

OBWIESZCZENIE MINISTRA GOSPODARKI KOMUNALNEJ

z dnia 27 lipca 1959 r.

w sprawie określenia szczegółowych zasad i warunków przekwaterowania najemców z lokali spółdzielczych oraz przyjmowania ich na członków spółdzielni na ulgowych warunkach spłaty wkładu mieszkaniowo-budowlanego.

Centralny Związek Spółdzielczy na podstawie art. 9 ust. 3 ustawy z dnia 28 maja 1957 r. o wyłączeniu spod publicznej gospodarki lokalami domów jednorodzinnych oraz lokali w domach spółdzielni mieszkaniowych (Dz. U. Nr 31, poz. 131) uchwałą z dnia 13 lipca 1959 r. wydał instrukcję w sprawie określenia szczegółowych zasad i warunków przekwaterowy-

wania najemców z lokali spółdzielczych oraz przyjmowania ich na członków spółdzielni na ulgowych warunkach spłaty wkładu mieszkaniowo-budowlanego. Instrukcja ta stanowi załącznik do niniejszego obwieszczenia.

Minister Gospodarki Komunalnej: w z. J. Goryński

Załącznik do obwieszczenia Ministra
Gospodarki Komunalnej z dnia 27 lipca 1959 r. (poz. 353).

INSTRUKCJA W SPRAWIE OKREŚLENIA SZCZEGÓLOWYCH ZASAD I WARUNKÓW PRZEKWATEROWYWANIA NAJEMCÓW Z LOKALI SPÓLDZIELCZYCH ORAZ PRZYJMOWANIA ICH NA CZŁONKÓW SPÓLDZIELNI NA ULGOWYCH WARUNKACH SPŁATY WKŁADU MIESZKANIOWO-BUDOWLANEGO

§ 1. Niekroć niniejsza instrukcja powołuje się na ustawę lub artykuły bez bliższego określenia, należy przez to rozumieć ustawę z dnia 28 maja 1957 r. o wyłączeniu spod publicznej gospodarki lokalami domów jednorodzinnych oraz lokali w domach spółdzielni mieszkaniowych (Dz. U. Nr 31, poz. 131).

§ 2. Niekroć w niniejszej instrukcji mowa jest o najemcach, należy przez to rozumieć osoby, które nie będąc członkami spółdzielni mieszkaniowych zajmują lokale mieszkalne w domach stanowiących własność tych spółdzielni.

§ 3. 1. Stosownie do art. 9 ust. 1 i 2 ustawy do wystąpienia wobec właściwych w sprawach lokalowych organów prezydium rad narodowych z wnioskami o przekwaterowanie najemców z lokali w domach spółdzielni mieszkaniowych są upoważnione wyłącznie spółdzielnie mieszkaniowe. Członkowie spółdzielni zgłaszają wnioski w tych sprawach do zarządów spółdzielni bez względu na to, czy przekwaterowanie ma nastąpić do lokalu zastępczego dostarczonego przez członka lub spółdzielnię, czy też do lokalu dostarczonego przez wspomniany organ prezydium rady narodowej.

2. W przypadkach gdy lokal zajmuje najemca, który odbudował ten lokal ze zniszczeń wojennych, a obecny członek spółdzielni nabył w inny sposób niż w drodze spadku lub zapisu uprawnienia do tego lokalu w okresie od dnia 1 stycznia 1945 r. do dnia 11 czerwca 1957 r., spółdzielnia odmówi wystąpienia z wnioskiem o przekwaterowanie najemcy, jeżeli ze względu na okoliczności nabycia uprawnień do lokalu nie byłoby to społecznie uzasadnione. Decyzja spółdzielni co do zgłoszenia wniosku o przekwaterowanie albo co do odmowy wystąpienia z takim wnioskiem wymaga zatwierdzenia przez Związek Spółdzielni Mieszkaniowych.

§ 4. Przewidziany w art. 9 ust. 1 pkt 2 i ust. 2 ustawy wniosek o przekwaterowanie najemcy, który odbudował zajmowany przez siebie lokal i z tego tytułu korzysta z prawa użytkownika lokalu, może być zgłoszony dopiero po wygaśnięciu tego prawa.

§ 5. Spółdzielnia może zgłosić wniosek o przekwaterowanie najemcy w przypadkach, gdy najemca, mimo zwrócenia się do niego zarządu spółdzielni, nie złożył wniosku o przyjęcie go na członka spółdzielni albo złożył wniosek, lecz nie

został przyjęty na członka spółdzielni. Spółdzielnia może odmówić przyjęcia najemcy na członka z następujących przyczyn:

- 1) brak wolnych lokali,
- 2) uzasadniających rozwiązanie stosunku najmu bez wypowiedzenia,
- 3) które uzasadniają według postanowień statutu wykluczenie członka ze spółdzielni,
- 4) wymienionych w § 8 ust. 2 niniejszej instrukcji.

§ 6. Najemca zamieszkały w lokalu spółdzielni zostanie przyjęty na swój wniosek na członka spółdzielni, jeżeli nie zachodzą przyczyny uzasadniające odmowę przyjęcia wymienione w § 5 pkt 2, 3 i 4, i otrzyma przydział zajmowanego lokalu:

- 1) jeżeli zajmuje lokal nie przydzielony członkowi spółdzielni,
- 2) jeżeli członek spółdzielni zamierza odstąpić innej osobie swoje uprawnienia do lokalu zajmowanego przez najemcę,
- 3) jeżeli członek spółdzielni zbył uprawnienia do lokalu zajmowanego przez najemcę dopiero po dniu wejścia w życie ustawy — z wyjątkiem przypadków, gdy uprawnienia członka spółdzielni przeszły na inną osobę z tytułu dziedziczenia,
- 4) jeżeli członek spółdzielni zajmujący mieszkanie kwatery lub służbowe odmawia powrotu do mieszkania spółdzielczego,
- 5) jeżeli członek spółdzielni, przebywający poza jej siedzibą, w kraju lub za granicą, w terminie do dnia 31 grudnia 1959 r. nie zgłosił się celem zamieszkania w domu spółdzielczym.

