

**Anna Banaszek, Sebastian  
Banaszek**

---

**Wpływ warunków umowy najmu na  
wartość bieżącą czynszu**

---

*Acta Scientiarum Polonorum. Administratio Locorum 8/4, 17-23*

---

2009

Artykuł został opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej [bazhum.muzhp.pl](http://bazhum.muzhp.pl), gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach  
dozwolonego użytku.

## WPLYW WARUNKÓW UMOWY NAJMU NA WARTOŚĆ BIEŻĄCĄ CZYNSZU

Anna Banaszek, Sebastian Banaszek

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

**Streszczenie.** W artykule przedstawiono ogólne zagadnienia dotyczące zapłaty czynszu przez najemcę. Negocjowanie warunków umowy najmu ma bezpośredni wpływ na sytuację ekonomiczną nieruchomości, zwłaszcza w odniesieniu do takich elementów umowy najmu jak: okres jej obowiązywania, wysokość stawki czynszu i zasady jego rewaloryzowania. Autorzy przedstawili wady i zalety poszczególnych elementów umowy najmu, które mają znaczący wpływ na jej treść, metody naliczania czynszów oraz sposoby waloryzacji wysokości stawek czynszu. W celu podjęcia racjonalnej decyzji co do warunków zawarcia umowy najmu konieczna jest znajomość jej wartości bieżącej. Zmienność wartości pieniądza w czasie powoduje, że nominalna wartość umowy najmu jest zazwyczaj różna od wartości bieżącej. W związku z tym, należy określić bieżącą wartość umowy najmu – w tym celu autorzy przedstawili przykład, wykorzystując dla tego celu funkcję NPV.

**Słowa kluczowe:** czynsz, najem, metody, waloryzacja, wartość bieżąca, NPV

### WPROWADZENIE

Najem jest instytucją prawa zobowiązaniowego i według art. 659 § 1 kodeksu cywilnego polega na tym, że „wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz”. Przedmiot najmu mogą stanowić rzeczy ruchome, jak i nieruchome, a także ich części składowe, ale nie prawa – to odróżnia najem od dzierżawy. W przypadku gdy przedmiotem najmu są lokale, pomieszczenia czy budynki, najem zyskuje cechy, które zbliżają go do instytucji prawa rzeczowego [Wójcik 2000]. Przepisy kodeksu cywilnego o najmie lokali stanowią uzupełnienie ogólnych przepisów o najmie. Mają one zastosowanie tylko wtedy, gdy dana instytucja nie została uregulowana odrębnie w przepisach Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego [Dz.U. 2001 nr 71 poz. 733 z późn. zm.]

---

Adres do korespondencji – Corresponding author: Anna Banaszek, Sebastian Banaszek, Katedra Gospodarki Nieruchomościami i Rozwoju Regionalnego, Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie, ul. Prawocheńskiego 15, 10-720 Olsztyn, tel. (0-89) 523 43 96, e-mail: [anna.banaszek@uwm.edu.pl](mailto:anna.banaszek@uwm.edu.pl), [banaszek@uwm.edu.pl](mailto:banaszek@uwm.edu.pl)

Obowiązek zapłaty przez najemcę umówionego wynagrodzenia (czynszu) za używanie rzeczy cudzej leży u podstaw stosunku najmu, który powstaje poprzez zawarcie odpowiedniej umowy. Umowa najmu, której przedmiotem są rzeczy ruchome, może być zawarta w dowolnej formie (ustnej, pisemnej), jedynie dla umowy najmu nieruchomości lub pomieszczenia na czas dłuższy niż rok kodeks cywilny zastrzega konieczność zachowania formy pisemnej do celów dowodowych. W przeciwnym wypadku umowę taką poczytuje się za zawartą na czas nieokreślony. Dodatkowo najem mający trwać dłużej niż dziesięć lat poczytuje się za zawarty na czas nieoznaczony [Kodeks cywilny 1964].

