

UCHWAŁA Nr 54 RADY MINISTRÓW

z dnia 9 marca 1973 r.

w sprawie gospodarki finansowej zarządów budynków mieszkalnych.

Na podstawie art. 9 dekretu z dnia 26 października 1950 r. o przedsiębiorstwach państwowych (Dz. U. z 1960 r. Nr 18, poz. 111), art. 43 ust. 1 dekretu z dnia 20 maja 1955 r. o niektórych podatkach i opłatach terenowych (Dz. U. z 1963 r. Nr 16, poz. 87 oraz z 1965 r. Nr 46, poz. 288 i Nr 51, poz. 316) oraz art. 8 ust. 4 i art. 46 ustawy z dnia 25 listopada 1970 r. — Prawo budżetowe (Dz. U. Nr 29, poz. 244) Rada Ministrów uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne.

§ 1. Uchwała określa zasady gospodarki finansowej zarządów budynków mieszkalnych działających według zasad rozrachunku gospodarczego, zwanych dalej „przedsiębiorstwami”, i zgrupowanych w zjednoczeniach (zrzeszeniach) gospodarki komunalnej i mieszkaniowej.

§ 2. 1. Przepisy uchwały dotyczą:

- 1) działalności podstawowej przedsiębiorstwa, do której zalicza się eksploatację oraz remonty budynków mieszkalnych i użytkowych wraz z usługami w zakresie centralnego ogrzewania i dostarczania najemcom ciepłej wody oraz eksploatacji dźwigów osobowych,
 - 2) działalności pomocniczej przedsiębiorstw prowadzonej:
 - a) na rzecz działalności podstawowej,
 - b) na zlecenie najemców, w szczególności w zakresie remontów lokali i napraw urządzeń w tych lokalach.
2. Budynkami w rozumieniu uchwały są budynki:
- 1) stanowiące własność Państwa i pozostające w zarządzie prezydium rad narodowych,
 - 2) przejęte przez przedsiębiorstwo w administrację zleconą od zakładów pracy lub od osób fizycznych.

§ 3. Usługi działalności pomocniczej związane z działalnością podstawową przedsiębiorstwo rozlicza według

poniesionych kosztów, a usługi związane z inwestycjami oraz na zlecenie najemców — według obowiązujących cenników.

Rozdział 2

Koszty i dochody przedsiębiorstwa.

§ 4. 1. Do kosztów działalności podstawowej zalicza się:

- 1) koszty utrzymania budynków, obejmujące:
 - a) koszty eksploatacji,
 - b) koszty remontów budynków oraz innych środków trwałych, użytkowanych przez przedsiębiorstwo w działalności podstawowej, z wyjątkiem urządzeń określonych w pkt 2,
- 2) koszty usług w zakresie centralnego ogrzewania, dostarczania ciepłej wody i eksploatacji dźwigów osobowych, łącznie z remontami urządzeń służących do świadczenia tych usług,
- 3) koszty utrzymania terenów wewnątrz osiedla mieszkaniowego, działek i ogródków przydomowych itp.,
- 4) odpisy na fundusz socjalny do wysokości 10% planowanego zysku, jednak nie więcej niż 1,5% planowanego osobowego funduszu płac.

2. Minister Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska w porozumieniu z Ministrem Finansów ustala co-roczenie — na podstawie norm wieloletnich — normy kosztów wymienionych w ust. 1 pkt 1, 3 i 4 w przeliczeniu na 1 m² powierzchni budynków, z uwzględnieniem ich kategorii i wyposażenia technicznego.

3. Jeżeli zaplanowane remonty budynków mieszkalnych, o których mowa w § 2 ust. 2 pkt 1, okażą się ekonomicznie i technicznie nieopłacalne w toku realizacji planów — przewodniczący prezydium wojewódzkiej rady narodowej (rady narodowej miasta wyłączonego z woje-

wódtwa) może podjąć decyzję o przeniesieniu środków zaplanowanych na remonty tych budynków na powiatowy (miejski) fundusz mieszkaniowy właściwej rady narodowej.

