

226

ROZPORZĄDZENIE MINISTRÓW GOSPODARKI KOMUNALNEJ I FINANSÓW

z dnia 5 sierpnia 1965 r.

w sprawie zarządu budynków sprawowanego przez wynajmujących nie będących jednostkami gospodarki uspołecznionej.

Na podstawie art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 1 lipca 1958 r. o rozliczeniach pieniężnych jednostek gospodarki uspołecznionej (Dz. U. Nr 44, poz. 215) oraz § 15 ust. 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 20 lipca 1965 r. w sprawie czynszów najmu za lokale mieszkalne (Dz. U. Nr 35, poz. 224) zarządza się, co następuje:

§ 1. 1. Zarząd budynków stanowiących własność osób fizycznych lub prawnych nie będących jednostkami gospodarki uspołecznionej sprawuje wynajmujący (właściciel, zarządca).

2. Wynajmujący (właściciel, zarządca) obowiązany jest utrzymywać budynek w należyтым stanie. Wpływy z czynszu najmu przeznacza się na pokrywanie kosztów eksploatacji i bieżących remontów budynku. Jakie wydatki mogą być uznane za koszty eksploatacji i bieżących remontów budynku określają odrębne przepisy.

§ 2. 1. Nadzór i kontrolę społeczną nad zarządem budynków, stanowiących własność osób fizycznych lub prawnych nie będących jednostkami gospodarki uspołecznionej, nad utrzymaniem tych budynków w należyтым stanie oraz nad wydatkowaniem na ich eksploatację i bieżące remonty wpływów z czynszu najmu sprawuje samorząd mieszkańców (komitety blokowe, domowe oraz osiedlowe).

2. Nadzór i kontrola, o której mowa w ust. 1, sprawowana jest niezależnie od nadzoru i kontroli wykonywanej przez właściwe organy prezydiów rad narodowych.

§ 3. Wynajmujący jest obowiązany współdziałać z samorządem mieszkańców w zakresie sprawowania przez ten samorząd nadzoru i kontroli społecznej, o której mowa w § 2. W szczególności wynajmujący jest obowiązany:

- 1) uzgadniać z samorządem mieszkańców wysokość wynagrodzenia administratora, prowadzącego meldunki oraz dozorca lub osoby, która utrzymuje czystość w budynku i jego otoczeniu, a w razie osobistego prowadzenia zarządu budynku przez właściciela — również wysokość pobieranych z tego tytułu kwot,
- 2) uzgadniać z samorządem mieszkańców rodzaj i zakres remontów bieżących; odbiór robót powinien następować z udziałem przedstawicieli komitetu blokowego (domowego),
- 3) przedkładać samorządowi mieszkańców rozliczenia wydatków z czynszów najmu na eksploatację i bieżące remonty wraz z rachunkami i innymi dowodami.

§ 4. 1. Wynajmujący (właściciele, zarządcy), wymienieni w § 1, obowiązani są otworzyć własny odrębny rachunek bankowy w Powszechnej Kasie Oszczędności lub spółdzielni oszczędnościowo-pożyczkowej, na który wpłacane będą czynsze najmu lub pozostałe ich części po pokryciu wydatków na eksploatację i bieżące remonty budynku (§ 7).

2. Z wnioskiem o otworenie odrębnego rachunku dla wynajmującego może wystąpić komitet blokowy (domowy), najemca lokalu użytkowego, będący jednostką gospodarki uspołecznionej, oraz właściwy organ administracji prezydium rady narodowej, jeżeli wynajmujący sam tego nie uczyni w określonym terminie.

3. Wynajmujący zawiadamia o otworzeniu rachunku i jego numerze komitet blokowy (domowy) oraz najemców.

4. Przepisy ust. 1—3 nie mają zastosowania, gdy łączny czynsz najmu, przypadający za wynajmowane lokale, nie przekracza 250 zł miesięcznie.

§ 5. 1. Najemcy lokali użytkowych, będący jednostkami gospodarki uspołecznionej, obowiązani są wpłacać czynsz najmu w formie bezgotówkowej na odrębny rachunek, określony w § 4, jeżeli czynsz najmu za lokal w budynku, położonym na terenie miasta lub osiedla, przekracza 500 zł miesięcznie lub 250 zł za lokal w budynku, położonym na terenie gromady.

2. Na żądanie wynajmującego najemca lokalu użytkowego, będący jednostką gospodarki uspołecznionej, jest obowiązany wpłacać na odrębny rachunek wynajmującego również opłaty z tytułu zwrotu kosztów dostarczonego z własnych urządzeń wynajmującego oświetlenia oraz ogrzewania i ciepłej wody, z tytułu używania dźwigów osobowych, a także opłaty za wodę i kanalizację oraz opłaty za korzystanie z urządzeń dodatkowych.

§ 6. Najemcy nie wymienieni w § 5 ust. 1 mogą wpłacać czynsz najmu za lokale mieszkalne i użytkowe na odrębny rachunek wynajmującego lub bezpośrednio wynajmującemu.

§ 7. Wynajmujący, któremu czynsz najmu został wpłacony bezpośrednio, obowiązany jest wpłacać na odrębny rachunek bankowy część otrzymanych kwot, jaka pozostała po pokryciu przypadających w danym miesiącu wydatków na eksploatację i bieżące remonty budynku. Wpłaty tej powinien wynajmujący dokonać najpóźniej w ostatnim dniu miesiąca, w którym czynsz najmu został wpłacony; nie dotyczy to wynajmującego zwolnionego od obowiązku otworenia rachunku bankowego (§ 4 ust. 4).

