

**U s t a w a**

z dnia 26 września 1922 r.

**w przedmiocie rozbudowy miast.**

**Art. 1.** Gminy miejskie, w których ruch budowlany jest w zastoju lub niedostateczny i w których istnieje brak mieszkań, obowiązane są podjąć akcję, mającą na celu poprawę tych stosunków w myśl postanowień, objętych niniejszą ustawą.

**Art. 2.** Przeprowadzenie akcji zapobieżenia brakowi mieszkań powierzy rada miejska magistratowi, a w większych miastach—komitetowi rozbudowy miasta, który jest urzędem miejskim, podległym magistratowi. Komitetowi rozbudowy miasta może rada

miejska przekazać także przeprowadzenie innych spraw, z kwestją mieszkaniową związanych.

**Art. 3.** Komitet rozbudowy miasta składać się będzie 6 do 12 członków, których na wniosek magistratu powołuje rada miejska z liczby osób, stale w mieście zamieszkałych, świadomych potrzeb miasta i do spełnienia powyższego zadania odpowiednich, chociażby one nie należały do składu rady lub magistratu.

Na czele tego komitetu stoi prezydent miasta, względnie burmistrz lub jego zastępca.

Członkowie, powołani do komitetu, spełniają swoje obowiązki honorowo, za wykonane jednak dla komitetu prace otrzymują wynagrodzenie, które każdorazowo określi magistrat.

Do komitetu deleguje przedstawiciela lub kilku przedstawicieli z głosem doradczym:

- 1) w Warszawie—Ministerstwo Robót Publicznych, Ministerstwo Spraw Wewnętrznych w porozumieniu z Ministerstwem Zdrowia Publicznego, w miastach, wydzielonych z powiatu—wojewoda, w miastach niewydzielonych—starosta;
- 2) w miastach, którym Skarb Państwa przyjdzie z pomocą w myśl art. 16 niniejszej ustawy, delegaci rządowi do komitetu rozbudowy mają głos stanowczy. W ostatnim przypadku delegatów z głosem stanowczym nie może być więcej, jak dwóch;
- 3) w b. zaborze austriackim sposób utworzenia komitetu, jego skład i zakres działania w granicach niniejszej ustawy oznaczy rada miejska.

**Art. 4.** Zadaniem gminy w celu poprawy stosunków mieszkaniowych będzie:

- 1) dążenie do budzenia inicjatywy prywatnej w zakresie ruchu budowlanego;
- 2) rozpoczęcie ze strony gminy samodzielnej akcji budowlanej celem pomnożenia liczby lokali mieszkalnych w mieście.

Dla osiągnięcia powyższych celów gmina:

- a) pomaga współdzielczym stowarzyszeniom mieszkaniowym, instytucjom społecznym i osobom prywatnym w budowie domów mieszkalnych przez odstąpienie gruntów pod budowę drogą sprzedaży, wieczystej lub czasowej dzierżawy lub na prawie budowlany, przez dostarczenie materiałów budowlanych; a także ma prawo pokrywać najwyżej do lat 20 niedobór z eksploatacji domów, gdy budowa i ta eksploatacja odpowiadać będzie warunkom, ustalonym przez komitet.

Gmina ma prawo też gwarantować właścicielowi nowowbudowanego domu możliwość pokrycia annuitetów za dług, zaciągnięty przez czas, wyznaczony na amortyzację;

- b) nabywa tereny pod budowę domów drogą umów dobrowolnych, obejmuje grunty, leżące w sferze interesów miasta, które, na zasadzie ustawy z dnia 15 lipca 1920 r. o wykonaniu reformy rolnej (Dz. U. R. P.

№ 70, poz. 462) będą przekazane gminom miejskim przez główny urząd ziemski;

- c) buduje nowe domy mieszkalne na cele, w ust. 2 niniejszego artykułu wskazane, nabywa drogą umowy dobrowolnej lub wywłaszczenia przymusowego grunty, położone w obrębie miasta, domy niewykończone, zapuszczone, wymagające naprawy lub zagrażające życiu i zdrowiu ludzkiemu, a zakwalifikowane przez władze do zamknięcia celem usunięcia ich, jeżeli właściciele domów niewykończonych lub zapuszczonych nie chcą lub nie mają możliwości podjąć robót budowlanych sami w oznaczonym przez magistrat terminie;
- d) gromadzi materiały budowlane drogą produkcji lub zakupu.

