

19.

U S T A W A

z dnia 18 grudnia 1920 r.

o ochronie lokatorów.

CZĘŚĆ I.

Dopuszczalna podwyżka komornego.

Art. 1. Do najmu mieszkań, poszczególnych części mieszkań, lokali na urzędy, szkoły, hotele, pensjonaty i pokoje umeblowane, tudzież do najmu sklepów, lokali handlowych i przemysłowych oraz pracowni stosują się przepisy poniżej wymienione.

Art. 2. (1) Za podstawę do oznaczenia podwyżki komornego za oznaczone w art. 1 lokalności służyć ma komorne, płacone w czerwcu 1914 r. (podstawowe komorne). Wypuszczający w najem obowiązany jest udowodnić wysokość powyższego komornego.

(2) Przy oznaczaniu komornego, obliczonego pierwotnie w rublach, 100 rubli równa się 216 mk., zaś komornego, obliczonego w koronach — 100 koron równa się 100 mk.

Art. 3. Podwyżka komornego za mieszkania do 6 pokoi włącznie i lokale na szkoły i urzędy nie może przekraczać 100% podstawowego komornego, zaś za mieszkania powyżej 6 pokoi 150%, dalej za lokale na hotele, pensjonaty i pokoje umeblowane — 200% podstawowego komornego, wreszcie za sklepy, lokale handlowe i przemysłowe oraz pracownie, niepołączone z mieszkaniami — 300% podstawowego komornego.

Art. 4. Za wkłady, które nie są konieczne do utrzymania mieszkania w stanie do użytku zdatnym, a poczynione są na żądanie biorącego w najem, wolno urzłdwić w granicach rzeczywistych wydatków podwyższenie stawek (art. 2 i 3) ponad oznaczoną normę.

Art. 5. (1) Tytułem dalszej podwyżki komornego właściciele domów mogą pobierać od lokatorów wzrastające opłaty dodatkowe w wysokości rozłożonej w stosunku do komornego zwyżki rzeczywistych, ponad normy z czerwca 1914 r., wydatków, a to:

- a) w całości za opłaty gminne od dostarczania wody, od kanałów, od dostarczania światła dla sieni, schodów, korytarzy i t. p. lokalności, wreszcie od wywozu śmieci;
- b) w miejscowościach, nie posiadających powszechnych urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych lub oświetleniowych, tudzież w domach, z takimi urządzeniami niepołączonych, również w całości za dostarczanie przez właściciela wody do urządzeń asenizacyjnych, za wywóz nieczystości kloacalnych i śmieci i za oświetlenie wymienionych w tym artykule pod a) lokalności;
- c) w całości za czyszczenie głównych przewodów kominowych;
- d) w połowie za wydatki na wynagrodzenie stróża, jednak bez wliczania w nie wartości dostarczonego stróżowi mieszkania.

(2) Właściciele obowiązani są wywiesić i stale utrzymywać w bramie domu wykazy z oznaczeniem wysokości wszystkich wymienionych w ust. 1 ciężarów i kosztów, tak wedle stawek z czerwca 1914 r., jak i obecnych, wysokości podstawowego komornego od poszczególnych lokali, sumy przypadające

iącej do rozłożenia na lokatorów, oraz kwot, wypadających z podziału na poszczególne lokatorów.

(3) Powyższe opłaty należy uiszczać wraz z komornem.

(4) Za ogrzewanie i oświetlanie mieszkań, tudzież za dostarczanie wody ciepłej z własnych urządzeń centralnych właściciele nieruchomości mogą pobierać opłaty dodatkowe w wysokości wydatków rzeczywistych, przypadających na dane mieszkania. Przy obliczaniu dopuszczalnej wedle art. 3 podwyżki komornego potrącić należy z podstawowego komornego 8⁰/₀, jeśli ono obejmowało także wynagrodzenie za powyższe świadczenia.