4. Przedsiębiorstwo nie dokonuje odpisów amortyzacyjnych od budynków obejmujących lokale, od których pobiera się czynsz, a od pozostałych budynków i innych środków trwałych działalności podstawowej i pomocniczej dokonuje tych odpisów według stawki na wymianę. Przedsiębiorstwo dokonuje umorzeń środków trwałych działalności podstawowej i pomocniczej według stawki na wymianę.

5. Remonty środków trwałych użytkowanych w działalności pomocniczej obciążają koszty tej działalności.

6. Zasady dokonywania odpisów amortyzacyjnych oraz finansowania remontów środków trwałych zakładowej działalności socjalnej przedsiębiorstwa określają odrębne przepisy.

7. Oszczędności pochodzące z obniżenia planowanych kosztów określonych w ust. 1 pkt 1—3, uzyskane wskutek wykonania przez mieszkańców budynków — w formie czynu społecznego — prac należących do obowiązku przedsiębiorstwa, przeznaczają się na organizację i wyposażenie świetlic, bibliotek i innych urządzeń kulturalnych dla mieszkańców.

§ 5. 1. Do dochodów własnych z działalności podstawowej przedsiębiorstwa zalicza się:

- 1) czynsze za lokale mieszkalne,
- 2) czynsze i świadczenia za lokale użytkowe,
- 3) podatek od lokali należny od najemców, jeżeli podatek ten nie stanowi dochodów funduszu miejskiego,
- 4) opłaty za centralne ogrzewanie, ciepłą wodę i dźwigi osobowe,
- 5) opłaty za dzierżawę terenów przydomowych,
- 6) odsetki pobrane od najemców za nieterminowe uiszczanie należności z tytułu najmu lokali,
- 7) opłaty za korzystanie ze zbiorowych anten radiowych i telewizyjnych,
- 8) środki otrzymane od zakładów pracy z tytułu administracji zleconej,
- 9) środki określone w § 7 ust. 1,
- 10) inne dochody określone odrębnymi przepisami.

2. Wysokość czynszów i opłat wymienionych w ust. 1 regulują odrębne przepisy.

§ 6. 1. Jeżeli planowane koszty działalności podstawowej przedsiębiorstwa, powiększone o 2%, przekraczają planowane dochody własne z tej działalności, przedsiębiorstwo otrzymuje na wyrównanie różnicy dotację z budżetu.

2. Wysokość dotacji z budżetu dla poszczególnych przedsiębiorstw ustala właściwe zjednoczenie w porozumieniu z wydziałem finansowym prezydium wojewódzkiej rady narodowej (rady narodowej miasta wyłączonego z województwa) w granicach kwoty ustalonej dla zjednoczenia przez Ministra Finansów w porozumieniu z Ministrem Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska, uwzględniającej coroczne normy kosztów, o których mowa w § 4 ust. 2, oraz różnicę między planowanymi kosztami centralnego ogrzewania, dostarczania ciepłej wody i eksploatacji dźwigów osobowych a planowanymi dochodami z opłat za te usługi.

3. Przedsiębiorstwo otrzymuje planowaną na kwartał dotację z budżetu właściwej rady narodowej w terminie do dnia 7 miesiąca rozpoczynającego kwartał.

§ 7. 1. Na sfinansowanie ponadplanowych kosztów działalności podstawowej przedsiębiorstwo przeznacza środki własnego funduszu rezerwowego przedsiębiorstwa, a w razie braku tych środków otrzymuje dotację z funduszu rezerwowego zjednoczenia.

2. W razie przejściowego braku dochodów własnych na finansowanie remontów budynków przedsiębiorstwo może w ciągu roku zaciągnąć pożyczkę z rachunku kaucji mieszkaniowych, na zasadach określonych odrębnymi przepisami, z tym że pożyczka powinna być spłacona do końca następnego roku kalendarzowego.

