

245

ROZPORZĄDZENIE RADY MINISTRÓW

z dnia 25 lipca 1958 r.

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

Na podstawie art. 17 ust. 1 i 3 oraz art. 26 ust. 2 dekretu z dnia 28 lipca 1948 r. o najmie lokali (Dz. U. z 1958 r. Nr 50, poz. 243) 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 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, samorządu gospodarczego, społeczne, kulturalne;
- 2) lokalu bez bliższego określenia — należy przez to rozumieć lokal użytkowy.

§ 2. 1. Wysokość stawek czynszowych za lokale określona jest w tabelach stanowiących załączniki nr 1—7 do rozporządzenia. Tabele te podają stawki zróżnicowane 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 (również widowiskowym), służby zdrowia, pomocy społecznej i innym socjalnym (tabela nr 6),
- 7) rzemieślniczych (tabela nr 7).

2. Stawki podane w tabelach nr 1—7 są stawkami średnimi. Właściwe rady narodowe (miejskie, gromadzkie, osiedla) mogą uchylać odchylenia od średnich stawek, polegające na obniżeniu ich lub podwyższeniu do 20%. Na Ziemach Odzyskanych rady narodowe mogą uchylać obniżkę stawek czynszowych we wszystkich lub niektórych tabelach do 50%.

3. W granicach stawek określonych w ust. 2 rady narodowe w miastach mogą ustalać strefy i obowiązujące w tych strefach stawki czynszowe.

4. Powzięcie przez rady narodowe uchwały w stosunku do tabeli nr 7 wymaga uprzedniego wysłuchania opinii właściwej izby rzemieślniczej.

§ 3. Od czynszów obliczonych na podstawie stawek ustalonych w tabelach nr 5 i 6 (również od stawek z odchyleniami wprowadzonymi uchwałami rad narodowych) przysługują następujące obniżki:

- 1) od czynszu obliczonego na podstawie tabeli nr 5:
 - a) 50% obniżki najemcom garaży, którzy opłacają czynsz za lokale mieszkalne według art. 4 dekretu z dnia 28 lipca 1948 r. o najmie lokali,
 - b) 80% obniżki inwalidom za pomieszczenia użytkowe, przeznaczone na przechowanie wózków inwalidzkich oraz pojazdów motorowych przystosowanych do użytkowania ze względu na kalectwo;
- 2) od czynszu obliczonego na podstawie tabeli nr 6:
 - a) 80% obniżki Związkowi Polskich Artystów Plastyków i jego członkom za lokale użytkowe wykorzystywane na pracownie plastyczne,
 - b) 50% obniżki lekarzom, uprawnionym technikom dentystycznym, technikom dentystycznym i felczerom wykonującym prywatną praktykę, opłacającym czynsz za lokale mieszkalne według art. 4 dekretu o najmie lokali, zatrudnionym w pełnym wymiarze godzin w zakładach społecznych służby zdrowia; obniżkę tę mogą prezydja rad narodowych — biorąc pod uwagę sytuację materialną — stosować w indywidualnych przypadkach również do lekarzy weterynarii opłacających czynsz według art. 4 dekretu o najmie lokali.

§ 4. 1. Od czynszu obliczonego na podstawie stawek ustalonych w tabeli nr 7 (również od stawek z odchyleniami wprowadzonymi uchwałami rad narodowych) przysługuje obniżka do 50% następującym kategoriom najemców:

- 1) rzemieślnikom zatrudniającym prócz członków rodziny najwyżej jednego pracownika najemnego,
- 2) osobom wykonującym rzemiosło wymagające większej powierzchni użytkowej.

2. Od czynszu obliczonego na podstawie stawek ustalonych w tabelach nr 1—6 (również z odchyleniami wprowadzonymi

dzonymi uchwałami rad narodowych) może być stosowana obniżka do 50% dla lokali, w których wykonywane są usługi lub produkcja wymagające większej powierzchni użytkowej.

