

ROZPORZĄDZENIE MINISTRA ADMINISTRACJI, GOSPODARKI TERENOWEJ I OCHRONY ŚRODOWISKA

z dnia 25 października 1977 r.

w sprawie warunków najmu budynków i lokali przez cudzoziemców dewizowych.

Na podstawie art. 19 pkt 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. — Prawo lokalowe (Dz. U. Nr 14, poz. 84) zarządza się, co następuje:

§ 1. Budynki oraz lokale mieszkalne i użytkowe mogą być wynajmowane w trybie i na warunkach określonych w niniejszym rozporządzeniu przedstawicielstwom dyplomatycznym i urzędom konsularnym państw obcych oraz instytucjom korzystającym z przywilejów dyplomatycznych, jak również osobom i instytucjom obcym, nie korzystającym z takich przywilejów, ale będącym cudzoziemcami dewizowymi.

§ 2. 1. Wynajęcie budynku lub lokalu na rzecz jednostek i osób wymienionych w § 1 wymaga pisemnego zezwolenia terenowego organu administracji państwowej stopnia podstawowego, właściwego ze względu na miejsce położenia wynajmowanego budynku (lokalu).

2. Na podstawie udzielonego zezwolenia umowę najmu budynków (lokali) stanowiących własność Państwa zawiera jednostka sprawująca zarząd budynkiem, a stanowiących własność osób i jednostek nie będących jednostkami państwowymi zawiera zarządca lub właściciel budynku (lokalu) za pośrednictwem terenowego organu administracji państwowej określonego w ust. 1.

3. Na terenie m.st. Warszawy wynajmowanie budynków (lokali) na rzecz jednostek i osób wymienionych w § 1 należy do Przedsiębiorstwa Usług Mieszkaniowo-Administracyjnych dla Placówek Dyplomatycznych „PUMA” lub jest dokonywane za jego pośrednictwem.

§ 3. 1. Umowa powinna być zawarta na piśmie i określać przedmiot i warunki najmu, a w szczególności termin oddania budynku (lokalu) najemcy do używania, wysokość stawki czynszu najmu oraz obowiązek uiszczania odsetek za zwłokę w opłacaniu czynszu najmu, a także inne obowiązki ciążące na najemcy i wynajmującym. Jeżeli czas najmu nie jest oznaczony, umowa powinna przewidywać trzymiesięczny termin wypowiedzenia przez każdą ze stron na koniec miesiąca kalendarzowego.

2. Poza warunkami wymienionymi w ust. 1 umowa powinna zawierać postanowienie, że wynajęty budynek (lokal) lub jego część nie może być przez najemcę oddany w podnajem bądź bezpłatne używanie, jak również nie może stanowić przedmiotu zmiany, oraz że nieprzestrzeżenie przez najemcę warunków umowy uzasadnia prawo wynajmującego do wypowiedzenia umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia.

§ 4. 1. Jednostki i osoby wymienione w § 1, z którymi została zawarta umowa najmu budynku (lokalu), opłacają czynsz najmu w wysokości ustalonej w umowie na podstawie stawek miesięcznego czynszu określonych od 1 m² powierzchni użytkowej budynku lub lokalu.

2. Stawki miesięcznego czynszu za lokale mieszkalne wynoszą od 150 zł do 230 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu. Nie pobiera się czynszu za jedno pomieszczenie przynależne do lokalu mieszkalnego w budynku wielomieszkaniowym (piwnicę, komórkę), a za pozostałe pomieszczenia przynależne czynsz obniża się o 50% w stosunku do stawki właściwej dla danego lokalu.

3. Stawki miesięcznego czynszu za lokale użytkowe wynoszą za 1 m² powierzchni użytkowej:

- 1) za lokale biurowe przedstawicielstw dyplomatycznych, międzynarodowych organizacji współpracy gospodarczej, organizacji charytatywnych i zagranicznych ośrodków kulturalnych od 160 zł do 250 zł,
- 2) za lokale handlowe, biurowe nie wymienione w pkt 1, przemysłowe i inne użytkowe od 300 zł do 500 zł,
- 3) za garaże od 100 zł do 200 zł.

4. Stawki czynszu za piwnice przynależne do lokalu użytkowego wynoszą 50% stawki właściwej dla danego lokalu.

5. Wysokość stawki czynszu jest ustalana w umowie, z uwzględnieniem położenia i wyposażenia budynku (lokalu) oraz w zależności od tego, czy budynek (lokal) jest centralnie ogrzewany z urządzeń wynajmującego.

6. W razie niedotrzymania terminu płatności czynszu ustalonego w umowie najemca jest obowiązany do zapłacenia odsetek za zwłokę w wysokości 12% w stosunku rocznym.

7. Stawki czynszu najmu za lokale mieszkalne i użytkowe obejmują także opłatę za wodę i podatek od lokali, a w lokalach wyposażonych w centralne ogrzewanie oraz centralnie dostarczaną ciepłą wodę i dźwigi — również koszty tych świadczeń. Kwoty z tytułu podatku od lokali wynajmujący odprowadza na dochód budżetu terenowego.

8. Ustalony czynsz najmu podlega obniżeniu o 20%, jeżeli do najemcy mają zastosowanie przepisy art. 11 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 19 grudnia 1975 r. o niektórych podatkach i opłatach terenowych (Dz. U. Nr 45, poz. 229).

