

ZARZĄDZENIE MINISTRA GOSPODARKI KOMUNALNEJ

z dnia 10 września 1965 r.

w sprawie gospodarki zakładowymi domami mieszkalnymi prowadzonej w ramach działalności pozaoperacyjnej przedsiębiorstw oraz prowadzonej przez inne jednostki państwowe.

Na podstawie § 5 ust. 5 uchwały nr 402 Rady Ministrów z dnia 10 grudnia 1963 r. w sprawie działalności pozaoperacyjnej o charakterze socjalno-bytowym przedsiębiorstw państwowych (Monitor Polski Nr 95, poz. 414) oraz § 29 uchwały nr 232 Rady Ministrów z dnia 20 lipca 1960 r. w sprawie zasad organizacji finansowej i systemu finansowego zarządców budynków mieszkalnych (Monitor Polski Nr 65, poz. 307) zarządza się, co następuje:

§ 1. Ustala się wytyczne w sprawie gospodarki zakładowymi domami mieszkalnymi prowadzonej w ramach działalności pozaoperacyjnej przedsiębiorstw oraz prowadzonej

przez inne jednostki państwowe; wytyczne te stanowią załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Ministerstwa (urzędy centralne) nadzorujące przedsiębiorstwa i inne jednostki państwowe prowadzące gospodarkę zakładowymi domami mieszkalnymi przedkładają Ministerstwu Gospodarki Komunalnej roczne analizy opisowe tej działalności, sporządzone zbiorczo dla całego resortu, w terminach przewidzianych dla sprawozdawczości finansowej.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.
Minister Gospodarki Komunalnej: *S. Sroka*

Załącznik do zarządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 10 września 1965 r. (poz. 275).

WYTYCZNE W SPRAWIE GOSPODARKI ZAKŁADOWYMI DOMAMI MIESZKALNYMI PROWADZONEJ W RAMACH DZIAŁALNOŚCI POZAOPERACYJNEJ PRZEDSIĘBIORSTW ORAZ PROWADZONEJ PRZEZ INNE JEDNOSTKI PAŃSTWOWE

§ 1. Przez zakładowe domy mieszkalne rozumie się domy mieszkalne określone w uchwale nr 127 Rady Ministrów z dnia 22 maja 1965 r. w sprawie zasad realizacji budownictwa mieszkaniowego przez państwowe zakłady pracy i pre-

zdia rad narodowych (Monitor Polski Nr 27, poz. 138) oraz domy, które na podstawie uchwały nr 485 Rady Ministrów z dnia 12 grudnia 1958 r. w sprawie uznania za zakładowe domy mieszkalne niektórych domów, pozostających w zarzą-

dzie i użytkowaniu państwowych zakładów pracy (Monitor Polski z 1959 r. Nr 1, poz. 2 i Dz. U. z 1960 r. Nr 53, poz. 305) uznane zostały za zakładowe domy mieszkalne.

I. Gospodarka zakładowymi domami mieszkalnymi w przedsiębiorstwach.

§ 2. 1. Administracja zakładowymi domami mieszkalnymi prowadzona jest w przedsiębiorstwach jako działalność pozaoperacyjna. Dochody i koszty utrzymania zakładowych domów mieszkalnych należy wyodrębnić w ewidencji księgowej od innych rodzajów działalności pozaoperacyjnej.

2. Jeżeli powierzchnia użytkowa zakładowych domów mieszkalnych położonych w jednej miejscowości przekracza 30 tys. m² — administracja tymi domami może być prowadzona przez samodzielny oddział (zakład), działający w ramach działalności pozaoperacyjnej według zasad pełnego lub ograniczonego rozrachunku gospodarczego.

3. Wyniki gospodarki zakładowymi domami mieszkalnymi w ramach działalności pozaoperacyjnej odnoszone są na rachunek strat i zysków przedsiębiorstwa.