Art. 6. (1) Za przedmiot najmu, który biorący w najem w całości lub w części odnajmuje dalej bez dostarczenia urządzenia domowego, wolno umówić tylko takie komorne, które za całość lub odpowiednią część nie przekracza komornego, płaconego przez biorącego w najem.

(2) Przy odnajmie może być komorne, płacone przez odnajmującego (sublokatora) lub jego poprzednika, podwyższone tylko w takim stosunku, w jakim komorne biorącego w najem w sposób, tą ustawą dozwolony (art. 2, 3, 4, 5), podwyższone zostało.

(3) Za dostarczenie odnajmującemu urządzenia domowego wolno umówić odpowiednie wynagrodzenie w wysokości co najwyżej 100⁰/₀ komornego, przypadającego za ubikację odnajątą. Za dalsze świadczenia wolno umówić tylko odpowiednie godziwe wynagrodzenie.

Art. 7. (1) Jeżeli wypuszczający w najem po wybuchu wojny zniżył komorne, wolno je podnieść do pierwotnej umownej wysokości.

(2) Jeżeli wypuszczający w najem udowodnił, że komorne, płacone w czerwcu 1914 r., nie odpowiadało ówczesnym przeciętnym cenom, wówczas wolno je podnieść do tejże wysokości.

(3) Kwota podwyższonego w ten sposób komornego może być podstawą dalszej podwyżki w myśl art. 2, 3, 4 i 6.

Art. 8. (1) Jeżeli przedmiot najmu w czerwcu 1914 r. nie był wynajęty, wolno przy pierwszym po wejściu w życie tej ustawy wynajęciu umówić takie komorne, jakie odpowiada przeciętnym w chwili najmu płaconym cenom.

(2) Do domów na obszarach b. dzielnic rosyjskiej i pruskiej, których budowę ukończono po dniu 1 lipca 1919 r., i do domów na obszarze b. dzielnicy austriackiej, dla których udzielono lub udzieli się konsensu budowlanego po dniu 27 stycznia 1917 r., przepisy tej ustawy nie mają zastosowania. Do domów tych w przeciągu lat 10 od daty ogłoszenia niniejszej ustawy nie mają również zastosowania: ustawa o dostarczaniu mieszkań na potrzeby wojska (Dz. Pr. z 1919 r. № 31, poz. 262 i Dz. Ust. z 1920 r. № 37, poz. 211), tudzież ustawa o obowiązku zarządów gmin miejskich dostarczania pomieszczeń (Dz. Ust. z 1919 r. № 92, poz. 498).

(3) Ustawa ta nie stosuje się także do budynków, które nabył na własność Skarb Państwa Polskiego. Wszystkie umowy najmu i dzierżawy, dotyczące takich budynków i ich przynależności, rozwiązują się z mocy prawa z dniem zawarcia odnośnego aktu nabycia, a biorący w najem powinni przedmiot najmu, względnie dzierżawy, opróżnić po poprzednim ustawowym wypowiedzeniu i po dostarczeniu im mieszkań przez gminę, która w tym celu może korzystać z postanowień ustawy o obowiązku zarządów gmin miejskich dostarczania pomieszczeń (Dz. Ust. z 1919 r. № 92, poz. 498).

Art. 9. (1) O ile umówione komorne lub wynagrodzenie przekracza granice, w poprzednich przepisach określone, umowa jest nieważna w części, dotyczącej wysokości komornego i opłat dodatkowych.

(2) Zabronione i nieważne są umowy, w których biorący w najem za to, iż jego poprzednik opuści przedmiot najmu, lub wogóle bez równowartościowego świadczenia wzajemnego poprzednikowi lub innej osobie coś przyrzeka, dalej umowy, że za pośrednictwo przy najmie ma się uiszczyć wynagrodzenie, przekraczające miarę, w takim obrocie przyjętą. To samo odnosi się do umów, w których wypuszczający w najem lub poprzedni lokator wynajem albo ustąpienie praw z wynajmu czynią zawisłymi od zakupienia przez nowego lokatora urządzenia lub wogóle wymawiają dla siebie albo dla kogoś innego świadczenia, nie pozostające z umową najmu w bezpośrednim związku.

