

tokole wymienionym w art. 11 ustawy, i jego opróżnieniem. W razie opuszczenia przez najemcę lokalu i pozostania w nim osób zamieszkujących dotychczas wspólnie z najemcą, które nie uzyskały następnie decyzji o przydziale na podstawie art. 47 ust. 3 ustawy, za dzień opróżnienia lokalu uważa się datę wyprowadzenia się tych osób lub ich przymusowego przekwaterowania w trybie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

3. Kwotę należną najemcy bądź wynajmującemu oblicza się według cen detalicznych elementów wyposażenia technicznego pozostawionych w lokalu, obowiązujących w dniu rozliczenia.

4. Wynajmujący, w terminie 30 dni od dnia opróżnienia lokalu, doręcza byłemu najemcy pisemne rozliczenie z tytułu zużycia elementów wyposażenia technicznego, razem z wezwaniem do zapłaty albo wskazaniem sposobu odbioru kwoty należnej byłemu najemcy; w razie pozostania w lokalu osób zamieszkujących dotychczas wspólnie z najemcą, termin ten biegnie od dnia, w którym stał się wymagalny zwrot kaucji byłemu najemcy.

5. W lokalu zajmowanym wspólnie przez kilku najemców wartość zużycia, o której mowa w ust. 2, ustala się proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni mieszkalnej; nie dotyczy to wypadków, gdy dany element wyposażenia technicznego znajduje się w części lokalu przydzielonej na rzecz jednego z najemców.

§ 3. 1. Nie przeprowadza się rozliczeń z tytułu zużycia elementów wyposażenia technicznego lokalu, w tym również uiszczonych należności za zakup i montaż urządzeń kąpielowych, z osobami, które:

- 1) nabyły zajmowany lokal na własność,
- 2) zbudowali lokal wybudowany z własnych środków.

2. Jeżeli przedmiotem przydziału w drodze zamiany między zainteresowanymi osobami lub na podstawie art. 47 ust. 3 ustawy jest lokal objęty przez poprzedniego najemcę przed dniem wejścia w życie rozporządzenia, do

rozliczeń z tym najemcą stosuje się przepisy art. 2 ustawy z dnia 16 lipca 1987 r. o zmianie ustawy — Prawo lokalowe (Dz. U. Nr 21, poz. 124).

3. W razie opróżnienia lokalu przez osobę będącą z mocy prawa następcą zmarłego najemcy, który objął lokal przed dniem wejścia w życie rozporządzenia, stosuje się odpowiednio przepis art. 2 ustawy wymienionej w ust. 2.

§ 4. 1. W lokalach znajdujących się w budynkach pozostających w zarządzie lub użytkowaniu jednostek gospodarki społecznej, w których po śmierci najemcy nie pozostaną osoby bliskie wstępujące w stosunek najmu, obowiązki, o których mowa w art. 13 ust. 6 pkt 1 ustawy, wykonuje wynajmujący, pokrywając koszty z kaucji mieszkaniowej. Z tych samych środków wynajmujący pokrywa koszty zużycia zainstalowanych w lokalach elementów wyposażenia technicznego, o których mowa w art. 13 ust. 2 pkt 3 ustawy.

2. Koszty, o których mowa w ust. 1, nie mające pokrycia w kaucji mieszkaniowej, ponosi wynajmujący.

§ 5. 1. W razie opróżnienia lokalu uzyskanego w wyniku dokonanej na koszt najemcy przebudowy pomieszczeń niemieszkalnych, a także nadbudowy lub rozbudowy budynku, przed upływem 20 lat od dnia jego objęcia, najemca otrzymuje zwrot wartości poniesionych nakładów finansowych w wysokości 5% za każdy rok brakujący do upływu tego okresu. Zwrot ten nie obejmuje kosztów ponadnormatywnego wyposażenia lokalu; w takim wypadku stosuje się odpowiednio art. 21 ust. 3 ustawy.

2. Rozliczenia, o których mowa w ust. 1, dokonuje się na podstawie cen obowiązujących w dniu opróżnienia lokalu przez najemcę.

§ 6. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 1988 r.

