

# NAJEM

## OPODATKOWANIE PRZYCHODÓW Z WYNAJMU

2011



WIESŁAWA DYSZY

formy opodatkowania w najmie  
kiedy wynajmujący jest podatnikiem VAT  
rozliczenie przychodów i kosztów  
najem jako odrębne źródło przychodów  
najem jako działalność gospodarcza



Niniejsza **darmowa publikacja** zawiera jedynie fragment pełnej wersji całej publikacji.

Aby przeczytać ten tytuł w pełnej wersji [kliknij tutaj](#).

**Niniejsza publikacja może być kopiowana, oraz dowolnie rozprowadzana tylko i wyłącznie w formie dostarczonej przez NetPress Digital Sp. z o.o., operatora [sklepu na którym można nabyć niniejszy tytuł w pełnej wersji](#). Zabronione są jakiegokolwiek zmiany w zawartości publikacji bez pisemnej zgody NetPress oraz wydawcy niniejszej publikacji. Zabrania się jej od-sprzedaży, zgodnie z [regulaminem serwisu](#).**

Pełna wersja niniejszej publikacji jest do nabycia w sklepie internetowym [Salon Cyfrowych Publikacji ePartnerzy.com](#).

Wszelkie prawa zastrzeżone. Żadna część tej książki nie może być powielana ani rozpowszechniana za pomocą urządzeń elektronicznych, kopiujących, nagrywających i innych – bez pisemnej zgody wydawcy.

Wydawca: WSZECHNICA PODATKOWA  
30–318 Kraków, ul. Bałuckiego 31  
tel.: 12 410 54 00, faks: 12 417 16 88  
e-mail: [wydawnictwo@tax.pl](mailto:wydawnictwo@tax.pl)  
[www.wszechnicapodatkowa.pl](http://www.wszechnicapodatkowa.pl)

ISBN: 978-83-61807-62-9

Projekt okładki: Joanna Kołacz-Śmieja

Skład: Robert Kowal

Druk: Drukarnia GS

Kraków 2011

# SPIS TREŚCI

## ROZDZIAŁ I

### Ogólne wiadomości związane z najmem na podstawie

|   |          |
|---|----------|
| <b>kodeksu cywilnego</b> .....  | <b>7</b> |
| 1. Najem rzeczy i nieruchomości .....   | 7        |
| 2. Czynnosc .....   | 8        |
| 3. Sposoby rozwiązywania umowy najmu .....  | 8        |
| 4. Zbycie rzeczy wynajmowanej przez wynajmującego<br>w czasie trwania umowy najmu ..... | 10       |
| 5. Ulepszenia rzeczy najętej .....  | 10       |
| 6. Przedawnienie w najmie .....   | 10       |
| 7. Najem lokali mieszkalnych i użytkowych .....   | 11       |
| 8. Dzierżawa .....  | 11       |
| 9. Śmierć wynajmującego lub wdzierżawiającego .....                                     | 12       |
| 10. Podnajem, poddzierżawa .....  | 12       |
| 11. Umowa użyczenia .....   | 12       |
| 12. Miej scc zamieszkania za granicą, a wynajmowany lokal w Polsce .....                | 13       |
| 13. Kilka rad, j ak uniknąć problemów zawieraj ąc umowę najmu .....                     | 13       |
| 14. Najem okazjonalny .....   | 15       |

## ROZDZIAŁ II

### Najem a źródła przychodów - obowiązki wobec organów podatkowych 16

|  |    |
|--|----|
| 1. Najem – odrębne źródło przychodu czy działalność gospodarcza? ..... | 16 |
| 2. Obowiązki związane z najmem względem organów podatkowych .....      | 17 |
| 2.1. Obowiązki względem terenowych organów administracji państwowej 17 |    |
| 2.2. Obowiązki względem urzędu skarbowego .....                        | 18 |
| 3. Najem a współwłasność małżeńska .....                               | 19 |

