Należność pocztowa uiszczona ryczałtem.

Łódzki Głos Obywatelski

Pismo poświęcone sprawom własności nieruchomej

Cena prenumeraty wraz z przesyłką pocztową 2 złote kwartalnie. Pojedyńczy numer 70 groszy

ADRES REDAKCJI i ADMINISTRACJI
Łódź, Piotrkowska 46, tel. 116-17 i 255-45
Konto czekowe w P. K. O. Nr. 601.120

Wychodzi raz na miesiąc. Ogłoszenia: wiersz mm jednołamowy 20 gr., w tekście 40 gr. Kolumna ogł. zawiera 4 szpalty

№ 3 (114) Łódź, marzec 1938 r. Rok X

Parę uwag o emisji

Jedną z konsekwencyj likwidacji moratorium hipotecznego w formie, ustalonej ostatnio przez ciała ustawodawcze, jest konieczność natychmiastowego wznowienia emisji listów przez miejskie towarzystwa kredytowe. Termin 1 czerwca, od którego przywraca się ściągalność starych zobowiązań hipotecznych, wymaga, aby do tego czasu źródła kredytu zastępczego zostały uruchomione, a uruchomienie takie po przeszło 5-letniej martwocie wymaga jednak dość poważnego okresu przygotowawczego. Właściwie, przeszkód prawnych do wznowienia emisji nie ma, zdaje się, żadnych. Wstrzymano ją bowiem nie na zasadzie żadnego aktu ustawodawczego, ani nawet wyraźnego rozporządzenia, a li tylko drogą wyrażenia przez Ministerstwo Skarbu pod adresem Towarzystw Kredytowych odpowiedniego życzenia, któremu Towarzystwa te się podporządkowały. W tym stanie rzeczy zrozumiałe jest, że niezbędne formalności nie mogą stanowić przeszkody do natychmiastowego rozpoczęcia prac w tej dziedzinie. Zupełnie inaczej jednakże sprawa przedstawia się pod względem zarówno czysto finansowym, jak i techniki emisyjnej. 543. A

Główny szkopuł finansowy tkwi w rozbieżności między rentownością nieruchomości miejskich a wysokością rendyty od kapitału, jakiej rynek pieniężny w obecnej chwili wymaga. Pogodzenie tej rozbieżności w sposób zdrowy wydaje nam się chwilowo zupełnie niemożliwe. Niska rentowność domów jest, że tak powiemy, ustawowo zafiksowana, i to dzięki ostatnim uchwałom ciał ustawodawczych, na nieprzewidzianie długi okres czasu. Z drugiej strony wymagania rynku pieniężnego są najzupełniej niezależne i niezwiązane żadną funkcjonalną zależnością z możliwościami właścicieli domów. Nieuniknionym więc jest, że obsługa zaciągniętych drogą pożyczek w Towarzystwach Kredytowych długów, będzie musiała dokonywać się chwilowo nie tylko z dochodów od nieruchomości, jak to normalnie być powinno, lecz częściowo również kosztem samej substancji majątkowej. Jeszcze raz podkreślamy: jest to zjawisko w najwyższym stopniu niezdrowe, lecz, niestety, nieuniknione przy istniejącym stanie prawnym w odniesieniu do nieruchomości miejskich. W stosunku do Towarzystw Kredytowych nakłada to obowiązek potanienia udzielonego kredytu w zakresie ich przynajmniej możliwości, a więc drogą obniżenia kosztów wstępnych, związanych z zaciągnięciem pożyczki, a stanowiących przy dawnych emisjach poważną zwyżkę oprocentowania. Również i władze mogłyby się tu przyczynić do umniejszenia zła przez wyjątkowe obniżenie opłat rejentalnych, hipotecznych, komunalnych etc., związanych z aktem pożyczkowym.

Nie rozwiązuje to, oczywista, poruszonego zagadnienia, lecz umniejszy przynajmniej zło nieuniknione a w wypadkach drobniejszych pożyczek może w ogóle stanowić warunek, decydujący o opłacalności pożyczki.

Również i strona techniczna emisji przy dzisiejszych nienormalnych warunkach prawnych istnienia nieruchomości miejskich jest bardzo trudna, szczególnie, gdy weźmie się pod uwagę, że pożyczki udziela się na lat kilkadziesiąt, w ciągu których bezwzględnie radykalne zmiany pod tym względem są nieuniknione. Jakże np. ustalić wartość czynszową nieruchomości mieszkalnej, która ma stanowić podstawę do udzielenia pożyczki na lat trzydzieści kilka, kiedy obecnie pobierane komorne nie jest żadną funkcją wartości domu, kosztów jego wzniesienia, bądź nawet układu stosunków na rynku mieszkaniowym? Czyż komorne, reglamentowane ustawowo pod kątem widzenia czynników nic wspólnego nie posiadających z sytuacją gospodarczą, może stanowić miarodajną podstawę dla długoterminowej pożyczki? Naszym zdaniem, bezwzględnie nie! Z drugiej jednak strony przyjęcie za podstawę teoretycznie słusznych zasad, a więc ustalanie wartości czynszowej przez funkcjonalne uzależnienie od wartości technicznej, jako jedynie miarodajnej na dłuższe czasokresy, również nie odpowiada praktycznym wymaganiom, gdyż zawsze liczyć się trzeba z aktualną wartością handlową domu, która w obecnej chwili jest, oczywista, całkowicie uzależniona od owego obniżonego, ale tym nie mniej obowiązującego komornego.

Rozwiązanie tego rodzaju trudności wymaga nader wnikliwego i ostrożnego podejścia do problemu regulaminu szacunkowego, który stać się musi kompromisem między potrzebami dzisiejszego nienormalnego stanu rzeczy, a przyszłością, która, miejmy nadzieję, przywróci stosunki, oparte na przesłankach czysto gospodarczych. Nawet sprawa szacunków technicznych komplikuje się ze względu na poważne fluktuacje kosztów budowy i kolosalne rozpiętości w uposażeniu nowobudowanych domów.

Nie wątpimy, że czynnik obywatelski, decydujący w Towarzystwach Kredytowych, da sobie radę z piętrzącymi się trudnościami i znajdzie on wyjście, któreby nawet w obecnych trudnych czasach umożliwiło korzystanie z kredytu długoterminowego wszystkim potrzebującym go. Jednakże konieczna jest ostrożność, a przede wszystkim daleko idące uwzględnienie warunków lokalnych, co ułatwi znakomicie rozwiązanie niełatwego zadania. Szczególnie trzeba podkreślić te rzeczy w odniesieniu do terenu łódzkiego, który posiada nader specyficzne warunki w żaden sposób nie dające się porównać z sytuacją na terenie bądź to Warszawy, bądź też mniejszych miast prowincjonalnych. Toteż raczej należy sobie zadać nieco więcej trudu w opracowaniu przepisów oryginalnie łódzkich, a zrezygnować ze zbytniego ułatwiania przez wzorowanie się na przepisach cudzych.

Rzuciliśmy parę uwag i wskazaliśmy na niektóre trudności. Nie znaczy to, że sprawa jest wyczerpana. Do pozytywnego jednak rozwiązania zarówno przytoczonych trudności jak i innych, związanych z emisją, będziemy mieli okazję jeszcze powrócić.

Likwidacja dawnych zaległości podatkowych

Odroczone zaległości mogą być spłacane do dnia 31 marca 1938 r. na warunkach ulgowych

Mija obecnie ostatni etap likwidacji zaległości podatkowych, odroczonych do dnia 31 marca 1938 roku na mocy rozporządzenia Ministra Skarbu z dnia 15 kwietnia 1935 r.

Z dniem 31 marca rb. ulgi, przyznane tym rozporządzeniem, wygasają, wskutek czego odroczone dotąd zaległości staną się po tym terminie wymagalne i ściągnięte będą w drodze przymusowej z odsetkami i bez jakichkolwiek bonifikat lub ułatwień.

Wszyscy zainteresowani płatnicy winni zatem, by uniknąć strat, zlikwidować swoje odroczone zaległości w terminie do 31 marca rb. i w tym celu wiedzieć muszą, ile i jak mają płacić.

