

**Zuckmantel** (Szląsk austriacki). 416 m. nad poz. mor. Zakład wodoleczniczy. Linia kolej. Jägerndorf — Ziegenhals, skąd odnoga do Zuckmantel.

**Żegiestów** (Austria, Galicya). 468 mt. nad poz. mor. Środ. lecz: Szczawa żelazista i kap. borowinowe. Kap. w Popradzie. Sez. od 1 Czerwca do 30 Września.

**Żeleznowodsk** (Ces. rosyjsk. Kaukaz, gub Stawropolska, powiat Piatigorski). 612 m. nad poz. mor. Środ. lecz: Źródła alkaliczno-żelaziste 15 — 52° C. Zakład kumysowy. Sez. od 1 Maja do 15 Września. Połącz. kolej: Piatigorsk.

## O pożyczkach Towarzystwa Kredytowego m. Łodzi.

Towarzystwo Kredytowe m. Łodzi udziela pożyczek na nieruchomości, znajdujące się w m. Łodzi (projektowane jest i w Zgierz) i mające uregulowaną hipotekę.

Pożyczka składa się z dwóch pozycji:

- 1) pożyczki udzielonej na budowlę,
- 2) " " " " place.

Ustawa Towarzystwa wymienia trzy rodzaje pożyczek: 1) pierwotną, 2) dodatkową i 3) odnowioną.

### I.

Celem otrzymania pożyczki pierwotnej, należy przedewszystkiem zeznać przed którymkolwiek z regentów łódzkich *akt przystąpienia* do Towarzystwa i w tym celu wystarcza, ażeby zeznający akt wskazał regentowi sumę żądanej pożyczki i numer nieruchomości, z którą do Towarzystwa przystąpić zamierza. Akt ten wniesionym zostaje przez czyniącego regenta do księgi hipotecznej i następnie na najbliższej sesji sobotniej przez zwierzchność hipoteczną zwykle zatwierdzany; poczem przystępujący składa Dyrekcji Towarzystwa podanie z wymienieniem wysokości żądanej pożyczki i załącza następujące dokumenty:

1) Sporządzony przez technika ubezpieczeń szacunek ogniowy budowli, znajdujących się na nieruchomości.

2) Kwit z urzędu powiatu łódzkiego na dowód ubezpieczenia budowli we Wzajemnem Ubezpieczeniu Gubernialnem.

3) Polisę Towarzystwa Ubezpieczeń od ognia, o ile budowle przedstawiają wartość wyższą, aniżeli 5,000 rub., i jeżeli zostały dodatkowo zaasekurowane w którymkolwiek Towarzystwie asekuracyjnym.

4) Wykaz dochodów za ostatnie 3 lata, lub za 1 — 2 lata, jeżeli zabudowania wzniesione zostały niedawno.

5) Akt komisji policyjno-sanitarnej (o przyjęciu domu).

6) Wyciąg z wykazu hipotecznego.

7) Świadcstwo z Magistratu m. Łodzi co do ilości opłacanych rocznie podatków.

8) Kopią powyższego (7) świadectwa, poświadczoną przez regenta, jeżeli w wykazie hipotecznym (6) niema wzmianki o znajdujących się na nieruchomości zabudowaniach murowanych.

Jednocześnie ze złożeniem powyższych 8 dokumentów, przystępujący wnosi do kasy Towarzystwa tytułem kaucyi na pokrycie kosz-

tów 1/2% od sumy żądanej pożyczki; po przyznaniu lub odmówieniu pożyczki otrzymuje szczegółowy rachunek wydatków oraz przekaz do kasy Towarzystwa celem odebrania reszty kaucyi.

Po otrzymaniu od petenta wszystkich dokumentów, Dyrekcya Towarzystwa deleguje komisją sprawdzającą, złożoną z 2 członków Towarzystwa i budowniczego (dla fabryk — z 4 członków i budowniczego) do sprawdzenia wykazu dochodów i określenia istotnego szacunku nieruchomości, mającej być obciążoną pożyczką. Składając Dyrekcji relację ze sprawdzonej nieruchomości, komisya określa jednocześnie wysokość pożyczki, jaka jej zdaniem może być przyznana; ostateczna wszakże decyzja o wysokości pożyczki zapada później na posiedzeniu Dyrekcji.