3. Wysokość obniżki, o której mowa w ust. 1 i 2, ustala prezydium właściwej rady narodowej dla określonych grup najemców lub kategorii lokali; w ramach tych ustaleń organ prezydium rady narodowej do spraw gospodarki mieszkaniowej udziela obniżek w indywidualnych przypadkach, biorąc pod uwagę sytuację materialną najemcy.

§ 5. Właściwe rady narodowe (§ 2 ust. 2) mogą uchylać obniżkę czynszów obliczonych na podstawie stawek ustalonych w tabelach nr 1—7 (również stawek z odchyleniami wprowadzonymi w myśl § 2 ust. 2 i 3) w następujących przypadkach:

- 1) dla lokali, w których wykonywane są usługi o niskiej dochodowości (np. wypożyczalnie książek, biura pisania podań, biura tłumaczeń), w szczególności prowadzone przez inwalidów lub osoby, które ukończyły 60 lat życia, oraz dla lokali, w których wykonywane są usługi nierzemieślnicze o niskiej dochodowości, nie mające charakteru przemysłowego (np. maglowanie białizny, obciążanie guzików, plisowanie, dekatoryzowanie) — do 50%;
- 2) dla lokali zajmowanych na cele handlowe przedsiębiorstw o niskiej dochodowości, których istnienie w danej miejscowości jest szczególnie pożyteczne ze względu na rodzaj wykonywanej działalności — do 50%; obniżka ta może być stosowana w okresie do dnia 31 grudnia 1959 r.

§ 6. 1. W razie stosowania obniżek czynszu z kilku tytułów każdą następną obniżkę czynszu oblicza się od czynszu zmniejszonego wskutek zastosowania poprzedniej obniżki. Po zastosowaniu wszystkich obniżek czynsz nie może wynosić mniej niż 40% czynszu obliczonego na podstawie stawek podanych w tabelach. Wyjątek stanowią przypadki przewidziane w przepisach § 3 pkt 1 lit. b) i pkt 2 lit. a), w których czynsz nie może wynosić mniej niż 20%.

2. Stawki czynszowe przewidziane w tabelach nie mają zastosowania do urządzeń handlowo-usługowych na targowiskach (hale targowe, bazy, sklepy, pawilony, kioski, place targowe itp.), od których pobierane są opłaty na podstawie przepisów szczególnych.

§ 7. 1. W razie niemożności bezpośredniego zaliczenia lokalu do właściwej kategorii należy go zaliczyć do tej kategorii, do której ze względu na sposób użytkowania jest najbardziej zbliżony.

2. O zaliczeniu lokalu do jednej z kategorii decyduje rzeczywiste przeznaczenie lokalu, a nie charakter najemcy, np. lokal handlowy użytkowany na biuro zalicza się do lokali handlowych, a nie do lokali biurowych.

3. Za pomieszczenia, w których rzemieślnicy zbywają własne wyroby, nawet jeżeli mają one techniczne cechy lokali sklepowych (wejście od ulicy), oblicza się czynsz według stawek z tabeli nr 7, jeżeli mieszczą się w tym samym obejściu co warsztat rzemieślniczy.

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

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

§ 9. 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 opłaty według umowy. Za wykonane przez najemcę w lokalu lub budynku urządzenia specjalne nie służy najemcy prawo do żadnych potrąceń.

§ 10. 1. Za lokale użytkowe uważa się lokale zajmowane faktycznie na cele inne niż mieszkalne, chociażby lokale te z zasadniczego swego przeznaczenia były mieszkalnymi,

2. Jeżeli poszczególne pomieszczenia w jednym lokalu służą celom użytkowym, 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.

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

§ 11. 1. Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich znajdujących się w nim pomieszczeń oraz pomieszczeń przynależnych, jak: kuchnia, przedpokoje, korytarze, łazienki, klozety, śpiżarnie, alkozy, piwnice, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki itp., z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów, pawlaczków, szaf i schowków w ścianach itp.

2. Wielkość powierzchni użytkowej przyjmuje się zgodnie z pomiarami dokonanyymi w myśl przepisów wydanych na podstawie dekretu o najmie lokali.

