

DEKRET**o ochronie lokatorów i zapobieganiu brakowi mieszkań.**

Art. 1. W miastach i osadach Królestwa Kongresowego za normę dla określenia wysokości komornego przyjmuje się cenę mieszkań w czerwcu 1914 roku.

Dla Warszawy, Łodzi, Zgierza i Pabjanic cena mieszkań 1 i 2-pokojowych podlega obniżce o 20%.

dla 3—4 pokojowych o 10% w stosunku do powyżej wskazanej normy. Wysokość komornego za mieszkania pięciopokojowe i większe w pomienionych miastach i za wszystkie wogóle mieszkania w innych miastach i osadach Królestwa Kongresowego nie może przekraczać komornego, pobieranego za te lokale w czerwcu r. 1914.

W żadnym wypadku nie może nastąpić podwyższenie komornego ponad cenę, pobieraną w grudniu 1918 r.

Przy obliczaniu liczby pokoiów nie są brane w rachubę alkowy, przedpokoje i kuchnie.

Cenę komornego, określoną w walucie rublowej oblicza się w stosunku 100 rb. = 216 mk. = 250 kor.

Art. 2. Za ogrzewanie i oświetlenie mieszkań właściciele nieruchomości pobierają opłatę dodatkową w wysokości wydatków rzeczywistych.

Art. 3. Wszelkie umowy, pociągające za sobą podwyższenie komornego powyżej norm, określonych w art. 1-szym przepisów niniejszego dekretu, mogą być na żądanie lokatora sądownie zmienione przez stosowne zmniejszenie ceny komornego do poziomu, określonego w art. 1-szym.

Norma komornego za mieszkanie, wykończony po ogłoszeniu wojny, może być na żądanie lokatora sądownie ustalona przez biegłych.

W razie, jeżeli wyrokiem sądowym nakazane zostanie zmniejszenie komornego, cała nadpłaćana przez lokatora nadwyżka zaliczona będzie na komorne bieżące.

Przepisy niniejszego dekretu stosują się i do sublokatorów.

Art. 4. Właściciel domu nie może wypowiedzieć lokatorowi mieszkania. Nie ubliża to wszakże prawu właściciela żądać rozwiązania umowy najmu mieszkania z winy lokatora w wypadkach, przewidzianych przez Kodeks Cywilny.

Art. 5. Stosowanie przepisów niniejszego dekretu nie może być uchylone lub ograniczone przez umowy stron.

Art. 6. Przepisy niniejszego dekretu nie mają zastosowania do określenia komornego przy wynajmie pomieszczeń na hotele, pensjonaty, sklepy i większe zakłady przemysłowe i handlowe.

Art. 7. Wszystkie sprawy, wynikające z najmu i użytkowania mieszkań, są rozpoznawane przez urzędy rozjemcze, które działają na zasadach, pomieszczonych w artykułach 20 — 27 niniejszego dekretu; w miejscowościach, gdzie urzędy rozjemcze nie będą ustanowione, sprawy te będą rozpoznawane przez sądy ogólne.

Art. 8. Sprawowanie nadzoru nad miejscowymi stosunkami mieszkaniowymi i ochrona lokatorów należy do zarządów komunalnych.

Art. 9. W miastach z ludnością ponad 30.000 mieszkańców zarząd miasta w charakterze organu nadzoru powołuje miejscowy urząd mieszkaniowy z inspektorem mieszkaniowym miejskim na czele. W miastach i osadach z ludnością od 5.000 do 30.000 mieszkańców nadzór wykonywać będą fachowi urzędnicy mieszkaniowi pod kierunkiem burmistrza.

Na żądanie Ministerstwa Zdrowia Publicznego w miastach i osadach tych winien być ustanowiony urząd mieszkaniowy. W miasteczkach i osadach poniżej 5.000 mieszkańców oraz w gminach wiejskich nadzór wykonywują władze komunalne.

