

INSTRUKCJA**dla Komisji Państwowego Funduszu Mieszkaniowego.****ROZPORZĄDZENIE****Ministra Zdrowia Publicznego w porozumieniu z Ministrem Skarbu i Ministrem Robót Publicznych z dnia 3 lutego 1920 r.**

Na zasadzie art. 1, 11 i 13 ustawy z dnia 1 sierpnia 1919 r. (Dz. Ust. R. P. № 72, poz. 424) w przedmiocie utworzenia Państwowego Funduszu Mieszkaniowego wydaje się następującą instrukcję dla Komisji zarządzającej funduszem.

Art. 1. Na podstawie art. 1 ustawy z dnia 1 sierpnia 1919 r. (Dz. Ust. Rp. № 72, poz. 424) tworzy się w celu ułatwienia budowy domów z małemi, tanimi mieszkaniem higienicznemi dla ludności niezamożnej osobny fundusz, który nosi nazwę „Państwowy Fundusz Mieszkaniowy”.

Państwowy Fundusz Mieszkaniowy posiada atrybucję osoby prawnej.

Zarząd funduszem należy do Komisji, która składa się z Ministra Zdrowia Publicznego lub wyznaczonego przezeń zastępcy, jako przewodniczącego, oraz z przedstawicieli Ministerstw: Skarbu, Robót Publicznych i Zdrowia Publicznego.

Komisja Państwowego Funduszu Mieszkaniowego reprezentuje Fundusz, o ile do tego nie jest powołana Generalna Prokuratorja, stosownie do postanowień ustawy z dnia 31 lipca 1919 r. № 65, poz. 390 Dz. Ust.

Art. 2. Na rzecz Państwowego Funduszu Mieszkaniowego wstawia się corocznie do budżetu Państwa odpowiednie kwoty, które wpłaca się do majątku Funduszu.

Art. 3. Państwowy Fundusz Mieszkaniowy jest przeznaczony:

- I. do bezpośredniego udzielania pożyczek,
- II. do przyjmowania poręki za pożyczki i ich oprocentowanie.

Art. 4. Komisja Państwowego Funduszu Mieszkaniowego zarządza nim w dwóch oddziałach odpowiednio do celów oznaczonych w punktach I i II art. 3.

Art. 5. Suma roczna poręczeń, objętych przez Komisję dla udzielania poręki, nie może przekraczać 10-krotnej wysokości rocznej dotacji Państwowego Funduszu Mieszkaniowego.

Z tytułu powyższej poręki Państwo odpowiada wobec udzielających pożyczki po wyczerpaniu wszystkich środków prawnych przeciw dłużnikowi.

Pożyczki, za które Państwowy Fundusz Mieszkaniowy obejmuje porękę, należy uważać za lokacje z bezpieczeństwem pupilarnem (t. j. przewidywanem dla lokaty kapitałów osób, zostających pod opieką).

Na zabezpieczenie strat, mogących wyniknąć z poręki, przeznacza się $\frac{1}{6}$ część każdorocznej budżetowej rocznej dotacji Państwowego Funduszu Mieszkaniowego.

Art. 6. Podania, skierowane do Komisji Państwowego Funduszu Mieszkaniowego lub jego organów i załączniki do tych podań, jak wogóle wszelkie dokumenty, dotyczące udzielania pożyczek lub poręki przez Komisję Państwowego Funduszu Mieszkaniowego, są wolne od wszelkich opłat stemplowych i należności skarbowej.

Art. 7. Pomocy kredytowej, oznaczonej w art. 3, można udzielić w pierwszym rzędzie zarządom komunalnym:

- 1) na zakup terenów, materiałów budowlanych lub ich wytwarzanie, oraz na budowę domów z małemi, tanimi mieszkaniami higienicznymi dla ludności niezamożnej w szczególności dla inwalidów wojennych, dla wdów i sierot po poległych wojskowych oraz dla niezamożnych rodzin robotniczych i urzędniczych, obarczonych licznem potomstwem;
- 2) na pożyczki, które zarządy komunalne przyznawać będą kooperatywom mieszkaniowym, organizacjom społecznym i instytucjom i wyjątkowo nawet osobom prywatnym na zakup terenu pod budowę lub na budowę małych tanich mieszkań higienicznych.

Komisja Państwowego Funduszu Mieszkaniowego może w przypadkach zasługujących na uwzględnienie przyznawać pożyczki na cele wymienione w punkcie 1) bezpośrednio instytucjom państwowym, kooperatywom mieszkaniowym i organizacjom społecznym.

