

## 228

## OBWIESZCZENIE MINISTRA GOSPODARKI KOMUNALNEJ

z dnia 25 lipca 1962 r.

w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy z dnia 28 maja 1957 r. o wyłączeniu spod publicznej gospodarki lokalami domów jednorodzinnych oraz lokali w domach spółdzielni mieszkaniowych.

1. Na podstawie art. 3 ustawy z dnia 29 czerwca 1962 r. o zmianie ustawy o wyłączeniu spod publicznej gospodarki lokalami domów jednorodzinnych oraz lokali w domach spółdzielni mieszkaniowych (Dz. U. Nr 39, poz. 171) ogłasza się w załączniku do niniejszego obwieszczenia jednolity tekst 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) z uwzględnieniem zmian wprowadzonych ustawą z dnia 29 czerwca 1962 r. o zmianie ustawy o wyłączeniu spod publicznej gospodarki lokalami domów jednorodzinnych oraz lokali w domach spółdzielni mieszkaniowych (Dz. U. Nr 39, poz. 171) i zmian wynikających z przepisów wydanych przed dniem ogłoszenia jednolitego tekstu oraz z zastosowaniem nowej ciągłej numeracji artykułów i ustępów.

2. Podany w załączniku do niniejszego obwieszczenia jednolity tekst ustawy z dnia 28 maja 1957 r. o wyłączeniu spod publicznej gospodarki lokalami domów jednorodzinnych oraz lokali w domach spółdzielni mieszkaniowych nie obejmuje:

- 1) art. 2 i art. 4 ustawy z dnia 29 czerwca 1962 r. o zmianie ustawy o wyłączeniu spod publicznej gospodarki lokalami domów jednorodzinnych oraz lokali w domach spółdzielni mieszkaniowych (Dz. U. Nr 39, poz. 171) w brzmieniu:

„Art. 2. 1. Lokale w małych domach mieszkalnych, które przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy odpowiadały warunkom wyłączenia spod publicznej gospodarki lokalami, podlegają wyłączeniu, chyba że w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy zachodzą przeszkody wymienione w art. 6 ust. 1a, 1b lub 1c, a prezydium rady narodowej nie skorzysta z uprawnienia przewidzianego w art. 6 ust. 1a.

2. Przepis art. 6 ust. 1a ustawy z dnia 28 maja 1957 r. (Dz. U. Nr 31, poz. 131 ze zmianami wprowadzonymi niniejszą ustawą) uzależniający wyłączenie lokalu od zamieszkania go przez członka rodziny wspólnie z innymi osobami, nie ma zastosowania w przypadkach, gdy zgodnie z powyższym przepisem warunki wyłączenia zachodziły przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, lecz przed tym dniem ustali.

3. Przepis art. 6 ust. 1d ustawy z dnia 28 maja 1957 r. (Dz. U. Nr 31, poz. 131 ze zmianami wprowadzonymi niniejszą ustawą) nie ma zastosowania do lokali w małych domach mieszkalnych, które przed wejściem w życie niniejszej ustawy podlegały wyłączeniu na podstawie dotychczasowych przepisów.

4. Przez domy nowo wybudowane w rozumieniu art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 28 maja 1957 r. (Dz. U. Nr 31, poz. 131 ze zmianami wprowadzonymi niniejszą ustawą) rozumie się domy, na których użytkowanie zostało wydane pozwolenie po wejściu w życie niniejszej ustawy.

Art. 4. Ustawa wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.”

- 2) art. 14 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) w brzmieniu:

„Art. 14. Ustawa wchodzi w życie z dniem ogłoszenia”

Minister Gospodarki Komunalnej: w z. J. Goryński

Załącznik do obwieszczenia Ministra  
Gospodarki Komunalnej z dnia 25 lip-  
ca 1962 r. (poz. 228).

## USTAWA

z dnia 28 maja 1957 r.

### o wyłączeniu spod publicznej gospodarki lokalami domów jednorodzinnych oraz lokali w domach spółdzielni mieszkaniowych.

**Art. 1.** 1. Wylacza się spod publicznej gospodarki lokalami odpowiadające warunkom niniejszej ustawy:

- 1) lokale mieszkalne w domach jednorodzinnych stanowiących własność indywidualną lub spółdzielczą,
- 2) lokale mieszkalne w małych domach mieszkalnych złożonych z 2—4 lokali, stanowiących własność spółdzielni budownictwa mieszkaniowego lub odrębną własność różnych osób,
- 3) lokale mieszkalne w domach wielomieszkaniowych stanowiących własność spółdzielni budownictwa mieszkaniowego,
- 4) lokale mieszkalne w budynkach mieszkalno-pensjonatowych nowo wybudowanych lub odbudowanych w miejscowościach określonych przez prezydium wojewódzkich (miast wyłączonych z województw) rad narodowych.

