

ROZPORZĄDZENIE RADY MINISTRÓW

z dnia 27 czerwca 1983 r.

w sprawie czynszów najmu za lokale mieszkalne i użytkowe.

Na podstawie art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. — Prawo lokalowe (Dz. U. z 1983 r. Nr 11, poz. 55) zarządza się, co następuje:

§ 1. 1. Czynsze najmu za lokale mieszkalne i użytkowe objęte przepisami Prawa lokalowego są ustalane na zasadach określonych w rozporządzeniu.

2. Przepisów rozporządzenia nie stosuje się do lokali:

- 1) w domach spółdzielni mieszkaniowych,
- 2) w domach jednorodzinnych i lokali mieszkalnych stanowiących odrębne nieruchomości, jeżeli co najmniej w części są one zamieszkiwane przez właścicieli albo przez ich pełnoletnie dzieci lub rodziców,
- 3) w domach mieszkalno-pensjonatowych, jeżeli właściciel, jego pełnoletnie dzieci lub rodzice mieszkają w tym domu i prowadzą w nim pensjonat,
- 4) w domach wielomieszkaniowych stanowiących własność osób fizycznych, zajmowanych przez właścicieli, oraz lokali zajmowanych w takich domach przez ich pełnoletnie dzieci i rodziców,
- 5) w domach znajdujących się pod zarządem organów kwaterunkowych Milicji Obywatelskiej oraz Służby Więziennej,
- 6) wynajmowanych cudzoziemcom dewizowym,
- 7) w budynkach położonych na terenie państwowych gospodarstw rolnych i leśnych oraz państwowych przedsiębiorstw (zakładów) mechanizacji rolnictwa oraz do garaży.

3. Wysokość czynszu najmu lokali wymienionych w pkt 5—7 określają odrębne przepisy.

§ 2. 1. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu według stawek miesięcznych za 1 m² powierzchni użytkowej, ustalonych stosownie do tabeli stanowiącej załącznik nr 1 do rozporządzenia.

2. Najemcy lokali użytkowych opłacają czynsz najmu według stawek miesięcznych za 1 m² powierzchni użytkowej, ustalonych przez rady narodowe miast lub gmin (miast i gmin) w granicach stawek określonych w tabeli stanowiącej załącznik nr 2 do rozporządzenia.

3. Przez powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, tj. pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom najemcy. Nie uważa się za powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego powierzchni balkonów, tarasów, łodzi, antresol, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych na przechowywanie opału.

4. Przez powierzchnię użytkową lokalu użytkowego rozumie się powierzchnię wszystkich znajdujących się w nim pomieszczeń oraz pomieszczeń przynależnych, tj.: kuchni, przedpokoi, korytarzy, łazienek, ubikacji, spiżarni, alków, piwnic, zamkniętych pomieszczeń składowych, garaży, komórek, z wyjątkiem strychów, balkonów, antresol, pawlaczy, szaf i schowków w ścianach.

§ 3. 1. Wysokość czynszu najmu i opłat za świadczenia związane z wyposażeniem i eksploatacją lokalu oraz dane dotyczące powierzchni lokalu powinny być określone w umowie najmu, a jeżeli stosunek najmu wynika z ostatecznej decyzji administracyjnej o przydziale lokalu — w pisemnym stwierdzeniu przedmiotu i warunków najmu.

2. Wysokość opłat za centralne ogrzewanie, centralnie dostarczaną ciepłą wodę, dźwigi osobowe i zbiorowe odbiorcze anteny radiofoniczne i telewizyjne określają odrębne przepisy.

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

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

§ 4. 1. Nadzór nad czynnościami wynajmującego określonymi w § 3 należy do terenowych organów administracji państwowej stopnia podstawowego.

2. W razie sporu między wynajmującym a najemcą co do wysokości czynszu i opłat za świadczenia związane z wyposażeniem i eksploatacją lokalu, każdej ze stron przysługuje prawo wystąpienia do terenowego organu administracji państwowej stopnia podstawowego o ustalenie tej wysokości.

3. Do czasu rozstrzygnięcia sporu, o którym mowa w ust. 2, najemca jest obowiązany do opłacania czynszu i opłat za świadczenia związane z wyposażeniem i eksploatacją lokalu w wysokości płaconej do dnia sporu, a gdy spor powstaje przy ustalaniu czynszu od nowo obejmowanego lokalu — w wysokości nie kwestionowanej przez najemcę.

§ 5. Odsetki za zwłokę w uiszczeniu czynszu najmu i opłat za świadczenia związane z wyposażeniem i eksploatacją lokalu ustala się w wysokości 5% w stosunku miesięcznym, z tym że za okresy nie przekraczające 15 dni odsetek nie dolicza się, a za okresy przekraczające 15 dni dolicza się odsetki przypadające za pełny miesiąc.

§ 6. 1. Jeżeli niektóre pomieszczenia w lokalu służą celom użytkowym, a inne mieszkalnym, czynsz oblicza się dla każdej części lokalu według właściwych stawek. Od pomieszczeń przynależnych oblicza się czynsz w zależności od tego, na jakie cele te pomieszczenia są wykorzystywane.

