ANTONI GANDECKI

Sł. 21-83-76.

SPÓŁDZIELCZOŚĆ A REFORMA MIESZKANIOWA

Myślą przewodnią osób, tworzących spółdzielnie, powinna być wzajemna pomoc w dążeniu do uzyskania jedynie dla siebie dachu nad głową, bez chęci zysku, osiągniętego drogą spekulacji i krzywd innych ludzi.

WARSZAWA
Wrzesień 1934 r.

Muzeum Ruchu Spółdzielczego
BIBLIOTEKA
2351 s

Drukarnia Artystyczna, Warszawa, Nowy Świat 47, tel.: 635-80 i 635-83.

WSTĘP

Często ukazują się w prasie artykuły przedstawiające w sposób ujemny działalność spółdzielni mieszkaniowych i mieszkaniowo-budowlanych. Informacje te ujmują sprawę fragmentarycznie na podstawie działalności jednej lub kilku spółdzielni, nie dają zatem dokładnego i całkowitego obrazu o spółdzielczym ruchu mieszkaniowym.

Osoby zaznajomione dokładnie z działalnością spółdzielni mieszkaniowych i mieszkaniowo-budowlanych. niejednokrotnie już wskazywały mi na obowiązek wypowiedzenia się w sprawie tych spółdzielni, ich potrzeb, oraz planu działalności na przyszłość Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych i Mieszkaniowo-Budowlanych w Polsce.

Szanowni Koledzy za główny argument wydania takiej pracy wysuwali tę okoliczność, że jako kilkonastoletni organizator, kierownik i pracownik spółdzielni i ich związków, zbadałem większość tych spółdzielni, przyczem zebrane materjały i doświadczenie dla dobra ruchu powinny być podane do wiadomości zainteresowanych.

Czyniąc zadość temu życzeniu, w niniejszej broszurze podaję syntetyczny, historyczny, krótki zarys o kształtowaniu się ruchu spółdzielczego mieszkaniowego i mieszkaniowo budowlanego w Polsce, osiągniętych wynikach społecznych i gospodarczych, oraz podaję plan na przyszłość, ażeby na podstawie doświadczenia uniknąć dotychczasowych usterek, wad i błędów niejednokrotnie popełnianych.

W polskiej spółdzielczości wogóle, a więc i spółdzielczości mieszkaniowej i mieszkaniowo-budowlanej, jest dużo poważnych działaczy, znających dokładnie ruch spółdzielczy, niestety większość dotychczas nie bierze udziału w pracach, mają-

cych na celu stworzenie warunków rozwojowych dla budownictwa spółdzielczego.

Jest bardzo pożądane, ażeby oni, jako rzeczywiści znawcy, zaproszeni zostali do współpracy i aby jej nie odmówili.

Zdrowe programy gospodarcze oparte na rzeczywistych potrzebach społeczeństwa powinny być opracowywane przy współudziale osób praktycznie pracujących na danem polu, a nie przez ludzi niepowołanych; w przeciwnym wypadku programy gospodarcze opracowywane na podstawach teoretycznych przy zetknięciu z życiem dezorganizują całą pracę i wywołują poważne straty moralne i materjalne. Te podstawowe zasady zna dokładnie zdrowy i świadomy swych celów ruch spółdzielczy i dlatego stara się wyciągnąć ze spółdzielni praktycznych działaczy i na nich oprzeć dalszy rozwój działalności, dającej maksimum pożytku szerokim rzeszom społeczeństwa.

Panu Inżynierowi Edmundowi Herbstowi wyrażam serdeczne podziękowanie za opracowanie umieszczonych w niniejszej pracy materjałów dotyczących budowlanych kas oszczędności. Oby one zaczęły się rozwijać i w Polsce, dając swą działalnością pożytek społeczeństwu.

Autor.

DANE HISTORYCZNE

Z posiadanych skromnych danych, ustalić można, że już w początkach ubiegłego wieku, starano się wprowadzić zasady zaspakajania potrzeb mieszkaniowych przez spółdzielnie.

Reformatorzy entuzjaści Karol Fourier i Robert Owen, pierwszy w projektach osiedli „falanster", drugi zaś tak bardzo doceniał społeczne znaczenie mieszkania, że burzył rudery i stawiał hygjenicznie planowane osiedla. Oni więc już stwarzali podstawy do spółdzielczego rozwiązania budownictwa mieszkaniowego.

W pierwszej połowie ubiegłego wieku starano się skierować działalność spółdzielni ku budownictwu mieszkaniowemu o czem świadczy nawet i to, że w przepisach statutu spółdzielni słynnych pionierów spółdzielczości, spożywców — tkaczy Rochdalskich umieszczono: „kupi i zbuduje domy, w których zamieszkają członkowie, pragnący wspierać się wzajemnie w poprawieniu swoich domowych i społecznych warunków".

W drugiej połowie ubiegłego wieku rozwijają już działalność liczne spółdzielnie budowlane w Europie i Ameryce Północnej.

Na terenach Rzeczypospolitej Polskiej — spółdzielcze budownictwo mieszkaniowe rozwija działalność od drugiej połowy ubiegłego wieku. Przed wojną światową było około 40 spółdzielni. Najliczniejsze i najstarsze spółdzielnie pojawiły się na terenie Wielkopolski i Pomorza.

W Warszawie ukazała się w roku 1904 broszura p. n. „Domy Udziałowe" — propagująca tworzenie spółdzielni.

Po wystawie berlińskiej, w roku 1907, staraniem Warszawskiego Towarzystwa Hygjenicznego powołana została do życia t. z. „Delegacja do sprawy miast - ogrodów" celem rozpowszechniania idei miast - ogrodów (w myśl koncepcji Howarda). Pierwszem posunięciem tego Towarzystwa było opracowanie projektu mającego na celu założenie na zasadach spółdzielczych wzorowego przedmieścia ogrodu na terenach leśnych w Młocinach pod Warszawą o pow. 30 morgów.

Silniejszy rozwój budownictwa mieszkaniowego w Polsce datuje się dopiero od wojny światowej, podczas której budownictwo mieszkaniowe z natury rzeczy nie mogło się rozwijać.

W 1921 roku ukazała się broszura p. t. „Kooperatywy Mieszkaniowe".

Główną przyczyną powstania licznych spółdzielni mieszkaniowych i mieszkaniowo-budowlanych, było odsunięcie się przedsiębiorców prywatnych od budowy domów mieszkalnych, którzy po wojnie światowej mieli możność osiągnięcia większych zysków z kapitałów, lokując je w przemyśle i handlu.

Dochodziło do tego, że niejednokrotnie mieszkało więcej niż 9 osób w jednej izbie. Najtrudniejsze warunki mieszkaniowe były wśród ludności robotniczej, a w szczególności w Łodzi i w Warszawie.

Człowiek przepędza w mieszkaniu dwie trzecie swego żywota, to też narody kulturalne na kwestję mieszkaniową wielki kładą nacisk. Mieszkanie bowiem posiada dla ludności duże znaczenie społeczne. Człowiek żyjący, w ciemnej, gnojnej izbie nawet niejednokrotnie ze zwierzętami, staje się ponury i dziki. Brudne, ciasne, przez kilkanaście osób zamieszkiwane, izby, są rozsadnikami wszelkich chorób i epidemji, nietylko wyradzają człowieka fizycznie, lecz są bardzo często siedliskiem zbrodni. Jest faktem dowiedzionym, że ludność zamieszkująca schludne i odpowiednio obszerne mieszkanie, jest zdrowsza fizycznie i moralnie.

Silny zatem brak mieszkań spowodował akcję samopomocy społecznej w postaci tworzenia spółdzielni mieszkaniowych i mieszkaniowo-budowlanych. Obecnie około 350 tego typu spółdzielni rozwija działalność gospodarczą dostarczając mieszkań i placów budowlanych swym członkom.

Według prowizorycznych obliczeń do roku 1934, spółdzielnie zużyły na budowę około 360 miljonów złotych, w tej sumie własne fundusze stanowią około 120 miljonów złotych. Spółdzielnie dostarczyły około 75.000 izb mieszkalnych, większość w osiedlach kulturalnie urządzonych, podnosząc w ten sposób zdrowie fizyczne i moralne swych członków.

Znakomita większość osiedli mieszkaniowych, spółdzielczych, odpowiada swoim celom i zadaniom, a tem samem podnosi kulturę mieszkaniową w Polsce. Budowane były bowiem celem zapewnienia ich mieszkańcom maksimum wygód i udogodnień, a nie dostarczeniem jaknajwiększych zysków właścicielowi domu. Posiadają one urządzenia praktyczne gospodarcze, hygieniczne i estetyczne.

Przez dokonywaną w miarę sił i możności reformę mieszkaniową, spółdzielnie w sposób konkretny realizują poprawę warunków mieszkaniowych.

