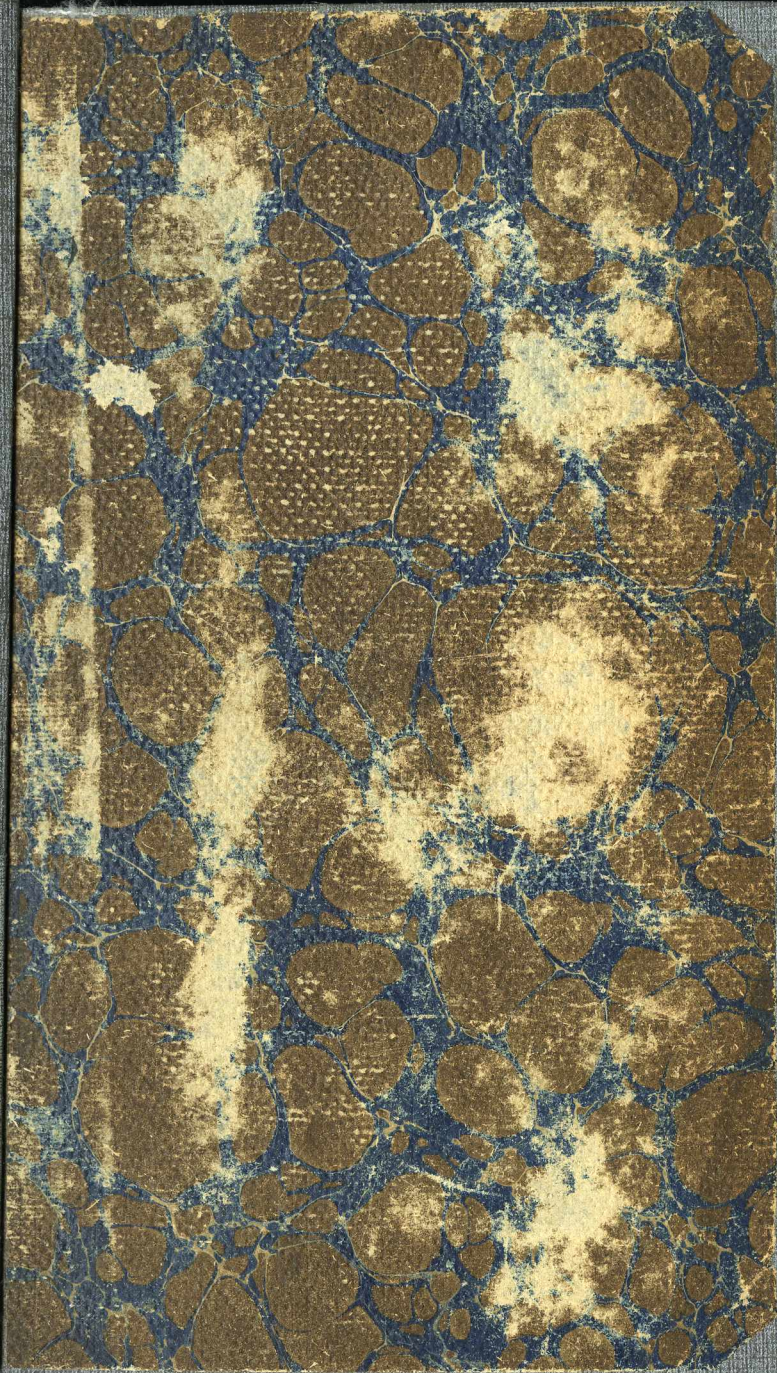


Politikai
röpiratok.

106.



106
844

✓ EGY KÖZHASZNU

HÁZÉPÍTŐ-TÁRSASÁG

SZÜKSÉGE ÉS ELŐRAJZA

KÜLÖNÖS TEKINTETTEL

MUNKÁS - LAKOKRA.

A NEMZETGAZDASÁGI ÉS GYÁRIPARI SZAKOSZTÁLYOK
MUNKÁLATAI NYOMAN

KÖZLI

AZ ORSZ. MAGYAR IPAREGYESÜLET.

5.

1870.

PESTI KÖNYVNYOMDA-RÉSZVÉNY-TÁRSULAT.

(Hold-utca 4. sz.)

THE UNIVERSITY OF

THE STATE OF CALIFORNIA

LIBRARY

OF THE

MUNICIPALITY OF LOS ANGELES

RECEIVED

APR 10 1900

1900

LOS ANGELES

CALIFORNIA

I.

Fővárosunk lakosságát időről időre egy siralmas hiány szokta forrongásba hozni: a lakásszükség.

A tapasztalás azt bizonyítja, hogy e hiány annál érezhetőbbé válik, minél gyorsabb fejlődést nyer az ipar és a forgalom, és minél nagyobbá válik ezek fejlődésével a népesség összetorlódása az ország központjában, a fővárosban.

A megmegújuló lakásszükséget a fővárosi lakosság minden osztálya sajnosan érzi; s valahányszor a lakás-változtatások ideje beáll, s az alkalom a hiányt élesebben feltűnheti, az általános panaszt a népesség minden osztálya egyaránt hangoztatja.

De legsajnosabban érzik e hiányt az ipar munkásai: a gyár- és kézműipari segédszemélyzet, és maga a kéziparos is. Míg más osztályokra nézve a lakás kérdése csak kényelmi kérdés, addig a fővárosi iparos osztályra nézve, sőt magára az iparra nézve is életkérdés.

Ezen állítás nem kíván hosszas bizonyítgatást. Mindenki tudja, hogy a nagy ipar, melynek teremtményei a jelen századot egy egészen új kor előhajnalává tették, lényegében két nevezetes tényező által fejlesztetik. E tényezők: az összehalmozódó tőke és a haladásra képes erőteljes és értelmes munkás osztály.

A tőke — a mindjobban érvényesülő nemzetközi solidaritás folytán — mai nap már megszűnt egyes nemzetek kizárólagos tulajdona lenni. A tőke az emberiség tulajdona lett. Az Angliában, Belgiumban, Franciaországban és más régibb műveltségű államokban

felgyűlő tőkék, mint kiki tudja, különös előszeretettel fordulnak a feltörekvő ifjabb államokba. Az irányadó nagy börzék árjegyzékeiben amerikai, chilit, orosz, egyiptomi, indiai stb. kölcsönök egyaránt szerepelnek. Szóval a felügyelő tőke oda folyik, a hol jutalmazó foglalkozást nyer. Ha tehát Magyarország ipara a tőkét jutalmazóan foglalkodtatni képes, soha sem kellend attól tartani, hogy tőkében hiány leend. — A tőke-hiány miatt a hazai ipar fejlődése soha megakadást nem fog szenvedni.

De nem áll ez a munkaerőről. A munkaerő nem élettelen tömeg, hanem emberi érzelmekkel bíró egyének összege. A munkaerő nem követi a nehézség törvényét mint a pénz, és nem vonul oda, hol arra legi nagyobb szükség van, hanem egészen más emberiség- és társadalmi erők által vonzatik és szaporittatik. Munkásosztályt nem lehet kölcsön venni, hanem azt gondosan kell nevelni és meghonosítani. Mi több, az olyan munkaerő, mely ugyszólván kölcsön vétetnék más országtól, a nemzetgazdaságra nézve semmiféle hasznot nem hozna, sőt könnyen a nemzet anyagi erejének veszélyeztetését vonná maga után. Csak az olyan munkaerő válik a nemzet hasznára, mely vagy magából a nemzet testéből fejlődik ki, vagy kívülről jöven, ebbe beleolvad és ezzel azonosodik.

Igy állván a dolog, épen nem csodálatos, hogy minden országban, a hol az ipar magasabb fejlődési fokra jut, az u. n. munkás-kérdés a gondolkozó államférfiaknak és nemzetgazdáknak legfontosabb gondoskodási tárgyát képezi. Minden ilyen nagy iparos államban az ipar fejlesztését azonosnak tartják a munkásosztály anyagi és szellemi emelésével.

