WŁASNOŚĆ · OKRESY LEASEHOLD

Co się dzieje, gdy kończy się leasehold na Bali, i jak go przedłużyć

24 września 2026 · 7 min czytania · **Prawo i podatki** · **Krok 2 z 4**

Gdy leasehold na Bali wygasa, grunt i willa wracają do właściciela gruntu, chyba że umowa mówi inaczej. Indonezyjskie prawo niczego za Ciebie nie przedłuża, więc to, czego będziesz chciał w 25. roku, musi być na papierze już w pierwszym.

Czytaj online: https://riserealbali.com/pl/poradniki/przedluzenie-leasehold-bali/

W SKRÓCIE

Po zakończeniu leasehold na Bali (Hak Sewa) grunt i budynek wracają do właściciela gruntu. Indonezyjskie prawo nie przewiduje automatycznego przedłużenia. Prawo do przedłużenia istnieje tylko wtedy, gdy daje je umowa – z formułą ceny i terminem na powiadomienie. Około sześciu na dziesięć ofert leasehold w naszym katalogu je ma (wrzesień 2026).

0
automatycznych przedłużeń w indonezyjskim prawie: prawo pochodzi wyłącznie z umowy

25–30 lat
typowy pierwszy okres leasehold na Bali

6 na 10
ofert leasehold w naszym katalogu z zapisanym przedłużeniem, wrzesień 2026

5–7 lat
przed wygaśnięciem: kiedy zaczęlibyśmy rozmowy o przedłużeniu, gdyby umowa nie miała klauzuli

W TYM RAPORCIE

01 Co się dzieje, gdy leasehold na Bali wygasa?
02 Trzy sposoby, w jakie może się skończyć leasehold
03 Sześć klauzul do sprawdzenia przed podpisaniem

04 Jak okres zmienia rentowność, której warto się spodziewać
05 Co, jeśli Twój leasehold nie ma klauzuli o przedłużeniu?
06 Porównujesz wille? Najpierw przeczytaj warunki przedłużenia
07 Co to znaczy dla kupującego
08 Częste pytania
09 Skąd to wiemy

01 / 06

Co się dzieje, gdy leasehold na Bali wygasa?

Leasehold (Hak Sewa) to umowa na korzystanie z cudzego gruntu i budynku przez ustalony czas. To nie jest wpisane prawo do gruntu. Trwa dokładnie tyle, ile mówi umowa, na warunkach, które umowa ustala.

Gdy okres się kończy, działka i wszystko, co na niej postawiono, wraca do właściciela gruntu. Domyślnie nie ma odkupu, automatycznego przedłużenia ani ustawowego odszkodowania za willę, za którą zapłaciłeś. Cokolwiek chcesz mieć w tym momencie – od prawa do przedłużenia po zapłatę za budynek – musi już być w umowie.

Tymczasem pomagają dwa przepisy Kodeksu cywilnego. Umowa nie kończy się wraz ze śmiercią żadnej ze stron (artykuł 1575), a sprzedaż gruntu nie unieważnia obowiązującego leasehold, chyba że umowa na to pozwala (artykuł 1576). Oba chronią pozostałe lata. Żaden nie dodaje nowych.

> „Przedłużenie możliwe za obopólną zgodą" znaczy tyle, że przedłużenia nie ma. Za 25 lat ta zgoda zostanie osiągnięta na warunkach właściciela gruntu.

02 / 06

Trzy sposoby, w jakie może się skończyć leasehold

To, który Cię spotka, wybiera umowa podpisana dziś, nie prawo obowiązujące w dniu wygaśnięcia.

Finał, do którego warto dążyć

- Pisemne prawo do przedłużenia, z podaną długością
- Cena przedłużenia związana z formułą, nie z przyszłą wartością rynkową
- Przedłużenie można scedować, więc możesz sprzedać willę razem z nim
- Klauzula o tym, co dzieje się z budynkiem i wyposażeniem

Finały, które kosztują pieniądze

- Brak klauzuli o przedłużeniu, więc właściciel może po prostu odmówić
- Brak stałej ceny: właściciel poda kwotę w 25. roku
- Prawo, które zostaje przy Tobie osobiście i nie przechodzi na kupującego, co obniża, ile Ci zapłacą za willę
- Nowy właściciel gruntu, który niczego nie obiecał

03 / 06

Sześć klauzul do sprawdzenia przed podpisaniem

Tę listę sprawdzamy przy każdym leasehold, zanim klient wpłaci rezerwację. Brak klauzuli nie zawsze jest powodem, żeby zrezygnować. Jest za to powodem, żeby negocjować cenę.

01 **Data rozpoczęcia**

Czy okres liczy się od podpisania umowy, od aktu notarialnego czy od odbioru? Przy willi na etapie budowy różnica może pochłonąć rok lub więcej Twojego leasehold.

