

ROZPORZĄDZENIE RADY MINISTRÓW

z dnia 14 grudnia 1987 r.

w sprawie czynszów najmu za lokale mieszkalne i użytkowe.

Na podstawie art. 15 ust. 4 oraz art. 17 ust. 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. — Prawo lokalowe (Dz. U. z 1987 r. Nr 30, poz. 165) zarządza się, co następuje:

§ 1. 1. Czynsze najmu za lokale mieszkalne i użytkowe oraz wynagrodzenie za lokale zajmowane bez tytułu prawnego w budynkach objętych przepisami Prawa lokalowego są ustalane na zasadach określonych w rozporządzeniu.

2. Przepisów rozporządzenia nie stosuje się do lokali:

- 1) w domach spółdzielni mieszkaniowych,
- 2) mieszkalnych w domach jednorodzinnych i lokali mieszkalnych zamieszkiwanych przez właścicieli lub ich osoby bliskie,
- 3) mieszkalnych w domach stanowiących własność osób fizycznych, jeżeli zostały oddane w najem w drodze umowy po dniu 31 grudnia 1987 r.,
- 4) w domach mieszkalno-pensjonatowych, jeżeli właściciel, jego pełnoletnie dzieci lub rodzice mieszkają w tym domu i prowadzą w nim pensjonat,

5) mieszkalnych w domach pozostających w zarządzie jednostek organizacyjnych resortu spraw wewnętrznych oraz Służby Więziennej,

6) wynajmowanych przedstawicielstwom dyplomatycznym, urzędom konsularnym państw obcych oraz innym osobom i instytucjom będącym osobami zagranicznymi

oraz do garaży.

3. Wysokość czynszu najmu za lokale wymienione w ust. 2 pkt 5 i 6 określają odrębne przepisy.

§ 2. 1. Najemcy lokali opłacają czynsz najmu według stawek miesięcznych za 1 m² powierzchni użytkowej.

2. Przez powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, tj. pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrze-

bom najemcy. Nie uważa się za powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego powierzchnię balkonów, tarasów, loggi, antresol, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych na przechowywanie opału.

3. Przez powierzchnię użytkową lokalu użytkowego rozumie się powierzchnię wszystkich znajdujących się w nim pomieszczeń oraz pomieszczeń przynależnych, tj. kuchni, przedpokoi, korytarzy, łazienek, ubikacji, spiżarni, alków, piwnic, zamkniętych pomieszczeń składowych, garaży, komórek, z wyjątkiem antresol, pawlaczy, szaf i schowków w ścianach.

4. Obmiaru powierzchni użytkowej lokalu dokonuje się w świetle wyprawionych przegród pionowych (ścian) przy zachowaniu innych zasad obmiaru powierzchni budynków, określonych w odrębnych przepisach.

§ 3. 1. Wysokość czynszu najmu i opłat za świadczenia związane z wyposażeniem i eksploatacją lokalu oraz dane dotyczące powierzchni lokalu powinny być określone w umowie najmu, a jeżeli stosunek najmu wynika z ostatecznej decyzji administracyjnej o przydziale lokalu — w pisemnym stwierdzeniu przedmiotu i warunków najmu.

2. Jeżeli w czasie trwania stosunku najmu nastąpi zmiana stawek czynszowych lub zmiana okoliczności mających wpływ na wysokość czynszu najmu, wynajmujący określa wysokość czynszu najmu stosownie do zmienionych stawek i okoliczności. Najemca jest obowiązany bezzwłocznie zawiadomić wynajmującego o okolicznościach uzasadniających zmianę wysokości czynszu.

3. Czynsz najmu, obliczony w związku ze zmianą stawek czynszowych lub zmianą okoliczności mających wpływ na jego wysokość, obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiły okoliczności uzasadniające zmianę czynszu. Wynajmujący jest obowiązany zawiadomić najemcę na piśmie o wszelkich zmianach w obliczaniu czynszu.

§ 4. 1. Spory w sprawach dotyczących wysokości czynszu rozstrzygają w drodze decyzji terenowe organy administracji państwowej.

2. Do czasu rozstrzygnięcia sporu o wysokość czynszu najemca jest obowiązany uiszczać go w wysokości płatnej do dnia sporu, a gdy spór powstaje przy ustalaniu czynszu za nowo obejmowany lokal — w wysokości nie kwestionowanej przez najemcę.

§ 5. W sprawach dotyczących wynagrodzenia za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego stosuje się odpowiednio przepisy § 4.

§ 6. Wysokość odsetek za zwłokę w uiszczeniu czynszu najmu ustala się na 5% w stosunku miesięcznym, z tym że za okresy nie przekraczające 15 dni odsetek nie dolicza się, a za okresy przekraczające 15 dni dolicza się odsetki przypadające za pełny miesiąc.

