

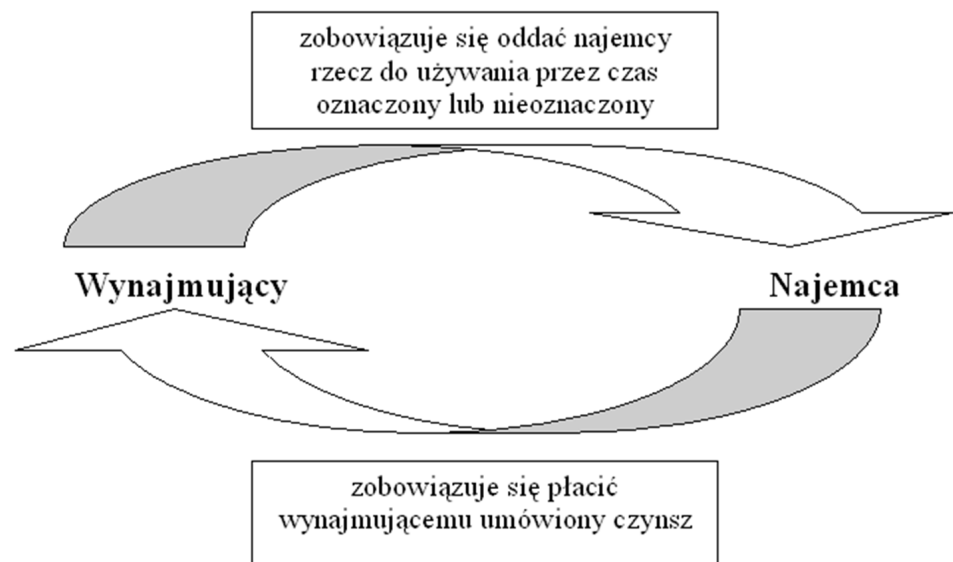
NAJEM DZIERŻAWA LEASING

Tomasz A. Winiarczyk

NAJEM

definicja najmu

- Przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.



czas na jaki zawieramy

- Umowa najmu może być zawarta zarówno **na czas oznaczony** (tydzień, miesiąc, rok, pięć lat), jak i **nieoznaczony**.
 - Najem zawarty na czas dłuższy niż lat dziesięć poczytuje się po upływie tego terminu za zawarty na czas nie oznaczony.
 - Najem zawarty między przedsiębiorcami na czas dłuższy niż lat trzydzieści poczytuje się po upływie tego terminu za zawarty na czas nieoznaczony.

elementy umowy

- Umowa najmu **powinna określać wysokość czynszu i termin jego zapłaty**.
- Jeśli termin nie zostanie ustalony – czynsz powinien być płacony z góry.

czynsz

- Czynsz może być oznaczony w pieniądzach lub w świadczeniach innego rodzaju.

forma

- Umowa najmu nieruchomości lub pomieszczenia na czas dłuższy niż rok powinna być zawarta na piśmie.
- W razie niezachowania tej formy poczytuje się umowę za zawartą na czas nie oznaczony.

używanie

- Wynajmujący powinien **wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku** i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu.
- **Najemca powinien przez czas trwania najmu używać rzeczy najętej w sposób w umowie określony**, a gdy umowa nie określa sposobu używania – w sposób odpowiadający właściwościom i przeznaczeniu rzeczy.

naprawa rzeczy

- Jeżeli w czasie trwania najmu rzecz wymaga napraw, które obciążają wynajmującego, a bez których rzecz nie jest przydatna do umówionego użytku, **najemca może wyznaczyć wynajmującemu odpowiedni termin do wykonania napraw**.
- Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu najemca może dokonać koniecznych napraw na koszt wynajmującego.

wypowiedzenie

- Jeśli czas trwania najmu nie jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem z zachowaniem terminów określonych w umowie, a jeśli strony nie określiły tych terminów – z zachowaniem terminów ustawowych.

okresy wypowiedzenia

- Ustawowe terminy wypowiedzenia najmu są następujące:
 - 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 miesięcznie - na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego;
 - gdy czynsz jest płatny w krótszych odstępach czasu - na trzy dni naprzód; gdy najem jest dzienny - na jeden dzień naprzód.

najem lokalu

- Najem lokalu został uregulowany w oddzielnym rozdziale kodeksu cywilnego (art. 680–692).
- W kwestiach nieuregulowanych w tym rozdziale stosuje się zasady ogólne dotyczące najmu (art. 659–679 k.c.).
- Odmienne przepisy regulujące najem lokalu dotyczą m.in. wypowiedzenia wysokości czynszu i wypowiedzenia najmu.
- Przepisy o najmie lokalu z kodeksu cywilnego mają zastosowanie głównie do najmu lokali tzw. użytkowych.

najem lokali – drobne nakłady

- Do drobnych nakładów, które obciążają najemcę lokalu, należą w szczególności: 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.

