

Łódzki Głos Obywatelski

PISMO POŚWIĘCONE SPRAWOM WŁAŚCICIELI REALNOŚCI I STANU ŚREDNIEGO

Cena prenumeraty wraz z przesyłką pocztową 2 złote kwartalnie. **Pojedynczy numer 40 groszy**

ADRES REDAKCJI i ADMINISTRACJI

Łódź, ulica Piotrkowska 46, telefon 116-17.

Konto czekowe w P. K. O. Nr. 66.220

Wychodzi 2 razy na miesiąc. Ogłoszenia, wiersz mm jednolamowy 20 gr. w tekście 40 gr. Kolumna ogł. zawiera 4 szpalty

Nr 7 (57)

ŁÓDŹ, I-szy ZESZYT CZERWCOWY 1933 R.

V ROK

INŻ. L. LUBOTYNOWICZ.

W sprawie obniżki oprocentowania pożyczek kredytu długoterminowego.

Masowa niewypłacalność lokatorów, liczne lokale niezajęte, niemożliwość egzekwowania komornego wskutek biedy lokatorów zamroziły na kamień dochody z nieruchomości. Cóż pomoże licytacja zadłużonego lokatora, skoro osiągnięte ewentualnie tą drogą kwoty nie kryją kosztów sądowych i komornikowskich? Co pomoże eksmisja lokatora, skoro nowy może być jeszcze... biedniejszym? A skutki?

Zaległości z tytułu podatku od nieruchomości wynosiły w roku ubiegłym w Łodzi około 3,5 milj., **zaległości podatku komunalnego około 5,0 milj.**, zaległości w T-wie Kredytowym Miejskim około 3,5 milj., zaległości wyroków sądowych z racji długów hipotecznych przeszło 18,0 milj.

Począwszy od 1930 roku Łódzkie Towarzystwo Kredytowe Miejskie wystawiało przeciętnie od 300 do 400 domów rocznie na subhastę, i, jeżeli tylko minimalny odsetek sprzedaży dochodził do skutku, należy to zawdzięczać jedynie lojalności i wysokiemu poczuciu obywatelskiemu władz Towarzystwa, które czyniły członkom najdalej idące ulgi.

Niepomierny wzrost zaległości w instytucjach kredytu długoterminowego zaczął przybierać formy katastrofalne i przypomina nam dzieje obdłużenia własności nieruchomości, a przede wszystkim majątków ziemskich, przed utworzeniem Królestwa Kongresowego w 1815 roku, kiedy to zadłużenia nieruchomości przekraczały 2/3 ich wartości. W jaki sposób ówczesny opatrnościowy maż stanu Ks. Lubecki zapobiegł przewłaszczeniu majątków ziemskich pisaliśmy już na innym miejscu i dlatego przytoczymy tu tylko zasadniczą różnicę, jaką zachodzi pomiędzy środkami, przedsięwziętymi wówczas, a środkami, jakie zastosowano obecnie w Rozporządzeniu Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 20 grudnia 1932 roku.

Emitując naraz w dużej ilości 5 proc. listy zastawne, Ks. Lubecki jednocześnie zapobiegł obniżce ich kursu przez udzielanie pod zastaw ich pożyczek do wysokości 70 proc. nominalnej wartości, co od razu podniosło kurs listów i zaufanie do nich.

Przytoczone wyżej Rozporządzenie Prezydenta redukuje procent z 8 na 5 i 4¹/₂ proc., przyczem nietylko że nie przewidziano w celu utrzymania kursu listów zastawnych, ale przez wprowadzenie trzyletniego moratorium dla opłat na amortyzację spowodowało znaczny spadek kursu (z 54 do 37 za sto).

* * *

Suma długoterminowych pożyczek, oprocentowanych po 7 do 10 proc. rocznie, wynosi:

1. rolnicze	748,9 milj. zł.
2. miejskie	311,5 „ „
3. budowlane	192,7 „ „
4. komunalne	399,0 „ „
5. finans. roln.	83,8 „ „

Razem 1.735,9 milj. zł.

Zaległe raty w miejskich towarzystwach kredytowych wynoszą:

dnia 31. XII. 1929 roku	7,8 milj. zł.
„ „ 1930 „	9,5 „ „
„ „ 1931 „	14,9 „ „
„ „ 1932 „	22,1 „ „

Zaległości w ziemskich towarzystwach kredytowych wynosiły:

dnia 31. XII. 1929 roku	40,0 milj. zł.
„ „ 1930 „	50,7 „ „
„ „ 1931 „	62,0 „ „
„ „ 1932 „	76,7 „ „

Zaległości w Łódzkim Towarzystwie Kredytowym wynosiły:

dnia 31. XII. 1931 roku	2.714.593 zł.
„ „ 1932 „	3.720.330 „

Oprocentowania miejskich listów zastawnych wynosiły: dla Tow. Kred. m. Warszawy średnio 10,35 proc. rocznie, dla Tow. Kred. Poznania

i Lwowa średnio	10,77 — 10,9 „ „
dla Tow. Kred. Łodzi średnio	13,2 „ „
dla Tow. Kred. Wilna	
i Piotrkowa średnio	14,1 — 14,6 „ „
dla Tow. Kred. Kielc średnio	15,3 „ „
dla Tow. Kred. Siedlec średnio	20 „ „
dla Tow. Kred. Ziemskich	
średnio	10,7 — 13 „ „

Niemą dziś w Polsce nieruchomości miejskiej ani też majątku ziemskiego, których rentowność pozwoliłaby płacić takie procenty. Zbyt wielkie bowiem jest zubożenie kraju, zbyt wysokie są podatki i świadczenia społeczne, zbyt uciążliwe są wyjątkowe ograniczenia miejskiej własności nieruchomości, aby można wygospodarować takie odsetki.

Statystyka urzędowa wskazuje, że domy przynoszą nie więcej niż 1 do 2¹/₂ proc. Nawet w normalnych przedwojennych czasach, gdy nieruchomości dawały 8 — 10 procent zysku, domy runęłyby pod uciskiem dzisiejszych podatków i takiego oprocentowania kredytu długoterminowego.

* * *

Nader ciężkie położenie samorządów miejskich i powiatowych znajduje swe uzasadnienie w konieczności wykonania inwestycji, nie mających nic wspólnego z rentownością, jak bruki, budowa szkół, szpitali, popieranie organizacji użyteczności publicznej i t.p. A że wpływy podatkowe wciąż się kurczą, gdy potrzeby miast są coraz większe — miasta zmuszone są zadłużać się. Z 360 samorządów, które korzystały z kredytu państwowego w przeszło dwustu zajęto podatki w sekwestr za długi.

Wreszcie liczna grupa wierzycieli Banku Gospodarstwa Krajowego, obdłużona, to spółdzielnie budowlane, kooperatywy i in. Przyczyna niewypłacalności tej kategorii dłużników była do przewidzenia i leży w podstawach, na których opierał się ten kredyt. Kto czerpie pełną garścią miliony z cudzej szkatuły, zwłaszcza gdy jest nią kasa państwowa i ze swojej kieszeni nic nie daje, ten buduje rozrzutnie, źle i deficytowo... dla wierzyciela. Prócz fachowej wiedzy należy do budowy domów posiadać własnego kapitału conajmniej 40 proc. sumy kosztorysowej, a nie 101 proc. kosztów, pożyczonych w B. G. K.

Najgorzej przedstawia się sprawa na wsi skutkiem nietowanego dotąd spadku cen produktów rolnych. Z tych względów jasnym jest powód wzrostu zaległości od pożyczek udzielonych rolnictwu przez instytucje emisyjnego kredytu długoterminowego, a które w końcu ubiegłego roku przekroczyły sumę 200 milionów złotych. Dzięki kapitałom zasobowym Towarzystwa czynią najdalej idące ulgi przy prolongowaniu rat. Ale gdy nadejdzie moment wyczerpania się zasobów, Towarzystwa zmuszone są stosować ostre sposoby ściągania zaległych rat aż do subhasty włącznie. Wynika to nie tylko z ustawy, ale i z tego powodu, że władze Towarzystw uważają za punkt honoru dotrzymać swoich zobowiązań wobec posiadaczy listów zastawnych i honorować kupony, mając na uwadze, że jedną z głównych podstaw życia gospodarczego jest zaufanie do zawartych umów.

Przytoczone wyżej zjawiska, grożące nie tylko przewłaszczeniem nieruchomości i stratami wierzycieli, ale i daleko idącymi komplikacjami na rynku finansowym i nieobliczalnymi skutkami dla życia gospodarczego całej Polski, znalazły już dawno oddźwięk w prasie organizacyj gospodarczych, a przede wszystkim w sferach rolniczych. Zgodnym chórem stwierdzili wszyscy, że od końca 1930 roku płacimy podatki i procenty nie z dochodu, a z substancji obdłużonych i wysoko opodatkowanych obiektów, stwierdzono, że kto płaci podatki, ten nie płaci Tow. Kred., a kto płaci Towarzystwu, temu sekwestrator podatkowy sprzedaje wszystko, co posiada. Dla skarbu, komuny i Towarzystwa właściciel nie nastarczy.

Wreszcie sfery miarodajne stwierdziły fakt zmniejszonej rentowności nieruchomości ziemskich i miejskich, stwierdziły, że utrzymanie dotychczasowego stanu ich jest niemożliwe i dla dłużników i dla wierzycieli, że przeto należy ciężary przystosować do zmienionych warunków gospodarczych. Rząd również uznał za konieczne redukcję obciążeń, ale że na obciążenie składają się podatki i długi prywatne, rząd przystąpił do uporządkowania sprawy prywatnych zobowiązań, nie ruszając innych. Interwencja rządu w dziedzinie prywatno-prawnych stosunków w tej formie, w jakiej to się stało na zasadzie Rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 20 grudnia 1932 r. o obniżeniu oprocentowania i przedłużeniu okresów umorzenia wierzytelności długoterminowych i t. d. ma na celu dostosowanie oprocentowania papierów, ekutowanych przez instytucje kredytu długoterminowego do realnych zdolności płatniczych dłużników. Z szesnastu artykułów, stanowiących powyższe rozporządzenie, najistotniejsze są:

art. 2, obniżający pobierane dotąd odsetki od wierzytelności 7—10 proc. do $4\frac{1}{2}$ —5 proc.,

art. 3, ustanawiający nowy okres amortyzacyjny 33—36 lat, oraz 3-letni okres, w ciągu którego spłata kapitału (amortyzacja) zostaje wstrzymana i

art. 5, który głosi, że powyższe Rozporządzenie nie dotyczy listów zastawnych i obligacji banków państwowych oraz pożyczek, na które udzielił poręki Skarb Państwa. Dla tych walorów, Ministerstwo Skarbu przeprowadzi z właścicielami ich układy w celu obniżenia, oprocentowania.

Tym sposobem oprocentowanie listów zastawnych prywatnych instytucji kredytu długoterminowego zredukowano z urzędu bez żadnej rekompensaty, zaś odnośnie państwowych lub gwarantowanych przez rząd nastąpią układy z zainteresowanymi sferami.

* * *

W życiu codziennym każde wydarzenie, czy to polityczne, czy gospodarcze, zwykliśmy łączyć z pojęciem słuszności, moralności i sprawiedliwości. W tym wypadku mamy do czynienia ze szczególnego rodzaju zjawiskiem: dla

osiągnięcia ogólnej sprawiedliwości ucieka się do poszczególnych niesprawiedliwości. Nie ulega bowiem wątpliwości, że niesprawiedliwością jest niedotrzymanie zobowiązania i zwracanie mniejszej sumy niż się jest dłużnym.

