

ROZPORZĄDZENIE RADY MINISTRÓW

z dnia 7 marca 1975 r.

w sprawie pobierania od najemców lokali mieszkalnych kaucji zabezpieczającej utrzymanie lokali w należytym stanie.

Na podstawie art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. — Prawo lokalowe (Dz. U. Nr 14, poz. 84) zarządza się, co następuje:

§ 1 1. Kaucja zabezpieczająca utrzymanie lokali w należytym stanie, zwana dalej „kaucją”, jest pobierana od najemców obejmujących lokale mieszkalne:

- 1) w budynkach zarządzanych przez jednostki gospodarki uspołecznionej,
- 2) w innych budynkach, w których najem lokali mieszkalnych następuje na podstawie decyzji o przydziale.

2. Wysokość kaucji jest ustalana na podstawie stawek określonych w tabeli stanowiącej załącznik do rozporządzenia.

3. Wysokość kaucji należnej od najemców, których główną podstawą utrzymania jest wynagrodzenie za pracę,

nie może przekraczać trzykrotnej wysokości pobieranego przez najemcę miesięcznego wynagrodzenia netto obliczonego według zasad obowiązujących przy ustalaniu wynagrodzenia za urlop wypoczynkowy.

4. Jeżeli najemcami są małżonkowie, kaucję ustala się na podstawie poborów małżonka otrzymującego wyższe wynagrodzenie.

5. Wysokość kaucji należnej od najemców, których źródłem utrzymania jest emerytura, renta inwalidzka, renta rodzinna, zasiłek opieki społecznej lub alimenty, nie może przekraczać dwukrotnej wysokości uzyskiwanej miesięcznie kwoty.

§ 2. 1. W budynkach zarządzanych przez jednostki gospodarki uspołecznionej, administrowanych przez jednostki organizacyjne terenowych organów administracji

państwowej, wynajmujący pobiera kaucję i przekazuje ją na rachunek w Narodowym Banku Polskim.

2. W budynkach zarządzanych przez jednostki gospodarki uspołecznionej, innych niż wymienione w ust. 1, wynajmujący pobiera kaucję i przekazuje ją na rachunek zakładowego funduszu mieszkaniowego.

3. W budynkach nie będących w zarządzie jednostek gospodarki uspołecznionej pobieranie kaucji należy do terenowego organu administracji państwowej, właściwego do przydziału lokalu, który przekazuje kaucję na rachunek w Narodowym Banku Polskim

§ 3. 1. Nie pobiera się kaucji za lokale:

- 1) wynajmowane przedstawicielstwom dyplomatycznym i urzędom konsularnym państw obcych oraz instytucjom i osobom korzystającym z przywilejów dyplomatycznych i konsularnych na podstawie ustaw, umów lub zwyczajów międzynarodowych,
- 2) wynajmowane nauczycielom zatrudnionym na terenie wsi oraz miast liczących do 2 000 mieszkańców,
- 3) przydzielane jako mieszkania funkcyjne pracownikom, których charakter pracy wymaga zajmowania mieszkań w danym budynku lub zespole budynków,
- 4) wynajmowane osobom przekwaterowywanym na podstawie decyzji administracyjnej do lokalu zamiennego, z wyjątkiem wypadków wymienionych w § 5 ust. 1 pkt 2.
- 5) wynajmowane jako mieszkania reprezentacyjne.

2. Osoby wymienione w ust. 1 pkt 1—4 nie są zwolnione od wpłaty kaucji, jeżeli wpłaciły kaucję lub wkład mieszkaniowy za lokal opróżniony. W tych wypadkach kaucja lub wkład mieszkaniowy uiszczony za lokal opróżniany są zaliczane na poczet należnej kaucji za lokal wynajmowany.

3. W wypadkach wymienionych w ust. 1 pkt 4 kaucję wpłaca jednostka organizacyjna lub osoba, na której wniosek następuje przekwaterowanie. Obowiązku wpłaty kaucji nie mają jednostki państwowe, organizacje polityczne, spółdzielnie budownictwa mieszkaniowego oraz związki zawodowe, chyba że przekwaterowanie następuje do budynku nie będącego w zarządzie jednostki gospodarki uspołecznionej.

4. Przepisu ust. 3 nie stosuje się do najemców wymienionych w § 5 ust. 1 pkt 2.

5. Ministrowie Rolnictwa oraz Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego mogą zwolnić od wpłacenia kaucji nie wymienionych w ust. 1 pkt 3 pracowników jednostek organizacyjnych resortów rolnictwa oraz leśnictwa i przemysłu drzewnego, otrzymujących przydział mieszkań funkcyjnych, jak również osoby nie będące pracownikami, którym są wynajmowane lokale na terenach państwowych gospodarstw rolnych lub lasów państwowych.