**Art. 5.** Banki i instytucje finansowe, względnie ich oddziały, przedsiębiorstwa do zabaw oraz kina-teatry, które powstały, względnie rozpoczęły swoją działalność po 1 stycznia 1918 r., obowiązane są najdalej do 2 lat rozpocząć i w przeciągu dalszych 2 lat ukończyć budowę conajmniej jednego domu mieszkalnego w takich rozmiarach, w jakich zajmują pomieszczenie na biuro, względnie przedsiębiorstwo w danej miejscowości.

Powołane instytucje i przedsiębiorstwa mogą korzystać z kredytów, niniejszą ustawą przewidzianych, jednak nie będą uprawnione do korzystania ze zniżki stopy procentowej, przewidzianej w art. 15.

Gdy ilość zajętych przez wspomniane instytucje i przedsiębiorstwa ubikacji jest tak mała, że ze względów finansowo-technicznych nie opłaca się budować osobnego domu mieszkalnego, mogą się dwie czy więcej tego rodzaju instytucje albo przedsiębiorstwa złączyć dla budowy wspólnego domu mieszkalnego o przestrzeni zgodnej z przepisem ustępu 1.

O ile wspomniane instytucje, w terminie, w ust. 1 podanym, do budowy domu nie przystąpią lub budowy kończyć nie będą, uprawniony będzie zarząd miasta tym instytucjom podwyższyć przewidziane w art. 19 opłaty komorniane aż do 100-krotnej wysokości.

Przepis artykułu niniejszego nie dotyczy tych banków i przedsiębiorstw, które w okresie od 1 stycznia 1918 r. wybudowały pomieszczenia na swe potrzeby.

**Art. 6.** Wywłaszczenie w obrębie miast w granicach art. 29 ustęp ostatni na rzecz odnośnych miast na cele rozbudowy jest dopuszczalne o tyle, o ile wymaga tego potrzeba ze względu na miejscowy brak mieszkań. Może ono obejmować zupełne zniesienie lub ograniczenie prawa własności, ustanowienie lub zniesienie służebności.

Wywłaszczenie jedynie w celu zwiększenia zapasu gruntów jest niedopuszczalne.

Gminy miejskie mogą żądać również wywłaszczenia albo też tylko czasowego przymusowego objęcia przedsiębiorstw, wytwarzających materiały budowlane, znajdujących się w mieście, a dla miast, liczących ponad 25.000 mieszkańców, także i pod miastem w obrębie 10 klm. promienia, licząc od centrum miasta, jeżeli ich właściciele nie chcą lub

nie mogą mimo ofiarowanej pomocy ze strony gminy przedsiębiorstw tych uruchomić.

**Art. 7.** Przedmiotem wywłaszczenia mogą być:

- 1) grunty niezabudowane tak budowlane, jak i niebudowlane;
- 2) budynki:
  - a) niedokończone, których budowa została przez właściciela wstrzymana;
  - b) uznane przez właściwą władzę za pustkę, t. j. za budynki, grożące zawaleniem lub niebezpieczeństwem ognia w myśl odnośnych przepisów budowlanych.

**Art. 8.** Żądanie wywłaszczenia musi się opierać na uchwale rady miejskiej, która dokładnie określi przedmiot i cel wywłaszczenia.

Przed wywłaszczeniem jednak budynków wogóle i gruntów budowlanych w mieście ma gmina wezwać właściciela, aby:

- a) przy budynku niedokończonym podjął w terminie najpóźniej 6-miesięcznym w dalszym ciągu budowę i w czasokresie 2-letnim ją ukończył,
- b) przy budynku, uznanym za pustkę, poczynił w określonym terminie wskazane przez władzę naprawy, względnie budynek ten zburzył i do nowej przystąpił budowy, a przy niezabudowanych gruntach budowlanych w mieście postarał się o ich należyte zabudowanie w stosownie przez gminę określonym czasokresie.

Dopiero po bezskutecznym upływie oznaczonych czasokresów można żądać wywłaszczenia odnośnych przedmiotów.

**Art. 9.** Orzecznictwo o potrzebie, przedmiocie i rozciągłości wywłaszczenia, względnie czasowego zajęcia, i o wysokości odszkodowania należy do sądów powiatowych (pokoju), w których okręgu nieruchomości jest położona.

