

nalnego wkładem rzeczowym lub własną pracą w czynnie społecznym, mogą uzyskać przy jednorazowej wpłacie kosztów określonych w §§ 2—4, poza bonifikatą przewidzianą w § 8 ust. 2, bonifikatę do wysokości dalszych 20%, tj. łącznie nie więcej niż 40%; jeżeli osoby te uzyskają zezwolenie na pokrycie kosztów budowy urządzenia komunalnego w formie rocznych opłat, mogą być zwolnione, w zależności od stopnia nakładów, od obowiązku ponoszenia opłat przypadających za to urządzenie przez okres nie dłuższy niż 10 lat.

4. Decyzje o zwolnieniu od opłat na określoną ilość lat oraz o przyznaniu bonifikaty wydaje właściwy do spraw gospodarki komunalnej i mieszkaniowej organ prezydium rady narodowej miasta lub osiedla."

§ 2. Wykonanie rozporządzenia porucza się Ministrowi Gospodarki Komunalnej.

§ 3. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.

Prezes Rady Ministrów: w z. P. Jaroszewicz

## 226

### ROZPORZĄDZENIE MINISTRÓW GOSPODARKI KOMUNALNEJ I FINANSÓW

z dnia 5 sierpnia 1965 r.

#### w sprawie zarządu budynków sprawowanego przez wynajmujących nie będących jednostkami gospodarki uspołecznionej.

Na podstawie art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 1 lipca 1958 r. o rozliczeniach pieniężnych jednostek gospodarki uspołecznionej (Dz. U. Nr 44, poz. 215) oraz § 15 ust. 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 20 lipca 1965 r. w sprawie czynszów najmu za lokale mieszkalne (Dz. U. Nr 35, poz. 224) zarządza się, co następuje:

§ 1. 1. Zarząd budynków stanowiących własność osób fizycznych lub prawnych nie będących jednostkami gospodarki uspołecznionej sprawuje wynajmujący (właściciel, zarządca).

2. Wynajmujący (właściciel, zarządca) obowiązany jest utrzymywać budynek w należyłym stanie. Wpływy z czynszu najmu przeznaczają się na pokrywanie kosztów eksploatacji i bieżących remontów budynku. Jakież wydatki mogą być uznane za koszty eksploatacji i bieżących remontów budynku określają odrębne przepisy.

§ 2. 1. Nadzór i kontrolę społeczną nad zarządem budynków, stanowiących własność osób fizycznych lub prawnych nie będących jednostkami gospodarki uspołecznionej, nad utrzymaniem tych budynków w należyłym stanie oraz nad wydatkowaniem na ich eksploatację i bieżące remonty wpływów z czynszu najmu sprawuje samorząd mieszkańców (komitety blokowe, domowe oraz osiedlowe).

2. Nadzór i kontrola, o której mowa w ust. 1, sprawowana jest niezależnie od nadzoru i kontroli wykonywanej przez właściwe organy prezydiów rad narodowych.

§ 3. Wynajmujący jest obowiązany współdziałać z samorządem mieszkańców w zakresie sprawowania przez ten samorząd nadzoru i kontroli społecznej, o której mowa w § 2. W szczególności wynajmujący jest obowiązany:

- 1) uzgadniać z samorządem mieszkańców wysokość wynagrodzenia administratora, prowadzącego meldunki oraz dozorcę lub osoby, która utrzymuje czystość w budynku i jego otoczeniu, a w razie osobistego prowadzenia zarządu budynku przez właściciela — również wysokość pobieranych z tego tytułu kwot,
- 2) uzgadniać z samorządem mieszkańców rodzaj i zakres remontów bieżących; odbiór robót powinien następować z udziałem przedstawicieli komitetu blokowego (domowego),
- 3) przedkładać samorządowi mieszkańców rozliczenia wydatków z czynszów najmu na eksploatację i bieżące remonty wraz z rachunkami i innymi dowodami.

§ 4. 1. Wynajmujący (właściciele, zarządcy), wymienieni w § 1, obowiązani są otworzyć własny odrębny rachunek bankowy w Powszechnej Kasie Oszczędności lub spółdzielni oszczędnościowo-pożyczkowej, na który wpłacane będą czynsze najmu lub pozostałe ich części po pokryciu wydatków na eksploatację i bieżące remonty budynku (§ 7).

2. Z wnioskiem o otwarcie odrębnego rachunku dla wynajmującego może wystąpić komitet blokowy (domowy), najemca lokalu użytkowego, będący jednostką gospodarki uspołecznionej, oraz właściwy organ administracji prezydium rady narodowej, jeżeli czynsz najmu za lokal w budynku, położonym na terenie miasta lub osiedla, przekracza 500 zł miesięcznie lub 250 zł za lokal w budynku, położonym na terenie gromady.