Członkowie spółdzielni, które prowadzone są racjonalnie, nietylko korzystają z kulturalnych mieszkań, lecz czerpią również i poważne zyski materjalne. Koszty budowy i wniesione przez członków wkłady, bądź udziały, mają wpływ na wysokość mie-

była tanio, to zarówno wkłady członków, jak i opłaty miesięczne mieszkaniowe są mniejsze. Miesięczne opłaty mieszkaniowe, zbierane od członków spółdzielni, przeznaczone są na: spłatę pożyczek budowlanych, koszty utrzymania osiedli i administracji, fundusz renowacyjny przeznaczony na naprawy i remonty. Otóż część opłat miesięcznych mieszkaniowych przeciętnie około 15%, przeznaczona na spłatę pożyczek, zaciągniętych na budowę, zmniejsza wierzytelności w stosunku do osób trzecich, podnosząc bądź fundusze własne spółdzielni, bądź wkłady lub udziały członków, po ewentualnem potrąceniu na fundusz amortyzacyjny. Ta część stanowi czysty zysk członków, w którem mogą oni partycypować w razie wystąpienia ze spółdzielni. W porównaniu do miesięcznych opłat komornianych, pobieranych przez właścicieli domów czynszowych, sytuacja członków spółdzielni jest znacznie korzystniejsza, gdyż członkowie mają możność po wystąpieniu ze spółdzielni, uzyskania części dokonanych opłat miesięcznych, co w konsekwencji doprowadzi w przyszłości do silnego rozwoju w miastach, spółdzielczego ruchu mieszkaniowego.

W 1931 roku ukazało się wydawnictwo Związku Rewizyjnego Spółdzielni Wojskowych „Spółdzielnie Mieszkaniowe i Budowlane" (statuty, ragulaminy, umowy, wzory).

SPÓŁDZIELNIE MIESZKANIOWE I MIESZKANIOWO - BUDOWLANE

Podstawy prawne.

Działalność spółdzielni pod względem organizacyjnym opiera się przedewszystkiem na przepisach ustawy o spółdzielniach z 29.X.1920 r. i statutach rejestrowanych w sądach.

W 1934 r. znowelizowana ustawa o spółdzielniach wprowadza w art. 5 przepis; że nowopowstająca spółdzielnia powinna uzyskać oświadczenie, Rady Spółdzielczej lub związku rewizyjnego, stwierdzające, że celowość tworzenia nowej spółdzielni oraz jej założenia gospodarcze, ujawnione w statucie nie nasuwają zastrzeżeń. Przepis ten stwarza pewne utrudnienie przy organizowaniu spółdzielni i możliwe że zmniejszy rozwój spółdzielczości w Polsce.

Po wieloletnich zabiegach i staraniach wielu osób znających potrzeby spółdzielczego ruchu mieszkaniowego wprowadzony został mały przepis do znowelizowanej ustawy o spółdzielniach posiadający poważne znaczenie dla spółdzielni mieszkaniowych i mieszkaniowo-budowlanych. Art. 6 ust. 2-gi ma brzmienie „Statut spółdzielni, mającej na celu dostarczanie członkom mieszkań, winien przewidywać tworzenie funduszu budowlanego, regulować prawa członków do mieszkań, oznaczyć zasady użytkowania mieszkań, oraz zasady wpłaty i zwrotu wkładów budowlanych. Za wkład budowlany uważa się sumy wniesione przez członka na pokrycie kosztów, związanych z budową".

Przepisy ustępu 2-go art. 6-go ustawy o spółdzielniach umożliwiają obecnie wprowadzenie do statutów 3 nowych działów, a mianowicie: Fundusze, Prawa członków do mieszkań i Zasady użytkowania mieszkań. Sprawy te dotychczas były normowane regulaminami uchwalanemi i zmienianemi dowolnie na Walnych Zgromadzeniach, co wytwarzało nieporozumienia, poważne trudności w razie spraw sądowych i trudność ustalenia faktycznych przepisów obowiązujących wszystkich członków.

Pozostałe przepisy, znowelizowanej ustawy o spółdzielniach, mają bądź znaczenie porządkowe, bądź wzmożenie kontroli nad działalnością spółdzielni i zapewnienia opłat spółdzielni na rzecz Funduszu Rady Spółdzielczej, co umożliwi rozbudowanie biura Państwowej Rady Spółdzielczej (art. 119).

W składzie osobowym Państwowej Rady Spółdzielczej powołanej w roku 1934 częściowo brak wybitnych działaczy spółdzielczych, którzy powinni propagować budowę spółdzielczości nie przez częste kontrole i rewizje, lecz drogą wychowawczą, podnoszeniem etycznem i moralnem zarówno członków, jak i pracowników oraz kierowników spółdzielni.

Częste wykonywanie rewizji w spółdzielniach, raz na rok, w myśl przepisów art. 60 znowelizowanej ustawy o spółdzielniach, jest potrzebne tylko w tych spółdzielniach. które prowadzą budowę swych osiedli, przyczem rewizje te są trudne i skomplikowane; niezależnie od normalnych kwalifikacji wymagają one znajomości organizowania osiedli mieszkalnych, budownictwa, przepisów hipotecznych, zasad kosztorysowania i kontroli rachunków budowlanych. Dokonywane zatem być muszą z całą znajomością tych zagadnień i to nietylko teoretyczną, lecz przede wszystkiem praktyczną, wówczas dopiero rewizje mogą dać właściwe wyniki.

Natomiast działalność spółdzielni, które mają już wybudowane osiedla i prowadzą jedynie administrację, nie wymaga częstych rewizji, oczywiście dotyczy to tych spółdzielni, gdzie gospodarka jest uporządkowana i prowadzona racjonalnie. W spółdzielniach tych bowiem działalność oparta jest na planach finansowych i budżetach, uchwalanych na każdy rok przez Walne Zgromadzenia. Członkowie pilnują wykonania planów finansowych i budżetów, nietylko przez własną Radę Nadzorczą, lecz również przez osobiste szczegółowe badanie sprawozdań rocznych i uskutecznionych wydatków, oraz sprawdzeń czy wszyscy członkowie terminowo uiszczają się z opłat mieszkaniowych.

Definicja spółdzielni.

Spółdzielnie dążące w działalności swej do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych dzielą się na dwa typy (definicja spółdzielni mieszkaniowych i mieszkaniowo-budowlanych ustalona została rozporządzeniem Ministra Skarbu z dn. 31 marca 1933 r.).

1. Spółdzielnie mieszkaniowe (nie własnościowe).
2. Spółdzielnie mieszkaniowo-budowlane (własnościowe).

Legalizacja.

Powstawanie Spółdzielni odbywa się w sposób wskazany w przepisach art. 5 ustawy o Spółdzielniach. Początkowo zbiera się grupa osób, dążąca do wspólnego zajęcia się budową domu mieszkaniowego, lub domków oddzielnych z ogródkami, której celem jest dążność do wspólnego oszczędzania i zebrania odpowiednich sum potrzebnych na budowę domku-mieszkania. Po opracowaniu statutu takiej spółdzielni odbywa się organizacyjne Walne Zgromadzenie członków założycieli, które uchwala statut, wybiera władze spółdzielni, oraz uchwala plan działalności i budżet. Uchwalony statut wnoszony jest przez wybrany Zarząd do Sądu, celem zarejestrowania. Na skutek znowelizowania ustawy o spółdzielniach, przed zgłoszeniem statutu do sądu, spółdzielnie obowiązane są uzyskać oświadczenie albo Rady Spółdzielczej przy Ministerstwie Skarbu, albo związku rewizyjnego, stwierdzające, że celowość założenia spółdzielni oraz jej założenia gospodarcze, ujawnione w statucie, nie nasuwają zastrzeżeń. Wskutek tego przepisu powstanie każdej spółdzielni uzależnione jest od zakwalifikowania organu patronalnego i nadzorczego zarówno jej statutu, jak również i celowości założenia spółdzielni. Czy ograniczenie to w zakładaniu spółdzielni da dodatnie rezultaty dla społeczeństwa, trudno narazie przewidzieć, faktem jest jednak, że tak zwane spekulacyjne spółdzielnie organizowane były umiejętnie i początkowo pod względem prawno-formalnym bez zarzutu.

Pomoc publiczna.

Spółdzielnie czerpią pomoc ze środków publicznych w postaci terenów i pożyczek budowlanych na podstawie przepisów rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej o rozbudowie miast z dnia 22 kwietnia 1927 roku i przepisów wykonawczych z dnia 3 listopada 1927 r. dodanych do tego rozporządzenia.

W myśl przepisów rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej o rozbudowie miast, gminy miejskie, w których ruch budowlany jest w zastoju lub niedostateczny i w których odczuwa się brak mieszkań, obowiązane są podjąć akcję, mającą na celu poprawę tych stosunków. Akcja zapobiegania brakowi mieszkań należy do magistratów, a w większych miastach mających powyżej 5.000 ludności, do komitetów rozbudowy.

Na podstawie przepisów art. 4 tego rozporządzenia magistraty, względnie komitety rozbudowy pomagają spółdzielniom mieszkaniowym i mieszkaniowo - budowlanym, instytucjom społecznym oraz innym osobom fizycznym i prawnym w budowie domów mieszkalnych przez :odstępowanie drogą sprzedaży, lub na prawie zabudowy gruntów budowlanych odstąpionych gminom miejskim na podstawie ustawy z dnia 25.XII.1925 r., a mówiącej o wykonaniu reformy rolnej; nadto gminy ułatwiają finansowanie budowy, ustalając wysokość pożyczek budowlanych ze środków publicznych. Pomoc ta jest obecnie scentralizowana w Banku Gospodarstwa Krajowego.