Na mocy przepisów wspomnianego rozporządzenia odroczeniu podlegały zaległości, pochodzące z okresów sprzed 1 kwietnia 1934 r. Poza odroczeniem przysługiwały płatnikom częściowe umorzenia, dokonywane corocznie. Według odpowiedniego przepisu płatnikowi, który uiścił w terminie do dnia 31 marca 1936 r. zaległości powstałe w roku budżetowym 1934/35, umarzano 10% odroczonych zaległości. Przewidziane umorzenia w następnych latach na wypadek uiszczenia w danym roku budżetowym przypisanego w tymże roku podatku wynoszą: w roku budżetowym 1935/36 — 15%, w roku 1936/37 — 20% oraz w roku 1937/38 — 25%. Zwracamy przy tym uwagę, że nieuiszczenie w terminie do dnia 31. III. 36 r. przypisu z roku 1934/35 powoduje tylko utratę prawa do 10%-wego umorzenia, jednakże ta nieumorzona część zaległości korzysta nadal z odroczenia do 31 marca 1938 r. wraz z całą zaległością. Natomiast jeśli chodzi o przypisy za lata następne, to nieuiszczenie w którymkolwiek z trzech wymienionych lat budżetowych przypisu z tegoż roku pociąga za sobą utratę prawa zarówno do odpowiedniego umorzenia, jak i do odroczenia tej części zaległości, która podlegałaby umorzeniu, gdyby bieżący podatek zapłacony był w odpowiednim czasie. W związku z tym ta część zaległości za każdy rok z osobna staje się natychmiast wymagalną i płatna jest wraz z odsetkami na warunkach, przewidzianych w przepisach ogólnych.

Po zastosowaniu wszystkich wymienionych umorzeń pozostaje jeszcze obecnie do uregulowania w wypadku uszczenia przypisu z roku 1934/35 do 31 marca 1936 r. — 30%, zaś w razie niedotrzymania tego terminu — 40% pierwotnej kwoty. Tę właśnie pozostałość płatnik ma prawo spłacić w terminie do dnia 31 marca 1938 r. bez odsetek i na specjalnych warunkach ulgowych. Mianowicie każdą wpłatę, dokonaną do dnia 31 marca r. b. wyłącznie na poczet odroczonych zaległości, zalicza się na te zaległości w wysokości 150%, a więc kto np. wpłaci 100 złotych, ma zaliczone na pokrycie zaległości 150 złotych. Wpłaty z taką bonifikatą można uskuteczniać nie tylko gotówką, lecz również obligacjami 6% Pożyczki Narodowej i 5% Pożyczki Konwersyjnej z r. 1924.

Po dniu 31 marca r. b. omawiane zaległości nie będą korzystały z powyższej bonifikaty, a ponadto przy ich regulowaniu będą pobierane odsetki od dnia 1 kwietnia 1934 roku.

Dla zilustrowania rozmiaru ulgi przytoczymy następujący przykład: Na koncie płatnika po zastosowaniu wszystkich przysługujących mu umorzeń, figuruje do uregulowania zaległość w wysokości zł 1.200,—. Zaległość ta w terminie do dnia 31 marca r. b. może być pokryta bez odsetek wpłatą 800 złotych (gotówką, bądź też wymienionymi obligacjami). Po dniu 31 marca r. b. na uregulowanie tej samej zaległości płatnik będzie musiał wpłacić już 1.632 złote (1.200 złotych zaległości plus 36% odsetek za cztery lata), a więc przeszło dwa razy tyle.

W związku ze stosowaniem w praktyce przepisów wspomnianego rozporządzenia o ulgach w spłacie zaległości podatkowych z dnia 15 kwietnia 1935 r. niektóre urzędy skarbowe określenie „podatek przypisany w roku budżetowym" rozumiały w znaczeniu ściśle technicznym, a mianowicie w znaczeniu daty dokonania przypisu w księdze bierczej. Skutek tej interpretacji jest taki, że w przypadku, gdy płatnikowi przypisano podatek w księdze bierczej, np. w lutym 1936 r., t. j. w roku budżetowym 1935/36, a nakaz płatniczy doręczono mu dopiero w kwietniu tego roku, a więc już w roku budżetowym 1936/37, pozbawiano płatnika prawa do bonifikaty i dalszej ulgi, ponieważ nie uiścił on, i z natury rzeczy nie mógł uiścić, podatku w tym roku budżetowym, w którym go przypisano.

Jak wyjaśniło ostatnio Ministerstwo Skarbu (okólnik z dnia 4 marca 1938 r. L. D. V. 4599/1/38), interpretacja ta nie jest zgodna z przepisami powołanego na wstępie rozporządzenia. Bowiem przez „podatek przypisany w roku budżetowym" rozumieć należy nie datę dokonania przypisu w księdze bierczej, lecz datę powstania zobowiązania podatkowego u płatnika, co następuje po doręczeniu mu nakazu płatniczego. Biorąc pod uwagę wyżej podany przykład, należy dojść do wniosku, że płatnikowi dokonano przypisu nie w roku budżetowym 1935/36, lecz w roku budżetowym 1936/37 i że w związku z tym płatnik nie traci prawa do bonifikaty i do dalszych ulg, lecz korzysta z nich na zasadach, przewidzianych przepisami.

Poza tym Ministerstwo Skarbu w tymże okólniku wyjaśnia, że przy spłacaniu zaległości odroczonych służy płatnikom prawo do wszelkich bonifikat, wynikających z przepisów rozporządzenia o ulgach, niezależnie od tego, czy zaległość spłacana jest gotówką, czy też Pożyczką Narodową lub 5% Pożyczką Konwersyjną z 1924 r.

Równocześnie Ministerstwo zaleciło, aby urzędy skarbowe, które na skutek błędnej interpretacji omawianego rozporządzenia pozbawiły płatników służących im ulg z tego rozporządzenia, decyzje swe sprostowały zgodnie z wyżej podanymi wyjaśnieniami.

Sprawa lokali *wynajętych po 1 stycznia 1938 r.*

W poprzednim numerze omówiliśmy szczegółowo skutki prawne, wynikające na skutek wejścia w życie odnośnego przepisu dekretu Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 14 listopada 1935 roku o wyłączeniu spod działania ustawy o ochronie lokatorów, budynków lub ich części, **których najem kończy się po dniu 31 grudnia 1937 roku.**

W związku z tym należy dodatkowo zwrócić uwagę na fakt, że interpretacja powyższego przepisu nasuwa pewne wątpliwości. Mianowicie, niektórzy spośród komentatorów wskazują na to, że opierając się na **dosłownym brzmieniu** omawianego przepisu **i jego wykładni gramatycznej** należy przyjść do wniosku, że decydującym dla ustalenia, czy dany lokal zostaje wyłączony z ustawy o ochronie lokatorów, czy też nadal jej podlega, jest **moment zwolnienia lokalu.** W konsekwencji należałoby w tym wypadku uznać, że jeżeli lokal opróżniony został przed 31. XII. 37 r., to pozostaje on nadal pod działaniem ochrony, choćby wynajęty został nowemu lokatorowi dopiero po tej dacie, a wyłączone z ochrony są **tylko te lokale, które opróżnione zostały po 31. XII. 37 r.**

Naszym zdaniem jednakże komentarz ten jest niewłaściwy, gdyż cytowany przepis należałoby raczej interpretować **logicznie w związku z intencją ustawodawcy,** jaka zaznaczyła się przy nowelizacji ustawy o ochronie lokatorów.

Logicznie bowiem rzecz ujmując, prawa nowego najemcy nie mogą być uzależnione od terminu zakończenia poprzedniego najmu, który stanowi okoliczność, nie mającą absolutnie nic wspólnego z osobą nowego najemcy.

Stoimy zatem na stanowisku, że każdy lokal, objęty przez nowego najemcę po 1 stycznia br. wyłączony jest z ustawy o ochronie lokatorów bez względu na to, czy opróżniony został przed czy po 31. XII. 37 r.

Ułatwienia w zaciąganiu pożyczek w listach zastawnych

W parze z wejściem w życie ustawy o spłacie niektórych wierzytelności hipotecznych, ogłoszono w Dziennika Ustaw z dnia 15 ub m. ustawę o zasadach ułatwień w zaciąganiu pożyczek w listach zastawnych.

Zgodnie z tą ustawą pożyczce instytucji kredytu długoterminowego, udzielonej w listach zastawnych, celem spłacenia wierzytelności hipotecznej, służy do wysokości ujawnionego w księdze hipotecznej (wieczystej) zabezpieczenia wierzytelności, która ma być spłacona, ten sam stopień pierwszeństwa hipotecznego, co wierzytelności spłaconej. Jeżeli hipoteka, zabezpieczająca powyższą wierzytelność jest wyrażona w walucie zagranicznej, wówczas hipotekę tę przerachowuje się na walutę polską według zasad rozporządzenia z 12 czerwca 1934 o wierzytelnościach w walutach zagranicznych, po kursie z dnia poprzedzającego dzień przyznania pożyczki przez instytucję kredytu długoterminowego.