Ustrój kapitalistyczny nie znał dotąd formy kredytu o oprocentowaniu zmienianem dowolnie przez dłużnika. Wyjątek stanowiły tylko dywidendy od akcji przedsiębiorstw.

Przywykliśmy do stałego oprocentowania listów zastawnych w ciągu całego umówionego okresu amortyzacji, co nadawało im charakter stałego papieru, korzystającego z takichże praw, co weksel, umowa rejentalna i in. Rozporządzenie z dnia 20 grudnia 1932 r. stanowi wyłom w pojęciach o wartości podpisu, zobowiązania i o prawach wierzyciela. Tem się tłumaczy m. in. brak zaufania do listów zastawnych i znaczny spadek ich kursu. Jest to wyraz obawy przed możliwością dalszej obniżki ich oprocentowania, bo przecież wszystko jest możliwe wobec załamania się pojęcia o świętości umowy.

A przecież nie nie stało na przeszkodzie, aby przystąpić do pertraktacji i ugody z wierzycielami, posiadaczami listów zastawnych, **tak jak to uczyniono przy walorach, gwarantowanych przez rząd. Nic nie wskazywało na to, że wierzyciele będą nieustępliwi, że nie znajdzie się podstaw prawnych, moralnych i społecznych, na których można dojść do ugody stron.** Rząd poszedł po linii najmniejszego (raczej żadnego) oporu i jednym pociągnięciem pióra rozprawił się z grupą obywateli, reprezentująca przeszło 250 milj. zł. listów zastawnych, przyprawiając ich o stratę na sumę przeszło 37,5 milj. *).

Musimy tę sprawę postawić jasno: można się zgodzić z koniecznością obniżki odsetek od kapitału, ale niedopuszczalnym jest bodaj częściowe wywłaszczenie. Jeżeli ktoś posiada listy zastawne na nominalną sumę 10 000 zł., które nabył po cenie rynkowej chociażby za zł. 6500—7000, to względy państwowe mogą usprawiedliwić wyznaczenie mu nie 700—800 zł. procentu rocznego, jak to było dotychczas, a 500 zł., ale nie wolno wywłaszczać go z części majątku przez obniżkę jego wartości z 6500 zł. do 3700 zł.

Wychodząc z założenia, że w praworządnym państwie każde zobowiązanie, nie kolidujące z prawem, moralnością i dobrymi obyczajami, winno być respektowane, należało wejść w pertraktacje z wierzycielami z tytułu listów zastawnych i **przeznaczyć im bodaj ze skarbu Państwa pewien ekwiwalent za przymusowe obniżenie wartości kapitału.**

Na pytanie, dlaczego skarb państwa ma dawać ekwiwalent, odpowiadamy, że wygórowane podatki, przewyższające wielokrotnie przedwojenne, przyczyniły się w znacznym stopniu do obdłużenia nieruchomości i powstania ich zaległości w towarzystwach kredytowych. Wreszcie, od tego jest prawo, aby decydowało, kto winien wynagrodzić wierzyciela za straty, ale odszkodowanie powinno mu być przyznane.

Obniżka oprocentowania prywatnych długów hipotecznych jest najlepszym wyrazicielem naszych poglądów. Przymusowe zmniejszenie wartości czyjegoś majątku, zdobytego legalnie drogą oszczędności, pracowitości, skromnego życia i t. p., by zapewnić sobie i rodzinie starość, nie znajduje uzasadnienia w kodeksie ludzkim ani boskim. Niedopuszczalna jest zasada: „Kto oszczędza i coś ma, ten musi stracić”. Niestety zasada ta stosowna jest do własności nieruchomości od 1914 r. —

* * *

Przepisy wykonawcze dla towarzystw kredytowych miejskich na podstawie art. 3 i 17 ustawy z dnia 20 grudnia 1932 roku w sprawie okresów umorzenia wierzytelności długoterminowych, wydane w rozporządzeniu Ministra Skarbu z dnia 6 lutego 1932 r. ustalają:

1) art. 3 „okres umorzenia wierzytelności, na podstawie których wypuszczono listy zastawne Towarzystw Kredytowych Miejskich, ustala się na lat 36, przyczem przez pierwsze trzy lata tego okresu wstrzymuje się spłatę kapitału tych wierzytelności.”

2) art. 6 „... w ciągu pierwszych trzech lat, nowo-ustalonych niniejszym rozporządzeniem okresów umorzenia, będzie wstrzymana zarówno spłata kapitału tych wierzytel-

*1) Przed wydaniem Rozporządzenia kurs listów zastawnych był 55, zaś po ukazaniu się Rozporządzenia spadł do 37—34.

ności, jak i pobór opłat na fundusze gwarancyjne (kapitał zasobowy); po upływie trzech lat wznowiony będzie tylko pobór opłat na fundusze gwarancyjne na przeciąg takiego okresu, jaki pozostawał jeszcze na utworzenie funduszu gwarancyjnego; po upływie tego ostatniego rozpocznie się umorzenie wierzytelności, które nastąpi w ciągu czasu, pozostającego z odpowiednich okresów umorzenia, ustanowionych niniejszym rozporządzeniem”.

Na zasadzie powyższego art. 6 stowarzyszeni Towarzystwa Kredytowego m. Łodzi wolni są od opłat na kapitał zasobowy i na amortyzację w 1933, 1934 i 1935 latach. Od 1936 r. stowarzyszeni, o ile do tego czasu nie wpłacili całkowicie kapitału zasobowego, wnoszą przy każdej półrocznej racie 1 proc. lub 1/2 proc. aż do utworzenia pełnego 4 proc. kapitału zasobowego. Gdy ten moment nastąpi rozpocznie się natychmiast spłata na amortyzację. Tym sposobem dla poszczególnych stowarzyszonych okres amortyzacyjny zależny jest od daty zaciągnięcia pożyczki, a tem samem od sumy wpłaconej na poczet kapitału zasobowego.

Od 1933 r. do 1935 włącznie stowarzyszeni wszystkich kategorii płacą półroczne raty w wysokości 2 1/2 proc. od skonwertowanej pożyczki oraz na administrację. Od 1936 r. rozpoczyna się opłata stałych półrocznych rat dla tych, co wpłacili cały 4 proc. kapitał zasobowy, inni zaś wpłacają prócz 2 1/2 proc. i na administrację jeszcze na kapitał zasobowy aż do utworzenia pełnych 4 proc., a gdy to nastąpi rozpoczyna się opłata normalnych rat (p tabela „A”).

TABELKA „A”.

Kategorie	Do jakiej raty zaregulowana pożyczka	Spłata na kapitał zasobowy						Okres amortyzacyjny
		1936		1937		1938		
		Styczeń	Lipiec	Styczeń	Lipiec	Styczeń	Lipiec	
A	włącznie do stycznia 1933 r.	-	-	-	-	-	-	33 lata od stycz. 1936 r. Rata = 3.110 zł.
I B	lipiec 1929 r.	1/2%	-	-	-	-	-	Rata = 3.129 zł. 32 1/2 lata od lipca 1936 r.
II B	styczeń 1930 r.	1%	-	-	-	-	-	
I C	lipiec 1930 r.	1%	1/2%	-	-	-	-	
II C	styczeń 1931 r.	1%	1%	-	-	-	-	32 lata od stycz. 1937 r. Rata = 3.148 zł.
II C	styczeń 1932 r.	1%	1%	-	-	-	-	
I D	lipiec 1931 r.	1%	1%	1/2%	-	-	-	Rata = 3.169 zł. 31 1/2 lata od lipca 1937 r.
II D	lipiec 1932 r.	1%	1%	1%	-	-	-	
B	1933, 1934, 1935	1%	1%	1%	1%	-	-	31 lat od stycznia 1938 r. Rata = 3.190 zł.

Różnice wysokości dotychczasowych stałych rat za 8 proc. pożyczki na 35 lat a obecnie 5 proc. wynoszą:

Dla kategorii

$$A = 4,324 - 3,110 = 1,214\%$$

$$B^1 B^{II} = 4,324 - 3,129 = 1,195\%$$

$$C^1 C^{II} = 4,324 - 3,148 = 1,176\%$$

$$D^1 D^{II} = 4,324 - 3,169 = 1,155\%$$

$$E = 4,324 - 3,190 = 1,134\%$$

a więc średnio 2,35 proc. rocznie, co stanowi ostateczny wynik obniżki oprocentowania.

Bezspornie, potanie kredytu o 2,35 proc. rocznie będzie ulgą dla dłużników, o ile w międzyczasie własność nieruchomości nie będzie obciążona nowymi świadczeniami. Niestety, początek w tej mierze już zrobiony. Mamy na myśli obowiązujące od bieżącego roku podatki majątkowy i na fundusz pracy.

Przyjmując powyższe 2,35 proc. jako roczną obniżkę opłat od emitowanych 8 proc. listów zastawnych, które w styczniu b. r. wynosiły 60 124 300 otrzymujemy, że całkowite obniżenie oprocentowania stanowi w przybliżeniu złotych 1 653 418,25 gr.

Podział pożyczek, terminy ich zaregulowania i wysokości wpłaconego kapitału zasobowego widoczne są z następującej tabelki:

TABELKA „B”.

Kategoria	Terminy regulowania pożyczek	Wysokość pożyczek Zł.	Wpłacili na kap. zas do stycz. 1933 r.	Termin rozpoczęcia amort. kapit.
A	lipiec 1927 r.	4,289,600.	4%	styczeń 1936
A	styczeń 1928 r.	10,372,000.-	4%	" "
A	lipiec 1928 r.	9,298,700.-	4%	" "
A	styczeń 1929 r.	3,319,200.-	4%	" "
I B	lipiec 1929 r.	3,800,500.-	3 1/2%	lipiec 1936 r.
II B	styczeń 1930 r.	7,325,500.-	3%	-
I C	lipiec 1930 r.	6,151,800.-	2 1/2%	styczeń 1937
II C	styczeń 1931 r.	6,206,400.-	2%	" "
I D	lipiec 1931 r.	4,398,600.-	1 1/2%	lipiec 1937 r.
II D	w końcu 1931 r. zaregulowana do stycznia 1932 roku.	1,153,500.-	1%	" "
II C	styczeń 1932 r.	2,176,500.-	2%	styczeń 1937
II D	lipiec 1932 r.	1,070,000.-	1%	lipiec 1937 r.
E	w końcu 1932 r. zaregulowana do stycznia 1933 roku.	562,000.-	-	styczeń 1938

Przytaczając wszystkie dobrodziejstwa, wypływające z obniżki oprocentowania i konwersji 8 proc. list. zast., musimy jednakże zwrócić uwagę na jeden szczegół w rozporządzeniu, całkiem zbyteczny dla dobra sprawy: Wstrzymanie spłaty kapitału wierzytelności (amortyzacji) w ciągu trzech lat dla członków, którzy nie wpłacili kapitału gwarancyjnego (zasobowego, wynoszącego 4 proc., daje widoczny efekt, wyrażający się w zmniejszonej opłacie rocznej o 2,35 proc. Jest to bezsporne. Natomiast całkiem zbyteczne jest wstrzymanie tych opłat dla członków, którzy już wnieśli całkowity kapitał zasobowy. Wobec tego, że normalna rata dla tej kategorii pożyczek z amortyzacją wynosi 3,110 proc., rata zaś bez amortyzacji — 2,5 proc., to przy wpłaconiu raty różnica wynosi zaledwie 0,610 proc. Ponieważ część amortyzacyjną dłużnik może spłacić listami zastawnymi, których kurs obecny nie przewyższa 34 proc., to faktyczna różnica stanowi 0,2074 proc., czyli rocznie 0,415 proc. Powstaje przeto pytanie, czy dla zaoszczędzenia sobie w ciągu trzech lat rocznie po 0,415 proc. opłaca się stowarzyszonemu płacić o trzy lata dłużej i stracić (5 proc. + adm. 1/2 proc.) 3 = 16 1/2 proc.

