Fragment publikacji

Klasyfikacja budżetowa 2027. Zagadnienia problemowe w pytaniach i odpowiedziach

Jarosław Jurga

Przejdź do książki na: **www.sklep.oddk.pl**

fragment

Rozdział 19
Najem, dzierżawa i leasing (§ 631)

Dwustronny § 631 „Najem i dzierżawa składników majątkowych" zbiera po reformie wszystkie rozliczenia z umów oddających rzecz do korzystania: po stronie wydatkowej czynsze płacone przez jednostki, po stronie dochodowej wpływy z wynajmowania własnego zasobu. Konstrukcyjnie prosty, w praktyce generuje pytania, m.in. co z mediami w czynszu, jak traktować godzinowe udostępnianie obiektów sportowych, najem długoterminowy aut i leasing oraz gdzie kończy się dzierżawa, a zaczyna publicznoprawny trwały zarząd.

19.1. Zakres § 631

Co obejmuje § 631 po stronie wydatków i dochodów? Które z dotychczasowych podziałek w nim się spotykają?

Zgodnie z objaśnieniem § 631 obejmuje dochody i wydatki wynikające z umów najmu i dzierżawy oraz innych umów o podobnym charakterze. Po stronie wydatkowej mieszczą się tu czynsze za wynajmowane lokale, budynki i pomieszczenia, w tym garażowe (kierunek przejścia z dotychczasowego § 440; obejmuje dzierżawę gruntów i urządzeń, najem sal na wydarzenia, wynajem sprzętu i maszyn, ale bez obsługi operatorskiej, gdyż z operatorem świadczenie staje się usługą z § 687 „Usługi pozostałe"), a także umowy o podobnym charakterze, w tym leasing w wariancie operacyjnym, o którym niżej. Po stronie dochodowej § 631 przejmuje wpływy z najmu i dzierżawy składników majątkowych jednostki, a więc kategorię dochodów z mienia wymienioną w art. 5 ust. 2 pkt 4 lit. a ufp (wpływy z umów najmu, dzierżawy i innych umów o podobnym charakterze). Ta dwustronność porządkuje dotychczasowy rozdźwięk podziałek dochodowych i wydatkowych: gmina wynajmująca lokal użytkowy wykazuje czynsz w § 631 po stronie dochodów, a jednostka najmująca siedzibę w § 631 po stronie wydatków; obie strony tej samej kategorii ekonomicznej

ujmowane są pod jednym numerem. Kaucje zabezpieczające nie są ani dochodem, ani wydatkiem: pozostają na rozrachunkach jako sumy depozytowe.

Podstawa prawna: objaśnienia załącznika nr 2 do rozporządzenia klasyfikacyjnego z 2026 r.; art. 5 ust. 2 pkt 4 lit. a ufp.

19.2. Czynsz z mediami, obiekty sportowe

Jak klasyfikować czynsz obejmujący media oraz odpłatne udostępnianie obiektów sportowych: sali gimnastycznej, hali, basenu?

Jeżeli umowa przewiduje jedną kwotę czynszu skalkulowaną z mediami, całość jest dochodem z najmu (§ 631); jeżeli media rozliczane są odrębnie, czynsz trafia do § 631, a odzysk mediów do dwustronnych paragrafów rodzajowych § 770 „Energia" i § 771 „Woda". W przypadku obiektów sportowych rozstrzyga konstrukcja świadczenia: wynajęcie sali gimnastycznej lub hali konkretnemu podmiotowi na wyłączność (klub trenuje we wtorki w godzinach 18–20, firma organizuje turniej) to najem, a więc dochód w § 631, także przy rozliczeniu godzinowym; natomiast sprzedaż wstępu na obiekt ogólnodostępny (bilety i karnety na basen, lodowisko, siłownię) nie jest najmem, lecz odpłatnością za usługę, a dochód jest klasyfikowany w podziałce usługowej (dwustronny § 687 po stronie dochodowej jako wpływy z usług niewymienionych w paragrafach imiennych). Rozstrzyga odpowiedź na pytanie, czy korzystający uzyskuje władztwo nad rzeczą na umówiony czas (najem, § 631), czy jedynie dostęp do świadczenia na warunkach regulaminu (usługa, § 687). Umowy mieszane ośrodków sportu (najem toru oraz oddzielną obsługę ratowniczą i sprzątanie) dzieli się zgodnie z umową.

Podstawa prawna: objaśnienia załącznika nr 2 do rozporządzenia klasyfikacyjnego z 2026 r.

19.3. Najem długoterminowy pojazdów i leasing

Jak klasyfikować najem długoterminowy samochodów oraz leasing operacyjny i finansowy?

