

ROZPORZĄDZENIE RADY MINISTRÓW

z dnia 9 listopada 1987 r.

w sprawie wykonania niektórych przepisów Prawa lokalowego.

Na podstawie art. 3 ust. 5, art. 54 ust. 1 i art. 60 ust. 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. — Prawo lokalowe (Dz. U. z 1987 r. Nr 30, poz. 165) zarządza się, co następuje:

Rozdział 1

Wielkość domów oraz lokali będących odrębnymi nieruchomościami

§ 1. 1. Powierzchnia użytkowa domu jednorodzinnego może wynosić do 110 m², a w razie wykorzystywania części mieszkania do wykonywania przez właściciela, jego dzieci lub rodziców pracy zawodowej stanowiącej główne źródło ich utrzymania — do 140 m².

2. Ograniczenia powierzchni, o którym mowa w ust. 1, nie stosuje się do domu obejmującego jeden samodzielny lokal mieszkalny lub nie więcej niż 6 izb.

3. Jeżeli dom jednorodzinny obejmuje również lokal użytkowy, lokalu tego nie bierze się pod uwagę przy ustalaniu powierzchni użytkowej domu oraz liczby izb.

4. W razie zaprzestania wykonywania pracy zawodowej w mieszkaniu lub przeniesienia własności domu jednorodzinnego o powierzchni większej niż 110 m², lecz nie przekraczającej 140 m², na osobę, która nie wykorzy-

stuje części mieszkania do wykonywania pracy zawodowej — dom ten nie traci charakteru domu jednorodzinnego.

§ 2. Mały dom mieszkalny może obejmować 2 do 4 samodzielnych lokali mieszkalnych lub nie więcej niż 20 izb. Jeżeli w domu takim znajdują się również lokale użytkowe, nie bierze się ich pod uwagę przy ustalaniu powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych oraz liczby izb.

§ 3. 1. Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość nie może przekraczać wielkości określonej w § 1 ust. 1, chyba że lokal obejmuje nie więcej niż 6 izb.

2. Jeżeli w wyniku przebudowy lokalu w małym domu mieszkalnym nastąpi przekroczenie wielkości określonej w ust. 1, dom ten nie traci charakteru małego domu mieszkalnego.

3. Do lokali w małych domach mieszkalnych stosuje się odpowiednio przepis § 1 ust. 4.

§ 4. Powierzchnia użytkowa domu letniskowego nie może przekraczać 110 m².

§ 5. 1. Do powierzchni użytkowej domu jednorodzinnego wlicza się, z zastrzeżeniem § 1 ust. 3, powierzchnię pomieszczeń znajdujących się na kondygnacjach mieszkal-

nych i poddaszach użytkowych w rozumieniu przepisów techniczno-budowlanych, z wyłączeniem powierzchni ruchu. Za powierzchnię ruchu uważa się biegi, spoczniki i podesty klatek schodowych oraz galerie zewnętrzne.

2. Na poddaszach użytkowych oraz w domach wybudowanych przed dniem 1 stycznia 1981 r. do powierzchni użytkowej nie wlicza się pomieszczeń o wysokości poniżej 220 cm.

3. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio do domów letniskowych.

4. Przy ustalaniu powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących odrębne nieruchomości stosuje się, określające tę powierzchnię, przepisy w sprawie czynszów najmu za lokale mieszkalne i użytkowe.

§ 6. 1. Przepisów § 1 i 4 w zakresie dotyczącym wielkości powierzchni użytkowej domu jednorodzinnego i letniskowego nie stosuje się do domów wybudowanych na podstawie pozwoleń na budowę wydanych po dniu 1 września 1980 r. Dopuszczalną wielkość tych domów oraz małych domów mieszkalnych określa się w powierzchni całkowitej.