Art. 10. Do obowiązków urzędów mieszkaniowych należy: zbieranie danych o miejscowych stosunkach mieszkaniowych, zapobieganie brakiem

i ich usuwanie w mieszkaniach istniejących oraz wyszukiwanie i stosowanie środków, mających na celu stworzenie dostatecznej ilości zdrowych, tanich i estetycznych mieszkań, szczególnie dla klasy nieposiadającej.

Urzędy mieszkaniowe winny prowadzić wykazy mieszkań wolnych w obrębie gminy i udostępniać je publiczności. W tym celu urzędy mieszkaniowe winny nakazać gospodarzom domów obowiązkowe zgłaszanie mieszkań wolnych i wynajętych.

Urząd mieszkaniowy winien stosować wszelkie środki, zapobiegające brakowi lub nadmiernemu podnoszeniu ceny mieszkań.

Art. 11. Ministerstwo Zdrowia Publicznego jest kontrolującą i nadzorczą władzą urzędów mieszkaniowych.

Art. 42. Za przyzwoleniem Ministerstwa Zdrowia Publicznego kilka gmin może ustanowić wspólny urząd mieszkaniowy.

Art. 13. Do wykonywania funkcji nadzoru mieszkaniowego mogą być powołane przez władze komunalne miejscowe czynniki społeczne.

Art. 14. Osoby, którym powierzone są oględziny i opieka nad mieszkaniami, mają na zasadzie wydanej im przez zarząd miasta legitymacji prawo wstępu do wszystkich mieszkań i związanych z nimi ubikacji.

Osoby te winny przed dokonaniem oględzin uprzedzić gospodarza lokalu o celu odwiedzin i okazać na żądanie swą legitymację.

W razie poważnych powodów, przytoczonych przez lokatorów, oględziny mogą być odroczone.

Art. 15. Oględzinom podlegają mieszkania do 4-ch pokoi włącznie oraz wszelkie mieszkania z sublokatorami, przytułki, zajazdy, pokoje umeblowane i t. d.

Oględziny lokalu winny być dokonywane w sposób najmniej uciążliwy dla właścicieli mieszkań i odbywać się mogą latem od godz. 9 rano do 8 wiecz., zimą od 9 rano do 4 popoł.; w mieszkaniach, odnajmowanych kątami, w przytułkach i zajazdach — od godz. 7 rano do 8 wiecz. W razach wyjątkowych oględziny mieszkania mogą być dokonywane i o innej porze.

Art. 16. Aby osiągnąć usunięcie braków, ustalonych w mieszkaniach przez dokonywujących oględziny, przedsiębrane być winny początkowo środki uświadomijące, jako to: udzielanie rad, wskazówek, napomnień, wreszcie przestroż. W razie nieosiągnięcia właściwych skutków tą drogą, mogą być zastosowane przez zarząd komunalny środki przymusowe, przewidziane przez prawo.

Art. 17. Urzędy mieszkaniowe czuwają nad wykonywaniem właściwych przepisów o używalności budynków i pomieszczeń, przeznaczonych do zamieszkania i spania, oraz regulaminów mieszkaniowych, wydawanych w drodze administracyjnej dla poszczególnych gmin lub poszczególnych budowli.

Art. 18. Urzędy mieszkaniowe kierują się instrukcjami, wydanymi przez Ministerstwo Zdrowia Publicznego.

Art. 19. Rozporządzenia komunalnych urzędów mieszkaniowych korzystają z egzekutywy miejscowej władzy policyjnej.

Art. 20. Przy urzędach mieszkaniowych mogą być ustanowione urzędy rozjemcze, pozostające pod zwierzchnim nadzorem Ministerstwa Sprawiedliwości. Inicjatywa utworzenia urzędu rozjemczego należy do właściwych zarządów komunalnych, które zapewniają środki finansowe na pokrycie wydatków, związanych z działalnością powyższych urzędów.

Art. 21. Prezesa urzędu rozjemczego, wice-prezesa, przewodniczących kompletów i ławników mianuje Minister Sprawiedliwości na wniosek magistratu miasta, w którym urząd się znajduje.