Prezes Rady Ministrów: Z. Messner

## 206

### ROZPORZĄDZENIE RADY MINISTRÓW

z dnia 9 listopada 1987 r.

w sprawie kaucji zabezpieczającej pokrycie należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu.

Na podstawie art. 15 ust. 6 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. — Prawo lokalowe (Dz. U. z 1987 r. Nr 30, poz. 165) zarządza się, co następuje:

§ 1. 1. Kaucja zabezpieczająca pokrycie należności wynajmującego z tytułu najmu, zwana dalej „kaucją”, jest pobierana od najemców lokali mieszkalnych:

- 1) w budynkach pozostających w zarządzie lub użytkowaniu jednostek gospodarki społecznej,
- 2) w innych budynkach, jeżeli najem lokali mieszkalnych następuje na podstawie decyzji o przydziale.

2. Przepis ust. 1 stosuje się również do najemców lokali mieszkalnych przydzielonych jako pomieszczenia zastępcze.

3. Kaucję ustala się w wysokości:

- 1) odpowiadającej 50-krotnej miesięcznej kwocie czynszu za dany lokal zasiedlany pierwszy raz,
- 2) odpowiadającej 40-krotnej miesięcznej kwocie czynszu za dany lokal, jeżeli jest zasiedlany ponownie.

4. Wysokość kaucji określa wynajmujący. W razie sporu co do wysokości kaucji stronom przysługuje prawo wystąpienia do terenowego organu administracji państwowej o ustalenie jej wysokości.

§ 2. 1. Najemca powinien wpłacić kaucję w terminie 30 dni od dnia uzyskania ostatecznej decyzji o przy-

dziale lokalu lub zawarcia umowy najmu. Kaucję wpłaca się za lokal:

- 1) w budynku zarządzanym przez państwową jednostkę organizacyjną zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. — Prawo lokalowe (Dz. U. z 1987 r. Nr 30, poz. 165), zwanej dalej „ustawą” — na rachunek środków kaucji mieszkaniowej wynajmującego w banku,
- 2) w zakładowym domu mieszkalnym — na zakładowy fundusz mieszkaniowy wynajmującego,
- 3) w budynku stanowiącym własność osoby nie będącej jednostką gospodarki uspołecznionej — na odrębny rachunek bankowy wynajmującego; zgromadzone na tym rachunku środki podlegają zablokowaniu.

2. Oprocentowanie kaucji regulują odrębne przepisy.

§ 3. 1. Nie pobiera się kaucji za lokale:

- 1) wynajmowane nauczycielom zatrudnionym na terenie wsi oraz na terenie miast liczących nie więcej niż 5.000 mieszkańców,
- 2) wynajmowane osobom zwolnionym od obowiązku opłacania czynszu najmu na podstawie odrębnych przepisów lub układów zbiorowych pracy,
- 3) uzyskane w wyniku dokonania na koszt osoby fizycznej nadbudowy, rozbudowy lub przebudowy budynku stanowiącego własność państwa,
- 4) wynajmowane osobom, które na własny koszt przeprowadziły remont kapitalny tych lokali.

2. Wysokość kaucji za lokale wynajmowane przedstawicielstwom dyplomatycznym, urzędom konsularnym państw obcych oraz innym osobom i instytucjom będącym osobami zagranicznymi — regulują odrębne przepisy.

§ 4. Od wpłacania kaucji są zwolnieni najemcy:

- 1) zamieniający dotychczasowy lokal mieszkalny, w którym występuje nadwyżka powierzchni mieszkalnej stanowiąca co najmniej jeden pokój o powierzchni 10 m<sup>2</sup> lub większej, na lokal o przysługującej powierzchni mieszkalnej, jeżeli nie uiszcili kaucji z tytułu najmu dotychczas zajmowanego lokalu; kaucję wpłaconą za dotychczas zajmowany lokal zalicza się najemcy jako kaucję za lokal przydzielony w wyniku zamiany, bez obowiązku dopłaty ewentualnej różnicy wynikającej ze zmiany stawek,
- 2) przekwaterowywani do pomieszczenia zastępczego na czas naprawy zajmowanego dotychczas lokalu.