Mióta hazánkban az ipar nagyobb mérvű mozgalmakat keltett, nálunk is bebizonyodott, hogy a nemzetgazdaság törvényei nem tűrnek kivételt. A munkásokról gondoskodás szüksége nálunk is napról-napa jobban előtérbe lépett; a mint mondani szokták: a munkás-kérdés nálunk is felmerült.

Hanem nálunk a munkáskérdés — a dolog termé-

szete szerint — egészen más alakban lépett fel, mint más népesebb, műveltebb és vagyonosabb országokban. Más országokban a munkáskérdés lényege többnyire abban áll, hogy a munkás nem képes az emberi méltóság és művelődés igényeinek megfelelőleg élni, gyermekeit nevelni, és önmagát és családját tehetetlen korára biztosítani; — és pedig azért nem képes, mivel a tulságos munkakinálat folytán a kereset kevés. Nálunk a munkás-kérdés lényege szintén az, hogy a munkás nem képes az emberi méltóság és művelődési igényeinek megfelelőleg élni, gyermekeit nevelni és a keresetképtelenség eshetősége ellen magát tőkegyűjtés által biztosítani; csak hogy nálunk ez eredményt nem a kereset csekély volta, hanem egészen más gazdasági és társadalmi sőt részben egészen személyes okok idézik elő.

Ha ezen okokat kutatjuk, a kölcsönös okok és okozatok feneekén mindenütt ott találjuk a siralmas lakviszonyokat és lakás-szükséget.

A munkabérek nálunk, különösen a fővárosban aránylag talán elég magasak. Azonban azon szükségletek is, melyek a bérekből fedezendők, jóval drágábban elégíthetők ki, mint bármely más európai iparos városban. És a legaránytalanabb drágaság mutatkozik a lakásokra nézve; sőt az olyan lakásokban, melyek tisztességes munkás-családok részére volnának szánva, abszolút hiány mutatkozik. Lehet-e valami természetesebb, mint hogy a munkás osztály fiai a tisztességes családalapítást az elérhetlen vágyak sorába számítják, vagy — az ellenkező tulságba esvén — meggondolatlan könnyelműséggel, sodortatják magukat a családalapítással járó kötelességek elvállalására, holott azoknak megfelelni nem képesek. Sem családos, sem nőtlen munkásaink nem ismerik a saját tűzhelyt, nem ismerik azt, mit az angol „home“-nak nevez; és ez egyik főoka mindazon erkölcsi, társadalmi sőt gazdasági fogyatkozásoknak, melyek munkás osztályunk szellemi és anyagi emelkedését majdnem lehetetlenné teszik.

Valóban mély igazság rejlik a mülhousei iparegyesület következő nyilatkozatában:

„A lakás kényelmes és tiszta volta sokkal nagyobb befolyást gyakorol a benne lakó család erkölcsiségére és jólétére, mintsem első pillanatra gondolnók. Az, a ki hazatérvén, nyomorult, piszkos, rendetlen barlangot talál, hol a levegő bűzhödt és egészségtelen, ott bizonyára nem fogja magát jól találni, hanem kerülni fogja azt, hogy rendelkezésére levő idejének nagy részét a korcsmában töltsse el. Ily módon házi köre majdnem idegen lesz reá nézve, és mihamar oly gyászos hajlamokhoz szokik, melyeket övéi nagyon is keservesen megéreznek, és melyek majdnem mindig nyomorban végződnek. Ha ellenben ugyanezen egyéneknek tiszta, derült lakhelyet nyújthatunk, s ha mindegyiknek egy kis kertet adunk, hol kellemes és hasznos foglalkozást talál, hol a szerény termést várván, teljesen élvezheti a tulajdonnak azon becsét, melyet a gondviselés belénk oltott: nemde eléggé megoldottuk akkor a társadalmi gazdaság egyik legfontosabb kérdését. Nemde előmozdítottuk a családi szent kötelekek megszilárdulását, nemde igazi szolgálatot tettünk munkásaink jelentékeny osztályainak sőt magának a társadalomnak?...”

És ezen szavak most már nemcsak elméleti igazságok. Azon társulat, mely ezek nyomán cselekedett a legfényesebb eredményeket mutatja fel, s a fentebbi emlékezetes idézetre úgy hivatkozhatik, mint most már beteljesült jóslatra.

Százszor halljuk, hogy munkásaink féktelen, rendezetlen életet folytatnak. Nem akarjuk tagadni, hogy a vád nem egészen alaptalan. De aki munkásaink lakviszonyait ismeri, azt csak természetesnek fogja találni. Munkásaink majdnem kényszerítve vannak a korcsmai életre s aki az emberi természetet, különösen nyersebb alakjában, ismeri, tudni fogja, hogy e kényszerítés mily gyümölcsöket terem.

Azt is halljuk, hogy munkásainkban nincs semmi hajlam a takarékosság, a művelés, szóval önsorsuknak javítása iránt. Kemény vád; de szintén nem egészen alaptalan. Azonban a fenforgó körülmények közt csodálhatnók-e, ha egészen így volna? — Mig a lakvi-

szonyok lényeges és határozott átalakuláson nem mennek keresztül, addig az egyszerű munkásnak minél kevesebb reménye lehet, hogy szorgalma, kitartása és ügyessége által boldog családi tűzhelyet alapíthasson. És ezen kilátás nélkül bizony nem mindennapi lelkielőszükséges arra, hogy az egyszerűbb emberben a magasabb törekvés és a jövő iránti gondoskodás a mindennapi kísértés áldozatává ne essék.

Hazánkban, névszerint itt a fővárosban, nem hiányoztak a kísérletek a munkás osztályt, társulás után, a magasabb szellemi törekvések iránt fogékonytá tenni. Imitt-amott mutatkozott is némi siker, de általánosságban az eredmények nem feleltek meg a várakozásnak. Hiába! a társadalom-gazdaság törvényei kérélnthetetlenek. És egy ily törvény azt kívánja, hogy a magasabb szellemi igények csak durvább testi szükségleteknek az emberi méltósághoz illő kielégítése után lépnek fel.

Ha tehát azt akarjuk, hogy munkabíró, előrelátó és haladásra törekvő munkásosztályunk legyen, azon kell lennünk, hogy munkásaink elsőrendű emberi szükségleteiről kellő mérvben gondoskodjunk, és hogy munkásainkra nézve a tisztességes család-alapíthatást minél könnyebbé tegyük még pedig első sorban azáltal, ha olcsó egészséges lakásokról gondoskodunk!

Ismételjük: ezt nem csupán a humanizmus, nem csupán nemzetünk erkölcsisége iránti tekintet, hanem főleg a nemzet anyagi érdeke követeli.

Számos millió forintba megy évenként azon veszteség, melyet csupán fővárosi iparunk a munkások rendetlen életmódja és takarékoság hiánya által szenved. Számbavehetetlen ezen magasabb értékű veszteség, mely azáltal támad, hogy munkásosztályunk a művelődés iránt fogékonytalan. És e veszteségek egyik főokát a nyomasztó lakviszonyok okozzák.

Százezerekre megy továbbá évenként azon veszteség, melyet iparunk és nemzeti jólétünk azáltal szenved, hogy munkásaink egészségtelen lakásokban élven, gyakoribb és hosszabb betegségeknek vannak alávetve,

mint más iparos városok munkásai. És ezen veszteség egyenesen és egyedül a lakások hiányának és drágaságának eredménye.

De tovább menve: ki tudná felszámítani azon veszteséget, mely abból ered, hogy munkás népességünk az egészségtelen lakások és ezáltal okozott rendetlenebb életmód folytán nagyobb halandóságnak van alávetve, mint minden nagyobb európai város népessége!

Végül ki merné számokba foglalni azon veszteséget, mely abban áll, hogy iparunk a fennebbi okok összehatása folytán hátramarad, a külföld irányában a versenyképesség lehetőségét mindjobban elveszíti és a kérelhetlen bukás örvénye felé sodortatik!?

Kis okok nagy okozatokat szülnek. Ha e tétel igaz, bizonyára teljes mértékben igaz itt; és még igazabb ezen másik tétel: kicsinynek látszó akadályok a legnagyobb és legüdvösebb kívánalmak teljesedését gátolják.