Jeżeli zesumować pierwsze cztery pozycje w tabelce „B” otrzymujemy, że dług, reprezentowany przez członków, którzy całkowicie wnieśli przynależny od nich kapitał zasobowy, wynosi 27 279 500 złotych. Szesnaście i pół procent od tej sumy = zł. 4 501 117, stanowią efektywne straty garstki obywateli. W ten sam sposób stowarzyszeni, którzy

wpłacili część kapitału zasobowego, tracą wskutek wstrzymania dalszych opłat na tenże cel:

Kategoria	Wysokość pożyczek	% strat	Straty
B ¹	3.800.500,—	13,75%	522.568,—
B ²	7.325.500,—	13,75%	1.007.256,—
C ¹	6.151.800,—	11%	676.698,—
C ²	6.206.400,—	11%	682.704,—
D ¹	4.398.600,—	7,75%	340.891,—
D ²	1.153.500,—	7,75%	89.396,—
C ³	2.176.500,—	11%	239.415,—
D ³	1.070.000,—	7,75%	82.925,—
Razem			3.641.853,—

Ogółem dla Łodzi straty wynoszą 4 501 117 plus 3 641 853 t. j. razem złotych 8 142 970. Cui bono?

Wstrzymanie amortyzacji ma jeszcze fatalniejsze skutki: wskutek nielosowania listów zastawnych przez trzy lata kurs ich od razu spadł z 54—56, do 37—34 proc., co potęguje stratę kapitału posiadaczy listów zastawnych, a co najważniejsze, **uniemożliwia zaciąganie nowych pożyczek, z tego względu, że przy kursie 34 proc. faktyczne oprocentowanie wynosi 15 proc. rocznie, czego żadna nieruchomości nie wytrzyma.**

Losowanie listów zastawnych, chociażby w niewielkich ilościach, jest jednym z czynników, które podtrzymują kurs listów na pewnym wyższym poziomie. Przy kursie 34 proc. kredyt długoterminowy traci **całkiem rację bytu**, jest on bowiem bardzo rentowny tylko dla nabywcy listów, natomiast zabójczy dla sprzedawcy — właściciela domu. Ten błąd należałoby czempredzej naprawić.

Zjazd Rady Naczelnej Związku Zrzeszeń Własności Nieruchomej Miejskiej w Polsce.

W dniu 28 maja r. b. odbył się w Warszawie Zjazd Rady Naczelnej Związku Zrzeszeń Własności Nieruchomej Miejskiej w Polsce. Na Zjeździe reprezentowanych było 55 miast przez 127 delegatów.

Prezydium Zjazdu ukonstytuowało się jak następuje: przewodniczący p. prezes Wiktor Kornberger ze Lwowa, wiceprzewodniczący: p. prezes Julian Siennicki z Warszawy, p. prezes Józef Małkiewicz z Poznania, p. prezes Aleksander Bakałowicz z Krakowa, p. Jerzy Wolf z Sosnowca, p. prezes Józef Pogonowski z Łodzi, p. August Minkowski z Warszawy, p. prezes Łabus z Katowic., sekretarze: pp. Aleksander Dębski z Warszawy i p. Bojańczyk z Włocławka.

Po wysłuchaniu referatu o sytuacji własności nieruchomości w Polsce Zjazd uchwalił następującą rezolucję:

Rada Naczelna Związku Zrzeszeń Własności Nieruchomej Miejskiej w Polsce stwierdza:

1) Stałe zaostrzenie ustaw wyjątkowych, dotyczących miejskiej własności nieruchomości, w połączeniu z przeżywanym kryzysem gospodarczym, doprowadziło olbrzymią większość właścicieli, zwłaszcza drobniejszych nieruchomości nietylko do całkowitego wyzucia z dochodów z ich majątków, ale, wobec niemożności wywiązywania się z nałożonych ciężarów, postawiło przed nimi widmo nieuchronnej ruiny majątkowej.

2) Oparcie na prawach wyjątkowych systemu opodatkowania własności nieruchomości miejskiej, zaostrzone jeszcze okólnikami Min. Skarbu, oraz przerzucenie na barki nielicznej warstwy właścicieli nieruchomości miejskich dostarczania darmowych mieszkań bezrobotnym, zapoczątkowane ustawą z dn. 7. 11. 1931 r., a przedłużone Rozp. Prezydenta Rzeczypospolitej z dn. 29. III. 1932 roku oraz ustawą z dnia 25. 3. 1933 r. postawiło właścicieli nieruchomości w tem położeniu, że pozbawieni dochodów muszą bezradnie patrzeć, jak substancja ich majątkowa niszczeje, a domy, pozbawione najkonieczniejszych remontów, ulegają destrukcji, co z punktu widzenia polityki mieszkaniowej jest wysoce szkodliwe.

Wobec katastrofalnego stanu olbrzymiej większości zarówno właścicieli nieruchomości, jak i domów, Rada Naczelna Związku Zrzeszeń Własności Nieruchomej Miejskiej w Polsce domaga się:

I. W dziedzinie prawa ogólnego.

Powrotu prawa ogólnego w dziedzinie władania własnością nieruchomą miejską i przywrócenia rentowności majątkom miejskim drogą stopniowej likwidacji Ust. o Ochronie Lokatorów, a w pierwszym rzędzie przez:

1-o automatyczne wyjęcie z pod Ust. o Ochr. Lok. tych mieszkań, które zmieniają lokatora,

2-o rozszerzenie prawa zawierania wolnych umów na wszystkie mieszkania,

3-o wyjęcie z pod Ust. o Ochr. Lok. większych lokali handlowo-przemysłowych,

4-o zawieszenie działania Ust. o Ochr. Lok. w tych miastach, gdzie podaż wolnych lokali w widoczny sposób przewyższa popyt na nie.

II. W dziedzinie prawa opieki społecznej.

Uznając stosowanie prawa opieki społecznej do pozbawionych pracy i obowiązek całego społeczeństwa przyjęcia im z pomocą, Rada Naczelna Związku Zrzeszeń Własności Nieruchomej Miejskiej w Polsce stwierdza, że zwalenie ciężaru dostarczania bezpłatnych mieszkań bezrobotnym na barki nielicznej warstwy właścicieli nieruchomości, co wpływa z ustaw o zawieszeniu eksmisji z 1 i 2 pokojowych lokali z dn. 7. 11. 1931 r., 29. 3. 1932 r., i 25. 3. 1933 r., jest niesłuszne, niesprawiedliwe, a na dalszą metę niecelowe, gdyż właściciele domów nie są w stanie ciężarowi temu podołać, a przytem społecznie niebezpieczne, podrywa bowiem wśród mas poczucie praworządności, prawa własności i w niezwykły sposób zaostrza antagonizmy społeczne.

Wychodząc z tych założeń Rada Naczelna domaga się:

1-o Zawieszenia działania ustaw z dnia 7. 11. 1931 r. z dn. 29. 3. 32 r. i z dn. 25. 3. 1933 r., zawieszających wykonanie eksmisji lokatorów bezrobotnych z 1 i 2 pokojowych lokali.

2-o Utworzenia funduszu na opłacanie komornego za bezrobotnych lokatorów ze źródeł ogólnopaństwowych, samorządowych oraz instytucji ubezpieczeń społecznych.

3-o Zwolnienia właścicieli nieruchomości od podatków i opłat państwowych i samorządowych do wysokości niedopłaconego komornego z powodu zawieszenia eksmisji.

4-o Zwężenia nadmiernie rozszerzonego kręgu osób, korzystających z zawieszenia eksmisji, a więc i z prawa do opłaty za nich komornego z funduszy publicznych przez ścisłe określenie, kogo należy uważać za bezrobotnego.

5-o Powołania przy wydziałach Opieki Społecznej Magistratów Komisji opiniodawczych, kwalifikujących, kogo należy uważać za bezrobotnego.

Na Fundusz na opłacenie komornego dla bezrobotnych, zdaniem Rady Naczelnej Związku Zrzeszeń mogłyby składać się źródła następujące:

- część podatku od lokali,
- kwoty wpłacane przez właścicieli nieruchomości na fundusz pracy,
- dotądki kryzysowe do państwowego podatku od nieruchomości i dochodowego, płaconego przez właścicieli domów,
- część opłaty, wpłacanej zwolnionym z pracy przez Zakład Ubezpieczeń Pracowników Umysłowych,

e) ewentualnie w poszczególnych wypadkach składki ubezpieczeniowe Kas Chorych,

f) zasiłki z funduszków gminnej opieki społecznej.

Termin udzielania pomocy z Funduszu na opłatę komornego dla bezrobotnych powinien być przytem określony, tak, jak się to stosuje we wszelkich innych wypadkach udzielania zasiłków opieki społecznej.

III. W dziedzinie prawa podatkowego.

Wobec tego, że według naszych interpretacji ustaw i rozporządzeń o podatku od nieruchomości podatek ten jest podatkiem przychodowym, a nie realnym, Rada Naczelna domaga się:

1-o Umorzenia podatku od nieruchomości od lokali próżnostojących,

2-o Płacenia podatku od rzeczywistych wpływów z komornego, a nie od urojonych cyfr przedwojennego „podstawowego komornego”,

3-o Uznania do wymiaru podatków dobrowolnej obniżki czynszów, nieuznawanie bowiem tego faktu uniemożliwia obniżki i działa na krzywdę zarówno właściciela domu, jak i lokatora,

4-o Umorzenia pod. od nier. i dodatków do niego właścicielom domów robotnikom i rzemieślnikom, pozostającym bez pracy, a nie posiadającym innych źródeł dochodu.

W wymiarze podatku dochodowego Rada Naczelna Związku Zrzeszeń domaga się:

1-o Odliczania sum na amortyzację budynku w normach, przewidzianych przez ustawy,

2-o Odliczania wydatków na remont i utrzymanie budynków, usprawiedliwionych dowodami i zeznaniami świadków,

3-o Niestosowania ryczałtowych odliczeń tam, gdzie podatnik udowodni wyższą sumę wydatków,

4-o Rozstrzygnięcia odwołań płatnika w terminie 6-cio miesięcznym.

W sprawie opłat stemplowych od umów najmu:

Zaniechania stosowanego przez niektóre urzędy skarbowe pobierania opłat stemplowych od umów najmu w domach podlegających Ust. o Ochr. Lok. za tyle lat, na ile zawarta została umowa, a ponadto za lat 5 zgóry, — natomiast pobierania opłat za 1 rok zgóry z obowiązkiem corocznego ponawiania opłaty, o ile umowa na rok następny będzie obowiązywała umawiające się strony.

IV. W dziedzinie prawa budowlanego.

Rada Naczelna Związku Zrzeszeń Własności Nieruchomej Miejskiej w Polsce domaga się:

1-o Zmiany w nowej ustawie z dn. 24. 3. 1933 r. o ulgach dla nowowznoszonych budowli w kierunku przywrócenia ulg podatkowych dla budowli i mieszkań gruntownie przebudowanych, a mianowicie zwolnienia na lat 15 od podatku od nieruchomości, co właścicielom takich domów odjęte zostało przez ust. z dn. 24. 3. 1933 r.

