

346.

Na mocy art. 44 Konstytucji ogłaszam ustawę następującej treści:

U s t a w a

z dnia 29 kwietnia 1925 r.

o r o z b u d o w i e m i a s t.

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 z 4 do 12 członków, których na wniosek magistratu powołuje rada miejska z liczby osób, stale w mieście zamieszkałych, 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.

Do komitetu deleguje przedstawiciela lub kilku przedstawicieli z głosem doradczym w Warszawie Ministerstwo Robót Publicznych i Ministerstwo Spraw Wewnętrznych, w miastach, wydzielonych z powiatów, wojewoda, w miastach niewydzielonych starosta.

W b. zaborach austriackim i pruskim sposób utworzenia komitetu, jego skład i zakres działania w granicach niniejszej ustawy oznaczy rada miejska.

Art. 4. Zadaniem magistratu, względnie ustanowionego na mocy art. 2 komitetu rozbudowy, w celu poprawy stosunków mieszkaniowych będzie:

- 1) budzenie inicjatywy prywatnej w zakresie ruchu budowlanego;
- 2) prowadzenie samodzielnej akcji budowlanej celem pomnożenia liczby lokali mieszkalnych w mieście.

Dla osiągnięcia powyższych celów magistrat, względnie komitet rozbudowy:

- a) pomaga spółdzielczym stowarzyszeniom mieszkaniowym, instytucjom społecznym, osobom prywatnym i spółkom w budowie domów mieszkalnych przez odstąpienie gruntów pod budowę drogą sprzedaży, wieczystej lub czasowej dzierżawy, lub na prawie zabudowy (prawie budowlanej, dziedzicznego prawa do budowy), przez dostarczanie materiałów budowlanych;

- 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. (Dz. U. R. P.

№ 70 poz. 462) i niniejszej ustawy będą przekazane gminom miejskim;

- c) buduje nowe domy mieszkalne na cele, w ust. 2 niniejszego artykułu wskazane, nabywa w drodze umowy dobrowolnej lub wywłaszczenia grunty, położone w obrębie miasta;
- d) gromadzi materiały budowlane drogą produkcji własnej lub zakupu;
- e) nakazuje właścicielom domów zniszczonych i niezamieszkałych naprawę i doprowadzenie tych domów, względnie lokali, do stanu mieszkalnego, a także właścicielom domów zamieszkałych, których stan tego wymaga, naprawę lub odnowienie, umożliwiając uskutecznienie robót nakazanych przez wystarczającą pożyczkę; w razie niewykonania naprawy lub odnowienia domu czy mieszkania w terminie odpowiednim, wyznaczonym przez magistrat, względnie komitet rozbudowy, magistrat lub komitet rozbudowy wykonywa to sam lub powierza wykonanie osobie trzeciej na koszt właściciela.

Art. 5. O ile zadania, w art. 4 wskazane, nie mogą być spełnione w dostatecznej mierze mimo nabywania gruntów budowlanych drogą umów dobrowolnych, czy przejmowania gruntów, przekazanych przez organa państwowe, wolno będzie przystąpić do wywłaszczenia na cele rozbudowy w obrębie miasta.

Wywłaszczenie jedynie w celu zwiększenia zapasu gruntów jest niedopuszczalne.

Magistraty, względnie komitety rozbudowy, mogą żądać czasowego przymusowego objęcia w zarząd przedsiębiorstw, wytwarzających materiały budowlane, a to:

- a) w miastach, liczących poniżej 25.000 mieszkańców, o ile te przedsiębiorstwa znajdują się w obrębie granic miasta;
- b) w miastach, liczących powyżej 25.000 mieszkańców, o ile te przedsiębiorstwa znajdują się w obrębie 10 km., licząc od środka miasta;
- c) w miastach, liczących powyżej 500.000 mieszkańców, o ile te przedsiębiorstwa znajdują się w obrębie 15 km., licząc od środka miasta,

jeżeli ich właściciele nie chcą, mimo ofiarowanej pomocy ze strony miasta, przedsiębiorstw tych uruchomić.

Art. 6. Przedmiotem wywłaszczenia mogą być:

- 1) niezabudowane grunty budowlane;
- 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. 7. Żądanie wywłaszczenia musi się opierać na uchwale rady miejskiej, która dokładnie określi przedmiot i cel wywłaszczenia.

Przed rozpoczęciem kroków celem wywłaszczenia budynków lub gruntów budowlanych ma magistrat, względnie komitet rozbudowy, stawiając równocześnie wystarczające kredyty do rozporządzenia (art. 12), wezwać właściciela, aby:

- a) przy budynku niedokończonym podjął w terminie najpóźniej sześciomiesięcznym w dalszym ciągu budowę i w czasokresie dwuletnim 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 czasokresie, określonym przez radę miejską.

