

516.

U S T A W A

z dnia 18 grudnia 1919 roku

o ochronie lokatorów w byłej Dzielnicy Pruskiej.

Art. 1. W byłej dzielnicy pruskiej, w obrębie obecnej linii demarkacyjnej, stosują się do najmu mieszkań, poszczególnych części mieszkań, lokali przemysłowych i handlowych, pracowni i sklepów przepisy ustawy z dnia 28 czerwca 1919 r. o ochronie lokatorów (Dziennik Praw P. P. № 52 poz. 335), ze zmianami, poniżej wskazanymi.

Art. 2. Art. 2 i 3 zmienia się w ten sposób, że podwyżka podstawowego komornego nie może przekraczać:

- | | | |
|----|-------------------------------|-----|
| a) | dla mieszkań 1 i 2 pokojowych | 30% |
| b) | „ „ 3 i 4 „ | 35% |
| c) | „ „ 5 i 6 „ | 40% |

Art. 3. Znosi się ust. 2 i 3 art. 4 i ust. 2 art. 5.

Art. 4. W ust. 2 art. 6 dodaje się po wyrazach „lokali przemysłowych” wyrazy „i handlowych”.

Art. 5. Art. 8 otrzymuje brzmienie następujące:

Jeżeli wypuszczający w najem dostarcza opał lub ciepłej wody z własnych urządzeń centralnych, wówczas z chwilą wejścia w życie niniejszej ustawy przy zawieraniu nowych kontraktów, przy kontraktach, zawartych przed 1.X. 1918 r., jak również i w razie zmian, w nich poczynionych przez urzędy rozjemcze dla spraw najmu, obowiązują następujące przepisy:

Wynagrodzenie za ogrzewanie i ciepłą wodę oznacza się osobno według rzeczywistych kosztów, przypadających na dane ubikacje w stosunku do ich pojemności.

Z komornego, zawierającego także wynagrodzenie za powyższe świadczenia skreśla się dla mieszkań—10%, dla lokali handlowych lub przemysłowych—5%.

Na 1 stycznia wypuszczający w najem może żądać zaliczki nie przekraczającej 50% domniemanych kosztów w całym okresie opalania pieców centralnych i 1 kwietnia dalszej zaliczki.

Ostateczne obliczanie kosztów następuje najpóźniej 1 maja według ksiązek i dowodów, które wypuszczający w najem na żądanie biorącego w najem bezzwłocznie winien przedłożyć.

Biorącemu w najem przysługuje ciepła woda tylko w jednym dniu tygodnia.

Urząd rozjemczy dla spraw najmu orzeka, czy biorącemu w najem w razie niedostatecznego ogrzewania lub dostarczania ciepłej wody przysługuje prawo wypowiedzenia kontraktu bez względu na termin wypowiedzenia.

Art. 6. Ust. 3 art. 9 otrzymuje brzmienie następujące:

Jeżeli biorący w najem dostarczył podnajemcy urządzenia domowego, wówczas wolno umówić się o wynagrodzenie w wysokości co najwyżej podwójnego komornego, przypadającego za ubikacje odnajęte. Za dalsze świadczenia wolno umówić tylko odpowiednie godziwe wynagrodzenie.

Art. 7. Do art. 10 wprowadza się ustęp drugi treści następującej:

Jeżeli wypuszczający w najem udowodni, że komorne, płacone w czerwcu 1914 roku, nie odpowiadało przeciętnym w chwili najmu płaconym cenom, wówczas wolno je podnieść do tejże wysokości, wszelako nie przed upływem czasu, na który przyznano zniżkę. Ust. 2 art. 10 pozostaje jako ust. 3.

Art. 8. W ust. pierwszym art. 12 dodaje się po wyrazie „komorne” wyrazy lub „wynagrodzenie”.

Art. 9. Zamiast art. 13 wprowadza się następujące przepisy:

Jako art. 13.

Urząd rozjemczy dla spraw najmu

1) wydaje orzeczenia na wniosek biorącego w najem:

- a) o ważności wypowiedzenia ze strony wypuszczającego w najem i dalszem trwaniu wypowiedzianego stosunku najmu każdorazowo najwyżej na rok;
- b) o przedłużeniu stosunku najmu każdorazowo najwyżej na rok, skoro stosunek ten kończy się bez wypowiedzenia.

W razie sporu wypuszczający w najem ma wykazać, że istnieje ważna przyczyna rozwiązania najmu;

2) uchyla na wniosek wypuszczającego w najem z działaniem wstecz umowę najmu, zawartą z innym biorącym w najem, jeżeli wskutek orzeczenia w myśl punktu 1 lub też wskutek ugody, zawartej przed urzędem rozjemczym dla spraw najmu, wypełnić umowy nie można.

W razie, jeżeli urząd rozjemczy dla spraw najmu orzeknie w myśl punktu 1, iż stosunek najmu trwa dalej lub się przedłuża, wówczas może on nałożyć na biorącego w najem nowe zobowiązania, jak również podwyższyć komorne stosownie do przepisów art. 2—7.

Jako art. 13a.

Biorący w najem winien wystąpić z wnioskiem:

- a) o wydanie orzeczenia w sprawie ważności wypowiedzenia ze strony wypuszczającego w najem bezzwłocznie po wypowiedzeniu,
- b) o przedłużeniu stosunku najmu (art. 13 punkt 1 lit. b) — w terminie, jakiego żądać można od biorącego w najem przy uwzględnieniu dobra wypuszczającego w najem.