Art. 8. Za małe, tanie mieszkania higieniczne uważa się także mieszkania:

- a) których powierzchnia mieszkalna, nie uwzględniając ubokachnych (przedpokoi, śpiżarni, łazienek, wychodków, niezamieszkanach kuchni i t. p. przynależności) nie wynosi więcej jak 100 m² i które są dla siebie zamknięte pod względem budowy, a więc oddzielone w ten sposób od innych mieszkań, że oddzielenie to da się usunąć tylko przez uskutecznienie zmian budowlanych;
- b) z których czynsz ma być pobierany w takiej sumie, żeby właściciel domu, po potrąceniu z ogólnej sumy czynszowej wydatków na zapłacenie procentów od pożyczonego kapitału, na opłacenie rat umarzających pożyczkę i na utrzymanie domu w należytych porządku, mógł otrzymać od własnego kapitału wydanego na budowę domu lub kupno placu, nie więcej jak 7%. Czynsz ten i każdą jego zmianę zatwierdza Komisja Państwowego Funduszu Mieszkaniowego, względnie organa przez nią upoważnione;
- c) które odpowiadają wymogom zdrowotnym, techniczno-budowlanym i policyjno-obyczajowym (art. 9—11 instr.).

Art. 9. Mieszkania składać się mają najmniej z 2 izb t. j. z pokoju i kuchni, a najwyżej z 6 pokoi i kuchni.

Mieszkania jednoizbowe mogą być tylko w domach, przeznaczonych dla osób stanu wolnego lub nieprowadzących własnego gospodarstwa.

Powierzchnia pokoju nie może wynosić mniej, niż 12 m².

Wszystkie izby mają być oświetlane bezpośrednio oknami, otwierającemi się. Wysokość izb wynosić ma najmniej 250 cm., a w mansardach 230 cm.

Pomieszczenia mansardowe (na poddaszu) nie mogą stanowić oddzielnego mieszkania, mogą tylko wchodzić w skład mieszkań najwyższego piętra. W ubikacjach, w których podłoga leży niżej poziomowi ulicy, do której dom przytyka, mogą być pomieszczone tylko użytkowe ubikacje mieszkania, a więc prócz piwnic i komórek, pralni, łazienek, także i kuchnie nieprzeznaczone do spania (niezamieszkalne).

W miejscowościach, gdzie istnieją wodociągi i kanały, należy dla każdego mieszkania urządzić osobny klozet z bezpośrednim oświetleniem i dostępem powietrza.

Art. 10. W domach dla osób wolnego stanu t. j. w takich budynkach, które są przeznaczone na pomieszczenie osób bez rodzin w osobnych ubikacjach mieszkalnych, uważa się za mieszkania ubikacje mieszkalne, wynajęte poszczególnym lokatorom i oddzielone pod względem budowy od innych ubikacji. Domy dla takich osób muszą być tak urządzone, aby każda ubikacja mieszkalna mogła być zajmowana z reguły przez jedną osobę, a najwyżej przez trzy osoby, oraz by na każdego mieszkańca przypadało najmniej 5 metrów kwadratowych powierzchni podłogi.

Osoby różnej płci, które nie mają rodziny mogą być pomieszczone tylko w zupełnie odosobnionych oddziałach.

W domach noclegowych t. j. w budynkach, przeznaczonych do pomieszczenia osób, nie mających rodziny, w wspólnych sypialniach zaopatrzonych w potrzebną ilość odpowiednich oddzielnych leż, uważa się za małe mieszkanie sypialnie, których powierzchnia podłóg nie wynosi więcej jak 100 m².

W sypialniach tych musi przypadać na każdą osobę, przyjmowaną na nocleg, powierzchnia podłogi wielkości najmniej trzy metry kwadratowe.

Art. 11. Tereny budowlane, przeznaczone pod nowe dzielnice mieszkaniowe, na zakup których mają być udzielane pożyczki, powinny odpowiadać interesom przyszłych mieszkańców pod względem zdrowotności i warunków komunikacyjnych, powinny być zatem suche z gruntem piaszczystym, łatwo przepuszczalnym, o ile to możliwe, położone w pobliżu lasu a zdala od fabryk i zakładów, zanieczyszczających wodę, powietrze i glebę, z wodą zdatną do picia, w niedalekiem sąsiedztwie linii kolejowej lub tramwajowej.

Działki budowlane powinny zajmować taką przestrzeń terenu, aby przy nowych domach dało się założyć ogród.

Domy na takich terenach mają być parterowe lub jednopiętrowe (wyjątkowo dwupiętrowe); powierzchnia zabudowań może zajmować nie więcej jak 50%, a przy domach dwupiętrowych 35% danej działki budowlanej. O ile chodzi o domy, które mają być budowane w granicach dzielnic mieszkaniowych, już istniejących—budowa ma się stosować do ogólnych przepisów w tej miejscowości obowiązujących z tym ograniczeniem, że projektowane budynki nie mogą być wyższe ponad trzy piętra.

Art. 12. W domach z małemi mieszkaniami wolno urządzać także sklepy i warsztaty pod warunkiem, aby właściciel danego przedsiębiorstwa miał w tym samym domu mieszkanie, które jednak musi być oddzielone od sklepu i warsztatu sposobem wskazanym w art. 8a.

Art. 13. Pomoc kredytowa (art. 3 ust. 1 i 2) nie może wynosić więcej niż 95% szacunku nieruchomości, ustalonego przez Komisję i obciążać tę nieruchomość ponad 95% wartości tejże, wliczając wszystkie długi hipoteczne, wpisane na wyższym miejscu.