Finansowanie budownictwa mieszkaniowego ze środków publicznych odbywa się przy pomocy Państwowego Funduszu Budowlanego i Państwowego Funduszu Rozbudowy Miast. Krótkoterminowe pożyczki budowlane oprocentowane są obecnie z kosztami manipulacyjnemi na rzecz B. G. K., 3,75 proc. Po konwersji na pożyczkę długoterminową wysokość annuitetu zależna jest od okresu umorzenia przewidzianego w planie, który może być ustalony do 47 lat w zależności od wartości technicznej i finansowej domu, na który udzielona została pożyczka Annuitet przy zastosowaniu najdłuższego okresu umorzenie pożyczki wynosi ok. 4,5 proc. w stosunku rocznym.

Finansowanie spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego ze środków publicznych zostało nieomal całkowicie zahamowane z powodu panującej od kilku lat depresji gospodarczej.

Liczne spółdzielnie (ok. 55) odniosły wskutek tego wielomiljonowe straty. Spółdzielnie te opierając się na rozporządzeniu Prezydenta Rzeczypospolitej o rozbudowie miast i przyrzeczeniach, oraz wnioskach komitetów rozbudowy miast rozpoczęły budowę swych osiedli, zużywając na ten cel posiadane udziały i wkłady zebrane od członków.

Za te własne fundusze wykonano i zatwierdzono projekty i plany budowli, zakupiono place budowlane, wykonane zostały wykopy nawet niektóre z niwelacją terenów, oraz wzniesiono mury fundamentów, a nawet niekiedy i parteru. Nieoczekiwana zmiana dotycząca finansowania budownictwa, ze środków publicznych, którą Komitet Ekonomiczny Rady Ministrów w 1932 roku przedsięwziął na skutek konieczności państwowej, spowodowała, że prawie wszystkie spółdzielnie budujące domy blokowe wielomieszkaniowe, nie uzyskują na dokończenie budowli, pożyczek budowlanych z P. F. B. Wskutek tego budowle niszczeją, członkowie tracący zaufanie występują ze spółdzielni, żądając zwrotu wkładów i udziałów, co niemoże być uskutecznione, gdyż tkwią one unieruchomione w rozpoczętych budowlach.

Wywołuje to ogromne rozgoryczenie wśród członków tych spółdzielni, oraz narzekanie na spółdzielczość, której dzieje się wskutek tego zupełnie niezasłużona krzywda. Członkowie gdyby budowali sami, lub założyli stowarzyszenie względnie spółkę opartą na innych podstawach prawnych, to ponieśliby również straty budując w tym czasie domy mieszkalne nie posiadające dostatecznych własnych środków finansowych.

Główne źródła niepowodzeń.

Część rozwijających działalność gospodarczą spółdzielni mieszkaniowo-budowlanych, nie powstała z inicjatywy osób potrzebujących mieszkań, lecz z inicjatywy przedsiębiorców budowlanych. Większość tych spółdzielni chyli się ku upadkowi

1. nie posiadały od początku istnienia zdrowych podstaw wynikających ze struktury organizacyjnej spółdzielni;

2. powstanie swe zawdzięczają koncepcji mającej w sobie pierwiastek spekulacyjny; bowiem organizatorzy rozpoczynali budowę osiedla celem uzyskania z niej jaknajwiększych zysków;

3. nie zgromadziły dostatecznych własnych środków finansowych.

Wskutek tego ci członkowie, którzy przystąpili do spółdzielni podczas budowy osiedli lub po wybudowaniu, zmuszeni są pokrywać niewspółmierne do normalnych koszty budowy, tak bardzo wysokie, że z uciążliwych miesięcznych opłat nie są w możności wygospodarować: na obsługę długoterminowych pożyczek, zaciągniętych na budowę, bieżących kosztów administracyjnych i krótkoterminowych zaległych zobowiązań za budowę. Pierwotni organizatorzy — przedsiębiorcy budowlani, usunęli się, pozostawiając wszystkie kłopoty nowym członkom tych spółdzielni. Pomiędzy takiemi spółdzielniami, a przedsiębiorcami, którzy wykonali budowy dochodzi zwykle przy rozrachunku do sporów, kończących się sprawami sądowemi. Większość tego rodzaju spółdzielni nie wytrzymuje ciężarów finansowych i musi upaść lub przeprowadzić układy z wierzycielami.

W interesie spółdzielczego ruchu mieszkaniowego leży wykonywanie budowli mieszkalnych przez budowlane spółdzielnie pracy i przedsiębiorstwa społeczne nieobliczone na zysk, oraz poważne przedsiębiorstwa prywatne. W niektórych krajach, jak: we Włoszech i Z. S. S. R. R. budowę osiedli mieszkalnych wykonywują poważnie rozwinięte spółdzielnie pracy budowlane, których członkowie fachowcy budowlani pracują z dużem powodzeniem; to ma tą dobrą stronę, że budowa wykonywana jest solidnie i jest możność skontrolowania nietylko bezpośrednich braków budowy, ale również i kosztów ubocznych, co w Polsce jest możliwe tylko w odniesieniu do spółdzielni kontrolowanych raz na rok.

SPÓŁDZIELNIE MIESZKANIOWE

Spółdzielni mieszkaniowych nie własnościowych rozwijających działalność gospodarczą jest obecnie około 60. Większość tych spółdzielni powstała przed wojną światową przeważnie na terenie Wielkopolski i Pomorza; mają one na celu dostarczanie mieszkań swym członkom do użytkowania. Spółdzielnie mieszkaniowe są to organizacje stosunkowo duże o tendencji stałego budowania dużych domów wielomieszkaniowych i dostarczania mieszkań swoim członkom.

Administracja w spółdzielniach mieszkaniowych jest unormowana szczegółowemi przepisami.

Stan interesów tych spółdzielni jest pomyślny z wyjątkiem kilku spółdzielni, które powstały i wybudowały swoje osiedla w okresie po 1926 roku t. j. w okresie wysokich cen materjałów budowlanych i robocizny.

Do największych spółdzielni mieszkaniowych zalicza się Spółdzielnia Budowlana Polskich Urzędników Państwowych w Poznaniu, założona w 1900 roku; posiada ona 106 domów mieszkalnych, zawierających ok. 5500 izb w następujących miastach: Poznań, Międzychód, Wronki, Wągrowiec, Września, Jarocin, Pleszów, Krotoszyn i Śrem.

Mieszkania w Spółdzielni wynajmowane są członkom do użytkowania na prawach lokatorów. Stan organizacyjny i finansowy tej Spółdzielni jest całkowicie uporządkowany, dzięki stałej planowej i systematycznej pracy Zarządu i Rady Nadzorczej, prowadzonej racjonalnie przy pomocy odpowiednio dobranego personelu pracowniczego.

Do spółdzielni, które najsilniej złączyły swych członków organizacyjnie, zaliczyć należy Warszawską Spółdzielnią Mieszkaniową, założoną w 1921 roku. Spółdzielnia rozwija silną działalność budowlaną; posiada ona ok. 2500 izb mieszkalnych w osiedlu na Żoliborzu (dzielnica północna) w Warszawie; oraz w budowie (dzielnica południowa) na Rakowcu, w Warszawie, drugie osiedle składające się z ok. 300 izb. Dążeniem Spółdzielni jest zaopatrzenie w mieszkania sfer pracowniczych, posiadających małe zarobki. W tym celu Spółdzielnia wybudowała mieszkania małe w szczególności $1\frac{1}{2}$ do $2\frac{1}{2}$ izbowych, które oddawane są członkom do użytkowania na prawach lokatorów. Na terenie osiedla Spółdzielni na Żoliborzu założone zostało szereg towarzystw, ułatwiających współżycie mieszkańców (Robotnicze Towarzystwo Przyjaciół Dzieci; Szkoła i Przedszkole, Spółdzielnia Spożywców „Gospoda Spółdzielcza", Stowarzyszenie „Szklane Domy", Koło czynnych kooperatystek, Robotniczy Klub Sportowy, Bibljoteka, Czytelnia i t. p.). Spółdzielnia posiada Salę Koncertowo-teatralną, instalacje centralnego ogrzewania w mieszkaniach z własną kotłownią, oraz pralnię mechaniczną. Organizacja całej spółdzielni dostosowana jest do potrzeb członków. Nastawienie gospodarki racjonalne w kierunku stałego usprawnienia i ulepszenia pracy całego aparatu pracowniczego. Działalność Zarządu i Rady Nadzorczej prowadzona jest systematycznie i planowo.

SPÓŁDZIELNIE MIESZKANIOWO-BUDOWLANE

Najliczniej po wojnie światowej powstawały i rozwijały działalność gospodarczą spółdzielnie mieszkaniowo-budowlane (własnościowe). Jest ich około 300.