§ 3. 1. Odpisy amortyzacyjne od zakładowych domów mieszkalnych ustalane są według ogólnie obowiązujących zasad w przedsiębiorstwach.

2. Koszty z tytułu odpisów amortyzacyjnych, o których mowa w ust. 1, pokrywane są w przedsiębiorstwach w ciężar kosztów działalności pozaoperacyjnej.

3. Remonty kapitalne zakładowych domów mieszkalnych w przedsiębiorstwach finansowane są z właściwych funduszy zgodnie z obowiązującymi przepisami.

4. Do remontów zakładowych domów mieszkalnych mają odpowiednie zastosowanie przepisy instrukcji o naprawach budynków mieszkalnych stanowiącej załącznik do zarządzenia nr 30 Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 2 kwietnia 1964 r. w sprawie wprowadzenia w życie instrukcji o naprawach budynków mieszkalnych (Dz. Urz. MGK Nr 7, poz. 36).

§ 4. 1. Do kosztów utrzymania zakładowych domów mieszkalnych zalicza się:

- a) koszty eksploatacji nieruchomości obejmujące wydatki związane ze zwykłym zarządaniem nieruchomości, a w szczególności wydatki na: utrzymanie czystości, wywóz śmieci, usuwanie fekalii, oczyszczanie ulic, wodę i kanalizację, oświetlanie pomieszczeń służących do wspólnego użytku (korytarze, klatki schodowe, ubikacje), oczyszczanie kominów, utrzymywanie zieleni i podwórza, wynagrodzenie administratora, prowadzącego meldunki i dozorca (sprzątacza) i ubezpieczenie tych osób, na materiały kancelaryjne związane z administracją, na opłacenie podatku od nieruchomości; nie zalicza się do kosztów eksploatacji grzywien i kar pieniężnych wraz z należnościami ubocznymi i kosztami egzekucyjnymi,
- b) koszty bieżącego remontu nieruchomości obejmujące wydatki na konserwację i naprawy konieczne dla utrzymania budynku oraz jego otoczenia w należytym stanie, a w szczególności wydatki na: konserwację i naprawy pokrycia dachowego, rynien i rur spustowych, przewodów wodociągowych i kanalizacyjnych, instalacji elektrycznych i gazowych, hydroforów, urządzeń przeciwpożarowych, pomieszczeń wspólnie użytkowanych i powierzchni komunikacyjnej oraz wydatki na malowanie klejowe i olejne w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców; nie zalicza się do kosztów bieżącego remontu nieruchomości drobnych napraw połączonych ze zwy-

kłym użytkowaniem lokali, które zgodnie z odrębnymi przepisami obciążają najemców,

- c) koszty remontów kapitalnych obejmujące wydatki na naprawy, których wykonanie przywraca budynkowi, jego części albo określone elementowi konstrukcyjnemu budynku pierwotną lub prawie pierwotną wartość techniczną i użytkową. Koszt remontu kapitalnego łącznie z modernizacją nie może przekraczać 70% wartości budynku w stanie nowym. Koszt remontu kapitalnego łącznie z modernizacją obliczony na 1 m² powierzchni użytkowej nie może ponadto przekroczyć 70% kosztu bezpośredniego 1 m² w nowym budownictwie mieszkaniowym rad narodowych o podstawowym standardzie wyposażenia, obowiązującego w danym mieście.

2. Nie zalicza się do kosztów utrzymania zakładowego domu mieszkalnego kosztów centralnego ogrzewania, dostarczenia ciepłej wody, oświetlenia mieszkania, korzystania z dźwigów osobowych oraz innych usług świadczonych odpłatnie na rzecz najemców.

