

## UCHWAŁA Nr 232 RADY MINISTRÓW

z dnia 20 lipca 1960 r.

**w sprawie zasad organizacji finansowej i systemu finansowego 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. 51 ustawy z dnia 1 lipca 1958 r. o prawie budżetowym (Dz. U. Nr 45, poz. 221) oraz art. 48 dekretu z dnia 20 maja 1955 r. o podatkach i opłatach terenowych (Dz. U. z 1955 r. Nr 21, poz. 136 i z 1958 r. Nr 44, poz. 218) — w celu zapewnienia dalszej poprawy stanu utrzymania zasobów mieszkaniowych w budynkach pozostających w administracji prezydiów rad narodowych — Rada Ministrów ustala następujące zasady organizacji finansowej i systemu finansowego zarządów budynków mieszkalnych:

**I. Formy organizacyjne.**

§ 1. 1. Administrację budynkami mieszkalnymi stanowiącymi własność Państwa i pozostającymi w zarządzie prezydiów rad narodowych sprawują:

- 1) przedsiębiorstwa zarządu budynków mieszkalnych lub
- 2) zakłady budżetowe.

2. W miejscowościach, w których zasoby mieszkaniowe określone w ust. 1 nie przekraczają 10 tys. m<sup>2</sup>, administracja budynkami mieszkalnymi może być wykonywana przez organy gospodarki komunalnej i mieszkaniowej prezydiów rad narodowych i ujęta w budżecie pełnymi dochodami i wydatkami.

3. Wytyczne dla prezydiów rad narodowych w sprawie warunków tworzenia poszczególnych form zarządów budynków mieszkalnych ustali Minister Gospodarki Komunalnej.

4. Prezydya rad narodowych mogą przekazywać użytkowanie budynków stanowiących własność Państwa spółdzielniom administracyjno-mieszkaniowym na zasadach ustalonych odrębnymi przepisami.

§ 2. 1. Zarządy budynków mieszkalnych powinny współdziałać z komitetami blokowymi (domowymi) w zakresie zarządzania domami i podlegają kontroli społecznej sprawowanej przez te komitety.

2. Współdziałanie i kontrola społeczna powinny dotyczyć w szczególności:

- 1) utrzymania budynków i ich zaplecza w należyтым stanie technicznym i sanitarno-porządkowym,
- 2) stwierdzenia potrzeby remontów budynków i odbioru robót,
- 3) kontroli przestrzegania przepisów dotyczących odpłatnych remontów lokatorskich.

3. Prezydya właściwych rad narodowych skierują na sesje rad narodowych projekty uchwał w sprawach określonych w ust. 1 w terminach umożliwiających powzięcie tych uchwał do dnia 31 grudnia 1960 r. Uchwały powinny być opracowane zgodnie ze szczegółowymi zasadami współdziałania i sprawowania kontroli, o których mowa w ust. 1, określonymi przez Ministra Gospodarki Komunalnej.

**II. Zasady ustalania norm kosztów i dopłat z budżetu dla zarządów budynków mieszkalnych.**

§ 3. 1. Ministrowie Finansów i Gospodarki Komunalnej w uzgodnieniu z Przewodniczącym Komisji Planowania przy Radzie Ministrów ustalają corocznie stawki odpisów na fundusz napraw w złotych od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla poszczególnych kategorii budynków oraz na tej podstawie stawki odpisów na fundusz napraw dla poszczególnych województw (miast wyłączonych z województw).

2. Minister Gospodarki Komunalnej ustala corocznie na podstawie stawek odpisów na fundusz napraw średnie wskaź-

niki kosztów utrzymania budynków na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, objętej działalnością podstawową zarządów budynków mieszkalnych, oddzielnie dla każdego województwa (miasta wyłączonego z województwa).

3. Ministrowie Gospodarki Komunalnej i Finansów ustalają corocznie normy dopłat budżetowych przeznaczone na dofinansowanie działalności podstawowej zarządów budynków mieszkalnych. Normy dopłat z budżetu ustalane są odrębnie dla każdego województwa (miasta wyłączonego z województwa) w wysokości różnicy pomiędzy kosztami, o których mowa w ust. 2, a wpływami zarządów budynków mieszkalnych. Normy dopłat obejmują również marżę zarobkową.

