

# PRAWNE PODSTAWY DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

## WYKŁAD VIII

Halszka Suszek-Borowska

## UMOWY GOSPODARCZE: UMOWA SPRZEDAŻY, GWARANCJA I RĘKOJMIA, UMOWA LEASINGU, UMOWA RACHUNKU BANKOWEGO, UMOWA NAJMU I DZIERŻAWY

Jak już wiesz z poprzedniego wykładu, umowa to porozumienie dwóch lub więcej stron mające na celu ustalenie przedmiotu umowy oraz uzgodnienie wzajemnych obowiązków i praw. To dwa podstawowe warunki umowy. Przedmiotem umowy może być nabycie towarów, wykonanie usługi, dzieła, zaciągnięcie zobowiązania wobec innych (np. pożyczki). Niektóre z rodzajów umów zawieranych przez przedsiębiorców są dedykowane wyłącznie obrotowi gospodarczemu, ale większość z nich to umowy typowe, które zawierane są powszechnie. Ty także zawierasz liczne umowy. Ale pamiętaj. Zawsze czytaj dokładnie każdy dokument, pod którym się podpisujesz. Jeśli coś wzbudza twoją wątpliwość, pytaj, dopóki nie uzyskasz satysfakcjonującej odpowiedzi. Zwracaj uwagę na to, do czego sam się zobowiązujesz. Przed nami kilka przykładowych rodzajów umów. Mam nadzieję że już niebawem wspólnie rozwiejemy wszelkie wątpliwości a umowa sprzedaży czy też umowa franczyzowa nie będą miały przed Tobą żadnych tajemnic.

# UMOWA SPRZEDAŻY

**Janusz S. kupił od Olgi W. motor. Na podstawie pisemnej umowy zapłacił za niego umówioną cenę, odebrał go i wyruszył na mazury. Po powrocie zjawił się u niego tajemniczy mężczyzna twierdząc, że motor jest jego własnością i żąda jego natychmiastowego zwrotu.**



**Czy wg Ciebie Janusz S. powinien oddać motor?**

**Jeżeli Janusz S. zawierając umowę sprzedaży nie wiedział, że Olga W. nie jest właścicielką motoru i w związku z tym nie ma prawa do jego sprzedaży, pozostaje pod ochroną Kodeksu cywilnego.**

Zgodnie z Art. 169. § 1. Jeżeli osoba nie uprawniona do rozporządzania rzeczą ruchomą zbywa rzecz i wydaje ją nabywcy, nabywca uzyskuje własność z chwilą objęcia rzeczy w posiadanie, chyba że działa w złej wierze.

§ 2. Jednakże gdy rzecz zgubiona, skradziona lub w inny sposób utracona przez właściciela zostaje zbyta przed upływem lat trzech od chwili jej zgubienia, skradzenia lub utraty, nabywca może uzyskać własność dopiero z upływem powyższego trzyletniego terminu. Ograniczenie to nie dotyczy pieniędzy i dokumentów na okaziciela ani rzeczy nabytych na urzędowej licytacji publicznej lub w toku postępowania egzekucyjnego.

Art. 7. Jeżeli ustawa uzależnia skutki prawne od dobrej lub złej wiary, domniemywa się istnienie dobrej wiary. Skoro nic nie wiemy o tym czy Janusz S. działał w dobrej wierze, prawo każe nam zakładać, że właśnie tak było. Tajemniczy mężczyzna żeby odebrać motor musiałby udowodnić, że było inaczej. Pojęcie złej wiary jest bliskie pojęciu winy. Skoro odpowiada się w zasadzie za wszelką winę (zob. art. 415 k.c.), także zła wiara powinna obejmować każdą jej postać, a nie tylko winę umyślną i rażące niedbalstwo. Skutki prawne związane z działaniem w złej wierze mogą być określone tylko wówczas, gdy zostanie ona udowodniona. Warto podkreślić, że zasada domniemania dobrej wiary jest bardzo dobrą zasadą wyrażającą uczciwość partnerów w obrocie prawnym oraz zgodność czynności prawnych z zasadami współżycia społecznego i dobrymi obyczajami. Jest to również powiązane z inną zasadą rządzącą prawem cywilnym a mianowicie zasadą „pacta sunt servanda” zakładającą, że umowy powinny być dotrzymywane i nawet jeżeli doszło do zawarcia w pewnym sensie wadliwej umowy ale zawierający je podmiot działał w usprawiedliwionym przekonaniu, że wszystko odbywa się zgodnie ze stanem prawnym i faktycznym, umowa powinna zostać utrzymana w mocy