A talán csekélységnek látszó lakáshiány lehetlenné teszi iparunk fejlődését; mert lehetlenné teszi egy erőteljes kitartó és feltörekvő munkásosztály keletkezését, munkásosztályét, melynek tagjai önbecsüléssel, előrelátással munkálkodnak saját boldogulásukon.

Ily munkásosztály nélkül nem képzelhető fejlődő, nagy és biztosan versenyképes ipar. És versenyképes ipar nélkül Európa azon pontján, melyet Magyarország elfoglal, nem képzelhető a modern mivelődés terén előrehaladó erős nemzet és állam.

Ezt minden mélyebben gondolkozó államférfi és nemzetgazda jól tudja. Mindazokban, kik hazánk jólétét egész lélekkel óhajtják, kiolthatatlanul él azon vágy, hogy hazánkban minél gyorsabban fejlődjék a kézműipar, és honosuljon meg a gyáripar.

Ezért osztatlan örömmel nézte minden hazafi azon örvendetes lendületet, melyet a nagyipar hazánkban, különösen ennek fővárosában a közelmúlt években nyert. És hasonlóan osztatlan sajnálattal észlelte mindenki azon vészes hanyatlást, mely e téren az utolsó időkben beállt.

Ezen válságot nagyrészt oly okok idézték elő, me-

lyeknek az ipari termeléssel semmi közök; de a ki a helyzetet közelebbről vizsgálta, igen jól fogja tudni, hogy magában a termelésben is egy lényeges hiba rejlett és rejlik, az: hogy nincsenek elegendő munkásaink, és továbbá hogy munkásaink nincsenek azon helyzetben, miszerint oly áron oly sokat és oly jól dolgozhatnak, mint más előbbre haladott államok munkásai.

Ne mulasztjuk el azon tanulságoknak felhasználását, melyeket oly drágán fizettünk meg!

Azt gondolhatná talán valaki, hogy mi a fővárost azonosítjuk az országgal, és ami a fővárosra nézve horderővel bír, annak eo ipso ép oly országos horderőt tulajdonítunk. Ez tévedés. Jól tudjuk mi, hogy Magyarországról nem áll az, ami Franciaországról, ahol példabeszédessé vált: „Paris c'est la France“. Nem is ohajtjuk ezt: de azt is tudjuk, hogy Budapestnek hazánkban mint mindenben, úgy az iparban is vezérszerepet kell játszani. Míg Budapest valódi nagyiparnak székhelye nem lesz, addig merő illúzió azt remélni, hogy vidéken az ipar egészben véve európai jelentőségre emelkedhessék. Bizonyosság erre a malomipar története, mely iparban nem a Bánátot, sem a Tiszavidéket, sem a mindenkifelett kedvezően helyezett dunántúli részeket, hanem Budapestet illeti a kezdeményezés és vezérszerep.

Azt is mondhatná valaki, hogy mi nem veszszük tekintetbe, mikép Budapest főleg kereskedelmi, nem pedig ipari nagyságra van hivatva. Valóban ezt nem veszszük tekintetbe. Jól tudjuk ugyan, hogy Pest eddigi emelkedését főleg a kereskedésnek és első sorban a gabnakereskedésnek köszönheti; de a város a fejlődés ezen első stadiumán jóformán túl van. Nincs messze az idő, midőn Pest ez iránybani fejlődése delelő pontját éri. Munkába vett vasutaink kiépítése után a gabnakereskedés, legalább anyagilag, decentralisáltatni fog; és decentralisáltatnia kell. — Hol maradnak azután a fővárosunkhoz kötött magas remények, ha egy új erősebb fejlődési processusnak magvait idejekorán el nem hintjük? ha nem készítjük elő Budapest iparos fejlődését?

Ezen rövid vázlatokból világosan kitűnik, mily rendkívül szükséges olcsó és egészséges lakásokról gondoskodnunk, különösen az ipar munkásai számára.

De e szükségesség nemcsak ezekre nézve, hanem a kézművesekre, kereskedőkre, hivatalnokokra, művészekre, szóval az összes középosztályra nézve is egyaránt érezhető. — A szükség általános, s ha képesek leszünk annak eleget tenni, maradandó érdemet szereztünk nemcsak iparunk, hanem összes társadalmi jólétünk körül.

Egyetlen egy osztálya van a fővárosi lakosságnak, mely a czélt féltékeny szemmel tekinthetné: a háztulajdonosok. — Mi azt merjük állítani, hogy a lakáshiány elhárítására alább javaslandó gyökeres és átható intézkedés nemcsak hogy az ő érdekekkel nem ellenkezik, hanem inkább rájuk nézve is felette előnyös leend. — Ha ugyanis tömeges építkezések folytán Pest város gyorsan nagyobodik, és lakásokban nem lesz hiány, a város népességének sokkal gyorsabban kellend emelkedni, mint eddig, és ezáltal csak annál inkább fog emelkedni a jelenlegi házak és telkek értéke. Külföldi nagy városok, különösen az amerikai fiatal városok, a tündérszerű gyorsasággal emelkedő Chicago-k példája erről kétségtelen bizonyosságot szolgáltat. De nem szükséges oly messzire se mennünk: ami az utolsó évtizedekben szemünk előtt végbe ment, maga is elég tanulság. Nehány évtized előtt Pest jóformán csak a belvárosból állt. Volt-e okuk a belvárosi háztulajdonosoknak megbánni, hogy a külvárosok egymásután gyorsan népesedni kezdtek, és határaikat mind kijebb terjesztették? Bizonyára nem, sőt minél tovább terjedett a város, annál többet nyertek a régi háztulajdonosok. Ugyanez fog történni, ha a lakáshiány elhárítására az alább előadott terv fogathatba vétetik.

II.

A fentebbiekből látható, hogy kellő mennyiségű olcsó és egészséges lakásoknak létesítése mennyire érdekében fekszik nemcsak a fővárosi iparos-osztálynak, hanem a főváros összes lakosságának, sőt az egész országnak.

Bizton feltehető tehát, hogy egy oly vállalat, mely az ezerszeresen érzett szükségletnek helyes módon eleget tenni kíván, nemcsak a munkás- és iparos-osztálynak, hanem az egész fővárosi közönségnek, sőt az egész ország felvilágosult elemeinek rokonszenvére számíthat.

A kérdés tehát csak az: lehetséges-e jelenlegi viszonyaink között a célzott gyorsan és biztosan elérni?

E kérdést az országos magyar iparegyesület nemzetgazdasági és gyáripari szakosztályai mind társadalomtani és pénzügyi, mind technikai szempontból behatóan tanulmányozták, és azon meggyőződésre jöttek, hogy ha az érdekeltekben saját érdekeik iránt csak némi fogékonyság van is, a cél elérése nemcsak lehetséges, hanem aránylag könnyű.

Mielőtt azonban erről szólnánk, egy megjegyzést kell előrebocsátanunk.

A cél, melyet a tervbe vett lakások létesítésével el kell érni — mint láttuk — nem csupán házak építése, hanem egyúttal magasabb társadalomgazdasági és kulturai cél is, t. i. a munkás- és iparososztálynak gazdasági és szellemi emelése. E cél nem annyira az által éretik el, hogy ez osztálynak olcsó és egészséges lakást nyújtunk, hanem méginkább az által, hogy ily módon vonzó alkalmat adunk az egyszerű embernek is a józan takarékosagra, hogy lehetővé tesszük reá nézve lakásának több éven át folytatott takarékoság általi tulajdonul szerzését. Ebben rejlik a tervezett vállalatnak igazi nemzetgazdasági és társadalmi jelentősége.

Ezért kiindulási pontunk az, hogy az építendő házak a lakók által bizonyos számú éveken át folytatott részletfizetések útján megszerezhetők legyenek.

