

## Az építő ipar anyagi érdekei.

A háború hosszú tartamában immár beléptünk a 4. építő évadba és a jóformán megszűnt építő ipar föllendülése kilátástalan. Bele kellett törődünk abba, hogy míg a háború tart, építkezés nem lesz. Az építő ipar erejét mi sem igazolja jobban, mint az a tény, hogy a több évi, mondhatni, szünetelést kibirta. A háború kezdetén az I. moratorium-rendelet oktan intézkedései az építés rögtöni abba-hagyását eredményezte, holott helyesebb intézkedésekkel, mint aminők már a későbbi moratorium-rendeletekben foglaltak, legalább a munkában lévő építkezések tovább folytatása lehetséges lett volna; akkor még anyag és munkás kellő mennyiségben és minőségben meg volt, a mai lakásinség még nem lenne.

A fonák kormányintézkedések közé, amelyek az építő ipar szünetelését még a jövőre kihatóan befolyásolják, tartoznak a lakások felmondhatatlanságát és a lakásbérek perpetuálását kimondó rendeletek, amelyekkel a tőkét a házépítéstől elrettentik; holott mindenki józan észszel azt gondolná, hogy akkor, amikor lakásszükség fennállása konstataáltak, a kormány egyik gondja az építkezési kedv föllendítésének kellene lenni.

A kormány és utána indulva a közhatalóságok a háború elején nemcsak nem kezdtek új építkezésbe, de a legtöbb épülőben lévő munkájukat is megszüntették, annak dacára, hogy úgy a pénzügyi, a kereskedelemügyi, a vallásügyi, a földművelésügyi és az igazságügyi miniszterium, valamint a magyar államvasutak igazgatósága több bérházat, sok-sok lakást foglal le hivatalos helyiségekkül; ugyanez áll a fennhatóságuk alá tartozó nagyszámú hivatalra is, ahelyett, hogy azok célszerű középületekben volnának elhelyezve. Ugyanily módon foglal el a főváros is számos lakást ama hivatalai számára, amelyek a központi városházán elhelyezhetők nem voltak, vagy egyéb oknál fogva bérházakban találtak otthont.

Ha ezek a hivatalok középületekben találtak volna helyet, legalább kétezerrel több lakás állana a nagyközönség rendelkezésére és lakásszükségről még nem volna szó.

A kormány és a főváros, ha egyébként nem volna kötelességük arról gondoskodni, hogy a háború lezajlása után a hazatérő hősök otthont, saját háztűzhelyet találjanak, a fentvázolt mulasztásuk, hogy ne mondjam bűnük folytán kötelesek megtenni mindazt, ami módjukban van, hogy a fenyegető lakásinséget megelőzzék. Nem engedhető meg, hogy nálunk megisméltódjene azok a sajnálatos események, amelyek Berlinben a német-francia háború befejezte után történtek, ahol a lakáshiány folytán oly utcai zendülések voltak, amelyek „lecsendesítése“ végett a katonaság a nép közé sortűzeket adott.

Minden emberi érzés föllázad, ha erre gondolunk! Ma már tudjuk, hogy lakásinség van, hogy lakásinség lesz, ha tétlenül hagyjuk a dolgokat folyni. A felelősség azokat terheli, akik ma a kormányon vannak. Nem szabad várni, míg a baj ránk zúdul, azt meg kell előzni. Úgy az állami, mint a fővárosi hatóságoknak meg kell tenni minden lehető, nem, még a lehetetlennek látszót is, hogy a hazatérő hősök, akik a háború hosszú idején át saját testükkal és vérükkel megvédték a hazát, itt emberséges lakásra leljenek; ez egyúttal az építő iparnak is érdeke, mely a lakások építésével a rég várt munkaalkalmat megtalálja.

Gyenge békészellők fujdogálnak; az emberiség a béke bekövetkezésében reménykedik; a közóhaj a béke mielőbbi létesítését kívánja, talán közelebb vagyunk immár a boldogító békéhez, mint ahogy azt gondoljuk. Itt az idő, hogy a hazatérőkről gondoskodjunk.

