

16

ZARZĄDZENIE MINISTRA ADMINISTRACJI I GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ

z dnia 17 stycznia 1984 r.

w sprawie szczegółowych zasad rozliczeń z tytułu administracji zleconej budynków mieszkalnych.

Na podstawie § 33 ust. 10 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 28 czerwca 1982 r. w sprawie szczegółowych zasad gospodarki finansowej przedsiębiorstw państwowych oraz dostosowania przepisów ustawy o gospodarce finansowej przedsiębiorstw państwowych do specyfiki niektórych przedsiębiorstw (Dz. U. z 1982 r. Nr 22, poz. 156 oraz z 1983 r. Nr 40, poz. 179 i 184, Nr 48, poz. 217 i Nr 75, poz. 335) zarządza się, co następuje:

§ 1. Użyte w zarządzeniu określenia oznaczają:

- 1) rozporządzenie — rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 28 czerwca 1982 r. w sprawie szczegółowych zasad gospodarki finansowej przedsiębiorstw państwowych oraz dostosowania przepisów ustawy o gospodarce finansowej przedsiębiorstw państwowych do specyfiki niektórych przedsiębiorstw (Dz. U. z 1982 r. Nr 22, poz. 156 oraz z 1983 r. Nr 40, poz. 179 i 184, Nr 48, poz. 217 i Nr 75, poz. 335),
- 2) przedsiębiorstwo — przedsiębiorstwo użyteczności publicznej wykonujące zarząd państwowymi zasobami lokalowymi, tj. przedsiębiorstwo gospodarki mieszkaniowej lub wielobranżowe przedsiębiorstwo gospodarki komunalnej i mieszkaniowej,
- 3) zakład pracy — jednostkę państwową, dysponującą zakładowymi domami mieszkalnymi, przekazującą te domy w administrację zleconą,
- 4) jednostka przekazująca — spółdzielnię mieszkaniową lub zakład pracy przekazujące budynki w administrację zleconą,

§ 2. 1. Przekazanie budynków mieszkalnych w administrację zleconą następuje na podstawie umowy zawartej między przedsiębiorstwem a jednostką przekazującą.

2. Szczegółowe zasady rozliczeń z tytułu prowadzenia administracji zleconej — z zachowaniem przepisów zarządzenia — określają postanowienia umowy, o której mowa w ust. 1.

3. Tytułem wynagrodzenia za sprawowanie administracji zleconej przedsiębiorstwo dolicza do kosztów utrzymania przejętych budynków narzut zysku w wysokości określonej w umowie.

§ 3. 1. Wysokość dochodów i kosztów utrzymania budynków przekazanych w administrację zleconą wynika z rocznego planu finansowego, opracowanego przez jednostkę przekazującą w porozumieniu z przedsiębiorstwem.

2. Dochody z wynajmu lokali znajdujących się w przejętych budynkach przedsiębiorstwo wyodrębnia w ewidencji księgowej według źródeł ich pochodzenia i przeznacza na pokrycie kosztów utrzymania przejętych budynków.

§ 4. Do kosztów utrzymania przejętych budynków przedsiębiorstwo zalicza:

- 1) koszty eksploatacji budynków i dźwigów osobowych znajdujących się w tych budynkach wraz z kosztami ponoszonymi na utrzymanie terenów przydomowych; koszty te rozlicza się w stosunku do wszystkich budynków (własnych i przejętych) proporcjonalnie do

średniorocznej powierzchni użytkowej tych budynków,

- 2) zaliczane do kosztów eksploatacji odpisy na fundusz remontów, odpisy na fundusz samorządu mieszkańców oraz należności z tytułu podatku od nieruchomości przypadające od lokali objętych tym podatkiem; koszty te rozlicza się w wysokości dokonanych odpisów lub wymiarów,
- 3) koszty centralnego ogrzewania i dostarczania ciepłej wody wraz z kosztami konserwacji i remontów urządzeń cieplnych — rozliczane w stosunku do budynków, w których występują te usługi,
- 4) koszty remontów i modernizacji budynków i dźwigów osobowych — rozliczane w stosunku do tych budynków i dźwigów, których dotyczą; przepis § 36 ust. 4 rozporządzenia stosuje się odpowiednio.

§ 5. 1. Przedsiębiorstwo wykazuje przejęte budynki i związane z nimi inne środki trwałe (dźwigi osobowe, urządzenia centralnego ogrzewania, wyposażenie przejętych ekip remontowych itp.) w ewidencji pozabilansowej jako obce środki trwałe w administracji zleconej

2. Jednostka przekazująca wykazuje w swojej ewidencji umorzenie środków trwałych określonych w ust. 1. oraz dokonuje odpisów amortyzacyjnych od tych środków trwałych, które podlegają amortyzowaniu, na zasadach obowiązujących w tej jednostce.