Umowa sprzedaży istnieje w naszej codziennej rzeczywistości, i jest jedną z najbardziej powszechnych umów zawieranych zarówno przez przedsiębiorców, jak też przez osoby nieprowadzące własnych firm. Jest ona tak częsta i towarzyszy każdemu z nas że zwyczajnie przestaliśmy zwracać na nią uwagę. Przecież robiąc zakupy w sklepie nie zastanawiasz się nad tym że zawierasz właśnie umowę sprzedaży. Dziś jednak, szczególną uwagę zwrócimy na specyfikę tej umowy zawieranej przez przedsiębiorcę. Przepisy o umowie sprzedaży nie zastrzegają dla niej żadnej szczególnej formy. Oczywiście nie każda sprzedaż może być dokonana w formie dowolnej (np. ustnie), gdyż mogłoby to prowadzić do niebezpiecznego chaosu. Często bowiem, aby np. umowa była ważna, niezbędne okazuje się zachowanie szczególnej formy.



## PRZYKŁAD!

Forma AKTU NOTARIALNEGO musi być zachowana w przypadku:

- a) sprzedaży nieruchomości,
- b) użytkowania wieczystego,
- c) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego,
- d) spadku

Forma PISEMNA Z PODPISAMI NOTARIALNIE POŚWIADCZONYMI jest wymagana podczas:

- a) sprzedaży przedsiębiorstwa
- b) udziału w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością

Jeżeli jednak w skład przedsiębiorstwa wchodzi nieruchomość, forma ta nie wystarczy, jako że – stosownie do powyższych uwag – powinno to nastąpić w akcie notarialnym. Są to rygory formalne zastrzeżone dla ważności umów sprzedaży co oznacza, że ich niezachowanie powoduje bezwzględną nieważność umowy sprzedaży.

## ZAPAMIĘTAJ

*Faktura nie zastępuje formy pisemnej umowy. Stanowi natomiast pismo uprawdpodobniające zawarcie umowy. Największa dowolność odnośnie formy umowy sprzedaży występuje więc w obrocie rzeczami ruchomymi. Przedsiębiorcy muszą jednak pamiętać, że ciążą na nich dodatkowe obowiązki formalne w obrocie konsumenckim, gdy często masowo zawierają umowy z osobami fizycznymi kupującymi od nich towary konsumpcyjne poza zakresem swej ewentualnej działalności zawodowej.*

## OBOWIĄZKI SPRZEDAJĄCEGO

Strony umowy to sprzedawca i kupujący. Zawierając umowę sprzedaży, sprzedający zobowiązuje się do przeniesienia własności rzeczy i jej wydania. Pierwszy z tych obowiązków jest już często wykonany z chwilą zawarcia umowy. Już samo zawarcie umowy sprzedaży dotyczącej rzeczy oznaczonej co do tożsamości powoduje zmianę jej właściciela. Jeżeli natomiast nie wywiera takiego skutku (bo np. strony inaczej postanowiły), sprzedający zobowiązany jest do dokonania dalszych czynności niezbędnych do jego wywołania. Strony mogą jednak inaczej określić moment, w którym własność przechodzi na nabywcę.

### **PRZYKŁAD I**

**Strony umówiły się, że kupujący nabywa rower holenderski, posiadający niepowtarzalny kolor i ręcznie pleciony koszyk. Sprzedający zobowiązał się sprowadzić rower i wydać go nabywcy w ciągu dwóch tygodni. W takim przypadku własność roweru przeszła na kupującego z chwilą zawarcia umowy.**

### **PRZYKŁAD II**

**Plantator zobowiązał się dostarczyć następnego dnia do supermarketu 80 kg świeżych truskawek. W takim przypadku truskawki zostaną sprzedane z chwilą przywiezienia ich do supermarketu.**



Kolejnym obowiązkiem sprzedającego jest wydanie rzeczy oznaczonej w umowie. Zarówno termin, jak i miejsce jej wydania mogą, choć nie muszą, wynikać z treści umowy. Jeżeli umowa nie określa terminu wydania rzeczy, powinno to nastąpić niezwłocznie po wezwaniu ze strony kupującego. Z kolei gdy miejsce wydania rzeczy nie jest oznaczone ani też nie wynika z właściwości zobowiązania, wydanie powinno nastąpić w miejscu, w którym w chwili zawarcia umowy sprzedający miał siedzibę.

W relacjach z udziałem przedsiębiorców ustawodawca uznał, że jeżeli zobowiązanie ma związek z przedsiębiorstwem dłużnika lub wierzyciela, o miejscu spełnienia świadczenia rozstrzyga siedziba przedsiębiorstwa.