Mindenekelőtt, bármily primitívek lesznek is, barakk-lakások kell építeni, amelyekbe azonnal beköltözködnének azok a katonák, akik most még iskolákban vannak elhelyezve. Már a barmadik iskolaév végén vagyunk és sok iskolában még most is kora reggeltől késő estig folyik a tanítás rossz, mesterséges világítás mellett; ezt a jövőendő generáció megsínyli, amely rosszul, sőt alig szellőztetett

tantermekben, szeme világát veszélyeztető világítás mellett kénytelen órák hosszát tartózkodni. A háború befejeztekor ezek a barakkok, valamint a kórházbarakkok fölszabadulva, lakásokul lesznek használhatók, tehát a barakkok építése által kettős célt érünk el.

Nem vagyok barátja a hatósági bérlakások építésének; de ezúttal előle nem tudok kitérni, mert csak a közhatalóság építhet még akkor is, ha annak kellő kamatozása alig érhető el. A kormánynak tulajdonában van az Óhegy nagyobb telektömbje, ugyancsak a fővárosnak is vannak telkei a Kiszuglóban, az Angyalföldön és a főváros több más helyén; itt az 1—3 szabás lakások légióját kellene fölépíteni és azok fölépítését *sürgősen* előkészíteni.

A tervező munkát semmi sem akadályozza, itt anyagra nincs szükség, tervező munkaerő pedig elegendő van és csak nemzeti vagyon pocsékolása, ezeket tovább is tétlenségre kárhóztatni. A tervek és költségvetések, valamint a munkapályázatok előzetes előkészítésével sok időt nyerünk, ezáltal lehetségessé válik a háború befejezte után nyomban az építkezés azonnali megkezdése.

De miként a múltban, úgy a jövőben sem a közhatalóság építkezések fogják az építő ipart felvirágoztatni, hanem a magánosok építkezése; azért módot kell találni arra, hogy a magántőke az építkezéshez újból kedvet kapjon. Ehhez kell a legújabb időben megrendült jogbiztosságot helyreállítani; rendkívüli adókedvezmények (30 éves adómentesség) engedélyezésével kell a közönséget édesgetni. Kellene az 1908. évi XLVIII. t.-c. által létesített rendkívüli házadómentesség lejáratát legalább 5 évvel kitolni.

Jól ismerem a legújabb és eléggé tetszetősnek látszó fölfogást, hogy a rendkívüli adómentesség folytán a telkek ára növekedhetik, ezért az adómentesség tulajdonképp a telekspekulánsok zsebeit tömi. Elismerem, hogy ez igaz; de épp oly igaz az is, hogy a rendkívüli adómentesség, főleg, ha az nem hosszú időre engedi a házak létesítését, a telkek beépítését eredményezi. A közérdek megköveteli, hogy mielőbb, minél több ház, új lakás létesüljön; közömbös, hogy e cél elérésével egyesek nem remélt nyereségre tesznek szert. Nemcsak az építő ipar jogos érdeke, hogy minél előbb sok ház épüljön, de ugyanez a nagyközönségnek is az érdeke, kihatásában pedig ugyancsak az államé és a fővárosé is. Kérünk kell 30 éves adómentességet minden, a békekötés után megkezdett ház számára úgy, hogy a békekötést követő 30 éven át elkészült ház 30 évig, azután pedig évről-évre 5—5 évvel kevesebb ideig tartson a rendkívüli adómentesség; míg az a rendes ideiglenes házadómentességi évszámra lefogy. A rendkívüli adómentesség első 15 évében a községi adómentesség is meglegyen, amint az régebben mindig megvolt.