2-o Nakazywania remontów przymusowych jedynie koniecznych dla utrzymania budynków w stanie używalności, a nie dla celów estetycznych.

3-o Zaprzestania sekwestrowania dochodów z domów na zamierzone w przyszłości połączenia domów z siecią wodociągowo-kanalizacyjną, natomiast udzielania właścicielom domów na ten cel pożyczek długoterminowych.

V. W dziedzinie sądownictwa i bezpieczeństwa publicznego.

1-o Przyspieszenia przewlekłej procedury sądowej i nieprzewleknięcia w nieskończoność wykonywania zapadłych wyroków w sprawie eksmisji.

2-o Zapewnienia wykonalności wyroków eksmisyjnych i zapewnienia właścicielom domów bezpieczeństwa życia i mienia przy ich wykonywaniu.

VI. W dziedzinie kredytu.

Zmiany ustawy z dn. 29. 3. 1933 r. o obniżeniu odsetek wierzytelności hipotecznych w kierunku zastosowania tych ulg do wierzytelności hipotecznych bankowych, kas komunalnych, instytucji pożyczkowych oraz ubezpieczeniowych.

VII. W dziedzinie organizacji.

Rada Naczelna Związku Zrzeszeń Własności Nieruchomej Miejskiej w Polsce ponawia swe żądania ukonstytuowania oficjalnych izb własności nieruchomości miejskiej.

Po uchwaleniu tej rezolucji i zakończeniu innych prac Zjazdu, odbyły się wybory nowych członków Zarządu Związku Zrzeszeń na miejsce ustępujących zgodnie z przepisami art. 27 statutu, pp. dyr. Stanisława Bartczaka, inż. Feliksa Godlewskiego, p. Józefa Schimmla, p. Witolda Staniszkisa, Tadeusza Holca, p. Eliny Peplowskiej, Jana Rackmana, Adama Regirera, zastępców pp. Józefa Manaczyńskiego i inż. Ludwika Sikorskiego oraz p. Władysława Lewickiego, który zrzekł się mandatu.

Na miejsce wymienionych wybrani zostali do Zarządu: pp. Feliks Godlewski, Tadeusz Holc, poseł Józef Mazur, p. Elina Peplowska, senator August Popławski, Jan Rackman, Adam Regirer, poseł Jerzy Schimmel, poseł Witold Staniszkis, poseł dr. Roman Strojnowski; zastępcy: pp. dyr. Eugenjusz Kukulak, Józef Manaczyński i Ludwik Sikorski. Do Komisji Rewizyjnej wybrani zostali: pp. dyr. Bronisław Gepner, Maurycy Karstens i dyr. Mieczysław Suligowski, zastępca: p. inż. Władysław Jabłoński.

Przymus ubezpieczenia budowli od ognia.

(Dokończenie).

Według ogłoszonego w Dz.Ust. Nr. 3 z 1933 r. rozporządzenia Prezyd. R. P. o przymusie ubezpieczenia od ognia z 27 maja 1927 r. powołany został do życia w Warszawie Powszechny Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych z zakresem działania na miasto Łódź, województwo łódzkie i kilka innych województw z wyłączeniem m. stoł. Warszawy. Dla województw i powiatów tworzy P. Z. U. W. inspektoraty wojewódzkie i powiatowe. Organem uchwalającym dla wspomnianej instytucji jest Rada P. Z. U. W., złożona z 20 członków, powoływanych na lat trzy. Trzynastu członków tej Rady wybierać będą sejmiki wojewódzkie, lecz aż do zorganizowania takich sejmików, których dotychczas niema, powołuje trzynastu członków na lat trzy Minister Skarbu na wniosek Ministra Spraw Wewnętrznych, trzech Minister Skarbu według swego uznania, a czterech członków wybierają rady miejskie, z czego na radę miejską m. Łodzi wypada 1 członek.

Osoba wybierana na członka Rady musi być właścicielem budowli, ubezpieczonej w P. Z. U. W. i nie może być

ani członkiem, ani pracownikiem organów zawiadujących interesami prywatnych zakładów ubezpieczeń.

Na czele P. Z. U. W. stoi naczelny dyrektor, mianowany przez Ministra Skarbu. Ani naczelny dyrektor, ani jego zastępca jak również dyrektorzy poszczególnych galezi administracji P. Z. U. W. nie mogą posiadać równocześnie mandatu posła, ani mandatu senatora, ani też zajmować jakiegokolwiek stanowiska w służbie państwowej, samorządowej lub prywatnych zakładach ubezpieczeń.

Nadzór nad P. Z. U. W. wykonuje Minister Skarbu przez podległy sobie Państwowy Urząd Kontroli Ubezpieczeń, oraz przez specjalnego własnego komisarza rządowego przy P. Z. U. W. Prócz przymusowych ubezpieczeń budowli, P. Z. U. W. wykonuje jeszcze i ubezpieczenia od ognia mienia ruchomego oraz od pożaru inwentarza żywego w gospodarstwach rolnych, jeżeli przymus takiego ubezpieczenia zostanie uchwalony dla całego powiatu przez sejmik powiatowy, oraz ubezpieczenie od gradobicia, jeżeli dla całego

województwa przymus takiego ubezpieczenia uchwali Rada Wojewódzka.

Ponadto P. Z. U. W. prowadzi działy dobrowolnych ubezpieczeń od ognia na zasadzie umownej tak budowli nieukończonych lub tymczasowych, jakoteż i mienia ruchomego.

Umowy ubezpieczeniowe dobrowolne są bezterminowe i przedłużają się z roku na rok.

Rokiem sprawozdawczym, budżetowym jest rok kalendarzowy. Kapitały P. Z. U. W. mogą być lokowane tylko w papierach emitowanych przez Państwo lub w pożyczkach państwowych, w listach zastawnych krajowych instytucji, posiadających bezpieczeństwo prawne, w obligacjach związków samorządowych w nieruchomościach, w B. G. K., P. B. R., P. K. O. i B. P.

P. Z. U. W. odpowiada za szkodę, zrzadzoną przez ogień. Szkodą taka musi polegać na utracie lub zmniejszeniu się wartości budowli wskutek bezpośredniego lub pośredniego działania ognia lub wskutek zastosowania środków, mających na celu gaszenie pożaru względnie ocalenie mienia. Dotyczy to również wypadków od uderzenia pioruna, wskutek eksplozji gazu świetlnego, tudzież wybuchu kotłów parowych.

P. Z. U. W. pokrywa również koszty ratunku ubezpieczonych budowli.

Nie odpowiada za szkody, spowodowane rozmyślnie lub z niedbalstwa właściciela posesji, za szkody wojenne z powodu nadzwyczajnych wypadków żywiołowych i wskutek eksplozji materiałów wybuchowych w fabrykach lub publicznych składach.

W razie zajścia szkody właściciel budowli obowiązany jest w miarę możliwości starać się o jej odwrócenie względnie zmniejszenie. Jeżeli właściciel nie wypełni tego obowiązku, wówczas P. Z. U. W. może odpowiednio zmniejszyć odszkodowanie, natomiast zwraca niezbędne i udowodnione koszty ratowania.

O zajściu szkody właściciel budowli winien zawiadomić Magistrat lub inspektora powiatowego P. Z. U. W. nie później, jak w ciągu **dziesięciu dni po zajściu szkody**.

Do czasu ustalenia wysokości szkody nie wolno bez zezwolenia organów P. Z. U. W. zmieniać stanu, spowodowanego szkodą, chyba że P. Z. U. W. pomimo upływu dwóch tygodni od daty otrzymania zawiadomienia o zajściu szkody nie przystąpił do jej ustalenia.

Właściciel posesji obowiązany jest ułatwiać organom P. Z. U. W. przeprowadzenie dochodzeń do ustalenia wysokości szkody i udzielić im wszelkich potrzebnych wyjaśnień.

W razie zaginięcia podczas wypadku rozebranych części budowli właściciel obowiązany jest w ciągu tygodnia powiadomić o tem władzę policyjną, wyszczególniając zaginione przedmioty.

Jeśli właściciel nie dopełni w terminie któregośkolwiek z powyższych obowiązków, P. Z. U. W. wolny będzie od obowiązku odszkodowań.

P. Z. U. W. wolny będzie również od obowiązku odszkodowania w całości lub części, jeśli wskutek naruszenia przez właściciela któregoś z powyższych obowiązków będzie przyczyną do ustalenia przyczyny pożaru lub wysokości odszkodowania.

Odszkodowanie ustala się według norm szacunkowych, zatwierdzonych przez Ministerstwo Skarbu i ogłoszonych w Monitorze Polskim, z uwzględnieniem cen materiałów budowlanych i robocizny w danej miejscowości, oraz stopnia zużycia budowli w chwili zajścia szkody.

Za wartość budowli w chwili zajścia szkody uważa się koszt jej pobudowy z uwzględnieniem stosunków lokalnych, oraz stopnia zużycia. Odszkodowanie nie może być wyższe od sumy ubezpieczenia.

W razie braku zgody ze strony właściciela na wysokość odszkodowania, właściciel budowli może żądać, aby szkody ustaliła komisja rozjemcza, wspomniana w poprzednim artykule naszego czasopisma.

W braku zgody stron na orzeczenie komisji szacunkowej właściciel budowli może dochodzić swych roszczeń na drodze sądowej.

P. Z. U. W. jest obowiązany bezsporną część odszkodowania wypłacić właścicielowi budowli w ciągu miesiąca

od daty otrzymania zawiadomienia o szkodzie, a resztę w ciągu dwóch tygodni po ukończeniu dochodzeń.

Jeżeli osoby, posiadające prawa rzeczowe na odnośnej budowli, zgłosiwszy inspektorowi powiatowemu te swoje prawa, nie godzą się na jednorazową wypłatę odszkodowania, lub jeśli sam właściciel zgłosi, że odszkodowanie ma być użyte na odbudowę, to odszkodowanie wypłaca się w miarę odbudowy w trzech równych ratach.

Jeżeli wartość dokonanej odbudowy jest mniejsza od sumy odszkodowania, to ostatnia rata zostanie odpowiednio zmniejszona.

Jeżeli właściciel zalega z zapłatą conajmniej dwóch półrocznych rat składki, P. Z. U. W. może wypłacić odszkodowanie w trzech równych ratach, a nie całości.

Odszkodowanie ratalne na odbudowę nie podlega ani sądowemu ani administracyjnemu zajęciu, a zajęcia już dokonane, oraz cesje i winkulacje stają się bezskuteczne.

Nie dotyczy to przypadków, gdy wierzyciel udzielił właścicielowi kredytu lub materiału na odbudowę, lub gdy odbudowa nie zostanie dokonana w ciągu dwóch lat od daty wypłacenia pierwszej raty odszkodowania.

Jeżeli na budowli ciążyą prawa rzeczowe, a uprawnieni nie godzą się na jednorazową wypłatę odszkodowania, to o ile właściciel odbudowywać nie zamierza, lub odbudowa jest niemożliwa, Powsz. Zakł. Ubezp. Wz. wypłaca odszkodowanie z uwzględnieniem wpisów hipotecznych.

Za zwłokę przy wypłacaniu odszkodowania P. Z. U. W. odpowiada odsetkami zwłoki wysokości 1 proc. za każdy pełny ubiegły miesiąc.