najem lokali – urządzenia

- Najemca może założyć w najętym lokalu oświetlenie elektryczne, gaz, telefon, radio i inne podobne urządzenia, chyba że sposób ich założenia sprzeciwia się obowiązującym przepisom albo zagraża bezpieczeństwu nieruchomości.
- Jeżeli do założenia urządzeń potrzebne jest współdziałanie wynajmującego, najemca może domagać się tego współdziałania za zwrotem wynikłych stąd kosztów.

najem lokali – wypowiedzenie

- Jeżeli najemca lokalu wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym, wynajmujący może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia.
- Jeżeli czas trwania najmu lokalu nie jest oznaczony, a czynsz jest płacony miesięcznie, najem można wypowiedzieć najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

najem lokali mieszkalnych

- Najem lokali mieszkalnych i pracowni twórców uregulowany jest w odrębnej ustawie – o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.
- Na mocy tej ustawy lokatorzy objęci są szczególną ochroną, chyba że zostanie zawarta umowa tzw. najmu okazjonalnego – dotyczy to utrudnień w zakresie eksmisji najemcy, któremu został wypowiedziany najem.

najem okazjonalny

- forma najmu mieszkania, w której właściciel mieszkania lub domu (wynajmujący) jest skuteczniej chroniony przed działaniami najemcy, niż ma to miejsce w przypadku standardowej umowy

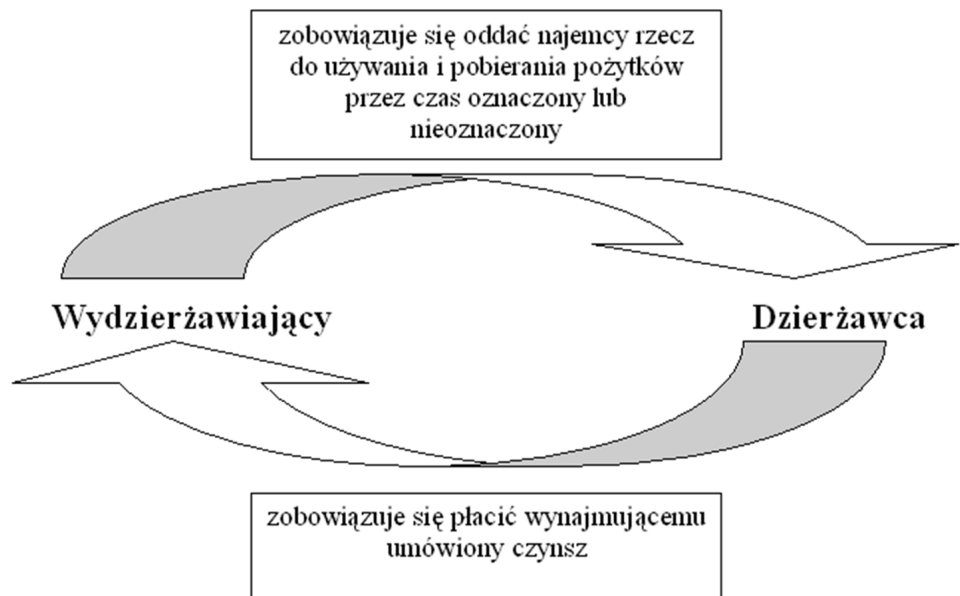
najem okazjonalny

- w formie aktu notarialnego musi być złożone oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się przez najemcę egzekucji oraz o zobowiązaniu się do opróżnienia i wydania lokalu w terminie
- najemca musi wskazać inne mieszkanie, gdzie zamierza przebywać po opuszczeniu wynajmowanego okazjonalnie lokalu, które to miejsce jest poświadczane przez jego właściciela lub osobę mającą prawo do dysponowania nim (skutkuje to brakiem ochrony przed eksmisją)
- umowa może być podpisana na okres nie dłuższy niż 10 lat
- umowa musi być zgłoszona w urzędzie skarbowym przez wynajmującego lokal właściciela nie później niż 14 dni od podpisania jej
- niedochowanie powyższych wymogów powoduje, że umowa traktowana jest jak zwykła umowa najmu lokalu z zastrzoną ochroną najemcy

DZIERŻAWA

definicja dzierżawy

- Przez umowę dzierżawy wdzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wdzierżawiającemu umówiony czynsz.



okres na jaki zawieramy

- Umowa może zostać zawarta **na czas oznaczony lub nieoznaczony**.
- Dzierżawę zawartą na czas dłuższy niż lat trzydzieści poczytuje się po upływie tego terminu za zawartą na czas nie oznaczony.

wykonywanie dzierżawy

- Dzierżawca powinien **wykonywać dzierżawę zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki**.
- Nie ma on prawa zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez zgody wydzierżawiającego.
- Zgody takiej wymaga również poddzierżawienie przedmiotu dzierżawy lub oddanie go osobie trzeciej do bezpłatnego używania.

naprawy konieczne

- Dzierżawca ma również **obowiązek dokonywania tzw. napraw koniecznych**, czyli napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym.

czynsz

- Czynsz zastrzeżony z tytułu dzierżawy (tzw. czynsz dzierżawny) może być **płacony w pieniądzu lub świadczeniach innego rodzaju**.

termin płatności

- Jeżeli termin płatności czynszu nie jest w umowie oznaczony, czynsz jest płatny z dołu w terminie zwyczajowo przyjętym, a w braku takiego zwyczaju - półrocznie z dołu.

możliwość wypowiedzenia

- Dzierżawca, który zwleka z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności lub ponad 3 miesiące – w przypadku czynszu płatnego rocznie, musi liczyć się z możliwością wypowiedzenia mu dzierżawy bez zachowania terminu wypowiedzenia.