Również w przypadku terminu i miejsca wydania rzeczy umowa może przyznawać kupującemu możliwość ich wskazania po zawarciu umowy. Umowa sprzedaży należy do tzw. umów wzajemnych, czyli takich, w których świadczenie jednej ze stron jest odpowiednikiem świadczenia drugiej. W związku z tym do umowy tej zastosowanie znajdzie zasada równoczesności świadczeń wzajemnych. Jeżeli więc z umowy nie wynika nic innego, to świadczenia obu stron powinny być spełnione jednocześnie. Należy jednak wiedzieć, że w transakcjach między przedsiębiorcami, z jednoczesnością świadczeń spotykamy się bardzo rzadko.

Często od wydania towaru do zapłaty za niego mija sporo czasu. W przypadku niektórych branż sekwencja zdarzeń ulega dokładnemu odwróceniu, gdyż to właśnie zapłata ceny pociąga za sobą wydanie towaru przez sprzedającego.

### PRZYKŁAD

W umowie sprzedaży międzynarodowej która polega na zakupie przez polskiego przedsiębiorcę od jego chińskiego kontrahenta maszyny do wyrabiania ciasta, zagraniczny kontrahent żąda przedpłaty ceny w częściach uzależnionych od stadium transportu maszyny do Polski. Z chwilą dostarczenia maszyny do Polski cena za nią jest już całkowicie opłacona.

## WYDANIE RZECZY

Wydanie rzeczy może nastąpić na różne sposoby. Nie zawsze musi następować poprzez jej fizyczne wręczenie, tak jak to bywa najczęściej w obrocie powszechnym.

Sprzedający ma obowiązek udzielić kupującemu potrzebnych wyjaśnień dotyczących rzeczy sprzedanej. Jednocześnie musi poinformować o ewentualnych obciążeniach, oraz wydać dokumenty, które jej dotyczą (np. karta gwarancyjna, atest, dowód uiszczenia podatku, dokument przewozowy, polisa ubezpieczeniowa). Ponadto, jeżeli jest to potrzebne do należytego korzystania z rzeczy, sprzedający powinien załączyć instrukcję odnośnie sposobu korzystania z rzeczy.

Ponieważ większość przedsiębiorców korzysta z wyspecjalizowanych firm transportowych, kwestia opakowania rzeczy jest równie istotną kwestią. Sprzedający jest obowiązany oddać przewoźnikowi rzeczy w stanie umożliwiającym ich prawidłowy przewóz i wydanie bez ubytku i uszkodzenia.



Jak już wiesz, wydanie towaru następuje w ustalonym w umowie miejscu, ale strony umowy mogą ustalić między sobą, iż rzecz zostanie przesłana za pośrednictwem przewoźnika do innego miejsca.

W razie braku innych uzgodnień przyjmuje się, iż wydanie zostało dokonane z chwilą, gdy w celu dostarczenia rzeczy na miejsce przeznaczenia sprzedający powierzył ją przewoźnikowi trudniącemu się przewozem rzeczy tego rodzaju. Niemniej jednak sprzedający nie może wymagać od kupującego zapłacenia ceny natychmiast po takim jej wydaniu. Kupujący ma bowiem obowiązek tak uczynić dopiero po nadejściu rzeczy na miejsce przeznaczenia i po umożliwieniu mu zbadania rzeczy. Co innego oczywiście, gdy w umowie zastrzeżony został termin zapłaty.

Przedsiębiorcy powinni pamiętać o tym, że w praktyce niejednokrotnie sporne okazuje się ustalenie, na kim ciąży obowiązek poniesienia kosztów związanych z wydaniem rzeczy. Chodzi tutaj o koszty zmierzenia lub zważenia, opakowania, ubezpieczenia za czas przewozu oraz koszty przesłania rzeczy. Dlatego też praktykowane jest wyraźne wskazywanie w umowach sprzedaży strony, na której spoczywać będzie obowiązek ich poniesienia. **W razie braku takiego postanowienia, koszty nadania i przesłania towaru obciążają sprzedającego, a koszty związane z odebraniem rzeczy spoczywają na kupującym.** Z kolei wydatki, których nie sposób zaliczyć ani do kosztów wydania, ani też do kosztów odebrania rzeczy, powinny być poniesione przez obie strony po połowie (np. opłaty notarialne). Również i w tym przypadku zalecane jest rozstrzyganie tego problemu w treści samej umowy.

# OBOWIĄZKI KUPUJĄCEGO



Podstawowym obowiązkiem kupującego wynikającym z umowy sprzedaży jest oczywiście zapłata ustalonej ceny. Jak już wiemy, w obrocie gospodarczym na porządku dziennym jest określanie terminów zapłaty. Odroczony termin płatności często nosi między przedsiębiorcami miano kredytu kupieckiego. Od tego momentu zaczyna też biec termin przedawnienia tego roszczenia.

