

ROZPORZĄDZENIE

MINISTRA SPRAW WEWNĘTRZNYCH I ADMINISTRACJI¹⁾

z dnia <data wydania aktu> 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. poz. 138) 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, a także podstawy ustalania czynszu za najem tych lokali oraz sposób obliczania wysokości czynszu najmu za te lokale, w tym warunki, na jakich następuje najem lokalu.

§ 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.

§ 3. 1. Najemca od dnia przekazania lokalu opłaca czynsz i opłaty niezależne od wynajmującego. Wysokość czynszu najmu określa się w umowie.

2. Czynsz najmu oblicza się, biorąc za podstawę stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego uchwaloną przez radę gminy właściwą terytorialnie dla miejsca położenia budynku mieszkalnego, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:

¹⁾ 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).

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

§ 4. Warunki najmu lokali znajdujących się w budynkach, o których mowa w § 1, obejmują przestrzeganie obowiązków związanych z tym najmem przed jego nawiązaniem, w trakcie trwania tego stosunku, jak również obowiązków związanych z jego ustaniem.

§ 5. Przed wydaniem lokalu najemcy sporządza się protokół, który określa stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń. Protokół stanowi podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu.

§ 6. 1. Wynajmujący jest obowiązany do:

- 1) utrzymania w należyтым stanie porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców oraz jego otoczenia;
- 2) dokonywania napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń oraz przywrócenia poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z wyjątkiem pokrycia szkód powstałych z winy najemcy;
- 3) dokonywania napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym najemcy, a zwłaszcza:
 - a) dokonywania 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) dokonywania wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków.

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

§ 7. 1. Najemca jest obowiązany:

- 1) utrzymywać lokal we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać porządku domowego;
- 2) dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, jak dźwigi osobowe, 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;
- 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 – także jego wymiana;
- 8) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
- 9) innych elementów wyposażenia lokalu poprzez:
 - 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.

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

§ 9. 1. Po zakończeniu okresu najmu i opróżnieniu lokalu najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać obciążających go napraw, a także zwrócić wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, wymienionych w § 7 ust. 2 pkt 4, które znajdowały się w lokalu w chwili przekazania go najemcy.

2. Wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez najemcę z naruszeniem § 8 i przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli nie naruszy to substancji lokalu, albo ulepszenia zatrzymać za zwrotem ich wartości, uwzględniającej stopień zużycia według stanu na dzień opróżnienia lokalu.

§ 10. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem 1 lutego 2018 r.

**MINISTER SPRAW
WEWNĘTRZNYCH
I ADMINISTRACJI**

w porozumieniu:

MINISTER INFRASTRUKTURY

MINISTER FINANSÓW

*Za zgodność
pod względem prawnym,
legislacyjnym i redakcyjnym*

*ZASTĘPCA DYREKTORA
Departamentu Prawnego MSWiA

Radosław BALCER*

UZASADNIENIE

Projekt stanowi wykonanie upoważnienia zawartego w art. 185 ust. 3 ustawy z dnia 8 grudnia 2017 r. o Służbie Ochrony Państwa (Dz. U. z 2018 r. poz. 138).

Zgodnie z przywołanym przepisem, minister właściwy do spraw wewnętrznych w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa oraz ministrem właściwym do spraw finansów publicznych został zobowiązany do określenia w drodze rozporządzenia 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 oraz podstawy ustalania czynszu za najem tych lokali, a także sposobu obliczania wysokości czynszu najmu za te lokale, uwzględniając warunki, na jakich następuje najem lokalu.

Zgodnie z projektowanym rozporządzeniem, umowę najmu lokalu mieszkalnego zawiera się na podstawie decyzji administracyjnej wydanej przez organ, który jest właściwy w sprawie przydziału, opróżniania i norm zaludnienia lokali mieszkalnych oraz przydziału i opróżniania tymczasowych kwater przeznaczonych dla funkcjonariuszy Służby Ochrony Państwa. Sposób ustalania i wysokość stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, będącego w zarządzie jednostek organizacyjnych podległych i nadzorowanych przez ministra właściwego do spraw wewnętrznych, oblicza się, biorąc za podstawę stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego uchwaloną przez radę gminy właściwą terytorialnie dla miejsca położenia budynku mieszkalnego, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową.

W projekcie określono obowiązki wynajmującego oraz najemcy, a także rodzaj dokumentu, na podstawie którego następuje wzajemne przekazanie lokalu mieszkalnego.

Wejście w życie rozporządzenia nie wywoła dodatkowych skutków finansowych dla budżetu państwa.

Projekt rozporządzenia nie zawiera przepisów technicznych w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. poz. 2039 oraz z 2004 r. poz. 597) i nie podlega notyfikacji Komisji Europejskiej.

Projekt rozporządzenia nie wymaga przedłożenia instytucjom i organom Unii Europejskiej oraz Europejskiemu Bankowi Centralnemu w celu uzyskania opinii, dokonania konsultacji lub uzgodnienia, o których mowa w § 39 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2016 r. poz. 1006 i 1204).

Projekt rozporządzenia jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.