## ROZDZIAŁ III

### Przychody, koszty i formy opodatkowania najmu ..... **22** |

|  |    |
|--|----|
| 1. Przychody z najmu .....   | 22 |
| 2. Koszty najmu .....  | 23 |
| 2.1. Co można zaliczyć do kosztów najmu? .....   | 23 |
| 2.2. Wydatki, które nie mogą być kosztami uzyskania przychodów .....                         | 24 |
| 2.3. Jak udokumentować koszty? .....   | 24 |
| 2.4. Kiedy poniesiony wydatek zaliczyć do kosztów? .....                                     | 25 |
| 3. Amortyzacja środków trwałych w najmie .....   | 25 |
| 3.1. Ustalenie wartości początkowej wynajmowanych środków trwałych ...                       | 26 |
| 3.2. Ewidencja środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych ....                   | 27 |
| 3.3. Metody amortyzacji .....  | 28 |
| 3.4. Amortyzacja czasowo nie wynajmowanych środków trwałych .....                            | 30 |
| 4. Koszty używania samochodu przy prowadzeniu najmu .....                                    | 30 |
| 5. Koszty wyposażenia wynajmowanych lokali i budynków .....                                  | 31 |
| 6. Pozostałe koszty w najmie .....   | 31 |
| 7. Formy opodatkowania najmu .....   | 31 |
| 7.1. Zasady ogólne .....   | 32 |
| 7.2. Podatek liniowy w najmie .....  | 38 |
| 7.3. Ryczałt w najmie .....  | 40 |
| 7.3.1. Opodatkowanie ryczałtem najmu jako odrębnego źródła<br>uzyskania przychodu .....      | 40 |
| 7.3.2. Opodatkowanie najmu ryczałtem prowadzonym w ramach<br>działalności gospodarczej ..... | 43 |
| 7.4. Karta podatkowa .....   | 44 |

## ROZDZIAŁ IV

### Opodatkowanie najmu jako odrębnego źródła przychodu ..... 46

1. Znaczenie zakwalifikowania najmu do odrębnego źródła przychodu ..... 46
2. Formy opodatkowania ..... 46
3. Najem współwłasności małżeńskiej lub odrębnej własności ..... 47
4. Co zaliczamy do przychodów z najmu ..... 47
  - 4.1. Jak obecnie traktuje się przychody z najmu ..... 47
  - 4.2. Dokumenty, które są podstawą księgowania przychodów z najmu ..... 47
5. Koszty w najmie ..... 48
  - 5.1. Koszty remontu a modernizacja ..... 49
  - 5.2. Amortyzacja jako koszt uzyskania przychodu z najmu ..... 50
6. Przykład praktyczny ..... 51

## ROZDZIAŁ V

### Najem jako działalność gospodarcza ..... 59

1. Uwagi ogólne ..... 59
2. Przychody ..... 60
3. Koszty – kiedy i jakie koszty wpisujemy do księgi przychodów i rozchodów .. 63
4. Formy opodatkowania najmu w ramach działalności gospodarczej ..... 63
5. Przykład praktyczny ..... 64

## ROZDZIAŁ VI

### Najem a VAT ..... 72

1. Kto jest podatnikiem VAT prowadząc najem ..... 72
2. Czynności rejestracyjne i ewidencje VAT ..... 74
3. Najem współwłasności małżeńskiej a VAT ..... 74
  - 3.1. Stawki VAT w najmie ..... 75
  - 3.2. Opodatkowanie odstepnego ..... 76
4. Powstanie obowiązku podatkowego w najmie ..... 76

5. Podatek naliczony związany z najmem ..... 77

- 5.1. Odliczenie częściowe VAT ..... 78
- 5.2. Obliczenie wskaźnika rozliczenia proporcjonalnego podatku naliczonego ..... 79

6. Korekta podatku ..... 81

7. Zwrot podatku VAT ..... 82

8. Rachunki i faktury – dowody księgowe ..... 82

- 8.1. Rachunki ..... 83
- 8.2. Faktury ..... 83
- 8.3. Wystawianie faktur na zaliczkę ..... 84
- 8.4. Wystawianie rachunków i faktur przez współwłaścicieli ..... 85
- 8.5. Fakturowania elektronicznego ..... 86
- 8.6. Zbiorcze faktury korygujące ..... 87

9. Deklaracje VAT 7 ..... 88

10. Kasy fiskalne w najmie ..... 88

11. Najem nieruchomości w kontekście międzynarodowym ..... 88

- 11.1. Najem na rzecz podatników ..... 89
- 11.2. Najem na rzecz osób fizycznych ..... 89

## ROZDZIAŁ VII

### Pozostałe zagadnienia związane z najmem ..... 91

1. Najem a podatek od czynności cywilnoprawnych ..... 91
2. Podatek rolny a dzierżawa gruntów rolnych i gospodarstw rolnych ..... 91
3. Konsekwencje niewykazywania dochodów z najmu ..... 92
4. Najem w umowach o unikaniu podwójnego opodatkowania ..... 92
5. Zatrudnianie pracowników w najmie ..... 93
6. Wynajem budynku dla spółki jawnej przez jej współnika ..... 94
7. Remont wynajmowanego budynku i ogrodzenia ..... 95

