

107.

OBWIESZCZENIE MINISTRA SKARBU

z dnia 22 stycznia 1936 r.

w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 22 kwietnia 1927 r. o rozbudowie miast.

Na podstawie art. 3 dekretu Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 14 stycznia 1936 r. o zmianie rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 22 kwietnia 1927 r. o rozbudowie miast (Dz. U. R. P. Nr. 3, poz. 9), ogłaszam w brzmieniu obowiązującym od dnia 1 lutego 1936 r. jednolity tekst rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 22 kwietnia 1927 r. o rozbudowie miast (Dz. U. R. P. Nr. 42, poz. 372) z uwzględnieniem zmian i uzupełnień wprowadzonych:

1) rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 15 czerwca 1932 r. o zmianie rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 22 kwietnia 1927 r. o rozbudowie miast (Dz. U. R. P. Nr. 51, poz. 481),

2) ustawą z dnia 24 marca 1933 r. o ulgach dla nowowznoszonych budowli (Dz. U. R. P. Nr. 22, poz. 173) — oraz

3) dekretem Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 14 stycznia 1936 r. o zmianie rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 22 kwietnia 1927 r. o rozbudowie miast (Dz. U. R. P. Nr. 3, poz. 9).

Minister Skarbu: *E. Kwiatkowski*

Załącznik do obwieszczenia Ministra Skarbu z dnia 22 stycznia 1936 r. (poz. 107).

**ROZPORZĄDZENIE
PREZYDENTA RZECZYPOSPOLITEJ**

z dnia 22 kwietnia 1927 r.

o rozbudowie miast.

Na podstawie art. 44 ust. 6 Konstytucji i ustawy z dnia 2 sierpnia 1926 r. o upoważnieniu Prezydenta Rzeczypospolitej do wydawania rozporządzeń z mocą ustawy (Dz. U. R. P. Nr. 78, poz. 443) postanawiam co następuje:

Art. 1.

Miasta, 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 niniejszego rozporządzenia.

Art. 2.

Akcja zapobiegania brakowi mieszkań należy do zarządu miejskiego, a w większych miastach do komitetu rozbudowy miasta.

Komitet rozbudowy jest urzędem miejskim, podległym zarządowi miejskiemu.

Komitetowi rozbudowy może rada miejska przekazać także inne sprawy, związane z kwestją mieszkaniową.

Nadzór państwowy nad działalnością zarządu miejskiego względnie komitetu rozbudowy w zakresie rozbudowy miasta sprawuje właściwa rządowa władza nadzorcza.

Art. 3.

Komitet rozbudowy składa się najmniej z czterech, a najwyżej z dwunastu członków, powołanych na wniosek zarządu miejskiego przez radę miejską spośród osób stale zamieszkałych w mieście. Powołanie to będzie odbywało się według zasad, które bliżej określi rozporządzenie wykonawcze.

Na czele komitetu rozbudowy stoi Prezydent miasta (burmistrz) lub jego zastępca.

Sposób utworzenia komitetu rozbudowy, jego skład i zakres działania w granicach niniejszego rozporządzenia i rozporządzenia wykonawczego oznacza rada miejska.

Do udziału w obradach komitetu rozbudowy mogą delegować przedstawiciele z prawem przemawiania, ale bez prawa głosowania — w Warszawie Minister Spraw Wewnętrznych i Minister Opieki Społecznej, w miastach wydzielonych z powiatów — wojewoda, w miastach niewydzielonych — starosta.

Art. 4.

W celu poprawy stosunków mieszkaniowych, a przede wszystkim budowy małych mieszkań i wogóle pomnożenia liczby lokali mieszkalnych w mieście, zarząd miejski względnie komitet rozbudowy popiera inicjatywę zarówno społeczną, jak i prywatną w zakresie ruchu budowlanego oraz prowadzi samodzielną akcję budowlaną.