Ebből azon elv is folyik, hogy az építendő házaknál a fővárosunkban eddig divatozó kaszárnya-rendszer, a mennyire lehet mellőznünk kell, hanem e helyett azon rendszert kell meghonosítanunk, mely a civilizatio igényeinek jobban megfelel, t. i. hogy minden családi lakás külön házat képezzen, mely egészségi és kulturai okokból egy kis kerteskével legyen ellátva.

Ezen elv mellett, a lakók igényeihez képest, a változatosságnak és a kényelmi fokozatnak igen tág tere nyílik. — A külföld e tekintetben számos utánzandó példát mutathat fel, a legegyszerűbb ugynevezett munkásházaktól kezdve az izlés és kényelem minden igényeinek megfelelő lakokig.

Ezeknek előrebocsátása után a kivitel lehetőségére visszatérve, a következő tények érdemelnek megfontolást:

Miután a házakra nézve oly jogi viszony lesz életbe léptetendő, melyszerint a lakók az általuk lakott házat bizonyos számú évek során át teljesített részletfizetések által tulajdonul szerzik, vagy más szóval, miután az építendő házak a lakók megtakarítmányaiból önszegély útján lesznek létrehozandók, a kivitel lehetősége kettőtől függ.

Először: Attól, vajjon képesek vagyunk-e a fentebbi elvek szerinti egészséges lakásokat oly olcsó áron előállítani, miszerint a befektetett tőkének kamatja és például 20—25 évre számított törlesztési részlete ne kerüljön többbe, mint a jelenleg fizettetni szokott lakbér, melyet az egyszerű munkás ember is megfizetni képes?

Másodszor: Attól, vajjon van-e elég rendelkezhető tőke, mely olcsó de biztosan jövedelmező elhelyezést keres, és vajjon e tőkék tulajdonosai hajlandók lesznek-e azt házak építésére rendelkezésre bocsátani, ugyszólván előlegezni mindaddig, míg a lakók a házaikba befektetett tőkét részletenkint visszafizethetik?

Mindkét kérdésre igennel kell felelnünk.

Az iparegyesület érintett bizottsága szakértő építésszek közreműködésével megállapította, hogy egy 8 házból álló házecsoporthoz, mely egy megfelelő telek közepén fekszik, s mely házak mindegyike 1 konyhából, 1 földszinti és 2 emeleti szobából, valamint a szükséges mellék-helyiségekből áll, és melyek mindegyikéhez egy kis udvar és kertecske tartozik, egyszerűen de szilárdan téglából építve 9757 frt 39 krba kerül; mihez hozzáadva a telek értéke 1425 frt 50 kr., továbbá a kerítés 564 frt, a kerteknek és udvaroknak feltöltése, illetőleg termékeny földdel való ellátása 195 frt 81 kr., végre előre nem látott költség

59 frt 30 kr., egy egész házcsoport 12,000 frtba kerül; úgy hogy egy-egy ház 1500 forintért mindenestől előállítható. Sőt, még egyszerűbb modorban építve, egy-egy ház ára 1200 frtra is leszállítható. — Ha tehát ily terv szerint épített házakat bérbe adnánk, oly feltétel mellett, hogy a bérlő a házat 23 $\frac{1}{2}$ év alatti törlesztés útján megszerezze, a bérlő által fizetendő bérösszeg, 6%-os kamatozást számítva, évenként csak 120 frtot, illetőleg 80 frtot tenne.

Mínthogy ez ár jóval csekélyebb mint a hasonló lakokért jelenleg fizetetni szokott lakbér, és mínthogy ezen arány a nagyobb és kényelmesebb lakokra nézve is áll, ezen tényekben az igenlő felelet az első kérdésre be foglaltatik.

A másik kérdést illetőleg, hogy van-e elegendő rendelkezésre álló tőke, azon magától értetődő tényre hivatkozunk, hogy a középosztályban minden évben jelentékeny tőkemegtakarítás megy végbe. Ezen megtakarítmányok egészen biztos elhelyezést keresnek és nem tartanak igényt magas kamatozásra. A közelebbi alapító-korszak alatt ugyan e kis tőkék a nyereszkesző börze-üzérkedés terére hagyták magokat csábíttatni, de a bekövetkezett súlyos veszteségek igen józanítólag hatottak. Kétségtelennek tartjuk, hogy ha egyszer a házépitő vállalat hitele meg lesz alapítva; és ha a vállalatot a közönség rokonszenve fogja kísérni, a teljes társulati értékek, melyek lehetőleg csekély (pl. 50 frtos) darabokban lesznek kiadandók, igen keresett tőkeelhelyezési papírt fognak képezni, különösen a kis tőke-tulajdonosok körében. A munkás, iparos, művész, író, kisebb hivatalnok stb., szóval a középosztály tagjai kétségtelenül nagy bizalommal fogják venni a házépitő vállalati biztos értékeket, mivel tudni fogják, hogy a vállalat épen az ő javukra szolgál.

A vállalat igazán egészséges nemzetgazdasági alapra lesz helyezve: a munkás és iparos középosztály részére emelendő lakok a munkás és iparos középosztály megtakarítványából fognak épülni!

Hogy ez azonban lehetővé tétessék, gondoskodni kell, hogy a vállalat azoknak, kik pénzüket abba befektetni kívánják, teljes és tökéletes biztosságot nyújtson.

Ez által érhető el, ha társulat alakíttatik, mely a házszerzők és tőkeelőlegezők között követitőül működ-
vén, amazokra nézve a törlesztést kényelmessé, emezekre
nézve a kamatozást és törlesztést tökéletesen biztossá
teszi.

Ily társulat részére függelékben alapszabálytervezet-
tet mellékelünk, melyek a nemzetgazdasági legujabb
vívmányoknak tekintetbevetelével és a külföldi hasonló
társulatok hiányainak mellőzésével vannak kidolgozva.

A tervezett társulat, mint az alapszabály tervezet-
ből láthatni, nem lenne valóságos nyereszkező részvény-
társaság, hanem úgynevezett közhasznú társaság.
Hogy az oly feltétel legyen, mely nélkül a fennebb elő-
adott czélt elérni teljes lehetetlenség. Mindazonáltal a
„közhasznuság“ nem jelent alamizsnát vagy ingyenes jóté-
ményt. Minden ember, ki a társulat előnyeiben részesülni
ohajt, azokat csak önszegély útján, saját józan taka-
rékossága által szerezheti meg, s a társaság csak annyi-
ban nevezetetik közhasznúnak, a mennyiben a józan,
takarékos önszegély nagyhatásu erényeinek gyakorlására
mindenkinek alkalmat nyújt. Ezen jellemét elvesztené a
társaság, ha alapítói a vállalatnál remélhető nyereséget
— a részvénytársaságok módjára — a maguk, illetőleg
a részvényesek részére vennék igénybe. Amint azonban
a társaság tervezve van, ez nem történik meg. Az alapí-
tók, kik itt ugyanazon szerepet játszák, mint a részvény-
társaságoknál a részvényesek, az általuk befizetett tőkétől
csak 6^o/_o-nyi kamatot huznak. De másrészt nincsenek
is azon veszélynek kitéve, hogy e kamatozás elmarad-
jon, vagy hogy tőkéjük elveszzen. Mert hiszen ez ellen
biztosítja őket először a tartalékalap, másodsor
azon körülmény hogy ők magok vezetik a társulat ügyeit
s a házak bérbeadásánál (illetőleg az eladási szerződések
megkötésénél) oly módozatokat állapíthatnak meg, melyek
szerint ama 6^o/_o biztosítva legyen.

Azt mondtuk, hogy a társulat közvetítő szerepet ját-
szik azok közt, kik lakásokat bérleni illetőleg törlesz-

tésre házat venni akarnak és azok közt, kik megtakarított pénzüket biztosan elhelyezni óhajtják.