Zaległe z tytułu ubezpieczenia składki P. Z. U. W. potrąca z odszkodowania.

Wszelkie spory z tytułu odszkodowania należą do zwykłej drogi sądowej. Roszczenia o odszkodowanie przedawniają się po upływie pięciu lat od zajścia szkody.

Jeżeli jednak właściciel budowli w ciągu jednego roku nie dochodzi na drodze sądowej swych roszczeń po otrzymaniu od P. Z. U. W. zawiadomienia o nieuznaniu prawa do odszkodowania, o wysokości przyznanego odszkodowania orzeczeniem komisji szacunkowej lub oświadczenia P. Z. U. W. że nie zgadza się na orzeczenie komisji szacunkowej, to Powsz. Zakł. Ubezp. Wzaj. wolny będzie od obowiązku wypłaty odszkodowania.

W sprawie bliższych przepisów normujących stosunek P. Z. U. W. do właścicieli budowli oczekuje się odpowiednich rozporządzeń wykonawczych.

Odnosnie jednak w stosunku do osób, upoważnionych przez P. Z. U. W. do oszacowania budowli i szkód warto zaznaczyć, że właściciele budowli, niedopuszczających tych osób do czynności związanych z oszacowaniem, oraz każdy, kto organom tym w ich czynnościach szacunkowych przeszkadza, narażają się na karę aresztu do 3 miesięcy, albo grzywny do trzech tysięcy złotych, względnie na obie te kary łącznie.

Kary te wymierza Starostwo, a ukarany ma prawo w ciągu 7 dni od daty doręczenia mu orzeczenia karnego wnieść do Starostwa żądanie przekazania tej sprawy właściwemu sądowi.

Regulator.

— Przedsiębiorstwo
robót budowlanych

Inż. Halpern i Ganc

Łódź, ul. Kopernika 21

Wykonywa wszelkie roboty
w zakresie budownictwa
wchodzące.

Telefon 189-15.

M. HELMAN.

Tendencyjna statystyka.

W Łódzkim Głosie Porannym z dnia 18 maja r. b. ukazał się artykuł, podpisany inicjałami Z. M. p. n. „Nonsens komorniany — Życie, silniejsze od wszelkich ustaw, woła o obniżenie czynszu dla lokatorów starych domów.”

Autor dochodzi do tej konkluzji, operując danymi cyfrowymi Głównego Urzędu Statystycznego i w wywodach swych opiera się na tem, że ogólny wskaźnik kosztów utrzymania w odniesieniu do roku 1927 wynosił w kwietniu r. b. 73,4, a zatem obniżył się o 26,6 proc. Na obniżenie to wpływ miało zmniejszenie kosztów żywności o 13,2 proc., alkoholu i tytoniu o 16,7 proc., opału i światła o 13,6 proc., odzieży i obuwi o 13,0, innych grup o 0,8 proc. Przytaczając te dane autor dodaje, że jedynie tylko — komorne — figuruje niezmiennie pod jedną i tą samą postacią 170,1 a więc nawet o 70,1 proc. wyższą od roku 1927. Według przypuszczalnych obliczeń autora komorne stanowi obecnie od 20—30 proc. budżetu rodziny pracowniczey i w stosunku do ogólnych wydatków jest wygórowane. Dysproporcja ta, zdaniem autora, musi być usunięta przez obniżenie komornego o 25 proc. i jeżeli nie nastąpi to w drodze ustawowej, to samo życie, mocniejsze od wszelkich ustaw, obali obecny poziom komornego.

Nie darmo się mówi, że odkąd ludzie zaczęli mówić

cyframi, przyzwyczaili się również kłamać cyframi. Bo niedomówienia w statystyce są omijaniem prawdy. Autor artykułu wyciąga swoje wnioski, opierając się na wskaźniku w stosunku do cen z roku 1927, a pomija zupełnie fakt, że komorne, na zasadzie ustawy o ochronie lokatorów, obliczane jest w stosunku do roku 1914 r. Jeżeli więc chcemy zbadać, jak faktycznie przedstawiają się ceny różnych artykułów w porównaniu z komornem, należy za podstawę przyjąć rok 1914. Dlatego też przytaczamy tu dane uzyskane w Urzędzie Statystycznym w Łodzi, obejmujące również liczby z 1914 r.

Pozycje, wchodzące w skład budżetu rodziny pracowniczey, ujęliśmy w 6 grup, a mianowicie: żywność, opał i światło, mieszkanie, tramwaj, odzież i wreszcie potrzeby kulturalne. Celowo uwydatniliśmy wydatek na tramwaj, ażeby wykazać jak znaczny jest on w stosunku do wydatku na mieszkanie, a nikt chyba nie wątpi, że dach nad głową jest ważniejszy od tramwaju. Musimy tu także dodać, że w obliczeniach naszych ruble liczone są zł. 2,66 za 1 rbl., i że komorne, przerechowane według tej miary w ustawie o ochronie lokatorów, stanowi w rzeczywistości tylko 58 proc. rzeczywistych przedwojennych czynszów.

	1914 r.			Kwiecień 1927			Kwiecień 1933			
	rbl.	Zł.		gr.	%	Wskaznik w stosunku do 1914 r.	gr.	%	Wskaznik w stosunku do	
		à 2,66	%						1914 r.	1927 r.
Żywność	0,6682	1 7774	45,70	439,10	60,82	247	245,76	47,45	138	55,97
Opał i światło	0,1102	0,2931	7,54	50,30	6,97	161	54,70	10,56	187	108,35
Mieszkania	0,1710	0,4549	11,70	23,50	3,26	48	45,49	8,78	100	193,57
Tramwaj	0,1000	0,2600	6,84	35,—	4,85	132	40,—	7,72	150	114,21
Odzież	0,1664	0,4426	11,38	120,61	16,71	460	78,75	15,20	178	65,29
Wyd. kultur. i inne	0,2462	0,6549	16,84	53,39	7,39	82	53,27	10,29	81	99,77
	1,4620	3,8829	100	721,90	100,-	186	517,97	100,-	134	71,75

Jak widać z powyższej tabelki, która podaje nam budżet rodziny pracowniczey, złożonej z 4-ch osób, zajmującej jednoizbowe mieszkanie w cenie 60 rbl. rocznie, wydatek na mieszkanie w 1914 r. wynosił dziennie 0,1710 rbl., t. j. zł. 0,4549, stanowiący 11,7 proc. ogólnego budżetu, wynoszącego rbl. 1,4620, t. j. zł. 3 8829. W kwietniu 1927 r. wydatek na mieszkanie według odpowiedniej stawki ustawy o ochr. lok. wraz ze świadczeniami wynosił dziennie gr. 23,5, co stanowi 3,26 proc. ogólnego budżetu a 48 proc. przedwojennego komornego. Wskaźnik zaś dla żywności w stosunku do cen przedwojennych wynosił w 1927 r. 247, dla odzieży 469, dla opału i światła — 161, dla tramwaju 132. Jedną tylko pozycją wydatków na zaspokojenie potrzeb kulturalnych spadła do 82 proc. przedwojennych wydatków, na co niewątpliwie wpłynęło m. in. wprowadzenie przymusowego bezpłatnego nauczania. Chyba nonsensem jest wobec tego uznać ceny z roku 1927 za podstawę do obliczenia wskaźnika w roku 1933 i z tego wysnuwać wnioski o konieczności obniżenia komornego. W kwietniu 1933 r. koszty utrzymania tej samej rodziny robotniczej zmniejszyły się z 721,90 gr. w r. 1927 do 517,97 gr. w r. 1933 dziennie, co stanowi 71,75 proc. Natomiast w stosunku do roku 1914 ogólny wskaźnik kosztów utrzymania wzrósł do 134 proc. z zł. 3,8829 na zł. 5,1797. Z poszczególnych pozycji zwiększył się wskaźnik kosztów żywności do 138 proc., opału i światła do 187 proc., tramwajów do 150 proc., odzieży do 178 proc., natomiast wskaźnik wydatków na mieszkanie wynosi tylko 100 proc., oraz zmniejszyły się tylko do 81 proc. wydatki na zaspokojenie potrzeb kulturalnych. Z tego wynika, że pomimo iż żywność i inne pozycje w budżecie rodziny pracowniczey w porównaniu z rokiem 1927 są tańsze, to jednak w stosunku do roku 1914 wykazują znaczny wzrost. (Oczywiście przy przerechowaniu 1 rbl. = zł. 2,66).

Absurdem jest więc twierdzić, że komorne jest obecnie wygórowane.

Możnaby się zgodzić z autorem, że życie jest silniejsze od ustaw, ale jedyną konsekwencją takiego poglądu

w dziedzinie mieszkaniowej winno być dążenie do zniesienia ustawy o ochronie lokatorów, której ciężar odczuwają obecnie dotkliwie sami lokatorzy. Należy pozostawić życiu regulowanie cen mieszkań i przywrócić w tych sprawach wolną gospodarkę, jak w innych dziedzinach gospodarstwa krajowego. Gdyby ten postulat został urzeczywistniony, to dobroczynne skutki jego nie dałyby na siebie długo czekać. Nastąpiłoby bowiem ożywienie ruchu budowlanego, które zlikwidowałoby w dużej mierze klęskę bezrobocia. Każdy bezrobotny napewno chętnieby płacił normalne komorne, byleby mieć pracę. Kwestja obniżenia komornego nie istniałaby wtedy.

Komunikat.

Smola.

Smola.

Podajemy do wiadomości, że członkowie naszego Stowarzyszenia mogą otrzymać w Gazowni Miejskiej

smołę po niższej cenie.

W związku z powyższym prosimy PP. Członków o zgłaszanie się do naszego biura, celem otrzymania kwitów do gazowni.

Centralne Stowarzyszenie
Właścicieli Nieruchomości m. Łodzi
i Województwa Łódzkiego w Łodzi
Piotrkowska 46.



Druciane ogrodzenia, plecionki i tkaniny po bardzo zredukowanych cenach, poleca

firma **Rudolf Jung** Wólczańska 151, telefon 128-97.
— Rok założenia 1894. —

Głos właścicieli nieruchomości na Zjeździe Gospodarczym.

W połowie maja odbył się w Warszawie Zjazd Gospodarczy. Własność nieruchomą na Zjeździe tym reprezentował m. in. adwokat **dr. Westreich**, znany działacz społeczny, wieloletni pracownik na terenie własności nieruchomości i miasta Lwowa. P. dr. Westreich przedstawił na zjeździe postulat własności nieruchomości, których urzeczywistnienie konieczne jest dla uratowania tej warstwy od grożącej jej ruiny gospodarczej.

Przyczyny załamania się nieruchomości miejskiej, jej skutki i środki zaradcze ujęte zostały w krótkie tezy, które rozdane zostały między zebranych. Tezy te są następujące:

Przyczyny załamania się własności nieruchomości:

Nieplacenie czynszu najmu od roku 1914—1924, a więc przez 10 lat. (Wojna światowa, wojna domowa, wojna z bolszewikami — okres markowy, w którym pudełko zapalek kosztowało więcej jak czynsz 5-pokojowego mieszkania).

Od roku 1924, czynsz wynosił zaledwie 4 proc. czynszu przedwojennego i w okresie kilku lat podniósł się do 58 proc. wartości czynszu przedwojennego.

Ustawa o ochronie lokatorów zezwala lokatorowi na odstąpienie mieszkania, zamianę, a nawet dziedziczenie mieszkania (a więc cudzej własności).