3. Wynajmujący zawiadamia o otworzeniu rachunku i jego numerze komitet blokowy (domowy) oraz najemców.

4. Przepisy ust. 1—3 nie mają zastosowania, gdy łączny czynsz najmu, przypadający za wynajmowane lokale, nie przekracza 250 zł miesięcznie.

§ 5. 1. Najemcy lokali użytkowych, będący jednostkami gospodarki uspołecznionej, obowiązani są wpłacać czynsz najmu w formie bezgotówkowej na odrębny rachunek, określony w § 4, jeżeli czynsz najmu za lokal w budynku, położonym na terenie miasta lub osiedla, przekracza 500 zł miesięcznie lub 250 zł za lokal w budynku, położonym na terenie gromady.

2. Na żądanie wynajmującego najemca lokalu użytkowego, będący jednostką gospodarki uspołecznionej, jest obowiązany wpłacać na odrębny rachunek wynajmującego również opłaty z tytułu zwrotu kosztów dostarczonego z własnych urządzeń wynajmującego oświetlenia oraz ogrzewania i ciepłej wody, z tytułu używania dźwigów osobowych, a także opłaty za wodę i kanalizację oraz opłaty za korzystanie z urządzeń dodatkowych.

§ 6. Najemcy nie wymienieni w § 5 ust. 1 mogą wpłacać czynsz najmu za lokale mieszkalne i użytkowe na odrębny rachunek wynajmującego lub bezpośrednio wynajmującemu.

§ 7. Wynajmujący, któremu czynsz najmu został wpłacony bezpośrednio, obowiązany jest wpłacać na odrębny rachunek bankowy otrzymanych kwot, jaka pozostała po pokryciu przypadających w danym miesiącu wydatków na eksploatację i bieżące remonty budynku. Wpłaty tej powinien wynajmujący dokonać najpóźniej w ostatnim dniu miesiąca, w którym czynsz najmu został wpłacony; nie dotyczy to wynajmującego zwolnionego od obowiązku otwarcia rachunku bankowego (§ 4 ust. 4).

§ 8. Z odrębnego rachunku bankowego wynajmujący może podejmować, po przekazaniu podatku od nieruchomości, kwoty niezbędne na pokrycie wydatków na koszty eksploatacji i bieżących remontów, a z czynszu wpłaconego za lokale użytkowe również — na koszty remontów kapitalnych i ulepszenie wyposażenia technicznego budynku.

§ 9. 1. Wynajmujący lokale użytkowe może z czynszu najmu wpłaconego na odrębny rachunek przez najemców wymienionych w § 5 ust. 1, poza kwotami, o których mowa w § 3:

- 1) przekazywać należności z tytułu podatku dochodowego przypadającego od dochodów uzyskanych z nieruchomości w granicach kwot, jakie może podejmować w myśl pkt 2 lit. a) i b), oraz w granicach określonych w § 10,
  - 2) podejmować:
    - a) 20% kwot, które pozostają na rachunku po przekazaniu sumy przypadającej na podatek od nieruchomości, o ile złoży dowód, że przedmiotem najmu jest cały budynek i że najemca opłaca czynsz najmu obniżony o 50% z tytułu zobowiązania się w drodze umowy do wykonywania remontów bieżących i kapitalnych,
    - b) 30% kwot, które pozostają na rachunku po przekazaniu sumy przypadającej na podatek od nieruchomości w innych wypadkach.
2. Wynajmujący lokale użytkowe może również podejmować wpłacone na odrębny rachunek kwoty z tytułu opłat wymienionych w § 5 ust. 2. Opłat tych nie uwzględnia się przy obliczaniu 20% i 30% kwot wymienionych w ust. 1 pkt 2.

§ 10. 1. Organ do spraw gospodarki mieszkaniowej prezydium powiatowej (miejskiej, dzielnicowej) rady narodowej może poszczególnym osobom wynajmującym lokale użytkowe zezwolić ze względu na ich sytuację materialną na podejmowanie z rachunku bankowego na cele inne niż związane z utrzymaniem budynku w należyłym stanie kwoty do 750 zł miesięcznie, wliczając w to kwotę wymienioną w § 9 ust. 1 pkt 2 lit. a) lub b), o ile na rachunku tym znajdują się wolne środki z wpłat czynszu za lokale użytkowe po opłaceniu podatku od nieruchomości. Jeżeli na wynajmującym ciąży obowiązek zapłaty podatku dochodowego, przypadającego od dochodów uzyskanych z nieruchomości, może on podjąć jedynie część powyższej kwoty, pozostałą po uprzednim przekazaniu z rachunku bankowego należności na wymieniony podatek.