§ 5. Usługi wykonywane przez komórki działalności operacyjnej przedsiębiorstwa na rzecz działalności pozaoperacyjnej, na które istnieją obowiązujące ceny i taryfy (np. dostawa energii elektrycznej, ciepłej, gazowej, usługi transportowe itp.), należy rozliczać według obowiązujących cen i taryf. Usługi nietypowe (nie objęte cennikami) wycenia się w wysokości rzeczywistego kosztu ich wytworzenia. W razie trudności skalkulowania rzeczywistych kosztów wytworzenia niektórych rodzajów usług, a szczególnie takich świadczeń, jak np. utrzymanie pomieszczeń (łącznie z ogrzewaniem, oświetleniem i utrzymaniem czystości) objętych działalnością pozaoperacyjną, wycena tych usług może nastąpić w sposób uproszczony, proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni, na podstawie danych z ubiegłego okresu, planu itp.

§ 6. Jeżeli zakładowe domy mieszkalne obejmują oprócz lokali mieszkalnych również lokale użytkowe — wpływy z najmu lokali użytkowych zalicza się, analogicznie jak wpływy z najmu lokali mieszkalnych, do ogólnych dochodów gospodarki zakładowymi domami mieszkalnymi.

§ 7. 1. Koszty eksploatacji i bieżącego remontu zakładowych domów mieszkalnych pokrywane są wyłącznie z wpływów z czynszów pobieranych od najemców lokali.

2. Wpływy z czynszów najmu za lokale użytkowe przeznacza się w części przekraczającej koszty eksploatacji i bieżącego remontu tych lokali na remonty kapitalne zakładowych domów mieszkalnych.

3. Koszty remontów kapitalnych zakładowych domów mieszkalnych nie znajdujące pokrycia w nadwyżkach czynszów za lokale użytkowe (ust. 2) pokrywane są ze środków przedsiębiorstw przeznaczonych na kapitalne remonty (§ 3 ust. 3).

§ 8. 1. Wskaźniki nakładów na remonty kapitalne zakładowych domów mieszkalnych w złotych na 1 m² rocznie określa corocznie Minister Gospodarki Komunalnej na poziomie analogicznych wskaźników ustalanych corocznie dla domów mieszkalnych pozostających w zarządzie organów prezydów rad narodowych.

2. Wskaźniki, o których mowa w ust. 1, powinny uwzględniać kategorie budynków określone w instrukcji stanowiącej załącznik do zarządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej powołanego w § 12.

§ 9. 1. W razie gdy dysponowanie lokalami w zakładowym domu mieszkalnym należy do kilku przedsiębiorstw, administrację tego domu prowadzi przedsiębiorstwo dysponujące największą powierzchnią użytkową tego domu, jeżeli

zainteresowane przedsiębiorstwa na podstawie umowy nie postanowią, inaczej.

2. Jeżeli dochody z najmu lokali nie pokrywają kosztów utrzymania domu mieszkalnego, o którym mowa w ust. 1, wówczas strata powstała z tego tytułu pokrywana jest przez poszczególne przedsiębiorstwa proporcjonalnie do liczby metrów kwadratowych powierzchni użytkowej, pozostającej w dyspozycji tych przedsiębiorstw. Przedsiębiorstwo administrujące traktuje otrzymane (należne) z tego tytułu wpłaty od innych przedsiębiorstw jako dochody z tytułu udziału w pokryciu kosztów utrzymania domu.

3. Ewidencję techniczną (§ 12) domu, o którym mowa w ust. 1, prowadzi przedsiębiorstwo sprawujące administrację tym domem.

§ 10. Ewidencja księgowa przedsiębiorstwa powinna zapewnić wykazanie po stronie dochodów i kosztów pozycji potrzebnych do sporządzenia planu i sprawozdawczości z dochodów i kosztów działalności pozaoperacyjnej w zakresie gospodarki zakładowymi domami mieszkalnymi według wzorów określonych odrębnymi przepisami z uwzględnieniem zasad ewidencji kosztów i dochodów przewidzianych okólnikiem Ministerstwa Finansów z dnia 23 stycznia 1965 r. (Dz. Urz. Min. Finansów Nr 2, poz. 7).

