

1048**ROZPORZĄDZENIE MINISTRA SPRAW WEWNĘTRZNYCH I ADMINISTRACJI**

z dnia 4 lipca 2002 r.

w sprawie warunków najmu lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach będących własnością Skarbu Państwa, pozostających w zarządzie Straży Granicznej, oraz sposobu obliczania wysokości czynszu najmu za te lokale.

Na podstawie art. 101 ust. 2 ustawy z dnia 12 października 1990 r. o Straży Granicznej (Dz. U. Nr 78, poz. 462, z 1991 r. Nr 94, poz. 422, z 1992 r. Nr 54, poz. 254, z 1993 r. Nr 12, poz. 52, z 1994 r. Nr 53, poz. 214, z 1995 r. Nr 4, poz. 17, Nr 34, poz. 163 i Nr 104, poz. 515, z 1996 r. Nr 106, poz. 496 i Nr 124, poz. 583, z 1997 r. Nr 28, poz. 153, Nr 88, poz. 554 i Nr 121, poz. 770, z 1999 r. Nr 110, poz. 1255, z 2001 r. Nr 45, poz. 498, Nr 106, poz. 1149 i Nr 110, poz. 1189 oraz z 2002 r. Nr 74, poz. 676 i Nr 89, poz. 804) zarządza się, co następuje:

§ 1. Rozporządzenie reguluje warunki najmu lokali mieszkalnych, zwanych dalej „lokalami”, znajdujących się w budynkach będących własnością Skarbu Państwa, pozostających w zarządzie Straży Granicznej, a także sposób obliczania wysokości czynszu najmu za te lokale.

§ 2. Najem lokalu w budynku, o którym mowa w § 1, następuje na podstawie decyzji administracyjnej organu Straży Granicznej właściwego w sprawach przydziałów i opróżniania lokali mieszkalnych, zwane dalej „wynajmującym”, o którym mowa w przepisach w sprawie warunków przydziału, opróżniania i norm zaludnienia lokali mieszkalnych oraz przydziału i opróżniania tymczasowych kwater przeznaczonych dla funkcjonariuszy Straży Granicznej.

§ 3. 1. Funkcjonariusz Straży Granicznej, któremu wydano decyzję, o której mowa w § 2, zwany dalej „najemcą”, od dnia wydania lokalu opłaca czynsz i opłaty niezależne od wynajmującego.

2. Czynsz najmu lokalu w budynku, o którym mowa w § 1, oblicza się według zasad obowiązujących dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, na terenie której lokal ten jest położony.

§ 4. 1. Wynajmujący jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynku, umożliwiających najemcy korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, wind, zbiorczej anteny i innych urządzeń należących do wyposażenia lokalu lub budynku.

2. W razie oddania w najem lokalu opróżnionego przez dotychczasowego najemcę, wynajmujący jest obowiązany wymienić całkowicie zużyte elementy wyposażenia.

3. Do wynajmującego należy w szczególności:

1) utrzymanie w należyłym stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców, oraz jego otoczenia,

2) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn powstania szkód, z wyjątkiem szkód powstałych z winy najemcy,

3) dokonywanie napraw lokali, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym najemcy, a zwłaszcza:

a) napraw i wymiany wewnętrznej instalacji wodociągowej, gazowej i ciepłej wody — bez urządzeń odbiorczych, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, telefonicznej oraz anteny zbiorczej — z wyjątkiem osprzętu,

b) wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków.

§ 5. 1. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać regulaminu domowego. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, jak windy, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsyków, inne pomieszczenia gospodarcze, oraz otoczenie budynku.

2. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:

1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych,

2) okien i drzwi,

3) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą,

4) trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalk wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,

5) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej,

6) pieców węglowych i akumulacyjnych bądź wymiana zużytych elementów,

7) etażowego centralnego ogrzewania, a w wypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego — także jego wymiana,

8) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,

9) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych, poprzez:

a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,

b) malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.

3. Poza naprawami, o których mowa w ust. 2, najemca jest obowiązany do naprawienia szkód powstałych z jego winy.

§ 6. Przed wydaniem lokalu najemcy strony sporządzają protokół, w którym określają stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń. Protokół stanowi podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu.

§ 7. Najemca może wprowadzać w lokalu ulepszenia tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.

§ 8. 1. Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu najemca, z zastrzeżeniem ust. 2, jest obowiązany odnowić lokal i dokonać obciążających go napraw, a także zwrócić wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, wymienionych w § 5 ust. 2 pkt 4, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go najemcy.

2. Jeżeli najemca w okresie najmu dokona wymiany niektórych elementów wyposażenia lokalu mieszkalnego, przysługuje mu zwrot kwoty odpowiadającej różnicy ich wartości pomiędzy stanem istniejącym w dniu objęcia lokalu oraz w dniu jego opróżnienia. Należne kwoty oblicza się według cen obowiązujących w dniu rozliczenia.

3. Wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez najemcę z naruszeniem § 7 i przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli nie naruszy to substancji lokalu.

4. Wynajmujący przyjmuje od najemcy ulepszenia wprowadzone w lokalu zgodnie z § 7 za zwrotem ich wartości uwzględniającej stopień zużycia według stanu na dzień opróżnienia lokalu.

§ 9. W przypadkach nieuregulowanych w niniejszym rozporządzeniu zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego i ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733 i z 2002 r. Nr 113, poz. 984).

§ 10. Przepisy rozporządzenia stosuje się odpowiednio do lokali znajdujących się w budynkach, o których mowa w § 1, zajmowanych przez osoby niebędące funkcjonariuszami Straży Granicznej.

§ 11. Przepisy rozporządzenia stosuje się od dnia 16 czerwca 2002 r.

§ 12. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.

Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji:

K. Janik