4. Ustalona w trybie przewidzianym w ust. 3 norma dopłaty budżetowej może ulec zmianie w ciągu roku jedynie w związku ze zmianami stawek płac, taryf lub cen materiałów albo zmianami powierzchni administrowanej przez zarząd budynków mieszkalnych.

5. Prezydya wojewódzkich rad narodowych (rad narodowych miast wyłączonych z województw) na podstawie ustalonych stawek odpisów na fundusz napraw i wskaźników kosztów (ust. 1 i 2) oraz norm dopłat budżetowych (ust. 3) ustalają dla prezydiów powiatowych (miejskich, dzielnicowych) rad narodowych normy dopłat budżetowych i średnie wskaźniki kosztów z wydzieleniem odpisu na fundusz napraw. Prezydya powiatowych (miejskich, dzielnicowych) rad narodowych ustalają normy i wskaźniki dla prezydiów rad narodowych niższego szczebla i dla nadzorowanych zarządów budynków mieszkalnych zgodnie z wytycznym Ministra Gospodarki Komunalnej, o których mowa w ust. 8.

6. Normy i wskaźniki, o których mowa w ust. 5, mogą być zróżnicowane w stosunku do norm i wskaźników ustalonych dla województwa, z tym że zróżnicowanie to nie może spowodować podwyższenia ogólnej kwoty dopłaty budżetowej ustalonej dla danego województwa.

7. Prezydya wojewódzkich rad narodowych (rad narodowych miast wyłączonych z województw) mogą w ramach wytycznych Ministra Gospodarki Komunalnej określonych w ust. 8 wprowadzać zmiany kwot przeznaczonych na naprawy dla prezydiów poszczególnych rad narodowych niższego stopnia w przypadkach, gdy przebieg realizacji planu napraw wskazuje, że poszczególne prezydya nie mają możliwości wykonania tego planu, a jednocześnie możliwość wykonania wyższego planu istnieje w innych prezydiach.

8. Minister Gospodarki Komunalnej wyda wytyczne w zakresie ustalania wskaźników kosztów działalności podstawowej i ustalania dopłaty budżetowej dla zarządów budynków mieszkalnych.

### III. System finansowy zarządów budynków mieszkalnych działających jako przedsiębiorstwa na rozrachunku gospodarczym i jako zakłady budżetowe.

#### Zasady ogólne.

§ 4. 1. Przedsiębiorstwo lub zakład planuje ogólną kwotę kosztów działalności podstawowej uwzględniając ilość administrowanej powierzchni użytkowej oraz opierając się na wskaźnikach kosztów na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

2. W kosztach działalności podstawowej mieszczą się koszty eksploatacji i odpisy na fundusz napraw, podatki i opłaty publiczne oraz nagrody dla pracowników.

3. Jeżeli obowiązujące czynsze i opłaty za dostarczone usługi nie pokrywają kosztów działalności podstawowej przedsiębiorstwa (zakładu), prezydium właściwej rady narodowej pokrywa ze środków budżetowych różnicę między wpływami z tytułu wpłaconych czynszów i opłat za dostarczone usługi a kosztami ustalonymi według zasad podanych w § 3 ust. 5. Ponadto prezydium właściwej rady narodowej przyznaje ze

środków budżetowych przedsiębiorstwu dotację w wysokości 3% normatywnych kosztów podstawowej działalności przedsiębiorstwa, zakładom zaś w wysokości 2% tych kosztów. Jeżeli wpływy z czynszów i opłat przekraczają koszty podstawowej działalności przedsiębiorstwa (zakładu), otrzymuje ono dotację w takiej wysokości, by łącznie z osiągniętą nadwyżką wpływów ponad koszty działalności nie przekraczała ona 3% bądź 2% normatywnych kosztów podstawowej działalności przedsiębiorstwa (zakładu). Przyznawane dotacje poza przypadkami wymienionymi w zdaniu pierwszym określone są w niniejszej uchwale jako marża zarobkowa przedsiębiorstwa (zakładu).