§ 7. 1. Jeżeli niektóre pomieszczenia w lokalu służą celom użytkowemu, a inne mieszkalnym, czynsz oblicza się dla każdej części lokalu według właściwych stawek. Od pomieszczeń przynależnych oblicza się czynsz w zależności od tego, na jakie cele te pomieszczenia są wykorzystywane.

2. Jeżeli pomieszczenie jest wykorzystywane równocześnie do celów użytkowych i mieszkalnych, stosuje się stawki czynszu odpowiadające zasadniczemu przeznaczeniu pomieszczenia.

§ 8. 1. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu według stawek miesięcznych za 1 m² powierzchni użytkowej, ustalonych stosownie do tabeli stanowiącej załącznik nr 1 do rozporządzenia.

2. W razie najmu poszczególnych pomieszczeń w jednym lokalu mieszkalnym przez dwóch lub więcej najemców, za pomieszczenia używane wspólnie najemcy opłacają czynsz proporcjonalnie do powierzchni zajmowanej oddzielnie przez każdego z nich.

3. Najemcy lokali mieszkalnych w budynkach położonych na terenie państwowego gospodarstwa leśnego opłacają czynsz najmu w wysokości 50% stawek, o których mowa w ust. 1.

4. Za budynki, o których mowa w ust. 3, uważa się budynki przedsiębiorstw lasów państwowych oraz parków narodowych.

5. Przepisy ust. 1—3 nie dotyczą najemców lokali zwolnionych od płacenia czynszu na podstawie odrębnych przepisów lub układów zbiorowych pracy.

6. Najemcy mieszkań zakładowych, z którymi stosunek pracy został rozwiązany, a którym nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego, opłacają czynsz najmu według stawki ustalonej dla danego lokalu, podwyższonej o 300%.

7. Przepisu ust. 6 nie stosuje się do osób, które w chwili objęcia lokalu w najem nie były zatrudnione w zakładzie pracy dysponującym tym lokalem oraz do ich następców prawnych.

§ 9. 1. Za pokój (pokoje) o powierzchni 6 m² i większej, stanowiący nadwyżkę powierzchni mieszkalnej, najemca opłaca czynsz najmu według stawki ustalonej dla danego lokalu, podwyższonej o 200%.

2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się do:

- 1) najemców mieszkań zakładowych, których charakter pracy wymaga zajmowania mieszkania w określonym budynku lub zespole budynków,
- 2) najemców, którzy ukończyli 75 lat życia, zamieszkujących samotnie lub tylko ze współmałżonkiem albo z osobą bliską, która również ukończyła 75 lat życia, jeżeli nadwyżka stanowi nie więcej niż 1 pokój,
- 3) lokali przystosowanych zgodnie z obowiązującymi przepisami do potrzeb zamieszkujących w nich osób o ograniczonej sprawności fizycznej,
- 4) najemców, którzy posiadają nadwyżkę powierzchni mieszkalnej w postaci jednego pokoju w lokalach otrzymanych w wyniku zamiany dokonanej przez terenowy organ administracji państwowej, jeżeli w poprzednio zajmowanym lokalu występowała nadwyżka powierzchni mieszkalnej w postaci co najmniej dwóch pokoi,
- 5) najemców, o których mowa w § 8 ust. 6,
- 6) pokoi oddanych w podnajem studentom lub uczniom szkół ponadpodstawowych i pomaturalnych na podstawie umowy zgłoszonej przez najemcę terenowemu organowi administracji państwowej.

3. Pokój stanowi nadwyżkę, jeżeli w pozostałych pokojach najemca ma zapewnioną powierzchnię przysługującą według normy 10 m² na osobę oraz z tytułu dodatkowej powierzchni mieszkalnej albo uprawnień do dodatkowych norm lub pokoi.

§ 10. 1. Osoby korzystające bez tytułu prawnego z lokalu mieszkalnego, do którego miałyby zastosowanie stawki czynszu określone w rozporządzeniu, opłacają do czasu opróżnienia lokalu wynagrodzenie miesięczne według stawek za 1 m² powierzchni użytkowej ustalonych na podstawie tabeli stanowiącej załącznik nr 1 do rozporządzenia, podwyższonych o 300%, a w razie samowolnego zajęcia lokalu — o 400%.

2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się do osoby, której przysługuje prawo do otrzymania lokalu zamiennego, chyba że odmówiła dobrowolnego przeniesienia się do wskazanego lokalu zamiennego.

3. W razie śmierci osoby, o której mowa w ust. 2, przepis ten stosuje się do osób bliskich, które stale zamieszkiwały wspólnie z tą osobą.