§ 5. 1. Najemcy znajdujący się w trudnej sytuacji materialnej mogą być zwolnieni w całości lub w części z wpłacenia kaucji oraz korzystać z ulg przez rozłożenie jej na raty miesięczne płatne w ciągu roku. Dotyczy to w szczególności osób:

- 1) utrzymujących się wyłącznie z emerytury, renty inwalidzkiej albo rodzinnej, ze stałych zasiłków opieki społecznej lub alimentów,
- 2) przekwaterowywanych na podstawie decyzji administracyjnej do lokalu zamiennego,
- 3) pozbawionych mieszkania w wyniku klęski żywiołowej.

2. O zwolnieniu od wpłaty kaucji w całości lub w części i rozłożeniu jej na raty orzeka w formie decyzji

terenowy organ administracji państwowej; jeżeli kaucja ma być wpłacona na zakładowy fundusz mieszkaniowy, rozstrzyga o tym zakład pracy.

3. Warunkiem rozłożenia na raty miesięczne kaucji za lokale w budynkach nie stanowiących własności państwa jest zabezpieczenie rat weksłami.

§ 6. 1. Wpłacenie kaucji nie zwalnia najemcy z obowiązku terminowego uiszczania czynszu i innych opłat z tytułu najmu ani też z obowiązku ponoszenia kosztów konserwacji, odnawiania i napraw lokalu oraz wymiany jego wyposażenia.

2. W czasie trwania najmu najemca nie może domagać się, aby wynajmujący pokrył z wpłaconej kaucji należności wynikające ze stosunku najmu.

§ 7. 1. Ustanie stosunku najmu i opróżnienie lokalu przez dotychczasowego najemcę stanowi podstawę do wypłacenia przez bank wynajmującemu wniesionej za ten lokal kaucji wraz z oprocentowaniem.

2. Wypłata środków kaucji z rachunku bankowego wynajmującemu nie będącemu jednostką gospodarki uspołecznionej następuje na podstawie jego pisemnego oświadczenia o opróżnieniu lokalu przez dotychczasowego najemcę. Wynajmujący jest obowiązany zawiadomić dotychczasowego najemcę o wysokości wypłaconej przez bank kwoty.

3. Kaucja wpłacona przez najemcę powinna być mu zwrócona wraz z oprocentowaniem po opróżnieniu lokalu, najpóźniej w ciągu 30 dni od dnia ustalenia należności wynajmującego z tytułu najmu danego lokalu.

4. W razie opuszczenia lokalu przez najemcę i pozostania w nim osób dotychczas wspólnie zamieszkałych z najemcą, które nie uzyskały następnie decyzji o przydziale na podstawie art. 47 ust. 3 ustawy, zwrot kaucji nie może nastąpić przed opróżnieniem lokalu przez te osoby.

5. Przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio w razie uzyskania przez osoby pozostawione w lokalu decyzji o przydziale na podstawie art. 47 ust. 3 ustawy.

6. Wynajmujący może potrącić z kaucji nie uiszczony przez najemcę czynsz i inne należności przypadające z tytułu najmu.

7. Kaucja podlega zwrotowi, jeżeli lokal nie został przez uprawnionego zajęty. W wypadku gdy najemca nie objął lokalu z własnej winy, z kaucji może być potrącony czynsz za okres od dnia udostępnienia lokalu.

§ 8. 1. Kaucję w wysokości ustalonej według zasad, o których mowa w § 1 ust. 3, pobiera się od najemców, z którymi stosunek najmu lokalu mieszkalnego lub części lokalu został nawiązany na podstawie decyzji o przydziale wydanej po wejściu w życie rozporządzenia albo umowy najmu zawartej po jego wejściu w życie.

2. Kaucje z tytułu najmu lokalu wpłacone na podstawie dotychczasowych przepisów z dniem wejścia w życie rozporządzenia podlegają:

- 1) przekazaniu na rachunek środków kaucji mieszkaniowej w banku przez wynajmujących będących osobami prawnymi, z wyjątkiem zakładów pracy,

- 2) wpłacie na rachunek bankowy wynajmującego nie będącego jednostką gospodarki uspołecznionej; przekazane z tego tytułu środki podlegają zablokowaniu,
- 3) oprocentowaniu, o którym mowa w § 2 ust. 2.