## ROZDZIAŁ VIII

### Ważniejsze zmiany prawa podatkowego ..... 96

1. Zmiany dotyczące najmu przed 1 stycznia 2007 r. .... 96
  - 1.1. Ewidencja wyposażenia - obowiązkowa tylko w działalności gospodarczej ..... 96
  - 1.2. Rozliczanie straty z najmu proporcjonalnie do przychodów opodatkowanych różnymi stawkami ..... 96
  - 1.3. Odliczanie częściowe podatku naliczonego i skutki korekty VAT ..... 97
  - 1.4. Ryczałt od przychodów z najmu bez względu na rodzaj prowadzonej działalności ..... 97
2. Ważniejsze zmiany prawa podatkowego od 1 stycznia 2007 r. .... 98
  - 2.1. Warunki wspólnego opodatkowania małżonków ..... 98
  - 2.2. Skala podatkowa, waloryzacja kosztów uzyskania przychodów ..... 99
  - 2.3. Sprzedaż nieruchomości ..... 99
  - 2.4. Opodatkowanie dochodów nieujawnionych ..... 100
  - 2.5. Definicja działalności gospodarczej ..... 100
  - 2.6. Określenie daty powstania przychodu ..... 101
  - 2.7. Definicja kosztów uzyskania przychodów oraz zasady ich rozliczenia ..... 102
  - 2.8. Amortyzacja ..... 103
  - 2.9. Koszty reprezentacji i reklamy ..... 103
  - 2.10. Zaliczki ..... 103
  - 2.11. Definicja samochodu osobowego ..... 104
3. Ważniejsze zmiany prawa podatkowego dotyczące najmu od 1 stycznia 2009 r. .... 104
  - 3.1. Zmiana zasady księgowania kosztów wynagrodzeń i ZUS od wynagrodzeń ..... 104
  - 3.2. Przychód z tytułu użyczenia nieruchomości ..... 105

- 3.3. Kasy fiskalne w najmie ..... 105
- 3.4. Zwrot VAT na rachunek bankowy podatnika ..... 105
- 3.5. Wydłużony termin odliczenia VAT z faktur zakupowych ..... 106
- 3.6. Można skorygować deklaracje VAT za miesiąc, w których była kontrola podatkowa ..... 106
- 3.7. Odsetki za zwłokę zostały obniżone do 75% ich wysokości, jeżeli podatnik sam skoryguje deklaracji ..... 106
- 3.8. Wprowadzono zryczałtowany podatek dochodowy od tzw. małych zleceń ..... 106
- 3.9. Zmiana skali podatkowej na 2009 rok ..... 106
- 3.10. Zmiana opodatkowania sprzedaży nieruchomości nie związanej z działalnością gospodarczą ..... 106
4. Najważniejsze zmiany prawa podatkowego na 2011 rok ..... 107
  - 4.1. Dostosowanie ustawy o VAT do PKWiU z 2008 r. .... 107
    - 4.1.1. Nowe stawki VAT ..... 107
    - 4.1.2. Stawka dla budownictwa mieszkaniowego ..... 107
  - 4.2. Samochody ..... 108
    - 4.2.1. Ograniczenia w odliczeniu podatku naliczonego ..... 108
  - 4.3. Amortyzacja jednorazowa ..... 109
  - 4.4. Podpis na zeznaniu podatkowym ..... 109
  - 4.5. Zwolnienie podmiotowe w VAT ..... 109

## ZAŁĄCZNIKI

1. Umowy ..... 111
  - 1.1. Umowa najmu lokalu mieszkaniowego ..... 111
  - 1.2. Umowa najmu lokalu użytkowego ..... 113
  - 1.3. Wezwanie do zapłaty ..... 116