2. Przepis ust. 1 stosuje się również do lokali mieszkalnych w domach wielomieszkaniowych wybudowanych przez spółdzielnie budownictwa mieszkaniowego, jeżeli lokale te przeszły na własność członków spółdzielni.

3. Przepis ust. 1 ma również zastosowanie do lokali mieszkalnych w domach złożonych z więcej niż 4 lokali, odpowiadających przepisom niniejszej ustawy, jeżeli lokale te stanowią w dniu wejścia jej w życie odrębną własność różnych osób.

4. Przepis ust. 1 stosuje się do lokali w nowo wybudowanych małych domach mieszkalnych nie stanowiących własności spółdzielni budownictwa mieszkaniowego tylko w przypadku, jeżeli ustanowienie odrębnej własności lokali nastąpi nie później niż w dniu uzyskania pozwolenia na ich użytkowanie, w domach zaś już wybudowanych tylko w przypadku, jeżeli stanowią one własność Państwa i zostają przez Państwo sprzedane z ustanowieniem odrębnej własności lokali.

5. Przepis ust. 4 nie odnosi się do przypadków ustanowienia w domu jednorodzinym dla różnych osób spośród członków rodziny odrębnej własności 2—4 lokali, do których stosuje się przepis ust. 1 pkt 1.

**Art. 2.** 1. Ustawa dotyczy spółdzielni budownictwa mieszkaniowego utworzonych po dniu 1 lipca 1954 r. oraz tych spółdzielni budownictwa mieszkaniowego utworzonych przed dniem 1 lipca 1954 r., których organizacja i działalność dostosowane zostały do zadań spółdzielczości mieszkaniowej. Wykazy tych spółdzielni ustali Centralny Związek Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego w porozumieniu z Ministrem Gospodarki Komunalnej i Ministrem Finansów.

2. Przepisy niniejszej ustawy nie mają zastosowania do budynków spółdzielni budownictwa mieszkaniowego, które zostały ze środków państwowych odbudowane lub naprawione lub które nie mogą być spółdzielniom zwrócone ze względu na potrzeby publiczne, jeżeli te budynki zostaną przez Radę Ministrów zakwalifikowane za podlegające przejściu na własność Państwa. Rada Ministrów w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia ustawy w życie ustali wykazy budynków podlegających przejściu na własność Państwa, warunki i tryb ich przejścia oraz zasady rozliczeń między Państwem a spółdzielniami budownictwa mieszkaniowego z tego tytułu.

**Art. 3.** 1. Domem jednorodzinym w rozumieniu niniejszej ustawy jest dom albo samodzielna część domu bliźniaczego lub szeregowego o łącznej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych nie przekraczającej 110 m<sup>2</sup>.

2. Lokalem mieszkalnym w domu wielomieszkaniowym oraz w małym domu mieszkalnym w rozumieniu niniejszej ustawy jest lokal o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 110 m<sup>2</sup>.

3. Lokalem mieszkalnym w budynku mieszkalno-pensjonatowym jest lokal w budynku, którego powierzchnia użytkowa nie przekracza 220 m<sup>2</sup>, z której lokal mieszkalny o nie większej niż 85 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej jest przeznaczony na cele mieszkalne właściciela budynku, a pozostałe lokale są przeznaczone na cele pensjonatowe lub noclegowe.

4. Postanowienia dotyczące domów jednorodzinnych mają zastosowanie również do domów:

- 1) w których celem umożliwienia pracy zawodowej właścicielom konieczne jest przeznaczenie części mieszkania na potrzeby wynikające z tej pracy (np. na dużą bibliotekę, gabinety lekarskie, dentystyczne, pracownie artystyczne itp.), o ile wskutek tego łączna powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego przekracza powierzchnię określoną w ust. 1, nie przekracza jednak 140 m<sup>2</sup>,
- 2) które oprócz lokalu mieszkalnego o powierzchni nie przekraczającej 110 m<sup>2</sup> obejmują pomieszczenia użytkowe konieczne jako warsztat pracy do wykonywania zawodu.

5. Postanowienia ust. 4 mają odpowiednie zastosowanie do lokali w małych domach mieszkalnych.

**Art. 4.** Do domów wybudowanych przed wejściem w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy tej ustawy nawet wtedy, jeżeli powierzchnia użytkowa znajdujących się w nich lokali przekracza 110 m<sup>2</sup>, o ile:

- 1) dom jednorodzinny obejmuje nie więcej niż 6 izb,
- 2) lokal mieszkalny w innym domu objętym przepisami niniejszej ustawy obejmuje nie więcej niż 5 izb.

