

206

ROZPORZĄDZENIE RADY MINISTRÓW

z dnia 29 sierpnia 1964 r.

w sprawie właściwości organów do ustalania należności z tytułu najmu lokali.

Na podstawie art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 30 stycznia 1959 r. — Prawo lokalowe (Dz. U. z 1962 r. Nr 47, poz. 227) zarządza się, co następuje:

§ 1. 1. Obliczenia powierzchni użytkowej lokali, kwalifikowania lokali co do ich charakteru mieszkalnego lub użytkowego w celu określenia wysokości czynszu i innych należności z tytułu najmu lokali dokonuje wynajmujący.

2. Wynajmujący określa czynsz na podstawie obowiązujących stawek czynszowych przy uwzględnieniu okoliczności mających wpływ na wysokość czynszu, a w szczególności biorąc pod uwagę położenie lokalu, istniejące w budynku urządzenia techniczne oraz ulgi przysługujące najemcy.

3. Obliczenie powierzchni użytkowej lokalu oraz opis istniejących w lokalu urządzeń technicznych powinny być dokonane przy udziale najemcy.

§ 2. Wysokość czynszu i innych należności z tytułu najmu lokalu oraz dane dotyczące powierzchni lokalu powinny być określone w umowie najmu, a w razie gdy stosunek najmu zawiązuje się na podstawie decyzji o przy-

dziale, określenie to powinno nastąpić w pisemnym stwierdzeniu, wymienionym w art. 2 ust. 2 Prawa lokalowego.

§ 3. 1. W celu udowodnienia uprawnień do ulg w opłaceniu czynszu najemca powinien przedłożyć wynajmującemu, jednorazowo przed ustaleniem wysokości czynszu, oświadczenie na piśmie o okolicznościach uzasadniających zastosowanie ulgi.

2. Niezależnie od oświadczenia wymienionego w ust. 1 wynajmujący ma prawo żądać od najemcy złożenia takiego o wiadczenia, ilekroć zajdą wątpliwości co do okoliczności uzasadniających zastosowanie ulg.

3. W razie wątpliwości, czy okoliczności podane w oświadczeniu wymienionym w ust. 1 i 2 odpowiadają stanowi faktycznemu, wynajmujący może żądać, aby oświadczenie to zostało potwierdzone przez właściwe organy (np. pracodawcę), albo zażądać od najemcy okazania dokumentu potwierdzającego wiarygodność oświadczenia (np. odcinek przekazu renty).

4. Niezłożenie oświadczenia (ust. 1 i 2) albo nieprzedłożenie na żądanie wynajmującego odpowiedniego potwier-

dzenia przez właściwe organy lub dokumentu (ust. 3) pociąga za sobą ustalenie czynszu bez zastosowania ulgi.

§ 4. 1. Jeżeli w czasie trwania stosunku najmu nastąpi zmiana obowiązujących stawek czynszowych lub zmiana okoliczności mających wpływ na wysokość czynszu najmu, wynajmujący określa wysokość czynszu najmu stosownie do zmienionych stawek i okoliczności. Najemca zobowiązany jest bezzwłocznie zawiadomić wynajmującego o okolicznościach uzasadniających zmianę wysokości czynszu.

2. Czynsz najmu obliczony w związku ze zmianą stawek czynszowych lub zmianą okoliczności, mających wpływ na jego wysokość, obowiązuje od dnia 1 miesiąca, następującego po miesiącu, w którym nastąpiły okoliczności uzasadniające zmianę czynszu. Wynajmujący jest zobowiązany zawiadomić najemcę na piśmie o wszelkich zmianach w obliczeniu czynszu.

§ 5. 1. Nadzór nad czynnościami wynajmującego, określonymi w §§ 1—4, należy do organów do spraw gospodarki komunalnej i mieszkaniowej prezydentów rad narodowych miast, dzielnic, osiedli lub gromad właściwych ze względu na miejsce położenia lokalu.

2. W razie sporu pomiędzy wynajmującym a najemcą co do wysokości czynszu i innych należności z tytułu najmu lokalu każdej ze stron przysługuje prawo wystąpienia do organów wskazanych w ust. 1 o ustalenie tej wysokości. Ustalenie następuje w drodze decyzji wydanej w trybie przepisów o postępowaniu administracyjnym.

3. Przepisy ust. 1 i 2 nie dotyczą ustalania należności stanowiących udział najemców w pokrywaniu kosztów eksploatacji oraz bieżącego remontu z tytułu najmu lokali w domach nie będących w zarządzie jednostek gospodarki społecznej. Do rozstrzygnięcia spraw w tym zakresie właściwe są sądy powszechne.

4. Do czasu rozstrzygnięcia sporu pomiędzy wynajmującym a najemcą co do wysokości, czynszu i innych należ-

ności z tytułu najmu lokali najemca obowiązany jest do opłacania czynszu i tych należności w wysokości płaconej do dnia powstania sporu, a gdy spór powstaje przy ustalaniu czynszu od nowo obejmowanego lokalu — w wysokości nie kwestionowanej przez najemcę.

§ 6. 1. Czynszowe komisje odwoławcze rozwiązują się po rozpatrzeniu spraw skierowanych do nich przed dniem wejścia w życie rozporządzenia, nie później jednak niż w ciągu 6 miesięcy od dnia jego wejścia w życie.

2. Sprawy nie rozpoznane przez komisje czynszowe w terminie wskazanym w ust. 1 podlegają rozpatrzeniu przez organy nadrzędne nad wymienionymi w § 5 ust. 1.

§ 7. Rozporządzenie niniejsze nie narusza przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 maja 1964 r. w sprawie opróżniania lokali oraz ustalania wysokości czynszu najmu za niektóre lokale w budynkach położonych na terenie państwowych gospodarstw rolnych i leśnych oraz przedsiębiorstw mechanizacji rolnictwa (Dz. U. Nr 19, poz. 114).

§ 8. Traci moc rozporządzenie 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. Nr 49, poz. 375 z późniejszymi zmianami), z tym że pozostają w mocy dotychczasowe zasady dotyczące udziału najemców lokali w pokrywaniu kosztów eksploatacji i bieżącego remontu.

§ 9. Wykonanie rozporządzenia porucza się Ministrowi Gospodarki Komunalnej i innym zainteresowanym ministrom.

§ 10. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem 1 października 1964 r.

Prezes Rady Ministrów: *J. Cyrankiewicz*