Art. 14. Ubiegający się o pożyczkę powinien wnieść podanie o pożyczkę lub przyjęcie poręczenia do Komisji Państwowego Funduszu Mie-

szkaniowego. Podania o poręczenie mogą być wnoszone także przez dającego pożyczkę. W podaniu powinno być zaznaczone, czy dłużnik żąda wypłacenia pożyczki już w czasie budowy lub czy też dający pożyczkę, dla której prosi o poręczenie, skłonny jest wypłacać pożyczkę w czasie trwania budowy. Podania powyższe rozstrzyga Komisja według swobodnej oceny-

Art. 15. W celu zbadania budowli, które mają być wzniesione, pod względem techniczno-budowlanym, sanitarnym i policyjno-obyczajowym, jakoteż celem wyjaśnienia innych ważnych momentów administracyjnych należy dołączyć do prośby o pożyczkę:

- 1) sporządzony urzędowo wyciąg z księgi hipotecznej,
- 2) plany budowlane i sytuacyjne (szkice sytuacyjne),
- 3) obliczenie rentowności, i kosztorys wraz z opisem budowy,
- 4) przyrzeczenia (promesy) udzielone przez dających pożyczki hipoteczne w wypadkach przewidzianych przez art. 3 p. II,
- 5) zasady wynajmu mieszkań,
- 6) porządek domowy, w którym należy zwłaszcza uregulować termin wypowiedzania i oznaczyć go przy domach dla rodzin przynajmniej na dni 14,
- 7) wykaz stanu majątkowego starającego się o pożyczkę,
- 8) przy kolonjach małych domów załączniki, potrzebne do zbadania całego urządzenia w szczególności także rozdziału gruntu (plany parcelacyjne, plany sytuacyjne),
- 9) stowarzyszenia, spółki, związki i t. p. winny nadto przedłożyć:
 - a) statuty,
 - b) spis członków z podaniem ich zawodu, wysokości udziału, który płacić ma każdy poszczególny członek oraz wykaz uskutecznionych na ten cel wpłat.

Komisja Państwowego Funduszu Mieszkaniowego zastrzega sobie prawo żądania w razie potrzeby jeszcze innych załączników i wykazów. Gminy mają przedłożyć uchwały rad miejskich, przyzwalających na zaciągnięcie pożyczki, ewentualnie w razie potrzeby zatwierdzenia władz nadzorczych.

- 10) w podaniach zarządów komunalnych o pożyczkę lub porękę należy nadto wymienić:
 - a) ilość ludności w obrębie miasta lub gminy i przypuszczalny przyrost roczny,
 - b) ilość budowli mieszkalnych i mieszkań przed wojną i w czasie obecnym,
 - c) ilość budowli starych niezdatnych do zamieszkania i ilość takichże mieszkań,
 - d) średnią ilość wznoszonych rocznie budowli i mieszkań w ciągu ostatnich 3 lat przed wojną,
 - e) ilość domów i mieszkań, zdatnych do zamieszkania, a jednak nie zamieszkanych,
 - f) ilość wolnych terenów w obrębie miasta lub gminy i w najbliższym ich sąsiedztwie zdatnych do zabudowania z wykazaniem ich właścicieli.

Komisja Państwowego Funduszu Mieszkaniowego może częściowo zwolnić od powyższych wymogów prośby o pożyczkę lub porękę, które będą wniesione w latach 1919 i 1920.

Art. 16. Udzielenie bezpośredniej pożyczki funduszowej, jakoteż przyjęcie poręki można przyrzec jeszcze przed przedłożeniem załączników i dat w oznaczonym art. 17, które dla ostatecznego udzielania pomocy kredytowej będą rozstrzygające.

Art. 17. W celu obliczenia wysokości pożyczki przeprowadzą organy Komisji Państwowego Funduszu Mieszkaniowego oszacowania przedmiotu, który ma być obciążony, bezpośrednio lub przez urzędy Ministerstwa Zdrowia Publicznego.

Jeżeli ma być dom nowo wybudowany przy udzielaniu zaliczek należy przedsiębrać kilka oszacowań.

Pierwsze oszacowanie ma oznaczyć wartość gruntu budowlanego, drugie — koszty połączone z budową.

Pierwsze i drugie oszacowanie należy przeprowadzić z reguły równocześnie.

Dalsze oszacowania przeprowadza się w miarę wypłacania lub poręczania zaliczek.

Oszacowanie ostateczne podejmuje się po wykończeniu nowo budowanego budynku (z reguły po udzieleniu konsensu na zamieszkanie).

Jeżeli zaś buduje się nowy dom, a zaliczki nie będą wypłacane, wówczas powinno się oznaczyć tylko wartość szacunkową odnośnej nieruchomości.

Na podstawie oszacowań tych oznaczy się wysokość pożyczki z uwzględnieniem rentowności budynku. W przypadkach przewidzianych w punkcie 1 oznaczy się w szczególności tymczasowo wysokość pożyczki na podstawie oszacowania pierwszego i drugiego, ostateczną zaś wysokość tejże na podstawie oszacowania końcowego.