Spółdzielnie mieszkaniowo-budowlane można podzielić na trzy grupy:

1. zajmujące się parcelacją zakupionych terenów budowlanych pomiędzy swych członków;

jest prawidłowych przepisów, regulujących prawa i obowiązki członków do mieszkań, sytuacja jest bardzo ciężka.

Uporządkowanie i uzdrowienie stanu interesów spółdzielni znajdujących się w ciężkiej sytuacji organizacyjnej i finansowej, możliwe jest drogą:

1. przekształcenia spółdzielni na mieszkaniowe niewłasnościowe,
2. przekazania hipotecznego poszczególnych mieszkań na członków.

Przekształcenie spółdzielni mieszkaniowo-budowlanej posiającej osiedle mieszkalne w postaci domu zbiorowego na spółdzielnię mieszkaniową (niewłasnościową) może dać dla ogółu członków dobre rezultaty, gdyż umożliwi wprowadzenie prawidłowych przepisów statutowych i regulaminowych, a pozatem ułatwi rozrachunek z członkami. W tym jednak wypadku konieczne jest na drugiem miejscu po pożyczkach budowlanych obciążenie hipoteki danej nieruchomości wkładami poszczególnych członków z zaznaczeniem iż są one oprocentowane w takiej wysokości, jak pożyczki z Państwowego Funduszu Budowlanego. Ułatwi to administrowanie osiedlami spółdzielni, oraz da członkom gwarancję, że wkłady ich są zabezpieczone, co powinno ich doprowadzić do lojalnego wywiązywania się z zobowiązań w stosunku do spółdzielni.

Wówczas wkłady członków w całości lub częściowo będą mogły być odstępowane nawet osobom obcym, bez szkody dla spółdzielni i zainteresowanych członków, którzy po odstąpieniu swych wkładów będą mogli być nadal członkami spółdzielni i korzystać z mieszkań. Takie załatwienie sprawy przez wyeliminowanie wkładów umożliwi pozyskanie na członków wszystkich mieszkańców osiedli spółdzielczych, co obecnie nie jest przestrzegane wbrew wyraźnym przepisom statutów, orzekających, że mieszkania w domach spółdzielni przeznaczane są dla członków. Nie przestrzeganie obecnie tej zasady sprzeczne jest również z zasadami spółdzielczemi i niejednokrotnie utrudnia harmonijne współżycie mieszkańców osiedli spółdzielczych, którzy dzielą się obecnie na członków i nie członków.

Uzyskanie przez członków prawa własności hipotecznej do posiadanych mieszkań, może dać dobre rezultaty w tych spółdzielniach, w których sprawy finansowe są uregulowane, a członkowie wywiązują się z przyjętych zobowiązań.

Po szczegółowem wniknięciu w życie spółdzielni nawet wzorowo prowadzonych, stwierdzić należy, że prawo hipoteczne własności do mieszkań w domach zbiorowych musi być poważnie ograniczone, tak zresztą, jak i w krajach, gdzie hipoteka pozioma obowiązuje; domy bowiem zbiorowe wymagają od mieszkańców-właścicieli szeregu wspólnych świadczeń i ograniczeń, włącznie z przenoszeniem prawa własności. Utrzymanie piwnic, klatek schodowych, korytarzy, strychów, dachu, kanałów, wodociągów, centralnego ogrzewania, dziedzińców, kwietników, trawników, pralń, suszarń, magla i t. p. wymaga wspólnej administracji i stałych wspólnych świadczeń pieniężnych.

Pozatem poszczególni właściciele mieszkań są zainteresowani tem czy wszystkie mieszkania są w należytym porządku, czy są remontowane, gdyż od utrzymania dobrego stanu poszczególnych mieszkań uzależniona jest wartość domów. Z tych właśnie przyczyn napotyka na trudności budowa przez spółdzielnie domów zbiorowych wielomieszkaniowych z przeznaczeniem w nich mieszkań dla członków na własność.

Do największych Spółdzielni mieszkaniowo budowlanych zaliczyć należy Spółdzielnię Mieszkaniową „Domy Spółdzielcze" z odpowiedzialnością udziałami w Warszawie, założoną w 1923 roku. Spółdzielnia ta wybudowała 4 osiedla mieszkalne w Warszawie, zawierające 123 domki jedno i dwurodzinne z ogródkami oraz 1 dom zbiorowy. Dom zbiorowy zawiera 182 mieszkania o 621 izbach. Kubatura ok. 75.000 mtr.^{3}, powierzchnia użytkowa ok. 15.300 mtr.^{2}. Dom ten wybudowany jest przy zbiegu al. 3-go Maja i Wybrzeża Kościuszkowskiego w Warszawie, posiada wszelkie współczesne urządzenia i inwestycje miejskie. Domki jedno i dwurodzinne w ilości 123 wybudowane zostały w kilku dzielnicach Warszawy: na Grochowie 28 domków, na kolonji Szustra 61 i na Henrykowie 34 domki. Wszystkie te trzy osiedla posiadają inwestycje i urządzenia miejskie. Domy otoczone są niewielkimi ogródkami kwiatowemi i warzywnemi, w większości utrzymywanemi przez mieszkańców w sposób estetyczny i odpowiedni pod względem gospodarczo-praktycznym.

Stan ilościowy powstawania spółdzielni, które prowadzą silniejszą działalność gospodarczą ilustruje następujące zestawienie:

w	1919 r.	powstało	3	spółdzielnie
„	1921 „	„	3	„
„	1922 „	„	26	„
„	1923 „	„	16	„
„	1924 „	„	6	„
„	1925 „	„	17	„
„	1926 „	„	11	„
„	1927 „	„	21	„
„	1928 „	„	25	„
„	1929 „	„	9	„
„	1930 „	„	9	„
„	1931 „	„	4	„
„	1932 „	„	2	„
„	1933 „	„	1	„

Z zestawienia wynika, że najliczniej powstawały spółdzielnie w latach 1922, 1923, 1925 do 1928. Ponadto w latach od 1925 do 1929 powstało przeszło 200 spółdzielni, które nie rozwinęły działalności gospodarczej, bądź z przyczyn wynikających z niedoma-

gań wewnętrznych organizacyjnych, bądź też i to najczęściej wskutek trudności w uzyskaniu dogodnych terenów budowlanych i kredytów ze środków publicznych.

Ogólnie stwierdzić należy, że spółdzielnie mieszkaniowe i mieszkaniowo - budowlane reprezentują poważną siłą gospodarczą.

Z orjentacyjnych danych zebranych tylko w 150 spółdzielniach wynika, że:

1. posiadają w swych osiedlach ok. 40000 izb;

2. posiadają około 3.300.000 mtr. kw. placów zabud. i niezabudowanych;

3. kubatura wzniesionych budowli wynosi około 4.000.000 mtr.^{3};

4. przebudowały kapitałów własnych i pożyczonych około 260.000.000 zł.;

5. kapitały własne tych spółdzielni wynoszą ok. 80.000.000 złotych.

Z budżetów rocznych tych spółdzielni wynika, że w stosunku do ogólnej sumy: koszty administracyjne i świadczenia wynoszą ok. 25%, procenty od zobowiązań (pożyczki i t. p.) około 45%, umorzenia od 15%, różne wydatki ok. 8% i nadwyżki bilansowe około 7%.

Wydatki administracyjne rozdzielone na członków posiadających mieszkania w spółdzielniach warszawskich wynoszą przeciętnie ok. zł. 2,5 na 1 mtr. kw. powierzchni użytkowej mieszkania bez kosztów centralnego ogrzewania ,które dodatkowo wynosi na 1 mtr. kw. ok. 3 zł.

Ze szczegółowych badań stanu finansowego spółdzielni, które mają gospodarkę uporządkowaną i nie wybudowały swych osiedli drogo, wynika, że one nietylko nie znajdują się w trudnościach płatniczych, ale przeciwnie w umówionych terminach regulują swoje zobowiązania i posiadają poważne rezerwy gotówkowe w kasach i bankach na 1.I.1934 r.

ponad	10000.—	zł. posiadało	54	spółdzielnie
„	30000.—	„ „	15	„
„	40000.—	„ „	9	„
„	60000.—	„ „	3	„
„	135000.—	„ „	1	„

Niektóre spółdzielnie prowadzą usilną akcję w kierunku upłynnienia swego funduszu amortyzacyjnego, co uważać należy, jako objaw wysoce zdrowy, gdyż umożliwia odbudowanie niszczejących osiedli, wskutek normalnego zużycia, oraz innych przyczyn.

Niezależnie od spółdzielni rozwijających działalność od kilkudziesięciu lat, które miały możność zgromadzenia większych funduszów własnych, na uwagę zasługuje i ta okoliczność, że w niektórych spółdzielniach zorganizowanych przed kilku laty zebrano poważne własne fundusze, dochodzące do zł. 2.700.000,— a przeciętny wkład własny członków wynosi ok. 35% kosztów wykonanych budowli.

Nie wszystkie mieszkania w domach spółdzielni zamieszkałe są przez członków. Z orjentacyjnych badań wynika, że ok. 60% mieszkań jest zamieszkałych przez członków a 40% przez niecłonków, co należy uważać za objaw wysoce niepożądany.

