

204

ROZPORZĄDZENIE RADY MINISTRÓW

z dnia 31 lipca 1957 r.

w sprawie zasad ustalania ceny domów mieszkalnych i gruntów budowlanych sprzedawanych przez Państwo, sposobu spłaty należności, sposobu zaliczania na pokrycie ceny nakładów poczynionych przez nabywcę oraz kategorii osób korzystających z pierwszeństwa przy nabywaniu domów i gruntów.

Na podstawie art. 10 ustawy z dnia 28 maja 1957 r. o sprzedaży przez Państwo domów mieszkalnych i działek budowlanych (Dz. U. Nr 31, poz. 132) zarządza się, co następuje:

§ 1. 1. Podstawą do ustalania ceny sprzedawanych przez Państwo domów mieszkalnych i innych budynków oraz działek budowlanych i gruntów jest szacunek dokonany przez biegłych Państwowego Zakładu Ubezpieczeń.

2. Biegli dokonują szacunku zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym rozporządzeniu stosując uproszczone normy szacunkowe budynków, ustalone instrukcją Państwowego Zakładu Ubezpieczeń wydaną w porozumieniu z Ministerstwem Gospodarki Komunalnej.

3. Prezydja rad narodowych mogą z urzędu lub na wniosek kupującego zarządzić sprawdzenie szacunku dokonanego przez biegłych co do jego zgodności z obowiązującymi przepisami.

§ 2. 1. Jeżeli dalsze przepisy nie stanowią inaczej, cena budynku równa się kosztom budowy bądź wartości odtworzenia, skorygowanym ze względu na lokalizację budynku i stopień jego zużycia lub zniszczenia.

2. Stopień zużycia lub zniszczenia budynku ustalają biegli podczas dokonywania szacunku.

§ 3. 1. Podstawę wyjściową ceny domów wielomieszkalniowych wybudowanych do dnia 31 grudnia 1949 r. (budownictwo stare) oraz małych domów mieszkalnych, domów jednorodzinnych i innych budynków stanowi obliczenie wartości odtworzenia budynku.

2. Zróżnicowanie ceny ze względu na lokalizację budynku określa tabela stanowiąca załącznik do niniejszego rozporządzenia.

§ 4. 1. Podstawę wyjściową ceny domów wielomieszkalniowych wybudowanych po 1 stycznia 1950 r. (budownictwo

nowe) stanowi ryczałt za 1 metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i lokali przeznaczonych na cele handlowe lub na wykonywanie rzemiosła.

Stawki ryczałtu ustala Rada Ministrów opierając się na przeciętnych kosztach inwestycji mieszkaniowych realizowanych przez rady narodowe.

2. Ryczałt, o którym mowa w ust. 1, jest zróżnicowany w zależności od lokalizacji domu i jego wyposażenia w urządzenia techniczne.

3. Uchwała Rady Ministrów ustalająca stawki ryczałtu jest ogłaszana w Monitorze Polskim.

§ 5. Prezydja wojewódzkich rad narodowych mogą obniżyć lub podwyższyć w granicach do 10% obliczoną na podstawie stawek ryczałtowych cenę poszczególnych domów budownictwa nowego, jeżeli wartość użytkowa tych domów znacznie odbiega od przeciętnej ze względu na wyposażenie, położenie lub inne okoliczności.

§ 6. 1. Jeżeli biegli podczas dokonywania szacunku stwierdzą, że budynek wymaga natychmiastowego kapitalnego remontu, sprzedaż domu powinna być uzależniona od zobowiązania się kupującego do dokonania remontu we własnym zakresie

2. Po wykonaniu kapitalnego remontu kupującemu przysługuje prawo zaliczenia na poczet ceny nabytego budynku 50% wartości niezbędnego remontu obliczonej według cen obowiązujących dla tego rodzaju robót. Przy ustalaniu zakresu niezbędnego remontu oraz zasadności i wysokości poniesionych kosztów stosuje się odpowiednio przepisy określające tryb postępowania przy ustalaniu ceny budynków.