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

Art. 8. Orzecznictwo o potrzebie, przedmiocie i rozciągłości wywłaszczenia, względnie czasowego zajęcia i o wysokości odszkodowania należy do władzy administracyjnej pierwszej instancji, na terenie miast, wydzielonych z powiatów — do władzy administracyjnej drugiej instancji, a na terenie m. st. Warszawy — do Ministra Spraw Wewnętrznych.

W razie braku zgody na wysokość orzeczonego wynagrodzenia przysługuje prawo wywłaszczonemu w ciągu miesiąca od dnia doręczenia orzeczenia wywłaszczającego udania się na drogę sądową; w byłych dzielnicach austriackiej i pruskiej właściwy będzie sąd powiatowy, który orzeknie w drodze postępowania bezspornego.

Art. 9. Wykonanie wywłaszczenia może nastąpić dopiero po zapłaceniu stronie ceny odszkodowania w gotówce, lub po złożeniu ceny odszkodowania do depozytu sądowego.

Zanotowanie postępowania o wywłaszczeniu 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 (ostrzeżenia).

Art. 10. Wywłaszczony, względnie jego prawonabywcy, mogą żądać od władzy administracyjnej, która wydała orzeczenie wywłaszczające, uchylecia tego orzeczenia, jeżeli magistrat, względnie komitet rozbudowy:

- 1) nie zapłaci ustalonego odszkodowania w ciągu 3 miesięcy od dnia prawomocności tego orzeczenia;
- 2) nie rozpocznie zabudowania gruntu w obrębie miasta w fizyczne posiadanie i w ciągu trzech 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 i nie przy-

stąpi w ciągu drugiego roku do nowej budowy.

Art. 11. Grunty i zabudowania państwowe, zbędne dla potrzeb Państwa, leżące w obrębie i sferze interesów miasta, przeznaczone w uchwalonym przez radę miejską (gminną), a zatwierdzonym przez Ministerstwo Robót Publicznych programie rozbudowy miasta na ogólne potrzeby miasta i innych związków komunalnych (ulice, zieleńce, place, parki, cmentarze, budowle i zakłady komunalnej użyteczności publicznej, jako też urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, dezynfekcyjne, kąpielowe, szkoły, szpitale, przytulki, teatry, targowiska, rzeźnie i t. p.) mają być odstąpione gminie bezpłatnie, przy czym w sferze interesów miasta, o ile ta sfera nie została jeszcze określona, niezbędny jest wniosek Ministra Reform Rolnych w porozumieniu z Ministrem Robót Publicznych.

Grunty, które przeszły lub przejdą na własność Skarbu Państwa drogą wywłaszczenia w zastosowaniu ustawy z dnia 15 lipca 1920 r. o wykonaniu reformy rolnej (Dz. U. R. P. № 70, poz. 462), a leżące w sferze interesów miasta, będą gminie odstąpione na powyższe cele odpłatnie po cenie nabycia.

Grunty państwowe, leżące w obrębie i sferze interesów miasta, a przeznaczone na tegoż cele mieszkaniowe (art. 26 ustawy z dnia 15 lipca 1920 r. Dz. U. R. P. № 70, poz. 462), mogą być odstępowane gminom odpłatnie w miarę ustalonej i każdorazowo terminem uwarunkowanej możliwości zrealizowania na tychże gruntach zamierzeń budowlanych przez gminę, lub przy pomocy gminy przez spółdzielcze stowarzyszenia mieszkaniowe, instytucje społeczne, osoby prywatne i spółki (art. 4 ust. 2 p. a).

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

Art. 12. Środkami dla osiągnięcia celów niniejszej ustawy są:

- 1) kredyty budowlane, udzielane w czasie budowy, nie na dłużej jednak niż na okres półtora roku, do wysokości 80% kosztów budowy łącznie z wartością placu z Państwowego Funduszu Gospodarczego, utworzonego na podstawie ustawy z dnia 3 marca 1925 roku o wypuszczeniu pożyczki zagranicznej w dolarach Stanów Zjednoczonych Ameryki (Dz. U. R. P. № 22, poz. 154);
- 2) kwota, uzyskana ze sprzedaży listów zastawnych i obligacji, wydać ich mających przez instytucje finansowe, wskazane przez Ministra Skarbu, w celu konwersji wspomnianych w punkcie 1) kredytów budowlanych na kredyty amortyzacyjne długoterminowe najwyżej na lat 30;
- 3) wpływy z państwowego funduszu rozbudowy miast.

Suma kredytów budowlanych w obrębie poszczególnych gmin miejskich (art. 1) ma pozostawać w takim stosunku do łącznej sumy kredytów; udzie-

lanych na całym obszarze Państwa, w jakim pozostaje suma przewidzianych w art. 17 dochodów państwowego funduszu rozbudowy miast w danej gminie do sumy tychże dochodów, osiągniętych na całym obszarze Państwa.