Cieżar bezpłatnego dostarczenia mieszkań bezrobotnym, tychże rodzinom i osobom, znajdującym się w nędzy wyjątkowej.

Placenie świadczeń za osoby nieplacące czynszu najmu (art. 7. ust. o ochronie lokat.) woda, kanałowe, czyszczenie jezdni i t. d.

Placenie podatków od czynszów niepobranych.

Obowiązek remontowania mieszkań, mimo niezapłacenia czynszu przez lokatorów.

Skutki.

Niemożliwość płacenia podatków, rat annuitetowych, długów hipotecznych i osobistych. Niemożliwość remontowania domów. Stare domy rozpadają się. Nowych domów niebuduje się. Wzrost bezrobocia. Przemysł i handel zamiera. Marnieje majątek narodowy i t. d.

Środki ratunkowe.

Rozszerzenie wszystkich ustaw oddłużeniowych, wydanych dla rolnictwa — na nieruchomość miejską.

Odroczenie licytacyjnej sprzedaży nieruchomości na okres 1. roku.

Zarządy przymusowe zaprowadzone na podstawie starych ustaw austr., zastąpić nową ordynacją egzekucyjną, obowiązującą od 1 stycznia 1933.

Rozszerzyć ustawę z dnia 10 kwietnia 1933, Nr. 25, poz. 213, na wszystkie długie hipoteczne.

Kary za zwłokę skreślić — a odsetki zaległe i bieżące ograniczyć do 5 proc. (domy, w których czynsz płać wszyscy lokatorowie, przynoszą zaledwie 1,9 proc. netto, jak to wykazała Komisja badania konjunktur przy Prezydium Rady Ministrów.)

Podatki wymierzyć od czynszów faktycznie pobranych, a nie fikcyjnych.

Za świadczenia gminne winien płacić konsument, a więc lokator, a nie właściciel realności.

Rozłożyć spłatę zaległych podatków i rat pożyczkowych na okres lat 10-ciu.

Od czynszów nieściągniętych skreślić wszystkie podatki i świadczenia gminne (art. 7. ust. o ochr. lokat.)

Wolność umów odnośnie do opróżnionych lokali i mieszkań.

SPECJALNE DRUKI —
upomnienia dla lokatorów o zapłacenie

OPLATY KANALIZACYJNEJ

są do nabycia w Centr. Stow. Właścicieli
Nieruchom. m. Łodzi, Piotrkowska 46.



Chaim Majerowicz

W tych dniach jeden z naszych współobywateli p. Ch. Majerowicz obchodził 70-lecie swych urodzin. Jubilat od 40 lat jest właścicielem nieruchomości m. Łodzi i należy do założycieli Centralnego Stowarzyszenia Właścicieli Nieruchomości, w którym od chwili założenia piastuje mandat członka Zarządu.

Dzięki swemu szlachetnemu charakterowi p. Majerowicz cieszy się w kołach właścicieli nieruchomości największym zaufaniem. Jako skarbnik Stowarzyszenia pełni swoje funkcje z całym oddaniem, stanowiąc dla organizacji niezastąpioną siłę. Niewyczerpany Jego humor zdobył Mu koło licznych przyjaciół.

Zyczymy Czcigodnemu Jubilatowi jeszcze długich lat szczęśliwego życia dla dobra stowarzyszenia.

Sytuacja własności nieruchomości w Piotrkowie.

Zarząd Stowarzyszenia Właścicieli Nieruchomości m. Piotrkowa nadesłał nam dane, oświetlające obecną sytuację własności nieruchomości w Piotrkowie, które poniżej w streszczeniu podajemy.

Ogólne zestawienie dochodowości domów w Piotrkowie w roku 1932 przedstawia się następująco: Teoretyczny przychód z nieruchomości, objętych ustawą o ochronie lokatorów, wynosi zł. 3 091 090. Wydatki i niedobory są następujące: 1) Podatki zł. 615 127 (17,7 proc. dochodu brutto), 2) asekuracja zł. 61 038 (5 proc. dochodu brutto), 3) Utrzymanie dozorców zł. 607 406, 4) Koszty utrzymania nieruchomości zł. 384 760, 5) Tow. Kr. Miejsk. i B. Gosp. Kraj. zł. 222 333, 6) Administracja zł. 154 555, 7) Zaległości komornego zł. 522 961, 8) Strata na wolnych lokalach zł. 128 304. Razem złotych 2 696 484.

Zaznaczyć należy, że przy rubryce podatków nie uwzględniono ani kar za zwłokę, ani kosztów egzekucyjnych, które także poważnie obciążają płatnika. Nie uwidocznił również podatku dochodowego, który przy obecnych normach opodatkowania, stosowanych przez Urzędy Skarbowe, wynosi ok. 2 proc. dochodu brutto.

Skutek nadmiernego opodatkowania jest taki, że w Piotrkowie zaległości podatku od nieruchomości sięgają 60 proc. wymiaru tegoż podatku.

Poza podatkami największą pozycją w rozchodach właścicieli nieruchomości w Piotrkowie, przekraczającą 20 proc. dochodu brutto, jest utrzymanie dozorców. Podług ostatniego orzeczenia Nadzwyczajnej Komisji Rozjemczej przeciętne roczne wynagrodzenie gotówką jednego dozorcę wynosi zł. 300. Przyjmując tylko 1500 dozorców czyni to złotych 450 000; koszt mieszkania (po 120) równa się zł. 180 tys., koszt światła i wapna po zł. 24 wynosi zł. 36 tys., opłaty Kasy Chorych, biorąc tylko $\frac{3}{5}$, należne od pracodawców — 26 000 zł., a więc razem zł. 692 000. A prztem jest wiele domów, w których właściciele sami pełnią funkcje dozorcę.

Poważną pozycję wydatków stanowią również opłaty rat Towarzystwa Kredytowego Miejskiego. Ogólna suma pożyczek wynosi 1 738 500 zł., raty 5procentowe zł. 29 000, 5procentowe — zł. 126 800.—

Zaległości komornego na dzień 1. 12 r. ub. wynosiły zł. 747 087, z czego w śródmieściu było zł. 395 985 w 163 domach od 817 lokatorów; na przedmieściach zł. 351 102 w 242 domach od 1497 lokatorów.

Przy bocznych ulicach i na przedmieściach spotyka się takie wypadki, że np. na 15 lokatorów jednego domu nie płaci komornego 13 lub na 28 nie płaci 22 i t. p. — 70 proc. powyższych zaległości przypada na 1932 r. względnie na okres po ukazaniu się dekretu o moratorium mieszkaniowym.

W dniu 1. 12. r. ub. było w Piotrkowie ogółem wolnych lokali 251, z których sklepowych 22, mieszkań jednoizbowych 78, dwuizbowych 59, trzyizbowych 34, czteroizbowych 27 i pięć i więcej izbowych 31. Lokale jedno i dwuizbowe, znajdujące się w większości na przedmieściach, są niezamieszkałe wskutek zniszczenia, na remont ich zaś właściciele nie posiadają środków.

Pozostałe zaś lokale, przypadające przeważnie na śródmieście, są wolne z braku lokatorów.

Powyższe cyfry są najlepszym argumentem przeciw demagogicznej akcji lokatorów o obniżkę komornego. Stwierdzają one, że właściciele domów bronią raczej samej podstawy własności prywatnej, bo pozatem w obecnym stanie rzeczy właściciele nieruchomości z domów czynszowych oprócz zgrzyoty prawie nie osiągają żadnych korzyści osobistych.

Na szczęście rozumni i solidni lokatorowie oceniają odpowiednio grozę obecnej sytuacji ogólnej. Jedynie bolszewizujące żywioły, dążące celowo do zniesienia własności prywatnej, wyzyskują sytuację i z największą furją rzucają się na właścicieli nieruchomości, jako na tę warstwę, która, będąc najbardziej przywiązana do prywatnej własności, zagradza im drogę do celu.

150.000 złotych zarobku.

Tyle ma pobrać Pisarz Hipoteczny w Łodzi w ciągu kilku miesięcy od właścicieli nieruchomości.

W związku z rozporządzeniem Min. Skarbu i Sprawiedliwości z dnia 30 maja r. b. w sprawie wykonania konwersji listów zastawnych towarzystw kredytowych, staje się aktualną kwestją legalizacji nowych listów. Na mocy obecnych przepisów za legalizację listów pisarz hipoteczny pobiera $\frac{1}{3}$ proc. od nominalnej ich sumy. Ponieważ samo Towarzystwo Kredytowe m. Łodzi posiada listów, podlegających konwersji, na przeszło 60 milj. zł., przeto na rzecz jednego pisarza hipotecznego w Łodzi przypadłoby przeszło 150 000 zł. Cała ta kwota musiałaby być zapłacona przez członków Towarzystwa Kredytowego, a to w myśl art. 14 ustawy z dnia 20 grudnia 1932 roku o obniżeniu oprocentowania i przedłużeniu okresów umorzenia wierzytelności hipotecznych, zabezpieczających listy zastawne. A że na inne koszty, związane z konwersją, Towarzystwo Kredytowe pobiera oprócz tego 1 promille sumy, przeto nowe obciążenie najbardziej finansowo upośledzonej warstwy właścicieli nieruchomości wyniosłoby łącznie przeszło 200 000 zł. i to na korzyść jednostki, i tak dobrze usytuowanej. Sprawa tą winniem się zainteresować Min. Sprawiedliwości. Jedynym wyjściem byłoby tu wydanie rozporządzenia, któreby listy konwersyjne zwolniło od legalizacji, lub w najgorszym razie ustaliło w tym wypadku opłatę legalizacyjną w wysokości niewyższej niż $\frac{1}{2}$ promille.

W sprawie tej winno również Towarzystwo Kredytowe m. Łodzi poczynić energiczne kroki. Leży to bezwzględnie w jego interesie, gdyż przecież ono to będzie musiało ściągnąć te opłaty od swoich członków.

Pragnę nabyć

dom czynszowy

w śródmieściu

wartości 250.000 zł. — Gotówką 150.000 zł.

Wiadomość: Centr. Stow. Własc. Nieruchom.,
Piotrkowska № 46.

Przegląd prasy.

W niektórych pismach codziennych ukazały się ostatnio artykuły, usiłujące uzasadnić konieczność obniżki komornego. W wywodach tych z braku argumentów rzeczowych, chwycono się metody nadużywania danych Głównego Urzędu Statystycznego.

Artykuły takie pojawiły się w „Polsce Zbrojnej” pod nagłówkiem „Obniżka komornego postulatem kryzysu gospodarczego”, w „Gazecie Porannej” (Lwów) — „Czy żądanie zniżki komornego jest uzasadnione”, w „Kurjerze Czerwonym” (Warszawa) — „Zniżyć komorne! Cyfry oskarżają kamieniczników”. Najdalej już poszedł łódzki lewicowy „Głos Poranny” w artykule „Nonsens komorniany”.

Argumentacje te są świadomym fałszowaniem rzeczywistości, tem niebezpieczniejszem, że jakoby popartem oficjalnymi danymi statystycznymi, to też sprawie tej poświęciliśmy na innym miejscu specjalny artykuł. — Niewszystkie jednak pisma są tak wrogo usposobione względem właścicieli nieruchomości i pewną pociechą dla nas są głosy, przedstawiające w rzeczywistym świetle sytuację miejskiej własności nieruchomości.