2. Jeżeli pomieszczenie jest wykorzystywane równocześnie do celów użytkowych i mieszkalnych, stosuje się stawki czynszu odpowiadające zasadniczemu przeznaczeniu pomieszczenia.

§ 7. 1. Wpływy z czynszu najmu przeznacza się na pokrywanie kosztów eksploatacji i remontów bieżących budynków.

2. Za koszty eksploatacji budynków uważa się wydatki związane ze zwykłym zarządaniem nieruchomością, a w szczególności wydatki na utrzymanie czystości, wywóz śmieci, usuwanie fekalii, oczyszczanie ulic i podwórz, wodę i kanalizację, oświetlanie i ogrzewanie pomieszczeń służących do wspólnego użytku (korytarze, klatki schodowe, ubikacje), oczyszczanie kominów, utrzymywanie zieleni, prace administratora i dozorczy, należne właścicielowi kwoty z tytułu osobistego prowadzenia zarządu, materiały kancelaryjne związane z administracją, ubezpieczenie nieruchomości i opłacanie podatku od nieruchomości, usługi pocztowo-telekomunikacyjne i utrzymanie zarządu przedsiębiorstw gospodarki mieszkaniowej. Nie zalicza się do kosztów eksploatacji grzywien i kar pieniężnych.

3. Za koszty remontu bieżącego budynku uważa się wydatki na konserwację i naprawy konieczne do utrzymania budynku oraz jego otoczenia w należytych stanie, a w szczególności wydatki na konserwację i naprawy pokrycia dachowego, rynien i rur spustowych, przewodów wodociągowych i kanalizacyjnych, instalacji centralnego ogrzewania, ciepłej wody, gazowych i hydroforów, urządzeń przeciwpożarowych, pomieszczeń przeznaczonych do ogólnego użytku oraz powierzchni komunikacyjnej. Nie uważa się za remont bieżący drobnych napraw obciążających najemców lokali.

§ 8. 1. Organy sprawujące nadzór nad jednostkami gospodarki społecznej zarządzającymi budynkami kontrolują zgodność gospodarowania wpływami z czynszów z obowiązującymi przepisami.

2. Terenowe organy administracji państwowej stopnia podstawowego sprawują kontrolę, o której mowa w ust. 1,

w stosunku do osób fizycznych i prawnych nie będących jednostkami gospodarki społecznej, zarządzających budynkami.

§ 9. Wysokość czynszu najmu za lokal mieszkalny ustala się na podstawie stawek, o których mowa w § 2 ust. 1.

§ 10. 1. Za pokój (pokoje) stanowiący nadwyżkę powierzchni mieszkalnej najemca opłaca czynsz najmu według stawki ustalonej dla danego lokalu, podwyższonej o 100%.

2. Pokój stanowi nadwyżkę, jeżeli w pozostałych pokojach najemca ma zapewnioną powierzchnię przysługującą według normy 10 m² na osobę oraz z tytułu dodatkowej powierzchni mieszkalnej albo uprawnień do dodatkowych norm lub pokoi. Nie uważa się za pokoje stanowiące nadwyżkę powierzchni mieszkalnej pomieszczeń o powierzchni poniżej 6 m².

3. Przepisu ust. 1 nie stosuje się do pokoi oddanych w podnajem studentom lub uczniom szkół ponadpodstawowych i pomaturalnych na podstawie umowy zgłoszonej przez najemcę terenowemu organowi administracji państwowej stopnia podstawowego.

§ 11. W razie najmu poszczególnych pomieszczeń w jednym lokalu mieszkalnym przez dwóch lub więcej najemców, za pomieszczenia używane wspólnie najemcy opłacają czynsz proporcjonalnie do powierzchni zajmowanej oddzielnie przez każdego z nich.

§ 12. 1. Wysokość czynszu najmu za lokal użytkowy ustala się na podstawie stawek, o których mowa w § 2 ust. 2.

2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się do lokali użytkowych wykorzystywanych na pracownie twórców.

3. Najemcy, o których mowa w ust. 2, opłacają czynsz najmu według stawek miesięcznych za 1 m² powierzchni użytkowej, ustalonych stosownie do tabeli stanowiącej załącznik nr 1 do rozporządzenia.

§ 13. 1. Stawki czynszu ustalone w załączniku nr 2 do rozporządzenia dotyczą lokali, których wysokość pokrywa się z wymiarami jednej kondygnacji budynku.

2. Jako podstawę obliczenia czynszu za lokal lub jego część o wysokości odpowiadającej wymiarom dwóch lub więcej kondygnacji budynku, w którym lokal się znajduje, przyjmuje się taką powierzchnię, jaka wypada z pomnożenia powierzchni tego lokalu przez liczbę kondygnacji. Pełne stawki stosuje się jednak tylko do powierzchni pierwszej kondygnacji. W stosunku do powierzchni, jaka przypada na dalsze kondygnacje, stawki czynszu obniża się o 70%.