Hogy a társulat e szerepet eredményteljesen betölthesse, két megkívántatásának kell megfelelnie:

Először: a lakóknak minél nagyobb előnyöket kell nyújtania, hogy a lakást kereső közönség hajlandó legyen a társulat által építendő házakat kibérelni, illetőleg törlesztés útján megszerezni. E célra az alapszabálytervezetben több czélszerű intézkedés foglaltatik, de azonkívül a legnagyobb horderővel bír itt az aránylagos olcsóság. Minél olcsóbban állithatja elő a társaság a házakat, annál nagyobb eredményre számíthat. És e tekintetben a társaság igen kedvező helyzetben lehet. Azáltal, hogy a társaság tömegesen, egyenlő minta szerint, ugyyszólván gyárszerűleg épít, a gyári üzelemnek minden előnyeiben részesül és névszerint olcsón építhet. De továbbá: köztudomásu tény, hogy egy jelenleg elhagyott vidéknek beépítésével minden ujonnan épült ház a szomszéd telkeknek értékét is nevezetesen növeli. Ha tehát egész utcák sőt néhány év alatt egészen új városrészek épülnek ki, az épülésnek eme színhelyén a telkek értékének emelkedése egyszerre mondhatlan gyorsasággal megy végbe és a társulatnak illetőleg a lakó házszerzőknek előnyére válik; oly módon, hogy egy házhoz tartozó telek, mely például a társaságnak néhány száz forintjába kerül, a telepnek elkészülte után már talán kétszer annyit, és ha a telep évről-évre aránylagos mérvben nagyobbodik, néhány év folyása után már ugyanannyi ezer forintot fog érni. Minthogy a közönség mindezeket jól tudja, kétségtelenül nagyon sokan fognak találkozni, akik majd házak bérlése által ezen előnyt maguknak biztosítani igyekeznek. Végül pedig, ha a társulatnak szilárd hitele van, ez is a lakók illetőleg házszerzők előnyére válik. Minél olcsóbban kaphat a társulat pénzt, annál olcsóbban számíthatja fel a lakbért, mely magában foglalja a kamatot és törlesztési részleteket. Minden ember tudja, hogy a kamat annál kisebb, minél nagyobb biztonságot képes a kölcsönvevő nyújtani. Az oly vállalatnál, mely megrendíthetlen biztos alapra van fektetve, melynél a biztonság ugy-

szólván végtelen nagy, a kamat a lehető legalacsonyabb lesz. A társulatnak ily végtelen biztonságot kell nyújtani.

És ez a második megkívántatóság, melytől a társulat eredményteljes működése függ. De mielőtt erről szólnánk, még egy nevezetes körülményt kell megemlítenünk.

Azt mondtuk, hogy a társulatnak előnye abban áll, miszerint a telkek értéke a társulati telepeknek vagyis a társulat birtokában levő városrészeknek gyors kiépülése és nagyobbodása folytán gyorsan emelkedik. Már csak ezen egy okból is érdekekben áll, hogy telepei minél gyorsabban nagyobbodjanak. Külföldi régebb házépítőtársulatoknál ezen körülményt majdnem egészen elhanyagolták, s ezért némely nemzetgazdák eme társulatok üdvös működését kétségbe vonták; mivel — ezt mondják — a házépítő társulatok tőkéjüket elépitvén, tétlenségre vannak kárhoztatva, az tüzelem pangásnak indul, a részvét kialszik s a társulatok a kitűzött célt csak igen kis mértékben érhetik el. Ezen valóban nyomatékos ellenvetésnek alapja a régebb külföldi társulatok azon alapszabályi meghatározásában rejlik, hogy az alaptőkének beépítése után a további építkezés csak oly mérvben történik, a mily mérvben a meglevő házak ára törlesztés útján befoly. Minthogy a törlesztési részletek összege különösen az első években nagyon csekély, a pangásnak okvetlenül be kell állni, s ezáltal a társulat a tömeges előállításból eredő előnyöket is mind elveszti. Hogy ezt álhárítsuk, a társulatnak célja elérésére nemesak saját alaptőkéjét, hanem a nagy közönség évenkénti megtakarítmányát, az állandó és biztos elhelyezést kereső olcsó kis tőkéket is igénybe kell vennie.

Ez legczélszerűbben záloglevelek kibocsátása által történik, — melyekkel szemben a társulat alaptőkéje jóformán csak biztosítási alap természetével bír.

És most szóljunk a társulat eredményteljes működésének második felvételéről, a társulati hitelezőknek nyújtandó biztonságról.

A társulat hitelezői a záloglevél-tulajdonosok. Az ezeknek nyujtandó biztonság megdönthetlen szilárdságu kell hogy legyen, mivel különben a záloglevelek csak nagy veszteséggel adhatók ki, a mi a társulat céljainak elérését kétségessé tenné. És e biztonság a mellékelt alapszabályok 20. §-a értelmében valóban oly szilárd alapra van helyezve, miszerint azt semminemű bekövetkezhető válság vagy eshetőség meg nem renditheti. — Midőn az alapszabály-tervezet az orsz. iparegyesület nemzetgazdasági szakosztályában tárgyalatott, némelyek feleslegesnek jelölték ki az érintett 20. §. 3. és 4. pontjában foglalt harmadfoku fedezetet. Ez csak arról tanuskodik, hogy sok szakértő már előre is lehetetlennek tartja, miszerint eme harmadfoku fedezet igénybevételére valaha szükség lenne. Azonban nem is azért kellene e biztositást megállapítani, mintha arra szükség volna, hanem a végett, hogy a záloglevelek iránti bizalmatlanságnak még csak árnyéka se maradjon-fen.

Hasonló meghatározás foglaltatik egyébiránt például a magyar földhitelintézet alapszabályaiban mely intézet köztudomás szerint mintaszerűnek tekintetik.

A záloglevelek biztonságát illetőleg még egy körülményt akarunk megérinteni. Miután a házvevők évenkint bizonyos tőkerészletet törlesztenek és legkésőbb 2—3^{1/2} év alatt az egész házérték törlesztve lesz, ellenben a jelzálog tárgyát képező fekvőség csak akkor iratik át tulajdonul a vevőre, midőn már az egész tőkét letörlesztette, a záloglevelek biztonsága évről-évre növekszik, ami bizonyára nem megvetendő körülmény.

Mindezekből kiderül, hogy a társulat az alapszabályokban foglalt szervezet mellett az eredményteljes működésnek mindkét feltételével teljes mértékben bír: a lakást igénylőknek ugyanis hasonlithatlan előnyöket, az ezen lakások létesítésére szükségelt pénz előlegezőinek megdönthetlen szilárdságu biztonságot nyujt, ugy hogy kétséget sem szenvedhet, hogy mihelyt a társulat működését megkezdheti, a lakások utáni tudakozódás és a biztos elhelyezést kereső pénz kínálata, vagyis a záloglevelek

utáni tudakozódás oly nagy leend, miszerint a társulatnak eredményteljes működése okvetlenül biztosítva lesz.

Hogy a társulat, ha a tervezett modorban létrejön, nagyon észszerű, ugyszólván természetes nemzetgazdasági alapra lesz helyezve, még következőkből is kiderül. Köztudomásu, hogy midőn az ipari és kereskedelmi conjuncturak kedvezően állanak, midőn az üzlet „jól megy“, akkor a lakásszükség erősebben érezhető, tehát a lakások utáni tudakozódás nagy. De ugyanekkor a pénz is könnyebben folyik, és a tőkegyűjtés könnyebb, tehát a záloglevelek utáni tudakozódásának is nagyoknak kell lenni. Ellenben üzletpangás idejében mind a lakások mind a záloglevelek iránti kereslet alászáll. Egyszóval a lakáskereslet és pénzkínálat mindig egyenlő arányban emelkedik és csökken. Ez a társulatot azon helyzetbe hozza, hogy működését a valódi szükséghez képest kiterjesztheti vagy megszoríthatja.

III.

A fentebbiek után alig szenvedhet kétséget, mily rendkívül szükséges fővárosunkban minél előbb kellő számu olcsó és egészséges lakásokat előállítani. De az sem vonható kétségbe, hogy ez nemcsak lehetséges, hanem aránylag könnyű feladat. Minden csak attól függ, hogy a társasági alaptőkét minél előbb összehozzuk.