§ 11. Przedsiębiorstwa sprawujące administrację zakładowych domów mieszkalnych w ramach działalności pozaoperacyjnej obowiązane są do składania sprawozdań z wykonania planu dochodów i kosztów związanych z tą działalnością według zasad ustalonych odrębnie zarządzeniem Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

§ 12. Przedsiębiorstwa powinny prowadzić ewidencję techniczną zakładowych domów mieszkalnych według zasad określonych w zarządzeniu nr 77 Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 9 września 1960 r. w sprawie założenia i prowadzenia ewidencji budynków zarządzanych przez organy podległe prezydiom rad narodowych (Dz. Urz. MGK Nr 12, poz. 108).

II. Gospodarka zakładowymi domami mieszkalnymi w zjednoczeniach (zrzeszeniach).

§ 13. Jeżeli zakład pracy jest zjednoczeniem (zrzeszeniem) utrzymywanym z narzutów na koszty podległych przedsiębiorstw, prowadzi on administrację zakładowymi domami mieszkalnymi w ramach planu finansowego zjednoczenia (zrzeszenia) zgodnie z przepisami § 20 uchwały nr 404 Rady Ministrów z dnia 11 października 1961 r. w sprawie gospodarki finansowej zjednoczeń przedsiębiorstw państwowych objętych planem centralnym (Monitor Polski Nr 79, poz. 329 i z 1963 r. Nr 14, poz. 78), a odnośnie do zjednoczeń (zrzeszeń) terenowych zgodnie z obowiązującymi zasadami ich finansowania, a w szczególności z uchwałą nr 35 Rady Ministrów z dnia 17 stycznia 1963 r. w sprawie zasad organizacji i finansowania zjednoczeń przedsiębiorstw państwowego przemysłu terenowego (Monitor Polski Nr 12, poz. 63).

§ 14. Zjednoczenia (zrzeszenia) są obowiązane opracować odrębny preliminarz wydatków i dochodów zakładowych domów mieszkalnych administrowanych bądź w ramach własnej działalności, bądź w ramach wspólnych przedsięwzięć przedsiębiorstw zgrupowanych w zjednoczeniu (zrzeszeniu).

§ 15. Przy prowadzeniu administracji zakładowych domów mieszkalnych przez zjednoczenia (zrzeszenia) mają odpowiednie zastosowanie przepisy §§ 2, 3 ust. 4 oraz §§ 4—12 niniejszych wytycznych.

III. Gospodarka zakładowymi domami mieszkalnymi w jednostkach (zakładach) budżetowych.

§ 16. 1. Jeżeli zakład pracy jest jednostką budżetową, administrującą zakładowymi domami mieszkalnymi o powierzchni przekraczającej 5.000 m² — gospodarka w tym zakresie może być prowadzona w formie gospodarstwa pomocniczego typu F, zgodnie z zarządzeniem Ministra Finansów z dnia 30 czerwca 1952 r. w sprawie środków specjalnych i gospodarstw pomocniczych jednostek budżetowych (Monitor Polski Nr A-60, poz. 914 z późniejszymi zmianami).

2. Jeżeli zakład pracy administrujący zakładowymi domami mieszkalnymi jest zorganizowany w formie zakładu budżetowego, wprowadza się w klasyfikacji dochodów i wydatków tego zakładu odrębny rozdział dotyczący administracji zakładowymi domami mieszkalnymi.

§ 17. 1. Do administracji zakładowymi domami mieszkalnymi prowadzonej przez jednostki (zakłady) budżetowe stosuje się odpowiednio § 3 ust. 4 oraz §§ 4—7 i 10—12 niniejszych wytycznych.