**Art. 5.** 1. Wyłączenie lokali w domach jednorodzinnych oraz w małych domach mieszkalnych spod publicznej gospodarki lokalami rozciąga się na pomieszczenia i budynki gospodarcze położone na działce przydomowej, a przeznaczone na cele gospodarcze właściciela domu lub lokalu.

2. Wyłączenie lokali mieszkalnych w domu wielomieszkaniowym spółdzielczym spod publicznej gospodarki lokalami rozciąga się na znajdujące się na tej samej nieruchomości lokale przeznaczone na zaspokojenie potrzeb spółdzielni i jej członków lub na ich warsztaty pracy.

**Art. 6.** 1. Warunkiem wyłączenia lokalu w domu jednorodzinym lub lokalu mieszkalnego w innym domu objętym przepisami niniejszej ustawy spod publicznej gospodarki lokalami jest zamieszkiwanie go w całości lub części przez właściciela domu (lokalu) lub przez członka spółdzielni albo też przez ich dzieci lub rodziców.

2. W przypadku gdy wszystkie lub niektóre lokale w małym domu mieszkalnym stanowią odrębną własność członków rodziny, wyłączone są spod publicznej gospodarki lokalami te spośród lokali stanowiących własność członków rodziny, które są zamieszkiwane przez właściciela wraz z współmałżonkiem, krewnymi zstępnymi lub wstępnymi albo z rodzeństwem, pasierbami lub dziećmi przysposobionymi. W przypadku gdy poszczególne lokale w małym domu mieszkalnym stanowią odrębną własność każdego z współmałżonków lub samotnego członka rodziny, lokale te nie podlegają wyłączeniu spod publicznej gospodarki lokalami.

Prezydium właściwej rady narodowej może jednak wyłączyć spod publicznej gospodarki lokalami poszczególne lokale w małym domu mieszkalnym składający się nie więcej niż z dwóch pokoi z kuchnią, pomimo że stanowi własność samotnego członka rodziny, jeżeli właściciel lokalu należy do kategorii osób, którym może być przyznane uprawnienie do korzystania z dodatkowej powierzchni mieszkalnej.

3. Nie są również wyłączone lokale stanowiące własność osoby nieletniej, z wyjątkiem przypadku, gdy osoba nieletnia nabyła w drodze dziedziczenia lokal wyłączony spod publicznej gospodarki lokalami. Późniejsze zmiany w stanie zajmowania lokali określonym w ust. 2 oraz osiągnięcie pełnoletności przez właściciela lokalu pozostają bez wpływu na wyłączenie lokali spod publicznej gospodarki lokalami ani nie powodują utraty wyłączenia.

4. Jeżeli zachodzące okoliczności wskazują, że wspólne zamieszkanie z krewnymi wstępnymi albo rodzeństwem (ust. 2) nastąpiło w celu obejścia przepisów o publicznej gospodarce lokalami, lokal może być pozbawiony wyłączenia.

5. Lokal w małym domu mieszkalnym jest wyłączony tylko wówczas, jeżeli właściciel (nabywca) lokalu zamieszka w nim nie później niż w ciągu 30 dni od dnia uzyskania zezwolenia na użytkowanie domu lub od możliwości objęcia nabytego od Państwa lokalu.

6. Organ dla spraw lokalowych może w uzasadnionych przypadkach przedłużyć przewidziany w ust. 5 termin do zamieszkania właściciela (nabywcy) w danym lokalu.

7. Właściciel domu jednorodzinnego (lokalu) lub członek spółdzielni mogą podnajmować części zajmowanego lokalu. W przypadkach uzasadnionych ważnymi okolicznościami mogą oni uzyskać — z zachowaniem wyłączenia spod publicznej gospodarki lokalami — zezwolenie na wynajem całego domu jednorodzinnego lub lokalu.

8. Zezwoleń, o których mowa w ust. 7, udziela organ dla spraw lokalowych prezydium powiatowej (miejskiej) rady narodowej, w odniesieniu zaś do lokali w domach spółdzielni budownictwa mieszkaniowego — zarząd spółdzielni.

**Art. 7. 1.** Do lokali wyłączonych spod publicznej gospodarki lokalami na podstawie niniejszej ustawy nie stosuje się przepisów dekretu z dnia 28 lipca 1948 r. o najmie lokali (Dz. U. z 1958 r. Nr 50, poz. 243 i z 1959 r. Nr 10, poz. 59).

2. Rada Ministrów może określić w drodze rozporządzenia górną granicę opłat za podnajem lub wynajem lokali lub ich części w przypadkach przewidzianych w art. 6 ust. 7.

**Art. 8. 1.** Najemcy, którzy zajmują dotychczas lokale w domach objętych niniejszą ustawą, korzystają do czasu opuszczenia tych lokali z uprawnień przewidzianych w przepisach o publicznej gospodarce lokalami i o najmie lokali.