Zapłata może nastąpić gotówką lub w formie bezgotówkowej. Każdy ze sposobów zapłaty ceny będzie skuteczny i właściwy, chyba że strony w umowie zastrzegą jakiś szczególny sposób zapłaty. Przedsiębiorcy muszą jednak pamiętać o tym, że ustawa o swobodzie działalności, w określonych przypadkach, nakłada na nich obowiązek dokonywania lub przyjmowania płatności związanych z wykonywaną działalnością gospodarczą za pośrednictwem rachunku. Niespełnienie przez przedsiębiorcę wymagań określonych w ustawie o swobodzie działalności gospodarczej nie oznacza wcale, że zapłata taka będzie nieskuteczna. Zapłata będzie ważna, lecz przedsiębiorcy będą mogli podlegać odpowiedzialności administracyjnej.

Kolejnym obowiązkiem kupującego jest odebranie rzeczy od sprzedającego. Jak już ustaliliśmy wcześniej, w obrocie gospodarczym rzadko odbiór rzeczy następuje jednocześnie z zapłatą ceny. Sprzedający może domagać się od kupującego odbioru towaru w określonym terminie. Odebranie przedmiotu sprzedaży stanowi więc nie tylko prawo, ale także obowiązek kupującego.

Kolejnym obowiązkiem kupującego o którym warto jest wiedzieć, jest obowiązek „zbadania” rzeczy. W przypadku przesłania rzeczy sprzedanej za pośrednictwem przewoźnika, kupujący jest zobowiązany zbadać przesyłkę. Jeśli stwierdzi że w czasie przewozu nastąpił ubytek lub uszkodzenie rzeczy, zobowiązany jest dokonać wszelkich czynności niezbędnych do ustalenia odpowiedzialności przewoźnika. Jeśli kupujący zaniecha swego obowiązku lub bezzasadnie się z nim opóźni, to traci przysługujące mu uprawnienia umożliwiające reklamowanie wad.

## SZCZEGÓLNE RODZAJE UMOWY SPRZEDAŻY

Do szczególnych rodzajów umowy sprzedaży zaliczyć możemy między innymi sprzedaż na raty, sprzedaż na próbę, prawo odkupu oraz prawo pierwokupu. Poniżej rozwiniemy pokrótce poszczególne pojęcia.

### **SPRZEDAŻ NA RATY**

Sprzedaż na raty charakteryzuje się tym, iż dokonywana jest w zakresie działalności przedsiębiorstwa sprzedawcy. Kupującym jest osoba fizyczna.

Sprzedaż na raty charakteryzuje się następującymi cechami:

- ✓ kupującym musi być osoba fizyczna,
- ✓ sprzedawca musi zawierać umowę sprzedaży na raty w zakresie prowadzonego przez siebie przedsiębiorstwa,
- ✓ przedmiotem sprzedaży musi być rzecz ruchoma,
- ✓ spełnienie świadczenia przez kupującego powinno być rozłożone w czasie co oznacza, iż cena jest płacona w ratach,
- ✓ sprzedawca swoje świadczenie powinien spełnić przed spełnieniem świadczenia wzajemnego, oznacza to, iż rzecz powinna być wydana kupującemu przed zapłatą całości ceny.

Jeżeli wszystkie wspomniane okoliczności zaistnieją to mamy do czynienia z umową sprzedaży na raty!! Strony w umowie sprzedaży na raty na wypadek opóźnienia w spłacie rat, mogą zastrzec natychmiastową wymagalność nieuiszczonej ceny. W razie opóźnienia w spłacie rat, takie zastrzeżenie w umowie spowoduje, iż cała należność z tytułu ceny stanie się wymagalna.

#### PRZYKŁAD!

Pan Wiesław (kupujący), nabył na raty telewizor w cenie 1000 złotych. Zgodnie z umową, miał zapłacić pięć rat po 200 zł. Pan Wiesław zapłacił już trzy raty, czyli łącznie 600 złotych. Pan Wiesław spóźnił się z zapłatą czwartej raty co spowodowało, że cała pozostała do zapłaty kwota, czyli 400 złotych stała się natychmiast wymagalna.

## **SPRZEDAŻ Z ZASTRZEŻENIEM PRAWA PIERWOKUPU**

Może dotyczyć zarówno nieruchomości jak i rzeczy ruchomych. Prawem pierwokupu mogą być objęte również: wierzytelności, czy też np. udziały w spółce prawa handlowego.

Prawo pierwokupu polega na zastrzeżeniu w umowie sprzedaży, prawa wyłączności zakupu sprzedawanej rzeczy w sytuacji, gdyby kupujący zdecydował się w przyszłości sprzedać rzecz. Prawo pierwokupu jest niezbywalne. Jest ono niepodzielne, chyba że przepisy szczególne zezwalają na częściowe wykonanie tego prawa. Istotne jest również to, że jeżeli jest kilku uprawnionych, a niektórzy z nich nie wykonywają prawa pierwokupu, pozostali mogą wykonać je w całości.

