

UMOWA LEASINGU

Nazwa „leasing” pochodzi z języka angielskiego (*to lease*) oznaczając dzierżawę lub najem. Sama umowa ukształtowała się w praktyce gospodarczej Stanów Zjednoczonych w połowie XX wieku, po czym, z pewnymi modyfikacjami, upowszechniła się w europejskich systemach prawnych. W prawie polskim umowa leasingu została wyczerpująco unormowana w 2000 roku w drodze nowelizacji Kodeksu Cywilnego (obecnie **art. 709¹ do 709¹⁸ KC**), stając się jedną z umów nazwanych.

Stronami umowy leasingu jest **finansujący** i **korzystający**. Finansującym może być wyłącznie osoba prowadząca przedsiębiorstwo, zaś po stronie korzystającego może występować tak osoba fizyczna, jak i prawna – nie występuje tu obowiązek prowadzenia działalności gospodarczej. W praktyce umowa leasingu ma największe znaczenie w tzw. **obrocie obustronnie profesjonalnym** (gdzie po obu stronach stosunku prawnego występują przedsiębiorcy).

Przez umowę leasingu finansujący zobowiązuje się do nabycia określonej w umowie rzeczy (od konkretnego sprzedawcy) oraz do oddania tejże rzeczy do używania (lub używania wraz z prawem pobierania pożytków) korzystającemu **na czas oznaczony** w umowie. Korzystający, w zamian za możliwość używania rzeczy, zobowiązuje się **do zapłaty finansującemu wynagrodzenia pieniężnego** równego co najmniej cenie rzeczy będącej przedmiotem leasingu (wynagrodzenie to, choć jednorazowe, **płacone jest w ratach** – odróżnia je to chociażby od czynszu płaconego przy umowie najmu).

Rodzaj rzeczy i jej właściwości (przedmiotem leasingu mogą być **tak rzeczy ruchome jak i nieruchomości**) są determinowane potrzebami korzystającego – po stronie finansującego stoi bowiem co do zasady przedsiębiorstwo zajmujące się profesjonalnym finansowaniem operacji leasingowych, których przedmiot może być przecież najróżniejszy – np. samochody osobowe i dostawcze, maszyny i inne urządzenia, łodzie i jachty, nieruchomości lokalowe, budynki.

Na korzystającym z rzeczy spoczywa obowiązek utrzymania rzeczy w należytych stanie – przeprowadzania koniecznych napraw i czynności konserwacyjnych. Nie wolno korzystającemu czynić żadnych zmian w rzeczy będącej przedmiotem leasingu.

Po zakończeniu umowy leasingu korzystający **ma obowiązek zwrotu rzeczy finansującemu**. Ze względu na charakter leasingu zastrzega się jednak często w umowie leasingu możliwość nabycia, po zakończeniu umowy, przedmiotu leasingu przez korzystającego. Możliwe jest również zastrzeżenie w umowie przeniesienia własności rzeczy leasingowanej na korzystającego bez dodatkowych świadczeń pieniężnych (po zakończeniu umowy). Klauzule takie określane są czasem mianem „**opcji leasingowej**.”

O popularności umowy leasingu zdecydowała między innymi **możliwość pełnego korzystania z rzeczy przy stosunkowo niewielkim zaangażowaniu pieniężnym** (w postaci rat płaconych finansującemu). Raty leasingowe pokrywa się często z bieżących dochodów związanych z używaniem leasingowanej rzeczy.

SEJM UCHWAŁIŁ USTAWĘ O ODWRÓCONYM KREDYCIE HIPOTECZNYM

Dnia 12 września 2014 roku Sejm uchwalił **ustawę o odwróconym kredycie hipotecznym**, przygotowaną przez Ministerstwo Finansów. Zgodnie z ustawą bank będzie wypłacał swojemu klientowi (beneficjentowi) przez określony czas lub jednorazowo świadczenie pieniężne, zabezpieczone hipoteką ustanowioną na każdym rodzaju nieruchomości, także na gruntach. Ustawa wejdzie w życie w terminie 30 dni od daty ogłoszenia.

Omawiany produkt finansowy oferować będą mogły tylko: banki, oddziały banków zagranicznych, oddziały instytucji kredytowych oraz instytucje kredytowe prowadzące działalność transgraniczną, które **podlegają nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego lub organom nadzoru w państwach macierzystych**. Do tej pory oferowały one usługę nieco podobną, choć zdecydowanie bardziej ryzykowną dla kredytobiorcy, w postaci tzw. renty dożywotniej.

Beneficjent (kredytobiorca) odwróconego kredytu hipotecznego otrzymuje od banku, w zamian za przeniesienie własności nieruchomości po śmierci, kredyt w wybranej formie: wypłaty jednorazowej lub w ratach. Wysokość kredytu zależy jest od wartości nieruchomości, płci i wieku kredytobiorcy oraz formy wypłaty należności. Rozliczenie kredytu następuje dopiero po śmierci kredytobiorcy. Po śmierci beneficjenta bank przejmuje nieruchomość i sprzedaje ją po aktualnej cenie rynkowej.

Istotne ustawowe novum stanowią zapisy mówiące, że po pierwsze: w wypadku **gdyby wartość nieruchomości nie pokryła całej należności, bank nie będzie mógł zgłaszać roszczeń z tego tytułu**, oraz po drugie: **nadwyżkę, jeśli taka będzie, bank przekazać ma spadkobiercom.**

Portal funduszhipoteczny.pl szacuje przykładowo, że mężczyzna w wieku 65 lat, który byłby właścicielem mieszkania w Warszawie wartego ok. 400 tys. zł, mógłby, będąc beneficjentem odwróconej hipoteki, dożywno liczyć na ok. 677 zł miesięcznie. Należy koniecznie wziąć pod uwagę, że są to założenia wysoce hipotetyczne, prawdopodobnie zawyżone.

Ekonomiści uważają możliwość zaciągania odwróconego kredytu hipotecznego za ryzykowny pomysł dla seniorów. Czy odwrócona hipoteka zabezpiecza przede wszystkim interesy banków? A może to właśnie one ponoszą główne ryzyko omawianego instrumentu, dzięki czemu odwrócona hipoteka jest bezpieczna i korzystna dla beneficjentów? Zdania na ten temat są wyraźnie podzielone.