2. Najemcy, którzy zajmują lokale w objętych niniejszą ustawą domach spółdzielni budownictwa mieszkaniowego ponoszą koszty bieżących remontów i eksploatacji na zasadach obowiązujących członków spółdzielni.

**Art. 9. 1.** W celu umożliwienia członkom spółdzielni budownictwa mieszkaniowego, właścicielom domów jednorodzinnych lub właścicielom lokali w małych domach mieszkalnych lub w domach, o których mowa w art. 1 ust. 3, zamieszkania w ich domach (lokalach) organ dla spraw lokalowych obowiązany jest:

- 1) oddawać spółdzielniom budownictwa mieszkaniowego i właścicielom domów (lokali) lokale zwalniane przez dotychczasowych najemców (użytkowników),
- 2) na wniosek spółdzielni budownictwa mieszkaniowego lub właścicieli domów (lokali) przekwaterować osoby zajmujące lokal do lokalu zajmowanego dotąd przez wnioskodawcę lub do innego lokalu zastępczego dostarczonego przez wnioskodawcę.

2. Poza przypadkami, o których mowa w ust. 1, organ dla spraw lokalowych obowiązany jest w miarę dysponowania lokalem zastępczym uwzględniać wnioski spółdzielni budownictwa mieszkaniowego i właścicieli domów (lokali) o przekwaterowanie osób zajmujących lokal do lokalu zastępczego.

3. Przekwaterowanie, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 i ust. 2, nie nastąpi w przypadkach, gdy członek spółdzielni po wejściu w życie niniejszej ustawy zamierza odstąpić swoje uprawnienia do przydzielonego mu lokalu, a najemca zajmujący ten lokal ubiega się o przyjęcie go na członka spółdzielni. Wniosek o przekwaterowanie nie będzie również uwzględniony, o ile spółdzielnia dysponuje lokalami wolnymi (nie przydzielonymi członkom), a najemca zgłosi wniosek o przyjęcie go na członka spółdzielni. Szczegółowe zasady i warunki postępowania w tym zakresie ustali dla spółdzielni budownictwa mieszkaniowego Centralny Związek Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego w porozumieniu z Ministrem Gospodarki Komunalnej, uwzględniając prawo pierwszeństwa dotychczasowego najemcy do przyjęcia go na członka spółdzielni na ulgowych warunkach spłaty wkładu mieszkaniowo-budowlanego.

4. Lokale zastępcze, o których mowa w ust. 1 i 2, powinny znajdować się w tej samej miejscowości, nadawać się do zajęcia ze względu na stan techniczny, posiadać nie gorsze wyposażenie niż lokal dotąd zajmowany oraz odpowiadać dotychczas zajmowanemu lokalowi pod względem powierzchni mieszkalnej, nie przekraczającej jednak norm zaludnienia, które najemcy dotąd przysługiwały; przekwaterowanie może być przeprowadzone bez względu na to, czy lokal, jaki otrzyma właściciel lub członek spółdzielni, będzie odpowiadał przysługującym mu normom zaludnienia.

5. Przekwaterowanie do lokalu zastępczego porozonego w innej miejscowości może nastąpić tylko za zgodą osoby przekwaterowywanej.

6. Zajmowany przed przekwaterowaniem lokal w innym domu, będący w dyspozycji organu dla spraw lokalowych, powinien właściciel (spółdzielnia) oddać do dyspozycji tego organu, o ile przekwaterowanie nie następuje do tego lokalu.

7. Koszty przekwaterowania ponosi właściciel domu (lokalu) lub spółdzielnia.

**Art. 10.** Wyłączenie spod publicznej gospodarki lokalami na rzecz tej samej osoby stosuje się tylko do jednego domu jednorodzinnego, lokalu własnego lub lokalu w domu spółdzielni budownictwa mieszkaniowego, według wyboru dokonane przez tę osobę w zgłoszeniu do organu dla spraw lokalowych prezydium powiatowej (miejskiej) rady narodowej.

**Art. 11.** Dotychczasowe wyłączenia lokali spod przepisów o publicznej gospodarce lokalami i o najmie lokali pozostają w mocy.

**Art. 12.** Ilekroć w innych przepisach prawnych jest mowa o domach jednorodzinnych lub o małych domach mieszkalnych, rozumie się przez to domy odpowiadające warunkom określonym w art. 3 i 4.

**Art. 13.** Organami powołanymi do orzekania i wkraczania w trybie nadzoru w sprawach unormowanych niniejszą ustawą są organy przewidziane w Prawie lokalowym.

**Art. 14.** Traci moc dekret z dnia 25 czerwca 1954 r. o lokalach w domach spółdzielni mieszkaniowych i w domach jednorodzinnych (Dz. U. Nr 31, poz. 120).