## **SPRZEDAŻ NA PRÓBĘ**

Do umowy wprowadza się warunek, iż kupujący będzie mógł zbadać sprzedawaną rzecz i ocenić, czy jest dobra, czy też nie. Zazwyczaj w takich przypadkach kontynuacja umowy zależy od subiektywnej oceny sprzedawanej rzeczy, którą wyrazi kupujący. W umowie powinien zostać wskazany termin, w którym tego rodzaju oświadczenie musi być złożone. Jeżeli kupujący w tym terminie oświadczenia nie złoży, to uważa się, że uznał przedmiot sprzedaży za dobry.

## STAN PRAWNY

Art. 535 k.c.

Przez umowę sprzedaży sprzedawca zobowiązuje się przenieść na kupującego własność rzeczy i wydać mu rzecz, a kupujący zobowiązuje się rzecz odebrać i zapłacić sprzedawcy cenę.

Art. 554 k.c.

Roszczenia z tytułu sprzedaży dokonanej w zakresie działalności przedsiębiorstwa sprzedawcy, roszczenia rzemieślników z takiego tytułu oraz roszczenia prowadzących gospodarstwa rolne z tytułu sprzedaży płodów rolnych i leśnych przedawniają się z upływem lat dwóch.

Art. 583 k.c.

§ 1. Sprzedaż na raty jest dokonana w zakresie działalności przedsiębiorstwa sprzedaż rzeczy ruchomej osobie fizycznej za cenę płatną w określonych ratach, jeżeli według umowy rzecz ma być kupującemu wydana przed całkowitym zapłaceniem ceny.

§ 2. Wystawienie przez kupującego weksli na pokrycie lub zabezpieczenie ceny kupna nie wyłącza stosowania przepisów rozdziału niniejszego.

Art. 593 k.c.

§ 1. Prawo odkupu może być zastrzeżone na czas nieprzenoszący lat pięciu; termin dłuższy ulega skróceniu do lat pięciu.

§ 2. Prawo odkupu wykonywa się przez oświadczenie sprzedawcy złożone kupującemu. Jeżeli zawarcie umowy sprzedaży wymagało zachowania szczególnej formy, oświadczenie o wykonaniu prawa odkupu powinno być złożone w tej samej formie.

Art. 600 k.c.

§ 1. Przez wykonanie prawa pierwokupu dochodzi do skutku między zobowiązanym a uprawnionym umowa sprzedaży tej samej treści, co umowa zawarta przez zobowiązanego z osobą trzecią, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej. Jednakże postanowienia umowy z osobą trzecią, mające na celu udaremnienie prawa pierwokupu, są względem uprawnionego bezskuteczne.

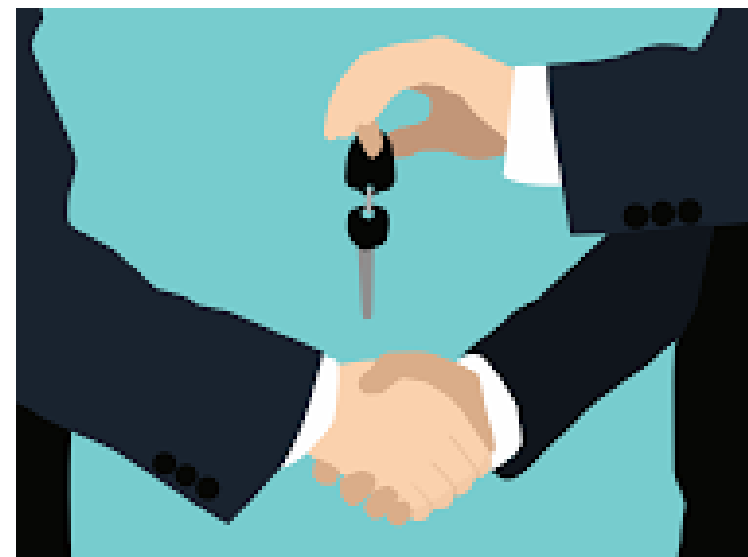
§ 2. Jeżeli umowa sprzedaży zawarta z osobą trzecią przewiduje świadczenia dodatkowe, których