2. Powierzchnia całkowita domów, o których mowa w ust. 1, nie może przekraczać:

- 1) domu jednorodzinnego — 220 m², a jeżeli dom stanowi własność rolnika albo część mieszkania jest wykorzystywana przez właściciela, jego dzieci lub rodziców do wykonywania pracy zawodowej stanowiącej główne źródło ich utrzymania — 270 m²,
- 2) małego domu mieszkalnego obejmującego dwa lokale — 400 m², trzy lokale — 550 m², cztery lokale — 700 m², więcej niż cztery lokale — 800 m²,
- 3) domu letniskowego — 110 m².

3. Do powierzchni całkowitej domu jednorodzinnego nie przekraczającej 220 m² oraz do powierzchni całkowitej małego domu mieszkalnego nie wlicza się powierzchni lokali użytkowych.

§ 7. 1. Powierzchnia całkowita domu mieszkalno-pensjonatowego powinna odpowiadać, w zależności od liczby miejsc noclegowych, wymaganiom określonym w przepisach o prowadzeniu pensjonatu.

2. Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego zajmowanego przez właściciela domu mieszkalno-pensjonatowego w takim domu nie może przekraczać 110 m².

§ 8. Powierzchnię całkowitą domów, o których mowa w § 6 i 7, stanowi powierzchnia wszystkich kondygnacji, w tym także kondygnacji podziemnych, mierzona po obrysie zewnętrznym ścian. Do powierzchni całkowitej zalicza się również:

- 1) powierzchnię galerii i loggii oraz
- 2) powierzchnię poddaszy lub ich części, a także pomieszczeń na poddaszach o wysokości mierzonej w świetle konstrukcji dachu lub stropu równej i większej niż 1,90 m.

Rozdział 2

Normy zaludnienia lokali mieszkalnych i uprawnienia do dodatkowej powierzchni mieszkalnej

§ 9. 1. Powierzchnię mieszkalną lokalu stanowi łączna powierzchnia pokoi. Za pokój nie uważa się pomieszczenia o powierzchni poniżej 6 m².

2. Powierzchnię mieszkalną lokalu, w którym nie ma wydzielonego pomieszczenia kuchennego, pomniejsza się o 4 m².

§ 10. 1. Norma powierzchni mieszkalnej, przysługującej jednej osobie, wynosi 7—10 m².

2. Lokale odpowiadające normatywom projektowania mieszkań zasiedla się według normatywów obowiązujących w dniu dokonania przydziału.

3. Przy przydziale lokalu bezdzietnemu małżeństwu uwzględnia się dodatkowo jedną normę zaludnienia.

4. Pokój o powierzchni mniejszej niż 10 m² nie może być przedmiotem odrębnego przydziału.

5. Osoba samotna może otrzymać przydział lokalu o powierzchni odpowiadającej dwom normom zaludnienia.

§ 11. 1. W wypadkach uzasadnionych potrzebą zajmowania lokalu o większej powierzchni od przysługującej na podstawie norm zaludnienia, może być przyznana dodatkowa powierzchnia mieszkalna.

2. Dodatkową powierzchnię mieszkalną przyznaje się w postaci jednej normy, z tym że należy dążyć, aby norma ta, łącznie z przysługującą normą podstawową, stanowiła osobny pokój.

§ 12. 1. Uprawnienie do dodatkowej powierzchni mieszkalnej może być przyznane osobom:

- 1) szczególnie zasłużonym dla Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej,
- 2) prowadzącym twórczą działalność w dziedzinie kultury i sztuki lub działalność publicystyczną bądź będącym właścicielami kolekcji wpisanej na ich wniosek do rejestru zabytków, jeżeli wojewódzki konserwator zabytków uzna, że utrzymanie jej we właściwym stanie wymaga przyznania takich uprawnień,
- 3) prowadzącym działalność naukową, wynalazczą bądź racjonalizatorską o szczególnym znaczeniu,
- 4) zajmującym szczególnie odpowiedzialne stanowiska w pracy zawodowej, politycznej lub społecznej,
- 5) których stan zdrowia tego wymaga.