Art. 22. Urząd rozjemczy rozpoznaje sprawy w komplecie, składającym się z przewodniczącego i dwu ławników. Przewodniczącym może być tylko osoba z wyższym wykształceniem prawnym; wyjątkowo przewodniczącym może być zamianowana sposobem, przewidzianym w art. 21, osoba, nieposiadająca wykształcenia prawnego, lecz ciesząca się zaufaniem ogólnym.

Ławnicy uczestniczą w rozprawach urzędu w równej liczbie z pośród lokatorów i z pośród właścicieli domów. Członkowie urzędu rozjemczego, nie wyłączając przewodniczącego, składają przysięgę co do ścisłego i sumiennego sprawowania swoich obowiązków.

Art. 23. Urzędy rozjemcze rozpoznają wszystkie sprawy między lokatorami i właścicielami domów, które wynikają z najmu albo użytkowania mieszkań, stosując się do przepisów Ust. Post. Cyw. Wyroki urzędów rozjemczych mają moc ostateczną i mogą podlegać rewizji Sądu Najwyższego sposobem, przewidzianym przez Ust. Post. Cyw.

We wszystkich sprawach, wynikających z najmu i użytkowania mieszkań, urząd rozjemczy obowiązany jest skłaniać strony do pojednania, podając im właściwe ku temu powody.

W tym celu urząd rozjemczy ma prawo zbierać dowody z urzędu, nakazać osobiste stawienie stron lub — stosownie do okoliczności — zarządzającego domem tudzież złożenia przez nich w oznaczonym terminie wyjaśnień i dowodów.

Na żądanie jednej ze stron lub według swego uznania urząd rozjemczy władny jest zbadać strony w izbie narad albo obie razem, albo każdą poszczególnie.

Art. 24. Za niestawiennictwo bez usprawiedliwionej przyczyny stron lub zarządzającego domem, jak również za odmowę złożenia przez nich wyjaśnień i dowodów urząd rozjemczy może wymierzyć na winnych grzywnę do wysokości 100 mk. (150 kor.). Za świadome złożenie przez nich fałszywych zeznań urząd rozjemczy ma prawo wymierzyć na nich grzywny do wysokości 500 mk. (750 kor.) albo według uznania skierować sprawę do prokuratora.

Art. 25. Grzywny wpływają do kasy komunalnej.

Art. 26. Wyroki urzędu rozjemczego podlegają wykonaniu przez komorników sądowych, wyznaczonych przez prezesa urzędu rozjemczego.

Art. 27. Lokatorzy, występujący do urzędów rozjemczych, korzystają z prawa ubogich; o ile sprawa jednak zostanie rozstrzygnięta na niekorzyść lokatorów, urząd rozjemczy może nakazać ściąganie od nich wpisów i opłat według obowiązujących przepisów o opłatach i kosztach sądowych.

Art. 28. W razie ujawniającego się braku mieszkań zarząd komunalny tam, gdzie uzna za właściwe, może za zgodą Ministerstwa Zdrowia Publicznego, działającego w porozumieniu z Ministerstwem Pracy i Ministerstwem Spraw Wewnętrznych, zarządzić środki następujące:

- a) zakazać rozbierania domów drewnianych i murowanych, które odpowiadają warunkom technicznemu i sanitarnemu;
- b) nakazać właścicielowi lub dzierżawcy domu podział czteropokojowych i większych lokalów niezajętych na mieszkania mniejsze;
- c) ustalić normę obliczania liczby pomieszczeń, niezbędnych dla rodzin lub osób samotnych, i nakazać stosowanie tych norm przy najmowaniu lokalów;