Zawiadomiony listownie przez Dyrekcję o przyznanej pożyczce, przystępujący powinien złożyć Dyrekcji tak zwaną akceptacyą pożyczki, w której pomiędzy innymi obowiązany jest:

- 1) oświadczyć, czy życzy sobie otrzymać pożyczkę natychmiast, lub też zaregulować ją do następnego półroczia;
- 2) wymienić, przed którym regentem pragnie zeznać akt wypłaty;
- 3) złożyć gotówką w kasie Towarzystwa pierwszą ratę, jaka przypada od przyznanej pożyczki.

Dla lepszego zrozumienia p. 1 (t. j. zaregulowania) objaśnimy to na przykładzie.

Otóż, przystępujący otrzymał od Dyrekcji Towarzystwa zawiadomienie, że na posiedzeniu Dyrekcji, odbytem w dniu 7 lutego bieżącego 1899 roku przyznana mu została pożyczka w sumie 10,000 rub. Jeżeli przystępujący życzy sobie natychmiast otrzymać pożyczkę, winien wnieść ratę Listopadową 1898 roku, jeżeli zaś przystępujący życzy sobie otrzymać pożyczkę w Maju 1899 r. natenczas wnosi ratę Mажową 1899 r. (w tym wypadku ma czas wnieść ratę w końcu Kwietnia 1899 r.)

Gdy akt wypłaty wniesionym został do hipoteki i zatwierdzonym przez wydział hipoteczny, następuje faktyczna wypłata pożyczki listami zastawnymi w kancelaryi hipoteki przez delegowanego ze strony Towarzystwa w obecności sekretarza hipotecznego.

Z przytoczonych wyżej ośmiu dokumentów, jakkolwiek wszystkie niezbędne są dla otrzymania pożyczki, na wysokość takowej wpływają dowody I i 4. Pomiedzy wielu czynnikami, wpływającymi na wysokość udzielanej pożyczki, główniejszemi są następujące.

Pożyczka nie powinna przewyższać:

- 1) pięciokrotnego dochodu rocznego ustanowionego przez komisją sprawdzającą;
- 2) połowy ceny technicznej całej nieruchomości;
- 3) sumy, jaka wypadnie od redukcji szacunku ogniowego.

Obliczenie techniczne uskutecznia się w ten sposób, że oblicza się ilość stóp sześciennych, zajętych przez zabudowania i mnoży się przez cenę, stosownie do kategorii, do jakiej komisya sprawdzająca

je zaliczyła i stosownie do tego, w jakim stanie znajdują się budowle.

Budowle klasyfikowane są na następujące grupy i podgrupy:

A. Budowle mieszkalne murowane:

- 1) ze szczególną starannością wykończone;
- 2) skromniej niż powyższe wykończone;
- 3) budowle mieszkalne oszczędnej konstrukcji;
- 4) " " oszczędnej konstrukcji i bez pieców, zimowych okien i t. p.

B. Budowle fabryczne i gospodarskie.

C. Budowle drewniane \*).

D. Ogrodzenia.

Każda z powyższych grup budowli ma swoją cenę za stopę kubiczną, stosownie do tego z ilu piętr się składa budowla, przyczem cena jest tem większą, im mniej jest piętr.