(3) Co wbrew powyższym postanowieniom uiszczono, tego można żądać napowrót z ustawowemi odsetkami. Tego prawa nie można się z góry zrzekać. Powództwo przedawnia się w ciągu jednego roku.

Ograniczenie prawa wypowiedzenia i przedłużanie umów najmu o oznaczonym czasie trwania.

Art. 10. (1) Oprócz wypadków wcześniejszego rozwiązania umowy najmu z winy biorącego w najem, przewidzianych w dzielnicowych ustawach cywilnych, wypuszczający w najem może najem wypowiedzieć, jak również korzystać z postanowień tych ustaw o ustaniu najmu bez wypowiedzenia tylko wtedy, jeśli istnieją ku temu ważne przyczyny.

(2) O tem, co w każdym poszczególnym wypadku należy uważać za ważną przyczynę, orzekają, przy uwzględnieniu interesu biorącego w najem, sądy lub urzędy rozjemcze dla spraw najmu w miarę tego, której z tych władz przypadło rozstrzyganie danej sprawy.

(3) Za ważną przyczynę należy między innymi uważać:

- a) jeżeli biorący w najem zalega z zapłatą komornego poza termin dodatkowy, zwyczajem miejscowym przyjęty lub dotąd jemu udzielany;
- b) jeżeli biorący w najem nie godzi się na podwyższenie komornego przez ustawę dozwolone (art. 2, 3, 4, 5) lub na podniesienie go do pierwotnej wysokości (art. 7);
- c) jeżeli biorący w najem przez uporczywe lub rażące przekraczanie obowiązującego porządku domowego, albo przez swe bezwzględne nieprzyzwoite i wogóle nienależyte zachowanie się obrzydza współmieszkańcom pobyt w domu, lub porządek w domu ciężko zakłóca; z zachowaniem się biorącego w najem stoi narówni zachowanie się osób, przez niego do mieszkania przyjętych, jeżeli on temu postępowaniu, choćby mu to było możliwem, zaradzić zaniedbał;
- d) jeżeli wypuszczający w najem przedmiotu najmu, który już przedtem był przeznaczony do pomieszczenia robotników, lub wogóle pracowników własnego przedsiębiorstwa, albo służył samemu wypuszczającemu w najem, jako sklep lub pracownia — na ten sam cel, lub dla rozszerzenia własnego przedsiębiorstwa koniecznie i zaraz potrzebuje.
- e) jeżeli biorący w najem przedmiot najmu w całości lub w części z urządzeniem, lub bez tegoż oddał komu innemu w odnajem lub ustąpił za wynagrodzenie nadmiernie wysokie w porównaniu z komornem, jakie sam płaci;
- f) jeżeli biorący w najem po wejściu w życie tej ustawy prawa z umowy najmu w całości, bez zgody wypuszczającego w najem innemu odstąpił; w braku zgody wypuszczającego w najem, bę-

dzie biorący w najem uprawniony domagać się rozstrzygnięcia urzędu rozjemczego dla spraw najmu lub sądu, które to władze przy uwzględnieniu okoliczności, przez obie strony przytoczonych, mogą biorącemu w najem zezwolić na odstąpienie praw najmu w całości lub części; rozstrzygnięcie to nie ulega zażalenie;

- g) jeżeli przedmiot najmu potrzebny jest na szkołę, w tym wypadku biorący w najem winien przedmiot najmu opróżnić po dostarczeniu odpowiedniego mieszkania przez gminę, która w tym celu może korzystać z postanowień ustawy o obowiązku zarządów gmin miejskich dostarczania pomieszczeń (Dz. Ust. z 1919 r. № 92, poz. 498).