4. Jeżeli przedsiębiorstwo (zakład) nie wykona planu inkasa należności z tytułu czynszów i opłat za usługi, marża zarobkowa, o której mowa w ust. 3, zostaje obniżona o 1% za każde 10% nie wykonanego planu inkasa należności.

5. Minister Gospodarki Komunalnej w porozumieniu z Ministrem Finansów ustali przypadki, w których niewykonanie planu inkasa należności zostanie uznane za nie zawinione przez przedsiębiorstwo (zakład). W przypadkach tych marża zarobkowa nie ulega zmniejszeniu.

6. Przedsiębiorstwa zarządu budynków mieszkalnych dokonują umorzeń środków trwałych opierając się na obowiązujących stawkach procentowych, lecz nie dokonują odpisów amortyzacyjnych. Wysokość umorzeń pomniejsza się o koszt wykonanych remontów kapitalnych.

§ 5. Prezydium właściwej rady narodowej może zmienić plan finansowy przedsiębiorstwa (zakładu) przy zachowaniu obowiązujących przepisów z zakresu prawa budżetowego, o ile rentowność przedsiębiorstwa (zakładu) zmienia się w istotny sposób w wyniku zarządzonych zmian organizacyjnych albo zmiany cen.

§ 6. 1. Należności od najemców z tytułu dostarczonego przez przedsiębiorstwo (zakład) ciepła i ciepłej wody z urządzeń centralnego ogrzewania oraz z tytułu używania dźwigów osobowych są rozliczane z najemcami bezwynikowo według kosztu własnego obliczonego łącznie z amortyzacją urządzeń centralnego ogrzewania lub dźwigów oraz z narzutami na koszty ogólne.

2. Właściwe rady narodowe mogą wprowadzić górną granicę opłat za świadczenia, o których mowa w ust. 1, z tym że opłaty te powinny być ustalane na poziomie kosztów własnych.

3. Wykonywane przez przedsiębiorstwo (zakład) naprawy i remonty, których wykonywanie należy zgodnie z obowiązującymi przepisami do najemców lokali, rozliczane są ze zlecającymi według obowiązujących cenników.

4. Dopłata budżetowa na działalność podstawową korygowana jest wynikami innej działalności przedsiębiorstwa (zakładu), a w szczególności wymienionej w ust. 1 i 3.

§ 7. Zarządom budynków mieszkalnych działającym jako zakłady budżetowe przysługują uprawnienia przewidziane dla przedsiębiorstw w zakresie zawierania umów, zaciągania kredytów bankowych oraz dokonywania odpisów na fundusz napraw.

#### Działalność podstawowa.

§ 8. Do kosztów działalności podstawowej zalicza się:

- 1) koszty eksploatacji budynków mieszkalnych,
- 2) odpis na fundusz napraw,
- 3) podatki i opłaty publiczne,
- 4) nagrody dla pracowników, określone odrębnymi przepisami.

§ 9. Do kosztów eksploatacji wlicza się:

- 1) koszty bezpośrednie, obejmujące koszty osobowe i rzeczowe bezpośrednio związane z eksploatacją administrowanych

wanych budynków, jak płace i narzuty na płace administratorów i dozorców, usługi obce, materiały do celów eksploatacyjnych (z wyłączeniem materiałów służących do napraw) oraz inne koszty bezpośrednie.

2) narzuty kosztów zarządu i administracji ogólnej, jak płace i narzuty na płace pracowników dyrekcji przedsiębiorstwa (zakładu) oraz ich koszty podróży służbowych, utrzymanie biura dyrekcji oraz inwentarza biurowego i inne koszty zarządu administracji ogólnej rozliczane na wszystkie rodzaje działalności przedsiębiorstwa (zakładu) w formie narzutu kosztów zarządu i administracji ogólnej.

§ 10. 1. Fundusz napraw służy na pokrycie kosztów konserwacji, remontów bieżących i kapitalnych oraz drobnych inwestycji.

2. Minister Gospodarki Komunalnej ustali kryteria podziału remontów budynków mieszkalnych na kapitalne i pozostałe oraz w porozumieniu z Prezesem Głównego Urzędu Statystycznego ustali formę sprawozdawczości z wykonania remontów.