Najem długoterminowy pojazdu (miesięczny czynsz za korzystanie z auta, bez przeniesienia własności) jest umową najmu, a raty czynszowe klasyfikuje się

w § 631. Jeżeli umowa obejmuje pakiet obsługowy (serwis, opony, ubezpieczenie w cenie raty), całość pozostaje w § 631 jako świadczenie o dominującym charakterze oddania rzeczy do korzystania, chyba że umowa i faktury wyodrębniają usługi serwisowe (wtedy część konserwacyjna należy do § 634 „Usługi remontowe", a ubezpieczeniowa do § 678 „Ubezpieczenia osobowe i majątkowe"). Leasing operacyjny, ekonomicznie tożsamy z najmem, mieści się w „innych umowach o podobnym charakterze", raty leasingu operacyjnego to § 631. Leasing finansowy (z przeniesieniem własności i ujęciem składnika w aktywach jednostki od początku umowy) ma odmienną naturę: część kapitałowa rat stanowi zapłatę za nabywany środek trwały, a więc wydatek majątkowy (§ 702 „Środki trwałe", odpowiednio do charakteru składnika), natomiast część odsetkowa to koszt finansowania klasyfikowany w paragrafach obsługi zobowiązań. W jednostkach budżetowych leasing finansowy występuje rzadko, ponieważ wiąże się z zaciągnięciem zobowiązania dłużnego, co podlega rygorom odrębnym; przed jego zawarciem klasyfikację i dopuszczalność należy przesądzić indywidualnie.

Podstawa prawna: objaśnienia załącznika nr 2 do rozporządzenia klasyfikacyjnego z 2026 r.; art. 3 ust. 4 uor.

19.4. Dzierżawa gruntów i trwały zarząd

Czym w klasyfikacji różni się dzierżawa gruntu od trwałego zarządu i użytkowania wieczystego, po stronie jednostki płacącej i po stronie gminy?

Granica biegnie między umową cywilnoprawną a władztwem publicznoprawnym. Dzierżawa (najem) gruntu to umowa: czynsz dzierżawny płacony przez jednostkę należy do § 631 po stronie wydatków, a wpływy gminy z dzierżawy gruntów do § 631 po stronie dochodów, jako dochody z mienia. Trwały zarząd jest natomiast formą władania nieruchomością przez jednostkę organizacyjną ustanawianą decyzją administracyjną, a opłaty roczne z tego tytułu mają charakter publicznoprawny i nie są czynszem: wykaz daje im imienny, dwustronny § 657 „Opłaty za trwały zarząd, użytkowanie i służebności" (grupa 3/035). Jednostka wnosząca opłatę wykazuje wydatek w § 657, a właściciel (JST, Skarb Państwa) dochód w tej samej podziałce; paragraf obejmuje także opłaty za użytkowanie i za ustanowione służebności. Analogicznie opłaty roczne za użytkowanie wieczyste gruntu mają imienny, dwustronny § 656 „Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości": u wnoszącego wydatek,

u właściciela dochód. Przekształcenia i zbycie prawa to już kategoria majątkowa. Reguła sprowadza się do tytułu władania: jeżeli jest nim decyzja lub ustawa (trwały zarząd, użytkowanie wieczyste), rozliczenia ujmuje się w imiennych podziałkach opłat § 657/656; jeżeli umowa (najem, dzierżawa, użyczenie z odpłatnością eksploatacyjną), stosuje się § 631. Użyczenie nieodpłatne nie generuje ani dochodu, ani wydatku z tytułu samego władania (koszty eksploatacji ponoszone przez biorącego klasyfikuje się rodzajowo).

Podstawa prawna: objaśnienia załącznika nr 2 do rozporządzenia klasyfikacyjnego z 2026 r.; art. 5 ust. 2 pkt 4 lit. a ufp; przepisy o gospodarce nieruchomościami dotyczące trwałego zarządu i użytkowania wieczystego.

Gmina oddaje lokale w najem przez zakład budżetowy oraz bezpośrednio z urzędu. Czy podziałki dochodowe będą takie same? Co z zaległym czynszem i odszkodowaniem za bezumowne korzystanie?

Podziałka dochodowa czynszu jest ta sama (§ 631), niezależnie od tego, czy zasób wynajmuje urząd (dochód budżetu), czy samorządowy zakład budżetowy (przychód zakładu ewidencjonowany w jego planie; klasyfikacja paragrafowa stosowana odpowiednio do planów przychodów). Różnice dotyczą należności pochodnych: odsetki od nieterminowych wpłat czynszu klasyfikuje się w paragrafie odsetkowym, koszty windykacji odzyskane od dłużnika według zasad rozliczeń egzekucyjnych, a odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu (po wygaśnięciu tytułu najemcy) nie jest czynszem, lecz dochodem o charakterze odszkodowawczym, klasyfikowanym w paragrafie odszkodowań i kar.

Podstawa prawna: objaśnienia załącznika nr 2 do rozporządzenia klasyfikacyjnego z 2026 r.

Przejdź do sklepu →

www.sklep.oddk.pl