</u>	• wynajmujący - każda osoba fizyczna, prawna, jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej • najemca - każda osoba fizyczna, prawna, jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej
RODZAJE	W przypadku leasingu nieruchomości do wyboru są dwie opcje: • leasing operacyjny • leasing finansowy. 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	Istnieją trzy rodzaje umowy najmu: • 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).

	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.	
CECHY	• Konsensualna; • Dwustronnie zobowiązująca; • Wzajemna; • Odpłatna; • Terminowa.	• 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 niepogorszonym, 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.
------------------------	--	--

	ciężary związane z własnością lub posiadaniem rzeczy; • 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;	Z kolei do obowiązków najemcy lokalu mieszkalnego należy: • 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. Umowa może nakładać na wynajmującego szereg dodatkowych obowiązków, zwłaszcza w postaci usług podwyższających standard używania rzeczy przez najemcę
--	--	---

CZAS TRWANIA UMOWY	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.	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. 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.
ESSENTIALIA NEGOTI UMOWY	Umowa leasingu jest ważna i skuteczna, jeżeli zawiera co najmniej: • zobowiązanie leasingodawcy do nabycia nieruchomości od oznaczonej osoby i na warunkach określonych w umowie leasingu; • zobowiązanie leasingodawcy do oddania nieruchomości nabytej leasingobiorcy do używania	Umowa najmu nieruchomości jest ważna i skuteczna, jeżeli zawiera co najmniej: • określenie stron umowy, • wskazanie przedmiotu umowy, • czynsz najmu.

	albo używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony; • zobowiązanie leasingobiorcy do zapłaty na rzecz leasingodawcy w uzgodnionych ratach wynagrodzenia pieniężnego, które jest co najmniej równe cenie nabytej nieruchomości.	
MOŻLIWOŚĆ PRZENIESIENIA PRAWA WŁASNOŚCI	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.