§ 11. Do wpływów z działalności podstawowej przedsiębiorstwa (zakładu) zalicza się:

- 1) czynsz i opłaty za świadczenia za lokale mieszkalne,
- 2) czynsze za lokale użytkowe łącznie z pobieranymi opłatami za wodę i kanalizację,
- 3) kary za zwłokę w opłatach najemców,
- 4) podatki od lokali i miejski inkasowane od najemców,
- 5) dopłaty budżetowe w wysokości ustalonej według zasad określonych w § 4 ust. 3.

#### *Rozliczenia z tytułu dopłat budżetowych.*

§ 12. 1. Prezydium rady narodowej przekazuje przedsiębiorstwu (zakładowi) co miesiąc  $\frac{1}{3}$  kwoty dopłaty budżetowej określonej w § 4 ust. 3, a planowanej kwartalnie.

2. Dopłata budżetowa, o której mowa w ust. 1, ma charakter zaliczkowy.

3. Rozliczenie z tytułu dopłat budżetowych następuje po zakończeniu każdego kwartału na podstawie kwartalnego sprawozdania finansowego przedsiębiorstwa (zakładu) w oparciu o faktycznie administrowaną powierzchnię użytkową. W odniesieniu do IV kwartału rozliczenie następuje na podstawie zatwierdzonego zgodnie z obowiązującymi przepisami rocznego sprawozdania finansowego przedsiębiorstwa (zakładu).

#### *Zasady podziału marży zarobkowej.*

§ 13. 1. Marżę zarobkową z całokształtu działalności przedsiębiorstwa, nie przekraczającą 3% normatywnych kosztów działalności podstawowej, przeznaczają się na:

- 1) fundusz rozwoju,
- 2) fundusz napraw z przeznaczeniem na drobne inwestycje związane bezpośrednio z administrowanymi budynkami.

2. Marżę zarobkową w zakładach, nie przekraczającą 2% kosztów działalności podstawowej, przeznaczają się na fundusz napraw na cele drobnych inwestycji związanych bezpośrednio z administrowanymi budynkami.

§ 14. 1. Marża zarobkowa przekraczająca normy ustalone w § 13 podlegają wpłacie do budżetu.

2. W razie poniesienia straty przez przedsiębiorstwo bądź powstania niedoboru w zakładzie strata lub niedobór są pokrywane z budżetu właściwej rady narodowej. Równocześnie prezydium właściwej rady narodowej obowiązane jest do zastosowania środków zapewniających uzdrowienie działalności gospodarczej i finansowej przedsiębiorstwa bądź zakładu.

3. Dotacji na pokrycie straty lub pokrycie niedoboru udziela się na podstawie kwartalnych sprawozdań finanso-

wych, a w odniesieniu do IV kwartału — na podstawie zatwierdzonych zgodnie z obowiązującymi przepisami rocznych sprawozdań finansowych przedsiębiorstwa (zakładu).

§ 15. Odpisów na fundusze dokonuje się zaliczkowo na podstawie okresowych sprawozdań finansowych. Rozliczenie ostateczne następuje na podstawie rocznego sprawozdania finansowego.

#### *Fundusz rozwoju przedsiębiorstw.*

§ 16. Na fundusz rozwoju przedsiębiorstw przeznaczają się:

- 1) część marży zarobkowej zgodnie z § 13 ust. 1,
- 2) nadwyżki środków obrotowych.

§ 17. 1. Fundusz rozwoju przeznaczają się w pierwszej kolejności na pokrycie niedoborów bądź powiększenie własnych środków obrotowych w granicach normatywów z uwzględnieniem pasywów statycznych.

2. Pozostałe środki z funduszu rozwoju, po uzupełnieniu środków obrotowych (ust. 1), przedsiębiorstwo przenosi na fundusz napraw z przeznaczeniem na finansowanie napraw lub drobnych inwestycji.