Do zawarcia umowy najmu potrzebna jest zgoda obu stron negocjacji odnośnie podstawowych elementów przyszłego stosunku najmu. Negocjowanie warunków umowy najmu ma bezpośredni wpływ na sytuację ekonomiczną nieruchomości, zwłaszcza w odniesieniu do takich elementów umowy najmu jak: okres jej obowiązywania, wysokość stawki czynszu i zasady jego rewaloryzowania [Masłowski 2008]. Do obliczenia rzeczywistej wartości konkretnej umowy najmu niezbędna jest znajomość wartości bieżącej umowy najmu dla wynajmującego [Tertelis 2007].

Ze względu na wagę każdy z wymienionych elementów umowy najmu powinien być obiektem indywidualnych negocjacji mających na celu taki dobór parametrów, aby w jak najwyższym stopniu zaspokoić potrzeby każdej ze stron. Negocjując warunki umowy, należy pamiętać o wadach i zaletach poszczególnych jej elementów, które będą miały znaczący wpływ na treść umowy.

Przystępując do charakteryzowania umów najmu, należy pamiętać, że ich stronami są najczęściej osoby, którym przyświecają przeciwstawne cele, a więc często zdarza się, że cecha zaliczona może zostać zarówno do zalet, jak i wad danego rodzaju umowy w zależności od interesów reprezentowanych przez każdą ze stron.

W związku z tym do podstawowych cech umowy na czas określony można zaliczyć:

- a) z góry określony czas jej trwania,
- b) roszczenie o dotrzymanie jej warunków,
- c) fakt, że wygasa ona samoistnie.

Z kolei do podstawowych cech umowy na czas nieokreślony można zaliczyć:

- a) brak z góry określonego czasu jej trwania,
- b) roszczenie o dotrzymanie jej warunków,
- c) możliwość jej wypowiedzenia z zachowaniem okresu wypowiedzenia.

Do podstawowych zalet umowy najmu zawartej na czas określony przede wszystkim należy zaliczyć stałość i przewidywalność jej warunków w z góry określonym czasie. Każda zmiana w umowie wymaga zgody obu stron, a w przypadku niespektowania jej zapisów przez jedną ze stron – istnieje możliwość sądowego wyegzekwowania jej przestrzegania. Jedną z zalet umowy najmu zawartej na czas nieokreślony jest natomiast jej ciągłość. Trwanie umowy nie wymaga podejmowania żadnych kroków przez którąkolwiek ze stron.

## **POJĘCIE CZYNSZU Z NAJMU ORAZ JEGO METODY NALICZANIA**

W ujęciu ekonomicznym czynsz najmu może stanowić podstawowe źródło dochodów z nieruchomości. Logiczne jest to, że za prawo do używania rzeczy wynajmujący chce otrzymać stosowne wynagrodzenie. Najczęściej czynsz przybiera postać opłaty pieniężnej ze względu na to, że jest to najprostsza forma regulowania zobowiązań. Prawo nie zabrania jednak uiszczania czynszu w innej formie. Dozwolone jest zatem uiszczanie czynszu np. w formie świadczenia określonej usługi np. wykonania remontu, czy też przeniesienia własności określonej rzeczy np. sprzętu RTV, AGD, mebli, samochodu.

Czynsz jest świadczeniem okresowym, opłacanym w konkretnym terminie. Stosownie do przepisu art. 669 § 1 kodeksu cywilnego najemca obowiązany jest uiszczać czynsz najmu w umówionym terminie. Tak więc pierwszeństwo w określaniu terminu płatności czynszu przysługuje unormowaniom umownym. Jeżeli termin płatności czynszu nie jest w umowie określony, powinien on być płacony z góry, a mianowicie: gdy najem ma trwać nie dłużej niż miesiąc – za cały okres; gdy najem ma trwać dłużej niż miesiąc, albo gdy umowa była zawarta na czas nieoznaczony – czynsz najmu powinien być uiszczany przez najemcę miesięcznie do dziesiątego dnia każdego miesiąca [Kodeks cywilny 1964]. Jeżeli wynajmujący w trakcie negocjacji wyrazi zgodę, to czynsz najmu może być ustalony w umowie jako płacony np. z dołu, tj. na koniec miesiąca lub na początku następnego miesiąca.