Ujawnienie wierzytelności instytucji kredytu długoterminowego w księdze hipotecznej (wieczystej) nastąpi bez zgody niższych wierzycieli hipotecznych. Zgoda zaś wierzyciela hipotecznego, którego wierzytelność ma być spłacona z pożyczki, jest zbyteczna, jeżeli wykazane będzie, że całkowita spłata jego wierzytelności jest zabezpieczona.

Przepisy powyższe nie naruszają dalej idących uprawnień statutowych instytucji kredytu długoterminowego. Równocześnie ustawa upoważniła ministra sprawiedliwości do wydania szczegółowych przepisów, celem wykonania ustawy z uwzględnieniem różnic istniejących na poszczególnych obszarach ze względu na obowiązujące tam ustawodawstwo. Rozporządzenie to zgodnie z ustawą może również określić, w jaki sposób ma być zabezpieczona spłata wierzyciela hipotecznego.

Równocześnie ustawa wprowadziła do dekretu Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 3 grudnia 1935 r. w sprawie wierzytelności hipotecznych i listów zastawnych Towarzystw Kredytowych Miejskich szereg zmian, przedłużając w szczególności o lat 2 i pół okres umorzenia pożyczek zabezpieczających listy zastawne. Listy zastawne z oznaczonymi terminami umorzenia powinny być ostemplowane z zaznaczeniem na nich przedłużenia okresu umorzenia o 2 i pół lat.

Nadto minister skarbu upoważniony został omawianą ustawą do zmiany w czasie do dnia 1 stycznia 1939 terytorialnego zakresu działania poszczególnych towarzystw kredytowych miejskich w drodze rozporządzenia.

Ku uwadze członków Towarzystwa Kredytowego m. Łodzi

Jak nas informują z Towarzystwa Kredytowego m. Łodzi, Dyrekcja przywiązuje duże znaczenie do punktualnego wywiązywania się z zobowiązań, przyjętych na siebie przez członków drogą podpisania umowy, dotyczącej rozłożenia na raty zaległości.

Uwzględniając przy rozkładaniu na raty możliwości płatnicze członków w jak najszerszym zakresie, Dyrekcja, według naszych informacyj, będzie wszczynać energiczne kroki egzekucyjne, o ile terminy płatności nie będą ściśle przestrzegane.

Zwracamy na powyższe uwagę zainteresowanych członków, aby nie narażali się na wysokie koszty, nieuniknione w razie wszczęcia egzekucji.

Zmiany w gospodarce mieszkaniowej Niemiec

Pisano dużo o tym, że w Niemczech zniesiona została przymusowa gospodarka mieszkaniowa w starych domach. Okazuje się jednak, że było to zarządzenie przejściowe, albowiem obecnie znowu została wprowadzona, chociaż w zmienionej cokolwiek postaci. Jakkolwiek nie można jej porównać z gospodarką starych domów w Polsce, gdzie do dnia dzisiejszego pobiera się komorne brutto, równające się w porównaniu ze „standartem" życiowym i wartością obiegową pieniądza przed wojną światową 45% komornego przedwojennego, to jednak i te drobne ograniczenia wywołały niezadowolenie. Jeden z wybitnych działaczy na polu uporządkowania stosunków we własności nieruchomej w Niemczech pisze w tej sprawie do jednego z współpracowników naszego czasopisma:

„Co do gospodarki przymusowej myli się Pan cokolwiek. Jest to sprawa dość nieprzyjemna. Cofamy się, Don Rodrigo. Otrzymaliśmy tu teraz rozporządzenie wstrzymania podwyżek. Nie wolno pobierać komornego więcej, niż pobierało się 1 grudnia 1936. Mamy „ustawowe komorne". Tak się urzędowo nazywa. Jest to 132% t. zw. czynszu pokojowego z 1. 7. 1914. No dobrze. Te 32% nadwyżki uznano jako absolutnie niezbędne: a) aby powetować szkody gospodarki przymusowej, b) aby przyczynić się do wynajdywania pracy. Teraz jednak nie wolno nam brać więcej niż w grudniu 1936. Ukłony przed lokatorami są dzisiaj niższe, niż były kiedykolwiek".

Władze miarodajne wychodziły początkowo z założenia, że podwyżka komornego może dojść do granicy 160% komornego przedwojennego. Brano pod uwagę, że siła nabywcza obecnej marki niemieckiej, w porównaniu z marką przedwojenną, wymaga takiej proporcji, albowiem liczono się z tym, że właściciele nieruchomości podczas inflacji ponieśli miliardowe straty (wartość złotej marki wynosiła w r. 1923 kilka miliardów, co wywołało taką panikę, że sprzedawano czteropiętrowe kamienice za cenę... pianina) i że ponadto właściciele z braku funduszów nie byli w stanie doprowadzić domów do całkowitego porządku.

Teraz jednak widocznie uznano, że należy ponownie wziąć się za „ochronę lokatorów" i wstrzymano komorne na wysokości 132%".

Z przytoczonego wyżej listu wynika, że właściciele starych domów w Niemczech czują się pokrzywdzeni tym zarządzeniem. Chyba nie wiedzą oni o tym, że np. w sąsiednim państwie właściciele domów pobierają tylko około 50% komornego przedwojennego.

*

W przyszłości każda podwyżka komornego, bez względu na to, czy mieszkanie podlega ustawie komornianej Rzeszy, czy też nie, wymaga uprzedniego zatwierdzenia przez urzędy do ustalania cen. Szacunki czynszu komornianego lub dzierżawnego, które na zasadzie dotychczasowych przepisów dokonane były przed uprawomocnieniem się trzeciego rozporządzenia wykonawczego z 27 września 1937, pozostają w mocy. Dotychczasowe więc podwyżki komornego z powodu zmiany sposobu używalności i t. p. są nadal obowiązujące.

W czwartej części wspomnianego rozporządzenia o zadaniach i uprawnieniach komisarza Rzeszy do ustalania cen, uprawnienia urzędów do ustalania cen w dziedzinie komornego i dzierżawy za pomieszczenia mieszkalne i handlowe przekazane zostały urzędom miejskim i powiatowym. Takie uporządkowanie było niezbędne, ponieważ urzędy do ustalania cen nie były już w stanie opanować licznych wniosków o podwyżki komornego, które im przedłożone były zgodnie z § 3 rozporządzenia o wstrzymaniu podwyżek.

Nowe rozporządzenie, które — jak już zaznaczono — ponownie wprowadza ochronę lokatorów, z pewnością odbije się ujemnie na stosunkach mieszkaniowych. Znowu są ograniczenia praw właściciela, znowu będzie brak pieniędzy na gruntowne remonty i udoskonalenia, znowu zeszczupleją środki na inwestycje domowe.

Właściciele nieruchomości i projekt izb własności nieruchomej w Niemczech

Dr. Max Hahn-Brixen, prezes t. zw. Wielkiej Organizacji Własności Nieruchomej na Śląsku Niemieckim, wydał broszurę, w której omawia utworzenie „izb gospodarki nieruchomościowej" na wzór izb przemysłowo-handlowych lub rzemieślniczych.

Wychodząc z założenia, że własność nieruchoma jest powołana do zarządzania kapitałem zainwestowanym w wielkomiejskich domach czynszowych, a zatem integralną częścią składową majątku narodowego, i to zarządzania równie starannego i sumiennego, jak naprz. bankier zarządza pieniędzmi swych klientów, autor dochodzi do wniosku, że własność nieruchoma winna być gospodarczo traktowana jako grupa zawodowa.

Według obliczeń ekonomistów niemieckich wartość majątku narodowego, inwestowanego w nieruchomościach, wynosi około 200 miliardów marek. Dla należytego zarządzania tak poważną gałęzią gospodarstwa narodowego konieczne jest, zdaniem autora, utworzenie izb własności nieruchomej.

Ze względu na to, że u nas sprawa powołania samorządu gospodarczego dla własności nieruchomej jest jednym z zasadniczych postulatów organizacyj własności nieruchomej, przytaczamy poniżej, podany przez autora projekt struktury izb według propozycyj p. Otto Kowalke, który niewątpliwie zainteresuje naszych czytelników.

I.

1. Stan właścicieli domów służy potrzebie ogółu przez wznoszenie, przygotowanie i wynajmowanie mieszkań.

Spełnia on swoje zadania za pomocą zastosowania kapitału i pracy, na podstawach przemysłowych, przez zawodowo wykonywaną czynność, mającą na celu zysk.