|   |            |  |            |
|---|------------|--|------------|
| <b>2. Ewidencja środków trwałych .....</b>  | <b>117</b> | <b>5. Zatrudnienie pracowników .....</b> | <b>149</b> |
| 2.1. Zbiorcza karta amortyzacyjna – ewidencja .....                               | 117        | 5.1. Umowa o dzieło + rachunek .....     | 149        |
| 2.2. Karta amortyzacyjna – kamienica .....  | 118        | 5.2. Umowa o pracę .....                 | 151        |
| 2.3. Karta amortyzacyjna – budynek warsztatu .....                                | 119        | 5.3. PIT-2 .....                         | 152        |
| 2.4. Karta amortyzacyjna – pusta do wykorzystania .....                           | 120        | 5.4. Lista płac za listopad 2011 r. .... | 153        |
| 2.5. Zbiorcza karta amortyzacyjna – pusta do wykorzystania .....                  | 121        |  |            |
| <b>3. Dokumenty podatkowe dotyczące najmu .....</b>                               | <b>122</b> |  |            |
| 3.1. EDG-1 .....  | 122        |  |            |
| 3.2. Zawiadomienie o założeniu księgi przychodów i rozchodów .....                | 124        |  |            |
| 3.3. Uproszczona ewidencja przychodów i kosztów za 07.2011 r. ....                | 125        |  |            |
| 3.4. Uproszczona ewidencja przychodów i kosztów za 08.2011 r. ....                | 126        |  |            |
| 3.5. Uproszczona ewidencja przychodów i kosztów za 09.2011 r. ....                | 127        |  |            |
| 3.6. Uproszczona ewidencja przychodów i kosztów za 10.2011 r. ....                | 128        |  |            |
| 3.7. Uproszczona ewidencja przychodów i kosztów za 11.2011 r. ....                | 129        |  |            |
| 3.8. Uproszczona ewidencja przychodów i kosztów za 12.2011 r. ....                | 130        |  |            |
| 3.9. Uproszczona ewidencja przychodów i kosztów<br>– pusta do wykorzystania ..... | 131        |  |            |
| 3.10. Księga przychodów i rozchodów za 07.2011 r. ....                            | 132        |  |            |
| 3.11. Księga przychodów i rozchodów za 08.2011 r. ....                            | 134        |  |            |
| 3.12. Księga przychodów i rozchodów za 09.2011 r. ....                            | 136        |  |            |
| 3.13. Księga przychodów i rozchodów za 10.2011 r. ....                            | 138        |  |            |
| 3.14. Księga przychodów i rozchodów za 11.2011 r. ....                            | 140        |  |            |
| 3.15. Księga przychodów i rozchodów za 12.2011 r. ....                            | 142        |  |            |
| <b>4. VAT .....</b>   | <b>144</b> |  |            |
| 4.1. Zgłoszenie VAT-R <sub>(9)</sub> .....  | 144        |  |            |
| 4.2. Deklaracja VAT-7 <sub>(11)</sub> za grudzień 2011 r. ....                    | 147        |  |            |

## ROZDZIAŁ I

# Ogólne wiadomości związane z najmem na podstawie kodeksu cywilnego

Najem dzieli się na najem rzeczy, najem lokali mieszkalnych i najem lokali użytkowych.

Przepisy regulujące zagadnienie najmu:

- ▶ kodeks cywilny, ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. (Dz. U. nr 16, poz. 93, ze zm.),
- ▶ ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. nr 71, poz. 733 ze zm.)

### 1. Najem rzeczy i nieruchomości

#### DEFINICJE NAJMU:

*Umowy najmu i dzierżawy są umowami cywilnoprawnymi, w związku z tym regulowane są przepisami kodeksu cywilnego ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku (Dz. U. nr 16, poz. 93).*

*Przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz (art. 659 k.c.).*

Jeżeli umowa nie zabrania najemcy oddać najętej rzeczy osobie trzeciej, to można ją wynająć lub oddać do bezpłatnego używania.

Umowa najmu rzeczy ruchomych może być zawarta w formie pisemnej, ustnej i w sposób dorozumiany.

Umowa najmu nieruchomości lub pomieszczenia na czas dłuższy niż rok powinna być zawarta na piśmie. W razie niezachowania tej formy, umowę uważa się za zawartą na czas nieokreślony (art. 661 k.c).

Chociaż, jak widać z powyższych rozważań, umowa najmu – zarówno rzeczy, jak i nieruchomości – nie wymaga formy pisemnej, to jednak dla uniknięcia nieporozumień pomiędzy wynajmującym a najemcą lepiej jest taką umowę zawrzeć na piśmie. Również o wiele łatwiejsza jest rozmowa z urzędem skarbowym przy kontroli najmu i to zarówno przy badaniu opodatkowania najmu u wynajmującego, jak i przy badaniu zasadności kosztów u najemcy. Ważne jest też wpisanie w umowie wysokości czynszu oraz terminu jego płatności. Wpisanie wysokości czynszu spowoduje, że wynajmujący opodatkowany ryczałtem ewidencjonowanym nie musi prowadzić ewidencji przychodów.