Przy oszacowaniu końcowym lub przy ustalaniu wartości szacunkowej (punkt 2) należy wziąć z reguły za podstawę sumę średnią między wartością gruntową i budowlaną z jednej strony, a wartością przychodu (według skapitalizowanego dochodu czynszowego) z drugiej strony, z tem ograniczeniem, iż odnośna wartość przeciętna nie powinna przekraczać ceny kupna i kosztów połączonych z nabyciem.

Jeżeli okażą się różnice między oszacowaniami organów Komisji Państwowego Funduszu Mieszkaniowego, a oszacowaniami dających pożyczkę, wówczas może Komisja Państwowego Funduszu Mieszkaniowego rozstrzygnąć według swego uznania, które oszacowanie należy wziąć za podstawę przy oznaczeniu wysokości pożyczki.

Koszty oszacowań, przedsięwziętych przez organy państwowe, poniesie biorący pożyczkę. Uregulowanie kwestji kosztów oszacowań, przedsięwziętych przez inne organa pozostawia się stronom. Przy oznaczaniu wartości wedle przychodu można uwzględnić kwoty, które instytucje publiczne np. gminy zobowiązują się dopłacać do czynszów celem obniżenia tychże i zbliżenia ich do czynszów przeciętnie płaconych w danem mieście.

Kwoty pożyczkowe na zakup terenu, dalej na zakup materiałów budowlanych lub ich wytwarzanie oznacza się po oszacowaniu, którego sposób przeprowadzenia określi Komisja Państwowego Funduszu Mieszkaniowego w każdym poszczególnym przypadku.

Art. 18. Nieruchomości, które mają być obciążone, muszą ze względu na swe położenie i przymioty dawać dostateczną gwarancję dla bezpieczeństwa pożyczki.

Pożyczki, za które fundusz przyjmuje porękę, jakoteż bezpośrednio pożyczki funduszowe należy zabezpieczyć hipotecznie, a to z reguły w porządku pierwszeństwa.

Na terytorjach, na których obowiązuje prawo cywilne rosyjskie (cz. 1 t. X Og. Z. Praw P. R.) pożyczka udzielona lub poręczona przez Państwowy Fundusz Mieszkaniowy powinna być zabezpieczona w drodze sporządzenia aktu zastawu nieruchomości, która ma gwarantować pożyczkę.

W przypadkach, gdy pożyczka udzielona przez wierzyciela zostaje zabezpieczoną hipotecznie, a Państwowy Fundusz Mieszkaniowy przyjmuje za

nią porękę, to na terytorjach, na których obowiązuje ustawa hipoteczna dla Królestwa Polskiego, odpowiednia wzmianka hipoteczna uczyniona będzie w kolumnie zlewkowej obok wpisu głównego.

Na nieruchomości obciążonej należy następnie zahipotekować prawo pierwszeństwa do kupna na rzecz Państwowego Funduszu Mieszkaniowego.

Pożyczka udzielona przez Fundusz, albo poręczona przezeń nie może jednak obciążać nieruchomości ponad 95% wartości tejże.

Pożyczki, mające pierwszeństwo przed pożyczkami udzielonymi lub poręczonymi przez Komisję Państwowego Funduszu Mieszkaniowego, muszą być spłacalne w ratach przy umiarkowanej stopie procentowej i innych korzystnych warunkach spłaty.

Koszty hipoteczne i rejestralne ponosi biorący pożyczkę.

Zarządy komunalne gwarantują spłacenie swych pożyczek z Państwowego Funduszu Mieszkaniowego na mocy uchwały Rady Komunalnej, zatwierdzonej w razie potrzeby przez władzę nadzorczą, całym swym majątkiem ruchomym i nieruchomym oraz wszelkimi dochodami komunalnymi i wydają Państwowemu Funduszowi Mieszkaniowemu skrypt dłużny.

Jeżeli zarządy komunalne udzielają z pożyczki przyznanej im przez Państwowy Fundusz Mieszkaniowy dalszych pożyczek w myśl art. 4 b. Ustawy z dn. 1 sierpnia 1919 r., wtenczas pożyczki te winny być udzielane i zabezpieczane hipotecznie w sposób niniejszą instrukcją wskazany.

Art. 19. Pożyczki udzielone lub poręczone przez Fundusz powinny być umarżane w ratach. Na umarżanie tych pożyczek należy przeznaczyć co najmniej 1/2% rocznie.

Zresztą obowiązują postanowienia następujące:

Co do stopy procentowej pożyczek, za które Fundusz przyjmuje porękę, dalej co do ich umarżania oraz bliższych warunków spłaty, mają zastosowanie szczególne układy, zawarte z dającym pożyczkę, stopa procentowa nie powinna jednak przewyższać stopy procentowej hipotecznej, będącej każdorazem w użyciu w miarodajnych zakładach kredytowych tej dzielnicy Państwa, w której dający pożyczkę ma swą siedzibę.