(4) W razie sporu ma wypuszczający w najem wykazać, że istnieje ważna przyczyna wypowiedzenia. Jeżeli rozwiązania najmu domagano się z przyczyny, iż biorący w najem wzbraniał się podwyższyć komorne do granicy dozwolonej (art. 2, 3, 4, 5, 6 i 7), a następnie, skoro urząd rozjemczy dla spraw najmu lub sąd uzna dopuszczalność podwyższenia, sam bezzwłocznie oświadczy, że na podwyższenie się godzi — rozwiązanie należy uchylić; obowiązek biorącego w najem do zwrotu kosztów sporu zostaje nienaruszony.

(5) Nieważne jest wszelkie, zastrzeżone w umowie najmu lub w dodatkowych umowach, całkowite lub częściowe zrzeczenie się przez biorącego w najem praw, z tego artykułu mu przysługujących.

CZĘŚĆ II.

Urzędy Rozjemcze dla spraw najmu.

Art. 11. (1) Urzędy rozjemcze dla spraw najmu będą utworzone w tych miastach i miejscowościach fabrycznych, które przy ostatnim spisie ludności miały ponad 20.000 mieszkańców. W innych gminach można je utworzyć na żądanie, wyrażone uchwałą rady gminnej. W miarę potrzeby można w jednej miejscowości utworzyć kilka urzędów.

(2) Koszty, połączone z utworzeniem i działalnością tych urzędów, ponosi gmina.

Art. 12. (1) Przewodniczącego urzędu i jego zastępcę mianuje, o ile możliwości z pośród osób, mających wykształcenie prawnicze, prezes sądu okręgowego. Resztę członków mianuje tenże prezes na przedstawienie naczelnika (burmistrza) gminy, w której urząd ma siedzibę. Połowa tych członków musi być powołana z pośród mieszkających w gminie właścicieli domów, druga z pośród lokatorów (art. 15 ust. 1).

(2) Godności przewodniczącego, zastępcy i członków są honorowe; mają oni jednak prawo do zwrotu wydatków, wyłożonych gotówką; oprócz tego tym, którzy żyją z zarobku, można przyznać wynagrodzenie z funduszków gminnych.

(3) Członkowie urzędu składają na ręce prezesa sądu, lub sędziego przez niego wyznaczonego, przyrzeczenie, że będą gorliwie i bezstronnie pełnili swój urząd i dochowają tajemnicy urzędowej.

Art. 13. Od powołania na członka urzędu wymówić się mogą jedynie: kobiety, duchowni, wojskowi, urzędnicy publiczni, osoby starsze ponad 60 lat, drobni przemysłowcy i żyjący z płacy dziennej, albo tygodniowej. O zasadności wymówienia się rozstrzyga ostatecznie władza, która członka mianowała.

Art. 14. (1) Uchylających się od przyjęcia godności członka urzędu mimo, że ich wymówienie się uznano za nieuzasadnione, należy skazać na grzywnę do wysokości 5,000 mk.

(2) Członków urzędu, którzy bez należytego usprawiedliwienia się na posiedzenia nie przybywają, opóźniają się, lub w inny sposób od spełnienia swoich urzędowych obowiązków się uchylają, należy za każdym razem skazać na grzywnę do 5,000 mk. W razie późniejszego należytego usprawiedliwienia się — można grzywny uchylić, lub zniżyć. Członków urzędu, którzy stali się winnymi rażącego naruszenia obowiązków urzędowych, należy nadto usunąć z urzędu.

(3) Rozstrzygnięcia powyższe należą do prezesa sądu okręgowego.

Art. 15. (1) Urząd rozstrzyga po rozprawie ustnej większością głosów w zespołach 3 członków, w których skład wchodzi: przewodniczący lub jego zastępca i po 1 ławniku z koła właścicieli domów i lokatorów. Jeśli przedmiotem sporu jest lokal handlowy, przemysłowy, pracownia lub sklep, ławnikiem z koła lokatorów musi być osoba, należąca do kupców, przemysłowców, albo rękodzielników, nie posiadających lokali we własnych domach, lub przynajmniej ze stosunkami odnośnymi dobrze obeznana. Drogą rozporządzenia należy zapewnić, aby na liście członków urzędu rozjemczego dla spraw najmu znajdowała się zawsze wystarczająca ilość ławników z kół handlowo-przemysłowych.

