



Warszawa, dnia 14 wrzesień 2009 r.

MINISTERSTWO INFRASTRUKTURY

*Departament Strategii Budownictwa*

*i Mieszkalnictwa*

BS-WUZk-053-K-323/09

Pani

Dorota Gajos-Kaniewska

Redakcja „Rzeczpospolitej”

Odpowiadając na pismo nadesłane pocztą elektroniczną w dniu 1 września br. Departament informuje, iż zgodnie z *ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.)* czynsz nalicza się za powierzchnię użytkową lokalu, do której w myśl art. 2 ust. 1 pkt tej ustawy, powierzchnia piwnic nie jest wliczana.

Mając na uwadze, iż prawo najmu lokalu w opisanej sytuacji wynika z decyzji administracyjnej o jego przydziale, należy odwołać się do art. 12 ust. 1 *ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. Prawo lokalowe (Dz. U. z 1987 r. Nr 80, poz. 165 z późn. zm.)*, który stanowił, iż wynajmujący obowiązany był oddać najemcy do używania lokal lub budynek wraz z pomieszczeniami przynależnymi. Zgodnie zaś z art. 56 *ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 1998 r. Nr 120, poz. 787 z późn. zm.)* wydane w przeszłości decyzje administracyjne o przydziale lokali mieszkalnych stały się z mocy prawa umowami najmu zawartymi na czas nie oznaczony.

Oznacza to, iż osoba, której lokal przydzielony został na podstawie decyzji administracyjnej tj. przepisów Prawa lokalowego zachowuje prawo nieodpłatnego używania piwnicy w ramach istniejącego stosunku najmu lokalu.

Niemniej jednak wynajmujący przy ustalaniu wysokości należnego za dany lokal czynszu, może uwzględnić wszystkie koszty związane z utrzymaniem budynku, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 8a *ww. ustawy o ochronie praw lokatorów (...)* tj. przypadające na dany lokal opłatę za użytkowanie wieczyste gruntu, podatek od nieruchomości oraz koszty:

- a) konserwacji, utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości oraz przeprowadzonych remontów,
- b) zarządzania nieruchomością,
- c) utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania, windy, anteny zbiorczej, domofonu oraz zieleni,
- d) ubezpieczenia nieruchomości,
- e) inne, o ile wynikają z umowy.

Należy zauważyć, iż z brzmienia art. 8a ust. 4a tejże ustawy wynika, iż czynsz winien zapewniać wynajmującemu pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem lokalu. Powyższe oznacza, iż używanie przez najemcę piwnicy na warunkach o których mowa na wstępie, może skutkować wyższym czynszem.

*Zastępca Dyrektora*

*Zdzisław Żydak*