Jest on zupełnie równoległy z rolnictwem, przemysłem, rzemiosłem i handlem.

2. Działalność mieszkaniowa obejmuje w głównych zarysach:

a) obroty gruntami,
b) budowę domów,
c) wynajmowanie.

3. Do spraw gospodarki nieruchomościowej należy:

a) kwestia mieszkaniowa (zapotrzebowanie mieszkań według liczby i wielkości mieszkań, prawo mieszkaniowe, opieka nad mieszkaniami),

b) kwestia gruntowa (polityka gruntowa, ceny gruntu, rynek nieruchomości, prawo hipoteczne, ochrona dłużników),

c) kwestia budownictwa (materiały budowlane i ich ceny, płace robotnicze i t. p.).

II.

1. Izby gospodarki nieruchomościowej mają ekonomicznie wielką wartość, gdyż prywatno-gospodarcza działalność własności nieruchomej popiera gospodarkę narodową.

2. Izby własności nieruchomej należy zaprowadzić przez ustawy krajowe.

3. Izby własności nieruchomej składają się z przedstawicieli:

a) zawodowych przedsiębiorców sprzedaży gruntów budowlanych,

b) przedsiębiorców budowlanych, mianowicie prywatnych, spółdzielni budowlanych, gmin budujących pod własnym zarządem,

c) właścicieli domów (wynajmujących) w miejscowościach ponad 1000 mieszkańców.

4. Dla każdej prowincji należy urządzić izbę własności nieruchomej.

Izby własności nieruchomej jednego kraju należy połączyć w związku izb.

Izby własności nieruchomej mają prawo ustalania świadczeń i przepisów karnych dla swych członków.

5. Izba własności nieruchomej dba o wszelkie sprawy mieszkaniowe w zakresie zarówno gospodarczym, jak i technicznym.

Może w każdym czasie przedstawiać rządowi wnioski i propozycje.

Ma być wysłuchana przez rząd we wszystkich ważniejszych sprawach, dotyczących kwestyj ogólnych lub specjalnych zagadnienia mieszkaniowego.

Może się skomunikować ze wszystkimi władzami bezpośrednio.

Z tego w poszczególnych wypadkach wynikają następujące prawa i obowiązki:

a) reprezentacja spraw zawodowych przed rządem, władzami administracyjnymi, sądami i t. d.;

b) czynności biegłych;

c) mianowanie rzeczoznawców;

d) mianowanie członków do związku izb własności nieruchomej, proponowanie członków do rady gospodarczej Rzeszy;

e) zarząd i nadzór nad zakładami izb (banki właścicieli domów i inne instytucje użyteczności publicznej);

f) kwestie administracji domów;

g) nadzór i opieka nad mieszkaniami;

h) innego rodzaju popieranie spraw mieszkaniowych, szczególnie zaś:

kredytu realnego,
przepisów budowlanych,
szacowania i ubezpieczenia;

i) rejestrowania wolnych mieszkań;

k) prace statystyczne.

6. Pożytek ekonomiczny izb wyraża się w następującym:

a) Izba reprezentuje ogół kolegów zawodowych, z których wyborów pochodzi.

b) Izba ma nie tylko ustawowo uzasadnione prawo, lecz też ustawowo uzasadniony obowiązek zastępowania interesów swych członków.

c) Władze państwowe winny nie tylko wysłuchać, lecz też uwzględniać orzeczenia izb.

Przedsiębiorstwa szczególnego zaufania

Ogłoszona została ustawa, wprowadzająca ograniczenia dla pewnych przedsiębiorstw, które określono jako „wymagające szczególnego zaufania".

Ustawa dotyczy przedsiębiorstw:

1) ochrony mienia,

2) detektywów prywatnych,

3) świadczenia usług w sprawach paszportowych i wizowych,

4) pośrednictwa w zawieraniu małżeństwa,

5) pośrednictwa w zakresie urządzania przedsięwzięć rozrywkowych.

Ograniczenia te polegają przede wszystkim na tym, że prowadzenie każdego z wymienionych wyżej przedsiębiorstw wymaga specjalnego zezwolenia władzy. Bez zawiadomienia i zgody odnośnych władz przedsiębiorstwa takie nie mogą się przenosić do innych miejscowości ani też zakładać filij w innych miejscowościach.

Władzą udzielającą pozwolenie wzgl. zgodę jest wojewoda, a w m. stoł. Warszawie — komisarz rządu.

Pozwolenie na prowadzenie przedsiębiorstwa mogą otrzymać tylko osoby, zdolne do działań prywatnych, nie wzbudzające obaw, że pozwolenia użyją ze szkodą dla interesu publicznego oraz posiadające obywatelstwo polskie.

Władza może cofnąć pozwolenie a w pewnych wypadkach nawet obowiązana jest je cofnąć.

Naruszenie przepisów omawianej ustawy karane jest grzywną do 1000 zł.

Istniejące dotychczas przedsiębiorstwa objęte powyższą ustawą obowiązane są w ciągu 6 miesięcy licząc od dnia wejścia w życie ustawy t. j. od 25 lutego r. b., uzyskać pozwolenie na ich prowadzenie, w przeciwnym razie muszą one ulec likwidacji.

Potrącanie od dochodu kosztów nabycia rozpoczętej budowli na cele mieszkalne

Jedną z ważniejszych ulg podatkowych dla budujących domy jest prawo potrącenia od dochodu sum zużytych na budowę. W wypadku, gdy budowa została rozpoczęta i ukończona przez tę samą osobę, sprawa przyznania ulgi i ustalenia jej rozmiaru jest niesporna. Natomiast inaczej się rzecz przedstawia, gdy dom nabyty został w trakcie budowy. Zachodzi tu bowiem pytanie, czy nabywcy, który budowę ukończył przysługuje prawo potrącenia od dochodu poza kosztami wyłożonymi na wykończenie domu, także kosztów nabycia rozpoczętej budowy.

Sprawa taka była ostatnio rozpatrywana przez Najwyższy Trybunał Administracyjny (25. X. 37 r. L. Rej. 1845/34), który uznał, że w zasadzie kupno domu w budowie samo przez się nie jest aktem, względnie czynnością, która, jako działalność gospodarcza, jest skierowana na budowę domu. Akt taki bowiem z istoty swojej nie musi być ani uwarunkowany pewnymi planami gospodarczymi nabywcy w stosunku do nabywanego obiektu, ani też wiązać jego woli w odniesieniu do kupionego obiektu, w szczególności w kierunku kontynuowania budowy domu i to mieszkalnego. W zasadzie więc nie zawsze jest on aktem celowej działalności nabywcy, skierowanej na budowę takiego domu. Jednakże będzie on posiadał charakter takiej działalności wtedy, **gdy w rzeczywistości z uwagi na zachodzące warunki, a w szczególności na stan budowy, rozmiar pozostałych jeszcze do wykonania robót budowlanych oraz ich charakter techniczny, jest on widocznym wyrazem woli nabywcy (następnie zrealizowanej) użycia posiadanych środków na wybudowanie domu mieszkalnego, a nie zwykłego ulokowania kapitału w wartościach nieruchomych.**

W danym wypadku nowy dom powstał z niewykończonej budowli, nabytej w celu dalszej budowy, albowiem stosunek kosztów budowy, dokonanej przez poprzedniego posiadacza do kosztów budowy, dokonanej bezpośrednio przez nowonabywcę, wskazuje na to, że dla wykończenia nabytej budowli musiał on przeprowadzić roboty budowlane w poważnym zakresie, oraz, że dom ten, którego budowę doprowadził do końca, w całości powstał na jego koszt, ponieważ w cenie kupna zapłacił on równowartość rozpoczętej wówczas budowy. Należy więc uznać, że nabywca odpowiada pojęciu osoby, która cały ten dom wybudowała. W tym stanie rzeczy potrąceniu od dochodu podlega suma wydatkowana na kupno rozpoczętej budowli (zł. 41.147,80) narówni z poniesionymi kosztami jej wykończenia (zł. 84.607,69).

Nowy projekt ulg podatkowych dla nowowznoszonych budowli

Rząd przygotował projekt ustawy o ulgach podatkowych dla inwestycyj, komasującej w jeden akt wszystkie dotychczasowe i nowoprojektowane ulgi, a więc ulgi w centralnym okręgu przemysłowym, ulgi na obszarze województw wschodnich, ulgi dla poszukiwań górniczych, przemysłu hutniczego i motoryzacyjnego, ulgi dla nowowznoszonych budowli oraz dla nabywców pojazdów mechanicznych.