Tekintve a nagyfontosságu célát és a befektetett tőkének aránylag biztos jövedelmezőségét, bizonyosnak tekintjük ugyan, hogy különösen azon körökben, melyeknek az ipar emelkedése érdekében áll, számos alapító tag fog találkozni, kik az alaptökéhez kisebb-nagyobb összeggel járulni hajlandók lesznek, már csak azért is, mivel ezáltal az ipar emelkedéséhez kötött érdekeiket előmozdítják, a társulat ügyeire befolyást nyernek, és egy nevezetes hazafias mű létrehozatalát előmozdítják. Azonban könnyen megtörténhetnék, hogy ily uton oly nagy összeg, aminő a cél gyors és hatályos munkabavételére szükséges, csak lassan gyűlne egybe. Ezért célszerűnek

látszik a társulat létrehozatalánál a magánszemélyeken kívül a többi érdekelt feleket is érdekbe vonni.

Legközelebbről érdekelt fél mindenek előtt Pest város közönsége. A városi közönség ez érdekelttségét már azáltal is kimutatta, hogy munkáslakokra még a múlt évben 100,000 frtot szavazott meg. Ez mindenesetre tekintélyes összeg, és kellően alkalmazva, vele sokat lehet tenni; de egyszer mindenkorra elépítve, csak annyi, mint egy csepp a tengerben. A város közönségének eme 100,000 frttal a társulatba kellene lépni, és annak mintegy magvát képezni. A városnak továbbá a társulatot az által kellene támogatni, hogy mérsékelt áron alkalmas telkeket adna a társulat rendelkezésére. Ha tekintetbe vesszük, mily óriás haszon háramlik a társulat céljának eléréséből a fővárosi iparra, az összes fővárosi lakosságra és közvetve a városi pénztárra, — haszon, mely bizonyára százezrekkel, sőt milliókkal vehető számba, — ama 100,000 frtnyi tőkebefektetés, mely különben biztos 6 százalékkal kamatoz, és a telkek tekintetében adandó kedvezmény igen nyereséges üzletnek tekinthető.

Körülbelül ezen viszony áll az államra nézve is. Az ipar és a főváros emelkedéséből eredő haszon az államnak, sőt a kincstárnak is javára valik, ezért tehát már csak ez által is indokolva volna, hogy az állam a társulat céljainak létrehozatalában részt vegyen.

De ehhez még egy másik körülmény járul. Az állam közelebb 24 millió frtnyi kölcsönt vett fel, hogy abból a fővárosban nagyobbszerű építkezéseket vigyen véghez. Ez építkezések temérdek munkaerőt fognak igényelni. De Pest város, jelenlegi terjedelme mellett, még a magánipar munkásainak sem tud elegendő lakást nyújtani. Ha már most infézkedés nem történik olesó, egészséges lakásoknak előállítására, idegen munkaerők nem igen hozhatók be, vagy ha igen, csak a helybeli munkásoknak lakásukból való kiszorításával.

Mindkét esetben az állam megdrágítja a munkaerő productióját, azaz megdrágítja a munkaerőt anélkül, hogy a munkaképességet növelné, és tönkre teszi a most is csak alig tengődő magán-ipart; e mellett pedig csökkenti azon

művek mennyiségét, melyeket ama 24 millióból elő lehetne állítani. Ezen utóbbi veszteség 5—10, sőt 20 százalékra is emelkedhetik, ami 24 milliónál 1—2, sőt 4 millióra mehet. És ezen veszteséget nagyrészt elháríthatja az állam, ha lehetővé teszi a társulat céljának mielőbbi és minél nagyobb mérvbeni megközelítését, ha maga is tekintélyes összeggel, például 100,000—200,000 frttal járul az alaptökéhez. Mi ez az érintett veszteséghez és méginkább a várható nagy haszonhoz képest! És ez összeg a mellett még 6%-ot kamatoz, és bizonyos idő múlva pontosan visszafizettetik.

Ha Pestváros közönsége és az állam az érintett összegekkel járulnak, a vállalat létrejövetelét már magokban véve is biztosítják. Azonban mégis célszerűnek látszik, magán személyek mint alapítók közreműködésére nagy súlyt fektetni, mivel ez által a vállalat társadalmi jellemet ölt, ami mind a lakástkeresőknek, mind a kisebb tőkéseknek bizalmát lényegesen elősegíti, s azonfölül a kezelést olcsóvá és szakszerűvé teszi.

Az orsz. magyar iparegyesület köteletségének ismeri, hogy a társulat létrejövetelét teljes erejével előmozdítsa.

FÜGGELÉK.

Alapszabály-tervezet.

I. Fejezet.

A társulat céljáról.

1. §. A társulat célja Pest város közelében és esetleg bent a városban olcsó és egészséges lakásokat építeni, és azokat nyereségre való igény nélkül bérbe adni oly módon, hogy a bérlők bizonyos számú évek során teljesített törlesztés útján az általuk lakott házakat tulajdonul szerezhessék.

2. §. A társulat kiterjeszti működését :

1. Ugynevezett munkásházakra családos és magános munkások számára ;

2. a kézművesek, kisebb kereskedők és általában a középosztályhoz tartozó családok és egyének igényeinek megfelelő házakra ;

3. a társulati házak lakóinak közhasznára rendelt egyéb épületekre.

Az 1. és 2. pont alatti családi lakásoknak, a mennyire csak a körülmények engedik, úgy kell építtetni, hogy 1—1 ház, hozzátartozó kerttel együtt egy családra legyen berendezve, — és hogy több ház egy csoportot képezzen.

II. Fejezet.

A társulat tagjairól, székhelyéről és az alaptökről.

3. §. A társulat tagjai: alapító és pártoló tagok és a bérlőszövetségesek.

Alapítók azok, akik a társulat alaptökéjéhez járulnak, illetőleg alaptöke-részletjegyeket vesznek.

Pártoló tagok azok, akik a társulat tartalékalapjába 3 éven át évenkénti 5 frt fizetésére kötelezik magukat.

Bérlőszövetségesek azok, akik a társulattól, házat bérelnek azon szerződési jog és kötelezettség mellett, hogy azt 23¹/₂ évi törlesztés útján tulajdonul szerezzék, éi az e célra alakított szövetségek valamelyikének részese.

4. §. A társulat székhelye Pest.

5. §. A társulat alaptökéje legalább 300,000 frtra van szabva. És mihelyt ezen töke jegyezve és ennek 40%-ja befizetve van, a társulat megkezdi működését.

6. §. Az alaptöke 100 ftos részletekre van osztva, melyből 40% a társulat megalakulása — illetőleg az illető tag belépése után azonnal lefizetendő. A társulat örömmel veszi a jegyzett tőkék többi részének is azonnali befizetését ; de a tagok kívánatára a fenmaradó 60 százaléknak legalább havonként 10 százalékos részletekben való befizetése is megengedettik.

III. Fejezet.

A társulat czéljának kiviteléről.

7. §. A társulat rendelkezésére levő alaptőke telkek vételére és azokon felállítandó házak építésére fordíttatik. A felépített házak előállítási értéke erejéig a társaság zálogleveleket bocsát ki, s az ezáltal folyóvá lett tőkéket ismét telkek szerzésére és házak építésére fordítja.

8. §. A pártoló-tagok járulékából tartalékalap képezetik, melybe a társulatnak minden rendkívüli bevételei, nevezetesen a befolyó pénzek közbeeső (intercalaris) kamatai és a netaláni ajándékozások is folynak, hacsak az adományozók más meghatározást nem tesznek. A tartalékalap rendeltetése a kedvező és kedvezőtlen időszakok nyereségeit és veszteségeit kiegyenliteni.

9. §. A társulati lakásokért fizetendő bérösszegek oly módon szabotnak ki, hogy minden ház, illetőleg ház-csoport az igazgatási és fentartási költségek levonása után a befektetett tőke után 8 százalékot jövedelmezzen. — Ha a befektetett tőke nem osztható 10-zel, a megkezdett 10 firt teljesnek számíttatik.

