

Łódzki Głos Obywatelski

Pismo poświęcone sprawom własności nieruchomości

Cena prenumeraty wraz z przesyłką pocztową 2 złote kwartalnie. Pojedynczy 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 jednolamowy 20 gr., w tekście 40 gr. Kolumna ogł. zawiera 4 szpalty

Nr 12 (99)

Łódź, grudzień 1936 r.

Rok VIII

Polityka budowlana.

Od pewnego czasu pojawiają się na łamach prasy pogłoski o mających rzekomo nastąpić zmianach w dziedzinie polityki ulg budowlanych dla nowowznoszonych budowli. Sprawa ta stanowi konglomerat zagadnień nader różnorodnych, które, zdawać by się mogło, nie wspólnego ze sobą posiadać nie mogą. Jest tu zamieszana i drastyczna kwestia zatrudnienia bezrobotnych, i zagadnienia podatkowe wiecznie głodnych samorządów komunalnych i sprawa mieszkaniowa, i rozwój miast, i kłopoty budżetowe rządu itd. itd. Można rzec, że prawie wszystkie aktualne problemy gospodarcze podały sobie rękę na tym jednym terenie. Zrozumiałe, że w tych warunkach należy podejść do tematu ostrożnie, nie prymitywizując go zbyt. My jednak nie mamy zamiaru rozstrzygać całokształtu tej sprawy, chcemy li tylko zwrócić uwagę na jej reperkusje u własności nieruchomości, już istniejącej.

Jedną z najważniejszych ulg dla nowowznoszonych budowli jest niepodleganie ich podatkowi od nieruchomości. Tym samym automatycznie zwolnione są one od odnośnego dodatku komunalnego. Ten ostatni stanowi pokąźną część budżetu miejskiego z którego korzysta całe miasto. Rozbudowując się miasto ma potrzeby coraz większe, a w ciągu 15 lat (na taki czas obowiązują zwolnienia) powiększenie wynosi na ogół dość duży procent. W rezultacie pewna sztywna ilość starych domów musi dostarczać środków na stale zwiększające się potrzeby miasta, a które to zwiększenie jest spowodowane przez nowe domy, korzystające w dodatku z owych wydatków miejskich.

Cóż więc dziwnego, że dodatek komunalny wykazuje stałą tendencję do wzrostu (jak np. w Warszawie i Łodzi z 50% do 100%), że dąży się do kalkulacyjnie nieusprawiedliwionych cen za świadczenia gminne (woda, kanalizacja itd.), że stary dom staje się źródłem zarobkowym nie właściciela, a wyłącznie tylko zarządu miejskiego. I nie pomogą tu okólniki ministerialne, zalecające nie podwyższanie ciężarów samorządowych, gdyż skarb na pokrywanie miejskich deficytów środków nie ma, a wzrostowi miast nie towarzyszy synchronicznie wzrost grupy podatników. Nie małą rolę odgrywa tutaj, oczywiście, wadliwość samego systemu podatków komunalnych, który zamiast rozkładać ciężary na jak najszerze masy, wykazuje specjalną predykcję do wyciskania ich z najłatwiej uchwytnej majątku właścicieli domów. Lecz bez wątpienia i poruszona sprawa domów nowowznoszonych nie mało przyczynia się do opisanego smutnego stanu rzeczy.

Druga ulga dla nowowznoszonych budowli, budząca w nas wątpliwości na przyszłość — to sprawa potrącalności kosztów budowy przy obliczaniu podatku dochodowego. Przede wszystkim prowadzi to do niedorzecznego pod względem gospodarczym zjawiska, że, powiedzmy, przemysłowiec zysk, osiągnięty z fabryki, zamiast obrócić na niepotrącalne inwestycje, rozszerzające bądź modernizujące tę fabrykę, woli go zużyć na budowę domu. To samo robi hurtownik, to samo nawet

