

398

**ROZPORZĄDZENIE MINISTRÓW: ODBUDOWY, ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ,
ZIEM ODZYSKANYCH I SKARBU.**

z dnia 23 października 1948 r.

w sprawie wykonania dekretu o najmie lokali, wydane co do § 18 po porozumieniu z Prezesem Centralnego Urzędu Planowania.

Na podstawie art. 36 oraz art. 31 i 32 dekretu z dnia 28 lipca 1948 r. o najmie lokali (Dz. U. R. P. Nr 36, poz. 259) — za zgodą Rady Państwa — zarządzają się, co następuje:

§ 1. 1. Artykuły, powołane w niniejszym rozporządzeniu bez bliższego określenia oznaczają artykuły dekretu z dnia 28 lipca 1948 r. o najmie lokali (Dz. U. R. P. Nr 36, poz. 259), zaś paragrafy bez bliższego określenia — paragrafy niniejszego rozporządzenia.

2. Powołany w niniejszym rozporządzeniu dekret bez bliższego określenia oznacza dekret z dnia 28 lipca 1948 r. o najmie lokali (Dz. U. R. P. Nr 36, poz. 259).

§ 2. Przepisy dekretu i rozporządzeń na jego podstawie wydanych stosuje się do właściciela i użytkownika nieruchomości oraz do osób, prawa ich reprezentujących, w szczególności do dzierżawcy, zarządcy przymusowego, nawet wówczas, gdy oddaje on lokale w bezpłatne użytkowanie lub też je sam użytkuje, przepisy zaś dotyczące najemcy stosuje się odpowiednio do podnajemcy (sublokatora).

§ 3. 1. Za członków rodziny w rozumieniu dekretu uważa się małżonka oraz wstępnych, zstępnych i przysposobionych najemcy i jego małżonka.

2. Za członków rodziny, o których mowa w art. 4 ust. 1 lit. b), uważa się poza osobami, wymienionymi w ust. 1, również i innych krewnych i powinowatych, żyjących z najemcą we wspólnym gospodarstwie domowym.

§ 4. 1. Podnajemca (sublokator) obowiązany jest opłacać czynsz bezpośrednio właścicielowi lub użytkownikowi nieruchomości. Uprawnienia wynikające z przepisów art. 14 zdanie drugie i art. 22 ust. 1 przysługują w stosunku do podnajemcy właścicielowi nieruchomości lub jej użytkownikowi. Inne wzajemne prawa i obowiązki lokatora i podnajemcy (sublokatora) wynikające z umowy podnajmu pozostają nienaruszone.

2. Przepis art. 7 ma zastosowanie tylko wówczas, gdy umowa podnajmu obejmuje co najmniej wyłączne używanie jednej izby.

§ 5. Lokalem w rozumieniu dekretu jest wszelkiego rodzaju pomieszczenie mieszkalne, przemysłowe, handlowe, biurowe i inne wraz z należącymi do nich zabudowaniami gospodarczymi, piwnicami, składami, itp. z wyjątkiem ogrodów i placów niezabudowanych, stanowiących przynależność lokali mieszkalnych.

§ 6. 1. Za lokal mieszkalny w rozumieniu przepisów dekretu uważa się każdy lokal używany na cele mieszkalne.

2. Lokal używany na cele mieszkalne nie traci charakteru mieszkalnego choćby był używany częściowo na inne cele, chyba że używany jest na przedsiębiorstwo handlowe lub ma charakter lokalu użytkowego z przeznaczenia.

3. Lokalem użytkowym z przeznaczenia jest lokal, którego położenie (wejście od ulicy, wejście od podwórka z oknem wystawowym lub w miejscu przeznaczonym dla handlu ulicznego bądź na placu targowym itp.) albo wyposażenie techniczne

świadczy o przeznaczeniu lokalu na cele przemysłowe, handlowe, biurowe itp.

§ 7. 1. Za izbę uważa się wszelkiego rodzaju pomieszczenia, jak pokoje mieszkalne, kuchnie, pokoje służbowe z oknem i ogrzewaniem, sklepy, sale, pokoje biurowe itp., z wyjątkiem łazienek, spiżarni, werand, przedpokojów, korytarzy, pralni, piwnic, strychów itp. pomieszczeń. Nie uważa się za pokój mieszkalny pomieszczenia bez okna, nawet jeśli jest ogrzewane.

2. Za izbę uważa się również wszelkie pomieszczenia, przeznaczone na cele użytkowe, jak np. hale fabryczne, warsztatowe, magazynowe, składy w pomieszczeniach zamkniętych, garaże itp.