Przykład. Dom dwupiętrowy ma 71 stóp frontu, 50 st. głębokości i 45 st. wysokości. Jeżeli komisya sprawdzająca zakwalifikowała dom do grupy A, podgrupy 2, to ilość stóp kubicznych domu 161.750 mnoży się: przez 12<sup>2</sup>/<sub>3</sub>, jeżeli dom jest w dobrym stanie,

|   |                                |   |   |   |   |                |                                   |
|---|--------------------------------|---|---|---|---|----------------|-----------------------------------|
| " | 10 <sup>1</sup> / <sub>4</sub> | " | " | " | " | średnim        | "                                 |
| " | 7 <sup>2</sup> / <sub>3</sub>  | " | " | " | " | w złym stanie; | czyli techniczny szacunek wynosi: |

w pierwszym wypadku 20.488 rb. 33<sup>1</sup>/<sub>3</sub> kop., w drugim wypadku 16.579 rb. 37<sup>1</sup>/<sub>2</sub> kop., w trzecim wypadku 12.400 rub. 83<sup>1</sup>/<sub>3</sub> kop.

Gdyby powyższy dom był o trzech piętrach i teźże wysokości, techniczny szacunek przedstawił by się w następujący sposób:

|   |                                |         |
|---|--------------------------------|---------|
| jeżeli dom jest w dobrym stanie, to mnożnik = | 11 <sup>1</sup> / <sub>2</sub> | kop.    |
| "   | "                              | średnim |
| "   | "                              | złym    |

Dla budowli fabrycznych stosują się te same przepisy, co dla domów mieszkalnych, z tą jednakże różnicą, że wysokość pożyczki zależną jest od miejscowości, na której znajdują się budowle fabryczne. Pod tym względem fabryki podzielone są na 4 rewiry: dla fabryk, znajdujących się w 1-ym rewirze wysokość pożyczki równa się 1/2 ceny technicznej nieruchomości, dla 2-go rewiru 5/12 ceny technicznej,

\*) Na budowle drewniane Towarzystwo w zasadzie pożyczek nie udziela. Obliczenie wartości ich, gdy mają wspólną z murowanemi budowlami hipotekę, ma jednakże wpływ na wysokość udzielanej pożyczki, ze względu na większe bezpieczeństwo, jakie przedstawia taka nieruchomość dla Towarzystwa Kredytowego.

dla 3-go rewiru  $\frac{1}{3}$  ceny technicznej, dla 4-go rewiru  $\frac{1}{4}$  ceny technicznej.

Jeżeli nieruchomości składa się z zabudowań fabrycznych i mieszkalnych domów, to pożyczka zostaje obliczoną osobno dla fabrycznych, osobno dla mieszkalnych budowli, i rezultaty sumują się, tworząc w ten sposób jedną pożyczkę.

Największy wpływ na wysokość pożyczki ma szacunek ogniowy, zredukowany według przepisów specjalnie przez Towarzystwo przyjętych. Prawo z d. 20 Lipca 1870 r. o *wzajemnem gubernialnem ubezpieczeniu* pozwala właścicielom nieruchomości zaasekurować budowle murowane w ten sposób, aby mury były ubezpieczone nie tylko w całkowitej ich wartości, ale i w  $\frac{3}{4}$ ,  $\frac{1}{2}$ ,  $\frac{1}{4}$  wartości, stosownie do woli ubezpieczającego; mury piwniczne mogą być zupełnie wypuszczone z szacunku. Otóż, redukcya polega na tem, że Towarzystwo wykreśla z szacunku mury piwniczne, suterynowe i fundamenta, czyli że na powyższe mury wcale nie udziela pożyczki; sklepienia murowane przyjmuje w połowie wartości, zaś cenę za mury *wszystkich pięter*, prócz poddasza, redukuje do  $\frac{1}{4}$  ich wartości. To ostatnie oznacza: jeżeli w szacunku ogniowym mury 3-go piętra taksowane były w całej wartości, 2-go — piętra  $\frac{3}{4}$  wartości, 1-go —  $\frac{1}{2}$  wartości, parterowe —  $\frac{1}{4}$  wartości, to Towarzystwo odejmuje: z ceny za mury 3-go piętra —  $\frac{3}{4}$  wartości, 2-go piętra —  $\frac{2}{4}$  wartości, 1-go piętra —  $\frac{1}{4}$  wartości zaś z parterowych murów nic nie odejmuje. W ten sposób otrzymujemy *zredukowany szacunek*, czyli najwyższą cyfrę pożyczki, jakiej Towarzystwo może udzielić.