Rozdział 3

Podział zysku.

§ 8. 1. Zysk bilansowy przedsiębiorstwa do wysokości 2% kosztów działalności podstawowej przeznacza się:

- 1) na finansowanie zapasów w granicach ich pokrycia funduszem własnym w obrocie,
- 2) na fundusz inwestycji i modernizacji w pozostałej kwocie.

2. Zysk w granicach powyżej 2% do 5% kosztów działalności podstawowej przeznacza się:

- 1) w 50% na fundusz rezerwowy przedsiębiorstwa,
- 2) w 50% na fundusz rezerwowy zjednoczenia.

3. Zysk przekraczający 5% kosztów działalności podstawowej podlega wpłacie do budżetu właściwej rady narodowej.

§ 9. 1. Przedsiębiorstwo rozlicza zysk w okresach kwartalnych oraz wstępnie i ostatecznie w okresie rocznym. Podstawę rozliczeń kwartalnych i wstępnego rozliczenia rocznego stanowi zysk wykazany w sprawozdaniach finansowych kwartalnych i rocznym.

2. Przedsiębiorstwo dokonuje przelewu części zysku na fundusz inwestycji i modernizacji, na fundusz rezerwowy zjednoczenia oraz do budżetu w ciągu 5 dni od terminu ustalonego do składania kwartalnego i rocznego sprawozdania finansowego.

3. Przed ostatecznym rozliczeniem rocznym zysk podlega weryfikacji w celu wyeliminowania zysku niezależnego od działalności przedsiębiorstwa i zysku nieprawidłowego. Za zysk niezależny od działalności przedsiębiorstwa uważa się zysk osiągnięty w wyniku zmian cen, taryf i opłat, stawek amortyzacyjnych, ubezpieczeniowych lub podatkowych, jeżeli decyzje w sprawie tych zmian ustalają, że jest to zysk niezależny od działalności przedsiębiorstwa, oraz w wyniku zmian metodologicznych i organizacyjnych. Za zysk nieprawidłowy uważa się zysk osiągnięty w sposób naruszający interes społeczny lub obowiązujące przepisy albo wskutek niewykonania świadczeń na rzecz najemców lub innych kontrahentów i niezwrócenia należności pobranych za te świadczenia.

4. Jeżeli odrębne przepisy nie stanowią inaczej, zyski, o których mowa w ust. 3, podlegają wpłacie na fundusz rezerwowy zjednoczenia w terminie określonym w ust. 2.

5. Szczegółowe zasady obliczania zysku niezależnego i nieprawidłowego ustali Minister Finansów.

Rozdział 4

Fundusze przedsiębiorstw i finansowanie środków obrotowych.

§ 10. 1. Przedsiębiorstwo tworzy:

- 1) fundusz statutowy,

- 2) fundusz inwestycji i modernizacji,
- 3) fundusz rezerwowy,
- 4) fundusz socjalny.

2. Przedsiębiorstwo może tworzyć również inne fundusze na podstawie odrębnych przepisów.

§ 11. 1. Fundusz inwestycji i modernizacji tworzy się z:

- 1) odpisów z zysku (§ 8 ust. 1 pkt 2),
- 2) odpisów amortyzacyjnych (§ 4 ust. 4),
- 3) dotacji z terenowego funduszu inwestycyjnego na zasadach określonych w przepisach o finansowaniu inwestycji w jednostkach państwowych,
- 4) innych źródeł przewidzianych odrębnymi przepisami.

W toku realizacji planu rocznego przedsiębiorstwo może również zaliczyć do dochodów funduszu kwoty przeznaczone na sfinansowanie remontów środków trwałych — z wyjątkiem budynków mieszkalnych, w razie stwierdzenia, że wymiana środka trwałego jest bardziej opłacalna niż dokonanie remontu.