Dla osiągnięcia powyższych celów zarząd miejski względnie komitet rozbudowy jako organ miasta:

1) nabywa grunty pod budowę domów i na inne potrzeby rozbudowy miast drogą umów dobrowolnych oraz obejmuje grunty, leżące w granicach administracyjnych i w sferze interesów mieszkaniowych miasta, które na podstawie ustawy z dnia 28 grudnia 1925 r. o wykonaniu reformy rolnej (Dz. U. R. P. z 1926 r. Nr. 1, poz. 1), i rozporządzenia niniejszego będą odstąpione miastom;

2) pomaga spółdzielniom mieszkaniowym i mieszkaniowo-budowlanym, instytucjom społecznym oraz innym osobom fizycznym i prawnym w budowie domów mieszkalnych przez odstępowanie drogą sprzedaży lub na prawie zabudowy gruntów budowlanych oraz przez określone w p. 6 ułatwienie sfinansowania budowy; spółdzielniom mieszkaniowym ponadto przez udzielanie dotacji w granicach budżetu miasta;

3) buduje nowe domy mieszkalne;

4) gromadzi materiały budowlane drogą produkcji własnej lub zakupu;

5) nakazuje właścicielom domów mieszkalnych: a) niewykończonych, których budowa została przez właścicieli wstrzymana, — dokończenie budowy tych domów, b) niezamieszkałych spowodu zniszczenia — doprowadzenie ich do stanu mieszkalnego, c) wymagających naprawy lub odnowienia — dokonanie koniecznego remontu, d) grożących zawaleniem lub z innych względów zagrażających bądź bezpieczeństwu, bądź zdrowiu publicznemu — wykonanie robót koniecznych dla usunięcia niebezpieczeństwa lub też zburzenie tych domów i wzniesienie na ich miejsce nowych budowli;

6) wyjednywa względnie udziela pożyczki budowlane z funduszków, przewidzianych niniejszem rozporządzeniem, bądź inną drogą uzyskanych, na cele wymienione w punktach 2 i 5;

7) w razie niewykonania w odpowiednim terminie robót, wyluszczonych w p. 5 b i p. 5 c, wykonuje je na rachunek właściciela, ściągając koszty w drodze egzekucji administracyjnej.

Art. 5.

O ile zadania, w art. 4 wskazane, nie mogą być spełnione w dostatecznej mierze przez:

1) zabudowanie gruntów, należących do miasta, a niemających innego przeznaczenia w planie zabudowania,

2) nabywanie gruntów budowlanych drogą umów dobrowolnych,

3) przekazywanie ich przez władze państwowe,

4) nakazy, określone w art. 4 p. 5, wolno przystąpić do wywłaszczenia na cele mieszkaniowe.

Art. 6.

Przedmiotem wywłaszczenia mogą być:

1) niezabudowane lub niedostatecznie zabudowane grunty budowlane,

2) budynki niedokończone, których budowa została przez właściciela wstrzymana, oraz budynki, grożące zawaleniem lub z innych względów zagrażające bądź bezpieczeństwu, bądź zdrowiu publicznemu — wraz z gruntami.

Art. 7.

Wytwórnice materiałów budowlanych mogą być obejmowane w czasowy przymusowy zarząd przez miasto:

1) w miastach, liczących poniżej dwudziestu pięciu tysięcy mieszkańców, o ile te przedsiębiorstwa znajdują się w promieniu pięciu kilometrów od środka miasta,

2) w miastach, liczących powyżej dwudziestu pięciu tysięcy mieszkańców, o ile te przedsiębiorstwa znajdują się w promieniu dziesięciu kilometrów od środka miasta,

3) w miastach, liczących powyżej stu tysięcy mieszkańców, o ile te przedsiębiorstwa znajdują się

w promieniu piętnastu kilometrów od środka miasta, jeżeli ich właściciele nie chcą, mimo ofiarowania w razie potrzeby odpowiedniej pomocy ze strony miasta, przedsiębiorstw tych uruchomić.

Art. 8.

Wniosek o wywłaszczenie lub czasowe przymusowe zajęcie uchwała rada miejska, określając dokładnie przedmiot i cel wywłaszczenia, względnie czasowego przymusowego zajęcia.

