

## ZARZĄDZENIE MINISTRA FINANSÓW

z dnia 14 lutego 1978 r.

## w sprawie zasad rozliczeń z tytułu administracji zleconej budynków mieszkalnych oraz niektórych podatków terenowych.

Na podstawie § 16 uchwały nr 191 Rady Ministrów z dnia 22 grudnia 1977 r. w sprawie gospodarki finansowej przedsiębiorstw gospodarki mieszkaniowej objętych planowaniem terenowym. (Monitor Polski z 1978 r. Nr 2, poz. 12) zarządza się, co następuje:

§ 1. Zarządzenie reguluje zasady rozliczeń z tytułu prowadzenia administracji zleconej budynków mieszkalnych oraz zasady ewidencji i tryb przekazywania podatków od nieruchomości i od lokali przez przedsiębiorstwa gospodarki mieszkaniowej i spółdzielnie budownictwa mieszkaniowego.

§ 2. Użyte w zarządzeniu określenia oznaczają:

- 1) uchwała — uchwałę nr 191 Rady Ministrów z dnia 22 grudnia 1977 r. w sprawie gospodarki finansowej przedsiębiorstw gospodarki mieszkaniowej objętych planowaniem terenowym (Monitor Polski z 1978 r. Nr 2, poz. 12),
- 2) przedsiębiorstwo — przedsiębiorstwo gospodarki mieszkaniowej objęte planowaniem terenowym,
- 3) zjednoczenie — zjednoczenie gospodarki komunalnej i mieszkaniowej, w którym są zgrupowane przedsiębiorstwa określone w pkt 2,
- 4) spółdzielnia — spółdzielnię budownictwa mieszkaniowego,
- 5) zakład pracy — jednostkę państwową dysponującą zakładowymi domami mieszkalnymi, przekazującą te domy w administrację zleconą przedsiębiorstwu albo spółdzielni,
- 6) budynki przejęte albo przekazane — budynki przejęte albo przekazane w administrację zleconą.

§ 3. 1. Podstawą gospodarki finansowej w zakresie utrzymania budynków przekazanych spółdzielni przez przedsiębiorstwo jest roczny plan finansowy opracowany przez spółdzielnię w porozumieniu z przedsiębiorstwem, a w zakresie budynków spółdzielczych przejętych przez przedsiębiorstwo — roczny plan finansowy opracowany przez przedsiębiorstwo w porozumieniu ze spółdzielnią.

2. Przekazanie budynków powinno w zasadzie nastąpić z dniem 1 stycznia i powinno być uwzględnione w projektach planów jednostek przejmujących. Jeżeli jednak przekazanie nastąpi w ciągu roku kalendarzowego lub po sporządzeniu projektów planów, jednostka przejmująca budynki powinna otrzymać od dotychczasowych zarządców fundusz plac i etaty wydzielone do obsługi tych budynków oraz ustalone na okres od daty przejęcia do końca roku kalendarzowego środki finansowe dla zrównoważenia dochodów z kosztami utrzymania przejętych budynków.

§ 4. 1. Dochody z wynajmu lokali znajdujących się w budynkach przekazanych spółdzielni przez przedsiębiorstwo przeznacza się na pokrycie kosztów ich utrzymania, z wyjątkiem wypadków, gdy pobrany od najemców podatek od lokali podlega przekazaniu na fundusz miejski lub fundusz gminny wspólny dla miasta i gminy.

2. Spółdzielnia wyodrębnia w ewidencji księgowej dochody, o których mowa w ust. 1, według źródeł ich pochodzenia.

3. Spółdzielnia pobiera od najemców czynsz i opłaty z tytułu najmu lokali w budynkach przejętych w wysokości i na zasadach wynikających z prawa lokalowego.