Sposób zestawienia redukcji dowodzi, jak nierozsądnem jest żądać od technika, sporządzającego szacunki ogniowe, aby dążył do otrzymania jak największego rezultatu, do czego niemało przyczyniają się agenci prywatnych Towarzystw Ubezpieczeń od ognia. Ci ostatni często namawiają ubezpieczającego się, aby postawić technikowi warunek otrzymania najwyższej cyfry, tłumacząc swą radę tem, jakoby większy szacunek wpływał na wysokość pożyczki. Ponieważ każda część budowli, jak na przykład drzwi, okna, podłoga drewniana etc. zostają otaksowane według rzeczywistej ich wartości, to większy rezultat przy taksowaniu budowli osiągniemy li-tylko wtedy, gdy *mury otaksowane zostaną w całkowitej* ich wartości. Tymczasem wiadomem jest z praktyki, że mury domów mieszkalnych, szczególnie dolnych pięter prawie nigdy się nie palą, (wyjątek pod tym względem stanowią budowle fabryczne, których mury często rysują się podczas pożaru) a zatem ubezpieczający niepotrzebnie płaci całe lata premium prywatnym Towarzystwom Ubezpieczeń za mury. Uwzględniając wreszcie redukcję szacunku przez Towarzystwo Kredytowe, przychodzimy do wniosku, że powiększanie szacunku przez taksowanie murów wszystkich pięter w pełnej wartości jest dla ubezpieczającego się rzeczą niepożądaną. Najlepiej jest pozostawić kwestję taksowania murów uznaniu technika ubezpieczeń, który ze swej strony, biorąc pod uwagę

konstrukcją budynku, wie najlepiej, w jakim stopniu zagrożone są mury, na wypadek pożaru, i stosownie do tego szacuje mury w całkowitej lub też częściowej ich wartości. Za ogólną zaś zasadę, przyjmuje się taksowanie murów wyższych pięter w całkowitej lub  $\frac{3}{4}$  wartości, dolnych pięter  $\frac{1}{2}$  —  $\frac{1}{4}$  wartości, zaś piwniczne mury całkiem do obliczenia nie wchodzi; zasada powyższa tłumaczy się tem, że mury dolnych pięter są grubsze od murów wyższych pięter, skutkiem czego szanse ich co do psucia się na wypadek pożaru są znacznie mniejsze.

Całkiem inaczej rzecz się ma z budowlami fabrycznymi, szczególnie parowemi. Mury fabryk parowych stanowią ze słupami, podciągami i transmisją jakby jedną nierozzerwalną całość, i przy większych nieco pożarach nie było prawie wypadku, aby mury nie zostały uszkodzone. Dla tego też przy taksacji fabrycznych budowli, mury wyższych trzech pięter szacują się w całkowitej, zaś parterowe  $\frac{1}{2}$  —  $\frac{1}{4}$  wartości.

## II.

Wartość placu komisya sprawdzająca ustanawia w następujący sposób: budowniczy Towarzystwa sporządza plan sytuacyjny nieruchomości i oblicza ilość łokci kwadratowych zajętych pod budowle i pod ogrody (niezabrukowane), a następnie rezultaty mnoży przez cenę ustanowioną przez Towarzystwo. W tym celu Towarzystwo Kredytowe ma ułożoną tabelkę, w której wyliczone są wszystkie ulice m. Łodzi wraz z cenami jednego łokcia kwadratowego dla każdej ulicy. Na przykład dla ulicy Wólczańskiej tabelka wskazuje następujące ceny placów.

| Cena 1 łokcia kwadr.  |   |                  |                    |
|---|---|------------------|--------------------|
| Pod budowlami   |   | Pod ogrodami     |                    |
| Ruble i kopiejki  |   |                  |                    |
| Od początku tej ulicy, od północy do ulicy Zielonej . . . . . | 2 | 62 $\frac{1}{2}$ | — 45               |
| Od ulicy Zielonej do Rozwadowskiej                            | 2 | 40               | — 37 $\frac{1}{2}$ |
| Od „ Rozwadowskiej do Kątnej .                                | 1 | 05               | — 22 $\frac{1}{2}$ |
| Od „ Kątnej do końca ul. Wólczańsk.                           | — | 75               | — 22 $\frac{1}{2}$ |

Od początku tej ulicy, od północy do ulicy Zielonej . . . . .