Przed uchwaleniem wniosku rady miejskiej o wywłaszczenie zarząd miejski względnie komitet rozbudowy obowiązany jest:

1) wezwać właściciela budynku niedokończonego, aby najdalej w ciągu sześciu miesięcy budowę wznowił, a w ciągu lat dwóch ją ukończył,

2) wezwać właściciela budynku, grożącego zawaleniem lub z innych względów zagrażającego bądź bezpieczeństwu, bądź zdrowiu publicznemu, aby w terminie mu wyznaczonym, który nie może być krótszy od trzech miesięcy, wykonał roboty niezbędne dla usunięcia niebezpieczeństwa, albo budynek zburzył i w terminie dwuletnim nową budowę wykończył,

3) wezwać właściciela gruntu niezabudowanego lub niedostatecznie zabudowanego do zabudowania go w należyty sposób w terminach, oznaczonych w uchwale rady miejskiej.

W wypadkach, określonych w punktach 1 i 2, zarząd miejski względnie komitet rozbudowy obowiązany jest przyznać lub wyjednać właścicielowi nieruchomości kredyt, wystarczający na wykończenie robót, do których wykonania właściciel został wezwany.

Terminy, wyznaczone biegną od daty doręczenia zawiadomienia o przyznaniu lub wyjednaniu kredytu, względnie od daty wezwania właściciela gruntu niezabudowanego lub niedostatecznie zabudowanego. Po ich bezskutecznym upływie może być uchwalony przez radę miejską i przesłany właściwej władzy administracyjnej wniosek o wywłaszczenie.

Art. 9.

Grunty i zabudowania państwowe, zbędne dla Państwa, leżące w granicach administracyjnych lub w sferze interesów mieszkaniowych miasta, a przeznaczone w planie zabudowania na ogólne potrzeby miasta lub innych związków komunalnych, będą temu miastu względnie związkowi odstępowane bezpłatnie na podstawie prawomocnego lub zatwierdzonego planu zabudowania miasta lub części miasta.

Grunty, które przeszły lub przejdą na własność Skarbu Państwa na podstawie ustawy z dnia 28 grudnia 1925 r. o wykonaniu reformy rolnej (Dz. U. R. P. z 1926 r. Nr. 1, poz. 1), a leżą w sferze interesów mieszkaniowych miasta, będą odstępowane miastu lub innym związkowi komunalnym na powyższe cele za cenę nabycia z doliczeniem kosztów administracyjnych, a w szczególności pomiarowych.

Grunty i zabudowania państwowe, zbędne dla Państwa, leżące w granicach administracyjnych miasta lub w sferze jego interesów mieszkaniowych, oraz te grunty położone w sferze interesów mieszkaniowych miasta, które przeszły lub przejdą na własność Skarbu Państwa na zasadzie ustawy z dnia 28 grudnia 1925 r. o wykonaniu reformy rolnej, będą odstępowane miastu na cele budowlano-mieszkaniowe, na tworzenie gospodarstw podmiejskich i osiedli dla urzędników, robotników, rzemieślników i t. p. Grunty te będą odstępowane w miarę wykonywania prawomocnego lub zatwierdzonego planu zabudowania miasta lub części miasta za wynagrodzeniem, ustalonym w myśl przepisów rozporządzenia wykonawczego.

Do odstępowania gruntów państwowych wartości do 100.000 złotych miastom i innym związkom komunalnym w poszczególnych przypadkach na cele powyżej wskazane uprawniony jest Minister Skarbu w porozumieniu z Ministrem Spraw Wewnętrznych.

Grunty, odstąpione miastu bezpłatnie w myśl ust. 1 niniejszego artykułu, przechodzą napowrót na rzecz Skarbu Państwa na mocy decyzji Ministra Skarbu, wydanej w porozumieniu z Ministrem Spraw Wewnętrznych w razie ustalenia, że zostały użyte nie na cele, na które je odstąpiono.

Art. 10.

Dla osiągnięcia celów niniejszego rozporządzenia tworzy się Państwowy Fundusz Budowlany.