§ 8. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się, poza powierzchnią pomieszczeń ściśle mieszkalnych, również kuchnię, przedpokój, korytarze, łazienki, klozety, spiżarnie, alkowy, itp. pomieszczenia służące mieszkalnym i gospodarczym celom najemcy, z wyjątkiem powierzchni piwnic, balkonów, tarasów, werand, nie posiadających urządzeń ogrzewniczych, pralni, suszarni, strychów, pawlaczów, antresol, szaf i schowków w ścianach itp. pomieszczeń, jak również komórek przeznaczonych na przechowywanie opału.

§ 9. Do powierzchni użytkowej lokali zajmowanych na inne cele niż mieszkalne wlicza się oprócz pomieszczeń, podlegających wliczeniu do powierzchni lokali mieszkalnych (§ 8), również wszelkie pomieszczenia, służące przemysłowym, handlowym, biurowym i innym celom użytkowym: jak piwnice, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki, choćby pomieszczenia takie stanowiły odrębne zabudowania. Wyjątek stanowią piwnice, komórki i innego rodzaju pomieszczenia, jeżeli służą potrzebom gospodarstwa domowego najemcy, gdy część lokalu użytkowego zajmowana jest na cele mieszkalne.

§ 10. Przy obliczaniu ilości izb mieszkalnych, o których mowa w art. 21 ust. 3 lit. b), bierze się pod uwagę tylko te izby, które zgodnie z przepisami § 7 uważa się za izby mieszkalne.

§ 11. 1. Przepis art. 3 ust. 1 lit. a) stosuje się również w przypadku, gdy stosunek pracy oparty jest na szczególnych przepisach służbowych.

2. Zawodowa twórczość lub działalność, określona w art. 3 ust. 1 lit. b) jako główna podstawa utrzymania winna być udowodniona przynależnością do właściwego związku zawodowego.

§ 12. Ze zwolnienia z art. 4 nie korzystają współwłaściciele zakładów rzemieślniczych, choćby nawet posiadali karty rzemieślnicze, jeżeli ogólna ilość osób zatrudnionych w tym zakładzie (licząc i współwłaścicieli) przekracza normy ustalone w dekrecie i w rozporządzeniach na jego podstawie wydanych.

§ 13. Podstawą obliczania wpłat na Fundusz Gospodarki Mieszkaniowej w wysokości 55% sta-

nowi czynsz, obliczony w myśl art. 2, a w wysokości 35% — czynsz obliczony w myśl art. 4.

§ 14. Dla zachowania uprawnień wynikających z art. 22 ust. 1 wynajmujący winien wytoczyć pozew o eksmisję przeciwko najemcy najpóźniej do końca drugiego miesiąca kalendarzowego, za który powstała zaległość za czynsz.

§ 15. Wynajmujący nie są obowiązani do uiszczania wpłat na Fundusz Gospodarki Mieszkaniowej od lokali użytkowych, nie wymienionych w tabeli Nr 2, stanowiącej załącznik do dekretu.

§ 16. Wpłaty od lokali użytkowych na rzecz Funduszu Gospodarki Mieszkaniowej dokonywa wynajmujący również:

- a) od lokali w budynkach, zawierających nie więcej niż 8 izb mieszkalnych,
- b) od lokali przez niego użytkowanych,
- c) od lokali oddanych do bezpłatnego użytkowania.

§ 17. Wynajmujący nie jest obowiązany do wpłat na Fundusz Gospodarki Mieszkaniowej od lokali niezajętych (próżnostojących).

§ 18. Wprowadza się obowiązek ustalenia powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, zajmowanych przez najemców wymienionych w art. 3 w trybie i terminie ustalonym rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 29 września 1948 r. o właściwości władz i postępowaniu przy ustalaniu wysokości czynszu oraz przy wymiarze i ściąganiu wpłat na Fundusz Gospodarki Mieszkaniowej (Dz. U. R. P. Nr 49, poz. 375).

§ 19. Obowiązek opłacania czynszu w nowej wysokości w przypadku, gdy zachodzą zmiany okoliczności uzasadniających nabycie lub utratę przez najemcę prawa do korzystania ze zwolnienia lub ulgi co do czynszu, powstaje:

- a) w wyniku zmian, zaszłych w dniu pierwszym danego miesiąca — już za ten miesiąc,
- b) w wyniku zmian, zaszłych później niż w dniu pierwszym miesiąca — od pierwszego dnia miesiąca, następującego po miesiącu, w którym zmiany te zaszły.

§ 20. Przepisy § 19 stosuje się odpowiednio do wynajmującego co do obowiązku dokonywania wpłat na Fundusz Gospodarki Mieszkaniowej.

§ 21. Rozporządzenie niniejsze wchodzi w życie z dniem ogłoszenia z mocą obowiązującą od dnia 1 września 1948 r.

Minister Odbudowy:

Michał Kaczorowski

Minister Administracji Publicznej:

w z. Władysław Wołski

Minister Ziem Odzyskanych:

w z. Leopold Gluck

Minister Skarbu:

w z. Wincenty Jastrzębski