Natomiast termin płatności czynszu spowoduje precyzyjne ustalenie obowiązku podatkowego w podatku VAT i w podatku dochodowym.

## 2. Czynsz

Czynsz może być oznaczony w pieniądzu lub świadczeniach innego rodzaju (art. 659 § 2 k.c.). oznacza to, że czynsz może być wyrażony nie tylko w formie pieniężnej, ale również np. wzajemnej usłudze czy w towarach o wartości równej czynszowi. Niemniej czynsz zawsze jest **odpłatny**.

Najemca obowiązany jest uiszczać czynsz w terminie wynikającym z umowy. Jeżeli termin płatności czynszu nie jest w umowie określony, czynsz powinien być płacony z góry, w następujący sposób:

- ▶ gdy najem ma trwać nie dłużej niż miesiąc – za cały czas najmu, jednorazowo,
- ▶ gdy najem ma trwać dłużej niż miesiąc lub umowa jest zawarta na czas nieoznaczony, czynsz powinien być płacony miesięcznie, do 10 każdego miesiąca (art. 669 k.c.).

Jeżeli najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, wynajmujący może najem wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia (art. 672 k.c.).

Oprócz czynszu wynajmujący może pobierać także inne opłaty, gdy najemca nie ma zawartej umowy o świadczenie na jego rzecz usług lub mediów. Tego typu opłaty mogą być również wliczone w czynsz lub są doliczane do czynszu na podstawie

faktycznego zużycia. Warto podkreślić, że częściej są odrębnie doliczane.

Od 1 stycznia 2005 r. wynajmujących nie obowiązują żadne ograniczenia co do maksymalnej wysokości czynszu, gdyż przestał obowiązywać art. 28 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Czynsz może być również wyrażony w walucie obcej, nie zabraniają tego przepisy prawa dewizowego – ustawa z dnia 27 lipca 2002 r. (Dz. U. nr 141, poz. 1178). od 24 stycznia 2009 r. zapłata czynszu może być dokonana w walucie obcej, jeżeli tak zostało zapisane w umowie najmu.

## 3. Sposoby rozwiązania umowy najmu

Jeżeli czas trwania najmu nie jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem z zachowaniem terminów umownych, a w przypadku ich braku – z zachowaniem terminów ustawowych (art. 673 k.c.). oznacza to, że jeżeli umowa najmu jest zawarta na czas nieokreślony, to istnieje możliwość jej wypowiedzenia.

**Natomiast umowy zawartej na czas określony nie można wypowiedzieć, jeżeli umowa tego nie przewiduje.** Nie oznacza to, że nie można wcześniej rozwiązać umowy najmu – można to zawsze zrobić na zasadach wzajemnego porozumienia pomiędzy wynajmującym a najemcą, a także w trybie bez wypowiedzenia.

Od 1 stycznia 2009 r. przedsiębiorcy mogą zawierać umowy na czas określony nawet na 30 lat, umożliwia to nowelizacja kodeksu cywilnego z 23 października 2008 r. (Dz. U. nr 220,

poz. 1425). Przedtem umowy można było zwierać na okres do 10 lat, dłuższe umowy uważało się za zawarte na czas nieokreślony.

W przypadku niedotrzymania warunków umowy można rozwiązać umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia, czyli mówiąc inaczej – w trybie natychmiastowym, i tak:

► **rozwiązanie umowy najmu bez wypowiedzenia przez najemcę może nastąpić:**

- jeżeli **rzecz** wydana najemcy w chwili jej przekazania miała wady, które uniemożliwiają jej używanie zgodnie z umową, lub jeżeli wady powstały później, wynajmujący ich nie usunął pomimo powiadomienia, albo jeżeli wady nie dadzą się usunąć,
- jeżeli **lokal** ma wady zagrażające życiu lub zdrowiu najemcy lub osób tam przebywających i to także wtedy, gdy w chwili zawarcia umowy najemca wiedział o wadach.

► **rozwiązanie umowy najmu bez wypowiedzenia przez wynajmującego może nastąpić:**

- jeżeli najemca używa rzeczy niezgodnie z zawartą umową albo zaniedbuje rzecz w takim stopniu, że jest narażona na utratę lub zniszczenie,
- jeżeli najemca dopuszcza się zwłoki w płatnościach czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności.