3. Jeżeli potrzeby przedsiębiorstw w zakresie uzupełnienia niedoborów bądź wzrostu środków obrotowych w granicach normatywu wyprzedzają w czasie wygospodarowanie funduszu rozwoju przedsiębiorstwa, bank może udzielić przedsiębiorstwu na te cele kredytu, który podlega spłacie z wygospodarowanego następnie funduszu rozwoju.

§ 18. W razie stwierdzenia występującego w ciągu roku nadmiaru środków obrotowych, powodującego nieuzasadnione gromadzenie środków lub inne nieprawidłowości w gospodarce finansowej przedsiębiorstwa, prezydium właściwej rady narodowej z własnej inicjatywy lub na wniosek banku może zablokować część środków obrotowych na odrębnym, oprocentowanym rachunku bankowym na okres nie dłuższy niż do końca roku.

§ 19. 1. Odpisy miesięczne lub kwartalne na fundusz rozwoju przedsiębiorstwa mają charakter zaliczkowy. Ostateczny jest odpis roczny.

2. Wysokość odpisu rocznego na fundusz rozwoju przedsiębiorstwa ustala się mnożąc zysk prawidłowy po zwerifikowaniu zysku bilansowego przez planowany wskaźnik podziału zysku przeznaczanego na ten fundusz w planie rocznym przedsiębiorstwa.

§ 20. Wyposażenie w środki obrotowe nowo organizowanych przedsiębiorstw, jak również zwiększenie tego wyposażenia w związku z przyjęciem do eksploatacji nowej powierzchni lub nowych urządzeń usługowych dokonywane jest z budżetów terenowych.

§ 21. 1. Normatywy środków obrotowych oraz ich wzrost lub zmniejszenie w ciągu roku ustalają przedsiębiorstwa we własnym zakresie po zasięgnięciu opinii banku finansującego ich działalność, przy zachowaniu zasad normowania środków obrotowych.

2. Zasady normowania środków obrotowych ustali Minister Gospodarki Komunalnej zgodnie z ogólnymi zasadami określonymi przez Ministra Finansów.

§ 22. Niedobór środków obrotowych na początek roku oraz wzrost środków obrotowych w ciągu roku podlegają pokryciu z funduszu rozwoju przedsiębiorstwa, a w braku środków na tym funduszu — z kredytu bankowego spłacanego z tego funduszu.

#### *Fundusz napraw.*

§ 23. 1. Fundusz napraw tworzy się:

- 1) z odpisów na fundusz napraw (§ 3 ust. 1),
- 2) ze środków uzyskanych z funduszu szkód górniczych w

zakresie przeznaczonym na naprawy — w związku ze szkodami wyrządzanymi w budynkach mieszkalnych,

- 3) z części marży zarobkowej (§ 13),
- 4) z części funduszu rozwoju nie zużytej na uzupełnienie środków obrotowych (§ 17 ust. 2),
- 5) z nadwyżek wpływu nad kosztami likwidacji (z wyjątkiem nieruchomości sprzedawanych) środków trwałych (w przedsiębiorstwach),
- 6) z pożyczek udzielanych przez bank z rachunku kaucji mieszkaniowych lub innych pożyczek,
- 7) z dotacji rad narodowych,
- 8) ze środków uzyskanych z innych źródeł określonych specjalnymi przepisami.

2. Środki, o których mowa w ust. 1, przedsiębiorstwo (zakład) odprowadza na specjalny rachunek bankowy funduszu w terminie do dnia 12 każdego miesiąca.

3. Środki funduszu napraw określone w ust. 1 pkt 1, 2, 4, 5, 6, 7 oraz 8 są przeznaczone na sfinansowanie wszelkiego rodzaju remontów, do których przeprowadzenia jest zobowiązane przedsiębiorstwo (zakład) na koszt własny. Ze środków funduszu napraw nie można finansować napraw i remontów zleconych przez osoby trzecie oraz przez najemców, gdy zgodnie z obowiązującymi przepisami najemca zobowiązany jest do pokrycia kosztu tych napraw.

4. Środki funduszu napraw, określone w ust. 1 pkt 3, mogą być przeznaczone na drobne inwestycje związane bezpośrednio z administrowanymi budynkami.