wielki obszar. Zamiast, żeby normalnym trybem powiększać pojemność pracodawczą własnych warsztatów w swojej specjalności, skłania się ludzi do przerzucania się w obcą dla nich dziedzinę, wysysającą nieraz ich własne przedsiębiorstwa z kapitału inwestycyjnego a nieraz i obrotowego. W rezultacie budownictwo kierowane nie realnymi potrzebami rynku mieszkaniowego, tkwiące swymi korzeniami w zyskach innych dziedzin, musi stworzyć chaos na tym rynku, wykluczając jakąkolwiek racjonalną kalkulację, i tak spaczoną przez istniejące wyjątkowe ustawodawstwo mieszkaniowe. Przy takim stanie rzeczy haussa np. przedży bawelnianej może wywołać w Łodzi ... wzmogoną podaż mieszkań. Bo przedzalnicy zarobią więcej, w obronie przed wygórowanym podatkiem rzucą się do budowania, a że nie chodzi wtedy o rentowność, to kalkulacja idzie na bok i pewnego pięknego poranka cała branża mieszkaniowa staje w obliczu spadku cen mieszkań poniżej poziomu kalkulacji, na skutek wyższości cen ... przedży. To samo może nastąpić na skutek wahań koniunktury w byle jakiej gałęzi przemysłu czy handlu i to zarówno w kierunku hauss'y jak i baiss'y.

Już na początku zastrzeżliśmy się przed możliwością wyczerpania tak skomplikowanego zagadnienia, lecz jest to kilka uwag, które mają tylko przypomnieć, że istnieje cała grupa gospodarza, która dźwiga na swych barkach wielką część skutków eksperymentu, a o której zdanie w tej materii najmniej się dba i pyta. Jest to szara masa właścicieli starych domów, dźwigających na swych barkach od lat wielu ciężar budżetów komunalnych a w niemałej części i państwowego. Rozkwit miast jest bezsprzecznie i ich rozkwitem, ale i ich interes trzeba wziąć w rachubę, gdy zahacza się o nie. Nie nadąży się z nowymi budowlami, gdy stare zaczynają walić z braku konserwacji, uwarunkowanej przecież możliwościami dochodowymi.

Niewątpliwie w pewnym momencie trzeba było sięgnąć do środków heroicznych, żeby sprawę ruszyć z martwego punktu, na jakim budownictwo stanęło u nas w okresie powojennym. Ale w ustawach wyjątkowych warunkiem pierwszym powinna być ich krótkotrwałość i pilne baczenie, aby skończyć z nimi, gdy tylko spełniły swe właściwe zadanie. Można im dać rolę impulsu, gdy trzeba ruszyć z miejsca, ale nie wolno nadawać im roli motoru ciągnącego à la longue ciężką łódź kapitału przeciw normalnemu prądowi rentowności. Koniec końców i motor nie podola i łódź się rozbija, a prąd szczątki i tak ze sobą porwie w swoim własnym kierunku. Szkoda tylko, że nie więcej jak szczątki.

Nie dziwimy się ostatecznie, że w latach do roku 1932, gdy normalne budownictwo było niemożliwością prawie, stosowano ulgi wyjątkowe. Uważamy za rzecz nie do pomysłenia, aby przyznane ulgi mogły być cofnięte tym, którzy opierając się li tylko o nie, do budowy przystąpili. Ale mocno trzeba się zastanowić, czy nie czas już przejść do stopniowej przynajmniej normalizacji warunków bu-

downictwa mieszkaniowego. Jest to szczególnie aktualne dziś, gdy cała polityka gospodarcza dąży ku „życiu normalnemu“, t. j. takiemu, jak to precyzyjnie określił p. min. Matuszewski w swym przemówieniu w Towarzystwie

Kredytowym m. Warszawy: „gdy kapitał idzie tam gdzie rentowność mu to wskazuje, ale rentowność nie podnoszona ani obniżana sztucznie, lecz kształtująca się zupełnie swobodnie“.

Oplaty stemplowe od umów najmu.

Umowy najmu lokali podlegających ochr. lok. uważane za zawarte na czas nieokreślony. 6-miesięczny okres dla zawiadomienia o zmianach w stosunkach najmu.

System pobierania opłat stemplowych od umów najmu, dotyczących lokali podlegających przepisom ustawy o ochronie lokatorów, stanowi jedną z wielu bolączek właścicieli nieruchomości. Pomimo wyraźnej wypowiedzianego przez N. T. A. w kilku sprawach poglądu, że traktowanie tego rodzaju umów na równi z umowami zawartymi na czas nieokreślony, nie ma podstaw prawnych, władze skarbowe swego stanowiska nie zmieniły i nadal obliczają opłatę stemplową w myśl własnej interpretacji. Niestety, wykładnia ta została także utrzymana w ostatnio wydanym przez Min. Skarbu okólniku z dn. 30. XI. 36 r. (Dz. Urz. Min. Skarbu Nr. 32/36 r. poz. 959).