§ 12. Jeżeli przedmiotem najmu jest cały budynek, za podstawę do obliczenia czynszu przyjmuje się jego całkowitą powierzchnię użytkową.

§ 13. 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. pomieszczenia składowe, bezpośrednio połączone z lokalem użytkowym), oblicza się według stawek, jakie mają zastosowanie do właściwego lokalu użytkowego.

§ 14. 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 o wysokości odpowiadającej wymiarom dwóch lub więcej kondygnacji budynku, którego lokal ten stanowi część składową, przyjmuje się za podstawę do obliczenia taką ilość m², 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 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 m w pionie, jako wysokość odpowiadającą jednej kondygnacji; stawki czynszu za resztę przestrzeni, której wysokość jest mniejsza niż 4 m — zmniejsza się proporcjonalnie.

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

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

§ 16. 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 zostanie określona umową stron, wysokość tę ustala wynajmujący przy udziale komitetu blokowego (osiedlowego, ulicznego, domowego).

§ 17. 1. Jeżeli przedmiotem najmu na cele użytkowe jest cały budynek, czynsz obniża się o 50%, o ile najemcy w drodze umowy zobowiążą się do wykonywania remontów zarówno bieżących, jak i kapitalnych.

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

§ 18. 1. Jednostki uspołecznione zwolnione są od uiszczania wpłat na Fundusz Gospodarki Mieszkaniowej od najmu lokali użytkowych.

2. Jeżeli wynajmującym lokal jest osoba fizyczna lub osoba prawna nie będąca jednostką uspołecznioną, wpłaca ona 60% pobranego czynszu na rzecz Funduszu Gospodarki Mieszkaniowej.

3. Przepisu ust. 2 nie stosuje się do przypadków, o których mowa w § 17.

4. Od wpłat na Fundusz Gospodarki Mieszkaniowej wolni są również właściciele i użytkownicy budynków użytkowych w przypadku, gdy budynki te nie są przedmiotem najmu.

§ 19. Traci moc rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 29 lipca 1957 r. w sprawie czynszów za lokale użytkowe i wpłat na Fundusz Gospodarki Mieszkaniowej (Dz. U. Nr 48, poz. 229).

§ 20. Wykonanie niniejszego rozporządzenia porucza się Ministrowi Gospodarki Komunalnej i innym zainteresowanym ministrom oraz prezydiom rad narodowych.

§ 21. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem ogłoszenia, z tym że czynsz najmu obliczony na podstawie niniejszego rozporządzenia obowiązuje:

- 1) w stosunku do najemców nie będących jednostkami gospodarki uspołecznionej — z pierwszym dniem miesiąca następującego po ogłoszeniu;
- 2) w stosunku do najemców będących jednostkami gospodarki uspołecznionej — z dniem 1 stycznia 1959 r. z wyjątkiem przypadków określonych w pkt 3; do tego terminu jednostki te opłacają czynsz najmu w dotychczasowej wysokości;
- 3) w stosunku do najemców, którymi są jednostki gospodarki uspołecznionej resortu handlu wewnętrznego — z dniem 1 stycznia 1959 r., z tym że od tej daty jednostki te opłacają czynsz według stawek ustalonych w tabelach nr 2, 3, 4 i 5 obniżonych o 50%, a od dnia 1 stycznia 1960 r. — w pełnej wysokości.

Prezes Rady Ministrów: w z. P. Jaroszewicz

Załączniki do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 25 lipca 1958 r. (poz. 245).

Tabela stawek czynszowych nr 1

Załącznik nr 1

Rodzaj miejscowości	Lokale biurowe				
	w budynkach bez instalacji wodociągowej i innych urządzeń technicznych	w budynkach bez instalacji wodociągowej, a posiadających jedno urządzenie techniczne	w budynkach bez urządzeń technicznych, a posiadających instalację wodociągową	w budynkach posiadających instalację wodociągową i jedno urządzenie techniczne	w budynkach posiadających instalację wodociągową i dwa lub więcej urządzeń technicznych
	Stawka w złotych za 1 m ² powierzchni użytkowej miesięcznie				
miejscowości do 20.000 mieszkańców	10,50	11,25	11,50	12,50	13,25
miejscowości od 20.000 do 70.000 mieszkańców	11,50	12,25	12,50	13,50	14,25
miejscowości powyżej 70.000 mieszkańców oprócz wymienionych niżej	12,75	13,75	14,00	15,00	16,00
Miasta: Warszawa, Łódź, Poznań, Kraków, Katowice, Gdańsk, Gdynia, Sopot i Wrocław	15,00	16,00	16,50	17,75	19,00