10. §. Egy-egy ház csoport azon lakói, kik az általuk birt ház tulajdonul szerzését törlesztés útján megkezdették, egy bérlőszövetséget képeznek. A bérlők felvétele a társulati tagok ajánlatára az igazgatóság által történik; hogy azonban valaki valamely bérlőszövetség tagja lehessen, a bérlőszövetségnek beleegyezése, illetőleg jóváhagyása szükséges.

Az igazgatóságnak jogában áll az oly bérlőket, kikre nézve azt feltételezheti, hogy a bérleti kötelezettségeket nem teljesítendik, a bérszövetségből ideiglenesen vagy végleg kirekeszteli, vagy őket megfelelő biztosíték-nyújtásra kötelezni.

11. §. Ha egy bérszövetség egy egész ház csoportot át nem vállalna, az üresen álló lakások bérlőjének a tartalékalap tekintetik, s mint ilyen a bérletet rendesen fizetni

tartozik ; de egyuttal a bérlők minden jogaiban részestül, és ezen felül jogositva van az általa bérelt lakásokat al-bérbe adni, a minél a 9-ik §-ban érintett korlátozásnak nincs helye.

12. §. A bérösszeg évnegyedenkénti előleges részletekben fizetendő. Azonban az igazgatóságnak jogában áll, havi, sőt heti előleges bérfizetésbe is beleegyezni. Ha valamely bérlő a bérfizetést elmulasztja, a tartalékalap tartozik azt teljesíteni ; azonban ezáltal ugyanazon jogokat nyeri, melyek a bérlőt illették volna, ha bérét rendesen fizette volna.

13. §. A társulati házak, illetőleg házcsoporthok tiszta bevétele a 9., 11. és 12. §§. szerint mindig az előállítási költség 8%-át teendi. E bevételből évenként 2% a befektetett tőke törlesztésére fordittatik. — Ugyan e célra fordittatnak azon házbérek, melyek az egyes házbérlők által már törlesztett tőkék kamatainak felelnek meg. Ehhez képest minden egyes házcsoporthba befektetett tőke a bérlőszövetség alakulása után 23½ év mulva teljesen törlesztve lesz, s az illető házak, illetőleg a házcsoporth a hozzátartozó telekkel együtt a bérlőszövetség teljes tulajdonába megy át.

14. §. Hogy a bérlők az általuk már törlesztett tőkék folyóvá tételére ne kényszerüljenek az egész törlesztési szakon át ugyanazon lakásban maradni, a társulat tartalékalap bizonyos, a körülményekhez képest közgyűlésileg meghatározandó időponton túl fel lesz jogositva, a bérlők kívánatára, az általuk lakott házakban, bekövetkezett törlesztésük erejéig, őket illető eszmei részlet-tulajdonjogukat bizonyos szerződési összegért megvenni, s ezáltal a bérlő jogaiba lépni. Ezen intézménynél fogva a tartalékalap — amennyiben a bérlők által megtakarított összegeket mindig folyóvá teszi — takarékpénztár jellemével bir.

IV. Fejezet.

A záloglevelekről és törlesztésről.

15. §. A társulat az általa felépített házak értéke erejéig a bérlőszövetségekkel kötött szerződés alapján zálogleveleket ad ki, melyek erejénél fogva a társu-

lat a záloglevél tulajdonosainak az abban megnevezett tőke kamatolását és visszafizetését az alapszabályok értelme szerint kötelezi, s melyeknek félelvi felmondását és névbeli érték szerint készpénzbeni visszafizetését a társulat magának fentartja anélkül, hogy ezen joggal a záloglevél birtokosait felruházná.

16. §. A záloglevelek 50, 100, 500 és 1000 frtos darabokban adatnak ki, és 6 forintot kamatoznak. Ily záloglevél mintája A) alatt van mellékelve.

17. §. A kamatok félévenként a lejárat napján (jan. 1. és jul. 1-én) utólagosan fizettetnek; ennélfogva ily lejáratu és pedig $23\frac{1}{2}$ évre terjedő kamatszelvényekkel látatnak el.

18. §. Az egy-egy házcsoportra kibocsátott záloglevelek egy sorozatot képeznek, és minden sorozat záloglevelein meg vannak nevezve azon telek vagy telkek, illetőleg azon házcsoport, melynek bérbeadása alapján a sorozat kibocsátatott, s mely a záloglevél-sorozatra nézve specialis jelzálognak tekintetik.

19. §. A záloglevelek törlesztése kisorsolás útján történik, mely félévenként vétetik foganatba. És pedig minden sorozatból minden évben annyi záloglevél kerül kisorsolás alá, amennyi megfelel azon tőkerészletek összegének, mely a jelzálogul szolgáló házak bérlői által a záródó évben törlesztve lett, illetőleg törleszteni kellett volna, és részben a tartalékalap által előlegeztetett. A mennyiben a bérlők által fizetett törlesztési részletek összege a törlesztés alá kerülő záloglevelek darabegységével törtszám nélkül osztható nem volna, e törtszám a tartalékalapból egészített ki; az ily módon a tartalékalapból előlegezett összeg azonban a jövő kisorsolásnál számításba veendő.

20. §. A záloglevelekben tartalmazott visszafizetési és kamatoztatási kötelezettség pontos teljesítéseért kezeskedik: 1) a lekötött jelzálog, mire nézve egy erre rendelt ellenőrkdő bizottság elnöke minden egyes záloglevélben aláírásával bizonyítja, hogy a záloglevél-sorozat a kérdéses jelzálogra szabályszerűen be van kebelezve.

2) A társulat tartalékalapja, alaptőkéje és általában a társulatnak bárhol található vagyona; mire nézve a társulat elnöksége és pénztárnoka a zálogleveleket szintén aláírásával látja el.

3) Minden egyes csoportozat bérlőinek kölcsönös és egyetemleges jótállása.

4) Az összes csoportok bérlőinek csoportonkinti kölcsönös és egyetemleges jótállása.

21. §. A lejárt kamatok és a kisorsolt záloglevelek értéke a kamatszelvények illetőleg a záloglevelek előmutatóinak a társulat pénztáránál a lejárat napján kifizettetnek. Hiányzó kamatszelvények értéke visszatartatik.

22. §. Az egyes lejárt kamatszelvények 5 év alatt további értesítés nélkül elévülnek, a visszafizetés végett hirdetett záloglevelek 5 év múlva megindítandó bírósági megsemmisítési eljárás és erre vonatkozó jogérvényes ítélet alapján a társulati tartalékalap javára megsemmisülnek.

23. §. Allítólag elveszett záloglevelek és kamatszelvények csak azon esetben adatnak ki újra, ha az illetők a megfelelő eredeti záloglevél és kamatszelvény bírósági megsemmisítéséről szóló jogérvényes ítéletet fel tudják mutatni. A kisorsoltzáloglevelekre és lejárt kamatszelvényekre nézve ennek a 22. §-ban szabott határidőn belül kell megtörténni, ellenkező esetben tekintetbe nem vétetik.

V. Fejezet.

A bérlő-szövetségekről.

24. §. A bérlőszövetségesek által a szerződésükben foglalt törlesztési terv szerint évenként törlesztett tőke-résztetek évről évre javukra iratnak. 23¹/₂ év lefolyása alatt tehát minden bérlőszövetségi tag lakrésze teljesen törlesztve lesz és teljes tulajdonába megy át.

25. §. A szövetséges bérlők azonban jogosítva vannak házuk értékét bármikor előbb is törleszteni, akár egészben, akár oly részletekben, melyek 50 frt által tört nélkül oszthatók. Az ily rendkívüli törlesztések azonban nem

szállítják alább a bérlő által szerződésileg lekötött évi bért, hanem a törlesztési idő tartamát csökkentik.

26. §. Ha valamely szövetségi bérlő az általa birt ház árát teljesen letörlesztette, a végleges leszámolás alapján a társulat a házat jogilag is reáruhazza és neki tulajdonlevelet ad át, mely el van látva a hiteles elismervénnyel aziránt, hogy az új tulajdonos kizárólagos és teher nélküli tulajdonjoga a kérdéses házra és hozzátartozó telekre be van kebeleztve.