W toku postępowania sąd ustali także, czy zachodzi wyższa użyteczność gruntu lub budynków i zakładów przemysłowych, mających ulec wywłaszczeniu, względnie czasowemu zajęciu na cel, wskazany w uchwale rady gminnej, w porównaniu z dotychczasowym sposobem użycia.

Sąd przeprowadzi jawną rozprawę ze stronami, przeprowadzi potrzebne dowody i wedle swobodnego uznania orzeknie o wywłaszczeniu, względnie czasowemu zajęciu, i wysokości odszkodowania, stosownie do obowiązujących przepisów ustaw cywilnych, stosując przytem w b. dzielnicy austriackiej i pruskiej zasady postępowania niespornego. Dla b. dzielnicy rosyjskiej Rada Ministrów określi postępowanie.

**Art. 10.** Wykonanie wywłaszczenia może nastąpić dopiero po zaplaceniu stronie ceny odszkodowania w gotówce lub po złożeniu ceny odszkodowania do depozytu sądowego.

Zanotowanie postępowania o wywłaszczenie może być skutecznione w księgach hipotecznych już przy wdrożeniu postępowania wywłaszczającego z tym skutkiem, że orzeczenie wywłaszczające jest wykonalne wobec osób trzecich ze stopniem hipotecznym adnotacji (zastrzeżenia).

**Art. 11.** Wywłaszczony, względnie jego prawonabywcy mogą żądać od sądu, który wydał orzeczenie wywłaszczające, uchylecia tego orzeczenia, jeżeli gmina:

- 1) nie zapłaciła ustalonego odszkodowania w ciągu trzech miesięcy od dnia prawomocności tegoż orzeczenia;
- 2) nie rozpocznie zabudowania gruntu w obrębie miasta w ciągu jednego roku od objęcia gruntu w fizyczne posiadanie i w ciągu 3 lat go nie ukończy;
- 3) nie rozpocznie wstrzymanej budowy budynku niedokończonego w ciągu jednego roku od objęcia go w fizyczne posiadanie;
- 4) nie rozpocznie w tymże samym terminie naprawy budynku, uznanego za pustkę, względnie nie rozpocznie jego burzenia, a następnie w ciągu drugiego roku nowej budowy.

Sąd po uwzględnieniu wszystkich zachodzących okoliczności orzeknie wedle zasad postępowania, określonego w art. 9, o uchyleniu wywłaszczenia.

**Art. 12.** Grunty państwowe, leżące w obrębie miasta, przeznaczone w uchwalonym przez radę miejską, a zatwierdzonym przez władze, programie rozbudowy na potrzeby ogólne miasta (ulice, zieleńce, place, parki, cmentarze, budowle i zakłady gminnej, publicznej użyteczności, jakoteż urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, oświetleniowe, komunikacyjne, dezynfekcyjne, kąpielowe, szkoły, szpitale, przytułki, teatry, targowiska, rzeźnie i t. p.) mają być bezpłatnie odstąpione gminie, przyczem w sferze interesów miasta niezbędnym jest wniosek Prezesa Głównego Urzędu Ziarnskiego.

Na inne cele grunty państwowe mogą być odstąpione gminie (art. 26 ustawy z dnia 15 lipca 1920 r. Dz. U. R. P. № 70, poz. 462).

Do odstępowania gminom miejskim w poszczególnych przypadkach powyższych gruntów upoważnia się na podstawie art. 6 ustawy konstytucyjnej z 17 marca 1921 r. (Dz. U. R. P. № 44, poz. 267) Radę Ministrów.

**Art. 13.** Dla uzyskania środków na budowę mieszkań i remont domów mieszkalnych Rząd udzieli odpowiedniej gwarancji instytucjom, wydającym obligacje mieszkaniowe lub obligacje komunalne.

