

308

UCHWAŁA Nr 233 RADY MINISTRÓW

z dnia 20 lipca 1960 r.

w sprawie zasad finansowania budowy lokali handlowych i usługowych w uspołecznionym budownictwie mieszkaniowym i administracyjnym.

W celu zapewnienia harmonijnego i pełnego wykonania budowy lokali handlowo-usługowych w osiedlowym i rozproszonym budownictwie mieszkaniowym i administracyjnym, realizowanym przez jednostki gospodarki uspołecznionej — Rada Ministrów uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Do lokali handlowych i usługowych w rozumieniu przepisów niniejszej uchwały zalicza się:

- 1) pomieszczenia dla placówek handlu detalicznego,
- 2) pomieszczenia dla placówek zakładów gastronomicznych,
- 3) pomieszczenia dla zakładów usługowych rzemieślniczych,

4) pomieszczenia, w których świadczone są usługi dla ludności, jak np. biura podróży i obsługi turystycznej, biura ogłoszeń, urzędy pocztowe, agencje PKO itp.

2. Lokale handlowe i usługowe wymienione w ust. 1 mogą być lokalizowane w budynkach mieszkalnych i w budynkach administracyjnych lub w odrębnych pawilonach handlowo-usługowych.

§ 2. 1. Inwestorzy (inwestorzy zastępczy) realizujący budownictwo mieszkaniowe bądź administracyjne zobowiązani są do uwzględnienia w swych programach, planach inwestycyjnych i dokumentacji projektowo-kosztorysowej budowy lokali handlowych i usługowych.

2. Lokalizacja, ilość, wielkość, standard wykończenia oraz przeznaczenie i tryb przydziału lokali, o których mowa w § 1 ust. 1, wynikają z odrębnych przepisów oraz decyzji terenowych organów administracji.

§ 3. 1. Inwestorzy (inwestorzy zastępczy) realizujący budownictwo mieszkaniowe z funduszy mieszkaniowych (prezdydia rad narodowych, zakłady pracy) oraz spółdzielnie mieszkaniowe typu lokatorskiego i budowlano-mieszkaniowe zobowiązani są do finansowania budowy lokali handlowych i usługowych w drodze długoterminowego kredytu bankowego.

2. Na budowę lokali handlowych i usługowych banki udzielać będą kredytów:

- 1) prezydium rad narodowych na zwiększenie środków miejskich i powiatowych funduszy mieszkaniowych,
- 2) zakładom pracy na zwiększenie środków zakładowych funduszy mieszkaniowych,
- 3) spółdzielniom na zwiększenie środków na zapewnienie realizacji inwestycji mieszkaniowych.

§ 4. Inwestorzy (inwestorzy zastępczy) nie wymienieni w § 3 ust. 1 (urzędy i instytucje państwowe, organizacje społeczne itp.) realizujący budownictwo mieszkaniowe oraz wszyscy inwestorzy realizujący budownictwo administracyjne zobowiązani są do finansowania budowy lokali handlowych i usługowych w ramach własnych środków i planów inwestycyjnych.

§ 5. 1. Inwestorzy (inwestorzy zastępczy), o których mowa w §§ 3 i 4, podejmują finansowanie budowy lokali handlowo-usługowych opierając się na zawartej na etapie założeń projektowych umowie przedwstępnej (przyrzeczeniu) najmu z przyszłym użytkownikiem lokalu, uwzględniającej wytyczne wynikające z niniejszej uchwały i zatwierdzonej przez jednostkę nadrzędną użytkownika.

2. W razie gdy zarządca (administrator budynku) przejmuje budynek od inwestora — zarządca jako następca prawny inwestora obowiązany jest do zawarcia umów z użytkownikami lokali handlowych i usługowych oraz do spłaty kredytu bankowego (§ 7).

3. W razie gdy zajdzie uzasadniona konieczność zmiany użytkownika lokalu handlowo-usługowego, nowy użytkownik przejmuje wszelkie zobowiązania powstałe w wyniku zawartej umowy przez poprzedniego użytkownika z inwestorem bądź z zarządcą budynku.

§ 6. 1. Właściwy bank finansujący budowę domu mieszkalnego udziela kredytu na budowę lokali handlowych i usługowych do wysokości kosztów budowy wyżej wymienionych lokali w stanie pełnym, tzn. uwzględniających koszt wszystkich robót budowlano-montażowych i instalacyjnych (bez ruchomego wyposażenia). Wysokość kredytu przewidzianego na budowę lokalu handlowego i usługowego oblicza się przyjmując za podstawę średni koszt wykonania 1 m³ całego budynku, wynikający z zatwierdzonego kosztorysu.

2. W przypadkach uzasadnionych specjalnymi wymaganiami w zakresie robót instalacyjnych i wykończenia wnętrza

niektórych lokali handlowych i gastronomicznych kredyt może być podwyższony w granicach do 15%.

3. Okres spłaty kredytu nie może przekraczać w zasadzie 25 lat.

4. Wysokość kwoty odprowadzonej na spłatę kredytu ustala się w granicach do 60% stawki czynszowej pobieranej za użytkowany lokal handlowy lub usługowy. W razie zwiększenia kosztu budowy lokali handlowo-usługowych i niemożności dokonania spłaty kredytu — przy odprowadzaniu ustalonej wysokości czynszu — w okresie 25 lat, mogą być odpowiednio zwiększone stawki czynszowe za lokale handlowe i usługowe na podstawie przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 25 lipca 1953 r. w sprawie czynszów za lokale użytkowe i wpłat na Fundusz Gospodarki Mieszkaniowej (Dz. U. Nr 50, poz. 245).