Charakterystyczną rzeczą jest, że spółdzielnie mające prawidłową gospodarkę i posiadające uporządkowany stan swoich interesów, mieszkania prawie wyłącznie zamieszkują członkowie. W tych natomiast spółdzielniach, które budowały swoje osiedla zbyt drogo i chylą się one ku upadkowi, większość mieszkań zajmują nie członkowie.

SPÓŁDZIELCZE BUDOWLANE KASY OSZCZĘDNOŚCI

Spółdzielcze kasy oszczędnościowo - budowlane, kredytujące budownictwo mieszkaniowe, nie rozwinęły w Polsce swej działalności. W kilku miastach zakładano tego typu spółdzielnie, nie osiągnięto jednak prawie żadnych wyników. Przyczyn słabego rozwoju tego typu spółdzielni należy szukać w braku potrzebnych przepisów prawnych dostosowanych do potrzeb organizacyjnych spółdzielni oraz na powolnem wzrastaniu dochodu społecznego. W miarę bowiem wzrastania dochodu społecznego, podnoszą się wkłady oszczędnościowe, co dopiero daje możność udzielania pożyczek budowlanych członkom spółdzielni. Udzielanie pożyczek można byłoby przyspieszyć, lecz na to potrzebne są przepisy prawne ułatwiające funkcjonowanie tych spółdzielni oraz pomoc finansowa ze środków publicznych.

Spółdzielcze kasy oszczędnościowo-budowlane w innych państwach rozwinęły się w sposób imponujący, wydaje się zatem celowem i koniecznem omówienie działalności tych spółdzielni w sposób częściowo analityczny i zobrazowanie osiągniętych wyników.

Społeczeństwa jak dawniej tak i dzisiaj odczuwały potrzebę pobudzania szerokich warstw ludności do oszczędzania, przy równoczesnem skłonieniu oszczędzających (ciułaczy) do wydobycia nagromadzonych (uciułanych) kapitałów z ukrycia, a to celem naturalnego ożywienia życia gospodarczego, oraz ruchu budowlanego, a zarazem zwalczania bezdomności. Te potrzeby spowodowały wytworzenie się pewnych nowych, przedtem nieznanych form oszczędzania, z których największą popularność osiągnęły t. zw. „celowe oszczędności", czyli „celowe składki". Zasadniczą cechą tej formy oszczędzania jest przyjęcie przez oszczędzającego (ciułacza) zobowiązania mającego na celu stwierdzenie obowiązku zaoszczędzenia w pewnym maksymalnym czasie, zgóry określonego kapitału. Okres tego czasu jest również zgóry przez to ustalony, że oszczędzający przyjmuje zobowiązanie wnoszenia do odnośnej instytucji pewnej minimalnej miesięcznej składki oszczędnościowej. Wysokość tej składki uzależniona znowu jest dać dla pewnego zgóry określonego celu, czyli od wysokości t. zw. „Sumy celowych oszczędności".

Rozpowszechnione w ostatnich latach plombowane, lub w inny sposób zamykane, puszki oszczędnościowe (skarbonki) wydawane przez rozmaite instytucje finansowe (KKO., PKO., Kasy Oszczędności, etc.) mają na celu pewnego rodzaju pobudzenie zmysłu oszczędnościowego. T. zw. „celowe oszczędności", idą w tej dążności o wiele dalej, gdyż zniewalają ciułaczy do przyjęcia zobowiązania stałego oszczędzania, określonego pewnemi minimalnemi granicami, w przeciwieństwie do postępowania przy nabyciu puszki oszczędnościowej (skarbonki).

Zaczątkiem „celowego oszczędzania" był zamiar wybudowania własnego domu mieszkalnego przez ludzi nie rozporządzających potrzebnemi na ten cel kapitałami. U tych osób powstała myśl osiągnięcia celu, a więc zdobycia własnego dachu nad głową, w drodze dobrowolnego poddania się przymusowi w składaniu na ten cel pewnych minimalnych miesięcznych oszczędności, czyli przez przyjęcie zobowiązania składania t. zw. celowych „oszczędności". Ta myśl dała asumpt do stworzenia organizacyj, których zadaniem było przyjmowanie ustalonych „celowych oszczędności", administrowanie niemi i przydzielanie z uzbieranych sum, odpowiednich kwot, do organizacyj należącym ciułaczom, a to dla umożliwienia im osiągnięcia wytkniętego sobie celu, t. j. wybudowania własnego domu jeszcze przed nagromadzeniem przez nich oszczędności w sumie odpowiadającej kosztom budowy.

Przydział ten odbywał się perjodycznie w miarę nagromadzenia odpowiednich kapitałów, wedle pewnych, zgóry określonych zasad, w formie długoterminowego, amortyzacyjnego i mniej lub więcej wysoko oprocentowanego kredytu hipotecznego.

Poza granicami naszego państwa, a zwłaszcza w Anglji i Ameryce uznano już zgórą przed stu laty, że „celowe oszczędzanie" należy do poważniejszych zagadnień racjonalnego zużytkowania płynnych kapitałów.

W Anglji istniały t. zw. „Budowlane Kasy Oszczędnościowe" (Building Societies) już w 18-tym wieku. Kiedy rzeczywiście powstała w Anglji pierwsza „Budowlana Kasa Oszczędnościowa" nie jest wiadome. Dokumenty wskazują na koniec 18-tego stulecia. Jest jednak prawdopodobne, że instytucje takie istniały w Anglji już o wiele wcześniej, były jednak tak niepokaźne, że mało kto się niemi interesował.

Jakkolwiek słowo „building" oznacza budowę, to jednak angielskie „Building Societies" faktycznie nie zajmowały się właściwą budową domów, ale jedynie finansowaniem budowli, względnie zakupem domów, przez udzielanie swoim członkom na ten cel pożyczek. Mimo to nazwa „Building Societies" nietylko utrzymała się

pierwsza tego rodzaju instytucja powstała w roku 1831, przyjęto nazwę „Building and Loan Associations".

Jedną ze starszych znanych angielskich „Building Societies" jest „Greenvich Union Building Society" założona w roku 1809 w Greenvich. Liczba jej członków była ograniczona do 50, a liczba udziałów (shares) po 200, każdy w wysokości 210 funtów sterlingów. Na każdy udział należało wpłacać miesięcznie 42 szylingów, a gdy w kasie uzbierało się 100 funtów, sumę tę rozlosowano między członków. Kiedy wszyscy członkowie (udziałowcy) wpłacili pełne udziały, cała impreza skończyła swój żywot. Tym udziałowcom, którzy otrzymali pożyczkę, skreślano cały ich dług, pozostali otrzymali z powrotem swoje wkłady.

O poważnej roli, jaką „Building Societies" odgrywały w Anglji już w 18-tym wieku, świadczy fakt, że nawet w r. 1836 została zadekretowana pierwsza ustawa traktująca o tego rodzaju instytucjach, t. zw. „Act for the Regulation of Benefit Building Societies".

Charakterystyczne jest uzasadnienie tej pierwszej ustawy, którego jeden z ustępów brzmi: „Towarzystwa, które noszą zazwyczaj nazwę „Building Societies", założone w różnych częściach królestwa, *głównie wśród klasy robotniczej,* mają na celu umożliwienie członkom zdobycia „freehold'u", „capyhold'u" albo „leaschoud'u, przez zbieranie u nich drobnych, ale regularnych wpłat. *Jest rzeczą słuszną, by takie towarzystwa oraz kapitały przez nie zebrane, popierać, względnie zabezpieczyć".*

Początkowo miały wszystkie angielskie „Budowlane Kasy Oszczędnościowe" charakter „ograniczonych", t. j. kończących się (terminating building societies). Kończyły one swój żywot z chwilą, gdy wszyscy członkowie otrzymali swoje sumy budowlane.

Zadaniem tych instytucji było: albo:

1) udzielanie pożyczek w wysokości pełnego udziału, przyczem obdzieleni pożyczkami obowiązani byli wysokość swoich miesięcznych wpłat podwoić. W ten sposób było możliwe stworzenie funduszu dla wypłaty dywidendy,
2) udzielanie początkowo pożyczek tylko w wysokości połowy udziału, przyczem wysokość pożyczek z czasem wzrastała i to w ten sposób, że ostatni udziałowiec otrzymał już pełną sumę swojego udziału. Przy tym systemie następowało pewne zrównoważenie szans, gdyż wysokość pożyczki była tem większa, im dłużej udziałowiec na nią czekał.

W obu wypadkach „pożyczka" nie stanowi nic innego, jak tylko równowartość już złożonych i jeszcze mających złożyć się udziałów przez obdzielonych pożyczką. Innemi słowy: „pożyczka", którą otrzymywał pożyczający członek towarzystwa, składała się z sumy jego wkładów uiszczonych na poczet deklarowanego udziału w towarzystwie, oraz z zaliczki, odpowiadającej sumie, przez niego na ten sam cel jeszcze uiścić się mającej.

Zadekretowana w roku 1836 ustawa stała się bodźcem do założenia wielu „Budowlanych Kas Oszczędności". W pierwszych 12 latach, a więc do roku 1849 zarejestrowano w Anglji przeszło 2000 takich kas.