Narodowa „Gazeta Warszawska” w korespondencji z Wilna pisze m. in.:

„W tej chwili w Wilnie, liczącem 200 tysięcy mieszkańców, pustką stoi przeszło tysiąc mieszkań, oraz około 700 lokalów sklepowych, nieraz zresztą połączonych z mieszkaniami.

W związku z tem mamy na przedmieściach takie zjawisko, iż niektóre nieruchomości straciły 100 proc. rentowności.

Niedawno wydarzył się w Wilnie wypadek, kiedy właściciel sporej kamieniczki (bodaj 8 mieszkań), gdy mu zlicytowano nieruchomość, zgłosił się do T-wa Kredytowego z prośbą pozostawienia go w zajmowanym dotychczas mieszkaniu i powierzenia mu funkcji dozorca. Władze T-wa zgodziły się i dziś były kamienicznik jest stróżem we własnym domu.

Takich przykładów moglibyśmy zresztą zacytować więcej.”

„Kurjer Warszawski” omawiając wyniki ankiety w sprawie rentowności domów w Warszawie, dochodzi do następujących wniosków:

„Zaległości komorniane w najmniejszej kategorii domów, których roczne komorne brutto wynosi do 10 000 zł., dosięgają olbrzymiej wysokości 39,0 proc.; w II kategorii 33,9 proc., w 3. kategorii 26,8 proc., w 4. kategorii 28,4 proc.

Jeśli chodzi o wolne mieszkania na terenie Warszawy — to w uwzględnionych w ankiecie domach stosunek ich procentowy jest bardzo mały (od 0,7 do 1,09 proc.), co da się wytłumaczyć tem, że lokator, chroniony przez prawo, mimo niepłacenia przez dłuższy komornego, może swobodnie dalej zamieszkiwać.

Tak więc główny cel ankiety, a mianowicie stosunek procentowy zaległości komornianych przekonał nas, że domy w Warszawie i to w dodatku domy, znajdujące się w centrum miasta, znajdują się w tak samo opłakanych warunkach, jak domy miast prowincjonalnych Polski, a nawet niektóre z nich, jak np. Łódź, przewyższają w nadmiernych zaległościach komornianych.”

W dalszym ciągu „Kurjer Warszawski” pisze: „Co raz więcej sklepów, nawet w śródmieściu, mamy wolnych, gdy przed kilku laty za otrzymanie sklepu, trzeba było płacić bardzo wysokie odstępné. Stwierdza to rosnący kryzys w handlu.

Zaległości komorniane wynoszą procentowo od 28,4 do 39 proc. Można w przecięciu przyjąć, iż trzecia część dochodów nie wpływa do kieszeni właścicieli domów. I nie będzie ryzykowne twierdzenie, iż w poważnej części, te zaległości komorniane nie dadzą się odebrać. Niepłacenie komornego jest przecież najryzykowniejszym zaciąganiem zobowiązań, prowadzi bowiem w wyniku do stracenia dachu nad głową. Zazwyczaj też, gdy dochodzi już do eksmisji, niema lokatora na czem poszukiwać.”

Informacje i wiadomości bieżące.

Termin uiszczenia podatków: państwowego, komunalnego, od lokali i placów niezabudowanych.

Przypominamy, że do dnia 14 czerwca r. b. płatny jest bez doliczenia odsetek zwłoki państwowy i komunalny podatek od nieruchomości wraz z dodatkiem kryzysowym za I kwartał r. b. oraz podatek od lokali i od placów niezabudowanych za II kwartał tegoż roku.

W sprawie kanalizacji.

Stowarzyszenia właścicieli nieruchomości prowadzą w tej sprawie energiczną akcję. Delegacje właścicieli nieruchomości pod przewodnictwem p. posła Schimmela ostatnio interwenjowały u p. wojewody i wice-wojewody p. Potockiego.

Prace idą w kierunku uzyskania kredytu i w tym celu odbyły się także narady w Urzędzie Wojewódzkim.

Opłaty na Fundusz Pracy.

Stosownie do ustawy o Funduszu Pracy właściciele nieruchomości, zatrudniający dozorców, administratorów lub innych pracowników winni uiszczać opłaty od uposażeń służbowych na rzecz Funduszu Pracy. Opłaty te wynoszą razem 2 proc. uposażenia pracowników, przyczem 1 proc. odpłacają pracownicy i 1 proc. pracodawcy.

Opłaty te obowiązują jest uiszczyć pracodawca, — w tym wypadku właściciel nieruchomości, — w Kasie Chorych, przyczem równocześnie należy złożyć deklarację, zawierającą dokładne obliczenie opłat oraz wypłacanego wynagrodzenia.

W ciągu miesiąca czerwca należy wnieść opłaty, przypadające za miesiąc maj.

Zaznaczamy przytem, że przy obliczaniu tych opłat nie bierze się pod uwagę kwot, mniejszych od 1 zł.

Z życia organizacji.

W dniu 22 maja r. b. w małej sali Towarzystwa Kredytowego m. Łodzi odbyło się wspólne posiedzenie przedstawicieli stowarzyszeń właścicieli nieruchomości m. Łodzi, na którym obecny był także p. poseł Schimmel. Na posiedzeniu poruszono cały szereg spraw, związanych z własnością nieruchomości, a w szczególności sprawy podatku od nieruchomości, od niezajętych lokali, niezainkasowanych sum komornego, od lokali, zajętych przez bezrobotnych i t. p.

Zebrań zaszczylił swoją obecnością p. adwokat dr. Westreich ze Lwowa, znany działacz na terenie własności nieruchomości. W pięknym przemówieniu, ogłoszonym na zakończenie posiedzenia, p. dr. Westreich wezwał zebranych do wytrwania i niezłamania się z powodu ciężkiego kryzysu, jaki teraz przeżywa własność nieruchoma.

Przemówienie p. Westreicha wywarło na obecnych głębokie wrażenie.

Ważne dla członków Towarzystwa Kredytowego.

Dłużnicy Towarzystwa Kredytowego m. Łodzi, którzy złożyli podania o skonwertowanie zaległości i do dnia 15 maja wpłacili przypadającą część, winni w dniu 1 czerwca r. b., w myśl odnośnej uchwały Ogólnego Zebrania Tow., wpłacić drugą ratę tej wpłaty, w wysokości $\frac{1}{3}$ połowy raty półrocznej 1932 r. w wypadku, gdy zaległość wynosi nie więcej niż dwie takie raty, w wypadku zaś większej zaległości $\frac{1}{3}$ trzech czwartych części raty półrocznej r. ub. W dniu 15 czerwca r. b. płatna jest resztująca część sumy, warunkującej uzyskanie konwersji.

Okólnik Prezesa Sądu Apelacyjnego we Lwowie, przewidujący pewne ulgi dla właścicieli nieruchomości.

Prezes Sądu Apelacyjnego we Lwowie wydał w dn. 21 kwietnia r. b. okólnik Nr. 11. 288/33 w sprawie zarządów przymusowych miejskich realności czynszowych. Okólnik ten przewiduje, aby w wypadkach, gdy z powodu niepłacenia czynszu i niewypłacalności lokatorów nie można się przez dłuższy czas spodziewać dochodów, wystarczających na zaspokojenie egzekwowanej pretensji, sądy wstrzymały kroki egzekucyjne. Ponadto okólnik zaleca, aby w sprawach, wszczętych po 1 stycznia r. b. przeciwko właścicielom nieruchomości o należności pieniężne, jako zarządców sądo-

wych ustanawiano dłużników samych właścicieli nieruchomości.

Byłoby pożądanym, aby i u nas stosowano te same normy.

Konwersja zaległości od pożyczek długoterminowych.

Na mocy postanowienia ministra skarbu, niżej wymienionym instytucjom zezwolono na dokonywanie konwersji zaległości od pożyczek długoterminowych: Bankowi Gospodarstwa Krajowego, Państwowemu Bankowi Rolnemu, Towarzystwu Kredytowemu Przemysłu Polskiego w Warszawie, Piotrkowskiemu Towarzystwu Kredytowemu Miejskiemu w Piotrkowie Trybunalskim, oraz towarzystwom kredytowym miast Kalisza, Łodzi i in.

Zjazd Gospodarczy w Warszawie.

W dnia 18—20 maja r. b. odbył się w Warszawie zjazd działaczy gospodarczych i społecznych, zorganizowany przez Bezpartyjny Blok Współpracy z Rządem dla wypełnienia następujących zadań:

a) zobrazowania i praktycznego przestudjowania całokształtu działalności rządu w sprawach gospodarczych;

b) nakreślenia wytycznych dalszych prac społecznych w terenie w związku z ostatnio wydanymi ustawami i nowymi warunkami gospodarczymi, które życie codzienne samemu narzuca;

c) podjęcia twórczej inicjatywy gospodarczej i społecznej w terenie, celem wykorzystania obecnych możliwości dla zaktywizowania życia gospodarczego.

Prace zjazdu odbywały się na posiedzeniach plenarnych oraz w pięciu komisjach, a mianowicie rolnej, przemysłowo-handlowej, finansowej, samorządowej oraz komisji pracy.

Na zjeździe wygłoszono ogółem 17 referatów przez wybitnych znawców i praktyków naszego życia gospodarczego.

Obrazy zjazdu, którym przewodniczył prezes Bezpartyjnego Bloku Współpracy z Rządem, pos. Walery Sławek, trwały 3 dni.

Odpowiedzialność cywilna właścicieli nieruchomości.

Kilkakrotnie zwracaliśmy uwagę naszych czytelników na konieczność ubezpieczenia się właścicieli nieruchomości od odpowiedzialności cywilnej. Ostatnio mamy do zanotowania jeszcze jeden fakt, który potwierdza słuszność naszego stanowiska. Oto w dniu 24 maja r. b. na posesji przy ul. Rybnej Nr. 2-4 spadł gzyms na 4-letnią dziewczynkę Czesławę Horowicz, raniąc ją dotkliwie. Ofiarę wypadku odwieziono do szpitala.

Niewątpliwie właściciel domu zmuszony będzie zapłacić odpowiednie odszkodowanie.

Te i tym podobne fakty winny skłonić właścicieli nieruchomości do jaknajszerszego ubezpieczenia się od odpowiedzialności cywilnej.

Zapomogi rządowe na budowę studzien i kapielisk.

Wobec tego, że w wielu miejscowościach stwierdzono zwiększenie się liczby zachorowań na choroby zakaźne, spowodowane m. in. brakiem lub wadliwym urządzeniem studzien, Ministerstwo Opieki Społecznej wyasygnowało kredyty na budowę kapielisk i studzien. Kredyty te będą udzielane przedewszystkiem tym miejscowościom, gdzie stan zdrowotny jest najgorszy.

W kraju i poza krajem.

Nowy prezes Towarzystwa Kredytowego m. Warszawy.

Na wakujące stanowisko prezesa Dyrekcji Tow. Kredytowego m. Warszawy wybrany został p. Józef Prüffer, dotychczasowy długoletni dyrektor tego Towarzystwa.

P. prezes Prüffer, który liczy obecnie lat 81 chyba jest najstarszym ze wszystkich prezesów Towarzystw Kredytowych w Polsce.

O pobudzenie ruchu budowlanego w Polsce.

Na jednym z ostatnich plenarnych zebrań Izby Przemysłowo-Handlowej w Warszawie w debatach zwrócono specjalną uwagę na zagadnienia wzmocnienia ruchu budowlanego, jako środka ożywienia życia gospodarczego. Zebranie poleciło Prezydium Izby zorganizowanie odpowiedniej akcji w celu pobudzenia ruchu budowlanego.