2. Uprawnienia przyznane osobom wymienionym w ust. 1 pkt 2—4 wygasają z chwilą zaprzestania przez nie działalności uzasadniającej korzystanie z tych uprawnień.

3. Prezes Rady Ministrów określi szczegółowo, jakie stanowiska w pracy zawodowej, politycznej lub społecznej uważa się za szczególnie odpowiedzialne w rozumieniu ust. 1 pkt 4.

4. Minister Zdrowia i Opieki Społecznej określi szczegółowo wypadki uzasadniające korzystanie z dodatkowej powierzchni mieszkalnej ze względu na stan zdrowia.

§ 13. 1. O przyznaniu uprawnień do dodatkowej powierzchni mieszkalnej decyduje, na wniosek osoby zainteresowanej:

- 1) na podstawie § 12 ust. 1 pkt 1 — terenowy organ administracji państwowej o właściwości szczególnej do spraw kadrowych stopnia wojewódzkiego;
- 2) na podstawie § 12 ust. 1 pkt 2 — terenowy organ administracji państwowej o właściwości szczególnej do spraw kultury i sztuki stopnia wojewódzkiego;
- 3) na podstawie § 12 ust. 1 pkt 3 i 4 w odniesieniu do pracowników:
 - a) urzędów naczelnych i centralnych organów administracji państwowej oraz podległych im jednostek — kierownicy tych urzędów,

- b) urzędów terenowych organów administracji państwowej i podległych tym organom jednostek — terenowy organ administracji państwowej o właściwości szczególnej do spraw kadrowych stopnia wojewódzkiego,
 - c) przedsiębiorstw państwowych i innych państwowych jednostek organizacyjnych — właściwe organy założycielskie lub nadzorujące,
 - d) organizacji politycznych lub społecznych — osoby wyznaczone przez naczelne władze tych organizacji,
 - e) organizacji spółdzielczych — Prezes Naczelnej Rady Spółdzielczej i zarządy właściwych centralnych związków spółdzielczych;
- 4) na podstawie § 12 ust. 1 pkt 5 — terenowy organ administracji państwowej o właściwości szczególnej do spraw zdrowia i opieki społecznej stopnia podstawowego.

2. Jednostki decydujące o przyznaniu uprawnień do korzystania z dodatkowej powierzchni mieszkalnej są obowiązane prowadzić rejestr wydanych decyzji.

§ 14. 1. W razie zbiegu uprawnień do dodatkowej powierzchni mieszkalnej wśród osób pozostających we wspólnym gospodarstwie domowym, uprawnienie takie może być zrealizowane tylko przez dwie osoby.

2. Wygaśnięcie uprawnienia do dodatkowej powierzchni mieszkalnej stwierdza jednostka, która je przyznała.

§ 15. 1. Rzemieślnikom i osobom wykonującym pracę nakładczą w mieszkaniu przysługuje prawo do zajmowania części lokalu mieszkalnego na warsztat pracy w granicach określonych w § 11 ust. 2.

2. Podstawą do zajmowania przez osoby wymienione w ust. 1 części lokalu mieszkalnego na warsztat pracy jest faktyczne wykonywanie zawodu w zajmowanym lokalu, zgodnie z posiadanymi uprawnieniami.

3. Uprawnienia, o których mowa w ust. 1, nie przysługują wymienionym w tym przepisie osobom posiadającym lokale użytkowe.

§ 16. Przepisów § 11—15 nie stosuje się do osób uprawnionych do korzystania z dodatkowej powierzchni mieszkalnej na podstawie odrębnych przepisów.

Rozdział 3

Normy powierzchni lokali biurowych

§ 17. 1. Powierzchnię podstawową lokali biurowych stanowi łączna powierzchnia pomieszczeń, w których odbywa się praca biurowa.

2. Powierzchnię pomocniczą stanowi łączna powierzchnia pomieszczeń służących celom biurowym, w których nie odbywa się stała praca biurowa.