Od ulicy Zielonej do Rozwadowskiej

Od „ Rozwadowskiej do Kątnej .

Od „ Kątnej do końca ul. Wólczańsk.

### III.

Przystępujący do Towarzystwa, po odebraniu zawiadomienia o wysokości przyznanej mu pożyczki, ma prawo ją podnieść w ciągu jednego roku od dnia zawiadomienia. To samo prawo służy właścicielowi, który odebrał tylko część pożyczki i zechce w ciągu roku, by Towarzystwo dopłaciło mu resztę, jaka pozostaje po potrąceniu podniesionej pożyczki z przyznanej. Naprzykład: Towarzystwo przyznało pożyczkę w ilości rubli 15,000; przystępujący podniósł tylko 10,000 rubli, gdyż więcej na razie nie potrzebuje. Otóż właścicielowi służy prawo w ciągu roku prosić o resztujące 5,000 rubli, bez obowiązku przedstawiania jakichkolwiek dowodów. Tego rodzaju pożyczki nazywają się *uzupełniającymi*.

Gdy właściciel nieruchomości, obciążonej pożyczką Towarzystwa wznosił nowe budowle, służy mu prawo prosić o *dotatkową pożyczkę*, przyczem powinien przedstawić te same dowody, jakie potrzebne są przy pierwotnej pożyczce (1 — 8). Akt przystąpienia nie jest wymagalnym.

Po upływie 10 lat od dnia otrzymania pierwotnej pożyczki, właścicielowi służy prawo prosić o *dotatkową pożyczkę* w ilości, równającej się części spłaconej, przyczem powinien przedstawić dowody: 4, 6 i 7 (ob. pożyczki pierwotne). Gdyby w ciągu wzmiankowanych 10 lat *wartość nieruchomości i dochód z takowej podniosły się o 25%*, właścicielowi służy prawo prosić o podwójną pożyczkę dodatkową: 1) części spłaconej; 2) części jaka wypadnie od przetaksowania budynków. W tym wypadku właściciel winien przedstawić dowody: 1, 2, 3, 4, 6 i 7 (ob. pierwotne pożyczki). Akt przystąpienia jest wymagalnym.

Jest jeszcze jeden rodzaj pożyczek, tak zwanych *odnowionych*. Dla zrozumienia tego rodzaju pożyczek, przytoczymy przykład. Właściciel nieruchomości, obciążonej pożyczką pierwotną w ilości rubli 12,000, pragnie odnowić ją po 10 latach; przypuśćmy, że po 10 latach pozostało jeszcze do umorzenia 9,800 rubli. Otóż dla odnowienia pożyczki właściciel winien spłacić jednorazowo 9,800 rubli i prosić o nową pożyczkę w takiej samej sumie rubli 9,800. Przy takiej manipulacji właściciel, wprowadzając pięć raty na nowo przez  $26\frac{1}{2}$  lat, ale płaci raty od sumy 9,800 rubli, gdy bez odnowienia pożyczki, płaciłby przez  $18\frac{1}{2}$  lat raty od sumy 12,000 rb. Dla odnowienia pożyczki potrzebne są dowody: 4, 6 i 7 (ob. pożyczki pierwotne). Akt przystąpienia jest wymagalnym.

Uwaga. Bliższe szczegóły o pożyczkach czytelnik znajdzie w pracy p. L. Gajewicza: „Zasady postępowania w Towarzystwie Kredytowym m. Łodzi.”

### IV.

## TAKSA

szczegółowa placów w m. Łodzi położonych,  
poddawanych pod bezpieczeństwo pożyczek  
Towarzystwa Kredytowego w m. Łodzi.