(2) Rozstrzygnięcia należy wygotować najdalej w ciągu 3 dni na piśmie z krótkim uzasadnieniem i na żądanie doręczyć stronom.

(3) Rozprawy urzędu są jawne. Na zgodny wniosek stron należy jawność wykluczyć. Publiczne ogłaszanie treści rozprawy niejawnej jest wzbronione.

Art. 16. (1) Jeżeli zażądano rozstrzygnięcia urzędu, wezwie on strony z zagrożeniem, że niestawienie się nie wstrzyma rozprawy, ani rozstrzygnięcia. Rozprawę należy przeprowadzić o ile możliwości w ciągu dni 8 od podania wniosku.

(2) Wezwani obowiązani są stawić się osobiście, albo wysłać do rozprawy zastępcę, ze stanem sprawy zupełnie obeznanego. Strony i ich zastępcy winni są zgodnie z prawdą udzielić wyjaśnień, przez urząd żądanych.

(3) Urząd może przedsięwziąć wszelkie dochodzenia do rozstrzygnięcia potrzebne, w szczególności wzywać i przesłuchiwać osoby, które wyjaśnień udzielić mogą.

(4) Urząd nakłada grzywny do wysokości 5,000 mk. za każde nie stawienie bez usprawiedliwionej przyczyny stron i osób, wezwanych do udzielenia wyjaśnień, jak również za odmówienie złożenia przez nie wyjaśnień i dowodów. Wykonanie powyższych orzeczeń urzędu rozjemczego należy do władz policyjnych. Od orzeczenia karnego urzędu rozjemczego służy w terminie 14-dniowym od dnia zawiadomienia o jego treści odwołanie się do prezesa sądu okręgowego, którego decyzje są ostateczne. Powyższe grzywny wpływają do kasy komunalnej.

(5) Wszystkie władze i urzędy winny udzielać urzędowi rozjemczemu dla spraw najmu pomocy prawnej.

Art. 17. (1) Właściwy urząd rozjemczy dla spraw najmu rozstrzyga na wniosek wypuszczającego, lub biorącego w najem o tem, czy komorne i inne wynagrodzenia odpowiadają zasadom i granicom, w tej ustawie ustalonym.

(2) Jeżeli obie strony poddały się orzecznictwu powyższego urzędu, rozstrzygnięcia te są ostateczne i nie ulegają zaskarżeniu; mogą być jednak na wniosek jednej ze stron w każdej chwili zmienione ze skutecznością dla nowego terminu płatności komornego. Wnioski o zmianę rozstrzygnię

nia, nie oparte na nowych okolicznościach faktycznych, może urząd odrzucić bez rozprawy.

(3) Wypuszczającemu w najem, lub lokatorowi wolno także inne ze stosunku najmu wyłaniające się spory, o ile nie zostały już wniesione do sądu, poddać rozstrzygnięciu tego urzędu, który ma postąpić według powyższych zasad.

(4) Rozstrzygnięcia urzędu rozjemczego w sprawach, poddanych orzecznictwu jego za zgodą obydwóch stron, są natychmiast wykonalne, w innych sprawach — po upływie terminu, wskazanego w ustępie 5. W razie potrzeby przymusowego wykonania rozstrzygnięcia urzędu rozjemczego przedstawi strona zainteresowana poświadczony wypis rozstrzygnięcia urzędu sądowi, który byłby właściwym dla rozważenia danego sporu, celem uzyskania nakazu wykonawczego, względnie celem uzyskania dozwoleń egzekucji.

(5) Z wyjątkiem spraw, poddanych orzecznictwu urzędu rozjemczego za zgodą obydwóch stron, rozstrzygnięcia tegoż urzędu, wydane na wniosek jednej tylko ze stron, mogą być uchylone przez właściwy sąd na żądanie strony interesowanej, postawione w drodze powództwa w przeciągu 2 tygodni od daty rozstrzygnięcia.