# LEASING, GWARANCJA I RĘKOJMIA, ORAZ UMOWA RACHUNKU BANKOWEGO

## UMOWA LEASINGU

Leasing stanowi przede wszystkim formę finansowania inwestycji skupiającą w sobie zarówno cechy umowy dzierżawy, jak i kredytu. Z jednej strony, korzystającemu (leasingobiorcy) przysługuje prawo do używania towarów niebędących jego własnością, z drugiej natomiast, korzystający, dokonując płatności za używanie przedmiotu leasingu, spłaca jednocześnie jego wartość. Przedmiotem leasingu mogą być wyłącznie rzeczy, tj. przedmioty materialne, w tym np. ruchomości, grunty, budynki i budowle. Przedmiotem umowy leasingu mogą więc być zarówno rzeczy ruchome, jak i nieruchomości. Z punktu widzenia k.c. umowa leasingu może zostać zawarta na czas oznaczony, dowolnie uzgodniony przez strony. Umowa leasingu musi być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Jeśli chodzi o formę umowy, szczególne wymogi obowiązują w przypadku umów leasingu, których przedmiotem są nieruchomości. Jeśli w umowie leasingu nieruchomości zawarta jest opcja zakupu nieruchomości przez korzystającego, to umowa leasingu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.



## **GWARANCJA I RĘKOJMIA**

GWARANCJA – mamy z nią do czynienia w przypadku gdy kupujący otrzymał od sprzedawcy dokument gwarancyjny co do jakości rzeczy sprzedanej(umowa gwarancyjna). Uważa się, że wystawca takiego dokumentu (gwarant) jest obowiązany do usunięcia wady fizycznej rzeczy lub do dostarczenia rzeczy wolnej od wad (jeżeli wady te ujawnią się w ciągu terminu określonego w gwarancji). Pamiętajmy, że na podstawie gwarancji, jeżeli nie jest to w niej wyraźnie wskazane, nie mamy prawa odstąpienia od umowy, poszczególne gwarancje mogą jednak dawać dłuższą ochronę niż przepisy o rękojmi. Ważne jest też to, że gwarancja na sprzedany towar konsumpcyjny nie wyłącza, nie ogranicza, ani też nie zawiesza uprawnień kupującego wynikających z niezgodności towaru z umową (rękojmi).

RĘKOJMIA – sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego z mocy prawa, jeśli sprzedana rzecz ma wadę zmniejszającą jej wartość lub użyteczność ze względu na cel oznaczony w umowie, lub wynikający z okoliczności czy też z przeznaczenia rzeczy. Także jeśli rzecz nie ma właściwości o których istnieniu zapewnił kupującego, albo jeżeli rzecz została kupującemu wydana w stanie niekompletnym. W takiej sytuacji mamy do czynienia z rękojmią za wady fizyczne.

Dostrzeżoną niezgodność z umową, należy zgłosić sprzedawcy lub producentowi w ciągu dwóch miesięcy od chwili, w której ją zauważyliśmy. Uprawnienie to (potocznie zwane „rękojmią” – ale poprawnie, w stosunkach konsumenckich, powinno się je nazywać „uprawnienie kupującego wynikające z niezgodności towaru z umową”) działa przez dwa lata od momentu wydania konsumentowi towaru. Pamiętajmy, że kupujący ma prawo do wymiany lub naprawy rzeczy na koszt sprzedawcy, wliczając w to ewentualny koszt przesyłki do sklepu lub producenta.

## UMOWA RACHUNKU BANKOWEGO

Bank zobowiązuje się względem posiadacza rachunku na czas oznaczony bądź nieoznaczony, do przechowywania jego środków pieniężnych, oraz jeśli umowa tak stanowi, do przeprowadzania na jego zlecenie rozliczeń.

Stronami umowy są bank oraz posiadacz rachunku. Z ogólnych zasad umowy rachunku bankowego wynika, że jego posiadacz może złożyć na swoim koncie środki, a bank może nimi obracać. Jednakże w przypadku deklaracji przejęcia tych środków przez posiadacza rachunku bankowego, bank jest zobowiązany do natychmiastowego wypłacenia kwoty.

Do obowiązków banku należy:

- a) prowadzenie rachunku,
- b) informowanie posiadacza rachunku o zmianach stanu rachunku,
- c) bezpłatne wysyłanie wyciągu z rachunku (co najmniej raz w miesiącu,
- d) zwrot środków pieniężnych (w całości lub części) na każde żądanie posiadacza rachunku, chyba że (zgodnie z umową) obowiązek zwrotu zależy od wypowiedzenia umowy,
- e) przeprowadzanie rozliczeń pieniężnych na zlecenie posiadacza rachunku,
- f) dochowanie tajemnicy bankowej,
- g) zachowanie należytej staranności przy wykonywaniu umowy,
- h) oprocentowanie środków pieniężnych znajdujących się na rachunku.



Rozliczenia wynikające ze stosunku rachunku bankowego przedawniają się z upływem dwóch lat.