§ 5. 1. Do kosztów utrzymania budynków przyjętych od przedsiębiorstwa spółdzielnia zalicza:

- 1) koszty eksploatacji wraz z kosztami ponoszonymi na utrzymanie terenów przydomowych i na eksploatację dźwigów osobowych znajdujących się w tych budynkach; koszty eksploatacji obejmują również odpisy na działalność społeczno-wychowawczą świadczoną na rzecz mieszkańców w przyjętych budynkach — ustalone według zasad obowiązujących w spółdzielni,
- 2) koszty remontów i modernizacji budynków oraz dźwigów osobowych.

2. Poza kosztami, o których mowa w ust. 1, do kosztów związanych z przyjętymi budynkami zalicza się koszty centralnego ogrzewania i dostarczania ciepłej wody wraz z kosztami remontów urządzeń cieplnych, jeżeli tego rodzaju usługi występują w przyjętych budynkach.

3. Spółdzielnia stosuje następujące zasady rozliczania kosztów określonych w ust. 1 i 2:

- 1) koszty eksploatacji, obejmujące również koszty zarządu i administracji ponoszone przez spółdzielnię — mogą być rozliczane w odniesieniu do wszystkich budynków (własnych i przyjętych) proporcjonalnie do ich średniorocznej powierzchni użytkowej,
- 2) koszty remontów i modernizacji — rozlicza się w odniesieniu do budynków oraz dźwigów osobowych, których one dotyczą; obciążenia z tytułu robót zrealizowanych w tym zakresie przez własne jednostki wykonawstwa remontowego spółdzielni dokonuje według poniesionych kosztów,
- 3) koszty centralnego ogrzewania i dostarczania ciepłej wody — rozlicza się w odniesieniu do budynków, w których występują te usługi.

4. Do kosztów utrzymania budynków przyjętych spółdzielnia dolicza prowizję w wysokości 2% planowanych rocznych kosztów określonych w ust. 1 i 2, tytułem wynagrodzenia za sprawowanie administracji zleconej.

§ 6. 1. Spółdzielnia ujmuje przejęte od przedsiębiorstwa budynki i związane z nimi inne środki trwałe (dźwigi osobowe, urządzenia centralnego ogrzewania, wyposażenie przyjętych ekip remontowych itp.) w ewidencji pozabilansowej jako obce środki trwałe w administracji zleconej.

2. Przedsiębiorstwo wykazuje w swojej ewidencji umorzenie środków trwałych określonych w ust. 1 oraz dokonuje od nich odpisów amortyzacyjnych na zasadach obowiązujących w przedsiębiorstwie.

3. W terminie do dnia 15 miesiąca kończącego kwartał przedsiębiorstwo zobowiązane jest powiadomić spółdzielnię o kwartalnym obciążeniu należnością stanowiącą równowartość dokonanych odpisów amortyzacyjnych, o których mowa w ust. 2, w celu odpowiedniego zarachowania przez spółdzielnię kwot z tego tytułu do kosztów utrzymania przyjętych budynków albo do kosztów innej działalności, jeżeli przyjęty środek trwały użytkowany jest również częściowo na rzecz innej działalności spółdzielni.

§ 7. 1. Jeżeli planowane dochody nie pokrywają planowanych kosztów określonych w § 5, przedsiębiorstwo przekazuje spółdzielni dopłatę w wysokości zapewniającą zrównoważenie tej różnicy.

2. W razie gdy planowane dochody z wynajmu lokali są wyższe od planowanych kosztów określonych w § 5,

nadwyżkę z tego tytułu spółdzielnia przekazuje na fundusz rezerwowy przedsiębiorstwa.

3. Spółdzielnia otrzymuje planowaną dopłatę lub przekazuje planowaną nadwyżkę zaliczkowo w okresach kwartalnych do dnia 15 miesiąca rozpoczynającego kwartał w wysokości  $\frac{1}{4}$  kwoty przewidzianej w rocznym planie finansowym albo w kwotach planowanych na dany kwartał, jeżeli z uzgodnionego planu rocznego wynikają w ciągu roku znaczne różnicowania kosztów między poszczególnymi kwartałami.