A főváros rövid időn át telkeknek építő célokra való ideiglenes átengedése által a házépítésbe befektetendő tőkét kisebbsíthetné, ezáltal a lakásbérekre mérséklő hatás is volna előidézhető. A fővárosnak nagy telektömbjei vannak, ha ezeket 50—60 évre magánosoknak építési kötelezettséggel átengedné, ezáltal nemcsak idővel minden befektetés nélkül házakra tenne szert, de az így keletkezett házak szomszédságában lévő telkei is értékben nagyban növekednének, tehát a főváros vagyona minden munka nélkül szaporodnék; ez esetben a főváros saját maga élvezné a telekérték növekedését teljességében.

Ugyancsak a fővárosnak kellene intézkednie, hogy az építésügyi szabályok némely, az építést fölöslegesen drágító rendszabálya akár egyelőre ideiglenesen is felüggesztessék, mert a fővárosban van a legnagyobb lakásinség, melynek leküzdése még rendkívüli eszközökigénybevételét is igazolná.

Az előadottakban vélem megtalálni amaz írt, amely hivatta van a magánosok építési kedvét elősegíteni. Maradna még hátra az építés pénzügyi része. Azok a pénzügyintézetek, amelyek az építő kölcsönöket szokták folyósítani, most abban a kellemes helyzetben vannak, hogy jelzálogpapirosokat úgyszólván teljességükben eladták, új kölcsönöket szívesen adnak, azokra maguk reászorultak és így különleges

intézkedésre — egyelőre — nincs is szükség. Tulajdonképp ugyanez áll a másodhelyű kölcsönökre nézve is; mert a mostani pénzbőség folytán a pénzintézetek szívesen adnának kölcsönöket, de nincs, aki azokat fölvegye, ha folytonos visszafizetések történnek. Csakhogy ezek a kölcsönök rendszerint rövid lejáratúak, felmondhatók. A háború után pedig valószínűleg a pénzbőséget pénzügyi szükség fogja felváltani, amikor a bankok könyörtelenül fognak eljárni, mint azt a múltban is tapasztaltuk. Szükséges volna tehát, hogy az állam hozzájárulásával oly pénzintézet keletkezzen, mely ily II. helyű kölcsönt 10—15 évi amortizációra adna, avagy egy már meglévő állami hozzájárulással keletkezett („eltruiszt“) bank üzletkörébe fölvénné az ily II. helyű kölcsönök folyósítását.

Ezekután áttérve az építési követelések biztosítására, itt a háború tapasztalatait gyümölcösözve, egész új csapáson



1. ábra. Radmilović Ragusa mellett. Palóczi Győző háborús rajza.

járók. Eddigélé szent elve volt a jogászoknak, hogy magánjogból keletkezett ügyletek büntetőjogi következményekkel nem járhatnak. A háború alatt ettől eltértek, drágítás stb. büntetőjogi szankciót nyert.

Mínthogy az építető az építési kölcsönt azért kapja, hogy általa az építkezéshez szükséges ama tőkét, amelylyel nem rendelkezik, használhassa; ő tulajdonképp akkor, amidőn ezeket az összegeket nem arra a célra fordítja, amelyre kapta, csalást, illetőleg sikkasztást követ el; nem tartom lehetetlennek, hogy az alábbi rendelkezések törvénynyé válhának, mely esetben ritka kivételeket nem tekintve, az építő iparosok jogos követeléseik kiegyenlítését biztosítanák.

Az építő iparosok követelésének biztosítása céljából oly törvényi intézkedéseket kérünk, amelyek alapján:

Minden iparost, ki cégét törvényesen bejegyeztette, megillesse az a jog, hogy esedékessé vált követelését hiteles könyvkivonat alapján adósa összes ingatlanaira előjegyeztesse.

Az építkezés ténye, a megadott építési engedély alapján, hivatalból annak az ingatlannak a telekkönyvére följegyez-

tetik, amely arról az ingatlanról szól, amelyen az építkezés szándékoltatik; ugyancsak hivatalból följegyeztetik az a körülmény is, hogy az építkezés befejeztetett, amidőn az illető építkezésre a használati engedély megadatik. E két följegyzés közötti időszakban minden iparos, illetőleg szállító, aki a kérdéses ingatlan előállítását munkájával vagy szállításával elősegíti, jogosan kívánhatja iparosí, illetőleg szállítói minőségének telekkönyvi följegyzését.