Mianowicie:

- a) Bank Budowlany i Zakład Kredytowy Miast Małopolskich, upoważnione według statutów do wydawania obligacji mieszkaniowych na podstawie pożyczek zagwarantowanych przez państwowy fundusz mieszkaniowy, będą na zasadzie niniejszej ustawy upoważnione do wydawania obligacji mieszkaniowych z gwarancją państwową, która w tym wypadku zastępuje gwarancję funduszu mieszkaniowego. Rząd upoważniony jest do udzielenia takiej gwarancji także innym instytucjom, któreby otrzymały później prawo wydawania obligacji mieszkaniowych;
- b) Polski Bank Krajowy, Polski Bank Komunalny i Zakład Kredytowy Miast Małopolskich, upoważnione według statutu do wydawania obligacji komunalnych, będą miały prawo wy-

dawać obligacje komunalne z gwarancją państwową wedle niniejszej ustawy, o ile obligacje rzeczzone będą użyte wyłącznie na cele mieszkaniowe;

- c) miasta: Warszawa, Łódź, Poznań, Lwów, Kraków i Wilno uprawnione będą za zezwoleniem władz nadzorczych do wydawania obligacji komunalnych z gwarancją państwową wedle niniejszej ustawy, o ile obligacje rzeczzone będą użyte wyłącznie na cele mieszkaniowe.

Łączna suma gwarancji państwowych nie może przekroczyć kwoty 20 miliardów marek.

Bliższe postanowienia co do warunków udzielić się mającej przez Rząd gwarancji określi rozporządzenie wykonawcze.

**Art. 14.** Polska Krajowa Kasa Pożyczkowa obowiązana jest udzielać pożyczek pod zastaw obligacji mieszkaniowych i komunalnych, o których mowa w art. 13, do sumy 80% wartości nominalnej, a to na warunkach najkorzystniejszych, przepisanych dla pożyczek państwowych.

**Art. 15.** Instytucje, wymienione w art. 13, będą obowiązane do obniżenia stopy procentowej od pożyczek amortyzacyjnych, które będą przez nie udzielone na cele mieszkaniowe w wyżej wymienionych obligacjach, do 3% rocznie, zaś dla współdzielni mieszkaniowych i gmin — do 2% rocznie, a to na czasokres aż do lat 20.

**Art. 16.** Pożyczki będą udzielane przez instytucje, wyżej wymienione, za zabezpieczeniem hipotecznym prywatnym osobom najwyżej do 80% wartości nieruchomości (art. 13 ust. 1), gminom i instytucjom użyteczności publicznej do 90% wartości nieruchomości, a to na budowę domów z małymi mieszkańiami lub remont takich domów.

Gminy mogą otrzymać pożyczki amortyzacyjne do 90% kosztów budowy nawet bez hipotecznego zabezpieczenia.

Pożyczki będą wypłacane przez instytucje powyżej wymienione w pełnej sumie (al pari).

Wartość nieruchomości przy oszacowaniu nie może być wyżej przyjęta, jak jej rzeczywiste koszty, przyjmując jednakowoż wartość zajętego pod budowę gruntu najwyżej 20% oszacowanej wartości całej nieruchomości.

Pożyczki te mogą być przez dłużników w każdym czasie w całości spłacone w odrośnych obligacjach lub gotówką według nominalnej ich wartości.

Bliższe warunki udzielenia pożyczek i spłaty będą określone w rozporządzeniu wykonawczem.

Rozporządzenie to winno zawierać postanowienie, że pożyczki będą udzielane na wniosek odrośnych komitetów rozbudowy oraz, że przy uchwalaniu pożyczek budowlanych będzie uczestniczył delegat komitetu z głosem stanowczym.

**Art. 17.** Obligacje mieszkaniowe i komunalne, o których mowa w art. 13, gwarantowane przez Państwo, mają pupilarne bezpieczeństwo. Gwarancja Państwa obejmuje tak oprocentowanie, jak i spłatę kapitału.

**Art. 18.** Na pokrycie niedoborów akcji rozbudowy gminy miejskie mają prawo ustanawiać i pobierać z upoważnienia władzy nadzorczej osobne opłaty komorniane wedle norm, przewidzianych w ustawie o zasileniu finansów miejskich z dnia 17 grudnia 1921 r. (Dz. U. R. P. z r. 1922 № 2 poz. 6) dla podatku od lokali, oraz podatek od gruntów niezabudowanych.

**Art. 19.** Opłata komorniana nie może przenosić 300% od czynszu, płaconego w r. 1914.

Od właścicieli niezabudowanych gruntów zamiast opłaty komornianej gmina może pobierać podatek, wysokość którego wynosić może 1% od sta oszacowanej każdorocznie wartości nieruchomości.