2. W razie prowadzenia administracji zakładowymi domami mieszkalnymi w formie nie zapewniającej wyodrębnienia tej działalności (z wyjątkiem wypadków wymienionych w § 16) dochody i wydatki z tej działalności ujmowane są w budżecie właściwej jednostki budżetowej bądź w planie finansowym zakładu budżetowego.

3. W razie prowadzenia administracji zakładowymi domami mieszkalnymi w formie gospodarstw pomocniczych (§ 16 ust. 1) strata pokrywana jest dotacją dla tego gospodarstwa ze środków budżetowych macierzystej jednostki zgodnie z przepisami art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 1 lipca 1958 r. o prawie budżetowym (Dz. Urz. z 1958 r. Nr 45, poz. 221 i z 1963 r. Nr 28, poz. 164).

§ 18. 1. Kapitałne remonty zakładowych domów mieszkalnych w jednostkach budżetowych finansowane są z budżetu tej jednostki, a w zakładzie budżetowym w ramach planu finansowego danego zakładu.

2. Jeżeli jednostka (zakład) budżetowa jest jednym z dysponentów lokali w zakładowym domu mieszkalnym (§ 9 ust. 1), a administrację tym domem prowadzi przedsiębiorstwo, które dokonuje odpisów amortyzacyjnych, jednostka (zakład) budżetowa obowiązana jest do uczestniczenia w pokrywaniu kosztów remontów kapitałnych proporcjonalnie do liczby metrów kwadratowych powierzchni użytkowej pozostającej w dyspozycji tej jednostki (zakładu).

3. Jeżeli administrację zakładowego domu mieszkalnego, w którym jest kilku dysponentów lokali (§ 9 ust. 1), prowadzi jednostka (zakład) budżetowa, koszty remontów kapitałnych pokrywane są przez zainteresowane jednostki proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni. Jeżeli jednostka budżetowa prowadzi administrację w formie nie wyodrębnionej w gospodarstwie pomocnicze, wówczas wpłaty zainteresowanych jednostek z tytułu partycypowania w kosztach remontów kapitałnych jednostka ta zalicza na dochody budżetowe. Równocześnie jednostka ta zapewnia po stronie wydatków w budżecie pełne pokrycie kosztu kapitałnego remontu zakładowego domu mieszkalnego.

IV. Administracja zlecona.

§ 19. 1. Zakłady pracy (przedsiębiorstwa i inne jednostki państwowe) mogą powierzać prowadzenie administracji zakładowymi domami mieszkalnymi zarządom budynków mieszkalnych podległym prezydiom rad narodowych (administracja zlecona).

2. W razie przekazania zakładowych domów mieszkalnych w administrację zleconą zachowują one charakter zakładowych domów mieszkalnych.

3. Zarządy budynków mieszkalnych mają obowiązek przejęcia zakładowych domów mieszkalnych w administrację zleconą na wnioski zakładów pracy, o ile spełnione zostaną następujące warunki:

- a) zakład pracy zobowiąże się w umowie (§ 20 ust. 1) do pokrycia kosztów remontów kapitalnych zakładowego domu mieszkalnego według zasad ustalonych w § 22 ust. 1,
- b) zakład pracy zobowiąże się do przekazania zarządowi budynków mieszkalnych własnego zaplecza remontowego i środków transportowych, które były wydzielone do obsługi budynków przekazywanych w administrację zleconą,
- c) dom i jego otoczenie jest w należytym stanie technicznym; w razie wyraźnych zaniedbań w tym zakresie zakład pracy doprowadzi dom i jego otoczenie do należytego stanu technicznego bądź przekaże na ten cel zarządowi budynków mieszkalnych potrzebne środki finansowe.

Jeżeli przekazanie zakładowych domów mieszkalnych w administrację zleconą następuje w ciągu roku kalendarzowego lub po sporządzeniu projektów planów — zakład pracy przekazuje zarządowi budynków mieszkalnych limit funduszu płac i etaty wydzielone dla personelu zajmującego się dotychczas administracją tymi domami.