# UMOWA NAJMU I DZIERŻAWY

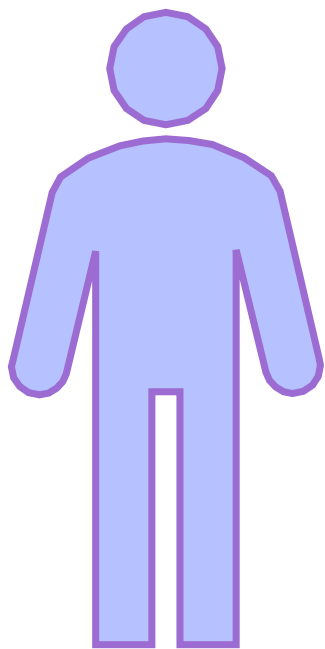
Prowadząc działalność gospodarczą, należy brać pod uwagę iż konieczne może być użycie cudzej rzeczy, która jest potrzebna do prowadzenia przedsiębiorstwa.

## **PRZYKŁADY!**

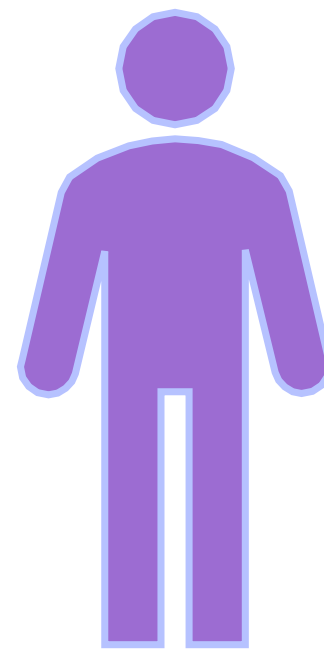
- ✓ Prowadzenie zakładu krawieckiego wymaga pomieszczeń
- ✓ Do produkcji rolnej niezbędna jest ziemia

Do prowadzenia jakiegokolwiek działalności jest potrzebny tytuł prawny do lokalu, dlatego też powstaje potrzeba zawarcia stosownej umowy na mocy której przedsiębiorca będzie mógł prowadzić swoją działalność w określonym miejscu. W grę wchodzi dwa rodzaje umów. Umowa najmu i umowa dzierżawy. Wbrew pozorom bardzo trudno jest je od siebie odróżnić. Dlatego też za chwilę poznasz różnice które są określone przez obowiązujące prawo.

# DZIERŻAWA



*Dzierżawca*

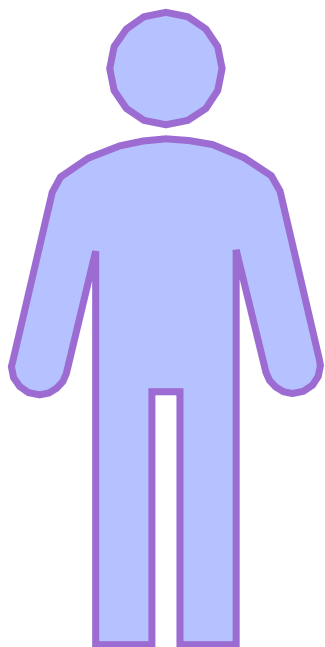


*Wydzierżawiający*

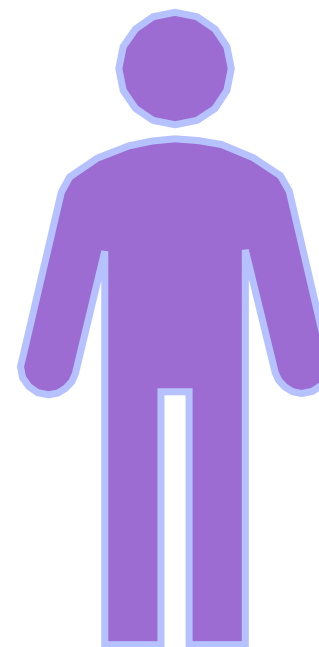
**Zasadą dzierżawy jest oddanie rzeczy do używania i pobierania pożytków przez określony lub nieokreślony czas, w zamian za co dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu określony czynsz.**

- ✓ czynsz ten może zostać określony w pieniądzu lub świadczeniach innego rodzaju lub też w ułamkowej części pożytków. dzierżawa może dotyczyć również praw.
- ✓ dzierżawca nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez zgody wydzierżawiającego, jest za to zobowiązany do dokonywania napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym. w przypadku umowy najmu obowiązek dokonywania koniecznych napraw ciąży na wynajmującym.
- ✓ dzierżawca nie może oddawać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani pobierać pożytków, wydzierżawiając daną rzecz innej osobie.
- ✓ w przypadku dzierżawy czynsz jest płacony z dołu, ponieważ zależy od wielkości osiągniętych przez dzierżawcę pożytków.
- ✓ po zakończeniu dzierżawy dzierżawca obowiązany jest, w braku odmiennej umowy, zwrócić przedmiot dzierżawy w takim stanie, w jakim powinien się znajdować stosownie do przepisów o wykonywaniu dzierżawy.
- ✓ roszczenia pomiędzy stronami przedawniają się z upływem roku.