§ 4. 1. Od wpłacenia kaucji są zwolnieni najemcy, którzy zamienią dotychczasowy lokal mieszkalny na lokal o mniejszej powierzchni mieszkalnej, jeżeli za dotychczas zajmowany lokal nie uiszcili kaucji lub wkładu mieszkaniowego.

2. W razie zamiany lokalu najemca może żądać zaliczenia kaucji wpłaconej za dotychczas zajmowany lokal na poczet kaucji przypadającej za lokal uzyskiwany.

3. Jeżeli najemca zostanie przeniesiony służbowo lub przechodzi na podstawie porozumienia między dotychczasowym a nowym zakładem pracy do pracy w innej miejscowości i w tej miejscowości zostanie mu przydzielony lokal mieszkalny, za który należy wpłacić kaucję, jest on zwolniony od wpłaty kaucji w wypadku, gdy zostawił dotychczasowy lokal, za który nie uiszcili kaucji lub wkładu mieszkaniowego, do dyspozycji właściwego terenowego organu administracji państwowej, a jeżeli dotychczas zajmował mieszkanie funkcyjne — do dyspozycji zakładu pracy.

4. Jeżeli lokal, do którego przeprowadza się najemca w wyniku przeniesienia służbowego lub przejścia na podstawie porozumienia zakładów pracy, znajduje się w budynku stanowiącym własność osoby fizycznej — należną kaucję wpłaca za najemcę zakład pracy, do którego najemca zostaje przeniesiony lub przechodzi na podstawie porozumienia.

§ 5. 1. Mogą być zwolnieni w całości lub części albo korzystać z ulg w spłacaniu kaucji przez rozłożenie jej na raty miesięczne płatne w ciągu jednego roku:

- 1) najemcy znajdujący się w trudnych warunkach materialnych, których źródłem utrzymania jest emerytura, renta inwalidzka lub rodzinna, oraz utrzymujący się ze stałych zasiłków opieki społecznej lub alimentów,
- 2) najemcy, którzy zmieniają lokal mieszkalny na skutek klęski żywiołowej, zostaną przekwaterowani z budynku zagrożonego zawaleniem, podlegającego rozbiórce w całości lub części, albo z budynku podlegającego przebudowie lub remontowi, jeżeli przy najmie dotychczas zajmowanego lokalu nie wpłacili kaucji lub wkładu mieszkaniowego.

2. O zwolnieniu od wpłaty kaucji w całości lub części albo o rozłożeniu jej na raty miesięczne rozstrzyga w formie decyzji naczelnik gminy (miasta i gminy), prezydent lub naczelnik miasta, w miastach zaś podzielonych na dzielnice — naczelnik dzielnicy, biorąc pod uwagę sytuację materialną najemcy. W wypadkach społecznie uzasadnionych lub zasługujących na szczególne uwzględnienie organ ten może zwolnić w całości lub części od wpłaty kaucji również najemców nie wymienionych w ust. 1 albo rozłożyć im kaucję na miesięczne raty.

3. W odniesieniu do lokali, od których kaucja jest odprowadzana na rachunek zakładowego funduszu mieszkaniowego (§ 2 ust. 2), uprawnienia wymienione w ust. 2 przysługują dysponentom lokali.

4. Warunkiem rozłożenia kaucji na raty miesięczne jest zabezpieczenie spłaty weksłami.

5. W razie zwolnienia od wpłaty kaucji w całości lub w części najemcy otrzymującego przydział lokalu mieszkalnego w domu nie będącym w zarządzie jednostki gospodarki uspołecznionej, kaucję za najemcę wpłaca terenowy organ administracji państwowej wymieniony w ust. 2 ze środków powiatowego (miejskiego) funduszu mieszkaniowego.

§ 6. 1. Wpłacenie kaucji nie zwalnia najemcy od obowiązku terminowego uiszczania czynszu i innych opłat z tytułu najmu lokalu ani też od obowiązku odnawiania lokalu i dokonywania drobnych napraw zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2. W czasie trwania najmu najemca nie może domagać się, aby wynajmujący pokrył z wpłaconej kaucji należności wynikające ze stosunku najmu.

§ 7. 1. Kaucja wpłacona przez najemcę powinna być mu zwrócona po wygaśnięciu najmu, najpóźniej w ciągu trzydziestu dni od dnia zwolnienia lokalu lub jego nabycia na własność.

2. Wynajmujący może potrącić z kaucji nie uiszczony przez najemcę czynsz i inne należności przypadające z tytułu najmu oraz kwoty należne z tytułu odszkodowania za uszkodzenie lokalu powstałe z winy najemcy.

