

## ROZPORZĄDZENIE MINISTRA ADMINISTRACJI, GOSPODARKI TERENOWEJ I OCHRONY ŚRODOWISKA

z dnia 20 lipca 1982 r.

## w sprawie warunków najmu budynków i lokali przez cudzoziemców dewizowych.

Na podstawie art. 19 pkt 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. — Prawo lokalowe (Dz. U. Nr 14, poz. 84) zarządza się, co następuje:

§ 1. Budynki oraz lokale mieszkalne i użytkowe mogą być wynajmowane w trybie i na warunkach określonych w niniejszym rozporządzeniu przedstawiciel-

stwem dyplomatycznym i urzędem konsularnym państw obcych oraz instytucjom korzystającym z przywilejów dyplomatycznych, jak również osobom i instytucjom obcym, nie korzystającym z takich przywilejów, ale będącym cudzoziemcami dewizowymi.

§ 2. 1. Wynajęcie budynku lub lokalu na rzecz jednostek i osób wymienionych w § 1 wymaga pisemnego zezwolenia terenowego organu administracji państwowej stopnia podstawowego, właściwego ze względu na miejsce położenia wynajmowanego budynku lub lokalu.

2. Na podstawie udzielonego zezwolenia umowę najmu budynków lub lokali stanowiących własność Państwa, zawiera jednostka sprawująca zarząd budynkiem, a stanowiących własność osób i jednostek nie będących jednostkami państwowymi zawiera zarządca albo właściciel budynku lub lokalu za pośrednictwem terenowego organu administracji państwowej określonego w ust. 1.

3. Na terenie województwa stołecznego warszawskiego wynajmowanie budynków lub lokali na rzecz jednostek i osób wymienionych w § 1 należy do Przedsiębiorstwa Usług Mieszkaniowo-Administracyjnych dla Placówek Dyplomatycznych „PUMA” lub jest dokonywane za jego pośrednictwem.

§ 3. 1. Umowa powinna być zawarta na piśmie i określać przedmiot i warunki najmu, a w szczególności termin oddania budynku lub lokalu najemcy do użytkowania, wysokość stawki czynszu najmu oraz obowiązek uiszczania odsetek za zwłokę w opłacaniu czynszu najmu, a także inne obowiązki ciężące na najemcy i wynajmującym. Jeżeli czas najmu nie jest oznaczony, umowa powinna przewidywać trzymiesięczny termin wypowiedzenia najmu przez każdą ze stron na koniec miesiąca kalendarzowego.

2. Poza warunkami wymienionymi w ust. 1 umowa powinna zawierać postanowienie, że wynajęty budynek lub lokal albo jego część nie może być przez najemcę oddany w podnajem bądź bezpłatne używanie, jak również nie może stanowić przedmiotu zamiany, oraz że nieprzestrzeganie przez najemcę warunków umowy uzasadnia prawo wynajmującego do wypowiedzenia najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia.

§ 4. 1. Jednostki i osoby wymienione w § 1, z którymi została zawarta umowa najmu budynku lub lokalu, opłacają czynsz najmu w wysokości ustalonej w umowie na podstawie stawek miesięcznego czynszu określonych od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku lub lokalu.

2. Stawki miesięcznego czynszu za lokale mieszkalne wynoszą od 400 zł do 610 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu. Nie pobiera się czynszu za jedno pomieszczenie przynależne do lokalu mieszkalnego w budynku wielomieszkaniowym (piwnicę, komórkę), a za pozostałe pomieszczenia przynależne czynsz obniża się o 50% w stosunku do stawki właściwej dla danego lokalu.

3. Stawki miesięcznego czynszu za lokale użytkowe wynoszą za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej:

- 1) za lokale biurowe przedstawicielstw dyplomatycznych, urzędów konsularnych, zagranicznych ośrodków informacji i kultury międzynarodowych organizacji korzystających z przywilejów i immunitetów dyplomatycznych oraz organizacji charytatywnych — od 430 zł do 670 zł,
- 2) za lokale handlowe, biurowe nie wymienione w

pkt 1, przemysłowe i inne użytkowe — od 800 zł do 1330 zł,

3) za garaże — od 270 zł do 530 zł.

4. Stawki czynszu za piwnice przynależne do lokalu użytkowego wynoszą 50% stawki właściwej dla danego lokalu.

5. Wysokość stawki czynszu jest ustalana w umowie, z uwzględnieniem położenia i wyposażenia budynku lub lokalu.

6. Stawki czynszu najmu za lokale mieszkalne i użytkowe obejmują także opłatę za wodę i podatek od lokali, a w lokalach wyposażonych w centralne ogrzewanie oraz centralnie dostarczaną ciepłą wodę i dźwigi — również koszty tych świadczeń. Kwoty z tytułu podatku od lokali wynajmujący odprowadza na dochód budżetu terenowego.

7. Ustalony czynsz najmu podlega obniżeniu o wysokość podatku od lokali, jeżeli najemca jest zwolniony na zasadzie wzajemności od tego podatku na podstawie przepisów ustawy o niektórych podatkach i opłatach terenowych.