Art. 13. Pożyczki, wymienione w art. 12, udzielane będą na wniosek magistratu lub komitetu rozbudowy przez instytucje finansowe, które wskaże rozporządzenie wykonawcze Ministra Skarbu.

Przy wypłacie pożyczek winno jest instytucji finansowej tytułem własnych kosztów, prowizyj i wszelkich ubocznych należności policzyć najwyżej $\frac{1}{2}\%$ efektywnej wysokości pożyczki.

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

Art. 14. Listy zastawne, wymienione w art. 12, muszą być zabezpieczone na pierwszej połowie wartości nieruchomości, obligacje zaś na drugiej połowie, łącznie najwyżej w 80% wartości nieruchomości.

Listy zastawne i obligacje gwarantowane są do łącznej wysokości 500 milionów złotych przez gminę, w obrębie której nieruchomość jest położona, i przez Państwo oraz posiadają bezpieczeństwo pupilarne.

Blizsze postanowienia co do rodzaju i wysokości zabezpieczenia oraz gwarancji, udzielać się mających tym listom i obligacjom przez gminę i Państwo, określili rozporządzenie wykonawcze Ministra Skarbu, wydane w porozumieniu z Ministrem Robót Publicznych.

Art. 15. Państwowy fundusz rozbudowy miast przeznaczony jest:

- a) na pokrycie różnicy pomiędzy wspomnianym w artykule 12 p. 1) kredytem a sumą, uzyskaną ze sprzedaży wymienionych w art. 12 pod p. 2) listów zastawnych i obligacji,
- b) na pokrycie części oprocentowania tychże listów i obligacji,
- c) na pokrycie części kosztów oprocentowania wspomnianych w art. 12 p. 1) kredytów budowlanych.

Blizsze postanowienia co do wysokości wspomnianych wyżej świadczeń z państwowego funduszu rozbudowy miast określi rozporządzenie wykonawcze Ministra Skarbu, wydane w porozumieniu z Ministrem Robót Publicznych, przyczem wysokość tych świadczeń musi być ustalona dla całego obszaru Państwa jednolicie.

Art. 16. Jako główne źródła dochodów państwowego funduszu rozbudowy miast ustanawia się państwowy podatek od lokali i państwowy podatek od placów budowlanych, niezabudowanych lub niedostatecznie zabudowanych, o ile place te położone są na terenach, przygotowanych do budowy pod względem regulacji ulic.

Art. 17. a) Państwowy podatek od lokali pobiera się na obszarze gmin miejskich od wszelkiego rodzaju lokali, a podlegających ustawie z dnia 11 sierpnia 1923 r. o tymcza-

sowem uregulowaniu finansów komunalnych (Dz. U. R. P. № 94, poz. 747);

- b) podstawę wymiaru podatku stanowi przedwojenne komorne, płacone w czerwcu 1914 r., a przeliczone na złote, stosownie do postanowienia art. 16 p. 4 ustawy o ochronie lokatorów (Dz. U. R. P. № 39, poz. 406), względnie wartość czynszowa z czerwca 1914 r. lokali, nieoddanych wówczas w najem lub odstąpionych do bezpłatnego użytku, w ten sam sposób przeliczona;
- c) stopa państwowego podatku od lokali wynosi 6% podstawy wymiaru;
- d) państwowy podatek od lokali płatny jest w ciągu miesięcy: stycznia, kwietnia, lipca i października każdego roku;
- e) do zapłaty tego podatku obowiązane są osoby fizyczne i prawne, zajmujące lokale, podlegające opodatkowaniu;
- f) państwowy podatek od lokali obowiązane są wymierzać i ściągać organa związków komunalnych miejskich i wpływy z tego źródła wnosić do kas skarbowych co miesiąc w ciągu 10 pierwszych dni każdego miesiąca. W razie niewypełnienia przez miejskie związki komunalne obowiązków, wynikających z niniejszego przepisu, przysługuje Ministrowi Skarbu prawo wstrzymania wypłaty tym związkom odpowiedniej części ich udziału w podatkach państwowych, lub należnych im dodatków do podatków państwowych.

Państwowy podatek od placów budowlanych, niezabudowanych lub niedostatecznie zabudowanych, wymienionych w art. 16, w wysokości do 1% wartości szacunkowej tych placów, pobierany będzie do czasu wprowadzenia podatku od przyrostu wartości.

Od podatku wolne są place, stanowiące własność Skarbu Państwa, lub terytorjalnych związków samorządowych.

Państwowy podatek od placów budowlanych wymierzają i ściągają organa związków komunalnych w trybie, przewidzianym w art. 17 w punktach d) i f) niniejszej ustawy.

