

**BLUZOK, ruhák, costümök, aljak, pongyolák**

**FALUDY-nál**

**VI. ker., Andrásy-ut 56. szám.**

**a legszebben kaphatók.**

**Telefon 162-72.**

**Divatlap ingyen.**

## Budapesti építkezések.

Budapest, november 11.

II.

(Saját tudósítónktól.) Az 1868. évi XXII. tc. 24. paragrafusa biztosítja Budapest területén az új épületeknek és toldalék-építkezéseknek a tizenötévi, a lerombolt házak helyén emelt épületeknek pedig a tizenkétévi adómentességet. Az 1908. évi XLVIII. t. cikk pedig a Belváros egészére, a Lipótváros és a IX. kerület egyes részeire tizenhét évig az állami egyenes adók fizetése alól való felmentésnek s tizenkét évig a házbérvédelem 10%-ának kedvezményét biztosítja. Az utóbbi kedvezménynek a hatása elsősorban természetesen a Belvárosban mutatkozott s mutatkozik még mai napig is, mivel itt a régi épületek kivétel nélkül „bauállig” állapotban állanak. A november elsejei változások alkalmával ki is derült, hogy az eddig lerombolt és rombolás alatt álló házak mellé egy egész tömeg sorakozik még, melyeknek a bontását most kezdik meg, hogy helyükbe új palotákat emeljenek. Nem is kétséges tehát, hogy a kormány a Belvárosra nézve már is elérte célját, mivel 1918. november 1-éig majdnem egyetlenegy régi épület sem fog fennmaradni s az építkezésekkel kapcsolatban a főváros végrehajthatja egyes utcákban a már korábban előkészített szabályozásokat.

A Belváros fejlődésével és átalakulásával egyidejűleg rohamosan meg fog változni a Lipótvárosnak a képe is, különösen azokban a külső részekben, melyek eddig beépítetlenek voltak. Az építkezések itt a Rudolf- és az Ujpesti rakpartnak Zoltán- és Zápolya-utcai szakaszán, továbbá az Országház-térre, Személynök-utcára és Pozsonyi-utca homlokzattal eső telkeken, ezenkívül a Nádor-utcának az Országház-tér és Lipót-körut közötti szakaszán mindkét oldalon fekvő telkeken, az Alkotmány-utcában fekvő telkeken, majd az Alkotmány-, Koháry-, Nádor- és Balaton-utcák által határolt területen kezdődtek s fognak ezután az 1918. november 1-ig terjedő kedvezmény lejártáig még inkább megindulni, mivel ezek a részek mind az ugynevezett harmincéves adómentesség szabadalma alatt állanak. Az itt emelendő épületek sorában különösen érdekes az a terv, mely még gróf Apponyi Albert minisztersége alatt vetődött fel s melynek a kivitelére most újból gondolnak, hogy a már el is készített műszaki terv alapján az Uj Nemzeti Múzeum az Országház közelében, a kultuszminisztérium telkén építsék fel. Annak idején, mikor a koalíciós kormány ezt a tervezetet elkészítette, a Nemzeti Múzeumnak különösen a könyvtári osztálya állást foglalt ellene, csakhogy a muzeumi osztályok túlszűfoltóságának kérdése azóta sem lett megoldva s azok a tervek, melyek a Múzeumnak az Eszterházy-utca irányában való kibővítésére voltak alapítva, szintén nem nyertek elintézészt, úgy, hogy az Apponyi-féle tervezet most ismét aktualitást kapott.