02 **Prawo do przedłużenia**

Umowa powinna wprost mówić, że najemcy przysługuje prawo do przedłużenia. „Strony mogą negocjować" to nie jest prawo.

03 **Cena przedłużenia**

Kwota stała, kwota indeksowana inflacją albo procent ceny pierwotnej. Najgorsza wersja to „wartość rynkowa w chwili przedłużenia".

04 **Termin powiadomienia**

Zwykle rok do dwóch lat przed wygaśnięciem. Przegapienie tego terminu to najczęstszy sposób, w jaki właściciele tracą już opłacone przedłużenie.

05 **Cesja i dziedziczenie**

Sprawdź, czy prawo do przedłużenia przechodzi razem z willą przy sprzedaży i na Twoich spadkobierców. Bez tego w drugiej połowie okresu liczba kupujących kurczy się do garstki.

06 **Budynek na koniec**

Odszkodowanie, prawo do zabrania mebli i wyposażenia albo przeniesienie na właściciela gruntu. Milczenie umowy oznacza przeniesienie.

> **W trzech latach praktyki nie widzieliśmy właściciela gruntu, który z dobrej woli przedłużyłby leasehold na starych warunkach. Przedłużenia się sprawdzają tam, gdzie są zapisane. Wszędzie indziej to nowa negocjacja, a pozycja kupującego jest słaba – willa już stoi na cudzym gruncie.**
>
> Rise Real Bali, przegląd umów

04 / 06

Jak okres zmienia rentowność, której warto się spodziewać

Krótszy leasehold kosztuje mniej i, przy tym samym czynszu, pokazuje wyższą roczną rentowność. Dlatego krótkie okresy wyglądają lepiej, niż są. Licz to tak, jak liczy się użytkowanie wieczyste: łączny dochód w latach, które faktycznie będziesz mieć, minus to, co zapłaciłeś.

Ta sama willa daje Rp 360 000 000 netto rocznie po kosztach, raz sprzedana na leasehold 20-letnim za Rp 3 200 000 000, a raz na 30-letnim za Rp 4 400 000 000. Obie ceny są naszą ilustracją.

Ta sama willa, dwa okresy leasehold (przykład)

	LEASEHOLD 20-LETNI	LEASEHOLD 30-LETNI
Cena	Rp 3,2 mld	Rp 4,4 mld
Dochód netto rocznie	Rp 360 mln	Rp 360 mln
Rentowność netto na papierze	11,3%	8,2%
Dochód w całym okresie	Rp 7,2 mld	Rp 10,8 mld
Dochód minus cena	Rp 4,0 mld	Rp 6,4 mld

- Licz dochód w latach, które zostały, nie jako rentowność wieczystą
- Porównuj leasehold o różnej długości po dochodzie minus cena
- Dodaj do rachunku cenę przedłużenia, jeśli umowa ją ustala
- Przy mniej niż 20 latach zapytaj, czy remont jeszcze się zwróci przed końcem

Źródło: Ilustracja Rise Real Bali: stały dochód netto, bez wzrostu czynszu, bez wartości na koniec okresu

05 / 06

Co, jeśli Twój leasehold nie ma klauzuli o przedłużeniu?

To nie jest sytuacja bez wyjścia, ale moment ma większe znaczenie niż cokolwiek innego w umowie, której nie masz.

Po pierwsze, sprawdź, kto dziś jest właścicielem gruntu. Przez 10–15 lat mógł przejść na spadkobierców, zostać sprzedany albo trafić do grupy rodzinnej lub tradycyjnej wspólnoty wioskowej (desa adat), z których każda decyduje inaczej.

Po drugie, zacznij rozmowy pięć do siedmiu lat przed wygaśnięciem, nie w ostatnim roku. Im dalej od terminu, tym spokojniejsza rozmowa i niższa cena. Po trzecie, podpisz każde porozumienie u notariusza (PPAT). Ustna obietnica przedłużenia nie ma mocy prawnej i nie wiąże spadkobierców właściciela.

Pamiętaj też o podatku. Właściciel gruntu jest winny 10% podatku ostatecznego od płatności za przedłużenie, tak samo jak od pierwotnego leasehold (PP 34/2017). Ustal na piśmie, kto go ponosi.

Źródło: Praktyka transakcyjna Rise Real Bali, 2023–2026; PP 34/2017

Porównujesz wille? Najpierw przeczytaj warunki przedłużenia

Spójrz na przedłużenie, zanim spojrzysz na rentowność. Nasz katalog willi pokazuje okres bazowy i przedłużenie deklarowane przez dewelopera, a strony lokalizacji pokazują, jak trzymają się czynsze w zależności od miejsca. Przy większym wyborze między leasehold a wpisanym prawem przeczytaj leasehold czy freehold na Bali.