Art. 18. Szczegółowe przepisy o wymiarze, poborze i przymusowym ściąganiu państwowego podatku od lokali oraz podatku od placów niezabudowanych, jako też zasady ustalenia wartości szacunkowej, tudzież o ulgach i odwołaniach, wreszcie o tem, jakie place należy uważać jako niedostatecznie zabudowane poda rozporządzenie wykonawcze Ministra Skarbu, wydane w porozumieniu z Ministrem Spraw Wewnętrznych i Robót Publicznych.

Art. 19. Oprócz podatku od lokali i podatku od placów budowlanych do funduszu budowlanego wpływać będą także dotacje ze strony Państwa i gmin oraz spłaty pożyczek, udzielonych przed wejściem w życie niniejszej ustawy z funduszy Skarbu Państwa na cele budowlano-mieszkalniowe.

Pożyczki te będą zamienione na pożyczki długoterminowe z zastosowaniem do nich postanowień niniejszej ustawy.

Art. 20. Zarząd państwowego funduszu rozbudowy miast sprawuje Minister Skarbu, któremu przydana jest jako organ doradczy rada państwowego funduszu rozbudowy miast, złożona z 6 przedstawicieli miast: Warszawy, Lwowa, Krakowa, Poznania, Łodzi i Wilna po jednym z każdego miasta i z 6 przedstawicieli, wybranych przez zarząd Związku Miast Polskich, oraz z jednego delegata Ministerstwa Robót Publicznych.

Art. 21. Dobudowy i nadbudowy, wykończenie rozpoczętych a niezamieszkałych domów, oraz przebudowy, o ile stwarzają nowe lokale mieszkalne, traktuje się w rozumieniu niniejszej ustawy narówni z budową nowych domów.

Art. 22. Ustawa niniejsza nie narusza postanowień szczególnych ustaw, które upoważniają Państwo, gminę lub inne instytucje do żądania wyłączenia 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. 23. Rada Ministrów może na wniosek zarządu miasta, oparty na uchwale rady miejskiej, rozszerzyć granice administracyjne miasta w obrębie jego sfery interesów, określonej w myśl przepisów o wykonaniu reformy rolnej.

Art. 24. 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 przenoszenie 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. 25. Wszelkie pisma, dokumenty, wpisy hipoteczne i czynności prawne, na podstawie ustawy niniejszej dokonane, oraz obligacje mieszkaniowe i listy zastawne towarzystw kredytowych miejskich wolne są od należytości, stempli, podatku od kapitału i rent na lat 15, o ile dotyczą zobowiązań pieniężnych, powstałych na cele budowy domów mieszkalnych, które powstaną w okresie do 31 grudnia 1930 roku.

Ponadto przyznaje się następujące ulgi podatkowe:

- a) zwolnienie dochodów, płynących z domu nowozbudowanego, względnie wykończonego, lub z jego części nowozbudowanej lub wy-

kończonej, od obciążenia podatkiem dochodowym na okres czasu od chwili ukończenia budowy do końca 10-go roku podatkowego po jej ukończeniu;

- b) prawo potrącania z ogólnego dochodu, podlegającego podatkowi dochodowemu, osobom tak fizycznym jak i prawnym, które w okresie 1925 do 1930 r. wybudują domy mieszkalne, kosztów budowy, z wyłączeniem jednak pożyczek, przewidzianych w niniejszej ustawie; potrącenia te mogą być uskutechnione, zależnie od życzenia płatnika, jednorazowo lub najdłużej w ciągu 5-u lat, poczynając od roku następnego po ukończeniu budowy.

Art. 26. Zwalnia się od podatku na rzecz gmin miejskich, przewidzianego w art. 12 ustawy z dnia 11 sierpnia 1923 r. o tymczasowym uregulowaniu finansów komunalnych (Dz. U. R. P. № 94 poz. 747), podstawowe materiały budowlane: drzewo, cegłę, dachówkę, wapno, cement, żwir, piasek, żelazo, kamień i szkło.

Art. 27. Ustawa niniejsza wchodzi w życie z dniem jej ogłoszenia i 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.

Art. 28. Ustawa z dnia 1 sierpnia 1919 r. w przedmiocie utworzenia Państwowego Funduszu Mieszkaniowego (Dz. U. R. P. № 72 poz. 424) oraz ustawa z dnia 26 września 1922 r. w przedmiocie rozbudowy miast (Dz. U. R. P. № 89 poz. 811) tracą moc z chwilą ogłoszenia niniejszej ustawy.

Art. 29. Wykonanie niniejszej ustawy powierza się Ministrowi Skarbu w porozumieniu z zainteresowanymi ministrami.

Prezydent Rzeczypospolitej: *S. Wojciechowski*

Prezes Rady Ministrów

i Minister Skarbu: *W. Grabski*