W stosunku do obecnego stanu rzeczy w odniesieniu do nowowznoszonych budowli projekt wprowadza szereg zmian, polegających m. in. na skróceniu niektórych ulg z 15 na 10 lat.

Poza tym zwolnienie od opodatkowania dochodów, płynących z nowowybudowanych domów, ma być zupełnie skasowane.

W szczególności domy, zawierające wyłącznie jedno lub dwuizbowe mieszkania, korzystać będą z ulg w podatku od nieruchomości w ciągu 15 lat, inne zaś budynki tylko przez 10 lat. Ulgi w podatku od lokali przysługiwać będą tylko 10 lat.

Prawo osób fizycznych do potrącenia z dochodu wyłożonych kosztów budowy domów mieszkalnych zostało zachowane, z tym jednakże ograniczeniem, że potrącić można nie więcej niż 15.000 zł. na pierwszy i po zł. 5 tys. na każdy następny lokal mieszkalny. Natomiast prawo potrącenia służy nie tylko z dochodu tego roku, w którym budowę wykonano, lecz także z dochodu 4-ch następnych lat. Nowy jest przepis, postanawiający, że po potrąceniu z dochodu kosztów budowy, od reszty dochodu opłaca się podatek według stopy podatkowej, obowiązującej dla całości dochodu.

Ulgi w zakresie opłat stemplowych od przejścia własności nieruchomości nowowybudowanej zostały według projektu znacznie ograniczone. Przede wszystkim dotyczyć one mają tylko domów, zawierających wyłącznie jedno i dwuizbowe mieszkania, równocześnie zaś skrócono okres, w którym obroty nowymi domami wolne są od opłat dla domów nieukończonych z lat 8 na lat 4 oraz dla ukończonych — z lat 8 na lat 2.

Ustawa ma wejść w życie z dniem jej ogłoszenia, jednakże domy, rozpoczęte przed wejściem w życie tej ustawy, o ile przynajmniej fundamenty zostały wykonane na całej powierzchni, korzystać będą z dotychczasowych ulg.

Informacje i wiadomości bieżące

Składka ogniowa za I półrocze 1938 roku

Składka ogniowa za ubezpieczenie budynków od ognia w P. Z. U. W. za I półrocze r. b. w wysokości połowy całorocznej należności, płatna jest w ciągu miesiąca kwietnia.

Przypadająca należność winna być wniesiona bezpośrednio do Powszechnego Zakł. Ubezp. Wz. (Al. Kościuszki 57) lub też do kasy Zarządu Miejskiego.

W razie niezapłacenia składki w terminie do 30 kwietnia r. b., przypadająca należność zostanie ściągnięta w drodze egzekucyjnej z doliczeniem odsetek za zwłokę.

Termin płatności podatku od lokali za I półrocze 1938 r.

Urzędy Skarbowe rozesłały już do płatników nakazy płatnicze na podatek od lokali za lata 1938 i 1939.

Wymierzony podatek płatny jest ratami półrocznymi, przy czym należność za I półrocze 1938 r. należy uiścić w terminie do dnia 30 kwietnia, jeżeli nakaz doręczony został przed 1 kwietnia, w razie zaś późniejszego doręczenia nakazu podatek winien być zapłacony w ciągu 30 dni od otrzymania nakazu.

Od wymiaru podatku od lokali służy płatnikom prawo wniesienia odwołania do Izby Skarbowej w ciągu 30 dni od daty doręczenia nakazu.

Obowiązek stosowania pasów ochronnych przy myciu okien

W związku z nieszczęśliwymi wypadkami, jakie ostatnio miały miejsce na terenie miasta przy myciu okien wskutek niezastosowania pasów ochronnych, Starostwo Grodzkie przypomina, iż rozporządzenie porządkowe Wojewody Łódzkiego z dnia 15. I. 1929 r. (Łódzki Dziennik Wojewódzki Nr. 4 poz. 1) **zabrania mycia okien we wszelkich pomieszczeniach, znajdujących się powyżej parteru, bez dostatecznego — za pomocą pasów, balustrad i t. p. — zabezpieczenia przed upadkiem osób spełniających tę czynność.**

Obowiązek przestrzegania stosowania środków zabezpieczających przed upadkiem, ciąży tak na osobach wydających zlecenia mycia okien, jak i na osobach myjących okna.

Winni przekroczenia przytoczonego rozporządzenia podlegają grzywnie do 500 zł lub karze aresztu do 14 dni, albo obu tym karom łącznie.

Powyższe podajemy do wiadomości właścicieli domów, celem ścisłego przestrzegania.

Wzrost obciążenia własności nieruchomej

W ostatnim zeszycie „Polski Gospodarczej" znajdujemy ciekawe porównanie wpływów podatkowych zestawionych według zasadniczych grup w okresach 1928/9 r. i 1936/37 r., z którego wynika, że **ogólne obciążenie** podatkowe w pierwszym z tych okresów wynosiło 808 miln. zł., a w drugim — 807 miln., czyli niemal zupełnie się nie zmieniło.

Jednakże przy niezmienionym globalnym obciążeniu poszczególne kategorie obciążeń zostały przesunięte w sposób b. radykalny.

Najjaskrawiej wzrosło obciążenie podatkiem dochodowym od uposażeń, a to wobec wprowadzenia t. zw. podatku specjalnego. Na drugim miejscu **jest podatek od nieruchomości, który wzrósł z 5,8% ogólnych wpływów do 10%, t. j. prawie dwukrotnie.**

Odwrotnie, spadły daniny nadzwyczajne z powodu ich wygaśnięcia (podatek majątkowy), podatek zaś obrotowy zmniejszył się zarówno dzięki ulgom, jak i z powodu zmniejszenia się ogólnej sumy obrotów towarowych i pieniężnych w wyniku spadku cen od r. 1928 do r. 1936 o 46 proc.

Podatek od nieruchomości, stanowiących własność miasta

Min. Skarbu wyjaśniło, że nieruchomości stanowiące własność miasta, w których mieszczą się miejskie przedsiębiorstwa handlowe, przemysłowe lub użyteczności publicznej (wodociągi, gazownie, rzeźnie, tramwaje i t. d.) podlegają podatkowi od nieruchomości. Natomiast lokale zajęte pod zakłady dobra publicznego, jak: szpitale, przytułki, szkoły, jako nie przynoszące zysku, wolne są od tego podatku.

W związku z tym miasta zmuszone będą do uiszczenia milionowych zaległości, nie płaconych dotychczas wobec innego interpretowania ustawy o podatku od nieruchomości.

Rozporządzenie w sprawie szyldów

Zgodnie ze znowelizowanymi ostatnio przepisami w sprawie szyldów, na szyldzie powinno figurować pełne imię i nazwisko właściciela z wyjątkiem kupców rejestrowych, którzy mogą podać tylko pierwsze litery imienia i pełne nazwisko. Oznaczenie przedsiębiorstwa na szyldzie nie może budzić wątpliwości, że jest to przedsiębiorstwo handlowe, czy przemysłowe. Nazwa firmy bez nazwiska właściciela może być umieszczona na szyldzie, o ile figuruje ona w rejestrze spółek akcyjnych lub spółek z ogr. odp. Wszelkie napisy mają być umieszczone w języku polskim, a w języku obcym tylko wtedy, jeżeli nazwa firmy została zgłoszona do rejestru w obcym języku.

O ułatwienie hipotecznego wyodrębniania mieszkań w domach spółdzielczych

W październiku 1934 r. ukazała się ustawa o własności lokali. Daje ona wszystkim właścicielom mieszkań w domach spółdzielczych prawo wyodrębnienia hipotecznego ich mieszkań. Wykonanie tej ustawy napotykało jednak w praktyce na znaczne przeszkody natury finansowej, ze względu na wysokie opłaty związane z przepisaniem własności i zapisem hipotecznym.

Zainteresowane sfery podejmują obecnie u czynników miarodajnych starania o obniżenie kosztów w celu rzeczywistego udostępnienia członkom spółdzielni korzystania z możliwości przepisania prawa hipotecznego zajmowanych przez nich mieszkań na nich samych. Wyodrębnienie mieszkań umożliwia bowiem odpowiedni obrót i zarazem sprzedaż mieszkań w domach spółdzielczych.

Równocześnie wysunięty został projekt rozciągnięcia ustawy o własności lokali również na wszystkie domy, należące do osób prywatnych. Byłoby to, zdaniem projektodawców, bardzo korzystne m. in. dla właścicieli nieruchomości, obciążonych nadmiernymi długami. Tacy właściciele nie musieliby wówczas wyzbywać się całej nieruchomości na pokrycie swych długów, lecz mogliby sprzedawać ją częściami — po prostu pojedyńczym lokatorom.