Art. 18. (1) Jeżeli rozstrzygnięcie sporu w całości lub w części zawisło od ustalenia, czy podwyższenia komornego w myśl art. 2, 3, 5 ust. 1 i art. 6 jest dopuszczalne, albo czy komorne lub wynagrodzenie innego rodzaju są w myśl art. 4, 5 ust. 4 i art. 7 odpowiednie lub nie — natenczas sąd, jeżeli niema jeszcze w tym przedmiocie rozstrzygnięcia urzędu rozjemczego dla spraw najmu (art. 17), wstrzyma postępowanie i zażąda takiego rozstrzygnięcia. Po jego nadejściu należy podjąć postępowanie z urzędu.

(2) Moc dowodową takiego rozstrzygnięcia należy oceniać wedle przepisów art. 17.

(3) Jeżeli w danej miejscowości niema urzędu rozjemczego dla spraw najmu, przeprowadza odnośne ustalenia właściwy sąd w toku sporu.

Uwolnienie od należytości.

Art. 19. Postępowanie przed urzędami rozjemczymi dla spraw najmu wolne jest od opłaty stempli. Strona interesowana ponosi jednak koszty postępowania, tudzież specjalne opłaty na rzecz gminy od każdego zwrócenia się do urzędu oraz od wydawanych dokumentów. Wysokość powyższych opłat określa gmina z tem zastrzeżeniem, że nie mogą być one wyższe od odnośnych opłat sądowych. Urząd rozjemczy może osoby niezamożne zwalniać od ponoszenia tych opłat, może również zasądzić zwrot powyższych kosztów i opłat od strony przegrywającej na rzecz strony wygrywającej.

CZĘŚĆ III.

Moratorium mieszkaniowe dla bezrobotnych, rezerwistów b. armji rosyjskiej, tudzież dla osób wojskowych b. armji austriacko-węgierskiej.

Art. 20. (1) W sprawach o eksmisję z mieszkań jedno lub dwuizbowych może sąd z urzędu lub na wniosek pozwanego zawiesić eksmisję na czas do 3 miesięcy, o ile takie zawieszenie jest usprawiedliwione położeniem pozwanego, a w szczególności tem, że on z powodu okoliczności, od niego niezawisłych, pozostaje bez pracy.

(2) W tym celu sąd ma prawo zbierać dowody z urzędu. Brak pracy dla pozwanego można stwierdzić przez odpowiednie zaświadczenie właściwego państwowego urzędu pośrednictwa pracy.

(3) Udzielając zwłoki, sąd jednocześnie zawiadomi o tem właściwy państwowy urząd pośrednictwa pracy, tudzież zarząd gminy, w której pozwany ma miejsce zamieszkania.

Art. 21. Pozwany, który na wezwanie państwowego urzędu pośrednictwa pracy nie przyjmie ofiarowanego mu zajęcia, traci prawo do korzystania z moratorium mieszkaniowego.

Art. 22. (1) Osoby, pozostające ongiś w b. armji rosyjskiej oraz ich rodziny, które, korzystając z postanowień ukazu imiennego z 13 września 1914 r. (Zb. Pr. i Rozp. № 258 z 18 września 1914 r. poz. 2383) o ulgach w sprawach cywilnych i karnych dla osób, pozostających w czynnej armji i flocie, zatrzymały dotychczasowe swe mieszkanie, a nie płacą komornego, nie mogą na tej zasadzie (art. 10, ust. 3 p. a.) być usunięte z tych mieszkań, jeżeli w braku innej umowy będą opłacały komorne bieżące, przynajmniej od dnia 1 października 1919 r. począwszy. Poza tym wyjątkiem stosują się do tych osób i rodzin przepisy niniejszej ustawy, w szczególności przepisy o moratorium dla pozostających bez pracy.