3. Jeżeli wysokość lokalu nie pokrywa się ściśle z wymiarami kondygnacji budynku, za wysokość odpowiadającą jednej kondygnacji przyjmuje się 4 m. W stosunku do tej części lokalu, której wysokość wynosi poniżej 3 m, stawkę czynszu obniża się proporcjonalnie do różnicy wysokości.

§ 14. 1. Jeżeli przedmiotem najmu na cele użytkowe jest cały budynek, czynsz najmu obniża się o 50%, gdy najemca w drodze umowy zobowiąże się do wykonywania remontów bieżących i kapitalnych.

2. Najemca traci prawo do obniżki, o której mowa w ust. 1, jeżeli nie wykona remontów w terminie określonym w umowie.

§ 15. W § 6 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 26 czerwca 1974 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów Prawa Lokalowego (Dz. U. z 1974 r. Nr 26, poz. 152 i z 1980 r. Nr 15, poz. 52) skreśla się ust. 2.

§ 16. Tracą moc:

- 1) rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 25 lipca 1958 r. w sprawie czynszów za lokale użytkowe (Dz. U. z 1958 r. Nr 50, poz. 245, z 1959 r. Nr 1, poz. 5, z 1960 r. Nr 6, poz. 34 i z 1961 r. Nr 59, poz. 325),
- 2) rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 6 września 1958 r. w sprawie ustalenia wysokości odsetek zwłoki w uiszczaniu czynszu najmu i innych należności z tytułu najmu (Dz. U. Nr 57, poz. 285),
- 3) rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 29 sierpnia 1964 r. w sprawie właściwości organów do ustalania należności z tytułu najmu lokali (Dz. U. Nr 32, poz. 206),

- 4) rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 20 lipca 1965 r. w sprawie czynszów najmu za lokale mieszkalne (Dz. U. z 1965 r. Nr 35, poz. 224, z 1980 r. Nr 15, poz. 51 i z 1981 r. Nr 9, poz. 38),
- 5) rozporządzenie Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 5 sierpnia 1965 r. w sprawie określenia kosztów eksploatacji i bieżących remontów oraz drobnych napraw obciążających najemcę, zasad odnawiania lokali i wykonywania przez najemcę koniecznych napraw (Dz. U. Nr 35, poz. 227).

§ 17. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem 1 października 1983 r.

Prezes Rady Ministrów: gen. armii W. Jaruzelski

Załącznik nr 1 do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 27 czerwca 1983 r. (poz. 174)

TABELA CZYNSZÓW ZA LOKALE MIESZKALNE

Stawka bazowa wynosi:

- 1) od dnia 1 października 1983 r. — 6 zł za 1 m² powierzchni użytkowej miesięcznie,
- 2) od dnia 1 października 1984 r. — 8 zł za 1 m² powierzchni użytkowej miesięcznie,
- 3) od dnia 1 października 1985 r. — 10 zł za 1 m² powierzchni użytkowej miesięcznie.

Czynniki dodatkowe wpływające na wysokość czynszu

czynniki obniżające stawkę bazową ¹⁾	% obniżki w stosunku do stawki bazowej	czynniki podwyższające stawkę bazową	% podwyżki w stosunku do stawki bazowej
mieszkanie w budynku substandardowym ²⁾	30%	mieszkanie wyposażone w wc	30%
mieszkanie bez urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych ³⁾	30%	mieszkanie wyposażone w urządzenia kąpielowe	30%
mieszkanie w suterenie lub na poddaszu	30%	mieszkanie wyposażone w centralne ogrzewanie ⁴⁾	30%
mieszkanie powyżej 5 kondygnacji w budynku bez windy	30%	mieszkanie wyposażone w gaz przewodowy	30%

¹⁾ Obniżenie czynszu może nastąpić tylko z tytułu jednego czynnika.

²⁾ Budynek konstrukcyjnie nietrwały (mur pruski, drewno)

³⁾ Przez urządzenia wodociągowo-kanalizacyjne należy rozumieć również lokalne urządzenia wodociągowe (hydrofor) i kanalizacyjne (szambo).

⁴⁾ Nie dotyczy mieszkań z ogrzewaniem etażowym.

Załącznik nr 2 do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 27 czerwca 1983 r. (poz. 174)

TABELA CZYNSZÓW ZA LOKALE UŻYTKOWE

Stawka bazowa w zł za 1 m ² powierzchni użytkowej miesięcznie ¹⁾	Obniżka stawki bazowej z tytułu			
	usytuowania lokalu w budynku substandardowym ²⁾	braku urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych ³⁾	braku centralnego ogrzewania ⁴⁾	położenia lokalu w kondygnacji podziemnej
50 zł do 70 zł	10%	10%	10%	10%

¹⁾ Stawka bazowa powinna być ustalana w zależności od rodzaju działalności i położenia budynku.

²⁾ Budynek konstrukcyjnie nietrwały (mur pruski, drewno).

³⁾ Przez urządzenia wodociągowo-kanalizacyjne należy rozumieć również lokalne urządzenia wodociągowe (hydrofor) i kanalizacyjne (szambo).

⁴⁾ Dotyczy lokali z ogrzewaniem etażowym.