2. Środki funduszu przeznacza się na:

- 1) modernizację budynków polegającą na zwiększeniu użyteczności budynków i mieszkań oraz na uzupełnieniu brakujących elementów wyposażenia (przyłączanie budynków do sieci wodociągowo-kanalizacyjnej, gazowej, ciepłej itp.),
- 2) wykonanie elewacji budynków,
- 3) usuwanie wad i usterek w nowym budownictwie, jeżeli konieczność ich usunięcia wystąpiła po upływie okresu gwarancyjnego i nie obciąża jednostek wykonawstwa inwestycyjnego,
- 4) budowę izb zastępczych niezbędnych na tymczasowe pomieszczenia dla najemców w związku z modernizacją budynków,
- 5) budowę i rozbudowę zaplecza technicznego zakładów (ekip) remontowych przedsiębiorstwa,
- 6) pokrycie zmniejszonych o dochody z likwidacji środków trwałych kosztów rozbiórki budynków nie przeznaczonych do dalszej eksploatacji wskutek ich naturalnego zużycia oraz kosztów likwidacji innych środków trwałych,
- 7) inne wydatki przewidziane odrębnymi przepisami.

3. W zakresie finansowania robót, o których mowa w ust. 2 pkt 1—4, przedsiębiorstwo może przejściowo uzupełniać środki funduszu pożyczkami z rachunku kaucji mieszkaniowych, na zasadach określonych odrębnymi przepisami. Spłata pożyczek będzie dokonana w latach następnych z dochodów tego funduszu.

4. Wysokość nakładów na modernizację budynków (ust. 2 pkt 1—4) dla poszczególnych zjednoczeń ustala corocznie Minister Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska w porozumieniu z prezydiami wojewódzkich rad narodowych (rad narodowych miast wyłączonych z województw) w granicach nakładów określonych w narodowym planie gospodarczym. Szczegółowe zasady realizacji tych nakładów ustala Minister Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska.

5. W razie przeprowadzenia robót, o których mowa w ust. 2 pkt 1—3, łącznie z remontem budynku — przedsiębiorstwo zobowiązane jest do wyodrębnienia poniesionych kosztów w celu obciążenia:

- 1) kosztów działalności podstawowej, jeżeli koszty remontów zostały wstępnie sfinansowane z funduszu,
- 2) funduszu, jeżeli koszty robót zostały wstępnie sfinansowane ze środków przeznaczonych na działalność podstawową.

6. Środki funduszu inwestycji i modernizacji są gromadzone na odrębnym rachunku bankowym; nie wykorzystane środki przechodzą na rok następny.

§ 12. 1. Fundusz rezerwowy przedsiębiorstwa tworzy się z zysku (§ 8 ust. 2 pkt 1) oraz z innych źródeł przewidzianych odrębnymi przepisami.

2. Środki funduszu rezerwowego przedsiębiorstwa przeznacza się na uzupełnienie dochodów własnych w celu sfinansowania ponadplanowych kosztów działalności podstawowej nie pokrytych dochodami, o których mowa w § 5—7.

3. Jeżeli środki funduszu rezerwowego przedsiębiorstwa przekraczają 50% planowanych rocznych kosztów działalności podstawowej, nadwyżka funduszu podlega przekazaniu na fundusz rezerwowy zjednoczenia.

4. Środki funduszu rezerwowego przedsiębiorstwa są gromadzone na rachunku rozliczeniowym.

§ 13. Zasady tworzenia i wykorzystywania funduszu socjalnego regulują przepisy o funduszu socjalnym w przedsiębiorstwach państwowych z uwzględnieniem § 4 ust. 1 pkt 4.

§ 14. 1. Do środków obrotowych zalicza się następujące składniki majątkowe przedsiębiorstwa, zwane dalej „zapasami”:

- 1) materiały wraz z kosztami zakupu (materiały podstawowe, materiały pomocnicze, paliwo, części zapasowe maszyn i urządzeń, opakowania, odpadki, przedmioty nietrwale oraz tymczasowe budynki i urządzenia placu budowy),
- 2) produkcję nie zakończoną (produkcję pomocniczą w toku, roboty i usługi w toku),
- 3) wykonane, lecz jeszcze nie zafakturowane wyroby gotowe oraz roboty i usługi przedsiębiorstwa,
- 4) koszty przyszłych okresów.