4. Jeżeli w wyniku rozliczenia rocznego kwota dopłaty należnej spółdzielni za dany rok okaże się:

- 1) niższa od zaliczek otrzymanych w ciągu roku — spółdzielnia zwraca różnicę przedsiębiorstwu w terminie 15 dni od daty zatwierdzenia rocznego sprawozdania finansowego spółdzielni albo w uzgodnieniu z przedsiębiorstwem może ją zarachować na poczet należnej dopłaty w roku następnym,
- 2) wyższa od zaliczek otrzymanych w ciągu roku — przedsiębiorstwo, po uznaniu przekroczenia przez spółdzielnię planowanych rocznych kosztów za uzasadnione, przekazuje jej różnicę w terminie 15 dni od daty zatwierdzenia rocznego sprawozdania finansowego spółdzielni.

5. Tryb określony w ust. 4 stosuje się odpowiednio do rocznego rozliczenia nadwyżki, o której mowa w ust. 2.

§ 8. Jeżeli na terenie miasta (miasta i gminy) wszystkie budynki będące dotychczas w administracji przedsiębiorstwa zostaną przekazane spółdzielni:

- 1) dopłatę do kosztów utrzymania przyjętych budynków przekazuje spółdzielni zjednoczenie,
- 2) nadwyżkę dochodów nad kosztami utrzymania budynków spółdzielni przekazuje na fundusz rezerwowy zjednoczenia.

§ 9. W razie przejęcia przez spółdzielnię w administrację zleconą budynków mieszkalnych od zakładów pracy stosuje się odpowiednio przepisy § 3—7, z tym że:

- 1) pobrany od najemców podatek od lokali znajdujących się w przyjętych budynkach spółdzielnia przekazuje do właściwego budżetu lub na fundusz miejski albo na fundusz gminny wspólny dla miasta i gminy; przekazanie podatku następuje w okresach kwartalnych do dnia 20 następnego miesiąca po upływie kwartału,
- 2) dopłatę przekazaną przez zakład pracy na rzecz spółdzielni traktuje się jako udział zakładu pracy w kosztach utrzymania przekazanych budynków,
- 3) nadwyżkę otrzymaną od spółdzielni przez zakład pracy będący przedsiębiorstwem zalicza się na zmniejszenie kosztów działalności bytowej; jeżeli zakład pracy jest jednostką budżetową — nadwyżkę tę zalicza się do dochodów budżetowych, a w zakładzie budżetowym — do dochodów własnych zakładu.

§ 10. Do budynków stanowiących własność spółdzielni przyjętych przez przedsiębiorstwo stosuje się odpowiednio przepisy § 3—7, z tym że przedsiębiorstwo:

- 1) pobiera opłaty od członków spółdzielni i innych użytkowników lokali w przyjętych budynkach w wysokości ustalonej przez spółdzielnię,
- 2) przekazuje spółdzielni pobrane od użytkowników lokali należności przeznaczone na spłatę kredytu bankowego zaciągniętego na budowę lokali w kwotach i terminach z nią uzgodnionych,

- 3) przekazuje spółdzielni należne jej kwoty z tytułu podatku od lokali pobranego od członków spółdzielni i innych użytkowników lokali; przekazanie podatku od lokali dokonywane jest za okresy kwartalne w terminie do dnia 15 następnego miesiąca po upływie kwartału,
- 4) przekazuje do budżetu miasta lub budżetu miasta i gminy, właściwego dla miejsca położenia budynku, podatek od nieruchomości przypadający od lokali spółdzielczych objętych tym podatkiem; przekazanie do budżetu podatku od nieruchomości następuje za okresy kwartalne do dnia 15 następnego miesiąca po upływie kwartału,
- 5) zalicza do kosztów utrzymania przejętych budynków spółdzielczych obciążenie z tytułu podatku od nieruchomości, o którym mowa w pkt 4.