Przy bezpośrednich pożyczkach funduszowych oprocentowanie wynosi najwyżej 4%, a mianowicie: 1) od 1% do 2% dla mieszkań robotniczych (pokój i kuchnia) oraz dla domków o dwóch mieszkaniach dla dwóch rodzin, 2) od 2% do 3% dla mieszkań składających się najwięcej z dwóch pokoi i kuchni, jak również dla domów przeznaczonych dla osób stanu wolnego i 3) od 3% do 4% dla mieszkań większych i na zakupno terenów budowlanych i na wytwarzanie i zakupno materiałów budowlanych.

Wyjątkowo wolno udzielić bezprocentowej pożyczki w tych przypadkach, gdy przez budowę spełni się akt szczególnej opieki społecznej np. budowa domu dla inwalidów, wdów i sierot po poległych i t. p.

Raty należy płacić półrocznie z dołu najpóźniej po upływie terminu w ciągu 14 dni w kasie, wymienionej w dokumencie pożyczkowym.

Obowiązek płacenia procentu rozpoczyna się z dniem wypłacenia pożyczki, obowiązek zaś umarżania z pierwszym dniem miesiąca kalendarzowego, następującego po wypłacie reszty pożyczki.

Biorący pożyczkę może w terminie płatności uiścić także kwotę, przewyższającą ratę podlegającą uiszczeniu.

Art. 20. Przyjęcie poręki za pożyczkę zależy od przyjęcia przez dającego pożyczkę następujących zobowiązań, a mianowicie: że tenże wierzyciel zobowiązuje się zawiadamiać w ciągu odpowiedniego terminu o każdej zwłoce dłużnika w uiszczeniu rat, dalej o każdym zamierzeniem przedłużeniu terminu zapłaty rat, jakoteż o zamierzonej w danym razie cesji lub konwersji pożyczki hipotecznej lub pewnej części tejże, następnie, je-

żeli zobowiąże się nie udzielać żadnej nowej pożyczki w granicach jeszcze niewykreślonego prawa zastawu wzamian za uiszczone raty pożyczkowe. Komisja Państwowego Funduszu Mieszkaniowego powinna dalej zwrócić uwagę na to, aby wszyscy wierzyciele, których pożyczki są zahipotekowane na wyższym miejscu od pożyczek, udzielonych lub poręczonych przez Fundusz, przyjęli na siebie zobowiązania zawiadamiania Komisji Państwowego Funduszu Mieszkaniowego w ciągu odpowiedniego terminu o każdej zamierzonej w danym razie cesji lub konwersji swych pożyczek hipotecznych lub pewnej części i aby zobowiązali się nie udzielać żadnej nowej pożyczki w granicach niewykreślonego jeszcze prawa zastawu wzamian za uiszczone raty pożyczkowe.

Art. 21. Jeżeli dłużnik, który uzyskał porękę Państwowego Funduszu Mieszkaniowego na zaciągniętą pożyczkę, nie uiszczy wierzycielowi procentów i nie zapłaci raty amortyzacyjnej nietylko w terminie wskazanym, ale nawet po trzymiesięcznej zwłoce, to wierzyciel ma obowiązek wystąpić do sądu przeciw dłużnikowi o natychmiastowy zwrot całej sumy, zawiadamiając jednocześnie Komisję Państwowego Funduszu Mieszkaniowego o swoim wystąpieniu.

Art. 22. Pożyczki, udzielane na budynki, które mają być nowo wystawione, wypłaca się z reguły w sposób następujący:

- a) przed rozpoczęciem budowy, w razie kupna gruntu budowlanego, przeznaczonego na ten cel, aż do połowy ceny kupna, jednakowoż nie więcej jak $\frac{1}{4}$ część sumy pożyczkowej tymczasowo oznaczonej (art. 17);
- b) następnie w miarę postępu budowy każdorazowo, aż do ogólnej wysokości $\frac{3}{4}$ części sumy pożyczkowej tymczasowo oznaczonej (art. 17);
- c) resztę po ukończeniu budowy na podstawie oszacowania ostatecznego (art. 17).

Pożyczki na zakup terenów, materiałów budowlanych i wytwarzanie tych ostatnich wypłaca się w całości po przyznaniu pożyczki.

Art. 23. Wszystkie zobowiązania i rygory dłużnika pożyczki, przewidywane w niniejszej instrukcji lub mogące być zastrzeżonemi przez Komisję Państwowego Funduszu Mieszkaniowego powinny być ujawnione w odpowiednim dziale wykazu hipotecznego.

Art. 24. Państwowy Fundusz Mieszkaniowy może za należytem ubezpieczeniem bez względu na to, czy sam udziela pożyczki, czy też przyjmuje porękę za pożyczkę taką, udzieloną przez innego dającego pożyczkę.