27. §. Minden bérlőszövetségi tagnak egy-egy ház szerzése által alapító-tagga kell lenni, miért is a törlesztési terv elkészítésénél az alapítói minimal-részlet minden ház előllítási értékéhez hozzá számítottatik. — Azon arányban, amint a háztulajdonos alapítók tőkeértéke növekszik, a társulat jogositva van a nem háztulajdonos, illetőleg nem házszerző alapítók tőkerészleteit az érdekelt felek meg egyezése vagy kisorsolás útján visszafizetni.

28. §. Ha valamely szövetségi bérlő a tulajdonszerzés megkezdése után elhal, örökösei a bérletet, illetőleg tulajdonszerzést tovább folytatják anélkül, hogy a bérlet ezáltal megszakittatnék. Törvényes és végrendeleti örökösök hiányában az elhunyt által már törlesztett tőkerészletek a társulati tartalékalapra szállanak.

29. §. Aki a társulattal kötött bérszerződésének nyíltan kifejezett határozatai ellenére házat abbanhagyja, vagy a szerződés megszegése miatt annak elhagyására bíróilag kényszerítettetik, virtualis tulajdonjogát a társulati tartalékalap javára elveszti.

30. §. A tartalékalapra szálló házak, ha a körülmények engedik, más oly bérlőknek adandók át, akik a volt bérlő jogait megszerezni s ezáltal a bérlő-szövetségbe lépni akarnak. Azon feltételek megállapításánál, melyek alatt ez megtörténhetik, illetőleg az ilyen virtualis tulajdonjog eladási árának megszabásánál az igazgatóság nincs sem az illető ház előállítási költségei által korlátozva, sem a volt bérlő által már törlesztett tőkerészleteknek összegére szorítva. Az ily módon netalán eredő nyereség a tartalékalapba folyik. — Egyenlő vételárt ígérők között a bérlőszövetség

tagjainak és ezek közt az illető ház szomszédainak elsőbbség adandó.

31. §. Az igazgatóság meg fogja határozni azon normatív módozatokat, melyek alatt valamely bérlő valamely bérlő-szövetségből egy másik bérlő-szövetségbe léphet. Ezen szabályoknak olyanoknak kell lenni, hogy a tartalék-alap érdekeinek teljes megóvása mellett az átlépőnek lehetőleg csekély veszteséget okozzanak.

32. §. A tartalékalap jogositva van azon szövetségi bérlőktől, kik a bérleti viszonyról le akarnak mondani, az általuk lakott házakhoz való várandó (virtualis) tulajdonjogukat a társulat részére megvenni.

33. §. Hogy minden bérlő minden pillanatban tájékozva legyen aziránt, mennyiért adhatja el szerzett tulajdonjogát, a bérszerződésekhez tablázat csatoltatik, melyben ki lesz számítva, hogy a $23\frac{1}{2}$ bérleti évek mindegyikében mennyit tesz a kárpótlási összeg, s ez összeg oly módon lesz megszabva, hogy a bérlőre nézve a minél tovább tartó bérleti viszony előnyösebb legyen. — Csupán a teljesen betöltött bérleti évek jöhetnek számításba.

Aki legalább 3 évig nem bérelt egy házat, nem tarthat igényt kárpótlásra.

Példának okáért ide mellékeltetik egy ily tablázat B) alatt.

34. §. Ha a tartalékalap a forgalomban levő záloglevelek 10%-át elérte, a többletek a társulati házak lakóinak közhasználatára rendelt vagy általában közhasznu épületek és intézetek felállítására fordítandók. Ez épületek és intézetek közelebbi meghatározása a közgyűlést illeti.

VI. Fejezet.

A társaság szervezetéről.

35. §. A társasági közegek a következők:

- a) A közgyűlés;
- b) az igazgatóság;
- c) a bérlőszövetségek választmánya; és
- d) a számvizsgáló bizottság.

5. Az alapszabályok megváltoztatásához.

6. A társaság feloszlátását tárgyzó határozathoz.

Közgyűlési határozatokat csak a közgyűlés módosíthat.

B) Az igazgatóság.

42. §. Az igazgatóság áll: a társulat elnökéből és alelnökéből, 12 igazgatósági tagból és a pénztárnokból. — A 12 igazgatósági tag közt legalább 1 építésznek és egy jogértőnek kell lenni. Az elnök, alelnök és pénztárnok 1—1 évre, az igazgatósági tagok 3 évre választatnak. Az igazgatósági tagoknak $\frac{1}{3}$ -a minden évben kilép. A kilépők az első 2 évben sorshuzás, a későbbi években a 3 évi igazg. tagsági tartam kitöltése által határozatlik meg. A kilépők újra választhatók. — Választható minden társulati tag, aki Budapesten lakik és az igazgatóság működésében személyesen részt vehet.

43. §. Azon igazgatósági tagok, akik 3 hónapon át az igazgatóság működésében elegendő mentő ok nélkül részt nem vesznek, kilépetteknek tekintetnek. Az igazgatóság fel van jogosítva a kilépett vagy elhunyt tagok helyét a legközelebbi rendes közgyűlésig ideiglenesen cooptatio útján betölteni.

44. §. Az igazgatóság gondoskodik jegyzőkönyvei vezetéséről és e célra jegyzőt választhat, ki egyuttal a társulat levelezését viszi.

45. §. Igazgatósági határozatok hozatalára 5 tag jelenléte szükséges. A határozatok szavazattöbbséggel hozatnak.

46. §. Az igazgatóság intézi a társulat mindazon ügyeit, melyek a közgyűlésnek fentartva nincsenek. — Az igazgatóság képviseli a társulatot kifelé. Nyilatkozatai a társulatra nézve jogerővel bírnak, ha az elnök vagy alelnök és egy igazgatósági tag által alá vannak írva. A közgyűlés határozatai is csak azáltal válnak jogérvényesekké,

ha fennebbi alakban hozattak. — Az igazgatóság köteles a közgyűlés határozatait pontosan végrehajtani.

45. §. Az igazgatóság fel van hatalmazva, hogy könyvvivőt, pénzbeszedőt, és ha az üzlet terjedelme kívánna, még más segédszemélyzetet alkalmazzon.

46. §. Az igazgatóság állapítja meg saját ügyrendjét és a társulati pénzkezelést és könyveztést tartalmazó szabályzatot.

C) A bérlőszövetségek választmánya.

47. §. Az egy-egy bérlőszövetséghez tartozó lakók minden évben legalább egyszer a társulati közgyűlés előtt összejövetelt tartván, a maguk kebeléből legfeljebb 3 tagot választanak, kik a szövetség érdekeit a közgyűlésen és általában a társulat körében képviselik. Az összes szövetségek küldöttei együttvéve képezik a bérlőszövetségek választmányát.

48. §. A választmány a maga kebeléből egy elnököt és két helyettest választ, kik a választmány nevében működnek; a zálogleveleket ellenjegyzik, s a társulati pénzkezelést és könyveztést, amennyiben az a bérlő-szövetségeket illeti, ellenőrzik, és a társulati közgyűlés által választott 3 tagokkal együtt a számvizsgáló bizottságot képezik.

Vitályok elintézése.

49. §. A társulati tagok közt vagy a bérlők között, vagy ezek és a társulat között felmerülhető viszályok esetében öttagu választott bíróságnak van helye, melybe mindkét érdekelt fél két-két tagot választ, s a négy választ magának elnököt. Ha egyik fél saját bíróját a felszólítástól számítandó két hét alatt meg nem választja, vagy ha a négy választott az elnökre nézve meg nem egyezhetnek: a hiányzó választott bírák, illetőleg az elnök megválasztására a pesti városi törvényszék fog megkeresetni. E választott bíróság székhelye mindig Pest.

A társulat feloszlata.

50. §. A társulat feloszlata csak külön e célra összehívott gyűlésen az összes társulati szavazatképes tagok általános többségével határozható el. A feloszlatai határozattal együttesen intézkedni kell a társulati vagyon hováfordításáról is. E vagyon csak más közhasznú célra szentelhető, de semmi szín alatt a társulati tagok közt fel nem osztható.

DE PROTECCIÓN