Warunki umowy najmu określają w istocie sposób kalkulacji czynszu, który może zostać określony z wykorzystaniem metody netto, brutto lub procentowej.

W przypadku krótkoterminowych umów najmu najczęściej najemca ponosi stałą opłatę czynszową, a wynajmujący jest odpowiedzialny za takie płatności, jak m.in. podatki od nieruchomości, ubezpieczenia, usługi komunalne, techniczne utrzymanie budynku, konserwacje i naprawy [Beaton, et al. 1982]. Taki rodzaj czynszu jest określany jako czynsz brutto (płatny w ten sposób jest kwotą brutto ustaloną na stałym poziomie na cały okres umowy najmu). Taka forma kalkulacji czynszu powoduje, że wynajmujący ponosi pełne ryzyko wzrostu inflacji i kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości – ze stałej opłaty otrzymywanej od najemcy musi pokryć wzrastające koszty utrzymania. Jeżeli stały czynsz przyjęto tylko na pewien czas, a następnie zostaje on podwyższany lub obniżany o umówiony przez strony procent lub wielkość określoną, np. na podstawie indeksu wzrostu cen, jest to czynsz brutto indeksowany (gross lease with graduation) [Wofford, Claretie 1992].

Drugi rodzaj czynszu najmu występuje w przypadku gdy najemca płaci stałą opłatę wynajmującemu i dodatkowo uczestniczy w uzgodnionych w umowie kosztach operacyjnych (operating cost) oraz płaci podatek od nieruchomości – czynsz netto. W umowie najmu każdorazowo określony zostaje zakres uczestnictwa najemcy w kosztach utrzymania nieruchomości. W zależności od zakresu partycypacji najemcy w kosztach operacyjnych czynsz ten może przybierać następujące najbardziej typowe formy:

- a) single net lease – najemca we własnym zakresie pokrywa koszty eksploatacji użytkowanego lokalu;
- b) double net lease – najemca we własnym zakresie pokrywa koszty eksploatacji zajmowanego lokalu oraz partycypuje w kosztach eksploatacji części wspólnych nieruchomości;

c) triple net lease – najemca we własnym zakresie pokrywa wszystkie wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości. Taka forma kalkulacji czynszu powoduje, że właściciel otrzymuje czysty czynsz bez ponoszenia ryzyka wzrostu kosztów mediów, kosztów eksploatacji wspólnych części nieruchomości i podatków od nieruchomości.

Następna metoda kalkulacji czynszu może dotyczyć najemców prowadzących komercyjną działalność w wynajmowanej nieruchomości. W umowie najmu czynsz zostaje określony jako procent dochodów najemcy, najczęściej przychodów brutto ze sprzedaży, rzadziej zysku. Taki rodzaj czynszu nosi nazwę czynszu procentowego (percentage lease). Czynsz procentowy będący udziałem w dochodach może być określany m.in. jako: procent przychodów ze sprzedaży, bez zagwarantowanego minimalnego czynszu; procent przychodów ze sprzedaży z zagwarantowanym czynszem minimalnym; procent przychodów ze sprzedaży, z zagwarantowanym czynszem minimalnym i określoną maksymalną stawką czynszu [Beaton et al. 1982].

Podsumowując wady i zalety różnych metod kalkulacji wysokości stawki czynszu (rys. 3), należy stwierdzić, że podstawową zaletą naliczania czynszu metodą netto jest stałość i przewidywalność jego wysokości oraz uniezależnienie go od zmiennych kosztów zużycia mediów. Chcąc zapewnić stały poziom kosztów najmu dla najemcy, należy wybrać metodę brutto naliczania czynszu, która wydaje się mniej korzystna z punktu widzenia wynajmującego. Główną zaletą metody procentowej określania stawki czynszu z punktu widzenia najemcy jest natomiast możliwość uczestniczenia w zyskach.

