

76

ROZPORZĄDZENIE RADY MINISTRÓW

z dnia 25 marca 1953 r.

w sprawie czynszów za lokale użytkowe i wplat na Fundusz Gospodarki Mieszkaniowej.

Na podstawie art. 13-b ust. 1 i 3 i art. 23 ust. 2 dekretu z dnia 28 lipca 1948 r. o najmie lokali (Dz. U. z 1950 r. Nr 51, poz. 479, z 1951 r. Nr 10, poz. 75 i z 1953 r. Nr 19, poz. 74) zarządza się, co następuje:

§ 1. Ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o:

- 1) jednostkach uspołecznionych — należy przez to rozumieć:
 - a) urzędy, banki, zakłady i inne instytucje państwowe,
 - b) instytucje publiczne i stowarzyszenia wyższej użyteczności,
 - c) przedsiębiorstwa państwowe i pod zarządem państwowym,
 - d) centrale spółdzielczo-państwowe, centrale spółdzielni i spółdzielnie,
 - e) spółki prawa cywilnego, w których Państwo, przedsiębiorstwa państwowe albo instytucje publiczne posiadają udział wynoszący ponad 50% kapitału zakładowego,
 - f) organizacje polityczne, zawodowe, społeczne i kulturalne,
- 2) lokalu bez bliższego określenia — należy przez to rozumieć lokal użytkowy.

§ 2. Przepisy rozporządzenia stosuje się do lokali bez względu na czas, w którym lokale te zostały zbudowane.

§ 3. 1. Wysokość stawek czynszowych za lokale określona jest w tabelach stanowiących załączniki do rozporządzenia.

2. Tabele określają stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej na okres jednego miesiąca dla następujących kategorii lokali:

- 1) biurowych i bankowych (tabela nr 1),
- 2) przemysłowych (tabela nr 2),
- 3) handlowych (tabela nr 3),
- 4) gastronomicznych i gastronomiczno-rozrywkowych (tabela nr 4),
- 5) pomieszczeń składowych i garaży (tabela nr 5),
- 6) służących celom kulturalno-oświatowym, służby zdrowia, pomocy społecznej i innym specjalnym (ta-

bela nr 6); tabela ta odnosi się również do lokali widowiskowych (sale teatralne, koncertowe itp.).

§ 4. Przez urządzenia techniczne, o których mowa w załączonych do rozporządzenia tabelach, rozumie się:

- 1) instalację kanalizacyjną,
- 2) instalację elektryczną lub gazową.

§ 5. 1. Za lokale użytkowe w rozumieniu rozporządzenia uważa się lokale zajmowane na cele inne niż mieszkalne, chociażby lokale te z zasadniczego swego przeznaczenia były mieszkalne.

2. Jeżeli część pomieszczeń w jednym lokalu służy celom użytkowym, a część mieszkalnym, czynsz oblicza się dla każdej części według właściwych stawek. Od pomieszczeń przynależnych oblicza się czynsz w zależności od tego, na jakie cele te pomieszczenia są użytkowane.

3. Jeżeli poszczególne pomieszczenie wykorzystywane jest równocześnie dla celów mieszkalnych i dla celów użytkowych, należy stosować stawki czynszu odpowiadające zasadniczemu przeznaczeniu pomieszczenia, a więc dla izby mieszkalnej — stawkę przewidzianą w dekrecie o najmie lokali dla izby niemieszkalnej, np. sklepu — stawkę wynikającą z rozporządzenia.

§ 6. 1. Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się ogólną powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych, jak kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, klozety, spiżarnie, alkowy, piwnice, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki itp., z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów, pawlaczków, szaf i schowków w ścianach itp.

2. Jeżeli przedmiotem najmu jest cały budynek, to za podstawę do obliczania czynszu przyjmuje się jego pełną powierzchnię użytkową.

3. Do powierzchni użytkowej w rozumieniu ust. 1 i 2 nie wlicza się powierzchni przekroju poziomego muru.

4. Wielkość powierzchni przyjmuje się zgodnie z pomiarami dokonanyymi w myśl przepisów dekretu o najmie lokali.

§ 7. 1. O zaliczeniu lokalu do jednej z kategorii wymienionych w § 3 decyduje rzeczywisty sposób użytkowania lokalu, a nie podmiotowy charakter najemcy, np. lokal użytkowany przez instytucję oświatową na cele

biurowe lub przemysłowe zalicza się do lokali biurowych bądź przemysłowych, a nie do lokali służących celom oświatowym.

2. Czynsz za lokal nie dający się bezpośrednio zaliczyć do jednej z kategorii wymienionych w § 3 ust. 2 określa się przez zaliczenie go do tej kategorii, do której ze względu na sposób użytkowania jest najbardziej zbliżony.

3. Za lokal użytkowy, posiadający dodatkowe urządzenia techniczne niezależnie od urządzeń wymienionych w tabelach, czynsz oblicza się według właściwej stawki określonej w tabeli. Za korzystanie z urządzeń dodatkowych wynajmujący może pobierać osobne opłaty według umowy.