Nagyobb változásoknak és építkezéseknek lesz a színhelye még a kilencedik kerületnek az a része, mely a Közraktár, Lónyai- és Ráday-utcáknak a Kálvin-tértől, illetőleg a Vámház-köruttól a Bakács-tér és Bakács-utcaig való vonalában terjed. Ezek a részek szintén a harmincéves adómentesség kedvezménye alatt állanak. Nem számítva most azokat az építkezéseket, melyek a hatodik, hetedik és nyolcadik kerületben folynak, csupán a négy és ötödik kerület rohamos építkezései, látszólag azt az eredményt ígérnek, hogy a lakások ára lassankint esni fog, mivel egy-két jelenség a látszólagosság számára már is azt mutatja, hogy az áresés itt-ott bekövetkezett. A példát erre leginkább a Haris-bazár vállalat építkezése adja, mely most kénytelen lakók és bérlők után nézni, mivel a félemeleti üzlethelyiségek, továbbá a két-

három-, négy- és ötszobás lakások nagy részére mindezeidig bérlőket nem talált. Ennek az oka azonban a rendes áraknál jóval magasabb stajgerolás, minek folytán csakis azok a kereskedők és lakók iparkodtak szerződést kötni, akik attól tartottak, hogy nem lesznek képesek idejében megfelelő üzletekhez és lakásokhoz jutni. A Haris-ház bérösszegeinek a minimuma ugyanis a következő árakban nyilvánul: félemeleti üzlethelyiségek 4600 koronától kezdve. Kétszobás lakások 1800, háromszobás lakások 2500, négyszobások 3000 és ötszobások 3800 koronától szintén kezdve. Vagyis ezek olyan magas bérösszegek, melyek a számítások alapjául szolgáló rendes árakat nagyon is meghaladják, úgy hogy a további építkezések következtében, amikor a kínálat amúgy is növekedni fog, ezek az árak, de csupán ezek, redukálódnak fognak, egyéb változás azonban aligha fog történni, mivel a harmincéves adókedvezmény a telkeket nagyon megrágitotta s ennek az arányában az építkezés egyéb eszközei is drágábbakká lettek.

#### A bankok és az építkezés.

A főváros területén épülő házak legnagyobb része tudvalevőleg bankkölcsönök után készül. A bankok aztán felhasználták az alkalmat, hogy a Marokkó miatt kitört német-francia viszály, továbbá az olasz-török hadjárat pénzüsséget idézett elő s hogy az illető államok külföldön elhelyezett tőkéiket visszavonták. Ez által a külföldi mobil pénz kevesebb lett s a bankok kölcsöneiket gyrészt előnyösebben tudták, másrészt óvatosabban akarták elhelyezni. De az első két esemény az építési hitelt tulajdonképen nem is érinti, mert az építkezéshez szükséges kölcsönöket eddig sem ezekből a pénzekből látták el, hanem a külföldi kistőkések és biztosítótársaságok pénzeiből, melyek a mi zálogleveleinket állandó tőkebefektetésül vásárolják. Ezeket a zálogleveleket azonban mind nem dobták piacra ma sem s még most is akadály nélkül eladhatók, mivel csak olyan kezekből érkeztek záloglevelek vissza, melyekre a külföldi kormányoknak befolyásuk lehet. Vagyis az építkezésekre van hitel ma is s pénzt is lehet kapni, még ha nem is éppen olyan nagy mértékben, mint eddig s a bankok adnak is, csak hogy újabbán már nehézségek és keveset. Azért történik ez, mert a bankoknak az a legfőbb érdeke, hogy a házak értékét és magas jövedelmezőségét fentartsák, mivel így biztosíthatják maguknak a kölcsönök pontos törlesztését s így kerülnek el másrészt azt a veszedelmet, hogy a hitelt élvező épületeket nekik kelljen magukhoz váltani. Amint tehát előáll az az eset, hogy az üzleti helyiségek és lakások olyan nagy mértékben vannak építve, vagyis olyan nagy kínálattal jelentkeznek, hogy a bérekben a konkurrencia esést eredményez, a bankok nyomban megszorítják az építkezési hitelt s az új építkezésekre nem nyújtanak segítséget. Ezért nem is lehet beszélni sem egyelőre arról, hogy a lakások és üzlethelyiségek ára általánosságban csökkenhet. Nem lehet azért sem, mert a kereslet még mindig nagyobb, mint a kínálat, s ha egyes esetekben, mint például a Haris-bazár építkezésnél is történt, a kereslet nem rohanta meg nyomban az alkalmat, ez csak muló jelentőségű s legfeljebb a maximális irányban jelentkező bérösszegek tendenciáit fogja az általános bérekkel összhangzóbbakká tenni.

