

## ROZPORZĄDZENIE RADY MINISTRÓW

z dnia 9 listopada 1987 r.

**w sprawie określenia sposobu wykonywania przez najemcę obowiązków związanych z opróżnieniem lokalu oraz trybu i zakresu rozliczeń z tego tytułu między najemcą a wynajmującym.**

Na podstawie art. 13 ust. 8 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. — Prawo lokalowe (Dz. U. z 1987 r. Nr 30, poz. 165) zarządza się, co następuje:

§ 1. 1. Najemcy opróżniającemu lokal przysuguje prawo wyboru sposobu wykonania robót wymienionych w art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. — Prawo lokalowe (Dz. U. z 1987 r. Nr 30, poz. 165), zwanej dalej „ustawą”, to jest wykonania ich we własnym zakresie bądź przez wynajmującego na koszt najemcy. Oświadczenie w tej sprawie najemca składa na piśmie najpóźniej w dniu opróżnienia lokalu.

2. Roboty, o których mowa w ust. 1, powinny być wykonane w terminie 30 dni od dnia opróżnienia lokalu. W razie nieprzeprowadzenia przez najemcę robót w tym terminie, wynajmujący przejmuje je do wykonania we

własnym zakresie i dochodzi należności z tego tytułu od byłego najemcy lokalu; w takim wypadku roboty powinny być zakończone w terminie 30 dni od dnia ich przejścia przez wynajmującego.

§ 2. 1. Przy opróżnianiu lokalu przez najemcę wynajmujący powinien dokonać w jego obecności oceny stanu technicznego lokalu oraz ustalić stopień zużycia znajdujących się w nim elementów wyposażenia technicznego. Z dokonanych ustaleń sporządza się protokół służący do przeprowadzenia ostatecznego rozliczenia z tytułu zużycia elementów wyposażenia technicznego lokalu.

2. Rozliczenia wartości elementów wyposażenia technicznego, o którym mowa w art. 13 ust. 6 pkt 2 ustawy, dokonuje się na podstawie różnicy stopnia ich zużycia w okresie między zasiedleniem lokalu, stwierdzonym w pro-

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) zwalniają 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