

## 227

## ROZPORZĄDZENIE MINISTRA GOSPODARKI KOMUNALNEJ

z dnia 5 sierpnia 1965 r.

**w sprawie określenia kosztów eksploatacji i bieżących remontów oraz drobnych napraw obciążających najemcę, zasad odnawiania lokali i wykonywania przez najemcę koniecznych napraw.**

Na podstawie art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 30 stycznia 1959 r. — Prawo lokalowe (Dz. U. z 1962 r. Nr 47, poz. 227) oraz § 14 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 20 lipca 1965 r. w sprawie czynszów najmu za lokale mieszkalne (Dz. U. Nr 35, poz. 224) zarządza się, co następuje:

§ 1. Za koszty eksploatacji budynków uważa się wydatki związane ze zwykłym zarządkiem 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 komór, utrzymywanie zieleni i podwórza, wynagrodzenie administratora, prowadzącego meldunki i dozorca (sprzączka) i ubezpieczenie tych osób, na należne właścicielowi kwoty z tytułu osobistego prowadzenia zarządu w wysokości do 15% czynszu najmu po odliczeniu podatku od nieruchomości, na materiały kancelaryjne związane z administracją,

na ubezpieczenie nieruchomości i opłacanie podatku od nieruchomości. Nie zalicza się do kosztów eksploatacji grzywien i kar pieniężnych wraz z należnościami ubocznymi i kosztami egzekucyjnymi.

§ 2. Za koszty bieżącego remontu budynku uważa się wydatki na konserwację i naprawy konieczne do 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. Nie uważa się za remont bieżący drobnych napraw obciążających najemców lokali oraz napraw, których wykonanie przywraca budynkowi bądź jego części lub określone elementowi konstrukcyjnemu budynku pierwotną lub prawie pierwotną jego wartość techniczną lub użytkową (remont kapitalny).

§ 3. 1. Naprawami drobnymi obciążającymi najemcę są:

- 1) naprawy posadzek (podłóg), drzwi, okien i mebli wbudowanych, polegające na wstawieniu łat (flekowaniu) i usuwaniu drobnych uszkodzeń,
- 2) naprawy bądź wymiana okuć (zamek, zamknięcie itp.),
- 3) naprawy wyposażenia instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej lokalu, polegające na usuwaniu uszkodzeń bądź wymianie zużytych części (np. wymianie uszczelki, pływaków itp.),
- 4) usuwanie zatkania przewodów odpływowych do urządzeń sanitarnych lokalu (np. zlewów, wanien, misek klozetowych itp.),
- 5) uzupełnienia oszklenia drzwi, okien i naswietli lokalu,
- 6) naprawy urządzeń grzejnych, gazowych i elektrycznych lokalu, polegające na usuwaniu uszkodzeń bądź wymianie części zużytych, jeżeli urządzenia te stanowią jedyne źródło ogrzewania; gdy lokal wyposażony jest prócz trzonu kuchennego węglowego również w kuchnię gazową lub elektryczną, wymiana i naprawa takiej kuchni obciąża najemcę,
- 7) naprawy pieców węglowych i trzonów kuchennych węglowych oraz podgrzewaczy, polegające na usuwaniu uszkodzeń bądź wymianie części zużytych, z wyjątkiem przebudowy urządzenia (przestawienia pieca lub trzonu kuchennego),
- 8) naprawy wanien, baterii wannowych, brodzików, gazowych piecyków kąpielowych oraz term; sprawę nabycia i wymiany tych urządzeń regulują odrębne przepisy,
- 9) naprawy i wymiany osprzętu instalacji elektrycznej lokalu (np. wyłączników, gniazdek, bezpieczników itp.).

2. Do drobnych napraw, o których mowa w ust. 1, nie zalicza się:

- 1) napraw polegających na usunięciu usterek wynikłych z wykonawstwa budowlanego lub wad materiałów budowlanych, powstałych w okresie rękojmi za wady w budynkach nowo wzniesionych lub nadbudowanych albo w budynkach odremontowanych,
- 2) napraw lub wymiany przewodów (rur) instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej wraz z zaworami przelotowymi na rurociągach bądź napraw wymagających wymiany całości urządzenia (zbiorniczki itp.),

- 3) napraw instalacji centralnego ogrzewania i przewodów gazowych oraz armatury na tych przewodach,
- 4) napraw urządzeń znajdujących się w lokalu najemcy nie przeznaczonych do bezpośredniego korzystania z nich przez najemcę, np. napraw armatury na głównych przewodach (pionach) wodociągowych itp.

§ 4. Obowiązek najemcy w zakresie odnawiania lokalu polega:

- 1) na malowaniu sufitów, malowaniu (tapetowaniu) ścian zajmowanego lokalu wraz z usunięciem drobnych uszkodzeń tynku co najmniej raz na pięć lat w okresie zajmowania lokalu przez danego najemcę,
- 2) na malowaniu olejnym drzwi i okien, mebli wbudowanych, ścian i podłóg przeznaczonych do malowania olejnego oraz grzejników, zlewów, zlewozmywaków, płuczek, wanien, rur i innych urządzeń malowanych farbą olejną dla zabezpieczenia przed korozją — w miarę potrzeby ze względu na zużycie lub odpadnięcie farby olejnej chroniącej je przed zniszczeniem.

§ 5. 1. Do napraw koniecznych, które według art. 6 ust. 2 Prawa lokalowego najemca uprawniony jest wykonać na koszt wynajmującego, należą te naprawy, bez których przeprowadzenia korzystanie z lokalu przez najemcę jest niemożliwe, znacznie utrudnione lub połączone z dotkliwymi uciążliwościami dla najemcy.

2. Najemca uprawniony jest do wykonania koniecznych napraw określonych w ust. 1, jeżeli wynajmujący mimo wezwania odmówi wykonania tych robót lub mimo zgody na wykonanie nie przystąpi do ich wykonania w uzgodnionym terminie, a w razie nieuzgodnienia go — w terminie 7-dniowym od dnia otrzymania wezwania od najemcy.

§ 6. Traci moc rozporządzenie Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 4 maja 1959 r. w sprawie określenia drobnych napraw obciążających najemcę, zasad odnawiania lokali oraz wykonywania przez najemcę koniecznych napraw (Dz. U. Nr 30, poz. 179).

§ 7. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.

Minister Gospodarki Komunalnej: *S. Sroka*