- 1) wypłacać zaliczki podczas budowy, jeżeli dający pożyczkę, który przyrzekł ją wypłacić dopiero po ukończeniu budowy, zobowiąże się do wypłacenia Państwowemu Funduszowi Mieszkaniowemu bezzwłocznie po ukończeniu budowy części przyrzeczonej sumy pożyczkowej, odpowiadającej zaliczkom, albo
- 2) przyjąć porękę za kwoty wypłacane biorącemu pożyczkę podczas budowy i zabezpieczone hipotecznie na nieruchomości.

Suma pożyczek, udzielonych lub poręczonych przez Fundusz łącznie z kwotami, wypłaconymi albo poręczonemi w myśl p. 1 lub 2 nie powinna w każdym przypadku wynosić więcej niż 95% wartości nieruchomości.

Do oprocentowania zaliczek, udzielonych lub poręczonych przez Fundusz mają zastosowanie postanowienia art. 19.

Poręka, przyjęta przez Fundusz stosownie do p. 2, gaśnie z chwilą udzielenia konsensu na zamieszkanie wybudowanego domu.

Do poręki tej stosują się analogiczne postanowienia art. 20.

Art. 25. Decyzja względnie promesa Komisji Państwowego Funduszu Mieszkaniowego ma zawierać szczegóły odnoszące się do wysokości pożyczki lub poręki, terminu pożyczki, procentów i stopy amortyzacji długu. Należy przytem zastrzedz:

- a) że pożyczka (lub poręka) jest udzielona jedynie na cele wymienione w art. 7,
- b) że pożyczka, o ile nie chodzi o gminy, winna być zabezpieczona sposobem hipotecznym i zwrócona ściśle w terminie określonym,
- c) że budowę na terenach, na które udzielono pożyczki lub poręki, należy rozpocząć nie później, jak w ciągu jednego roku licząc od daty przyznania pożyczki lub poręki,
- d) że ogólna suma obciążeń nieruchomości łącznie z pożyczką lub poręką Komisji Państwowego Funduszu Mieszkaniowego nie może przekroczyć 95% szacunku nieruchomości i
- e) że biorący pożyczkę musi poddać się postanowieniom, zawartym w dalszych artykułach niniejszej instrukcji, dotyczących się wypowiedzenia pożyczki, tudzież co do czynszów najmu, wypowiedzenia mieszkań, ubezpieczenia ogniowego, sprzedaży obciążonych nieruchomości i udzielania wyjaśnień oraz kontroli ze strony Komisji Państwowego Funduszu Mieszkaniowego.

Art. 26. Po zapadnięciu decyzji Komisji Państwowego Funduszu Mieszkaniowego zarządy komunalne, instytucje, organizacje społeczne i kooperatywy, które zaciągają pożyczkę bezpośrednio w Komisji Państwowego Funduszu Mieszkaniowego, wydają teje Komisji piśmienne zobowiązania, obejmujące wszystkie warunki pożyczki lub poręki, przewidziane w niniejszej instrukcji zgodne pod każdym względem z decyzją Komisji.

Art. 27. Rzeczywista wypłata pożyczki lub jej części, jakoteż stanowcze przyjęcie poręki przez Państwowy Fundusz Mieszkaniowy powinny nastąpić po dokonaniu należytego zabezpieczenia hipotecznego.

Po należytem ubezpieczeniu pożyczki wypłaca się ją ze Skarbu Państwa na mocy asygnaty Komisji Państwowego Funduszu Mieszkaniowego (stosownie do warunków umowy) na rachunek tegoż Funduszu.

Art. 28. Obie strony (dłużnik i Państwowy Fundusz Mieszkaniowy) mogą wypowiadać pożyczki półrocznie. Komisja Państwowego Funduszu Mieszkaniowego nie wypowie jednak z reguły tak długo, jak długo dłużnik uiszcza regularnie spłaty i dopełnia warunków zastrzeżonych w interesie bezpieczeństwa pożyczki i użycia jej zgodnie z przeznaczeniem. Funduszowi przysługuje prawo zażądania zwrotu udzielonej pożyczki w całości lub w części w następujących przypadkach:

- 1) jeżeli budynek lub mieszkania nie są utrzymywane w należytem stanie i braki nie będą usunięte mimo upomnienia w ciągu 3 miesięcy,
- 2) jeżeli rat, które dłużnik ma płacić, nie uiszczono mimo poprzedniego upomnienia w ciągu 3 miesięcy po upływie terminu płatności,
- 3) jeżeli na nieruchomość, na której zabezpieczone są prawa Państwowego Funduszu Mieszkaniowego, nałożony będzie sekwestr lub też nieruchomość ta wystawioną będzie na przymusową licytację,
- 4) jeżeli według zdania Komisji Państwowego Funduszu Mieszkaniowego wartość oddanej w zastaw nieruchomości w porównaniu z wartością przyjętą przy obciążeniu pożyczką, spadła notorycznie z jakiegokolwiek przyczyny do tego stopnia, że odnośna suma dłużna nie ma już dostatecznego zabezpieczenia,

- 5) jeżeli dłużnik popadnie w konkurs lub tylko zawiesi wypłatę,
- 6) jeżeli oddaną w zastaw nieruchomości obciążono albo sprzedano z wolnej ręki w całości lub w części bez zezwolenia Komisji Państwowego Funduszu Mieszkaniowego,
- 7) jeżeli obciążoną nieruchomością sprzedano wprawdzie za zezwoleniem Komisji Państwowego Funduszu Mieszkaniowego, lecz nabywca nie dopełnia zobowiązań, przyjętych wobec biorącego pożyczkę,
- 8) jeżeli pożyczki używa się wbrew przeznaczeniu,
- 9) jeżeli żądano bezskutecznie dowodu ubezpieczenia od ognia.