W myśl tego okólnika **umowa najmu, mająca za przedmiot lokal, który podlega przepisom wyjątkowym ustawy o ochronie lokatorów, zawarta na czas ściśle określony (a. p. na jeden rok), choćby nie zawierała żadnego zastrzeżenia, co do przedłużenia stosunku najmu poza okres, wymieniony w umowie lub choćby wyraźnie zastrzegala, że przedłużenie może nastąpić tylko drogą zawarcia nowej umowy uważana jest za umowę zawartą na czas nieokreślony.** Stanowisko to motywuje Min. Skarbu tym, że ustalenie w umowie czasu jej trwania ma tylko to znaczenie, że stosunek najmu będzie trwał co najmniej przez czas w umowie wymieniony, nie oznacza zaś, że stosunek najmu musi ustać po upływie umówionego czasu trwania.

Od umowy takiej pobierana jest zatem opłata za czas ściśle określony w umowie np. za jeden rok i dodatkowo jeszcze za pięć lat.

Równocześnie Ministerstwo Skarbu zarządziło, że w wypadkach, gdy opłatę od omawianych umów wymierza notariusz lub urząd skarbowy drogą wymiaru doraźnego należy **na żądanie podatnika pobierać przy sporządzeniu umowy najmu bądź w terminie 3-tygodniowym, tylko kwotę, obliczoną od sumy czynszu, należnej za czas w umowie ściśle określony.** Sprawa dalszej opłaty za okres 5-letni ulega narazie odroczeniu i zostaje rozstrzygnięta po upływie ścisłego terminu oznaczonego w umowie, zależnie od tego jak się ułożą stosunki między kontrahentami.

Okólnik rozróżnia tu kilka ewentualności.

Jeżeli po upływie czasu w umowie ściśle określonego **sporządza się nową umowę, normującą stosunek najmu co do tego samego lokalu między tymi samymi kontrahentami od daty expiracji pierwotnej umowy reszta opłaty (za 5 lat) ulega umorzeniu.**

Nowa umowa musi być zawarta **nie później niż w ciągu 6 miesięcy od daty expiracji pierwotnej,** przy czym umorzenie dalszej opłaty od tej pierwotnej umowy uwarunkowane jest przedstawieniem dowodu uiszczenia opłaty od nowej umowy.

Resztę opłaty umarza się także w wypadku całkowitego ustania najmu (np. gdy lokator się wyprowadza), mogą tu jednak zajść dwie okoliczności: 1) **gdy najem ustaje w terminie ściśle oznaczonym w umowie** — wówczas należy o tym zawiadomić najpóźniej w ciągu 6 miesięcy właściwą władzę, która umorzy w całości resztę opłaty stemplowej; 2) **gdy najem ustaje po upływie czasu określonego w umowie lecz przed upływem 6 miesięcy od tego czasu** — w tym wypadku podatnik obowiązany jest wpłacić dodatkowo do kasy urzędu skarbowego kwotę opłaty obliczoną za czas od upływu terminu w pierwotnej umowie ściśle określonego do dnia, w którym stosunek najmu faktycznie ustał. O fackie zakończenia najmu winien podatnik zawiadomić przed upływem tych 6 miesięcy następujących po terminie oznaczonym w u-

mowie, przy czym równocześnie należy przedstawić dowód uiszczenia wyżej wymienionej dodatkowej opłaty.

W wypadku, gdy stosunek najmu trwa nadal bez sporządzenia nowej umowy, podatnik obowiązany jest uiszczyć całą resztę opłaty stemplowej t. j. za okres 5-letni najpóźniej w ciągu 6 mies. od końcowego terminu umownego.