§ 8. Z odrębnego rachunku bankowego wynajmujący może podejmować, po przekazaniu podatku od nieruchomości, kwoty niezbędne na pokrycie wydatków na koszty eksploatacji i bieżących remontów, a z czynszu wpłaconego za lokale użytkowe również — na koszty remontów kapitalnych i ulepszenie wyposażenia technicznego budynku.

§ 9. 1. Wynajmujący lokale użytkowe może z czynszu najmu wpłaconego na odrębny rachunek przez najemców wymienionych w § 5 ust. 1, poza kwotami, o których mowa w § 3:

- 1) przekazywać należności z tytułu podatku dochodowego przypadającego od dochodów uzyskanych z nieruchomości w granicach kwot, jakie może podejmować w myśl pkt 2 lit. a) i b), oraz w granicach określonych w § 10,
- 2) podejmować:

- a) 20% kwot, które pozostają na rachunku po przekazaniu sumy przypadającej na podatek od nieruchomości, o ile złoży dowód, że przedmiotem najmu jest cały budynek i że najemca opłaca czynsz najmu obniżony o 50% z tytułu zobowiązania się w drodze umowy do wykonywania remontów bieżących i kapitalnych,
- b) 30% kwot, które pozostają na rachunku po przekazaniu sumy przypadającej na podatek od nieruchomości w innych wypadkach.

2. Wynajmujący lokale użytkowe może również podejmować wpłacone na odrębny rachunek kwoty z tytułu opłat wymienionych w § 5 ust. 2. Opłat tych nie uwzględnia się przy obliczaniu 20% i 30% kwot wymienionych w ust. 1 pkt 2.

§ 10. 1. Organ do spraw gospodarki mieszkaniowej prezydium powiatowej (miejskiej, dzielnicowej) rady narodowej może poszczególnym osobom wynajmującym lokale użytkowe zezwolić ze względu na ich sytuację materialną na podejmowanie z rachunku bankowego na cele inne niż związane z utrzymaniem budynku w należyłym stanie kwoty do 750 zł miesięcznie, wliczając w to kwotę wymienioną w § 9 ust. 1 pkt 2 lit. a) lub b), o ile na rachunku tym znajdują się wolne środki z wpłat czynszu za lokale użytkowe po opłaceniu podatku od nieruchomości. Jeżeli na wynajmującym ciąży obowiązek zapłaty podatku dochodowego, przypadającego od dochodów uzyskanych z nieruchomości, może on podjąć jedynie część powyższej kwoty, pozostałą po uprzednim przekazaniu z rachunku bankowego należności na wymieniony podatek.

2. Organ do spraw gospodarki komunalnej i mieszkaniowej prezydium wojewódzkiej rady narodowej (rady narodowej miasta wyłączonego z województwa) w porozumieniu z innymi zainteresowanymi organami tego prezydium może w szczególności uzasadnionych wypadkach wyłączyć spod

przepisów niniejszego rozporządzenia czynsze za lokale użytkowe w budynkach stanowiących własność osób prawnych, jeżeli przedmiotem najmu jest cały budynek, a czynsz najmu został obniżony do 50% z tytułu zobowiązania się najemcy w drodze umowy do wykonywania remontów bieżących i kapitalnych.

§ 11. Oddziały Powszechnej Kasy Oszczędności i spółdzielnie oszczędnościowo-pożyczkowe, prowadzące odrębne rachunki (§ 4 ust. 1), są uprawnione do sprawdzania, czy czynsz najmu i inne wpłaty, przekazywane na ten rachunek przez najemców wymienionych w § 5 ust. 1, są przez wynajmujących faktycznie wykorzystywane zgodnie z ich przeznaczeniem (§ 8 i § 9 ust. 2). Stwierdzone nieprawidłowości są podawane do wiadomości organów gospodarki komunalnej i mieszkaniowej prezydiów właściwych rad narodowych.

§ 12. Przepisy niniejszego rozporządzenia dotyczące wynajmujących mają odpowiednie zastosowanie do zrzeczeń właścicieli domów sprawujących zarząd (administrację) budynku.

§ 13. Wynajmujący (właściciele, zarządcy) sprawujący zarząd budynków w dniu wejścia w życie niniejszego rozporządzenia obowiązani są otworzyć odrębny rachunek bankowy, o którym mowa w § 4, w terminie do dnia 1 października 1965 r.

§ 14. Przepisów niniejszego rozporządzenia nie stosuje się do budynków i lokali, które w myśl § 1 ust. 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 20 lipca 1965 r. w sprawie czynszów najmu za lokale mieszkalne (Dz. U. Nr 35, poz. 224) nie podlegają przepisom tego rozporządzenia, oraz do czynszów za lokale w budynkach stanowiących własność cudzoziemców dewizowych.

§ 15. Traci moc rozporządzenie Ministrów Gospodarki Komunalnej i Finansów z dnia 1 lipca 1960 r. w sprawie opłacania w niektórych przypadkach w formie bezgotówkowej czynszu za najem lokali użytkowych (Dz. U. Nr 37, poz. 215).

§ 16. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.

Minister Gospodarki Komunalnej: *S. Sroka*
Minister Finansów: *J. Albrecht*