2. Zapasy dzieli się na bieżące, nieprawidłowe, sezonowe i rezerwy; kryteria podziału zapasów na te grupy ustalają instrukcje bankowe.

3. Zapasy bieżące i nieprawidłowe z wyjątkiem produkcji w toku, robót budowlano-montażowych i kosztów przyszłych okresów działalności nieprodukcyjnej (dokumentacja: remontów, modernizacji oraz inwestycji) finansowane są funduszem własnym w obrocie oraz kredytem bankowym.

4. Zapasy sezonowe i rezerwy, nie zakończona produkcja budowlano-montażowa oraz koszty przyszłych okresów działalności nieprodukcyjnej finansowane są w całości kredytem bankowym.

5. W zakresie funduszu statutowego oraz finansowania zapasów mają zastosowanie przepisy uchwały nr 53 Rady Ministrów z dnia 9 marca 1973 r. w sprawie gospodarki finansowej objętych planowaniem terenowym państwowych przedsiębiorstw przemysłowych, budowlanych, usług rolniczych i gospodarki komunalnej oraz ich zjednoczeń (Monitor Polski Nr 14, poz. 85).

Rozdział 5

Rozliczenia z tytułu administracji zleconej.

§ 15. 1. Zakład pracy zlecający przedsiębiorstwu sprawowanie administracji budynków (§ 2 ust. 2 pkt 2) obowiązany jest przekazywać w okresach kwartalnych środki stanowiące udział w kosztach utrzymania budynków w wysokości $\frac{1}{4}$ kwoty przewidzianej w planie rocznym.

2. Udział zakładu pracy w kosztach utrzymania budynków ustala się w kwocie wynikającej z pomnożenia liczby m² administrowanej powierzchni przekazanych budynków przez planowaną roczną stawkę dotacji budżetowej, obliczonej na 1 m², przyznawaną przedsiębiorstwu według zasad określonych w § 6 ust. 2.

3. Przekazane przez zakład środki, o których mowa w ust. 1, obciążają:

- 1) koszty działalności operacyjnej, jeżeli zakład pracy działa według zasad rozrachunku gospodarczego; w tym wypadku zakład pracy dokonuje odpisów amortyzacyjnych od budynków przekazanych według stawki przeznaczonej na wymianę,
- 2) koszty działalności bieżącej, jeżeli zakład pracy jest zakładem budżetowym,
- 3) kredyty budżetowe, jeżeli zakład pracy jest jednostką budżetową.

§ 16. W zakresie administracji zleconej budynków wielomieszkańczych stanowiących własność osób fizycznych (§ 2 ust. 2 pkt 2) — przedsiębiorstwo jest obowiązane prowadzić odrębną ewidencję dotyczącą:

- 1) kosztów remontów oraz innych wydatków, określonych w § 11 ust. 2 pkt 1 i 2, przekraczających w stosunku rocznym wysokość 2% wartości budynku w stanie nowym, celem zabezpieczenia hipotecznego wydatkowanych środków w trybie określonym w przepisach o remontach i odbudowie oraz wykańczaniu budowy i nadbudowie budynków,
- 2) ustalania wysokości podatku od nieruchomości z podziałem na część przypadającą od czynszów za lokale mieszkalne i za lokale użytkowe,
- 3) ustalania wysokości podatku od lokali od najemców zamieszkałych w tych budynkach.