# NAJEM



Wynajmujący



Najemca

***Umowa najmu dochodzi do skutku w wyniku złożenia oświadczeń woli stron. Wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas określony lub nieokreślony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz (określony w pieniądzu lub świadczeniach innego rodzaju).***

- ✓ Przedmiotem najmu mogą być rzeczy ruchome i nieruchomości, a także ich części składowe. Wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu. Oznacza to, że wszystkie konieczne naprawy są obowiązkiem wynajmującego, natomiast drobne nakłady związane ze zwykłym użytkowaniem rzeczy obciążają najemcę.
- ✓ 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.
- ✓ Jeżeli rzecz najęta uległa zniszczeniu z powodu okoliczności, za które wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności, nie ma on obowiązku przywrócenia stanu poprzedniego.
- ✓ W przypadku gdy rzecz najęta ma wady ograniczające jej przydatność do umówionego użytku, najemca może żądać obniżenia czynszu za czas trwania wad. Roszczenia nie przysługują najemcy, który wiedział o wadach w chwili zawierania umowy.
- ✓ Jeżeli najemca używa rzeczy w sposób sprzeczny z umową lub z przeznaczeniem rzeczy i mimo upomnienia nie przestaje jej używać w taki sposób albo gdy rzeczy zaniedbuje do tego stopnia, że zostaje ona narażona na utratę lub uszkodzenia, wynajmujący może wypowiedzieć umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia.



- ✓ Najemca może oddać rzecz najętą w całości lub części osobie trzeciej do bezpłatnego używania (użyczenie) albo w podnajem, jeżeli umowa mu tego nie zabrania. W razie oddania rzeczy osobie trzeciej zarówno najemca, jak i osoba trzecia są odpowiedzialni względem wynajmującego za to, że rzecz najęta będzie używana zgodnie z obowiązkami wynikającymi z umowy najmu.
- ✓ Najemca obowiązany jest uiszczać czynsz w terminie umówionym, a jeżeli termin płatności czynszu nie jest w umowie określony, czynsz powinien być płacony z góry.
- ✓ Jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie.
- ✓ Jeżeli po upływie terminu oznaczonego w umowie albo w wypowiedzeniu najemca używa nadal rzeczy za zgodą wynajmującego, poczytuje się w razie wątpliwości, że najem został przedłużony na czas nie oznaczony.
- ✓ Po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym, jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania. 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.
- ✓ Roszczenia wynajmującego przeciwko najemcy o naprawienie szkody z powodu uszkodzenia lub pogorszenia rzeczy, jak również roszczenia najemcy przeciwko wynajmującemu o zwrot nakładów na rzecz albo o zwrot nadpłaconego czynszu przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy.

## Zapamiętaj!

**Dzierżawca w przeciwieństwie do najemcy jest płatnikiem podatku od nieruchomości.**

Umowa najmu, podobnie jak dzierżawa, daje tytuł prawny do korzystania z rzeczy stanowiącej własność osoby trzeciej. Różnica pomiędzy nimi sprowadza się przede wszystkim do sposobu wykorzystywania przedmiotu powierzonego najemcy lub dzierżawcy.

**I na koniec.. SPRAWDŹ ILE WIESZ I UZUPEŁNIJ PONIŻSZĄ TABELĘ:**

Rodzaj umowy	Strony umowy	Przedmiot umowy	Cechy charakterystyczne
Umowa sprzedaży			Przeniesienie własności rzeczy i wydanie jej. Odpłatna
		Każda rzecz ruchoma i nieruchomość a także część składowa rzeczy.	

Poprawne odpowiedzi (zaznaczone kolorem zielonym) znajdziesz poniżej 😊

## POPRAWNIE UZUPEŁNIONA TABELA:

Rodzaj umowy	Strony umowy	Przedmiot umowy	Cechy charakterystyczne
Umowa sprzedaży	<b>Kupujący - Sprzedający</b>	<b>Rzeczy ruchome i nieruchome, energia elektryczna, prawa majątkowe</b>	Przeniesienie własności rzeczy i wydanie jej. Odpłatna
<b>Umowa najmu</b>	<b>Wynajmujący-Najemca</b>	Każda rzecz ruchoma i nieruchomość a także część składowa rzeczy.	<b>Najemca nie ma prawa pobierania pożytków z rzeczy. Odpłatna.</b>