Zamykanie dopływu wody do nieruchomości

Wydane zostało rozporządzenie o korzystaniu z urządzeń wodociągowych oraz urządzeń do usuwania nieczystości i wód opadowych.

W myśl tego rozporządzenia wszystkie urządzenia wodociągowe, znajdujące się na nieruchomościach, muszą być utrzymywane w stanie, zdatnym do użytku. Wyłączanie urządzeń, doprowadzających wodę do nieruchomości, oraz utrudnianie korzystania z tych urządzeń jest w zasadzie niedopuszczalne.

Wyjątkowo dozwolone jest zamykanie dopływu wody do nieruchomości przez Zarząd Miejski w wypadkach, gdy woda jest zanieczyszczona w sposób dla zdrowia szkodliwy, lub w razie pożaru, gdy potrzeba zwiększyć dopływ wody do hydrantów pożarowych. Dopływ wody może być zamknięty także w razie zalegania z opłatami za wodę, ale tylko wtedy, jeśli właściciel domu systematycznie nie reguluje należności, a mieszkańcy mogą czerpać wodę ze zdrojów (kranów) ulicznych, znajdujących się nie dalej jak 55 m od nieruchomości.

Właściciel domu obowiązany jest zawiadomić o terminie zamknięcia dopływu wody wszystkich mieszkańców domu.

Przymusowy wykup nieruchomości w województwie łódzkim

W związku z ustaleniem planu parcelacyjnego na rok 1939, wyznaczono w województwie łódzkim do przymusowego wykupu ogółem 1003 ha gruntu.

Zadłużenie Państwa Polskiego

Ogłoszony niedawno wykaz długów państwa polskiego stanowi niewątpliwie ciekawą ilustrację przemian, zachodzących w życiu gospodarczym naszego kraju.

Według danych statystycznych, ogólne zadłużenie skarbu państwa zarówno wewnętrzne, jak i zagraniczne, wynosi obecnie około 4,8 miliarda złotych, podczas gdy przed rokiem zadłużenie to wynosiło 4,7 miliarda złotych.

Z ogólnej sumy zadłużenia na długi wewnętrzne, zaciągnięte w kraju u swoich obywateli, przypada 2,1 miliarda zł., a na długi zagraniczne — około 2,7 miliarda zł.

Zadłużenie Polski na jednego mieszkańca wynosi obecnie ponad 140 złotych. W innych krajach zadłużenie to jest niepomiernie większe.

W lutym 1938 roku zmarł w wieku lat 48

b. p. Mojżesz Gurt

właściciel nieruchomości w Łodzi, przy ulicy Piramowicza 9.

W dniu 14 marca 1938 r. przeżywszy lat 84 zmarła

b. p. Ita Janowska

właścicielka nieruchomości w Łodzi, przy ulicy Kilińskiego 61.

Zmarli byli przez wiele lat członkami naszej organizacji.

Niech Im ziemia lekką będzie!

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

W kraju i poza krajem

Fanatyczna zwolenniczka „Ochrony Lokatorów"

Agencja „Kabel" donosi o niezwykłym przejawie swoistego sposobu trzymania się ustawy o ochronie lokatorów, jaki miał miejsce w Warszawie. Przy ulicy Wiśniowej, w nowej dzielnicy miasta, pewien właściciel domu wybudował dużą frontową część nowej kamienicy, a ostatnio przystąpił do rozbiórki starej oficyny, chcąc postawić nową. Lokatorów rudery przeniósł do nowego domu oprócz jednej tylko lokatorki parterowego mieszkanka, która uparła się i nie chce opuścić rudery, ponieważ „obowiązuje ochrona lokatorów".

Bezradny kamienicznik, rozebrawszy ruderę czeka obecnie, aż uparta lokatorka — fanatyczna zwolenniczka „ochrony lokatorów"... ustąpi.

Czy warto być inżynierem?

„Świat" podaje przykład ilustrujący wymownie, jak u nas się ceni wykształcenie:

„Pisaliśmy niedawno o zawodzie dozorców domowych. O „odstępnym", jakie zwyczajowo daje się za stróżówkę. Zajrzyjmy do kopalni złego i dobrego, do drobnych ogłoszeń. Cóż tam czytamy: „dozorstwo sprzedam", „dozorca — pensja 130, wiele innych; od 800 do 8.000 zł.". Dozorstwo pensja 140, 120. „dozorca potrzebny; dom dochodowy, pensja 150".

Te cyferki znaczą, że poza „dochodami, mieszkaniem, dozorca ma od 120 do 150 zł. pensji.

A teraz spojrzyjmy na inne ogłoszenie — inżyniera rolnego. „Poszukiwany kierownik fermy powierzchni 187 ha. Kwalifikacje: ukończone studia wyższe rolne, praktyka, wiek poniżej 40 — wynagrodzenie do umowy około 200 zł., mieszkanie, opał, światło".

Inżynier rolny musi mieć praktykę, wyższe wykształcenie, kierować fermą i za to w kwiecie wieku, o ile ma dobre świadectwa, dostanie około 200 zł. miesięcznie.

Stróż, pardon, dozorca — ma dochody i pensję 150 zł.

Warto być inżynierem rolnym. On musi mieć dyplom — dozorca odstępne. Podobno jesteśmy krajem rolniczym — czyżbyśmy się mieli stać krajem dozorców domowych?"

Plan realizacji przymusu wodociągowo-kanalizacyjnego w Warszawie

W Warszawie opracowany został ostatnio plan przymusowych przyłączeń nieruchomości do miejskiej sieci kanalizacyjnej i wodociągowej, który będzie realizowany w czterech rocznych okresach, dotyczących poszczególnych rejonów. Pierwszy rejon obejmuje śródmieście.

Właściciele nieskanalizowanych dotychczas nieruchomości w tym rejonie otrzymali już wezwanie do wykonania przyłączeń w terminie do 1 października b. r. Po tym terminie roboty wykonane będą przymusowo na koszt właścicieli nieruchomości.

Terminy dokonania przymusowych przyłączeń w pozostałych trzech rejonach oznaczone zostały w planie kolejno na 1. X. 39 r. 1. X. 40 r. i 1. X. 41 r.

W chwili obecnej z urządzeń kanalizacyjnych miejskich korzysta około 70 proc., a z wodociągu miejskiego ok. 90 proc. ludności stolicy.

Żądania właścicieli domów w Warszawie

Na zgromadzeniu właścicieli nieruchomości dzielnic prawobrzeżnych stolicy, uchwalono domagać się: 1) utworzenia specjalnego funduszu państwowo-samorządowego na opłacenie komornego za bezrobotnych, 2) ulgowej taryfy opłat Z. O. M. prawobrzeżnych dzielnic robotniczych, 3) obniżki cen za wodę, 4) zniesienia opłat za prawo korzystania z urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych, 5) odroczenia nakazanych przyłączeń domów do sieci miejskiej do czasu zniesienia ochrony lokatorów, 6) kredytów długoterminowych i niskoprocentowych na przeprowadzenie niezbędnych inwestycyj, 7) zatwierdzenia planów regulacyjnych dla wszystkich dzielnic prawobrzeżnych.

Domy ze znakami ochronnymi w Anglii

W Anglii w okresie powojennym pobudowano szereg domów, odznaczających się tandetnym wykonaniem. Ostatnio społeczeństwo angielskie w sposób oryginalny usiłuje przeciwstawić się tandeciarzom. Oto zrzeszenie architektów w mieście Birmingham, ośrodku przemysłu metalurgicznego, opracowało projekt znaku ochronnego dla kamienic przez siebie budowanych. Znak ochronny w postaci kolorowego kafla z odpowiednim napisem wmurowuje się w ścianę frontową kamienicy, po uprzednim grutownym zbadaniu całej budowli przez rzeczoznawców architektów, współdziałających z miejską inspekcją budowlaną. W ostatnim czasie projekt ten rozszerzono. Obecnie każdy obywatel Birmingham, budujący kamienicę, może nawet w wypadku, gdy budowa przeprowadzona była przez architekta nie będącego członkiem związku, zażądać dokładnego zbadania budowy przez komisję rzeczoznawców i za niewielką opłatą otrzymać zaświadczenie o solidności budowy. W razie niesolidnego wykonania budowy, przedsiębiorca nią kierujący pociągany jest do odpowiedzialności. W przeciwnym wypadku właściciel otrzymuje prawo wmurowania w ścianę frontową domu kolorowego kafla. Projekt architektów birminghamskich ma dodatnią stronę również pod względem gospodarczym, gdyż kamienice, oznaczone kolorowym kaflem, są wyższe w cenie.