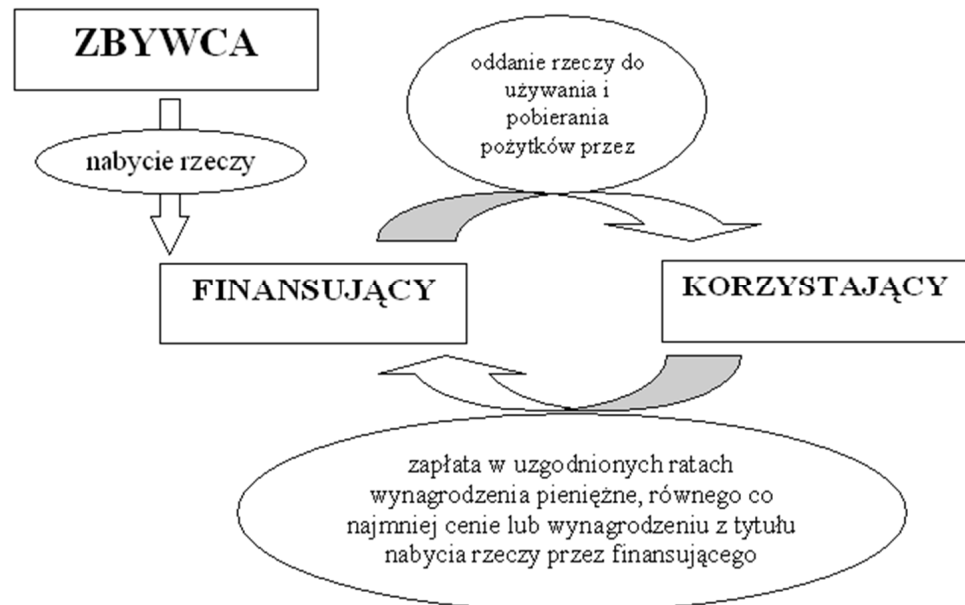
Użytkowanie bezczynszowe

- Przepisy kodeksu cywilnego, dotyczące dzierżawy, stosuje się także do tzw. użytkowania bezczynszowego.
- Dotyczy to sytuacji, w której osoba biorąca nieruchomość rolną do używania i pobierania pożytków nie jest zobowiązana do uiszczania czynszu, lecz tylko do ponoszenia podatków i innych ciężarów związanych z własnością lub z posiadaniem gruntu.

LEASING

definicja leasingu

- 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 najmniej cenie lub wynagrodzeniu z tytułu nabycia rzeczy przez finansującego.



zawarcie umowy – forma

- wymagana forma pisemna pod rygorem nieważności

obowiązki stron finansujący – korzystający

- nabycie rzeczy od zbywcy i oddanie jej korzystającemu do używania z możliwością pobierania pożytków
- wydanie rzeczy korzystającemu w takim stanie, w jakim została nabyta od zbywcy
- finansujący nie ponosi odpowiedzialności za to, że dana rzecz ze swej istoty nie nadaje się do celu, do którego chce jej użyć korzystający
- korzystanie z rzeczy i pobieranie jej pożytków
- niedokonywanie zmian w rzeczy, chyba że wynikają one z przeznaczenia rzeczy

obowiązki stron finansujący – korzystający

- wydanie korzystającemu odpisu umowy ze zbywcą i innych dokumentów dot. tejże (w szczególności gwarancji)
- zapłata finansującemu w uzgodnionych ratach wynagrodzenia
- w przypadku żądania finansującego natychmiastowa zapłata pozostałych do spłacenia rat, jeśli ten wypowiedział umowę na skutek okoliczności za które korzystający ponosi odpowiedzialność

obowiązki stron finansujący – korzystający

- odpowiedzialność za wady rzeczy, chyba że powstały one w okolicznościach, które wykluczają tę odpowiedzialność (norma semiimperatywna dla finansującego)
- konieczność natychmiastowego powiadomienia korzystającego o zbyciu rzeczy
- powiadomienie finansującego o utracie rzeczy
- ponoszenie kosztów ubezpieczenia rzeczy, jeśli umowa tak stanowi
- utrzymywanie rzeczy w należytym stanie — art. 709⁷
- zakaz oddania rzeczy do używania osobie trzeciej bez zgody finansującego