3. Kaucja wpłacona przez jednostki i osoby w związku z przepisami § 3 ust. 3, § 4 ust. 4 oraz § 5 ust. 5 podlega zwrotowi po wygaśnięciu najmu na rzecz tych jednostek (osób) po dokonaniu potrąceń wymienionych w ust. 2.

4. Kaucja podlega zwrotowi jednostce lub osobie, która dokonała wpłaty kaucji, jeżeli lokal nie został przez uprawnionego zajęty. Jeżeli najemca nie objął lokalu z przyczyn leżących po jego stronie, z kaucji może być potrącony czynsz za okres od dnia zawązania się stosunku najmu.

§ 8. Ministrowie Finansów oraz Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska ustalą zasady i tryb wykorzystywania środków wpłaconych na rachunki kaucji mieszkaniowych w Narodowym Banku Polskim.

§ 9. 1. Najemcy lokali w budynkach zarządzanych przez jednostki gospodarki uspołecznionej ponoszą koszt nabycia i podłączenia do instalacji wanny, baterii oraz pieca kąpielowego (gazowego, węglowego, elektrycznego i boliera, jeżeli jest on zainstalowany w łazience), zwanych dalej „urządzeniami kąpielowymi”.

2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się do osób wymienionych w § 3 ust. 1 pkt 1, 3 i 5.

3. Jednostki gospodarki uspołecznionej zarządzające budynkami mogą w uzasadnionych wypadkach na wniosek najemcy rozłożyć na raty miesięczne spłatę kosztu nabycia i podłączenia do instalacji urządzeń kąpielowych, pod warunkiem zabezpieczenia terminowej spłaty rat weksłami. Ilość rat nie może przekroczyć 24.

4. Koszty, o których mowa w ust. 1, za nauczycieli zatrudnionych na terenie wsi i w miastach liczących do 2.000 mieszkańców pokrywa właściwy terenowy organ administracji państwowej, a za najemców przekwaterowanych na podstawie decyzji administracyjnej — osoba, na której wniosek następuje przekwaterowanie. Z obowiązku tego są zwolnione jednostki państwowe, organizacje polityczne, spółdzielnie budownictwa mieszkaniowego oraz związki zawodowe.

§ 10. 1. Najemcy, który uiścił koszt nabycia i podłączenia urządzeń kąpielowych, przysługuje w chwili wygaśnięcia stosunku najmu zwrot tych kosztów pomniejszonych o wartość zużycia urządzeń.

2. Najemca otrzymujący lokal mieszkalny, w którym urządzenia kąpielowe były już używane, uiszcza za nie opłatę w wysokości zwróconej poprzedniemu najemcy.

§ 11. 1. Wkłady mieszkaniowe z tytułu uzyskiwania mieszkań wpłacone na podstawie przepisów dotychczasowych zalicza się jako kaucje w rozumieniu rozporządzenia.

2. Zwrot kaucji lub wkładu mieszkaniowego wpłaconych na podstawie przepisów obowiązujących przed dniem wejścia w życie rozporządzenia następuje na zasadach określonych w tym rozporządzeniu dotyczących zwrotu kaucji.

§ 12. Tracą moc:

- 1) rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 4 października 1960 r. w sprawie wysokości kaucji oraz warunków wynajmowania lokali mieszkalnych w domach nowych i odbudowanych (Dz. U. z 1968 r. Nr 36, poz. 250),
- 2) zarządzenie Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 12 marca 1962 r. w sprawie sposobu wpłat na rachunek kaucji oraz wypłat z tego rachunku (Monitor Polski z 1962 r. Nr 32, poz. 148 i z 1966 r. Nr 22, poz. 118).

§ 13. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem 1 kwietnia 1975 r.

Prezes Rady Ministrów: *P. Jaroszewicz*

Załącznik do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 marca 1975 r. (poz. 43).

TABELA WYSOKOŚCI KAUCJI ZA LOKAL MIESZKALNY

Lp.	Rodzaj lokalu mieszkalnego w budynku	Stawka za m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego z ¹
1	z urządzeniem wodociągowym poza lokalem mieszkalnym	130.—
2	z urządzeniem wodociągowym w lokalu mieszkalnym	160.—
3	z urządzeniem wodociągowym w lokalu mieszkalnym i urządzeniami technicznymi:	
	— z jednym	190.—
	— z dwoma	220.—
	— z trzema	250.—

1. Za urządzenia techniczne uważa się: urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, łazienkę.

2. Podane w tabeli stawki ulegają 10% podwyższeniu, jeżeli lokal jest wyposażony w urządzenia centralnego ogrzewania (poza etażowym).