A följegyzetteknek az ingatlan előállítása által keletkezett követelési összegeik egymás között egyenlő rangsorban előnyös tehertételt képeznek, amelyeket rangsorozatban csak az ingatlan létesítése céljából adott építési kölcsönök előzik meg; minden egyéb tehertétel, az időbelileg az építést megelőzőleg kötelezettek is, az előnyös tételek által rangsorban megelőztetnek.

Amíg az előnyös tételek kiegyenlítve nincsenek, az ingatlan tiszta jövedelmének  $\frac{2}{3}$  része azok apasztására fordítandó. Tiszta jövedelem alatt értendő a jövedelem az a része, amely az építési kölcsönök kamatai és járulékai, valamint az állami és községi adók, vagy ilyenek módjára behajtható terhek kifizetése után megmarad.

Az az ingatlan, amelynek telekkönyvére az építkezés föl van jegyezve, illetőleg előnyös tétellel van terhelve, szabadkézből csak úgy adható el, ha a följegyzett iparosok, illetőleg szállítók követeléseit kifizetvük, vagy az illetők az elidegenítéséhez hozzájárulnak.

Az építési kölcsönök folyósítása által kézhez kapott összegeket a telektulajdonos kizárólag csak az építés költségeinek kifizetésére használja föl; aki azokat más célra is fölhasználja, ha e cselekménye által az előnyös tételek élvezőit megkárosítja, vétséget követ el és szabadságvesztéssel sújtandó.

Az az egyén, aki, véletlen tévedés esetét kivéve, az építkezést előmozdító iparosí, illetőleg szállítói minőségét színlelve, a telekkönyvben az előnyös hitelezői rangsort elnyeri vagy megkapni igyekszik, vétséget követ el, pénzbírsággal, végül szabadságvesztéssel sújtandó.

A fővállalkozó, aki több munkanemet, avagy az összes építő munkákat elvállalta, köteles az építetőtől kapott építő összegeket alvállalkozóinak, az illető építkezésre vonatkozó munkáinak kifizetésére fölhasználni; ha ezt nem teszi és ezáltal alvállalkozóit megkárosítja, vétséget követ el, mely szabadságvesztéssel sújtandó.

Ha az építető a fővállalkozó követelését nem egyenlíti ki teljességében, akkor őt illeti az építkezésből folyó járandóság erejéig az előnyös tételkenti telekkönyvi betáblázás, amelyre alvállalkozói alzálogjogot igényelhetnek egymás között és a fővállalkozóval egyenlő rangsorban.

Aki az előnyös rangsorba tartozó hitelezői jogát az építkezés befejezésének telekkönyvi följegyzésének megtörténte után 6 hónap alatt bírói úton nem érvényesíti, előnyös rangsorát elveszti.

Sziklai Zsigmond.

## Dalmácia.

Szép Itália, oly sok fiatal építőművész vágyainak netovábbja, búcsút intünk feléd. Mert elképzelhetetlen, hogy ez ország népének árulása után még akadjon magyar ember, ki a művészet szent nevében továbbra is zsaroltassa magát s az őseinek művészetén élősködő henye nép zsebeit magyaros gavallériával továbbra is tömje.

Sajnálatos ugyan, hogy az olaszok által felállított erkölcsi tilalomfa folytán alig lesz többé lehetséges Olaszország építőművészetének, szobrászatának és festőművészetének remekeit tanulmányozni s az olasz föld szépségeiben gyönyörködni, de szerencsére van még olasz földön kívül is művészet s festői szép vidék. Azután meg nagyon is el lehet képzelni, sőt meg is történt, hogy nem egy tehetséges s szorgalmas nép az olasz példaktól függetlenül is fölvirágoztatta művészetét, míg éppen Olaszország maga a legszembeszökőbb példáját mutatja annak, hogy egy züllött nép hiába látja maga előtt az építőművészet leg-