Co to znaczy dla kupującego

01 Leasehold na Bali kończy się tak, że grunt i willa wracają do właściciela, chyba że umowa mówi inaczej.

02 Tylko pisemna klauzula daje Ci przedłużenie. Sprawdź formułę ceny, termin powiadomienia i cesję.

03 Sprzedaż gruntu albo śmierć jednej ze stron nie kończy leasehold, ale też nie dodaje mu lat.

04 Krótkie leasehold oceniaj po łącznym dochodzie z okresu, nie po rentowności z folderu.

Częste pytania

Czy leasehold na Bali przedłuża się automatycznie?

Nie. Indonezyjskie prawo nie przewiduje automatycznego przedłużenia. Prawo pochodzi wyłącznie z umowy, która powinna określać długość przedłużenia, cenę lub jej formułę oraz termin powiadomienia.

Co dzieje się z willą po zakończeniu leasehold?

Domyślnie budynek podąża za gruntem i trafia do właściciela gruntu. Odszkodowanie albo prawo do zabrania mebli i wyposażenia musi być zapisane w umowie.

Czy leasehold można odziedziczyć?

Tak, na pozostały okres. Według Kodeksu cywilnego umowa nie wygasa wraz ze śmiercią jednej ze stron. Sprawdź, czy umowa pozwala też prawu do przedłużenia przejść na spadkobierców.

Ile kosztuje przedłużenie?

Tyle, ile mówi umowa – nie ma standardowej stawki. Bez stałej formuły licz się z tym, że właściciel poprosi o coś bliskiego bieżącej cenie gruntu w roku, w którym negocjujecie.

Co jeśli właściciel sprzeda grunt?

Istniejący leasehold przetrwa sprzedaż na mocy artykułu 1576 Kodeksu cywilnego, chyba że umowa pozwala inaczej. Upewnij się, że klauzula o przedłużeniu wiąże też następców właściciela.

Skąd to wiemy

Stan prawny opieramy na indonezyjskim Kodeksie cywilnym (artykuły 1575 i 1576) oraz ogólnym reżimie Hak Sewa, który pozostawia okres, cenę i przedłużenie umowie. Udział ofert z zapisanym przedłużeniem to nasz przelicznik opublikowanych ofert leasehold z podanym okresem, wrzesień 2026 r. Tabela rentowności to ilustracja: stały dochód netto, bez wzrostu czynszu i bez wartości na koniec okresu. Czas rozpoczynania negocjacji odzwierciedla naszą praktykę z lat 2023–2026. To nie jest porada prawna: umowę dla Twojej nieruchomości powinien sprawdzić notariusz (PPAT).

- Indonezyjski Kodeks cywilny (KUHPerdata), artykuły 1548, 1575 i 1576 o umowach najmu
- Rozporządzenie rządowe nr 34 z 2017 r. o podatku ostatecznym od najmu gruntu i budynków
- Katalog Rise Real Bali, okresy i przedłużenia deklarowane przez deweloperów, wrzesień 2026
- Praktyka przeglądu umów Rise Real Bali, 2023–2026

Rise Real Bali to agencja nieruchomości na Bali. Piszemy na podstawie transakcji, które prowadzimy, i danych publicznych – i podajemy źródła.

Autor: Dmitrii Rogov, Rise Real Bali.

Raport publikujemy na licencji CC BY 4.0. Możesz cytować, przedrukowywać i wykorzystywać liczby i tekst także w celach komercyjnych, jeśli podasz źródło „Rise Real Bali”, nazwę licencji i link do tej strony. Licencja nie obejmuje zdjęć i wizualizacji: prawa do nich mają deweloperzy i inni uprawnieni.

Zastrzeżenie

Materiał ma wyłącznie charakter informacyjny. Nie jest ofertą, indywidualną rekomendacją inwestycyjną ani obietnicą dochodu. Stopy zwrotu to nasze szacunki przy założeniach podanych w tekście; rzeczywisty wynik zależy od rynku, zarządzania, sezonowości i zmian przepisów. Ceny, układy i warunki mogą się zmienić bez uprzedzenia i nie są częścią żadnej umowy. Przed wpłatą rezerwacji sprawdź dokumenty, strukturę własności i obciążenia podatkowe z indonezyjskim prawnikiem i doradcą podatkowym. Ceny podajemy w rupiach indonezyjskich (IDR, Rp), zgodnie z ustawą nr 7 z 2011 r. o walucie i rozporządzeniem Bank Indonesia nr 17/3/PBI/2015, art. 11. Pełna treść zastrzeżeń: https://riserealbali.com/pl/legal/disclaimer/

Masz pytania do tego materiału?

Napisz do nas na WhatsApp: +62 812 3769 2133 · wa.me/6281237692133
Ten materiał online: riserealbali.com/pl/poradniki/przedluzenie-leasehold-bali/