4. Za wykonane przez najemcę w lokalu lub budynku urządzenia specjalne nie służy najemcy prawo do żadnych potrąceń z czynszu.

§ 8. 1. Czynsz za lokal obejmujący pomieszczenia służące różnym celom (np. biurowym i handlowym) oblicza się według stawek właściwych dla każdego z tych pomieszczeń. Jeżeli jednak z ogólnej powierzchni użytkowej lokalu przypada na jeden z kilku celów, którym lokal służy, nie mniej niż 85% tej powierzchni, czynsz za cały lokal oblicza się według stawki właściwej ze względu na ten cel.

2. Jeżeli lokal, o którym mowa w ust. 1, zawiera wspólne pomieszczenia przynależne (korytarze, przedpokoje itp.) — powierzchnię tych pomieszczeń, w celu zastosowania do nich właściwych stawek czynszu, dzieli się proporcjonalnie do powierzchni pomieszczenia służącej celom wymienionym w ust. 1.

3. Czynsz za pomieszczenia mające charakter pomocniczy w stosunku do właściwego przeznaczenia lokalu użytkowego (np. pomieszczenie składowe bezpośrednio połączone ze sklepem, zakładem gastronomicznym, apteką itp.) oblicza się według tych stawek, jakie mają zastosowanie dla właściwego lokalu użytkowego.

§ 9. 1. Określone w tabelach stawki czynszu obowiązują w stosunku do lokali, których wysokość pokrywa się z wymiarami jednej kondygnacji budynku, którego lokale te stanowią część składową.

2. Dla obliczenia czynszu za lokal lub jego część, którego wysokość pokrywa się z wymiarami dwu lub więcej kondygnacji budynku, którego lokal ten stanowi część składową, przyjmuje się jako podstawę obliczenia taką ilość metrów kwadratowych, jaka wypada z pomnożenia powierzchni tego lokalu przez ilość kondygnacji. Pełne stawki przyjmuje się jednakże tylko w stosunku do powierzchni pierwszej kondygnacji. W stosunku do powierzchni, jaka przypada na wszystkie dalsze kondygnacje, przyjmuje się stawki czynszu zmniejszone o 70%.

3. Jeżeli lokal zajmuje więcej niż jedną kondygnację budynku, którego stanowi część składową, ale nie pokrywa się ściśle z wymiarami kondygnacji — przyjmuje się 4 metry w pionie jako wysokość odpowiadającą

jednej kondygnacji; stawki czynszu za resztę przestrzeni, której wysokość jest mniejsza niż 4 metry, zmniejsza się proporcjonalnie.

§ 10. 1. Czynsz za lokale w suterrenach lub na poddaszu, jeżeli nie są one przeznaczone na pomieszczenia składowe, obniża się o 20%.

2. Czynsz za piwnice, stanowiące przynależność lokalu, jeżeli nie są używane na pomieszczenia składowe, obniża się o 50%.

§ 11. Opłatę za wodę z publicznych urządzeń wodociągowych pobiera się według rzeczywistego zużycia na podstawie wskazań wodomierza, w braku zaś odrębnego wodomierza, gdy wysokość opłaty nie została określona umową stron, wysokość tę ustala wynajmujący przy udziale komitetu blokowego lub domowego.

§ 12. Jeżeli przedmiotem najmu na cele użytkowe jest cały budynek, a najemcą lub najemcami są jednostki uspołecznione, czynsz obniża się o 50%, o ile najemcy w drodze umowy zobowiążą się do wykonywania kapitalnych remontów.

§ 13. Jednostki uspołecznione zwolnione są od uiszczenia wpłat na Fundusz Gospodarki Mieszkaniowej od najmu lokali użytkowych.

§ 14. 1. Jeżeli wynajmującym lokal jest osoba fizyczna lub osoba prawna nie będąca jednostką uspołecznioną, wpłaca ona 50% pobranego czynszu na rzecz Funduszu Gospodarki Mieszkaniowej.

2. Przepisów ust. 1 nie stosuje się do przypadków, o których mowa w § 12.

§ 15. Jeżeli najemcą lokalu jest osoba fizyczna lub osoba prawna, nie będąca jednostką uspołecznioną, obowiązana jest ona uiszczać wpłatę przewidzianą w załączniku nr 7 do rozporządzenia. Na wynajmującym ciąży obowiązek odprowadzania tej wpłaty na Fundusz Gospodarki Mieszkaniowej.

§ 16. W sprawach związanych z ustalaniem czynszów za lokale i ustalaniem wpłat na Fundusz Gospodarki Mieszkaniowej właściwe są organy czynszowe powołane na podstawie przepisów dekretu o najmie lokali.

§ 17. Czynsz w wysokości wynikającej z przepisów rozporządzenia obowiązuje również w już istniejących stosunkach najmu. Odnosi się to jednak tylko do czynszu należnego za czas od dnia wejścia w życie rozporządzenia.

§ 18. Wykonanie rozporządzenia porucza się Ministrowi Gospodarki Komunalnej i innym zainteresowanym ministrom.

§ 19. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem ogłoszenia z mocą od dnia 1 marca 1953 r.

Prezes Rady Ministrów: B. Bierut