Niezależnie od tego Min. Skarbu przewiduje pewne ulgi w opłatach stemplowych na wypadek niepłacenia komornego przez najemcę i wytoczenia mu sprawy o eksmisję. O wytoczeniu sprawy eksmisyjnej podatnik obowiązany jest zawiadomić właściwą władzę oraz równocześnie przedstawić dowód, że sprawa taka została wniesiona i w jakim stadium spór się znajduje. Przy tej ewentualności reszta opłaty ulega całkowicie umorzeniu, **jeśli podatnik w ciągu miesiąca po prawomocnym ukończeniu sporu przedstawił urzędowi skarbowemu orzeczenie sądu, z którego wynika, że stosunek najmu ustał nie później, niż z upływem okresu, w umowie ściśle oznaczonego.** W razie ustalenia przez sąd późniejszego terminu ustania stosunku najmu — w szczególności też w przypadkach, przewidzianych w art. 2 dekretu z dnia 29 września 1936 r. (Dz. U. R. P. Nr. 74, poz. 525) — należy uiszczyć opłatę dodatkową od kwoty czynszu, należnej za czas od upływu terminu, w umowie najmu ściśle określonego, do dnia oznaczonego w orzeczeniu sądu. **Jeśli zaś sąd prawomocnie odmówił eksmisji, to kwotę, obliczoną według czynszu za lat 5, należy uiszczyć w całości. Uiszczenia te powinny nastąpić w ciągu miesiąca po uprawomocnieniu się orzeczeń sądu.**

Jeżeli z orzeczenia sądu, dozwalającego eksmisji, nie wynika ścisła data ustania stosunku najmu, to przyjmuje się, że stosunek najmu ustał w dniu uprawomocnienia się orzeczenia sądu.

W razie dotrzymania terminów we wszystkich wyżej wymienionych przypadkach dalsze należne opłaty pobrane będą bez odsetek za zwłokę. Przeoczenie zaś tych terminów jak również zaniechanie zawiadomienia o zaszytych zmianach w stosunku najmu, poza karą pieniężną przewidzianą w ustawie o opl. stempl., pociąga nadto za sobą pobranie całej resztującej opłaty stemplowej bez względu na zasze zmiany.

Przytoczone wyżej przepisy, zawarte w omawianym okólniku traktowane są jako normy ulgowe i nie mają wogóle zastosowania w przypadku, gdy podatnik sam uiszcza opłatę stemplową bez urzędowego wymiaru, wówczas bowiem jest on obowiązany uiszczyć od razu opłatę za okres umowny oraz dodatkowo za 5 lat.

Należy zaznaczyć, że poza przypadkami wyżej wyszczególnionymi i ściśle ograniczonymi okresem 6-miesięcznym po expiracji umowy, żadne umorzenia ani zwroty opłaty stemplowej nie przysługują. Tak więc o ile zmiana w stosunkach najmu zajdzie po czasie dłuższym niż w ciągu 6 miesięcy od expiracji pierwotnej umowy, to opłatę należy uiszczyć za cały okres 5-letni, chociażby faktyczne rozwiązanie umowy nastąpiło wcześniej.

Okólnik zawiera jeszcze jedno ważne postanowienie, ustalające zasadę, że o ile jedna ze stron zobowiązała się do uiszczenia opłaty stemplowej w całości, to egzekucję, zmierzającą do ściągnięcia opłaty, **należy wdrożyć przeciw osobie, obowiązanej prywatno-prawnie do uiszczenia opłaty.** Dopiero w razie bezskuteczności tej egzekucji, lub gdy bezskuteczność ta da się z góry przewidzieć, kroki egzekucyjne winny być skierowane do strony drugiej. Jeżeli umowa nie zawiera zastrzeżenia co do obowiązku uiszczenia opłaty przez którąkolwiek ze stron, wybór strony, przeciw której ma być wdrożona egzekucja należy wyłącznie od uznania władzy.

ODLEWNIA ŻELAZA "FERRUM"

ŁÓDŹ, KILIŃSKIEGO 121
TELEFON 218-20

WYSOKOWARTOŚCIOWE
ODLEWY Z SZAREGO ŻELIWA
WARSZTAT MECHANICZNY
CENY NISKIE

MOTORY

ELEKTRYCZNE WSZELKIEGO RODZAJU
NOWE I UŻYWANE
ELEKTROPOMPY DO STUDNI I FILTRÓW

NAJTAŃSZE ŹRÓDŁO — SPRZEDAŻ — KUPNO — ZAMIANA — WYPOŻYCZANIE

WARSZTATY REPERACYJNE

Naprawa i przewijanie motorów, wykonanie szybkie i solidne wy-
pożyczanie motorów na czas naprawy, na składzie części zapasowe.
Instalacje siły i światła. Żarówki oszczędnościowe dla klatek scho-
dowych. Siatki, pewnie zabezpieczające żarówki od kradzieży.
Oliwa motorowa.