Na Państwowy Fundusz Budowlany składają się:

- 1) dotacje Skarbu Państwa i lokaty, wskazane przez Ministra Skarbu,
- 2) kwoty uzyskane ze sprzedaży listów zastawnych i obligacji, wydanych przez instytucje finansowe, udzielające pożyczek,
- 3) wpływy ze spłat pożyczek, udzielonych z powyższego Funduszu,
- 4) część wpływów z podatku od lokali, określona w art. 9 pkt. 2) dekretu Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 14 listopada 1935 r. o podatku od lokali (Dz. U. R. P. Nr. 82, poz. 505),
- 5) wpływy ze sprzedaży terenów państwowych, przeznaczonych na cele budowlano-mieszkaniowe, po potrąceniu kwot, należnych Administracji Lasów Państwowych za grunty, przekazane z państwowego gospodarstwa leśnego na cele budowlano-mieszkaniowe,
- 6) dotacje związków komunalnych.

Art. 11.

Państwowy Fundusz Budowlany przeznaczony jest:

- 1) na udzielanie budującym krótkoterminowych pożyczek budowlanych oraz na ich konwersje długoterminowych pożyczek amortyzacyjnych,
- 2) na zakup i urządzenie terenów, przeznaczonych na cele budowlano-mieszkaniowe, oraz na

udzielanie pożyczek na wywłaszczanie takich terenów,

3) na udzielanie pożyczek na sporządzanie planów zabudowania miast i ich sfery interesów mieszkaniowych oraz miejscowości klimatyczno-uzdrowiskowych,

4) na świadczenia, które mogą obejmować:

a) pokrywanie części oprocentowania krótkoterminowych i długoterminowych pożyczek budowlanych,

b) pokrywanie części oprocentowania listów zastawnych i obligacji,

c) pokrywanie różnicy, jaka powstanie pomiędzy udzieloną pożyczką długoterminową, a sumą uzyskaną ze sprzedaży listów zastawnych i obligacji, emitowanych na podstawie pożyczki długoterminowej,

d) pokrywanie kosztów oszacowania i lustracji,

e) pokrywanie strat i kosztów, wynikłych z akcji, prowadzonej na podstawie niniejszego rozporządzenia,

f) pokrywanie innych wydatków, związanych z akcją, zmierzającą do przeprowadzenia planowej zabudowy miast.

Minister Skarbu określa corocznie wysokość środków finansowych, które wpłyną na Państwowy Fundusz Budowlany, ustala plan ich podziału oraz wysokość i zakres świadczeń z tego Funduszu.

Art. 12.

Pożyczki krótkoterminowe wydawane będą na czas trwania budowy i powinny być po jej ukończeniu bądź spłacone jednorazowo, bądź rozłożone do spłaty jako pożyczki gotówkowo-amortyzacyjne, bądź też skonwertowane na pożyczki długoterminowe w listach zastawnych i obligacjach albo w gotówce.

Art. 13.

Pożyczek z Państwowego Funduszu Budowlanego udziela instytucja finansowa, wskazana przez Ministra Skarbu.

Minister Skarbu na wniosek instytucji finansowej ustala corocznie przydział kontyngentu kredytów budowlanych dla poszczególnych miast z uwzględnieniem ich sfery interesów mieszkaniowych oraz dla miejscowości klimatyczno-uzdrowiskowych.

Art. 14.

Na terenie miast i ich sfery interesów mieszkaniowych instytucja finansowa udziela pożyczek na wniosek właściwego zarządu miejskiego i jedynie w granicach tego wniosku.

Przy podziale kredytów budowlanych pierwszeństwo mieć będą budujący małe mieszkania.

Na budowę domów murowanych, krytych ogniotrwale, można udzielać pożyczek najwyżej do wysokości 75% kosztów budowy bez wartości placu.

na budowę zaś domów mieszkalnych drewnianych, krytych ogniotrwale, — do wysokości 50% kosztów budowy bez wartości placu.

Na budowę domów robotniczych Minister Skarbu może ustalić wyższe normy pożyczek, niż przewidziane w ustępie poprzedzającym.