Pożyczki budowlane w Warszawie.

Na posiedzeniu komitetu rozbudowy m. stoł. Warszawy, 24 b. m., przyznano 44 nowe pożyczki budowlane na drobne budownictwo mieszkaniowe murowane i drewniane.

Ogółem przyznano dotychczas 341 tego rodzaju pożyczek (około 4000 zł. każda), pozostało jeszcze do przyznania 250 pożyczek. Ogólna suma przyznanych już pożyczek wynosi 1 400 000 zł., pozostaje jeszcze do podziału 1 000 000 złotych.

Najazd bezdomnych na Warszawę.

Mieszkańcy okolicznych miasteczek, eksmitowani za nieplacenie komornego, znowu ciągną do Warszawy, w nadziei otrzymania tu pomieszczeń w schroniskach dla bezdomnych. Przybywają do Warszawy całymi rodzinami wraz z ruchomościami, zajmują na peryferiach miasta część ulicy i oczekują interwencji władz.

Ponieważ przybysze ci nie mają prawa do opieki społecznej w stolicy, jako niemieszkańcy tu od roku, przytem wszystkie schroniska dla bezdomnych są przepełnione ponad miarę, przybywający kierowani są z powrotem do miejsca ostatniego stałego zamieszkania.

Spalanie śmieci w Warszawie.

Konsorcjum francuskie zwróciło się z propozycją budowy nowoczesnej spalarni śmieci domowych w Warszawie. W myśl rozpatrzonej już przez komisję koncesyjną magistratu oferty, koszty wybudowania spalarni, wraz z organizacją racjonalnego wywozu śmieci, wyniosłyby 30 000 000 zł. Pieniądze te byłyby użyte m. in. na kupno 100 samochodów ciężarowych, dostosowanych do wywozu śmieci oraz na budowę hermetycznych pojemników na każdym dziedzińcu i kublów do śmieci. Wykonanie tych urządzeń zatrudniłoby przedsiębiorstwa krajowe. Spalarnia, wraz z kompletnym urządzeniem, przeszłaby po 25 latach na wyłączną własność magistratu.

Plantacje miejskie w Warszawie.

Na obszar t. zw. Wielkiej Warszawy, który wynosi 12 468 ha, przypada zaledwie 188 ha. parków i skwerów, oraz 193 ha lasów (bielański i młociński), czyli na jednego mieszkańca — 1,5 m. kw. parków i 1,6 m. kw. lasów. Jeżeli doliczyć Łazienki, ogrody Zoologiczny, Botaniczny, Pomologiczny, wręczcie zadrzewione cmentarze, to otrzymujemy 6,1 m. kw. zieleni na jednego mieszkańca.

Dochody mieszkańców Warszawy.

Podług zebranych i opracowanych przez wydział statystyczny magistratu danych, liczba płatników o wyższych dochodach jest w Warszawie większa, niż wogóle w kraju.

Liczba osób samodzielnych z dochodem powyżej 12 000 zł. rocznie stanowi w stolicy 13,4 proc. liczby wszystkich płatników samodzielnych, gdy w Polsce 5,7 proc.

Podobnie jest wśród płatników niesamodzielnych, aczkolwiek różnice są tu znacznie mniejsze. Odsetek płatników tego rodzaju posiadających powyżej 12 000 zł. dochodu rocznie, wynosi 3,8 proc. w Warszawie, gdy w całym kraju 3 proc. wszystkich płatników.

W stosunku do ogółu ludności Warszawy, płatnicy samodzielni z dochodem powyżej 12 000 zł. rocznie, stanowią 0,7 proc., a w całym kraju zaledwie 0,1 proc., płatnicy niesamodzielni odpowiednio 0,38 proc. i 0,05 proc. W Warszawie więc takich płatników zarówno jednej, jak i drugiej kategorii jest 7 razy więcej, niż w całej Polsce.

Z zestawienia tego widać, jak niskie u nas są wogóle dochody obywateli.

Obniżka stopy procentowej w Niemczech.

Według doniesień prasy niemieckiej, w najbliższym czasie ma nastąpić w Niemczech ogólna obniżka stopy procentowej.

Zmiany ustawy o ochronie lokatorów w Austrii.

Jak donosi prasa austriacka, rząd zamierza w drodze dekretu przeprowadzić reformę obowiązującej ustawy o ochronie lokatorów. W nowej ustawie ma być uwzględniony szereg postulatów, wysuniętych w tej sprawie przez organizację właścicieli nieruchomości.

Nadesłane wydawnictwa.

„Życie gospodarcze a ekonomika społeczna”.

Pod tym tytułem pojawiła się księga zbiorowa wydana świeżo przez Polskie Towarzystwo Ekonomiczne we Lwowie pod redakcją prezesa prof. Leopolda Caro. W skład książki wchodzi prace 32 ekonomistów polskich, dotyczące szeregu problemów ekonomicznych i socjologicznych: rolnictwa, przemysłu, ubezpieczeń społecznych, mieszkań, waluty, kredytu, przyrostu ludności, reformy studiów ekonomicznych, spółdzielczości, etatyzmu, roli morza, regionalizmu, rodziny, wolności i równości, katolicyzmu wobec przesilenia. Wśród autorów wymieniamy profesorów szkół akademickich: Biegeleisena, Caro, Daszyńska-Golińska, Gurskiego, Hauswalda, Kłapkowskiego, Konecznego, Korowicza, Kurnatowskiego, Ludkiewicza, Rętego, byłych ministrów Bertonię, Gliwica, Klarnera, Kwiatkowskiego, Ludkiewicza, Stesłowicza, senatora Steckiego, posła Schimmla, prezesa PKO. Grubera, wicewojewodę Bileka, inspektorke pracy Krahelską, dyr. dep. Manteuffla, dyr. Kołodziejskiego, dr. Paygierta, red. Piwowarczyka i Sławińskiego, inż. Romanowa i dr. Sondla, dr. Strzeszewskiego, dr. Tomanka i dr. Krzetuskiego.

Książka daje na 531 stronach obraz dzisiejszego stanu rzeczy w tych wszystkich kwestjach i stawia szereg postulatów ze stanowiska interesów polskich. Cena 20 zł.

Odpowiedzi redakcji.

Wł. K. Podatek majątkowy (a podobnie i każdy inny podatek realny) ciąży na nieruchomości nawet i bez wpisu prawa zastawu i może być z danej nieruchomości ściągany od nabywcy, choćby tenże, nabywając nieruchomość, nie wiedział o istnieniu zaległości w tym podatku. (Orz. 31. 3. 1932, 3. 1 Rw. 442/32, Prz. Pr. 58 poz. 8).

Fabryka Przetworów i Tektur Smółcowych

Henryk Lubawski

Łódź, Dowborczyków 24, tel. 159-24.

Dostarcza:

Tekturę smółcową
Papę bitumiczną (białą)
Smolę do smarowania dachów
Pak kamienno-węglowy
Masę sklepną
Karbolineum

w gatunkach najprzedniejszych.

D. O. K. Szefostwo Budownictwa — IV Dywizjon Żandarmerji
 poszukuje;

38 POKOI,

magazyny i piwnice o przestrzeni 360 mtr.² × 180 mtr.² suche, jasne i przewiewne, stajnię na 2 konie, wozownię na 2 wozy i 1 powóz, garaż na 1 samochód i skład paszy, małą szopę na sprzęty przeciwpożarowe, dziedziniec o przestrzeni 250 × 350 mtr.² z bramą wjazdową, pożądany trawnik, kwietnik i mieszkanie dla dozorczy;

1 mieszkanie 4-pokojowe z kuchnią — komfort.

1 " 2- " " " "

1 " 2-3- " " " "

2—3 pojedyncze pokoje z przedpokojem. Muszą być 4 klozety, 2—3 łazienki — światło elektryczne pożądany gaz, instalacja wodna wewnętrzna.

Wiadomość D. O. K. 4 Dyw. Żandarmerji

Kpt. Dobrzański.

BIBLIOTEKA

PRZY CENTRALNEM STOWARZYSZENIU
WŁAŚCICIELI NIERUCHOMOŚCI m. ŁODZI
46 PIOTRKOWSKA 46

ZAWIERA ARCYDZIEŁA NAJNOWSZEJ
LITERATURY POLSKIEJ I OBCEJ.

Biblioteka czynna jest codziennie oprócz niedziel i świąt od godz. 3¹/₂ do 5¹/₂ po południu, we wtorki i soboty od 11 do 1 po południu.

ABONAMENT MIESIĘCZNY WYNOŚI 1 ZŁ.

Ważne dla PP. Właścicieli Nieruchomości!

Zakład Blacharsko-Budowlany

Ważne dla PP. Właścicieli Nieruchomości!

„B-CIA HIRSZ” DAWN. RAFAŁ HIRSZ
Łódź, Gdańska 68, telefon 154-50

przyjmuje wszelkie roboty w zakres blacharstwa wchodzące, to jest: krycie i reperację dachów blachą, tekturą smołowcową i smarowanie smołą gazową, zakładanie i reperację gzymsów, rynien i rur. — ZA DOBROĆ WYKONANIA ROBOTY GWARANTUJEMY. — CENY PRZYSTĘPNE. — Dla członków Centralnego Stowarzyszenia Właścicieli Nieruchomości 10% rabatu. —

FABRYKA
TEKTURY SMOŁOWCOWEJ

BRONISŁAW GOLDE I S-KA

ŁÓDŹ, UL SKŁADOWA 33, TELEFON 110-59.

— Polecą —

PAPĘ DAGHOWĄ SMOŁOWCOWĄ

Papę bitumiczną (białą),
Papę kolorową (zieloną i czerwoną), lepnik, pak,
smołę i karbolineum.

Fabryka okuć **B-cia Suwalscy** wł. Antoni Suwalski.

Fabryka i biuro — Łódź, ul. Żeglarska Nr. 9,
telefon 209-52 (dawn. Golca).

Dojazd tramwajem Zgierskim do Julianowskiej.

Wykonuje zamki, zatrzaski, klamki żelazne kute, z mosiądzu i czerwonego metalu, paskwile, zawiasy, zasuwki, narożniki i t. p., od najskromniejszych do najzdobniejszych — **Przyjmujemy kompletne okucia do nowych budowli**

S. Barączak i W. Kusak

Predsiębiorstwo Budowy Studzien Artezyjskich
i Fabryka Turbin Wietrznych

Łódź, ulica Nawrot Nr. 37, telefon 224-05.

Przedsiębiorstwo studniarskie

RYSZARD GUSTAW MARKS

Łódź, ulica Ordona № 6 (przy Pabjanickiej szosie 23)

Wykonuje wszelkie roboty wchodzące w zakres studniarstwa i reperacji w mieście i poza miastem. —

Ceny niskie. — Robota solidna. — Ceny niskie.

KOSZTORYSY NA ŻĄDANIE. —

3 pokoje z kuchnią

POSZUKIWANE

OD PLACU WOLNOŚCI DO NARUTOWICZA

Oferty sub „Łódzki Głos Obywatelski”
Piotrkowska 46.

FABRYKA
TEKTURY DACHOWEJ

B. KOWALSKI

ŁÓDŹ, RZGOWSKA № 60 a, TEL. 150-98.

Polecą znaną ze swej dobroci:

tekturę smołowcową (papę dachową) opiaskowaną,
izolacyjną (bez piasku) i sufitową.

Smołę gazową i preparowaną

Pak z węgla kamiennego. Masę sklejną (Klebmasse).