3. Jednostka przekazująca jest obowiązana zawiadomić przedsiębiorstwo w terminie do dnia 15 miesiąca kończącego kwartał o kwartalnym obciążeniu należnością, stanowiącą równowartość dokonanych odpisów amortyzacyjnych, o których mowa w ust. 2, w celu odpowiedniego zarachowania przez przedsiębiorstwo kwot z tego tytułu do kosztów utrzymania przejętych budynków albo do kosztów innej działalności; jeżeli przejęty środek trwały jest wykorzystywany również częściowo w innej działalności przedsiębiorstwa.

§ 6. W razie przejęcia w administrację zleconą budynków stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowej, przedsiębiorstwo:

- 1) pobiera od członków spółdzielni i innych użytkowników lokali w przejętych budynkach opłaty w wysokości ustalonej przez spółdzielnię,
- 2) pobrane należności, przeznaczone na spłatę kredytu bankowego zaciągniętego na budowę lokali, przekazuje spółdzielni na warunkach określonych w umowie o przejęciu budynków.

§ 7. W umowie o przejęciu budynków w administrację zleconą powinny być ustalone zasady, tryb i terminy kwartalnych rozliczeń z tytułu różnicy między planowanymi przychodami a planowanymi kosztami utrzymania budynków, powiększonymi o przysługujący przedsiębiorstwu narzut zysku. Rozliczenie roczne z tego tytułu powinno nastąpić w terminie 15 dni po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego przedsiębiorstwa.

§ 8. 1. Dopłaty zakładów pracy są ustalane w kwocie wynikającej z iloczynu powierzchni użytkowej przeję-

tych budynków oraz planowanej na dany rok stawki dotacji do 1 m² powierzchni eksploatowanych lokali, ustalonej w trybie § 33 ust. 7 rozporządzenia.

2. Odrębnemu rozliczeniu podlegają dopłaty zakładów pracy z tytułu usług centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody dla najemców lokali w przejętych budynkach. Dopłaty te ustala się w następujący sposób:

- 1) w odniesieniu do dostaw energii cieplnej od obcych dostawców — w wysokości różnicy między kosztami świadczonych usług a opłatami za te usługi, pobranymi od najemców, bez doliczania zysku,
- 2) w odniesieniu do energii cieplnej wytwarzanej we własnych kotłowniach lokalnych — w wysokości różnicy między kosztami świadczonych usług, powiększonymi o narzut zysku ustalany na poziomie 10% kosztów przerobu, a opłatami za te usługi pobranymi od najemców.

3. Przedsiębiorstwo otrzymuje dopłaty w okresach kwartalnych do dnia 15 miesiąca poprzedzającego kwartał w wysokości 1/4 kwoty przewidzianej w planie rocznym.

4. Ustalona w sposób określony w ust. 1 i 2 dopłata nie podlega rozliczeniu między przedsiębiorstwem a zakładem pracy, chyba że:

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

§ 9. 1. Przejmując w administrację zleconą budynki stanowiące własność osób fizycznych, przedsiębiorstwo:

- 1) w okresie sprawowania administracji nie odprowadza do budżetu podatku od nieruchomości należnego od czynszów z tytułu najmu lokali znajdujących się w tych budynkach,

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

- 3) w razie zadłużenia hipotecznego z tytułu przeprowadzonych remontów i modernizacji przesyła do właściwego terenowego organu administracji państwowej zawiadomienie o wysokości kwot przeznaczonych na zmniejszenie tego zadłużenia z części podatku przekraczającej 25% podstawy opodatkowania.

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

- 1) dokonuje rozliczenia za okres sprawowania administracji zleconej; w tym wypadku dochody osiągnięte z najmu lokali znajdujących się w oddawanych budynkach zmniejsza się o pełne kwoty podatku od nieruchomości, jakie odprowadzałby właściciel (zarządca), gdyby prowadził administrację we własnym zakresie,
- 2) przesyła 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. 1 pkt 3 i przeznaczonych na przyszłe finansowanie lub zmniejszenie zadłużenia hipotecznego z tytułu wydatków związanych z remontami i modernizacją oddawanych budynków,
- 3) pobranego od najemców lokali w tych budynkach podatku od lokali nie rozlicza z właścicielem (zarządcą).

§ 10. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.

Minister Administracji i Gospodarki Przestrzennej:
W. Oliwa