9. Stawki czynszu określone w ust. 2 i 3 mogą być obniżone, jeżeli na zasadzie wzajemności są wynajmowane za granicą budynki (lokale) na rzecz polskich placówek, z zastosowaniem stawek niższych od przeciętnych.

10. Określenie wysokości stawek czynszowych dla poszczególnych budynków (lokali) oraz stosowanie ulg, o których mowa w ust. 8 i 9, należy do wynajmującego, a jeżeli wynajmującym jest osoba (jednostka) nie będąca jednostką gospodarki społecznej — do terenowego organu administracji państwowej stopnia podstawowego, a na terenie m.st. Warszawy do przedsiębiorstwa wymienionego w § 2 ust. 3.

§ 5. Za tereny przynależne do budynków wynajmowanych cudzoziemcom (ogrody przydomowe, sady itp.) pobiera się opłatę w wysokości od 5 zł do 15 zł za 1 m² powierzchni miesięcznie.

§ 6. Jeżeli z umowy wynika, że stawka czynszu obejmuje ogrzewanie lokalu, dostawę ciepłej wody i korzystanie z dźwigu, za okres, w którym wynajmujący nie dotrzymał w tej części umowy, czynsz ulega obniżeniu o 10% w odniesieniu do centralnego ogrzewania i 5% w odniesieniu do ciepłej wody lub dźwigu.

§ 7. Obowiązek płacenia czynszu powstaje od dnia, w którym budynek (lokal) zgodnie z umową mógł być przez najemcę objęty, chociażby objęcie budynku (lokalu) nastąpiło po tym dniu, chyba że opóźnienie w objęciu budyn-

ku (lokalu) nastąpiło z przyczyn leżących po stronie wynajmującego.

§ 8. Najemcy lokali użytkowych, prowadzący działalność gospodarczą (handlową, przemysłową itp.), wpłacają przy zawarciu umowy najmu (poza czynszem) bezwrotną opłatę w stałej wysokości 6-miesięcznego czynszu za dany lokal. Kwota ta jest odprowadzana na dochód budżetu terenowego.

§ 9. 1. Najemcy budynków (lokali) nie wymienieni w § 8 przy zawarciu umowy najmu wpłacają kaucję zabezpieczającą utrzymanie lokali i budynków w należytym stanie w wysokości 3-miesięcznego czynszu za dany budynek (lokal).

2. Kaucję pobiera wynajmujący i przekazuje na rachunek w Narodowym Banku Polskim. Jeżeli wynajmującym jest osoba (jednostka) nie będąca jednostką gospodarki społecznej, pobieranie kaucji należy do terenowego organu administracji państwowej stopnia podstawowego, a w m.st. Warszawie do przedsiębiorstwa wymienionego w § 2 ust. 3.

3. Kaucja wpłacona przez najemcę powinna być mu zwrócona po wygaśnięciu najmu, najpóźniej w ciągu trzydziestu dni od dnia zwolnienia budynku (lokalu).

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

§ 10. 1. Zmiana dotychczas stosowanych stawek czynszu i wprowadzenie obowiązku opłacania odsetek za zwłokę wymaga wypowiedzenia przez wynajmujących umów najmu zawartych przed dniem wejścia w życie rozporządzenia w terminie przewidzianym w umowie najmu. Jeżeli umowa najmu takiego terminu nie przewiduje lub jest zawarta na czas określony, termin wypowiedzenia wynosi trzy miesiące.

2. Przy zawieraniu nowych umów o najem lokali dotychczas zajmowanych nie stosuje się przepisów § 9.

§ 11. Umowy najmu z jednostkami (osobami) wymienionymi w § 1 powinny być zawierane i wykonywane z zachowaniem przepisów zarządzenia Ministra Finansów z dnia 23 czerwca 1973 r. w sprawie zezwolenia na niektóre czynności obrotu wartościami dewizowymi oraz granicznej kontroli dewizowej (Monitor Polski z 1973 r. Nr 29, poz. 184, z 1975 r. Nr 14, poz. 83, z 1976 r. Nr 31, poz. 136 i z 1977 r. Nr 23, poz. 113).

§ 12. 1. Przepisów rozporządzenia nie stosuje się do:

- 1) wynajmu pomieszczeń w hotelach i pensjonatach,
- 2) w wypadkach gdy osoby lub instytucje polskie zawierają umowy o najem budynku (lokalu) dla cudzoziemca dewizowego i opłacają za niego czynsz najmu.

2. Wojewodowie (prezydenci miast stopnia wojewódzkiego) mogą na wniosek zainteresowanego ministra i po uzgodnieniu z Ministrem Administracji, Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska wyłączyć spod przepisów rozporządzenia budynki (lokale) nie wymienione w ust. 1 pkt 1.

§ 13. Tracą moc:

- 1) zarządzenie Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 29 stycznia 1970 r. w sprawie warunków najmu budynków i lokali przez przedstawicielstwa dyplomatyczne, urzędy konsularne oraz instytucje korzystające z przywilejów dyplomatycznych (Monitor Polski Nr 4, poz. 36),
- 2) zarządzenie nr 5 Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 29 stycznia 1970 r. w sprawie warunków najmu

budynków i lokali przez osoby, przedsiębiorstwa i instytucje obce (międzynarodowe) w Polsce nie korzystające z przywilejów dyplomatycznych, a będące cudzoziemcami dewizowymi (Dziennik Urzędowy MGK Nr 3, poz. 3).

§ 14. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.

Minister Administracji, Gospodarki Terenowej
i Ochrony Środowiska: M. Milczarek