Art. 15.

Za pożyczki krótkoterminowe, udzielane w czasie budowy, oraz za odsetki od tych pożyczek gwarantują solidarnie miasto, w którego obrębie nieruchomości jest położona oraz Skarb Państwa.

Rozporządzenie wykonawcze ustali zakres kontroli, wykonywanej przez miasta, nad zużytkowaniem tych pożyczek.

Terminową spłatę rat od pożyczek długoterminowych, udzielonych bądź w gotówce, bądź w listach zastawnych i obligacjach, gwarantują solidarnie miasto, w którego sferze interesów mieszkaniowych położona jest nieruchomość pożyczką obciążona, i Skarb Państwa.

Listy zastawne muszą być zabezpieczone na pierwszej połowie wartości nieruchomości, obligacje zaś na drugiej połowie, łącznie najwyżej w 80% wartości nieruchomości. Wartość nieruchomości szacuje się nie wyżej kosztów budowy oraz wartości placu, przyczem wartość placu nie może być przyjęta wyżej 20% kosztów budowy.

Listy zastawne i obligacje gwarantowane są przez Państwo do łącznej wysokości pięciuset milionów złotych w złocie. Posiadają one bezpieczeństwo pupilarne.

Na listach zastawnych i obligacjach zostanie umieszczony napis, stwierdzający istnienie dla nich gwarancji państwowej.

Art. 16.

Instytucja finansowa może pobrać przy wypłacie pożyczki krótkoterminowej $\frac{1}{2}\%$ jej rzeczywistej wysokości tytułem własnych kosztów, prowizji i należności ubocznych. Od pożyczki długoterminowej może pobierać dodatek administracyjny w wysokości $\frac{1}{2}\%$ rocznie od niespłaconej części długu.

Warunki oprocentowania i amortyzacji pożyczek długoterminowych oraz listów zastawnych i obligacji, a także warunki oprocentowania pożyczek krótkoterminowych określać będzie Minister Skarbu.

Art. 17.

Zarząd Państwowego Funduszu Budowlanego sprawuje Minister Skarbu; organem doradczym jego w tym zakresie jest Komisja Rozbudowy Miast.

Skład i regulamin Komisji ustali Minister Skarbu w porozumieniu z Ministrem Spraw Wewnętrznych.

Art. 18.

Poza Państwowym Funduszem Budowlanym mogą być użyte na cele budowlane z zastosowaniem przepisów niniejszego rozporządzenia na warunkach, zatwierdzonych przez Ministra Skarbu, wszelkie fundusze, pozyskane na cele budowlane przez instytucje lub osoby prywatne, a w szczególności pożyczki, zaciągnięte bezpośrednio przez miasto tudzież przez inne osoby za zgodą zarządu miejskiego lub komitetu rozbudowy.

Pożyczki wydawane z tych funduszy będą korzystały ze świadczeń Państwowego Funduszu Budowlanego z tem jednak zastrzeżeniem, że świadczenia na pokrycie części oprocentowania poszczególnych pożyczek nie będą wyższe, niż odpowiednie świadczenia przy pożyczkach udzielanych z Państwowego Funduszu Budowlanego.

Ze świadczeń tych nie mogą korzystać pożyczki, udzielane na jednakowych lub dogodniejszych warunkach oprocentowania i konwersji, jak pożyczki udzielane z Państwowego Funduszu Budowlanego.

Art. 19.

Dobudowy, nadbudowy i przebudowy oraz wykończenie rozpoczętych domów, o ile przez to powstają nowe lokale mieszkalne, traktuje się w rozumieniu niniejszego rozporządzenia narówni z budową nowych domów.

Art. 20.

Do nieruchomości ziemskich, położonych w granicach administracyjnych miast, rozporządzenie tymczasowe Rady Ministrów z dnia 1 września 1919 r. normujące przenoszenie własności nieruchomości ziemskich (Dz. U. R. P. Nr. 73, poz. 428), rozporządzenie Niemieckiej Rady Związkowej z dnia 15 marca 1918 r. (Dz. u. Rz. str. 327) oraz rozporządzenie Komisarjatu Naczelnej Rady Ludowej z dnia 25 czerwca 1919 r. (Tygodnik Urzędowy Nr. 27, poz. 83) — nie mają zastosowania.