3. Do powierzchni podstawowej i pomocniczej nie wlicza się powierzchni szaf wbudowanych, korytarzy, holi, klatek schodowych, garaży, warsztatów, kotłowni i innych pomieszczeń służących celom komunikacyjnym, gospodarczym lub sanitarnym.

§ 18. 1. W lokalach biurowych, w tym również zajmowanych przez administracje zakładów produkcyjnych, norma powierzchni podstawowej przysługującej jednemu pracownikowi wynosi 5 m².

2. Przy ustalaniu powierzchni podstawowej przysługującej pracownikom danego zakładu pracy bierze się za podstawę liczbę pracowników przewidzianych do wykonywania pracy o charakterze biurowym.

3. Powierzchnia pomocnicza w lokalach i budynkach biurowych nie powinna przekraczać 15% powierzchni podstawowej.

4. Przepisów ust. 1—3 nie stosuje się do lokali biurowych zajmowanych przez jednostki organizacyjne resortów obrony narodowej i spraw wewnętrznych.

§ 19. Przepisów § 17 i 18 nie stosuje się do:

- 1) lokali i budynków lub ich części, które nie służą celom biurowym, lecz są przeznaczone do wykonywania działalności o charakterze produkcyjnym, usługowym lub publicznym (np. laboratoria, pracownie projektowe, sale rozpraw, biblioteki publiczne, wypożyczalnie książek),
- 2) lokali w budynkach zabytkowych.

Rozdział 4

Zamiana lokali mieszkalnych

§ 20. 1. Terenowy organ administracji państwowej przeznacza część lokali mieszkalnych z nowego budownictwa komunalnego oraz opróżnionych przez najemców — dla osób, które przekażą zajmowany dotychczas lokal do dyspozycji tego organu w drodze zamiany na podstawie art. 58 ust. 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. — Prawo lokalowe (Dz. U. z 1987 r. Nr 30, poz. 165), zwanej dalej „ustawą”.

2. Terenowy organ administracji państwowej powinien rozpatrzyć i załatwić w pierwszej kolejności wnioski o dostarczenie — w zamian za lokal zajmowany dotychczas — innego lokalu, złożone przez:

- 1) najemców lokali, w których występuje nadwyżka powierzchni mieszkalnej stanowiąca co najmniej jeden pokój, uprawnionych do lokalu zamiennego w myśl art. 44 ust. 1 ustawy,
- 2) inwalidów wojennych, ociemniałych i inne osoby niepełnosprawne, ubiegające się o uzyskanie mieszkania dostosowanego do ich potrzeb,
- 3) osoby ubiegające się o zmianę miejsca zamieszkania z ważnych powodów zdrowotnych lub rodzinnych.

3. Przy dokonywaniu zamian, o których mowa w ust. 1 i 2, stosuje się odpowiednio przepis art. 59 ust. 2 ustawy.

§ 21. 1. Ekwiwalent pieniężny, o którym mowa w art. 60 ust. 2 ustawy, przysługuje najemcy za różnicę powierzchni mieszkalnej lokalu dotychczas zajmowanego i lokalu dostarczonego przez terenowy organ administracji państwowej lub zakład pracy. Ekwiwalent za lokal o pełnym standardzie ustala się według stawki odpowiadającej 50% przeciętnej ceny kosztorysowej bezpośredniej 1 m² powierzchni użytkowej mieszkań w budownictwie społecznym na terenie danego województwa w roku kalendarzowym poprzedzającym rok, w którym następuje zamiana lokalu; w razie braku w zwalnianym lokalu jednego z elementów mających wpływ na wysokość czynszu, ekwiwalent obniża się o 10%, a w razie braku dwóch takich elementów — o 20%.

2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio do członków spółdzielni mieszkaniowych, którzy w zamian za mieszkanie zajmowane na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu otrzymują inny lokal dostarczony przez spółdzielnię.