Niemniej ważną kwestią jest ustalenie w umowie najmu zasad waloryzacji ustalonej stawki czynszu. Najczęściej stosowanymi sposobami są waloryzacja o zadany wskaźnik (najczęściej GUS), gdzie waloryzacja następuje automatycznie w dokładnie określonym w umowie terminie (np. 31 marca każdego roku), oraz waloryzacja za porozumieniem stron na podstawie aneksu do umowy.

## ZMIENNOŚĆ WARTOŚCI CZYNSZU W CZASIE

Do podjęcia racjonalnej decyzji odnośnie warunków zawarcia umowy najmu konieczna jest znajomość wartości bieżącej czynszu. Zmienność wartości pieniądza w czasie powoduje, że nominalna wartość umowy najmu jest zazwyczaj różna od wartości rzeczywistej – najczęściej niższa. W związku z tym, aby móc świadomie dokonać wyboru odpowiedniej formy najmu, należy dokonać obliczeń mających na celu określenie bieżącej wartości umowy najmu dla poszczególnych wariantów. Do tego celu można wykorzystać tzw. funkcję NPV (funkcję określania wartości bieżącej netto inwestycji), obliczaną w oparciu o okresowe przepływy środków pieniężnych przy określonej stopie dyskontowej.

Załóżmy, że mamy do czynienia z następującą sytuacją: wynajmujący dysponujący lokalem użytkowym przeznaczonym na prowadzenie działalności handlowej, na podstawie przeprowadzonych z przyszłym najemcą wstępnych rozmów, określił warunki zawarcia umowy najmu:

1. Czas trwania – 2 lata.
2. Całkowity koszt najmu dla wynajmującego nie powinien przekraczać 1000 zł.
3. Brak waloryzacji stawki czynszu w całym okresie trwania umowy.
4. Czynsz płatny z góry do 10 każdego miesiąca.

Przeprowadzone analizy pozwoliły na ustalenie dodatkowych informacji:

1. Średniomiesięczne koszty opłat związanych z utrzymaniem lokalu – 200 zł.
2. Średniomiesięczny dochód przyszłego najemcy – 25 000 zł.
3. Przewidywana inflacja w ciągu trwania umowy wyniesie 6% w skali roku.

W związku z tym wynajmujący ustalił trzy warianty ustalenia wysokości czynszu:

wariant I. 800 zł/lokal + opłaty w wysokości 200 zł/lokal = 1000 zł/lokal (czynsz netto).

wariant II. 1000 zł/lokal (czynsz brutto).

wariant III. 500 zł/lokal + 2% dochodu najemcy (500 zł) = 1000 zł (czynsz procentowy).

Po dodatkowym założeniu, że wzrost inflacji odbywa się w sposób liniowy i ma jednakowy wpływ zarówno na koszty, jak i dochody, przepływy środków pieniężnych w kolejnych okresach trwania umowy najmu przedstawiono w tabeli 1.

Tabela 1. Zestawienie przepływów środków pieniężnych w czasie trwania umowy najmu dla poszczególnych wariantów

Table 1. Balance sheet cash flows during lasting the lease agreement for individual variants

Kolejne okresy Next periods		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		[zł]											
Wariant I Variant I	rok I year I	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800
	rok II year II	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800
Wariant II Variant II	rok I year I	800	799	798	797	796	795	794	793	792	791	790	789
	rok II year II	788	787	786	785	784	783	782	781	780	779	778	777
Wariant III Variant III	rok I year I	800	801,5	803	804,5	806	807,5	809	810,5	812	813,5	815	816,5
	rok II year II	818	819,5	821	822,5	824	825,5	827	828,5	830	831,5	833	834,5

Dla tak ustanowionych przepływów środków pieniężnych nominalna wartość umów najmu oraz ich wartości NPV dla poszczególnych wariantów przedstawiono w tabeli 2.