- d) jeżeli rodzina lub osoba samotna zajmuje liczbę pomieszczeń ponad normę, to zarząd komunalny może nakazać odnajęcie części lokalu;
- e) lokale próżne, stojące dłużej niż kwartał, mogą być zajęte przez gminę i przez nią odnajęte na rachunek właściciela domu, przy czym oznaczenie wysokości komornego przez gminę nastąpi z uwzględnieniem norm, podanych w art. 1 dekretu niniejszego. To samo stosuje się do lokali, wprawdzie wynajętych, ale dłużej niż trzy miesiące niezamieszkałych, jeżeli najmujący nie zdoła przytoczyć dostatecznych powodów zwłoki w zajęciu mieszkania;
- f) w miastach i osadach, które gruntów własnych, odpowiednich do budowy mieszkań czasowych, nie posiadają, zarząd komunalny ma prawo dla tych celów zająć grunta prywatne na czasokres nie dłuższy nad lat 5 za wynagrodzeniem, wyznaczonym przez zarząd komunalny;
- g) zarząd komunalny może nakazać właścicielom lub dzierżawcom domów zniszczonych i niezamieszkałych, lecz do zamieszkania zdatnych, naprawę i doprowadzenie ich do stanu mieszkalnego;
- h) nakazać im przebudowanie poddaszy, suterren i budowli gospodarczych na pomieszczenia mieszkalne;
- i) w razie niewykonania przebudowy, naprawy czy odnowienia mieszkania przez właściciela czy dzierżawcę domu w czasokresie przez zarząd komunalny oznaczonym — zarząd komunalny wykonywa to sam lub powierza wykonanie osobie trzeciej na koszt właściciela lub dzierżawcy. Szczegółowe w tym względzie normy postępowania winny być określone przez miejscowy zarząd komunalny i zatwierdzone przez Ministra Zdrowia Publicznego, działającego w porozumieniu z Ministrem Pracy i Ministrem Spraw Wewnętrznych;
- k) lokale w przebudowanych poddaszach, suterrenach i budowlach gospodarczych mogą być zakwalifikowane do zamieszkania na stałe lub czasowo. Lokale czasowe winny być opróżnione najdalej w ciągu miesięcy trzech od chwili odwołania przez zarząd komunalny zezwolenia na za mieszkanie pod zagrożeniem odpowiedzialnością za niewykonanie prawnych rozporządzeń władzy i przymusową eksmisją;
- l) parcele budowlane prywatne mogą uleść wywłaszczeniu przez gminę, jeżeli w ciągu trzech lat nie rozpoczęto na nich budowy domu mieszkalnego i jeżeli uzasadnienie innego przeznaczenia parceli nie będzie uwzględnione przez zarząd komunalny,
- m) środki, przewidziane w punktach g), h), i) mogą być stosowane tylko w razach ostatecznych i niemożności zapobieżenia brakowi mieszkań w inny sposób;
- n) wszystkie spory pomiędzy zarządami komunalnymi a właścicielami nieruchomości, wynikające ze stosowania środków tymczasowych, skierowywane być winny do miejscowych urzędów rozjemczych w celu pojednawczego załatwienia sprawy. W razie niemożności skłonienia stron do pojednania, urząd rozjemczy przesyła sprawę do sądu właściwego;
- o) zakazuje się wynajmowania przez jedną osobę równocześnie więcej niż jednego lokalu mieszkaniowego i odnajmowania tych lokali innym. Winny przekroczenia tego zakazu ulegnie, w razie niemożności przytoczenia godnych uwzględnienia i wiarogodnych powodów wynajęcia większej liczby lokali, grzywnie od 1.000 do 10.000 marek, ewentualnie i karze aresztu do 3 miesięcy

Rozpoznanie sprawy i wymiar kary należy do władz administracyjnych w zwykłym toku instancji.

Art. 29. Wymówienie mieszkań, uczynione przed wydaniem niniejszego dekretu, jest nieważne.

Art. 30. Dekret niniejszy otrzymuje moc obowiązującą z dniem ogłoszenia go w Dzienniku Praw Państwa Polskiego i obowiązywać będzie do dnia odwołania go w drodze ustawodawczej; tem samem traci moc ustawa tymczasowa o ochronie lokatorów z dnia 4 września 1918 r. (Dziennik Praw Królestwa Polskiego № 10).

Art. 31. Wykonanie dekretu niniejszego poleca się Ministrom Sprawiedliwości i Zdrowia Publicznego.

Dan w Warszawie, dnia 16 stycznia 1919 r.

Naczelnik Państwa:

J. Piłsudski

Prezydent Ministrów:

Moraczewski