Ogrzewanie ścienne we Francji.

We Francji wprowadza się ostatnio w mieszkaniach ogrzewanie ścienne przez umieszczenie w ścianach rur ogrzewających o średnicy 17—21 mm. Do ogrzewania używa się wody o temp. 85—90° w lecie zaś można tej samej instalacji użyć do chłodzenia przepuszczając wodę zimną. Urządzenie to daje podobno około 20—22 proc. oszczędności na opale w porównaniu z grzejnikami zwykłego centralnego ogrzewania, poza tym pozwala na utrzymywanie w pomieszczeniach jednostajnej temperatury.

Ubezpieczenie budynków na „życie" w Ameryce.

Gubernator Stanu Nowy Jork w Stanach Zjednoczonych A. P. wydał rozporządzenie, pozwalające na przeprowadzenie ubezpieczeń budynków, wzorowanych na ubezpieczeniu na życie. Przypuszczają, że nowy typ ubezpieczenia pozwoli właścicielowi, który opłacał składkę przez 40 lat, dom sprzedać na rozbiórkę, otrzymując jednocześnie całą wartość polisy.

Rozbudowa Palestyny

W ciągu ostatnich 20 lat inwestowano w Palestynie 33 miliony funtów w budownictwie. Ruch budowlany stworzył w tym czasie 25 milionów dni roboczych.

O rozmiarach inwestycyj budowlanych świadczy okoliczność, że 60 proc. wszystkich ciężarów podatkowych ponoszą właściciele domów.

Zbiórka starego papieru.

Jak nas informują, Kasa Bezprocentowych Pożyczek Kupiectwa i Przemysłu Chrześcijańskiego, Piotrkowska Nr. 183, zorganizowała zbiórkę niepotrzebnych i wyrzucanych przez mieszkańców papierów, jak torby, gazety, zeszyty itp. i w tym celu zwróciła się z apelem do właścicieli domów, aby ci polecili dozorcom zbierać u lokatorów niepotrzebny papier i zachęcili do tego zbierania wszystkich lokatorów. W razie zgody właściciela domu na urządzanie takich zbiórek Kasa w oznaczone dni przysyłać będzie po odbior zebranego papieru, który przewieziony będzie do urządzonej przy Kasie sortowni a następnie odsprzedawany fabrykom.

Poparcie tej akcji wśród lokatorów leży w interesie właścicieli nieruchomości, gdyż zbieranie i odkładanie papieru przyczynia się do zmniejszenia ilości śmieci i tym samym obniży koszt wywózki. Ma to specjalne znaczenie w tych domach, co do których obowiązuje przymus ustawienia śmietnic metalowych. Jakkolwiek według obowiązujących przepisów papierów do śmietnic wrzucać nie wolno, jednakże trudno pod tym względem upilnować lokatorów. Zarówno dla wygody właściciela domu jak i lokatorów pożądane byłoby ustawienie specjalnej skrzynki na papiery.

DYREKCJA TOWARZYSTWA KREDYTOWEGO MIASTA ŁODZI

podaje do powszechnej wiadomości, że niżej wyszczególnione nieruchomości w Łodzi położone, obciążone pożyczkami Towarzystwa, za niezapłacone raty wraz zaległościami, wystawione zostały na sprzedaż przez publiczne licytacje, odbywać się mające o godz. 11-ej z rana przed niżej wymienionymi notariuszami przy Wydziale Hipotecznym Sądu Okręgowego w Łodzi, w sali Wydz. Hipotecznego Sądu Grodzkiego w Łodzi, ul. Pomorska 21.

Zbiór objaśnień i warunki licytacyjne znajdują się w księgach hipotecznych odpowiednich nieruchomości oraz w biurze Dyrekcji Towarzystwa Kredytowego m. Łodzi i tamże przeglądane być mogą.

W razie gdyby dzień wyznaczony dla sprzedaży był świątecznym, sprzedaż odbędzie się dnia następnego.

Nr. Nr. hipoteczne nieruchomości	przy ulicy	Vadium Zł.	Licytacja rozpocznie się od sumy Zł.	przed notariuszem	Dnia
843-f	Żwirki	10.180	76.350	J. Zaborowskim	25. V. 1938 r.
843-DE	Żwirki	50.940	382.050	H. Klesem	"
908-db	Nawrot	7.000	52.500	H. Klesem	31. V. 1938 r.
52	Zachodniej	12.000	90.000	S. Baranowskim	20. VI. 1938 r.
61	Żydowskiej	5.000	37.500	H. Klesem	"
62	Żydowskiej	15.980	119.850	P. Lewieckim	"
64-b ros. d	Drewnowskiej	840	6.300	A. Rżewskim	"
320-abr.	Leszno	4.780	35.850	B. Witkowskim	"
321-ki	Mielczarskiego	5.120	38.400	R. Wodzińskim	"
395	Pomorskiej	3.120	23.400	J. Zaborowskim	"
497-z	Długosza	2.060	15.450	S. Baranowskim	21. VI. 1938 r.
627-ros. b	Rzgowskiej	3.600	27.000	H. Klesem	"
627-aa	Rzgowskiej	15.000	112.500	P. Lewieckim	"
721	Piotrkowskiej	13.780	103.350	A. Rżewskim	"
787-b	Legionów	3.480	26.100	K. Okszą-Strzeleckim	"
787-i	Legionów	10.000	75.000	Sz. Tułeckim	"
792-ros. c	Leszno	19.600	147.000	B. Witkowskim	"
795-t	6-go Sierpnia	4.280	32.100	R. Wodzińskim	"
796-i	28P.Strzelc.Kaniowsk.	20.000	150.000	J. Zaborowskim	"
825-a	Zamenhoffa	2.240	16.800	S. Baranowskim	22. VI. 1938 r.
826-a	Zamenhoffa	10.960	82.200	H. Klesem	"
1437-G	P. O. W.	3.560	26.700	K. Okszą-Strzeleckim	"
1626	Al. I Maja	940	7.050	Sz. Tułeckim	"
1629	Śródmiejskiej	3.760	28.200	B. Witkowskim	"
2008	Rokicińskiej	9.520	71.400	R. Wodzińskim	"
2582	Łąkowej	54.000	405.000	S. Baranowskim	23. VI. 1938 r.
4685	Kaplicznej	4.000	30.000	P. Lewieckim	"
4823	Kraszewskiego	6.000	45.000	A. Rżewskim	"
321-k-x	św. Jerzego	18.060	135.450	Sz. Tułeckim	"
1346	Traugutta	41.260	309.450	R. Wodzińskim	"
731	Piotrkowskiej	48.320	362.400	S. Baranowskim	24. VI. 1938 r.
926/927 a	Senatorskiej	73.800	553.500	R. Wodzińskim	30. VI. 1938 r.

oraz w m. Zgierzu

148/149	Gen. Dąbrowskiego	12.000	90.000	J. Zaborowskim	23. VI. 1938 r.

Ogłoszenie.

Dyrekcja Towarzystwa Kredytowego miasta Łodzi

podaje do wiadomości na podstawie § 71 Ustawy (Dz. U. R. P. 1937 r. za Nr 41), że w dniu **26 kwietnia** 1938 roku o godzinie 18 w gmachu Towarzystwa, przy ulicy Pomorskiej Nr 21 odbędzie się **Zwyczajne Zebranie Pełnomocników Towarzystwa Kredytowego m. Łodzi** z następującym porządkiem dziennym:

1. Otwarcie Zebrania.
2. Sprawdzenie listy obecnych, oraz wybór sekretarza i 3-ch skrutatorów.
3. Uchwalenie regulaminu w myśl § 67 punkt 8 Ustawy.
4. Rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania i bilansu Towarzystwa za rok operacyjny 1937.
5. Rozpatrzenie i zatwierdzenie preliminarza budżetowego za rok 1938.
6. Udzielenie pokwitowania byłym Władzom.
7. Ustalenie wysokości oprocentowania ewentualnej nowej emisji listów zastawnych w myśl § 67 punkt 6 Ustawy.
8. Wybór jednego Członka Komitetu Nadzorczego.
9. Wnioski Władz i wnioski Pełnomocników w myśl § 73 Ustawy.

Zebranie odbędzie się bez względu na ilość przybyłych Pełnomocników.

Łódź, dnia 21 marca 1938 r.