§ 11. 1. Najemcy lokali użytkowych opłacają czynsz najmu według stawek miesięcznych za 1 m² powierzchni użytkowej ustalanych przez rady narodowe stopnia podstawowego w granicach stawek określonych w tabeli stanowiącej załącznik nr 2 do rozporządzenia.

2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się do lokali użytkowych wykorzystywanych na pracownie twórców.

3. Najemcy zajmujący lokale, o których mowa w ust. 2, opłacają czynsz najmu według stawek miesięcznych za 1 m² powierzchni użytkowej, ustalonych stosownie do tabeli stanowiącej załącznik nr 1 do rozporządzenia.

4. Najemcy korzystający z pomieszczeń o charakterze inwentarskim lub służących do przechowywania płodów rolnych, narzędzi i maszyn rolniczych opłacają czynsz według stawki miesięcznej stanowiącej 10% stawki bazowej czynszu za lokale mieszkalne.

§ 12. Osoby korzystające bez tytułu prawnego z lokalu użytkowego, do którego miałyby zastosowanie stawki czynszu określone w rozporządzeniu, opłacają do czasu opróżnienia lokalu wynagrodzenie miesięczne według tych stawek, podwyższonych o 200%.

§ 13. 1. Stawki czynszu ustalone w załączniku nr 2 do rozporządzenia dotyczą lokali, których wysokość pokrywa się z wymiarami jednej kondygnacji budynku.

2. Za podstawę obliczania czynszu za lokal lub jego część o wysokości odpowiadającej wymiarom dwóch lub więcej kondygnacji budynku, w którym lokal znajduje się, przyjmuje się taką powierzchnię, jaka wypada z pomnożenia powierzchni tego lokalu przez liczbę kondygnacji. Pełne stawki stosuje się jednak tylko do powierzchni pierwszej kondygnacji. W stosunku do powierzchni, jaka przypada na dalsze kondygnacje, stawki czynszu obniża się o 70%.

3. Jeżeli lokal nie pokrywa się ściśle z wymiarami kondygnacji budynku, za wysokość odpowiadającą jednej kondygnacji przyjmuje się 4 m. W stosunku do tej części lokalu, której wysokość wynosi poniżej 4 m, stawkę czynszu obniża się proporcjonalnie do różnicy wysokości.

§ 14. 1. Jeżeli przedmiotem najmu na cele użytkowe jest cały budynek, czynsz najmu obniża się o 50%, gdy najemca w drodze umowy zobowiąże się do wykonywania remontów bieżących i kapitalnych.

2. Najemca traci prawo do obniżki, o której mowa w ust. 1, jeżeli nie wykona remontów w terminie określonym przez strony.

§ 15. 1. Wpływy z czynszu najmu przeznacza się na pokrywanie kosztów eksploatacji i remontów bieżących budynków oraz dźwigów osobowych.

2. Za koszty eksploatacji budynków i dźwigów osobowych uważa się wydatki związane ze zwykłym zarządaniem nieruchomością, a w szczególności wydatki na utrzymanie czystości, wywóz śmieci, usuwanie fekalii, oczyszczanie ulic i podwórz, kanalizację, oświetlanie i ogrzewanie pomieszczeń służących do wspólnego użytku (korytarze, klatki schodowe, ubikacje), oczyszczanie kominów, utrzymywanie zieleńców, płace administratora i dozorczy, należne właścicielowi kwoty z tytułu osobistego prowadzenia zarządu, materiały kancelaryjne związane z administracją, ubezpieczenie nieruchomości, usługi pocztowo-telekomunikacyjne i utrzymanie zarządu przedsiębiorstw gospodarki mieszkaniowej. Nie zalicza się do kosztów eksploatacji grzywien i kar pieniężnych.

3. Za koszty remontu bieżącego 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 centralnego ogrzewania, ciepłej wody, gazowych i hydroforów, dźwigów osobowych, urządzeń przeciwpożarowych, pomieszczeń przeznaczonych do ogólnego użytku oraz powierzchni komunikacyjnej. Nie uważa się za remont bieżący napraw lokalu i wymiany elementów jego wyposażenia obciążających najemcę.

§ 16. 1. Organy sprawujące nadzór nad wynajmującymi budynki i lokale, będącymi jednostkami gospodarki uspołecznionej, kontrolują zgodność gospodarowania wpływami czynszowymi z obowiązującymi przepisami.

2. Terenowe organy administracji państwowej sprawują kontrolę, o której mowa w ust. 1, w stosunku do wynajmujących lokale w budynkach stanowiących własność osób fizycznych lub prawnych nie będących jednostkami gospodarki uspołecznionej.

§ 17. 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.