**Art. 20.** Gmina ma prawo zatrzymać na pokrycie kosztów poboru nie więcej niż 10% zainkasowanych opłat komornianych i podatku od gruntów.

**Art. 21.** Miasta, określone w art. 13, będą miały prawo wydawania obligacji dla pokrycia kosztów budowy mieszkań, względnie remontu w budynkach, stanowiących własność miasta.

Niezależnie od tego mają jednak rzeczono miasta także prawo korzystania z kredytu w zakładach, wymienionych w art. 13, na warunkach ulgowych powyżej podanych.

**Art. 22.** W skrypcie dłużnym musi dłużnik (właściciel domu) przyjąć zobowiązanie ustanowienia czynszów po ukończeniu budowy w ten sposób, by dochód od własnych kapitałów, włożonych w nieruchomość, nie przekraczał 2% ponad stopę procentową, pobieraną przez Polską Krajową Kasę Pożyczkową od weksli. Obowiązek ten dłużnika ma być odpowiednio zabezpieczony.

Ponadto dłużnik winien zezwolić na hipoteczny wpis tej treści, że przez czas trwania stosunku pożyczkowego nie wolno właścicielowi nieruchomości obciążyć ani pozbywać realności bez zgody wierzycieli.

Z ważnych powodów mogą być dozwolone wyjątki od postanowień niniejszego artykułu.

**Art. 23.** Wynikający z różnicy pobieranych i opłacanych procentów niedobór, który będą miały powyższe miasta i instytucje, wydające obligacje mieszkaniowe, z doliczeniem 1% na administrację, pokrywa Skarb Państwa w 80%, a odnośne interesowane gminy w 20%.

W tym samym stosunku odpowiada gmina za niedobór finansowy, któryby powstał dla Państwa wskutek poręki Państwa za opłatę procentów i kapitału, unormowanej w niniejszej ustawie.

**Art. 24.** Celem umożliwienia instytucjom, w art. 13 wymienionym, wypłaty pożyczek w pełnej kwocie, dalej celem umożliwienia im obniżenia procentów w sposób wyżej podany do 3%, względnie 2% rocznie dla współdzielni mieszkaniowych i gmin, dalej celem umożliwienia rzeczonym instytucjom udzielenia zaliczek gotówkowych w tych wypadkach, w których nie mogą być udzielone pożyczki w obligacjach, czy to w powodu przejściowej niemożności zabezpieczenia, czy to z powodu trudności w umieszczeniu obligacji, wreszcie w celu umożli-

wienia rzeczonym instytucjom wypłaty kuponów od obligacji, tudzież wypłaty gotówki za obligacje, Skarb Państwa będzie udzielał tymże instytucjom odpowiednich zaliczek, które będą perjodycznie ustalane. Zaliczki będą bezprocentowe.

**Art. 25.** Rządowi służy prawo zastąpienia gwarancji i zobowiązań, przewidzianych niniejszą ustawą, przez wypłatę kwoty 20 miliardów marek polskich do rąk instytucji, w art. 13 p. a) i b) wymienionych, na cele ustawą przewidziane.

**Art. 26.** Wszelkie ulgi dla nowych budowli przewiduje osobna ustawa z dnia 22 września 1922 r. o ulgach dla nowowznoszonych budowli (Dz. U. R. P. № 88 poz. 786).

**Art. 27.** Dobudowy i nadbudowy, wykończenie rozpoczętych a niezamieszkanymi domów oraz przebudowy, o ile stwarzają nowe lokale mieszkalne, traktuje się w rozumieniu niniejszej ustawy na równi z budową nowych domów.

**Art. 28.** Dłużnicy, biorący pożyczkę na cele mieszkaniowe wedle przepisów niniejszej ustawy, wolni są od odpowiedzialności osobistej za dotyczący dług, a odpowiedzialność ich ogranicza się do hipoteki realności, na której dług zostaje zabezpieczony.

**Art. 29.** Ustawa niniejsza nie narusza postanowień szczególnych ustaw, które upoważniają Państwo, gminę lub inne instytucje do żądania wywłaszczenia na pewne specjalne cele, jak na cele kolejowe, budowli wojskowych, wodnych, regulacji ulic i t. p.