Wniosków powyższych stawiać nie wolno po upływie czasu najmu lub po zawarciu umowy, stanowiącej, że stosunek najmu ma trwać nadal.

Jako art. 13b.

Jeżeli wypuszczający w najem nie zgadza się na odstąpienie używania rzeczy najętej trzeciej osobie (§ 549 niem. kodeksu cywilnego), wówczas urząd rozjemczy dla spraw najmu może udzielić na to zezwolenia.

Urząd rozjemczy dla spraw najmu winien zezwolenia odmówić, jeżeli wypuszczający w najem odmówił swej zgody z przyczyn ważnych.

Art. 10. Z ust. 2 art. 14¹ pozostawia się tylko wyrazy „Rozstrzygnięcia te są ostateczne i nie ulegają zaskarżeniu”, poczem dodaje się:

Do czasu rozstrzygnięcia sprawy urząd rozjemczy dla spraw najmu może wydać zarządzenie tymczasowe.

Orzeczenia obowiązują tak samo, jak umowne warunki kontraktu najmu.

Art. 11. Uchyla się postanowienia art. 15—24, zamiast których wprowadza się następujące przepisy:

Jako art. 15.

Sprawy, poruczone na mocy niniejszej ustawy urzędom rozjemczym dla spraw najmu, załatwiają, po zmianie nazwy, „mieszkaniowe urzędy rozjemcze”, utworzone na podstawie rozporządzenia Komisarjatu NRL. z 31.V. 1919 o zapobieżeniu brakowi mieszkań i o zmianach co do mieszkaniowych urzędów rozjemczych (Tyg. Urzęd. str. 65).

W sprawach, toczących się przed urzędami rozjemczymi dla spraw najmu, obowiązują dotychczasowe przepisy postępowania przed mieszkaniowymi urzędami rozjemczymi (Dziennik Ustaw Rzeszy, roczn. 1918, str. 1146).

Jako art. 15a.

W razie, jeżeli rozstrzygnięcie sporu w całości lub częściowo jest zależne od orzeczenia urzędu rozjemczego dla spraw najmu, wówczas sąd na wniosek strony winien zawiesić postępowanie aż do wydania orzeczenia przez urząd rozjemczy dla spraw najmu.

Jako art. 15b.

Wszelkie umowy, uchylające lub ograniczające zastosowanie ustawy niniejszej, są nieważne.

Art. 12. W ustępie 1 art. 25 skreśla się wyrazy: „przez administracyjną władzę powiatową, a tam gdzie istnieje rządowa władza policyjna, przez tę władzę”, oraz wyrazy: „lub 15.000 koron”. Zamiast wyrazu: „aresztem”, wstawia się wyraz: „więzieniem”.

Art. 13. Art. 27 otrzymuje brzmienie następujące:
Ustawa niniejsza wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.

Równocześnie tracą moc:

- 1) obwieszczenie kanclerza Rzeszy Niemieckiej o ochronie lokatorów z dnia 23 września 1918 r. (Dziennik Ustaw Rzeszy, rocznik 1918, str. 1140),
- 2) rozporządzenie Rady Związkowej, dotyczące centralnego ogrzewania i zaopatrywania w ciepłą wodę z dnia 2 listopada 1917 r. (Dziennik Ustaw Rzeszy, rocznik 1917, str. 989).

Art. 14. Art. 28 otrzymuje brzmienie następujące:

Jeżeli wysokość komornego lub innego wynagrodzenia, umówionego przed wejściem w życie ustawy niniejszej, przekracza granicę, dopuszczalną w myśl art. 2, 3, 4, 6, 9 ust. 1, 2, 3, lub też jeżeli w przypadku przewidzianym w ust. 1 art. 11 (ustawy z dnia 28 czerwca 1919 r. Dziennik Praw P. P. № 52, poz. 335) wysokość komornego, przed tym dniem umówionego, przekracza granicę tamże określoną, wolno biorącemu w najem (podnajemcy) żądać znizienia komornego lub innego wynagrodzenia do odpowiedniej wysokości z ważnością od najbliższego terminu płatności oraz zwrotu odpowiedniej części uiszczzonego komornego lub innego wyrządzenia.

Art. 15. W art. 30 zmienia się wyrazy: „art. 13” na wyrazy: „art. 13 13a, 13b”.

Art. 16. Uchyla się art. 31.

Art. 17. Art. 32 otrzymuje brzmienie następujące:

Wykonanie tej ustawy porucza się Ministrowi b. Dzielnicy Pruskiej w porozumieniu z Ministrami Sprawiedliwości i Zdrowia Publicznego.

Z chwilą objęcia władzy przez Państwo Polskie nad dalszemi częściami b. Dzielnicy Pruskiej przysługuje Ministrowi tej dzielnicy prawo wprowadzenia ustawy niniejszej także w tych częściach oraz poczynienia odpowiednich zmian.

Minister b. Dzielnicy Pruskiej ogłosi ustawę w redakcji, uwzględniającej powyższe zmiany ustawy z dnia 28 czerwca 1919 r. (Dz. Pr. P. P. № 52, poz. 335).

Marszałek:

Trąpczyński

Prezydent Ministrów:

L. Skulski

Za Ministra b. Dzielnicy Pruskiej:

Adam Poszwiński

Minister Sprawiedliwości:

Jan Hebdzyński

Minister Zdrowia Publicznego:

w z. W. Chodźko