Podział nieruchomości, położonych w granicach administracyjnych miast, nastąpić może tylko na podstawie planu podziału, zatwierdzonego przez zarząd miejski. Przed uzyskaniem tego zatwierdzenia nie mogą być dokonywane wpisy hipoteczne podziału nieruchomości, a umowy w sprawie odstąpienia części nieruchomości nie mają mocy prawnej.

Podział nieruchomości, położony w sferze interesów mieszkaniowych miasta, o ile sfera ta została określona, wymaga zatwierdzenia podziału przez właściwe władze, wymienione w ustawie z dnia 28 grudnia 1925 r. o wykonaniu reformy rolnej (Dz. U. R. P. z 1926 r. Nr. 1, poz. 1), po zasięgnięciu opinii zarządu miejskiego odnośnego miasta.

Art. 21.

Sumy, złożone w instytucjach kredytowych, pochodzące z kredytów budowlanych udzielonych na

zasadzie niniejszego rozporządzenia, są wyjęte spod egzekucji na rzecz osób trzecich, o ile te dochodzą wobec budującego swoich pretensyj, niewynikających z budowy, na którą udzielono danego kredytu.

Art. 22.

Pożyczki, udzielone przez państwowe instytucje kredytowe na cele budowy domów mieszkalnych przed wejściem w życie niniejszego rozporządzenia, będą skonwertowane na pożyczki długoterminowe, opiekujące na złote w złocie według kursu złotego w dniu dokonania konwersji.

Art. 23.

Pożyczki, udzielone przez państwowe instytucje kredytowe na cele budowy domów mieszkalnych przed wejściem w życie ustawy z dnia 29 kwietnia 1925 r. o rozbudowie miast (Dz. U. R. P. Nr. 51, poz. 346), korzystają przy konwersji na pożyczki długoterminowe amortyzacyjne ze świadczeń Państwowego Funduszu Budowlanego, przewidzianych w punkcie 4 b i c ust. 1 art. 11.

Domy, bądź budowane, bądź wybudowane przy pomocy wyżej wymienionych pożyczek, korzystają z wszelkich ulg, stosowanych do domów, budowanych na zasadzie niniejszego rozporządzenia.

Świadczenia przewidziane w niniejszym artykule obciążają Państwowy Fundusz Budowlany.

Art. 24.

Przychody z listów zastawnych i obligacji, wydawanych w myśl przepisów niniejszego rozporządzenia, wolne są od podatku od kapitałów i rent.

Art. 25.

Z Państwowego Funduszu Budowlanego można dokonywać na rzecz budownictwa wiejskiego następujących świadczeń:

1) pokrycia części oprocentowania pożyczek budowlanych,

2) zwrotu kosztów oszacowania i lustracji.

Zasady, warunki i zakres stosowania tych świadczeń ustali Minister Skarbu w porozumieniu z Ministrem Rolnictwa i Reform Rolnych.

Art. 26.

Wykonanie niniejszego rozporządzenia powierza się Ministrowi Skarbu w porozumieniu z Ministrem Spraw Wewnętrznych oraz innymi zainteresowanymi Ministrami.

Art. 27.

Rozporządzenie niniejsze wchodzi w życie z dniem ogłoszenia na całym obszarze Rzeczypospolitej Polskiej z wyjątkiem województwa śląskiego.

Prawa nabyte i zobowiązania zaciągnięte na zasadzie ustawy z dnia 29 kwietnia 1925 r. o rozbudowie miast (Dz. U. R. P. Nr. 51, poz. 346) pozostają nadal w mocy.

Art. 28.

Z chwilą ogłoszenia niniejszego rozporządzenia traci moc ustawa z dnia 29 kwietnia 1925 r. o rozbudowie miast (Dz. U. R. P. Nr. 51, poz. 346).