Tabela stawek czynszowych nr 2

Załącznik nr 2

Rodzaj miejscowości	Lokale przemysłowe				
	w budynkach bez instalacji wodociągowej i innych urządzeń technicznych	w budynkach bez instalacji wodociągowej, a posiadających jedno urządzenie techniczne	w budynkach bez urządzeń technicznych, a posiadających instalację wodociągową	w budynkach posiadających instalację wodociągową i jedno urządzenie techniczne	w budynkach posiadających instalację wodociągową i dwa lub więcej urządzeń technicznych
	Stawka w złotych za 1 m ² powierzchni użytkowej miesięcznie				
miejscowości do 20.000 mieszkańców	9,50	10,25	10,50	11,00	12,00
miejscowości od 20.000 do 70.000 mieszkańców	10,25	11,00	11,25	12,00	12,75
miejscowości powyżej 70.000 mieszkańców oprócz wymienionych niżej	11,50	12,25	12,50	13,50	14,25
Miasta: Warszawa, Łódź, Poznań, Kraków, Katowice, Gdańsk, Gdynia, Sopot i Wrocław	13,50	14,50	15,00	16,00	17,00

Załącznik nr 3

Tabela stawek czynszowych nr 3

Rodzaj miejscowości	Lokale handlowe				
	w budynkach bez instalacji wodociągowej i innych urządzeń technicznych	w budynkach bez instalacji wodociągowej, a posiadających jedno urządzenie techniczne	w budynkach bez urządzeń technicznych, a posiadających instalację wodociągową	w budynkach posiadających instalację wodociągową i jedno urządzenie techniczne	w budynkach posiadających instalację wodociągową i dwa lub więcej urządzeń technicznych
	Stawka w złotych za 1 m ² powierzchni użytkowej miesięcznie				
miejsowości do 20.000 mieszkańców	12,75	13,75	14,00	15,00	16,00
miejsowości od 20.000 do 70.000 mieszkańców	13,75	14,75	15,25	16,25	17,25
miejsowości powyżej 70.000 mieszkańców oprócz wymienionych niżej	15,50	16,50	17,00	18,25	19,25
miasta: Warszawa, Łódź, Poznań, Kraków, Katowice, Gdańsk, Gdynia, Sopot i Wrocław	18,25	19,50	20,00	21,25	22,75

Załącznik nr 4

Tabela stawek czynszowych nr 4

Rodzaj miejscowości	Lokale gastronomiczne i gastronomiczno-rozrywkowe									
	w budynkach bez instalacji wodociągowej i innych urządzeń technicznych		w budynkach bez instalacji wodociągowej, a posiadających jedno urządzenie techniczne		w budynkach bez urządzeń technicznych, a posiadających instalację wodociągową		w budynkach posiadających instalację wodociągową i jedno urządzenie techniczne		w budynkach posiadających instalację wodociągową i dwa lub więcej urządzeń technicznych	
	Stawka w złotych za 1 m ² powierzchni użytkowej miesięcznie									
	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B
miejsowości do 20.000 mieszkańców	12,75	14,00	13,75	15,25	14,00	15,50	15,00	16,50	16,00	17,50
miejsowości od 20.000 do 70.000 mieszkańców	13,75	15,25	14,75	16,25	15,25	17,00	16,25	17,75	17,25	19,25
miejsowości powyżej 70.000 mieszkańców oprócz wymienionych niżej	15,50	17,00	16,50	18,25	17,00	19,00	18,25	20,00	19,25	21,25
miasta: Warszawa, Łódź, Poznań, Kraków, Katowice, Gdańsk, Gdynia, Sopot i Wrocław	18,25	20,00	19,50	21,50	20,00	22,00	21,25	23,50	22,75	25,00

W rubryce A podane są stawki dla lokali przeznaczonych wyłącznie do żywienia.
W rubryce B podane są stawki dla lokali rozrywkowych.