Przepisy ustawy o wykonaniu reformy rolnej (Dz. U. R. P. z 1920 r. № 70, poz. 462) nie odnoszą się do gruntów, położonych w obrębie miast, których ogólny obszar nie przekracza 23 ha.

**Art. 30.** Rada Ministrów może na wniosek zarządu miasta, oparty na uchwałę rady miejskiej, rozszerzyć granice administracyjne miasta w obrębie jego sfery interesów, określonej w myśl przepisów o wykonaniu reformy rolnej.

**Art. 31.** Postanowienia niniejszej ustawy nie naruszają swobody dobrowolnego prawnoprywatnego obrotu ziemią i dobrowolnej parcelacji gruntów w obrębie miast i nie mogą naruszać istniejących planów regulacyjnych.

Do nieruchomości ziemskich, położonych w obrębie miast, których ogólny obszar nie przekracza 23 ha włącznie, rozporządzenie tymczasowe Rady Ministrów z dnia 1 września 1919 r., normujące przenoszenia własności nieruchomości ziemskiej (Dz. U. R. P. № 73, poz. 428), jak również austriacki patent cesarski z r. 1915 i rozporządzenie komisarjatu Naczelnej Rady Ludowej—nie mają zastosowania.

Zezwolenie na parcelacyjny podział wszelkich nieruchomości udzielone nie będzie, jeżeli projekt parcelacyjny nie jest uzgodniony z planem regulacyjnym miasta lub jeżeli obciążające nieruchomość serwituty nie są prawomocnie zlikwidowane.

**Art. 32.** Wszelkie pisma, dokumenty, wpisy hipoteczne i czynności prawne, na podstawie niniejszej ustawy dokonane, oraz obligacje mieszkaniowe,

tudzież obligacje komunalne, wymienione w art. 13, wolne są od należności, stempli i podatku od kapitału i rent. Niemniej lombard tych obligacji w Polskiej Krajowej Kasie Pożyczkowej, jak również akty pierwszego przeniesienia własności, wolne są od wszelkich opłat i należności stemplowych.

**Art. 33.** Ustawa niniejsza gaśnie z upływem 10 roku od dnia jej ogłoszenia, o ile wcześniej jej moc obowiązująca nie będzie w drodze ustawodawczej przedłużona.

Jednakże na podstawie tej ustawy nabyte prawa i zaciągnięte zobowiązania pozostają w mocy, jak również prawa gminy, objęte art. 18 i 19, o ile ich wykonanie jest potrzebne na pokrycie zaciągniętych przez gminę z mocy tej ustawy zobowiązań.

**Art. 34.** Nadzór stały nad działalnością gminy w zakresie tej ustawy należy do Ministra Spraw Wewnętrznych.

**Art. 35.** Wykonanie niniejszej ustawy powierza się Ministrowi Skarbu w porozumieniu z Ministrem Robót Publicznych i Ministrem Spraw Wewnętrznych.

**Art. 36.** Ustawa niniejsza otrzymuje moc obowiązującą z chwilą jej ogłoszenia.

Marszałek: *Trąpczyński*

Prezydent Ministrów: *Juljan Nowak*

Minister Skarbu: *Jastrzębski*

Minister Robót Publicznych: *Łopuszański*

Minister Spraw Wewnętrznych: *A. Kamiński*

tów i pod względem obowiązku zniesienia zabudowań.

**Art. 3.** Opłata dzierżawna od 1 października 1921 r., o ile nie jest już zapłaconą, w wypadkach ukończenia umowy dzierżawnej, przewidzianej w art. 1, wynosić winna w markach polskich 300-krotną sumę, płaconą w rublach z tegoż tytułu według kontraktu, lub w braku jego według miejscowych norm dzierżawnych z 1914 r., i powinna być płatną dnia 1 kwietnia 1923 r.

**Art. 4.** W razie niezapłacenia tenuty, oznaczonej w art. 3, mają zastosowanie przepisy ogólnie obowiązujące.

**Art. 5.** Wykonanie niniejszej ustawy poleca się Ministrowi Sprawiedliwości.

**Art. 6.** Ustawa niniejsza wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.

Marszałek: *Trąpczyński*

Prezydent Ministrów: *Juljan Nowak*

Minister Sprawiedliwości: *W. Makowski*