#### A házépítés pénzügyei.

A Belvárosban és más kerületekben épülő házak kilencvenöt százaléka, mint említettük, bankkölcsön után keletkezik. Hogy mi a technikája egy ilyen építkezési műveletnek és micsoda számítások szolgálnak azok alapjául, azt a következő adatok érdekesen megvilágítják. Ez alapon akár huszonnégy óra alatt mindenki háztulajdonossá válhatik.

Az építkezési hitelt tudomás szerint a bank adja és pedig mostan 5¼-től 5½ percentig terjedő évi ráták mellett, melyet ötven évig kell fizetni s akkor a tőke és a kamat is ki van egyenlítve. Ha most alapul veszünk egy olyan házat, melynek a felépítése 1,250.000 koronába kerül, akkor ennek a bruttó jövedelmét 100.000 koronában lehet előirányozni. Erre a házra adott a bank, mondjuk, 800.000 korona kölcsönt, ezért az összegért kell tehát a háztulajdonosnak fizetnie évenként kamat és tőketörlesztés fejében 42—43 ezer koronát. Községi adó, vízdíj,

fenntartás, biztosítás és egyéb költségek fejében évi 12.000 koronát. Vagyis a háztulajdonos összes kiadása évenként 54—55 ezer korona s így az évi 100.000 korona bruttó jövedelemből még marad neki 45.000 korona, ami a saját befektetésének a kamatát adja. S minthogy a saját befektetése az adott esetben 450.000 korona, tehát a bruttó jövedelemből fennmaradt 45.000 korona az ő számára éppen 10 százalékos jövedelmez. Azonkívül ötven év alatt a nyolcszáz ezer korona bankkölcsön is le van törlesztve. Igaz ugyan, hogy tizenhármas-harminc évek multával bekövetkezik az adómentesség megszűnése folytán az adófizetés kötelezettsége, csak hogy ennek a kötelezettségnek a rekompenciája megvan már adva abban, hogy az építési kölcsönnek egy nagyobb része időközben letörlesztetett. Vagyis a bankkölcsönrel és az adómentességgel kombinált spekulációval még így is egészen jól megélhet a magyar ember.

#### Az új egyetemi könyvtár.

Körülbelül egy éve már, hogy a budapesti egyetem tanácsa az új egyetemi könyvtár építésének kérdésével foglalkozott. Küldöttség is járt ebben az ügyben gróf Zichy János kultuszminiszternél s ankétet is tartottak a könyvtárépítés előkészítésére. Két terv került a miniszter elé, melyek közül az egyik, az egyetemi könyvtár helyettes igazgatójának, dr. Kudora Károlynak a terve arról szólt, hogy a kormány vásárolja meg a könyvtár háta mögött húzódó nagy telket, a régi Patay-féle ház egész területét, mely ma özvegy Gencsy Béláné és társai tulajdonában a Szép-utca és Reáltanoda-utca sarkán húzódik. Ezzel és az időközben felszabaduló Ferencendi barátok épületének telkével aztán meg lehet legalább száz évre oldani az egyetemi könyvtár építésének kérdését, eléggé kedvező feltételek mellett. A másik terv, mely az egyetemi tanács kebeléből keletkezett, az volt, hogy a kormány vásárolja meg a Királyi Pál-utcában levő állami zálogház telkét, mely a magyar királyi kereskedelmi minisztérium tulajdona s szomszédos telkek hozzáadásával egy monumentális modern könyvtárat emeljen. Az utóbbi tervnek az állt az akadályában, hogy az építkezések több millióba kerültek volna, az első tervet azonban meg lehetett volna jóval kevesebb összeggel valósítani. Amíg azonban a minisztériumban tanácskoztak és ankéteztek, a Szép-utcai telket eladták s tegnap már meg is kezdték az épület lebontását. Ez pedig azt jelenti, hogy egyelőre sem a Szép-utcában, sem a Királyi Pál-utcában nem lesz sem új, sem újjáépített egyetemi könyvtár, holott az új vidéki egyetemek felállítása a könyvtár gyűjteményeit és munkáját is hatványozni fogja.