(2) Komorne, zaległe po dzień 30 września 1919 r. włącznie, należne od osób i rodzin, określonych w ust. 1, nie może być przedmiotem powództwa, o ile chodzi o mieszkania jedno lub dwuizbowe; jeżeli zaś idzie o mieszkania większe i zachodzą okoliczności, godne uwzględnienia, może sąd kwotę zaległego komornego zniżyć do połowy. Ulgi powyższe nie mają atoli zastosowania, jeżeli biorący w najem lub jego rodzina z podnajmu mieszkania pobierali stosunkowo znaczny dochód, sami zaś komornego przynajmniej w miarę możliwości nie płacili.

(3) Przepisy powyższe mają odpowiednie zastosowanie do osób, które uważane były za osoby wojskowe b. armji austro-węgierskiej i za osoby z niemi narówni postawione w myśl § 1 rozporządzenia cesarskiego z dn. 29 lipca 1914 r. (Dz. u. p. № 178) aż do upływu 3 miesięcy od dnia, w którym odnośnie do nich ustał powód, przytoczony w § 3, ust. 2 tegoż rozporządzenia.

(4) Postanowienia ustępu 1 i 2 nie stosują się do spraw prawomocnie osądzonych i do eksmisji już dokonanych.

CZEŚĆ IV.

Postanowienia karne.

Art. 23. (1) Kto, celem obejścia lub udaremnienia postanowień tej ustawy przed urzędem rozjemczym dla spraw najmu przytacza nieprawdę lub prawdę zataja, w inny sposób postanowienia te obejść się stara, do takiego postępowania nakłania lub jest przy tem pomocny, karany będzie sądownie grzywną do wysokości 10.000 mk. albo aresztem do 6 miesięcy. Obie te kary można nałożyć równocześnie.

(2) Żądanie i pobieranie komornego lub innych wynagrodzeń, albo świadczeń ponad normy, w tej ustawie ustalone, podlega ukaraniu wedle przepisów o zwalczaniu lichwy wojennej.

CZEŚĆ V.

Postanowienia przejściowe.

Art. 24. (1) Ustawa ta wchodzi w życie z dniem ogłoszenia. Równocześnie tracą moc: ustawa z dnia 28 czerwca 1919 r. o ochronie lokatorów, (Dz. Pr. № 52, poz. 335) rozporządzenie austriackiego ministra sprawiedliwości i ministra opieki społecznej z dnia 26 października 1918 r. o ochronie lokatorów (Dz. u. p. № 381), wreszcie rozporządzenie Tymczasowego

Komitetu Rządzącego we Lwowie z dnia 25 grudnia 1918 r. o ochronie lokatorów l. 31 Pr.

Art. 25. W b. dzielnicy austriackiej biorący w najem nie może żądać zniżki komornego, określonego przed wejściem w życie niniejszej ustawy, chociażby wysokość tego komornego przekraczała normy, dopuszczalne w niniejszej ustawie, jeżeli ona leżała w granicach obowiązujących tam dotychczas przepisów.

Art. 26. Przewidziane w niniejszej ustawie normy podwyżek można zastosować najwcześniej od 1 stycznia 1921 roku, a to również i do wszelkich, nawet hipotecznie zabezpieczonych umów, zawartych przed wejściem w życie niniejszej ustawy. Wypuszczający w najem może jednak odnośnie do umów, zawartych na dłuższy niż miesięczny okres czasu, i do najmów bezterminowych stosować przewidziane w niniejszej ustawie normy podwyżek od 1 stycznia 1921 r. tylko wtedy, jeżeli w ciągu dni 30 po ogłoszeniu tej ustawy biorącemu w najem doręczył piśmienne zawiadomienie o podwyżce.

Art. 27. Ustawa niniejsza obowiązuje w b. dzielnicach rosyjskiej i austriackiej.