§ 17. W miastach, w których został utworzony fundusz miejski:

- 1) przedsiębiorstwo zalicza do dochodów własnych z działalności podstawowej kwoty czynszów zmniejszone o podatek od nieruchomości należny od budynków określonych w § 16; podatek ten podlega przekazaniu do budżetu właściwej rady narodowej,
- 2) zainkasowany przez przedsiębiorstwo podatek od lokali od najemców zamieszkałych w budynkach, o których mowa w § 15 i 16, nie stanowi dochodów własnych przedsiębiorstwa i podlega przekazaniu na fundusz miejski.

Rozdział 6

Przepisy końcowe.

§ 18. Upoważnia się prezydium rad narodowych do zmniejszenia w 1973 r. kredytów budżetowych przewidzianych na uzupełnienie funduszy remontów kapitalnych przedsiębiorstw i zakładów budżetowych gospodarki mieszkaniowej; sumy, o które zmniejszono kredyty budżetowe, przeznacza się na:

- 1) zwiększenie dotacji do działalności podstawowej przedsiębiorstw,
- 2) zwiększenie dotacji na terenowe fundusze inwestycyjne dla uzupełnienia funduszy inwestycji i modernizacji przedsiębiorstw w części dotyczącej robót określonych w § 11 ust. 2 pkt 1—4 oraz pkt 6,
- 3) zwiększenie dotacji na wydatki bieżące dla zakładów budżetowych gospodarki mieszkaniowej.

§ 19. 1. Zobowiązuje się Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska do ustalenia w porozumieniu z Ministrem Finansów:

- 1) w terminie do dnia 31 lipca 1974 r. wieloletnich norm kosztów, o których mowa w § 4 ust. 2,
- 2) w terminie do dnia 31 marca 1973 r., w jakich wypadkach poniesione przez przedsiębiorstwa koszty remontów mogą być rozliczane w czasie.

2. Minister Finansów w porozumieniu z Ministrem Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska ustali na lata 1973 i 1974 kwoty dotacji z budżetu, o której mowa w § 6 ust. 2, dla poszczególnych zjednoczeń.

§ 20. 1. Pozostałe w dniu wejścia w życie uchwały środki funduszu remontów bieżących i funduszu remontów kapitalnych przeznacza się w pierwszej kolejności na spłatę pożyczek z rachunku kaucji mieszkaniowych i kredytów bankowych zaciągniętych na remonty, a nadwyżkę na fundusz rezerwowy przedsiębiorstwa.

2. Jeżeli środki, o których mowa w ust. 1, okażą się niewystarczające na pokrycie spłaty pożyczek i kredytów bankowych, przedsiębiorstwo przeznaczy na ten cel pozostałe w dniu wejścia w życie uchwały środki funduszu inwestycji własnych, a w razie braku środków tego funduszu pozostałe pożyczki i kredyty bankowe podlegają spłacie ze środków funduszu rezerwowego przedsiębiorstwa lub mogą być spłacone z funduszu rezerwowego zjednoczenia.

3. Pozostałe w dniu wejścia w życie uchwały środki funduszu inwestycji własnych, po spłacie pożyczek i kredytów bankowych, przeznacza się na fundusz inwestycji i modernizacji.

§ 21. W celu uwzględnienia specyficznych warunków niektórych przedsiębiorstw objętych uchwałą Minister Finansów może na wniosek Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska wprowadzać w stosunku do tych przedsiębiorstw odstępstwa od przepisów uchwały.

§ 22. Zasady gospodarki finansowej zarządów budynków mieszkalnych działających w formie zakładów budżetowych gospodarki mieszkaniowej regulują odrębne przepisy.

§ 23. 1. Traci moc uchwała nr 33 Rady Ministrów z dnia 28 stycznia 1969 r. w sprawie gospodarki finansowej zarządów budynków mieszkalnych rad narodowych (Monitor Polski Nr 6, poz. 58).

2. Przepisy uchwały wymienionej w ust. 1 stosuje się do rozliczeń za rok 1972.

§ 24. Uchwała wchodzi w życie z dniem ogłoszenia z mocą od dnia 1 stycznia 1973 r.

Prezes Rady Ministrów: P. Jaroszewicz