OGŁOSZENIE

Zarząd Miejski w Łodzi poszukuje lokalu dla Komisji Poborowej na czas od dnia 1 maja do dnia 30 czerwca 1938 roku, przy czym poszukiwane pomieszczenie zgodnie z art. 19 § 53 ustawy z dnia 23 maja 1924 roku o powszechnym obowiązku wojskowym (Dz. U. R. P. nr. 46 poz. 458), winno odpowiadać następującym wymogom, a mianowicie:

1. znajdować się w śródmieściu, o ile możności na parterze,
2. posiadać dwa wygodne wejścia o dobrych zamknięciach,
3. być dostatecznie przestronne, przynajmniej pięcioizbowe, przy czym jedna sala winna posiadać rozmiary 6 m. na 4 m.
4. być suche, jasne z dostatecznym oświetleniem słonecznym, ciche i odpowiednie do badań lekarskich oraz posiadać odpowiednie urządzenie ustępowe,
5. nie znajdować się naprzeciw oficyny.

Właściciele pomieszczeń, odpowiadających powyższym wymogom, proszeni są o składanie szczegółowych ofert do biura Wydziału Gospodarczego przy ul. Zawadzkiej Nr. 11 (III piętro, pokój nr. 54) w terminie do dnia 30 marca 1938 roku. W ofertach należy podać dokładny adres lokalu, jego powierzchnię w metrach kwadratowych, położenie oraz ilość okien i wreszcie wysokość czynszu w stosunku miesięcznym.

Łódź, dnia 22 marca 1938 roku.

Zarząd Miejski w Łodzi.

OBWIESZCZENIE

Jako tymczasowy Prezydent m. Łodzi w myśl art. 30 rozporządzenia Prezydenta Rzplitej z dnia 16 lutego 1923 roku o prawie budowlanym i zabudowaniu osiedli (Dz. U. R. P. Nr. 23, poz. 202) podaje do publicznej wiadomości, że działając na zasadzie ustępu (3) art. 73 ustawy z dnia 23 marca 1933 roku o częściowej zmianie ustroju samorządu terytorialnego (Dz. U. R. P. Nr. 35 poz. 294) oraz na zasadzie lit. a ustępu (1) art. 29 omawianego prawa budowlanego w brzmieniu ustalonym ustawą z dnia 14 lipca 1936 roku (Dz. U. R. P. Nr. 56 poz. 405) uchwaliłem w zastępstwie Rady Miejskiej:

a) szczegółowy plan zabudowania terenów m. Łodzi zawartych między ulicami Zgierską, Pocztową, Sadową, Wspólną, z wschodnią granicą działki Nr. 13 przy ul. Wspólnej, linią biegnącą w odległości 12 m. na wschód od wschodniej granicy działki Nr. 12 przy ul. Chrobrego i osią ulicy Chrobrego, zmieniający częściowo ogólny plan zabudowania m. Łodzi zatwierdzony przez Ministerstwo Spraw Wewnętrznych.

b) szczegółowy plan zabudowania terenów m. Łodzi zawartych między osiami ulic: Napiórkowskiego, Tatrzańskiej, Milionowej i linią biegnącą w odległości 60 m. na wschód, równoległą do zachodniej granicy nieruchomości J. Bartoszewskiego, położonej przy ulicy Napiórkowskiego Nr. 131-6, zmieniający częściowo ogólny plan zabudowania m. Łodzi.

Plany te począwszy od dnia 16 marca 1938 roku w ciągu dwóch tygodni wyłożone będą codziennie z wyjątkiem niedziel i dni świątecznych do przeglądu publicznego w godzinach od 10 do 12 w Oddziale Regulacji Miasta, pokój Nr. 47 Plac Wolności 14.

We wskazanym wyżej okresie osoby zainteresowane mają prawo w myśl art. 31 cytowanego prawa budowlanego zaznajamiać się z treścią tego planu, po upływie zaś tego okresu w ciągu następnych dwóch tygodni wnosić przeciw temu planowi zarzuty do Wydziału Technicznego Zarządu Miejskiego (Plac Wolności 14).

Tymczasowy Prezydent Miasta

(—) M. Godlewski.

Obwieszczenie

Zarząd Miejski w Łodzi zawiadamia, że zgodnie z postanowieniem § 9 statutu o poborze podatku od psów i przepisów wykonawczych do tego statutu ogłoszonych w Dzienniku Zarządu Miejskiego w Łodzi Nr. 2 z 15 lutego 1938 roku i w Łódzkim Dzienniku Wojewódzkim Nr. 4 z 1 marca 1938 roku lista płatników tego podatku ze wskazaniem ilości psów, podlegających opodatkowaniu i przypadających kwot podatkowych będzie wyłożona od dnia 1 marca do 31 marca do przeglądu w Biurze Wydziału Podatkowego Zarządu Miejskiego w Łodzi, ul. Zawadzka 1, II piętro, pokój 11.

Podatek jest płatny w 2 równych ratach półrocznych w kwietniu i listopadzie.

Płatnicy nabywający psy, podlegające opodatkowaniu po 1 kwietnia, a przed 30 czerwca, winni pierwszą ratę podatku wpłacić w ciągu miesiąca po dniu nabycia.

W wypadku nabycia psa w drugim półroczu podatek wynoszący 50% stawki rocznej, płatny jest jednorazowo w ciągu miesiąca po dniu nabycia.

Dla ułatwienia płacenia podatku będą rozsyłane zawiadomienia płatnicze.

W razie nieotrzymania takiego zawiadomienia, płatnicy winni się zgłosić po nie do Wydziału Podatkowego Zarządu Miejskiego w terminie od dnia 1 do 15 kwietnia, względnie w ciągu miesiąca po nabyciu psa, jeśli to nastąpi po 1 kwietnia.

Odwołanie przeciwko wymiarowi podatku należy wnosić do dnia 14 kwietnia 1938 roku, z wyjątkiem płatników nieumieszczonych w liście wyłożonej do przeglądu, którzy mają prawo odwołania się w przeciągu 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia płatniczego.

Łódź, dnia 18 lutego 1938 roku.

Tymczasowy Prezydent Miasta
w. z. **Kazimierz Kozłowski**
Tymczasowy Wiceprezydent Miasta.

Prosimy PP. Prenumeratorów „Łódzkiego Głosu Obywatelskiego" o wpłacenie zaległej prenumeraty na nasze konto czekowe w P. K. O. Nr. 66220. Nieuiszczenie należności pociągnie za sobą wstrzymanie dalszej wysyłki pisma.

Komunikat.

Smoła. Smoła.

Podajemy do wiadomości, że członkowie naszego Stowarzyszenia mogą otrzymać w **GAZOWNI MIEJSKIEJ**

smołę po zniżonej cenie.

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

CENTRALNE STOWARZYSZENIE
WŁAŚC. NIERUCHOMOŚCI M. ŁODZI
i WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO W ŁODZI
ul. Piotrkowska Nr. 46.

W biurze Centralnego Stowarzyszenia Właścicieli Nieruchomości m. Łodzi przy ulicy Piotrkowskiej 46 członkowie Stowarzyszenia otrzymać mogą następujące druki:

- wykazy nieruchomości
- kwitariusze komorniane
- wykazy opłat na Fundusz Pracy
- upomnienia kanalizacyjne
- książeczki obrachunkowe dla dozorców domowych
- załączniki do zeznań o dochodzie
- wykazy zmian w nieruchomościach

WSZYSCY WŁAŚCICIELE NIERUCHOMOŚCI M. ŁODZI KORZYSTAĆ MOGĄ BEZ ZASTAWU Z

BIBLIOTEKI

PRZY CENTRALNYM STOWARZYSZENIU WŁAŚCICIELI NIERUCHOMOŚCI M. ŁODZI I WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

UL. PIOTRKOWSKA № 46

BIBLIOTEKA ZAWIERA ARCYDZIEŁA NAJNOWSZEJ LITERATURY POLSKIEJ I OBCEJ

ABONAMENT MIESIĘCZNY WYNOSI:
za jedną książkę 75 gr.
za dwie książki zł. 1.25

BIBLIOTEKA CZYNNA jest od 9—1½ i 3½—6 po poł., w soboty od 9 do 1½-ej po południu

Redaktor: Oskar Friese, b. poseł. — Wydawca: Centralne Stowarzysz. Właścicieli Nieruchomości m. Łodzi i Wojew. Łódzkiego Łódź, Piotrkowska 46. — Odbito w „Drukarni Polskiej" L. Mazurkiewicza i S-ki, Sp. z ogr. odp. w Łodzi, Kilińskiego 93, tel. 214-64