5. Odsetki od pożyczek wymienionych w ust. 1 pkt 6 są płacone z funduszu napraw.

#### IV. Finansowanie zarządów budynków mieszkalnych ujętych w budżecie pełnymi wydatkami i dochodami (§ 1 ust. 2).

§ 24. 1. W zakresie utrzymania budynków mieszkalnych ujętych w budżecie pełnymi wydatkami i dochodami (jednostek budżetowych) rady narodowe planują wydatki i dochody brutto w swoich budżetach osobno dla:

- 1) działalności eksploatacyjnej,
- 2) napraw, obejmujących konserwację, remonty bieżące i kapitalne oraz drobne inwestycje,
- 3) innej działalności.

2. Wysokość wydatków na działalność eksploatacyjną jest ustalana na zasadach określonych w § 3 ust. 2 i 5, w § 4 ust. 1 i § 9 pkt 1.

3. Jednostki budżetowe nie tworzą funduszu napraw, lecz pokrywają koszty napraw z ustalonych na ten cel kredytów budżetowych. Wielkość wydatków na naprawy powinna odpowiadać normom ustalonym zgodnie z § 3 ust. 1 i § 4 ust. 1.

4. Wydatki i dochody innej działalności są planowane i wykonywane na zasadach i w trybie przewidzianych w § 6 ust. 1 i 2.

#### V. Przepisy przejściowe i końcowe.

§ 25. Nie wykorzystane na dzień 31 grudnia 1960 r. środki pochodzące z dopłat budżetowych na pokrycie strat i kapitalne remonty, a nie przekraczające 3% kosztów przedsiębiorstwa, zarządy budynków mieszkalnych odprowadzą na fundusze rozwoju i napraw, które to fundusze będą utworzone z dniem 1 stycznia 1961 r.

§ 26. Minister Finansów ustali dla zarządów budynków mieszkalnych, ujętych w budżecie pełnymi dochodami i wydatkami oraz działających jako zakłady budżetowe, klasyfikację budżetową i sprawozdawczość zapewniającą porównywalność ze sprawozdawczością zarządów budynków mieszkalnych działających jako przedsiębiorstwa według zasad rozrachunku gospodarczego.

§ 27. 1. Zwalnia się zarządy budynków mieszkalnych od obowiązku odprowadzania do budżetów rad narodowych inkasowanych przez nie wpływów z tytułu podatków od lokali i miejskiego.

2. Zobowiązuje się Ministra Finansów do zwolnienia zarządów budynków mieszkalnych od podatku od nieruchomości.

§ 28. Ministrowie Gospodarki Komunalnej i Finansów wydadzą, każdy w swoim zakresie działania, zarządzenia wykonawcze do niniejszej uchwały.

§ 29. Ministrowie i kierownicy urzędów centralnych, z wyjątkiem Ministra Obrony Narodowej, prowadzący w ramach swej działalności gospodarkę mieszkaniową, dostosują zasady gospodarowania zasobami mieszkaniowymi do zasad ustalonych w niniejszej uchwale, zgodnie z wytycznymi w tym zakresie wydanymi przez Ministra Gospodarki Komunalnej w porozumieniu z Ministrem Finansów.

§ 30. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc w stosunku do przedsiębiorstw objętych jej przepisami:

- 1) uchwała nr 102 Rady Ministrów z dnia 5 lutego 1955 r. w sprawie rozliczeń z budżetem centralnym i budżetami terenowymi z tytułu zysków i strat oraz środków obrotowych (Monitor Polski Nr 21, poz. 205),
- 2) uchwała Rady Ministrów z dnia 6 września 1950 r. w sprawie zasad organizacji finansowej i systemu finansowego państwowych przedsiębiorstw podlegających władzom terenowym (Monitor Polski Nr A-102, poz. 1284) w zakresie unormowanym przepisami niniejszej uchwały.

§ 31. 1. Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 1961 r., z wyjątkiem §§ 25 i 26, które wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.

2. Zasady ustalone w niniejszej uchwale mają zastosowanie przy opracowywaniu projektu planu finansowego na 1961 r.

Prezes Rady Ministrów: J. Cyrankiewicz