§ 18. Z zastrzeżeniem § 19 tracą moc:

- 1) rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 27 czerwca 1983 r. w sprawie czynszów najmu za lokale mieszkalne i użytkowe (Dz. U. Nr 38, poz. 174 i z 1985 r. Nr 43, poz. 207),
- 2) rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 29 czerwca 1984 r. w sprawie czynszów najmu lokali w budynkach położonych na terenie państwowych gospodarstw rolnych, przedsiębiorstw mechanizacji rolnictwa oraz państwowego gospodarstwa leśnego (Dz. U. Nr 33, poz. 179).

§ 19. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 1988 r., z tym że do dnia 31 stycznia 1988 r. najemcy lokali mieszkalnych i użytkowych opłacają czynsz najmu według stawek miesięcznych za 1 m² powierzchni użytkowej, ustalonych na zasadach określonych w dotychczasowych przepisach.

Prezes Rady Ministrów: Z. Messner

Załącznik nr 1 do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 grudnia 1987 r. (poz. 230)

TABELA CZYNSZÓW ZA LOKALE MIESZKALNE

Stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej wynosi miesięcznie 15 zł.

Czynniki dodatkowe wpływające na poziom czynszu			
obniżające stawkę bazową ¹⁾	% obniżki w stosunku do stawki bazowej	podwyższające stawkę bazową za wyposażenie mieszkania w	% podwyżki w stosunku do stawki bazowej
mieszkanie w budynku substandardowym ²⁾	30%	w.c. ⁶⁾	30%
mieszkanie bez urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych ³⁾	30%	łazienkę ⁷⁾	30%
mieszkanie w suterenie	30%	centralne ogrzewanie ⁸⁾	30%
mieszkanie powyżej 5 kondygnacji w budynku bez windy	30%	gaz przewodowy	30%
mieszkanie wspólne ⁴⁾	30%		
mieszkanie z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego	20%		
mieszkanie w budynku położonym w odległości ponad 3 km od sklepu lub szkoły podstawowej ⁵⁾	30%		
mieszkanie w budynku bez instalacji elektrycznej	50%		

¹⁾ Obniżenie czynszu może nastąpić tylko z tytułu jednego czynnika; w wypadku natomiast mieszkań w budynkach położonych na terenie państwowego gospodarstwa leśnego — z tytułu dwóch czynników.

²⁾ Budynki, które ze względu na zły stan techniczny zostały przeznaczone do rozbiórki decyzją terenowego organu administracji państwowej.

³⁾ Przez urządzenia wodociągowo-kanalizacyjne rozumie się również lokalne urządzenia wodociągowe (hydrofor) i kanalizacyjne (szambo).

⁴⁾ Dotyczy mieszkań, o których mowa w § 8 ust. 2 rozporządzenia.

⁵⁾ Dotyczy budynków położonych na terenie państwowego gospodarstwa leśnego.

⁶⁾ Przez w.c. rozumie się doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo-kanalizacyjną, umożliwiającą podłączenie muszli sedesowej i spluczki; dotyczy również w.c. przynależnego do lokalu, położonego poza lokalem na tej samej kondygnacji.

⁷⁾ Przez łazienkę rozumie się wydzielone w mieszkaniu pomieszczenie posiadające stałe instalacje: wodociągowo-kanalizacyjną, ciepłej wody dostarczanej centralnie bądź z urządzeń zainstalowanych w lokalu lub inne, umożliwiające podłączenie wanny, brodzika, baterii, piecyka kąpielowego (gazowego, elektrycznego, bojlera itp.).

⁸⁾ Dotyczy ogrzewania energią cieplną dostarczaną z elektrociepłowni, ciepłowni i kotłowni lokalnych (osiedlowych i domowych).

Załącznik nr 2 do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 grudnia 1987 r. (poz. 230)

TABELA CZYNSZÓW ZA LOKALE UŻYTKOWE

Stawka bazowa czynszu¹⁾ za 1 m² powierzchni użytkowej wynosi miesięcznie:

1) 50 zł do 70 zł za lokale wynajmowane na prowadzenie działalności statutowej organizacjom społeczno-politycznym utrzymującym się wyłącznie ze składek członkowskich lub dotacji.

2) 70 zł do 200 zł za pozostałe lokale.

Lp.	Czynniki obniżające stawkę bazową	% obniżki
1	Lokal w budynku substandardowym ²⁾	10%
2	Lokal bez urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych ³⁾	10%
3	Lokal położony w kondygnacji podziemnej	10%

¹⁾ Stawka bazowa powinna być ustalana w zależności od rodzaju działalności i położenia budynku.

²⁾ Budynek, który ze względu na zły stan techniczny przeznaczony został do rozbiórki decyzją terenowego organu administracji państwowej.

³⁾ Przez urządzenia wodociągowo-kanalizacyjne rozumie się również lokalne urządzenia wodociągowe (hydrofor) i kanalizacyjne (szambo).