§ 9. Ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o terenowym organie administracji państwowej bez bliższego określenia, rozumie się przez to terenowy organ administracji państwowej o właściwości szczególnej do spraw gospodarki mieszkaniowej stopnia podstawowego.

§ 10. Tracą moc:

- 1) rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 7 marca 1975 r. w sprawie pobierania od najemców lokali mieszkal-

nych kaucji zabezpieczającej utrzymanie lokali w należytym stanie (Dz. U. Nr 8, poz. 43 i z 1985 r. Nr 21, poz. 96),

- 2) § 2 ust. 1 pkt 6 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 września 1985 r. w sprawie zasad i trybu gromadzenia i wykorzystywania środków Funduszu Gospodarki Gruntami i Gospodarki Mieszkaniowej (Dz. U. Nr 47, poz. 237 i z 1986 r. Nr 3, poz. 18).

§ 11. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 1988 r.

Prezes Rady Ministrów: Z. Messner

207

## ROZPORZĄDZENIE RADY MINISTRÓW

z dnia 9 listopada 1987 r.

**zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowych zasad i trybu oddawania w użytkowanie wieczyste gruntów i sprzedaży nieruchomości państwowych, kosztów i rozliczeń z tym związanych oraz zarządzania sprzedanymi nieruchomościami.**

Na podstawie art. 24 ust. 7 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 22, poz. 199 i z 1987 r. Nr 21, poz. 124) zarządza się, co następuje:

§ 1. W rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 16 września 1985 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu oddawania w użytkowanie wieczyste gruntów i sprzedaży nieruchomości państwowych, kosztów i rozliczeń z tym związanych oraz zarządzania sprzedanymi nieruchomościami (Dz. U. Nr 47, poz. 239, z 1986 r. Nr 3, poz. 17, z 1987 r. Nr 9, poz. 58 i Nr 23, poz. 133) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w § 13 w ust. 2 kropkę zastępuje się przecinkiem i dodaje pkt 3 w brzmieniu:

„3) budowę lokalu w ramach nadbudowy lub rozbudowy domu.”;

- 2) w § 18 w ust. 1 wyrazy „Przepisu § 17” zastępuje się wyrazami „Przepisów § 16 i 17”;

- 3) § 28 otrzymuje brzmienie:

„§ 28. Zarząd nieruchomością zabudowaną domem wielomieszkaniowym, w którym sprzedano część lokali, sprawuje, zgodnie z Prawem lokalowym, właściwa państwowa jednostka organizacyjna, chyba że zarząd ten został wyłączony przez współwłaścicieli na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego.”;

- 4) w § 29 w ust. 2 w pkt 1 po wyrazach „wraz z grzejnikami” dodaje się w nawiasie wyrazy „z wyjątkiem ogrzewania etażowego”;

- 5) § 30 otrzymuje brzmienie:

§ 30. 1. Właściciele lokali w domach wielomieszkaniowych, zarządzanych przez państwowe jednostki organizacyjne, ponoszą z tytułu udziału w kosztach eksploatacji i remontów opłaty w wysokości ustalonej według właściwych dla tych lokali stawek czynszu najmu określonych na podstawie art. 15 ust. 4 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. — Prawo lokalowe (Dz. U. z 1987 r. Nr 30, poz. 165) bez stosowania podwyżek za powierzchnię ponadnormatywną.

2. Opłaty, o których mowa w ust. 1, jak również opłaty za dostarczanie zimnej i ciepłej wody oraz za korzystanie z centralnego ogrzewania i ze zbiorczej anteny telewizyjnej — są wnoszone do dnia 10 każdego miesiąca za miesiąc ubiegły.”;

- 6) § 31 otrzymuje brzmienie:

„§ 31. 1. W razie zawarcia umowy sprzedaży ostatniego lokalu w domu wielomieszkaniowym zarządzanym przez państwową jednostkę organizacyjną, dotychczasowy zarządca wzywa współwłaścicieli domu do wyznaczenia, w terminie trzech miesięcy, nowego zarządcy w związku z wygaśnięciem sprawowanego przez niego zarządu nieruchomością zabudowaną tym domem.

2. Jeżeli współwłaściciele nie ustanowią zarządcy w terminie określonym w ust. 1, ani nie wystąpią na drogę sądową o jego