Art. 28. W b. dzielnicy pruskiej obowiązuje art. 1 do 9, art. 17, 19 i 26 niniejszej ustawy z następującymi zmianami:

(1) Art. 5 ust. 4 otrzymuje brzmienie następujące: Jeżeli wypuszczający w najem dostarcza oświetlenia, ogrzania, lub ciepłej wody z własnych urządzeń centralnych, natenczas obowiązują następujące przepisy:

Wynagrodzenie za oświetlanie, ogrzewanie i ciepłą wodę oznacza się osobno według rzeczywistych kosztów, przypadających na dane ubikacje w stosunku do ich pojemności. Z komornego, zawierającego także wynagrodzenie za powyższe świadczenia, skreśla się dla mieszkań 10⁰/₀, o ile kontrakty najmu zostały zawarte przed dn. 1 października 1918 r., zaś 15⁰/₀, o ile kontrakty zostały zawarte po 30 września 1918 r.; dla lokali handlowych i przemysłowych skreśla się 5⁰/₀.

Na 1 października wypuszczający w najem może żądać zaliczki, nie przekraczającej 50⁰/₀ domniemanych kosztów opalania pieców centralnych, a 1 stycznia dalszej zaliczki w wysokości 25⁰/₀. Ostateczne obliczanie kosztów następuje najpóźniej 1 maja według ksiąg i dowodów, które wypuszczający w najem na żądanie biorącego w najem niezwłocznie winien przedłożyć.

Biorącemu w najem przysługuje ciepła woda tylko w jednym dniu tygodnia.

Urząd rozjemczy dla spraw najmu orzeka, czy biorącemu w najem w razie niedostatecznego ogrzewania lub dostarczania ciepłej wody przysługuje prawo wypowiedzenia kontraktu bez względu na termin wypowiedzenia.

(2) Art. 17 otrzymuje brzmienie następujące:

Właściwy urząd rozjemczy dla spraw najmu rozstrzyga na wniosek wypuszczającego lub biorącego w najem o tem czy komorne i inne wynagrodzenia odpowiadają zasadom i granicom, w tej ustawie ustalonym, oraz wydaje orzeczenia w sprawach, przedłożonych na podstawie art. 9 ustawy z 18 grudnia 1919 r. o ochronie lokatorów w b. dzielnicy pruskiej.

Wypuszczającemu w najem lub lokatorowi wolno także inne ze stosunku najmu wyłaniające się spory, o ile nie zostały już

wniesione do sądu, poddać rozstrzygnięciu urzędu, który ma postąpić według powyższych zasad.

Rozstrzygnięcia urzędu rozjemczego w sprawach, poddanych orzecznictwu jego za zgodą obydwóch stron, są natychmiast wykonalne, w innych sprawach — po upływie terminu, wskazanego w ustępie 4.

Z wyjątkiem spraw, poddanych orzecznictwu urzędu rozjemczego za zgodą obydwóch stron, wolno stronie interesowanej od rozstrzygnięć odwołać się w przeciągu dwóch tygodni od daty rozstrzygnięcia do sądu okręgowego, w którego obwodzie rozstrzygający urząd rozjemczy ma swą siedzibę. Rozstrzygnięcia sądu okręgowego są ostateczne.

Art. 29. Uchyła się art 2—8, 10 i 14 ustawy z dnia 18 grudnia 1919 r. o ochronie lokatorów w b. dzielnicy pruskiej (Dz. Ust. № 98, poz. 516).

Art. 30. Wykonanie tej ustawy powierza się Ministrom: Sprawiedliwości, Spraw Wewnętrznych i Zdrowia Publicznego, a w b. dzielnicy pruskiej Ministrowi tejże b. Dzielnicy Pruskiej w porozumieniu z powyższymi ministrami. Minister b. Dzielnicy Pruskiej ogłosi ustawę w redakcji, uwzględniającej powyższe zmiany. Ministrów tych upoważnia się również do wydania i ogłoszenia rozporządzeń, normujących uprawnienia przewodniczącego urzędu rozjemczego dla spraw najmu, konieczne do utrzymania należytego toku działalności tego urzędu, spokoju i powagi rozpraw.

Marszałek:

Trąmpczyński

Prezydent Ministrów:

Witos

Minister Sprawiedliwości:

St. Nowodworski

Minister Spraw Wewnętrznych:

L. Skulski

Minister Zdrowia Publicznego:

w z. Chodźko

Minister b. Dzielnicy Pruskiej:

W. Kucharski