5. W razie korzystania przez użytkowników lokali handlowych i usługowych z ulg w opłatach czynszowych oraz w razie niemożności pokrycia bieżących kosztów eksploatacji i remontów z pozostałej po spłacie części kredytu nadwyżki (ust. 4), jak również w stosunku do spółdzielni mieszkaniowych typu lokatorskiego — okres spłaty kredytu może być dłuższy, jednak nie może przekraczać 40 lat.

6. Bank pobiera oprocentowanie od udzielonego kredytu w wysokości 1% w stosunku rocznym, chyba że inwestor jest uprawniony do korzystania z kredytu bezprocentowego na podstawie przepisów szczególnych.

§ 7. 1. Spłata kredytu następuje z części czynszów płaconych przez użytkowników lokali handlowych i usługowych.

2. Część czynszów wydzielona i przeznaczona na spłatę kredytów podlega odprowadzeniu przez jednostki administrujące budynkami na rzecz miejskich i powiatowych funduszy mieszkaniowych w terminie do dnia 15 każdego miesiąca.

3. Obowiązek opłacania czynszów i spłaty kredytów powstaje z chwilą przekazania lokalu w użytkowanie w trybie obowiązujących przepisów, z tym jednak że spłata kredytów nie może rozpocząć się później niż w 2 lata, a w wyjątkowych, uzasadnionych przypadkach za zgodą prezydium wojewódzkiej rady narodowej (rady narodowej miasta wyłączonego z województwa) w 3 lata — od daty zaciągnięcia kredytu na roboty budowlano-montażowe. W razie nieprzekazania w tym okresie lokali handlowych i usługowych do użytku, spłata kredytu następuje ze środków inwestora.

4. Z chwilą przekazania lokalu handlowego lub usługowego w użytkowanie — użytkownik jest zobowiązany do opłaty czynszów bez względu na termin rozpoczęcia użytkowania lokalu.

5. W razie niespłacenia kredytu w ustalonych terminach spłata kredytu nastąpi w ciężar ogólnych środków właściwych funduszy mieszkaniowych.

6. Zobowiązuje się Ministra Finansów do opracowania projektu zmiany przepisów o rozliczeniach, przewidującego, że w razie nieuiszczenia czynszów w terminach ustalonych — bank może na wniosek pożyczkobiorcy przystąpić do ściągnięcia zaległych rat ze środków obrotowych użytkownika.

§ 8. Globalna wielkość nakładów na budowę lokali handlowych i usługowych w budownictwie mieszkaniowym, podlegająca finansowaniu w drodze kredytu bankowego, ustalana jest w narodowych planach gospodarczych. Wnioski w sprawie ujęcia w narodowym planie gospodarczym wymienionych nakładów dotyczących zarówno budownictwa rad narodowych, jak i zakładów pracy oraz spółdzielni mieszkaniowych, składają prezdydia wojewódzkich rad narodowych (rad narodowych miast wyłączonych z województw) w Komisji Planowania przy Radzie Ministrów.

§ 9. 1. Przewodniczący Komisji Planowania przy Radzie Ministrów, na wniosek Ministra Handlu Wewnętrznego i Przewodniczącego Komitetu Drobnej Wytwórczości dokonywać będzie przy ustalaniu limitu inwestycyjnego na budowę lo-

kali handlowych i usługowych odpowiednich przesunąć tych limitów w planach rocznych z terenowego planu inwestycyjnego rad narodowych do planu kredytowego.

2. Minister Finansów na podstawie ustaleń Ministra Handlu Wewnętrznego i Przewodniczącego Komitetu Drobnej Wytwórczości przekazywać będzie w każdym roku podział kredytów na finansowanie budowy lokali handlowych i usługowych między poszczególne województwa — bankom finansującym.

§ 10. 1. Wykonanie uchwały porucza się Przewodniczącemu Komisji Planowania przy Radzie Ministrów, Ministrowi Gospodarki Komunalnej, Ministrowi Finansów, Ministrowi Handlu Wewnętrznego, Przewodniczącemu Komitetu Drobnej Wytwórczości, zainteresowanym ministrom i kierownikom urzędów centralnych oraz przewodniczącym prezydiów wo-

jewódzkich rad narodowych (rad narodowych miast wyłączonych z województw).

2. Z dniem wejścia w życie uchwały tracą moc odpowiednie przepisy zarządzenia Przewodniczącego Państwowej Komisji Planowania Gospodarczego nr 151 z dnia 24 września 1955 r. w sprawie ramowych zasad planowania budownictwa mieszkaniowego — sprzeczne z przepisami niniejszej uchwały.

§ 11. Zasady finansowania budowy lokali handlowych i usługowych, o których mowa w niniejszej uchwale, mają zastosowanie począwszy od dnia 1 stycznia 1961 r.

§ 12. Uchwała wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.

Prezes Rady Ministrów: w z. P. Jaroszewicz