Ponieważ t. zw. „ograniczone" budowlane kasy oszczędności posiadały wiele wad, założono w roku 1845 pierwszą budowlaną kasę oszczędnościową, której ani ilość członków, ani też czas trwania, nie były ograniczone. Kasy te różnią się od kas t. zw. „ograniczonych" i tem, że w nowych „Building Societies" istnieją już członkowie, którzy zadawalają się jedynie składaniem swoich oszczędności, licząc na wyższe oprocentowanie, oraz członkowie, którzy oszczędzając, chcą równocześnie otrzymać pożyczkę.

Gdy zaś w roku 1874 zadekretowała Anglja drugą z rzędu, na zebranych doświadczeniach opartą ustawę, dotyczącą tego rodzaju instytucji, powstała druga era dla budowlanych kas oszczędności w Anglji. Wyrazem tego jest okoliczność, że w przeciągu 20 lat t. j. do roku 1894 założono około 3350 nowych kas. Niektóre z nich należą jeszcze i dzisiaj do największych tego rodzaju angielskich instytucji finansowych. Natomiast wiele z nich zniknęło z czasem z widowni bądźto w sposób naturalny, o ile chodziło o kasy „ograniczone", bądź też z powodu niepowodzenia. Zdarzały się również upadłości wskutek niesumiennej gospodarki zarządów. I tak założona w roku 1868 „Liberator Permanent Benefit Building Society", zarejestrowana w myśl ustawy z roku 1874 w tymże roku, posiadała już w 1891 roku 11.825 członków oraz 3.423.074 funtów sterlingów przy własnym długu 1.661.065 funtów w udziałach i 1.730.741 funtów we wkładach oszczędnościowych.

Jak późniejsze dochodzenia wykazały, instytucja ta była związana z trzema innemi imprezami, stworzonemi w celach spekulacyjnych, a mianowicie z „London and General Bank", „Lands Allotment Company" i „House and Land Invertment Trust".

Mimo uregulowanych stosunków w samej „Liberator Building Society", nastąpiło jej załamanie się z powodu wstrzymania wypłat przez „London and General Bank".

Na czele wszysktich powyżej wymienionych 4-ch zbankrutowanych towarzystw, które przyprawiły 20.000 osób o straty kapitałów zaangażowanych w formie udziałów, akcyj, lub też oszczędności stał Jabez Spencer Balfour. Balfour, który uciekł z kraju został w roku 1894 schwytany w Argentynie. Wydanego po długich pertraktacjach Anglji — skazano na 14 lat więzienia.

Podobnie, jak załamanie się kasy „Liberator", tak samo i upadek wielu innych kas przypisać należy nieuczciwości, a nawet wprost oszukańczej manipulacji ich zarządów. Zaznaczyć jednak musimy, że zjawiska te miały miejsce nietylko w budowlanych kasach oszczędnościowych, ale również w innych imprezach finasowych. Charakterystyczne jest to, że załamanie się kasy „Liberator" nie nastąpiło w wyniku jej działalności jako instytucji budowlano - oszczędnościowej, ale jedynie wskutek współpracy z imprezami, stworzonemi w celach spekulacyjnych.

Ten właśnie fakt stał się bezpośrednią przyczyną opracowania i wydania przez rząd angielski w roku 1894 nowej ustawy, której głównym celem było wzmocnienie kontroli nad tego rodzaju towarzystwami.

Ze względu na to, że Anglja jest w całem tego słowa znaczeniu kolebką budowlanych kas oszczędnościowych, następnie, że tam najwcześniej pomyślano o wydaniu ustaw, dotyczących tych instytucji, wreszcie, że ustawy te były tam dostosowane do nabytych długoletnich doświadczeń na polu tego rodzaju towarzystw, należy przytoczyć najważniejsze zasady ustawy z roku 1874 oraz noweli do niej z roku 1894, obowiązujące do dnia dzisiejszego pod nazwą „Building Societies Acts 1874 — 1894".

Nadzór państwowy.

Nadzór nad budowlanemi kasami oszczędnościowemi sprawuje „Chief Registrar of Friendly Societies", posiadający szerokie pełnomocnictwa. Nadzór opiera się przedewszystkiem na obowiązku rejestracji budowlanych kas oszczędnościowych, oraz ich obowiązku sprawozdawczym. Przed rejestracją sprawdza się, czy przepisy statutu są dostosowane do obowiązujących ustaw.

Znamienne jest, że nazwa każdej takiej kasy musi zawierać słowa „Building Society", natomiast wydana dnia 1 listopada 1929 r. ustawa o spółkach akcyjnych (The Companies Act) zabrania tymże spółkom włączenia do ich nazwy wymienionych słów. Zrobiono to w tym celu, by uniemożliwić podszywanie się budowlanych kas oszczędnościowych pod płaszczyk spółki akcyjnej i wyłamywanie się w ten sposób z pod kontroli.

Obowiązek sprawozdawczy.

Każda budowlana kasa oszczędnościowa obowiązana jest conajmniej raz w roku złożyć w urzędzie nadzorczym sprawozdanie ze swoich czynności. Sprawozdania te, których forma jest przepisana przez urząd nadzorczy ujmowane są po zbadaniu i sprawdzeniu przez „Chief Registrar" w jedno wspólne zestawienie, które jako wydawnictwo dla parlamentu ukazuje się w druku. Każda kasa obowiązana jest rozesłać doroczne sprawozdanie wszystkim swoim członkom.

Każde sprawozdanie musi zawierać: szczegółowe cyfry odnoszące się do majątku hipotecznego kasy, oraz dane odnoszące się do zadłużenia gruntów, będących conajmniej przez 12 miesięcy własnością kasy, wreszcie wierzytelności hipoteczne kasy, co do których zalegają raty amortyzacyjne dłużej, jak przez 12 miesięcy.

Badanie sprawozdań przez rewidentów.

Sprawozdania roczne muszą być zbadane przez rewidentów, wybieranych corocznie na Walnych Zebraniach. Rady Nadzorcze nie istnieją. Rewidenci są najczęściej zawodowymi rewidentami księgowości. Oni badają i potwierdzają prawdziwość, a i legalność sprawozdań. W Anglji istnieją zaprzysiężeni księgowi (chartered accountant), z pośród których najczęściej wybiera się rewidentów.

Nadzwyczajne środki nadzoru.

Jak długo wynik badania sprawozdań jest zadawalający, uważa się czynności zarządu za zadawalające i w porządku. W przeciwnym wypadku stosuje się nadzwyczajne środki nadzoru, do których należą: 1) rewizja ksiąg przez księgowego, lub matematyka finansowego (appoint an accountant or actuary to inspect the books of the Society and to report thereon), wyznaczonych przez „Registrar'a"; 2) badanie całego toku spraw przez inspektora, przez „Registrar'a" delegowanego; 3) wreszcie zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zebrania przez „Chief'a Registrar". Dwa ostatnio wymienione zarządzenia dopuszczalne są jedynie za zgodą odnośnego sekretarza stanu.

Kary:

Kary pieniężne, a nawet kary, pozbawiające wolności (impresonment with or without hand labor) stosuje się w wypadkach udowodnionego przestępstwa (offence) jako to: sprzeciwiające się przepisom ustawy dane, odnoszące się do kasy, względnie dane niezupełnie odpowiadające rzeczywistości, wzbranianie się udzielenia żądanych wyjaśnień, wreszcie rozmyślne fałszowanie sprawozdań lub przekupstwo. Poza karami, odpowiedzialni urzędnicy i dyrektorzy odpowiadają całym swoim majątkiem za szkody, wyrządzone instytucji

Prócz wszystkich powyższych sankcji może „Registrar" zarządzić skreślenie kasy z rejestru, zawieszenie ważności wpisania do rejestru na przeciąg czasu do 3-ch miesięcy i przymusową likwidację.

Dwie pierwsze sankcje mogą być zastosowane tylko za zgodą odnośnego sekretarza stanu i tylko w tych wypadkach, jeżeli zarejestrowanie kasy nastąpiło na podstawie oszukańczych danych lub z powodu omyłki lub też jeżeli kasa prowadzi niedozwolone interesy. Kasie przysługuje prawo odwołania się przeciw tego rodzaju zarządzeniom.

Zatargi:

Zatargi między kasami i ich członkami rozstrzyga zależnie od brzmienia statutu, sąd państwowy, albo „Chief Registrar" albo sąd polubowny.

Rozwiązanie:

Należy rozróżnić rozwiązanie kasy „ograniczonej", a więc kasy, stworzonej tylko na pewien okres czasu, od rozwiązania kasy „nieograniczonej". Pierwsze muszą rozwiązać się natychmiast po osiągnięciu statutowo określonego czasu trwania, względnie celu. Przeciąganie rozwiązania takich kas poza ten termin, świadczy o niepowodzeniu instytucji. Inaczej ma się rzecz z kasami nieograniczonemi, gdyż tu świadczy rozwiązanie o niepowodzeniu.

Rozwiązanie ostatnich następuje dobrowolnie, albo przez zarządzenie „Chief Registrar", albo na podstawie wyroku sądowego.