§ 20. 1. Powierzenie prowadzenia administracji zleconej zarządowi budynków mieszkalnych następuje w drodze umowy zawieranej przez zakład pracy z tym zarządem. Umowa powinna być sporządzona na piśmie i powinna określać szczegółowo wzajemne obowiązki stron.

2. Przekazanie zakładowego domu mieszkalnego w administrację zleconą następuje w formie protokołu zdawczo-odbiorczego, który stanowi część składową umowy (ust. 1). Do protokołu powinny być dołączone dokumenty związane z zakładowymi domami mieszkalnymi, przekazywanymi w administrację zleconą.

3. Wzory umowy i protokołu zdawczo-odbiorczego zostaną ustalone odrębnie.

4. Rozwiązanie umowy przez zakład pracy może nastąpić z końcem roku kalendarzowego, po uprzednim jej wypowiedzeniu na 6 miesięcy naprzód. Zarząd budynków mieszkalnych może w tym terminie wypowiedzieć umowę tylko w tym wypadku, gdy zakład pracy nie dopełnia warunków ustalonych w umowie.

5. Zakończenie administracji zleconej powinno nastąpić równocześnie z rozliczeniem kosztów związanych z prowadzeniem administracji pomiędzy zarządem budynków mieszkalnych a zakładem pracy.

6. Zarząd budynków mieszkalnych pobiera należności od najemców związane z najmem lokali i odpowiada za zobowiązania związane z prowadzeniem administracji zleconej zakładowego domu mieszkalnego, powstałe od dnia przejęcia tego domu w administrację zleconą.

§ 21. 1. Najemcy zamieszkali w zakładowych domach mieszkalnych oddanych w administrację zleconą uiszczają czynsze i inne opłaty z tytułu najmu lokali zarządowi budynków mieszkalnych.

2. Wkłady mieszkaniowe i opłaty za urządzenia kąpielowe pobiera od najemców i rozlicza z nimi jednostka zarządzająca zakładowym domem mieszkalnym (zakład pracy).

3. Zakład pracy zlecający administrację zakładowego domu mieszkalnego ma prawo kontroli w zakresie pobierania od najemców czynszów i innych opłat z tytułu najmu lokali oraz kontroli stanu technicznego i sanitarnego domu.

§ 22. 1. Koszty remontów kapitalnych zakładowych domów mieszkalnych przekazanych w administrację zleconą obciążają zakład pracy, który zobowiązany jest przekazywać na ten cel odpowiednie limity i środki w okresie przeprowadzania remontu.

2. Zakład pracy może zastrzec w umowie prawo do zatwierdzania kosztorysów przed przystąpieniem do wykonawstwa robót remontowych.

§ 23. Wpływy i wydatki z tytułu prowadzenia administracji zleconej zakładowych domów mieszkalnych zarządy budynków mieszkalnych uwidaczniają w ramach własnej działalności podstawowej tak w planach, jak i ewidencji księgowej oraz sprawozdawczości finansowej.

§ 24. 1. Odpisów amortyzacyjnych od zakładowych domów mieszkalnych przekazanych w administrację zleconą dokonuje zakład pracy, który zobowiązany jest do objęcia kosztów amortyzacji planem finansowym działalności pozaprojektowej.

2. Ewidencję techniczną zakładowych domów mieszkalnych przekazanych w administrację zleconą (§ 12) prowadzi zarząd budynków mieszkalnych, który w sprawozdawczości eksploatacyjnej wykazuje całość zasobów mieszkaniowych z wyodrębnieniem zasobów mieszkaniowych przejętych w administrację zleconą.

§ 25. Do administracji zleconej zakładowych domów mieszkalnych stosuje się odpowiednio przepisy §§ 3, 6, 7, 10 i 11 niniejszych wytycznych, z tym że zadania określone w §§ 3, 7 ust. 3, 10 i 11 należą do zakładów pracy.