§ 11. 1. W razie przejęcia przez przedsiębiorstwo budynków mieszkalnych zakładów pracy dochody i koszty związane z tymi budynkami przedsiębiorstwo włącza do rocznego planu utrzymania budynków własnych oraz budynków stanowiących własność osób fizycznych, administrowanych przez przedsiębiorstwo, z tym że:

- 1) wieloletnie i roczne normy kosztów utrzymania budynków (§ 2 ust. 2 i 3 uchwały) nie obejmują budynków przejętych,
- 2) dopłatę wyrównującą rentowność przejętych budynków przedsiębiorstwo otrzymuje od zakładu pracy.

2. Dopłatę, o której mowa w ust. 1 pkt 2, ustala się na okresy roczne w kwocie wynikającej z pomnożenia powierzchni użytkowej przejętych budynków przez planowaną na dany rok stawkę dopłaty budżetowej, obliczoną na 1 m<sup>2</sup> powierzchni budynków (własnych i stanowiących własność osób fizycznych) administrowanych przez przedsiębiorstwo.

3. Zakład pracy przekazuje dopłatę przedsiębiorstwu w okresach kwartalnych do dnia 15 miesiąca rozpoczynającego kwartał w wysokości 1/4 kwoty przewidzianej w planie rocznym.

4. Ustalona w sposób określony w ust. 2 dopłata nie podlega rozliczeniu między przedsiębiorstwem a zakładem pracy, chyba że:

- 1) średnioroczna powierzchnia użytkowa budynków zakładów pracy administrowana przez przedsiębiorstwo okaże się inna od wielkości przyjętej do planu rocznego,
- 2) przedsiębiorstwo prowadziło administrację zleconą przez niepełny rok; w tym wypadku należną mu część rocznej dopłaty ustala się proporcjonalnie do liczby miesięcy, w których budynki pozostawały w administracji zleconej.

5. Jeżeli w ciągu roku skutek korekty planu ulegnie zmianie kwota dopłaty budżetowej dla przedsiębiorstwa, kwota dopłaty należna od zakładu pracy w danym roku nie ulega zmianie.

§ 12. 1. Jeżeli przedsiębiorstwo, poza budynkami własnymi oraz przejętymi od spółdzielni i zakładów pracy, administruje również budynkami stanowiącymi własność osób fizycznych, to w odniesieniu do tych budynków w ewidencji finansowo-księgowej przedsiębiorstwa wyodrębnia się:

- 1) koszty remontów i modernizacji, podlegające zabezpieczeniu hipotecznemu w trybie określonym w przepisach o remontach i odbudowie oraz wykończaniu budowy i nadbudowie budynków,

- 2) wymiar podatku od nieruchomości z podziałem na część przypadającą od czynszów najmu lokali mieszkalnych i lokali użytkowych, w sposób umożliwiający ustalenie kwot przeznaczonych z tego podatku na zmniejszenie zadłużenia hipotecznego z tytułu przeprowadzonych remontów i modernizacji,
- 3) wymiar i kwoty pobranego podatku od lokali od najemców zajmujących lokale w tych budynkach.

2. Przedsiębiorstwo w okresie sprawowania administracji nie odprowadza do budżetu podatku od nieruchomości należnego od czynszów z tytułu najmu lokali znajdujących się w budynkach stanowiących własność osób fizycznych.

3. Przepisu ust. 2 nie stosuje się do budynków położonych na terenach:

- 1) miast, w których utworzono fundusz miejski na podstawie uchwały nr 50 Rady Ministrów z dnia 26 lutego 1971 r. o funduszu miejskim (Monitor Polski Nr 15, poz. 108),
- 2) miast, które są objęte funduszem gminnym wspólnym dla miasta i gminy;

w tych wypadkach podatek od nieruchomości podlega odprowadzeniu do budżetu miasta lub budżetu miasta i gminy, właściwego dla miejsca położenia budynku. Przedsiębiorstwo przekazuje podatek za okresy kwartalne do dnia 15 następnego miesiąca po upływie kwartału.