Istniejące ustawy w połączeniu z nadzorem sprawiły, że budowlane kasy oszczędności w Anglji, gdzie głównie chodziło o finansowanie małych domów mieszkalnych, stanowiących własność członków, rozwijały się z bardzo dużym pożytkiem dla społeczeństwa i państwa.

Rozwój ten unaocznia następująca tabela:

Rok	Ilość członków	Ogólna suma udzielonych pożyczek w funt. st.	Zaległe raty amortyzac.
1890	659.028	48.442.880	—
1900	600.522	46.617.643	0,5%
1910	636.446	60.583.426	0,7%
1920	754.766	69.480.636	0,3%
1921	789.052	75.503.123	0,2%
1922	826.032	83.724.928	0,2%
1923	895.524	98.844.991	0,2%
1924	1.000.988	119.744.926	0,1%
1925	1.129.455	145.857.119	0,1%
1926	1.257.400	171.220.815	0,1%
1927	1.416.456	197.748.150	0,1%
1928	1.486.615	227.532.832	0,1%

O sile finansowej angielskich budowlanych kas oszczędnościowych, których ilość malała przez rozwiązywanie kas „ograniczonych" i kas małych, nierokujących należytego rozwoju, świadczy nietylko stały i bardzo znaczny wzrost ilości członków, oraz sumy wypłaconych pożyczek, ale również fakt, że instytucje te przetrwały bez jakichkolwiek wstrząsów, rok 1926, będący dla życia gospodarczego w Anglji, jednym z najcięższych ze względu na strajk generalny w połączeniu z olbrzymim strajkiem węglowym. Najbardziej charakterystyczną okolicznością jest, iż instytucje te nie zostały zahamowane w swoim rozwoju, gdyż ilość członków i suma udzielonych pożyczek w tym czasie również znacznie wzrosła, a mianowicie pierwsze o 7%, drugie o 12%.

Słusznem będzie podkreślenie, że do rozwoju angielskich „Building Societies" przyczyniła się opieka, jaką rząd roztaczał nad temi instytucjami. Między innemi zezwolono zarządom gminnym posługiwanie się w dążeniu do rozbudowy — budowlanemi kasami oszczędnościowemi, przyczem zarządy gminy obejmowały do pewnego stopnia gwarancję za udzielone pożyczki. I tak wedle sprawozdania „Chief Registrar'a" udzieliły gminy do końca roku 1925-go gwarancje na pożyczki w sumie ponad 1.400.000 Ł.

Nic też dziwnego, że z końcem roku 1926-go ówczesny premier angielski Baldwin w liście, wystosowanym do Przewodniczącego Centralnego Związku budowlanych kas oszczędności, po zacytowaniu odnośnych cyfr, świadczących o olbrzymim rozwoju tych instytucyj finansowych, pisze w sposób następujący: „To są liczby, które mówią za siebie. Są one dowodem stałego wzrostu popularności budowlanych kas oszczędności, jako instytucyj oszczędnościowych, oraz dobrych wyników w dążności do oszczędzania i niezależności, które były jednym z głównych celów założycieli. Liczby te wskazują również na stały wzrost tych, którzy dążą do zdobycia własnego domu. Dążenie do zdobycia własności jest godnem uwagi zjawiskiem postępu w zagadnieniach mieszkaniowych po wojnie, oraz pełnym dobrych nadziei znakiem narodowej stabilizacji. Jest ono wynikiem przedsiębiorczości i inicjatywy, a więc przyczynia się zarazem do potęgowania zdrowego samopoczucia, co znowu wywiera duży wpływ na normalne stosunki mieszkaniowe (housing standard). Winno się poświęcić nieco zastanowienia oraz więcej pieniędzy dla budowy domu, który staje się osobistą własnością mieszkańca i może odźwierciadlać jego własną indywidualność. Musimy stosować ostrzejsze wymagania co do domów, które sami posiadamy niż do domów, które tylko wynajmujemy".

W roku 1927-ym ogłosił ówczesny przywódca opozycji, leader partji pracy i obecny premier Mac Donald komunikat, w którym, między innemi, pisze:

„Niema ruchu spółdzielczej samopomocy bardziej godnego poparcia jak budowlane kasy oszczędnościowe. Dom powinien być wyrazem zamieszkującej go osoby i być jej prawdziwie własnym domem, a nietylko czemś obcem, wynajętem. Pragnąłbym bardzo, by każdy człowiek pracujący mógł mieć swój własny dom — tak samo, jak posiada własne ubranie.

Corocznie potrzeba setek tysięcy domów. Udział budowlanych kas oszczędności w zaspokojeniu tego zapotrzebowania, zajmuje pierwsze miejsce. Cyfry i osiągnięte przez te kasy rezultaty są olbrzymie. Do tego zaś wszystkiego należy jeszcze dodać ogromny zysk na ludzkiej swobodzie i szczęściu".

Wreszcie minister zdrowia, który odpowiedzialny jest za politykę mieszkaniową rządu, N. Chemberlain, powiedział, między innemi: „Ruch oszczędnościowo - budowlany był dla mnie zawsze przedmiotem podziwu, gdyż widzę w nim jeden z najpoważniejszych z dotychczas istniejących sposobów do popierania i propagowania zmysłu oszczędnościowego społeczeństwa. Budowlane kasy oszczędności stwarzają w społeczeństwie danego kraju nową grupę ludzi, którzy przez wstrzemięźliwość i oszczędność uniezależnili się od właścicieli domów i stali się samodzielni".

Sposobności do tego rodzaju oświadczeń dają roczne Walne Zebrania dużych kas. W takich zebraniach biorą udział czynni członkowie rządu, kandydaci na ministrów oraz ważne osobistości.

Przy uwzględnieniu rozwoju angielskich budowlanych kas oszczędności i niezwykle wielkiego ich znaczenia dla życia gospodarczego, nie można się dziwić, iż jest tam ogólnie rozpowszechnione zdanie, że gdyby kasy te nie istniały, należałoby je stworzyć.

Przechodząc do stosunków amerykańskich, musimy przedewszystkiem zaznaczyć, że Amerykanie są pod względem dążności do posiadania własnego domu i to przedewszystkiem domu jednomieszkaniowego dla własnego użytku, zupełnie podobni do Anglików. Wobec tego nie można się też dziwić, że budowlane kasy oszczędności, jako wypróbowane i wyśmienite instytucje do propagowania przedewszystkiem budownictwa drobnego, mogły się również w Ameryce rozpowszechnić i bardzo pięknie rozwijać.

Pierwsza amerykańska kasa tego typu powstała w roku 1831 w Filadelfji, a więc w czasie kiedy angielskie kasy od szeregu lat już istniały i działały.

Mimo to rozwinęły się amerykańskie kasy w niepomiernie szybszem tempie, aniżeli ich starsze siostry w Anglji.

Gdy np. z końcem 1928 roku w Anglji istniało 1035 „Building Societies", to z końcem roku 1929 w Ameryce działało przeszło 12000 „Building and Loan Associations' z aktywami w zawrotnej wysokości około 9 miljardów dolarów, co wedle dzisiejszego kursu dolara, równa się blisko 50 miljardom złotych.

Następująca tabela wykazuje ogromny i szybki rozwój budowlanych kas oszczędnościowych w Ameryce.

Rok	Ilość kas	Ilość członków	Suma aktywów w dol.
1893	5598	1349437	473.137.454
1903	5308	1566700	579.566.112
1913	6429	1836433	1.248.479.139
1923	10744	7202880	3.942.939.880
1924	11844	8554352	4.765.937.197
1925	12403	9886997	5.509.176.154
1926	12626	10665705	6.334.103.807
1927	12804	11336261	7.178.562.451
1928	12666	11995905	8.016.034.327
1929	12342	12111209	8.695.154.220

Z tabeli tej widoczne jest, że największe tempo rozwoju osiągnęły amerykańskie budowlane kasy oszczędnościowe — zresztą podobnie jak angielskie — dopiero po wojnie.

Jak dużą rolę odgrywają tego rodzaju instytucje w Ameryce świadczy zresztą również porównanie czystych kas oszczędności z budowlanemi kasami oszczędnościowemi.

I tak gdy np. w Stanach Zjednoczonych istniało w roku 1914—634 „kas oszczędności", liczących około 8 miljonów oszczędzających z sumą wkładów około 4 miljardów dolarów, zaś w roku 1929 — 616 kas oszczędności z 11.700.000 oszczędzającymi, a z sumą wkładów 9 miljardów dolarów, to w roku 1914 działało w całych Stanach Zjednoczonych 6616 „Budowlanych kas oszczędności", liczących około 3 miljony członków i z całkowitą sumą aktywów 1,3 miljard. dolarów. Natomiast już w roku 1929 istniało 12342 budowlanych kas oszczędności z 12,1 miljonów członków i całkowitą sumą aktywów 8,7 miljardów dolarów.

Nie wolno jednak pominąć milczeniem, że również w Ameryce nie obeszło się bez upadłości wielu budowlanych kas oszczędności, spowodowanych bądź nieuczciwością członków zarządu, bądź z innych przyczyn, tembardziej jednak charakterystyczne jest, że incydenty te wcale nie wpłynęły na zatamowanie rozwoju tych instytucji.