3. Zaliczenie nakładów, o których mowa w ust. 2, może być dokonane tylko pod warunkiem ukończenia kapitalnego remontu i zgłoszenia obrachunku poniesionych kosztów przed upływem 2 lat od dnia zawarcia umowy sprzedaży. Zaliczenie to nie może przekroczyć 50% ceny kupna.

§ 7. Kupujący dom nie nadający się do zamieszkania ze względu na stopień zużycia lub zniszczenia korzysta z bonifikaty 25% ceny, jeżeli odbudowa zostanie rozpoczęta przed upływem 1 roku, a ukończona przed upływem 3 lat od chwili podpisania umowy sprzedaży.

§ 8. Prezydium wojewódzkich rad narodowych mogą za zgodą Prezesa Rady Ministrów podejmować uchwały o stosowaniu obniżki cen budynków ze starego budownictwa w określonych miastach i osiedlach. Obniżka nie może przekroczyć 20% ceny obliczonej na zasadach ogólnych.

§ 9. Cenę budynku gospodarczego lub usługowego znajdującego się na sprzedawanej działce ustala się przy odpowiednim stosowaniu przepisów § 3.

§ 10. 1. Za położone poza obszarem miast i osiedli działki budowlane i tereny na gospodarstwa warzywnicze i ogrodnicze ustala się cenę w wysokości aktualnie obowiązującej przy sprzedaży gruntów z zapasu Państwowego Funduszu Ziemi.

2. Prezydium wojewódzkich rad narodowych mogą ustalić dla terenów w okolicach podmiejskich ceny wyższe od przewidzianych w ust. 1, nie przekraczające jednak 5% przeciętnych aktualnie kosztów budowy domu jednorodzinnego pięcioletniego na sprzedawanej działce budowlanej.

§ 11. 1. Cenę wyjściową na działki budowlane położone w obrębie miast i osiedli, sprzedawane na własność czasową, określa się w wysokości 5—10% przeciętnych kosztów zabudowy przewidzianej planem zagospodarowania przestrzennego lub wytycznych tego planu.

2. Wysokość ceny w granicach określonych w ust. 1 ustala prezydium właściwej rady narodowej w zależności od położenia terenu i stopnia jego uzbrojenia.

§ 12. 1. Należność za działki budowlane na terenie miast i osiedli pobierana jest w postaci rocznych opłat odpowiadających jednej pięćdziesiątej części ceny ustalonej zgodnie z § 11.

2. Przy umowie sprzedaży nabywca obowiązany jest uiścić opłatę za własność czasową z góry za ilość lat ustaloną przez prezydium właściwej rady narodowej zgodnie z następującymi wytycznymi:

- nabywca indywidualny domu jednorodzinnego lub mieszkania w małym domu mieszkalnym — za 20 do 50 lat,
- spółdzielnia mieszkaniowa typu lokatorskiego — za 10 lat,
- inna spółdzielnia mieszkaniowa — za 20 lat.

§ 13. Za ustanowienie prawa własności czasowej lub za dzierżawę terenu na gospodarstwo warzywnicze i ogrodnicze ustala się opłatę roczną w wysokości 20% rocznego przychodu z danego gruntu po odliczeniu podatków oraz świadczeń obowiązkowych. Za podstawę obliczenia przyjmuje się przeciętny dochód osiągany w tej samej miejscowości z gospodarstw warzywniczych i ogrodniczych o takiej samej powierzchni i jakości gruntu.

§ 14. 1. Nabywca obowiązany jest wpłacić przy zawarciu umowy sprzedaży 20—50% należności za budynek oraz działkę sprzedawaną na własność. Reszta należności może być spłacana po zawarciu umowy z doliczeniem odsetek wynoszących 1% w stosunku rocznym.