Tabela 2. Zestawienie wartości nominalnych i NPV dla poszczególnych wariantów

Table 2. Putting nominal values and NPV together for individual variants

Kolejne okresy Next periods	Nominalna wartość umowy Nominal contract value	NPV
	[zł]	
Wariant I Variant I	19 200,00	18 140,54
Wariant II Variant II	18 924,00	17 885,19
Wariant III Variant III	19 614,00	18 523,57

Warunki określone dla poszczególnych wariantów, pomimo pozornego podobieństwa, generują różne wyniki finansowe zarówno w odniesieniu do wartości nominalnych czynszów, jak i do ich wartości NPV. Przeprowadzona analiza wyraźnie wskazuje, że wariant III jest najkorzystniejszy z punktu widzenia właściciela, a wariant II – z punktu widzenia najemcy. Zaakceptowanie wariantu II może natomiast stanowić kompromis zawarty w trakcie negocjacji pomiędzy stronami umowy.

## WNIOSKI

Korzystne zawarcie umowy najmu wymaga odpowiednich starań na etapie jej negocjacji. Jak pokazuje przedstawiony w artykule przykład, różne warianty negocjowanych warunków, choć wyglądają na bardzo podobne, generują różne przepływy pieniężne, co znajduje odzwierciedlenie w uzyskanym przez wynajmującego dochodzie i kosztach ponoszonych przez najemcę. Czas i wysiłek włożony w przygotowania na etapie zawierania umowy znajduje zatem wymierne i ekonomiczne uzasadnienie.

## PIŚMIENNICTWO

- Beaton W.R., Bond R.J., Ferguson J.T., 1982. Real Estate. 2<sup>nd</sup> ed., Scott, Foresman and Co Glenview.
- Masłowski S., 2008. Koszt własny najmu a stawka rynkowa czynszu. „Nieruchomości. Prawo, Podatki, Praktyka” 9(121), [http://www.nieruchomosci.beck.pl/inex.php?mod=m\\_wydania&wino=121](http://www.nieruchomosci.beck.pl/inex.php?mod=m_wydania&wino=121); 10.08.2009 r.
- Tertelis M. 2007. Porównanie wartości bieżącej różnych umów najmu. „Nieruchomości. Prawo, Podatki, Praktyka” 4(104), [http://www.nieruchomosci.beck.pl/index.php?mod=m\\_wydania&ino=104](http://www.nieruchomosci.beck.pl/index.php?mod=m_wydania&ino=104); 10.08.2009 r.
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny. Dz.U. 1964 nr 16 poz. 93 z późn. zm.
- Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Dz.U. 2001 nr 71 poz. 733 z późn. zm.
- Wofford L.E., Claretie T. M., 1992. Real Estate. 3<sup>rd</sup> ed. John Wiley&Sons, Inc New York.
- Wójcik A., 2000. Najem. Różnice i podobieństwo umowy najmu według kodeksu cywilnego i ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych. Forum Doradców podatkowych 11, <http://www.lex.com.pl/czasopisma/fdp/najemhtml>; 10.08.2009 r.

## INFLUENCE OF LEASE AGREEMENT CONDITIONS FOR CURRENT RENT VALUE

**Abstract.** In the paper general issues concerning the payment of the lease rent is presented. Negotiating conditions of the lease agreement has the direct effect to the economic situation of the real estate, especially with reference to such elements of the lease agreement as: the period, the rate of the rent and principles of restoring. Authors presented the advantages and disadvantages of individual elements of the lease agreement which have the significant effect to its contents, methods of calculating rents and ways

of valorization of the amount of rates of the rent. With a view to taking the rational decision as for conditions of the conclusion of a lease agreement an acquaintance of her current value is necessary. The changeability causes discounted cash flows, that the nominal value of the lease agreement is usually different from an current value. In connection with the above, one should effect calculations being aimed at determining the current value of the lease agreement – to this purpose authors presented the example, exploiting the NPV function for this purpose.

**Key words:** rent, lease, methods, valorization, current value, NPV

Zaakceptowano do druku – Accepted for print: 29.09.2009