Inż. REICHER i S-ka, Południowa 28, tel. 210-00

DYREKCJA TOWARZYSTWA KREDYTOWEGO MIASTA ŁÓDZI

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 licytację, 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
8 ros. g	Piramowicza	4.980	37.350	S. Baranowskim	5. IV. 1937
37	Jakóba	560	4.200	P. Lewieckim	"
38	Jakóba	320	2.400	A. Rzewskim	"
47	Zachodnia	7.850	56.850	K. Okszą-Strzeleckim	"
64-b; ros. d	Drewnowskiej	840	6.300	J. Zaborowskim	"
143	Zgierskiej	2.280	17.100	S. Baranowskim	6. IV. 1937
236	Nowomiejskiej	1.960	14.700	H. Klesem	"
271-o	Śródmiejskiej	21.560	161.700	P. Lewieckim	"
320-l	Gdańskiej	6.580	49.350	A. Rzewskim	"
320-abr	Leszno	4.780	35.850	K. Okszą-Strzeleckim	"
329	Pomorskiej	8.700	65.250	S. Tułeckim	"
630-c	Sieradzkiej	26.880	201.600	B. Witkowskim	"
523	Piotrkowskiej	12.000	90.000	R. Wodzińskim	"
640ccdd	St. Wólczańskiej	3.780	28.350	S. Baranowskim	7. IV. 1937
37-e	Magistrackiej	12.000	90.000	H. Klesem	"
535-a	Sienkiewicza	17.840	133.800	P. Lewieckim	"
795-oo	Żeromskiego	900	6.750	S. Tułeckim	"
808	Wólczańskiej	35.860	268.950	B. Witkowskim	"
808-M	Andrzeja	3.480	26.100	R. Wodzińskim	"
907	Kilińskiego	660	4.950	J. Zaborowskim	"
908-db	Nawrot	7.000	52.500	S. Baranowskim	8. IV. 1937
1385	Cegielnianej	6.140	46.050	P. Lewieckim	"
1134-a	Kilińskiego	2.300	17.250	A. Rzewskim	"
1626	Al. I Maja	940	7.050	K. Okszą-Strzeleckim	"
2028	Srebrzyńskiej	2.200	16.500	S. Tułeckim	"
2308	Senatorskiej	9.860	73.950	R. Wodzińskim	"
2311	Nowo-Radwańskiej	10.000	75.000	J. Zaborowskim	"
689-a	Wólczańskiej	15.220	114.150	P. Lewieckim	9. IV. 1937
806-i	28P. Strzelc. Kaniowsk.	8.480	63.600	R. Wodzińskim	"
1054-k	Łomżyńskiej	14.880	111.600	A. Rzewskim	"
364-b	Dr. Sterlinga	4.720	35.400	K. Okszą-Strzeleckim	12. V. 1937
787-e	Legionów	33.200	249.000	K. Okszą-Strzeleckim	31. V. 1937

ŻARÓWKI

„PHOS”

SĄ NAJTAŃSZE I NAJTRWALSZE

WIELKI WYBÓR WIELKOŚCI
3, 5, 10, 15, 25, 30, 40, 60 watt i t. d.

Dla właścicieli nieruchomości specjalnie poleca się do numerów i na klatki schodowe 3-i 5-wattowe których inne firmy nie wyrabiają

CENY OD 55 GROSZY

Informacje w biurze Centr. Stowarzyszenia
Właścicieli Nieruchom., Łódź, Piotrkowska 46

DOŚWIADCZONY ADMINISTRATOR DOMU

z długoletnią rutyną, obeznany ze wszystkimi czynnościami wchodzącymi w zakres administracji domów, przyjmuje domy w administrację. Na żądanie **pierwszorzędne referencje** w osobach znanych właścicieli pierwszorzędnych domów.

Wiadomość:

Piotrkowska 109, **Hirszbajn**, tel. 132-58 od 3—4 pp.

Reklama — to potęga!

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 WYNOŚI:
za jedną książkę 75 gr.
za dwie książki zł. 1.25

BIBLIOTEKA CZYNNA jest od 9-ej do 1-ej i od 3¹/₂ do 6-ej po poł., w soboty od 9-ej do 1-ej po południu