

Warszawa, dnia 24 kwietnia 2018 r.

Poz. 765

**ROZPORZĄDZENIE**  
**MINISTRA SPRAW WEWNĘTRZNYCH I ADMINISTRACJI<sup>1)</sup>**

z dnia 11 kwietnia 2018 r.

**w sprawie warunków najmu lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach będących własnością Skarbu Państwa pozostających w zarządzie jednostek organizacyjnych podległych i nadzorowanych przez ministra właściwego do spraw wewnętrznych**

Na podstawie art. 185 ust. 3 ustawy z dnia 8 grudnia 2017 r. o Służbie Ochrony Państwa (Dz. U. z 2018 r. poz. 138, 650 i 730) zarządza się, co następuje:

**§ 1.** Rozporządzenie określa warunki najmu lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach będących własnością Skarbu Państwa pozostających w zarządzie jednostek organizacyjnych podległych i nadzorowanych przez ministra właściwego do spraw wewnętrznych, podstawy ustalania czynszu za najem tych lokali oraz sposób obliczania wysokości czynszu najmu za te lokale.

**§ 2. 1.** Umowę najmu lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku, o którym mowa w § 1, zawiera się na podstawie decyzji administracyjnej wydanej przez organ właściwy w sprawie przydziału i opróżniania lokali mieszkalnych oraz przydziału i opróżniania tymczasowych kwater przeznaczonych dla funkcjonariuszy Służby Ochrony Państwa.

2. Wynajmującym jest jednostka organizacyjna, o której mowa w § 1, w której zarządzie pozostaje lokal mieszkalny.

**§ 3.** Podstawą ustalania czynszu za najem lokalu mieszkalnego jest stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego uchwalona przez radę gminy właściwą terytorialnie dla miejsca położenia budynku mieszkalnego, w którym znajduje się lokal mieszkalny, z uwzględnieniem:

- 1) położenia budynku;
- 2) położenia lokalu mieszkalnego w budynku;
- 3) wyposażenia budynku i lokalu mieszkalnego w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu;
- 4) ogólnego stanu technicznego budynku.

**§ 4. 1.** Wynajmujący w trakcie trwania najmu:

- 1) utrzymuje w należytym stanie pomieszczenia oraz urządzenia budynku, służące do wspólnego użytku mieszkańców, oraz jego otoczenie;
- 2) dokonuje napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń oraz przywraca do poprzedniego stanu uszkodzony budynek, niezależnie od przyczyn uszkodzeń, z wyjątkiem pokrycia szkód powstałych z winy najemcy;

---

<sup>1)</sup> Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji kieruje działem administracji rządowej – sprawy wewnętrzne, na podstawie § 1 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 10 stycznia 2018 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji (Dz. U. poz. 97 i 225).

- 3) dokonuje napraw lokalu mieszkalnego, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym najemcy, a zwłaszcza:
  - a) napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody bez armatury i wyposażenia, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, telefonicznej, anteny zbiorczej – z wyjątkiem osprzętu,
  - b) wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków.

2. W przypadku oddania w najem lokalu mieszkalnego opróżnionego przez dotychczasowego najemcę wynajmujący wymienia zużyte elementy wyposażenia.

**§ 5. 1. Najemca w trakcie trwania najmu:**

- 1) utrzymuje lokal mieszkalny we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzega porządku domowego;
- 2) dba i chroni przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, jak dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypów, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.

2. Warunkiem najmu jest także naprawa i konserwacja przez najemcę:

- 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych;
- 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 umywalek 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 przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego – jego wymiana;
- 8) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
- 9) innych elementów wyposażenia lokalu mieszkalnego przez:
  - a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzonych 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.

**§ 6.** Najemca może wprowadzić w lokalu mieszkalnym ulepszenia tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.

**§ 7. 1.** Po zakończeniu okresu najmu i opróżnieniu lokalu mieszkalnego najemca odnawia lokal mieszkalny i dokonuje napraw elementów wyposażenia lokalu mieszkalnego, o których mowa w § 5 ust. 2, oraz zwraca wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, wymienionych w § 5 ust. 2 pkt 4, które znajdowały się w lokalu mieszkalnym w chwili przekazania go najemcy.

2. Wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez najemcę z naruszeniem § 6 i przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli nie naruszy to substancji lokalu mieszkalnego, albo zatrzymać ulepszenia za zwrotem ich wartości, uwzględniającej stopień zużycia według stanu na dzień opróżnienia lokalu mieszkalnego.

**§ 8.** Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem następującym po dniu ogłoszenia.

Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji: *wz. K. Kozłowski*