Przy pożyczkach, za które Fundusz objął porękę, należy ustalić dla obu stron (dłużnika głównego i dającego pożyczkę) półroczny termin wypowiedzenia, o ile statuty zakładu, udzielającego pożyczki, nie wykluczają wypowiedzenia ze strony dającego pożyczkę. Dający pożyczkę musi się zobowiązać, że na życzenie Komisji Państwowego Funduszu Mieszkaniowego zrobi użytek z przysługującego mu umownie prawa wypowiedzenia pożyczki lub żądania zwrotu tejże. Biorący pożyczkę winien się zobowiązać do zapłacenia kary umownej w wysokości 5% każdorazowej reszty pożyczkowej, jeżeli zajdzie jeden z przypadków wyżej wspomnianych pod L 1, 6, 7, 8 i 9 niniejszego artykułu. Zobowiązanie zapłacenia tej kary umownej należy zabezpieczyć hipotecznie.

Art. 29. Posiadaczom mieszkań w domach, obciążonych na zasadzie art. 3-go niniejszej instrukcji, nie można wypowiadać mieszkań, jeżeli osoby te czynią zadość swym zobowiązaniom, wynikającym ze stosunku najmu albo nie powstaną wątpliwości z innych ważnych powodów, ustalonych przez Komisję Państwowego Funduszu Mieszkaniowego.

Art. 30. Właściciel obciążonego budynku ma ubezpieczyć go od szkód ogniowych według przyjętej wartości budowlanej w jednym z zakładów ubezpieczeniowych w Państwie i wykazywać regularną wpłatę premii stosownie do postanowień, które będą zawarte w dokumencie pożyczkowym.

Art. 31. Sprzedaż domu zbudowanego przy pomocy Państwowego Funduszu Mieszkaniowego może nastąpić tylko za wiedzą i zgodą Komisji Państwowego Funduszu Mieszkaniowego; pierwszeństwo do kupna mają zarządy komunalne, o ile Komisja Państwowego Funduszu Mieszkaniowego nie skorzystała z prawa pierwszeństwa do kupna (art. 18), cena zaś sprzedaży nie powinna z reguły przewyższać sumy kosztów wydanych na kupno gruntu, budowę domu i inne wydatki.

Jeżeli zaś biorący pożyczkę buduje domy z ograniczoną ilością takich mieszkań, wyznaczone zgóry do przeniesienia tytułu własności na osoby fizyczne, powinien przy przeniesieniu tytułu własności takiego domu ułożyć się z nabywcą, ustalając karę umowną hipotecznie zabezpieczoną w tym względzie, że nabywca nie sprzedaje dalej odnośnego domu w ciągu okresu 10-letniego. Termin 10-letni rozpoczyna się od dnia hipotecznego przeniesienia tytułu własności takiego domu przez biorącego pożyczkę na pierwszego nabywcę, lub też od dnia rozpoczęcia się stosunku najmu i dzierżawy, jeżeli poprzednio ustalono w kontrakcie kupna co do takiego domu stosunek najmu i dzierżawy między biorącym pożyczkę a pierwszym nabywcą.

Biorący pożyczkę odpowiada przed wierzycielem osobiście całym swym majątkiem za pożyczkę (spłatę jej i oprocentowanie) po przeniesieniu tytułu własności, niezależnie od zabezpieczenia hipotecznego. Dopóki ciąży na domu pożyczka, poręczona lub udzielona przez Fundusz, może Komisja Państwowego Funduszu Mieszkaniowego wyjątkowo zezwolić, aby wierzy-

ciel zwolnił biorącego pożyczkę z tego stosunku dłużnego lub zwolnić go sam z tego stosunku dłużnego.

Ze względu na powyższy skutek prawny, ważny dla materialnego położenia biorącego pożyczkę, zezwoli Komisja Państwowego Funduszu Mieszkaniowego na sprzedaż takiego domu tylko wówczas, jeżeli udowodni się w sposób wiarogodny, że przyszły nabywca zasługuje na zaufanie. W celu ocenienia, czy nabywca zasługuje na zaufanie, powinien biorący pożyczkę zawiadomić Komisję Państwowego Funduszu Mieszkaniowego o przyszłym nabywcy domu.