#### A Kóburg-palota új stílusban.

A Kereskedelmi Bank új építkezése lesz a szomszédságában levő és a Ferenc József-téren már lebontott Kóburg-palota helyén az új banképület további megtoldása. A már meglévő bankpalotát Quitner Zsigmond műépítész építette, a Kóburg-rész építését azonban Alpár Ignácnak adta a bank. Alpárnak az volt a javaslata, hogy az általa építendő rész a meglévővel összhangzóan, egyféle stílus, építési módor stb. alapján készülhessen, ezért azt kérte, hogy az újonnan épült bankpalota frontját átalakíthassa, illetőleg a homlokzati részt kissé lebonthassa. A tornyot is le szeretne volna vésíteni s egyéb változtatásokat is akart, ami mind nem kis szenzációt keltethetett volna, hogy egy nagy költséggel felépített palotát pár hónapos létezése után mindjárt le is bontanak. A bank azonban nem járult hozzá az Alpár javaslatához, ellenben megengedte neki, hogy a Kóburg-épület helyén általa emelendő palotát a saját művészi ízlése szerint készíthesse. Ilyenformán két egymás tövében álló hatalmas épülete lesz a banknak, kétféle stílusban, más módor, más ízlés szerint, tornyokkal és márvánnyal felruházva az egyik, tornyotlanul és kontra műízlés szerint a másik.

#### Egyéb építkezések.

Hirtelen ismét megváltozott a képe a Belvárosnak elseitől mostanig. Újból állványokat támasztanak a házak elé s újból rontanak, bontanak mindenütt; a Molnár-utcában, Veres Pálnéban, Kuria-utcában, Párisi-utcában, Szép-utcában és egyebütt. A Szép-utcában az özvegy Gencsy Béláné háza került lebontásra, de nem marad meg sokáig a szomszédságában lévő kétemeletes László-féle ház sem, melynek a

gazdája csak nemrégiben halt meg. Ennek a háznak a nevezetessége Kossuth Lajos személyéhez és családjához fűződött. Itt lakott ugyanis Kossuth 1840-től kezdve a ház második emeletén 1848-ig nejevel s gyermekeivel s innen menekült 1849. január 1-én Windischgrätz hadserege elől a magyar parlamenttel Debrecenbe. Ebben a házból született különben Kossuth Ferenc, Kossuth Lajos Tódor és Kossuth Vilma s amikor a forradalom után a pozsonyi várban fogvatartott Kossuth-gyermekeket a bécsi udvar szabadonbocsátotta, ide költöztek pár napra vissza, mielőtt Törökországba vándoroltak. A Városház-utcában, a vármegyeházával szemben, lebontják az öreg Zenélő-órát, a negyvenes évekből magyar írók és zsurnaliszták egyik menedékét. A Párisi-utca 4. szám alatt dr. Hajdu Dezső épített négyemeletes palotát, melynek az lesz a specialitása, hogy csupa nemes anyagból, bronzból és márványból fog állani az egész homlokzata s végig üzlethelyiségek fogják elfoglalni. Ezt a palotát Reisz Zoltán műépítész tervezte. A Kuria-utca sarkán és a Veres Pálné-utca 6. száma alatt régi nemesi kuriákat bontanak. Az utolsó olyan házak a Belvárosban ezek, ahol az udvar közepén öreg fák, az udvar mélyében pedig tehének és lovak számára való istállók húzódtak.