W przypadku wynajmowania lokali wynajmujący jest zobowiązany zawiadomić najemcę na piśmie o zamiarze wypo-

wiedzenia i udzielić mu dodatkowego miesięcznego terminu płatności czynszu. Dopiero gdy najemca nie zapłaci czynszu w terminie dodatkowym, można rozwiązać umowę najmu bez wypowiedzenia.

**Jeżeli w umowie na czas nieokreślony, nie określono okresów wypowiedzenia, stosuje się terminy zawarte w art. 673 § 2, czyli tzw. terminy ustawowe wypowiedzenia:**

- gdy czynsz jest płatny w odstępach dłuższych niż miesiąc, najem można wypowiedzieć najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego,
- gdy czynsz jest płatny miesięcznie, umowę można wypowiedzieć na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego,
- gdy czynsz jest płatny w okresach krótszych niż miesiąc, umowę można wypowiedzieć na trzy dni naprzód,
- gdy najem jest płatny dziennie, umowę można rozwiązać na jeden dzień naprzód.

Po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym, jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania (art. 675 k.c.).

Oznacza to, że jeżeli przedmiotem najmu jest np. samochód, to jego zużycie będące następstwem normalnej eksploatacji mieści się w określeniu, że oddajemy rzecz w stanie nie pogorszonym.

#### 4. Zbycie rzeczy wynajmowanej przez wynajmującego w czasie trwania umowy najmu

Jeżeli w czasie trwania najmu rzeczy dojdzie do jej sprzedaży, wtedy nabywca tej rzeczy wstępuje w stosunek najmu na miejsce zbywcy (art. 678 k.c.). Oznacza to, że nabywca musi respektować warunki zawarte w umowie, w tym również dotyczące wypowiedzenia najmu.

#### 5. Ulepszenia rzeczy najętej

Jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący, w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego (art. 676 k.c.).

Najemca nie może żądać zwrotu poniesionych nakładów na ulepszenie, jeżeli tego nie uzgodnił z wynajmującym, ani tym bardziej nie może sobie tych wydatków potrącić z czynszu.

Wszelkie możliwe inwestycje w wynajmowanej nieruchomości muszą być zapisane w umowie najmu lub w aneksie do umowy. W przeciwnym wypadku najemca może być nawet zmuszony do wyburzenia inwestycji na własny koszt.

#### PRZYKŁAD

*Przedsiębiorca X wynajmujący budynek od osoby fizycznej rozbudował ją, powiększając o 200 m<sup>2</sup> powierzchnię użytkową budynku. Była to dla niego inwestycja w obcym środku trwałym. Rozbudowa nastąpiła za zgodą właściciela.*

*I tu uwaga: bardzo ważne jest, aby w umowie najmu lub w aneksie do niej była ustalona między stronami sprawa rozliczenia tej rozbudowy po zakończeniu umowy najmu. Jeżeli takiego zapisu w umowie nie będzie, to wynajmujący może:*

- ▶ zatrzymać ulepszenia (rozbudowę) za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu,
- ▶ żądać przywrócenia stanu poprzedniego, czyli zburzenia rozbudowy na koszt najemcy.

*Jeżeli wynajmujący zgodził się zwrócić nakłady, to przedsiębiorca będzie miał rok od dnia zwrotu nieruchomości na dochodzenie zwrotu nakładów. Po tym terminie roszczenie się przedawni.*

#### 6. Przedawnienie w najmie

W prawie cywilnym ogólna zasada określa przedawnienie na dziesięć lat.

W odniesieniu do roszczeń o świadczenia okresowe i do działalności gospodarczej okres przedawnienia wynosi 3 lata. Najem najczęściej jest świadczeniem okresowym, w związku z tym będzie się przedawniał po trzech latach (art. 118 k.c.).

Niniejsza **darmowa publikacja** zawiera jedynie fragment pełnej wersji całej publikacji.

Aby przeczytać ten tytuł w pełnej wersji [kliknij tutaj](#).

**Niniejsza publikacja może być kopiowana, oraz dowolnie rozprowadzana tylko i wyłącznie w formie dostarczonej przez NetPress Digital Sp. z o.o., operatora [sklepu na którym można nabyć niniejszy tytuł w pełnej wersji](#). Zabronione są jakiegokolwiek zmiany w zawartości publikacji bez pisemnej zgody NetPress oraz wydawcy niniejszej publikacji. Zabrania się jej od-sprzedaży, zgodnie z [regulaminem serwisu](#).**

Pełna wersja niniejszej publikacji jest do nabycia w sklepie internetowym [Salon Cyfrowych Publikacji ePartnerzy.com](#).