4. W razie zadłużenia hipotecznego, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, przedsiębiorstwo przesyła za okresy roczne (lub krótsze, jeżeli sprawowało administrację przez niepełny rok) do terenowego organu administracji państwowej właściwego dla miejsca położenia budynku zawiadomienie o wysokości kwot przeznaczonych na zmniejszenie tego zadłużenia z części podatku od nieruchomości przekraczającej 25% podstawy opodatkowania.

5. W razie przywrócenia administracji budynków właścicielowi (zarządcy) przedsiębiorstwo powinno:

- 1) dokonać rozliczenia za okres sprawowania administracji; w takim wypadku osiągnięte dochody z najmu lokali znajdujących się w budynkach oddawanych zmniejsza się o pełne kwoty podatku od nieruchomości, jakie odprowadzałyby właściciel (zarządca), gdyby prowadził administrację we własnym zakresie,
- 2) przesłać właściwemu terenowemu organowi administracji państwowej zawiadomienie o wysokości kwot podatku od nieruchomości przekraczających 25% podstawy opodatkowania, pobranych w okresie sprawowania administracji przez przedsiębiorstwo, nie wykorzystanych na cele określone w ust. 4 i przeznaczonych na przyszłe finansowanie lub zmniejszenie zadłużenia hipotecznego z tytułu wydatków związanych z remontami i modernizacją tych budynków.

§ 13. 1. W miastach, w których utworzono fundusz miejski (lub fundusz gminny wspólny dla miasta i gminy), pobrany przez przedsiębiorstwo podatek od lokali od najemców zajmujących lokale w budynkach przejętych od zakładów pracy oraz w budynkach stanowiących własność osób fizycznych przedsiębiorstwo przekazuje na fundusz miejski (fundusz gminny w miastach i gminach). Podatek ten odprowadza się w okresach kwartalnych do dnia 20 następnego miesiąca po upływie kwartału.

2. W razie przywrócenia administracji budynków właścicielowi (zarządcy) podatek od lokali pobrany przez przedsiębiorstwo od najemców zajmujących lokale w tych

budynkach nie podlega rozliczeniu z właścicielem (zarządcą).

§ 14. 1. Przepisy zarządzenia stosuje się odpowiednio do wielobranżowych przedsiębiorstw gospodarki komunalnej i mieszkaniowej, w których skład wchodzi zakłady gospodarki mieszkaniowej, z tym że wysokość dopłaty należnej od zakładu pracy, o której mowa w § 11 ust. 2, ustala się w sposób określony w ust. 2.

2. Planowany na dany rok deficyt zakładu gospodarki mieszkaniowej, zwiększony o stawkę zysku w wysokości 2,7% liczonej od planowanych kosztów zakładu, podzielony przez liczbę m<sup>2</sup> powierzchni budynków (własnych i osób fizycznych) znajdujących się w zarządzie i administracji zakładu, stanowi równowartość dopłaty jednostkowej po-

krywanej z budżetu albo z nadwyżek osiągniętych przez inne, planowo-rentowne zakłady przedsiębiorstwa wielobranżowego. Ustaloną w ten sposób dopłatę mnoży się przez średnioroczną powierzchnię budynków przejętych od zakładów pracy.

§ 15. Traci moc zarządzenie Ministra Finansów oraz Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 19 grudnia 1973 r. w sprawie zasad rozliczeń z tytułu prowadzenia przez jednego zarządcę administracji budynków mieszkalnych w osiedlu (zespole) mieszkaniowym (Dz. Urz. Min. Fin. z 1974 r. Nr 1, poz. 1).

§ 16. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem ogłoszenia i stosuje się do rozliczeń od dnia 1 stycznia 1978 r.

Minister Finansów: *H. Kisiel*