Załącznik nr 5

Tabela stawek czynszowych nr 5

Rodzaj miejscowości	Pomieszczenia składowe i garaże				
	w budynkach bez instalacji wodociągowej i innych urządzeń technicznych	w budynkach bez instalacji wodociągowej, a posiadających jedno urządzenie techniczne	w budynkach bez urządzeń technicznych, a posiadających instalację wodociągową	w budynkach posiadających instalację wodociągową i jedno urządzenie techniczne	w budynkach posiadających instalację wodociągową i dwa lub więcej urządzeń technicznych
	Stawka w złotych za 1 m ² powierzchni użytkowej miesięcznie				
miejsowości do 20.000 mieszkańców	5,00	5,50	5,50	6,00	6,25
miejsowości od 20.000 do 70.000 mieszkańców	5,50	5,75	6,00	6,50	7,00
miejsowości powyżej 70.000 mieszkańców oprócz wymienionych niżej	6,25	6,50	6,75	7,25	7,75
miasta: Warszawa, Łódź, Poznań, Kraków, Katowice, Gdańsk, Gdynia, Sopot i Wrocław	7,25	7,75	8,00	8,50	9,25

Załącznik nr 6

Tabela stawek czynszowych nr 6

Rodzaj miejscowości	Lokale służące celom kulturalno-oświatowym, służby zdrowia, pomocy społecznej i innym socjalnym, lokale widowiskowe				
	w budynkach bez instalacji wodociągowej i innych urządzeń technicznych	w budynkach bez instalacji wodociągowej, a posiadających jedno urządzenie techniczne	w budynkach bez urządzeń technicznych, a posiadających instalację wodociągową	w budynkach posiadających instalację wodociągową i jedno urządzenie techniczne	w budynkach posiadających instalację wodociągową i dwa lub więcej urządzeń technicznych
	Stawka w złotych za 1 m ² powierzchni użytkowej miesięcznie				
miejsowości do 20.000 mieszkańców	8,25	8,75	9,25	9,75	10,50
miejsowości od 20.000 do 70.000 mieszkańców	9,00	9,50	10,00	10,75	11,25
miejsowości powyżej 70.000 mieszkańców oprócz wymienionych niżej	10,00	10,75	11,00	11,75	12,50
miasta: Warszawa, Łódź, Poznań, Kraków, Katowice, Gdańsk, Gdynia, Sopot i Wrocław	11,75	12,75	13,00	14,00	15,00

Załącznik nr 7

Tabela stawek czynszowych nr 7

Rodzaj miejscowości	Lokale rzemieślnicze				
	w budynkach bez instalacji wodociągowej i innych urządzeń technicznych	w budynkach bez instalacji wodociągowej, a posiadających jedno urządzenie techniczne	w budynkach bez urządzeń technicznych, a posiadających instalację wodociągową	w budynkach posiadających instalację wodociągową i jedno urządzenie techniczne	w budynkach posiadających instalację wodociągową i dwa lub więcej urządzeń technicznych
	Stawka w złotych za 1 m ² powierzchni użytkowej miesięcznie				
miejsowości do 10.000 mieszkańców	3,80	4,10	4,20	4,40	4,80
miejsowości do 20.000 mieszkańców	4,75	5,10	5,25	5,30	6,00
miejsowości ponad 20.000 do 70.000 mieszkańców	6,15	6,60	6,75	7,20	7,65
miejsowości ponad 70.000 mieszkańców z wyjątkiem miast wymienionych poniżej	9,20	9,80	10,00	10,80	11,40
miasta: Warszawa, Łódź, Poznań, Kraków, Katowice, Gdańsk, Gdynia, Sopot i Wrocław	13,50	14,50	15,00	16,00	17,00