Biorący pożyczkę powinien nadto przy sprzedaży przestrzegać następujących zasad:

- 1) Jednej poszczególnej osobie (także małżeństwu) nie można sprzedać więcej jak jedną nieruchomość.
- 2) W kontrakcie kupna należy nadto ustalić następujące szczegóły:
 - a) sprzedanego domu nie wolno użyć na inne przeznaczenia w szczególności nie wolno w nim umieszczać przedsiębiorstw hotelowych i restauracyjnych oraz sprzedaży napojów wyśkokowych,
 - b) dla wierzyciela należy zastrzedz przynajmniej na 10 lat prawo pierwszeństwa do kupna lub prawo odkupu i zahipotecować je.
- 3) Kontrakty kupna należy po ich zawarciu przedłożyć Komisji Państwowego Funduszu Mieszkaniowego.

Art. 32. Z udzielonej pożyczki przez Komisję Państwowego Funduszu Mieszkaniowego zarządy komunalne, instytucje państwowe, organizacje i kooperatywy mogą w celach budowy domów z tanimi mieszkaniami nabywać działki leśne, jak również kupować lub budować tartaki, cegielnie dla wytwarzania z nich materiałów budowlanych.

Zarządy komunalne mogą wytwarzane przez siebie materiały budowlane odstępować wyżej wymienionym instytucjom i osobom prywatnym dla celów wskazanych w tej instrukcji po cenach kosztu z uwzględnieniem godziwego zarobku.

Art. 33. Państwowy Fundusz Mieszkaniowy może nabywać budynki, na których zabezpieczono własne pożyczki Funduszu lub pożyczki przezeń poręczone, tudzież nabywać pretensje, za które Fundusz objął porękę, jeżeli zarządzenia te okazały się konieczne dla uchronienia Funduszu od strat.

Państwowy Fundusz Mieszkaniowy może zrobić szczególnie wówczas użytek z prawa nabycia takiego budynku, jeżeli nabycie to przy pożyczkach poręczonych okaże się pożyteczne ze względów ekonomicznych z uwagi na zapłaty, wymagane na zasadzie poręki, przy pożyczkach zaś bezpośrednich ze względu na przypuszczalną stratę.

Nieruchomościami takimi zarządza w imieniu Funduszu Mieszkaniowego Ministerstwo Zdrowia Publicznego, o ile Komisja nie ustanowiła w tym celu osobnych organów.

Art. 34. Nadzór nad wykonaniem warunków, na jakich udzielona została pożyczka z Państwowego Funduszu Mieszkaniowego lub też poręka, sprawuje Komisja Państwowego Funduszu Mieszkaniowego przez delegowanie na miejsce budowy swego urzędnika, albo urzędnika władz podległych Ministerstwu Zdrowia Publicznego, który robi wywiady o użytkowaniu pożyczki i w porozumieniu z okręgowym inspektorem mieszkaniowym i delegatem zarządu komunalnego bada postępy robót budowlanych oraz dobroć użytych do budowy materiałów, następnie o dokonanej rewizji spisuje protokół, który po podpisaniu przez siebie, inspektora mieszkaniowe-

go i delegata zarządu komunalnego odsyła do Komisji Państwowego Funduszu Mieszkaniowego.

Art. 35. Biorący pożyczkę winien udzielać Ministerstwu Zdrowia Publicznego oraz Komisji Funduszu Mieszkaniowego wszelkich wyjaśnień, które urzędy te uznają za potrzebne, oraz zezwalać na zwiedzanie gruntów i budynków, jakoteż przedkładać im sprawozdania roczne i rachunki.

Ministerstwo Zdrowia Publicznego oraz Komisja Państwowego Funduszu Mieszkaniowego ma prawo poddawać prowadzenie budowy i domy już wybudowane perjodycznym rewizjom. Odnośnie do instytucji państwowych, kooperatyw mieszkaniowych i organizacji społecznych, które w myśl art. 4 ust. o Państwowym Funduszu Mieszkaniowym otrzymały bezpośrednio pożyczkę lub porękę, sprawuje nadto Ministerstwo Zdrowia Publicznego ogólny nadzór w wykonaniu tegoż, w szczególności może przeprowadzać każdego czasu rewizję całego kierownictwa i administracji, przeglądać księgi, korespondencję i inne dokumenty, wysyłać na posiedzenia organów zarządu, rady nadzorczej, walnego zgromadzenia i t. d. reprezentanta bez prawa głosowania, którego winno się na żądanie każdego czasu wysłuchać, badać zamknięcia rachunkowe, bilanse i żądać usunięcia braków.

Koszty tego nadzoru ponosi Państwowy Fundusz Mieszkaniowy.

Art. 36. Wydatki urosłe wskutek załatwiania czynności, wynikających z ustawy o Państwowym Funduszu Mieszkaniowym będą zaspakajane z dochodów tegoż Funduszu; w szczególności należy wynagradzać pracowników Komisji Funduszu Mieszkaniowego z tych dochodów. Z tych samych dochodów należy również zaspakajać potrzeby rzeczowe (najmy, urządzenia i t. d.), wynikające z załatwienia i interesów Funduszu.

Warszawa, dn. 3 lutego 1920 r.

Minister Zdrowia Publicznego:

w z. W. Chodźko

Minister Skarbu:

W. Grabski

Minister Robót Publicznych:

Kędzior