8. Stawki czynszu określone w ust. 2 i 3 mogą być obniżone, jeżeli na zasadzie wzajemności są wynajmowane za granicą budynki lub lokale na rzecz polskich placówek z zastosowaniem stawek niższych od przeciętnych.

9. W razie niedotrzymania terminu płatności czynszu ustalonego w umowie najemca jest obowiązany do zapłacenia odsetek za zwłokę w wysokości 12% w stosunku rocznym.

10. Określenie wysokości stawek czynszowych dla poszczególnych budynków lub lokali oraz stosowanie ulg, o których mowa w ust. 7 i 8, należy do wynajmującego, a jeżeli wynajmującym jest osoba (jednostka) nie będąca jednostką gospodarki uspołecznionej — do terenowego organu administracji państwowej stopnia podstawowego, a na terenie województwa stołecznego warszawskiego — do przedsiębiorstwa wymienionego w § 2 ust. 3.

§ 5. Za tereny przynależne do budynków wynajmowanych cudzoziemcom (ogrody przydomowe, sady itp.) pobiera się opłatę w wysokości od 13 zł do 40 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni miesięcznie.

§ 6. Za okres, w którym wynajmujący nie dotrzymał umowy w zakresie ogrzewania lokalu, dostawy ciepłej wody i działania dźwigu, czynsz ulega obniżeniu o 10% w odniesieniu do centralnego ogrzewania i 5% w odniesieniu do ciepłej wody lub dźwigu.

§ 7. Obowiązek płacenia czynszu powstaje od dnia, w którym budynek lub lokal zgodnie z umową mógł być przez najemcę objęty, chociażby objęcie budynku lub lokalu nastąpiło po tym dniu, chyba że opóźnienie w objęciu nastąpiło z przyczyn leżących po stronie wynajmującego.

§ 8. Najemcy lokali użytkowych, prowadzący działalność gospodarczą (handlową, przemysłową itp.), wpłacają przy zawarciu umowy najmu, niezależnie od czynszu, bezzwrotną opłatę w stałej wysokości 6-miesięcznego czynszu za dany lokal. Kwota ta jest odprowadzana na dochód budżetu terenowego.

§ 9. 1. Najemcy budynków lub lokali, nie wymienieni w § 8, przy zawarciu umowy najmu wpłacają kaucję zabezpieczającą utrzymanie lokali i budynków w należytym stanie w wysokości 3-miesięcznego czynszu za dany budynek lub lokal.

2. Najemcy, o których mowa w ust. 1, mogą być zwolnieni od wpłacania kaucji zabezpieczającej, jeżeli na zasadzie wzajemności za granicą polskie placówki zwolnione są od opłacania takiej kaucji.

3. Kaucję pobiera wynajmujący i przekazuje na rachunek w Narodowym Banku Polskim. Jeżeli wynajmującym jest osoba (jednostka) nie będąca jednostką gospodarki uspołecznionej, pobieranie kaucji należy do terenowego organu administracji państwowej stopnia podstawowego, a na terenie województwa stołecznego warszawskiego — do przedsiębiorstwa wymienionego w § 2 ust. 3.

4. Kaucja wpłacona przez najemcę powinna być mu zwrócona po wygaśnięciu najmu, najpóźniej w ciągu trzydziestu dni od dnia zwolnienia budynku lub lokalu.

5. Wynajmujący może potrącić z kaucji nie uiszczony przez najemcę czynsz i inne należności z tytułu najmu oraz kwoty należne z tytułu odszkodowania za uszkodzenia w lokalu powstałe z winy najemcy.

§ 10. 1. Przepisów rozporządzenia nie stosuje się:

- 1) do wynajmu pomieszczeń w hotelach i pensjonatach,
- 2) w wypadkach gdy osoby lub instytucje polskie zawierają umowy o najem budynku lub lokalu dla

cudzoziemca dewizowego i opłacają za niego czynsz najmu.

- 3) do najmu budynków lub lokali przez osoby podejmujące działalność gospodarczą na podstawie przepisów w sprawie wydawania zagranicznym osobom prawnym i fizycznym zezwoleń na prowadzenie niektórych rodzajów działalności gospodarczej.

2. Wojewodowie i prezydenci miast stopnia wojewódzkiego mogą na wniosek zainteresowanego ministra i po uzgodnieniu z Ministrem Administracji, Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska wyłączyć spod przepisów rozporządzenia inne budynki lub lokale niż wymienione w ust. 1 pkt 1.

§ 11. Traci moc rozporządzenie Ministra Administracji, Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 25 października 1977 r. w sprawie warunków najmu budynków i lokali przez cudzoziemców dewizowych (Dz. U. z 1977 r. Nr 34, poz. 150, z 1980 r. Nr 8, poz. 24 i z 1981 r. Nr 25, poz. 135).

§ 12. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem 1 sierpnia 1982 r.

Minister Administracji Gospodarki Terenowej  
i Ochrony Środowiska: *T. Hupałowski*