2. Organ do spraw gospodarki komunalnej i mieszkaniowej prezydium wojewódzkiej rady narodowej (rady narodowej miasta wyłączonego z województwa) w porozumieniu z innymi zainteresowanymi organami tego prezydium może w szczególnie uzasadnionych wypadkach wyłączyć spod

przepisów niniejszego rozporządzenia czynsze za lokale użytkowe w budynkach stanowiących własność osób prawnych, jeżeli przedmiotem najmu jest cały budynek, a czynsz najmu został obniżony do 50% z tytułu zobowiązania się najemcy w drodze umowy do wykonywania remontów bieżących i kapitalnych.

§ 11. Oddziały Powszechnej Kasy Oszczędności i spółdzielnie oszczędnościowo-pożyczkowe, prowadzące odrębne rachunki (§ 4 ust. 1), są uprawnione do sprawdzania, czy czynsz najmu i inne wpłaty, przekazywane na ten rachunek przez najemców wymienionych w § 5 ust. 1, są przez wynajmujących faktycznie wykorzystywane zgodnie z ich przeznaczeniem (§ 8 i § 9 ust. 2). Stwierdzone nieprawidłowości są podawane do wiadomości organów gospodarki komunalnej i mieszkaniowej prezydentów wójtów rad narodowych.

§ 12. Przepisy niniejszego rozporządzenia dotyczące wynajmujących mają odpowiednie zastosowanie do zrzeczeń właścicieli domów sprawujących zarząd (administrację) budynku.

§ 13. Wynajmujący (właściciele, zarządcy) sprawujący zarząd budynków w dniu wejścia w życie niniejszego rozporządzenia obowiązani są otworzyć odrębny rachunek bankowy, o którym mowa w § 4, w terminie do dnia 1 października 1965 r.

§ 14. Przepisy niniejszego rozporządzenia nie stosuje się do budynków i lokali, które w myśl § 1 ust. 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 20 lipca 1965 r. w sprawie czynszów najmu za lokale mieszkalne (Dz. U. Nr 35, poz. 224) nie podlegają przepisom tego rozporządzenia, oraz do czynszów za lokale w budynkach stanowiących własność cudzoziemców dewizowych.

§ 15. Traci moc rozporządzenie Ministrów Gospodarki Komunalnej i Finansów z dnia 1 lipca 1960 r. w sprawie opłacania w niektórych przypadkach w formie bezgotówkowej czynszu za najem lokali użytkowych (Dz. U. Nr 37, poz. 215).

§ 16. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.

Minister Gospodarki Komunalnej: *S. Sroka*  
Minister Finansów: *J. Albrecht*

## 227

### ROZPORZĄDZENIE MINISTRA GOSPODARKI KOMUNALNEJ

z dnia 5 sierpnia 1965 r.

#### w sprawie określenia kosztów eksploatacji i bieżących remontów oraz drobnych napraw obciążających najemcę, zasad odnawiania lokali i wykonywania przez najemcę koniecznych napraw.

Na podstawie art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 30 stycznia 1959 r. — Prawo lokalowe (Dz. U. z 1962 r. Nr 47, poz. 227) oraz § 14 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 20 lipca 1965 r. w sprawie czynszów najmu za lokale mieszkalne (Dz. U. Nr 35, poz. 224) zarządza się, co następuje:

§ 1. Za koszty eksploatacji budynków uważa się wydatki związane ze zwykłym zarządkiem nieruchomości, a w szczególności wydatki na utrzymanie czystości, wywóz śmieci, usuwanie fekalii, czyszczenie ulic, wodę i kanalizację, oświetlanie pomieszczeń służących do wspólnego użytku (korytarze, klatki schodowe, ubikacje), oczyszczanie komińców, utrzymywanie zieleńców i podwórz, wynagrodzenie administratora, prowadzącego meldunki i dozorey (sprzątacza) i ubezpieczenie tych osób, na należne właścicielowi kwoty z tytułu osobistego prowadzenia zarządu w wysokości do 15% czynszu najmu po odliczeniu podatku od nieruchomości, na materiały kancelaryjne związane z administracją,

na ubezpieczenie nieruchomości i opłacanie podatku od nieruchomości. Nie zalicza się do kosztów eksploatacji grzywien i kar pieniężnych wraz z należnościami ubocznymi i kosztami egzekucyjnymi.

§ 2. Za koszty bieżącego remontu budynku uważa się wydatki na konserwację i naprawy konieczne do utrzymania budynku oraz jego otoczenia w należyłym stanie, a w szczególności wydatki na konserwację i naprawy: pokrycia dachowego, rynien i rur spustowych, przewodów wodociągowych i kanalizacyjnych, instalacji elektrycznych i gazowych, hydroforów, urządzeń przeciwpożarowych, pomieszczeń wspólnie użytkowanych i powierzchni komunikacyjnej. Nie uważa się za remont bieżący drobnych napraw obciążających najemców lokali oraz napraw, których wykonanie przywraca budynkowi bądź jego części lub określonemu elementowi konstrukcyjnemu budynku pierwotną lub prawie pierwotną jego wartość techniczną lub użytkową (remont kapitalny).