Projekt został, zgodnie z § 32 ust. 2 uchwały nr 190 z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów, przekazany do koordynatora oceny skutków regulacji w Kancelarii Prezesa Rady Ministrów, z prośbą o zaopiniowanie w tym zakresie.

<p>Nazwa projektu: Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji 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</p> <p>Ministerstwo wiodące i Ministerstwa współpracujące: Ministerstwo Spraw Wewnętrznych i Administracji Ministerstwo Infrastruktury Ministerstwo Finansów</p> <p>Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu: Pan Jarosław Zieliński, Sekretarz Stanu w Ministerstwie Spraw Wewnętrznych i Administracji</p> <p>Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu: Pan Mariusz Cichomski, Zastępca Dyrektora Departamentu Porządku Publicznego MSWiA Tel. 22 601 40 70 e-mail: dpp.koordinacja@mswia.gov.pl</p>	<p>Data sporządzenia: 12.12.2017 r.</p> <p>Źródło: art. 185 ust. 3 ustawy z dnia 8 grudnia 2017 r. o Służbie Ochrony Państwa (Dz. U. z 2018 r. poz. 138)</p> <p>Nr w wykazie prac: 281</p>
--	---

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Jaki problem jest rozwiązywany?

Projektowane rozporządzenie w sprawie warunków najmu lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach będących własnością Skarbu Państwa stanowi wykonanie upoważnienia zawartego w art. 185 ust. 3 ustawy z dnia 8 grudnia 2017 r. o Służbie Ochrony Państwa (Dz. U. z 2018 r. poz. 138).

Zgodnie z przywołanym przepisem, minister właściwy do spraw wewnętrznych w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa a także ministrem właściwym do spraw finansów publicznych został zobowiązany do określenia w drodze rozporządzenia 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, podstawy ustalania czynszu za najem tych lokali oraz sposobu obliczania wysokości czynszu najmu za te lokale, uwzględniając warunki, na jakich następuje najem lokalu.

2. Rekomendowane rozwiązanie, w tym planowane narzędzia interwencji, i oczekiwany efekt

Zgodnie z przedmiotowym projektem rozporządzenia, umowę najmu lokalu mieszkalnego zawiera się na podstawie decyzji administracyjnej wydanej przez organ właściwy w sprawie przydziału, opróżniania i norm zaludnienia lokali mieszkalnych oraz przydziału i opróżniania tymczasowych kwater przeznaczonych dla funkcjonariuszy Służby Ochrony Państwa. Sposób ustalania i wysokość stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, będącego w zarządzie jednostek organizacyjnych podległych i nadzorowanych przez ministra właściwego do spraw wewnętrznych, oblicza się, biorąc za podstawę stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego uchwaloną przez radę gminy właściwą terytorialnie dla miejsca położenia budynku mieszkalnego, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową.

W projekcie określono również obowiązki wynajmującego oraz najemcy, a także rodzaj dokumentu na podstawie którego następuje wzajemne przekazanie lokalu mieszkalnego.

pozostałe jednostki (oddzielnie)												
Źródła finansowania	Koszty wejścia projektowanego rozporządzenia będą finansowane w ramach limitu wydatków przewidzianych corocznie w ustawie budżetowej w części budżetowej 42, bez konieczności wyasygnowania środków poza limit dysponenta.											
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń												
7. Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorców oraz na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe												
Skutki												
Czas w latach od wejścia w życie zmian		0	1	2	3	5	10	łącznie (0-10)				
W ujęciu pieniężnym (w mln zł, stałe z r.)	duże przedsiębiorstwa											
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw											
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe											
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa											
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw											
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe											
Nierzalne												
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	Rozporządzenie nie będzie miało wpływu na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczości, w tym na funkcjonowanie przedsiębiorców oraz na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe.											
8. Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu												
X Nie dotyczy												

Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności).		<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input checked="" type="checkbox"/> nie dotyczy
<input type="checkbox"/> zmniejszenie liczby dokumentów <input type="checkbox"/> zmniejszenie liczby procedur <input type="checkbox"/> skrócenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne:	<input type="checkbox"/> zwiększenie liczby dokumentów <input type="checkbox"/> zwiększenie liczby procedur <input type="checkbox"/> wydłużenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne:	
Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektroniczności.		<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input checked="" type="checkbox"/> nie dotyczy
Komentarz: Nie dotyczy		
9. Wpływ na rynek pracy		
Rozporządzenie nie będzie miało wpływu na rynek pracy.		
10. Wpływ na pozostałe obszary		
<input type="checkbox"/> środowisko naturalne <input type="checkbox"/> sytuacja i rozwój regionalny <input type="checkbox"/> inne:	<input type="checkbox"/> demografia <input type="checkbox"/> mienie państwowe	<input type="checkbox"/> informatyzacja <input type="checkbox"/> zdrowie
Omówienie wpływu	Rozporządzenie nie będzie miało wpływu na obszary, o których mowa w pkt. 10.	
11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego		
Rozporządzenie powinno wejść w życie z dniem 1 lutego 2018 r.		
12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?		
Z uwagi na charakter projektu, ewaluacja efektów nie będzie prowadzona.		
13. Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)		
Nie dotyczy.		