2. Okres spłaty należności kredytowanej przez spółdzielnie mieszkaniowe nie może przekraczać dla:

- spółdzielni mieszkaniowych typu lokatorskiego — 35 lat,
- innych spółdzielni mieszkaniowych — 20 lat

3. Okres spłaty należności kredytowanej przez nabywców indywidualnych ustala się w granicach od 10 do 20 lat.

4. Spłata rozpoczyna się w rok po zawarciu umowy sprzedaży i jest dokonywana w ratach kwartalnych. Od niezapłaconych w terminie rat liczone są odsetki za zwłokę w wysokości 4% w stosunku rocznym. W przypadku przedterminowej spłaty kupujący korzysta z bonifikaty (skonta), której wysokość określa Minister Finansów.

§ 15. 1. Na poczet ceny budynku zalicza się na wniosek kupującego nakłady poczynione w tym budynku przed złożeniem wniosku o sprzedaż.

2. Nie podlegają zaliczeniu nakłady z tytułu remontów związanych z normalnym użytkowaniem budynku i inne nakłady o charakterze konserwacyjnym.

3. Charakter wykonanych przez kupującego robót oraz wysokość poniesionych nakładów ustalają biegli podczas szacowania budynku. Ustalenie wysokości nakładów dokonywane jest w postaci odsetka ceny budynku.

4. Przepisy określające tryb ustalania ceny budynku stosuje się odpowiednio do ustalania wysokości nakładów poczynionych przez kupującego.

§ 16. 1. Pierwszeństwo nabycia domów mieszkalnych przysługuje:

- osobom zamieszkałym w tych domach w charakterze najemców lokali,
- repatriantom,
- osobom, które utraciły własność domu mieszkalnego na skutek wywłaszczenia.

Pierwszeństwo nabycia innych nieruchomości przysługuje ich użytkownikom.

2. Jeżeli dom mieszkalny jest administrowany przez spółdzielnię, która dokonała odbudowy lub remontu kapitalnego, spółdzielnia przysługuje prawo pierwszeństwa przed osobami wymienionymi w ust. 1.

§ 17. W roku 1957 jako przewidziane w § 4 stawki ryczałtu za 1 metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i lokali przeznaczonych na cele handlowe lub na wykonywanie rzemiosła będą stosowane stawki za 1 metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych określone w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 28 marca 1957 r. w sprawie przekazywania przez Państwo domów mieszkalnych na własność spółdzielni mieszkaniowych (Dz. U. Nr 21, poz. 103).

§ 18. Wykonanie rozporządzenia porucza się Ministrowi Gospodarki Komunalnej, Ministrowi Finansów i innym zainteresowanym ministrom.

§ 19. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.

Prezes Rady Ministrów: J. Cyrankiewicz

Załącznik do rozporządzenia Rady
Ministrów z dnia 31 lipca 1957 r.
(poz. 204)

TABELA

zróznicowania ceny sprzedażnej budynków wybudowanych do dnia 31 grudnia 1949 r.

Lp.	Klasyfikacja miast	Wskaźnik wzrostu w %	
		domy wielo- mieszaniowe	domy jednorodzinne i domy małe
1	strefa M. st. Warszawa 1. Dzielnica centrum 2. „ wokół centrum 3. „ dalsza dobrze urządzona 4. „ peryferyjna		
		20	30
		15	25
		10	15
		5	10
2	strefa Miasta powyżej 200 tys. mieszkańców 1. Dzielnica centrum 2. „ wokół centrum 3. „ dalsza dobrze urządzona 4. „ peryferyjna		
		15	25
		10	15
		5	10
		2	3
3	strefa Miasta od 50 do 200 tys. mieszkańców 1. Dzielnica centrum 2. „ śródmieście 3. „ peryferyjna		
		10	15
		5	10
		2	5
4	strefa Miasta poniżej 50 tys. mieszkańców oraz osiedla o charakterze miejskim. 1. Dzielnica centrum śródmieście 2. „ peryferyjna		
		3	5
		0,0	0,0