§ 7. 1. Jeżeli najemca zajmujący lokal przydzielony członkowi ubiega się o przyjęcie na członka spółdzielni, a spółdzielnia ma możliwość przydzielenia mu innego wolnego lokalu — spółdzielnia powinna przyjąć go na członka spółdzielni i przydzielić mu wolny lokal.

2. Jeżeli o przyjęcie na członka oraz o przydział wolnego lokalu ubiega się więcej najemców, pierwszeństwo w tym przypadku przysługuje najemcy, który własnym kosztem do-

konął odbudowy (naprawy) któregokolwiek lokalu spółdzielczego.

§ 8. 1. Członkowi spółdzielni — byłemu najemcy — może być przydzielony tylko samodzielny lokal mieszkalny; podział lokalu mieszkalnego dopuszczalny jest jedynie w przypadku, gdy w wyniku podziału otrzyma się dwa lub więcej samodzielnych lokali mieszkalnych.

2. Jeżeli dwóch lub więcej najemców zajmuje jeden samodzielny lokal mieszkalny, a spółdzielnia nie ma innych lokali wolnych, zarząd spółdzielni decyduje o wyborze kandydata na członka uwzględniając w szczególności jego warunki rodzinne.

§ 9. 1. Najemca przyjęty na członka spółdzielni obowiązany jest wpłacić wkład budowlano-mieszkaniowy.

2. Wysokość wkładu budowlano-mieszkaniowego ustala rada nadzorcza spółdzielni na wniosek zarządu, stosując odpowiednio przepisy rozporządzenia 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 (Dz. U. Nr 44, poz. 204).

3. Wysokość wkładu budowlano-mieszkaniowego ustalona na podstawie § 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 31 lipca 1957 r. powołanego w ust. 2 obniża się o stopień zużycia lokalu, obliczony za okres od następnego roku po dacie oddania go do użytkowania.

4. W razie gdy najemca przyjęty na członka spółdzielni odbudował na własny koszt zajmowany przez siebie lokal, na poczet wkładu zalicza się mu poniesione przez niego koszty odbudowy, zmniejszone o amortyzację za czas od zakończenia odbudowy do daty przyjęcia najemcy na członka spółdzielni.

5. Jeżeli strony w sposób odmienny nie uregulują w drodze umowy rozliczenia poniesionych nakładów, wówczas za podstawę obliczenia nakładów na odbudowę przyjmuje się procentowy udział najemcy w odbudowie, potrącając wartość tak obliczonych nakładów od wartości wkładu budowlano-mieszkaniowego, obliczonego według zasad określonych w ust. 2 i 3.

§ 10. 1. Strony w drodze umowy ustalają warunki spłaty wkładu mieszkaniowo-budowlanego, przypadającego do zwrotu członkowi, który odstąpił najemcy swoje uprawnienia do lokalu.

2. W razie uzyskania przydziału lokalu, o którym mowa w § 6 pkt 3 i 4, najemca ma prawo przy spłacie wkładu korzystać z ulg, przewidzianych w § 11 ust. 1 pkt 1. W tym przypadku przypadający członkowi do zwrotu wkład mieszkaniowo-budowlany będzie wypłacany w terminach określonych w § 11.

§ 11. 1. Przy ustalaniu warunków spłaty wkładów mieszkaniowo-budowlanych w odniesieniu do lokali wolnych, nie przydzielonych żadnemu z członków, mają zastosowanie przepisy uchwały nr 59 Rady Ministrów z dnia 15 marca 1958 r. w sprawie dodatkowej pomocy Państwa dla spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego (Monitor Polski Nr 22, poz. 133), z tym, że obowiązują następujące warunki ulgowe:

- 1) w spółdzielni budowlano-mieszkaniowej najemca powinien wpłacić ratami w ciągu 2 lat, licząc od przyjęcia na członka spółdzielni, przy powierzchni użytkowej lokalu do 50 m² — 10% wkładu, przy powierzchni do 85 m² — 15% wkładu, przy powierzchni zaś powyżej 85 m² — 20% wkładu, pozostałą resztę wkładu najemca obowiązany jest spłacić w równych ratach miesięcznych w ciągu dalszych 25 lat;
- 2) w przypadkach regularnej spłaty wkładu przez członka spółdzielni (byłego najemcę) lokalu nie przydzielonego innemu członkowi spółdzielni, powinny mu być udzielone przez spółdzielnię ulgi według zasad określonych w uchwale nr 59 Rady Ministrów z dnia 15 marca 1958 r. w sprawie dodatkowej pomocy Państwa dla spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego (Monitor Polski Nr 22, poz. 133);
- 3) w przypadkach uzasadnionych położeniem materialnym najemcy, wysokość wkładu powinna być przez spółdzielnię ustalona poniżej wysokości określonej w § 9 i powinny być ustalone dogodniejsze warunki spłaty wkładu;
- 4) powyższe warunki obowiązują również przy wpłacie wkładu Skarbowi Państwa przy spadkach wakujących.