3. Ekwiwalent za lokale przekazywane do dyspozycji terenowych organów administracji państwowej lub spółdzielni mieszkaniowych przyznają terenowe organy administracji państwowej o właściwości szczególnej do spraw gospodarki mieszkaniowej stopnia podstawowego — ze środków Funduszu Gospodarki Gruntami i Gospodarki Mieszkaniowej; za lokale przekazywane do dyspozycji zakładów pracy ekwiwalent przyznają te zakłady ze środków zakładowego funduszu mieszkaniowego.

§ 22. Osoba, której dochód miesięczny w przeliczeniu na jednego członka rodziny przekracza wysokość określoną w przepisach ustalających zasady przydziału lokali mieszkalnych pozostających w dyspozycji terenowych organów administracji państwowej, a która w zamian za lokal zajmowany dotychczas otrzymuje lokal o większej powierzchni mieszkalnej dostarczony przez terenowy organ administracji państwowej lub zakład pracy, jest obowiązana wnieść opłatę za powierzchnię mieszkalną uzyskaną dodatkowo w wyniku zamiany. Opłatę za powierzchnię uzyskaną w lokalu o pełnym standardzie ustala się według stawki określonej w § 21 ust. 1; w razie braku w przydzielonym lokalu jednego z elementów mających wpływ na wysokość czynszu, opłatę obniża się o 10%, a w razie braku dwóch takich elementów — o 20%.

§ 23. Opłata, o której mowa w § 22, podlega zwrotowi w razie późniejszego opróżnienia lokalu i przekazania go terenowemu organowi administracji państwowej lub zakładowi pracy.

§ 24. Wniesione przed dniem wejścia w życie rozporządzenia opłaty za dodatkowo uzyskaną powierzchnię mieszkalną i urządzenia techniczne podlegają zwrotowi w razie:

- 1) ponownej zamiany lokalu na dostarczony przez terenowy organ administracji państwowej bądź zakład pracy lokal o mniejszej powierzchni lub mniejszej liczbie urządzeń technicznych — w całości albo w części odpowiadającej różnicy powierzchni bądź wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne,
- 2) opróżnienia lokalu i przekazania go terenowemu organowi administracji państwowej lub zakładowi pracy.

§ 25. 1. Prezydenci miast mogą tworzyć biura pośrednictwa zamiany mieszkań, działające w formie zakładów budżetowych, zwane dalej „biurami”, ustalać ich statut, szczegółowy zakres działania oraz wysokość opłat za świadczone przez nie usługi.

2. Biura mogą być również tworzone przez wojewodów, jeżeli miejscowe warunki uzasadniają ich powołanie dla obszaru całego lub części województwa. W takim wypadku, poza ustaleniem statutu, szczegółowego zakresu działania i wysokości opłat, wojewoda określa również zasięg terytorialny działalności biura.

§ 26. Do zakresu działania biura należy prowadzenie spraw związanych z zamianami lokali. W szczególności do zakresu działania biura należy:

- 1) przyjmowanie zgłoszeń do zamiany, prowadzenie ich ewidencji oraz ewidencji lokali przewidzianych do zamiany, w których występuje nadwyżka lub niedobór powierzchni mieszkalnej,
- 2) załatwianie spraw dotyczących zamiany lokali mieszkalnych pozostających w dyspozycji terenowych organów administracji państwowej oraz takich lokali na lokale spółdzielcze, zakładowe lub stanowiące własność osób fizycznych,
- 3) przygotowywanie projektów decyzji o zamianie lokali.

Rozdział 5

Przeplisy końcowe

§ 27. 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 lokalowych stopnia podstawowego.

§ 28. Tracą moc:

- 1) rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 26 czerwca 1974 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów prawa lokalowego (Dz. U. Nr 26, poz. 152, z 1980 r. Nr 15, poz. 52 i z 1983 r. Nr 38, poz. 174),
- 2) uchwała nr 441 Prezydium Rządu z dnia 24 maja 1952 r. w sprawie ustalenia powierzchni lokali biurowych (Monitor Polski Nr A-49, poz. 672).

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

Prezes Rady Ministrów: Z. Messner