Ale też i rządy, zdając sobie sprawę z niezwykłej ważności tych instytucji dla życia gospodarczego, a przedewszystkiem dla zwalczania również i tam, dającej się we znaki bezdomności, *czyniły wszystko dla umożliwienia rozwoju tych instytucji, idąc w tym kierunku nawet o wiele dalej, aniżeli poszedł rząd angielski.*

I tak, podczas gdy angielskie budowlane kasy oszczędności nadaremnie się wysilają w kierunku przyznania im przez państwo prawa pupilarnego bezpieczeństwa, *to różne amerykańskie państwa związkowe poszły w kierunku żądań tamtejszych budowlanych kas oszczędności. Niektóre znowu z państw związkowych,* które wprawdzie nie zgodziły się na przyznanie pupilarnego bezpieczeństwa dla udziałów i depozytów w budowlanych kasach oszczędności, *udzieliły jednak zezwolenia na deponowanie kapitałów sierocińskich w tych instytucjach.*

Przechodząc do niektórych szczegółów zasad amerykańskich „Building and Loan Associations" zaznaczamy, że pierwsze z nich były w zupełności wzorowane na angielskich przykładach, a jakkolwiek z czasem przedsięwzięte zostały pewne zmiany, to podobieństwo między jednemi a drugiemi nigdy się nie zatarło.

Przedewszystkiem podobnie jak w Anglji, istniały również i w Ameryce kasy „ograniczone" i „nieograniczone". Jednak jak tam tak i tu, ilość pierwszych stale malała, ilość drugich stale rosła.

Wszyscy propagatorzy budowlanych kas oszczędności, także i ustawy, uważają zasady wzajemności (spółdzielczości) za najważniejsze kryterja tych instytucji.

Początkowo istniał tylko jeden sposób gromadzenia kapitałów przez budowlane kasy oszczędnościowe, a mianowicie miesięczne wpłaty członków, z czasem jednak przeistaczały się już istniejące kasy, w instytucje zdobywające potrzebne im kapitały także i w inny sposób.

Najważniejsze nowe formy zdobywania kapitałów są:

1. Przedpłata udziałów.

Deklarujący takie udziały uiszcza odrazu odpowiednią część sumy deklarowanego udziału, która przez dopisywanie dywidendy wzrasta następnie do sumy nominalnej. Wysokość odrazu wpłacić się mającej części deklarowanego udziału zależy od wysokości deklarowanego udziału, od wysokości dywidendy, oraz od uzgodnionego czasu wyczekiwania na urośnięcie częściowego wkładu do nominalnej sumy wkładu.

Odrazu są wpłacone udziały w pełnej wysokości. W tych wypadkach następuje wypłata każdorazowej dywidendy w gotówce.

Charakterystyczne jest, że ten system uiszczania wpłat bywa bardzo często stosowany przez rodziców, pragnących zabezpieczyć swoim dzieciom koszty studjów.

Dla przykładu przytaczamy: gdy dziecko liczy 6 lat, a rodzice jego wpłacili odrazu 1000 dolarów tytułem deklarowanego pełnego udziału, to otrzymują przy 6%-wej dywidendzie z końcem każdego półrocza 30 dolarów.

Pierwszych 30 dolarów uzyskanych w ten sposób, zużywają oni na wpłatę rat za pierwszych 6 miesięcy, odpowiadających nowemu udziałowi w wysokości dalszych 1000 dolarów. Dalsze raty pokrywane są przez powtarzającą się dywidendę. W ten sposób w chwili, gdy syn rozpoczyna studja uniwersyteckie, lub córka ma wyść zamąż — rozporządzają rodzice kapitałem w kwocie 2000 dolarów.

2. Wkłady oszczędnościowe.

Przyjmowanie wkładów oszczędnościowych odbywa się tak jak w każdej zwyczajnej instytucji bankowej.

3. Udziały gwarancyjne.

Udziały te służą jedynie do stworzenia własnego kapitału obrotowego instytucji nie rządzących się zasadami spółdzielczości. Kapitały powstałe z tych udziałów służą przedewszystkiem do zabezpieczenia wypłaty udziału w zyskach członków instytucji. Udziały gwarancyjne nie mogą być wycofane.

W ten sposób przemieniły się dawne budowlane kasy oszczędności, pracujące tylko kapitałami powstałemi z ratalnych wpłat członków na udziały, w kasy pracujące również kapitałami uzyskiwanemi w jeden z powyżej opisanych sposobów. Jednak jeszcze i dzisiaj istnieje bardzo wiele kas, opierających swoją działalność jedynie na kapitałach powstałych z wpłat na udziały.

Nowopowstające kasy opierały swoje istnienie coraz częściej również na jednym z powyżej opisanych sposobów zjednywania kapitałów.

Jedne i drugie przestawały być spółdzielniami, jeżeli stosowały zasadę udziałów gwarancyjnych.

Pozatem wprowadziła przeważna część budowlanych kas oszczędności przyjmowanie oszczędności od osób niereflektujących na pożyczki, a jedynie na oprocentowanie kapitału, przewyższające normalny procent bankowy.

Takie kasy operują kapitałami „własnymi" powstałymi z obowiązkowych udziałów członków, reflektujących na pożyczkę, oraz kapitałami „obcymi" powstałymi z dowolnych oszczędności osób, niereflektujących na pożyczki, a więc są właściwie niczem innem, jak zwyczajną kasą oszczędnościowo-pożyczkową.

Ameryka bywa często nazywana krajem miljonerów, ale odpowiadałaby jej bardziej nazwa „kraj ciułaczy", gdyż ustawiczny wzrost ilości ciułaczy, świadczy dobitnie o wzroście zmysłu oszczędnościowego. Zapał i wytrwałość, są u Amerykanów tak rozpowszechnione, że olbrzymie wyniki oszczędności nie dadzą się nawet porównać z wynikami osiągniętemi w tej dziedzinie w któremkolwiek z państw europejskich.

Poza Ameryką niema kraju, w którym istnieje tak wiele sposobności do oszczędzania i w którem tak wiele się oszczędza.

Najważniejszymi czynnikami ściągającemi oszczędności Amerykanów są:

1) banki, przyjmujące w oddziałach oszczędnościowych wkłady oszczędnościowe (depozyty),
2) budowlane kasy oszczędności, których aktywa składają się wyłącznie z oszczędności (udziałów) ich członków,
3) towarzystwa ubezpieczeniowe, których aktywa są również niczem innem jak oszczędnościami ubezpieczonych,
4) rozmaitego rodzaju papiery wartościowe.

Z natury rzeczy wynika, że każda z istniejących budowlanych kas oszczędności rozwijała swoją działalność w pewnym określonym celu; im starszą była instytucja, tem wyraźniej był widoczny jej cel, względnie związane ze sobą dwa cele, a mianowicie: budowy i oszczędzania.

Po omówieniu w głównych zarysach stosunków panujących w dziedzinie budowlanych kas oszczędności w Anglji i Ameryce, przechodzimy skolei do stosunków w Niemczech, o tyle dla nas ciekawych, iż zasady tam stosowane pochodzą z ostatnich czasów — a więc uwzględniają już po części doświadczenia zdobyte na tem polu w Anglji i Ameryce.

Początek ruchu oszczędnościowo-budowlanego w Niemczech przypada na czas pierwszej i najgroźniejszej depresji gospodarczej powojennej, t. j. na czas wstrzymania pracy w drukarni państwowej i przejścia na stabilizowaną walutę. Możemy nawet twierdzić, że gwałtowna depresja z 1923/1924 r. w Niemczech, trapionych równocześnie niebywałym głodem mieszkaniowym, stała się bezpośrednim bodźcem do powstania tam pierwszej budowlanej kasy oszczędności (Bausparkasse), co w dalszym ciągu dało asumpt do rozpowszechnienia się tych kas, między innemi jednak także do nieuczciwych spekulacji.

Potrzebę stworzenia tego rodzaju instytucji zrodził ogólny brak kapitałów i dotkliwy brak mieszkań. Głód mieszkaniowy, dawał się we znaki nietylko ubogim warstwom ludności, ale także warstwom rozporządzającym pewnymi kapitałami, względnie posiadającym znaczne dochody.

Był to okres kiedy niemożliwą rzeczą było zdobyć mieszkanie, lub też kredyt dla wybudowania chociażby małego domku.

W tym czasie (w roku 1924) założono pierwszą budowlaną kasę oszczędności (Bausparkasse) w Niemczech pod nazwą „Gemeinschaft der Freunde Wüstenrot".

Zasady tej instytucji, przyjęte na ogół przez później powstałe tam budowlane kasy oszczędności, opierały się na podstawach angielskich „Bulding Societies". Inicjatorem tej kasy był Georg Kropp. W chwili założenia instytucji, która w krótkim stosunkowo czasie stała się potężną instytucją finansową, wywierającą bardzo poważny wpływ na budownictwo domów mieszkalnych w Niemczech, Kropp posiadał 35 marek niemieckich... długu w drukarni, która sporządziła i dostarczyła pierwszych druków dla nowopowstałej kasy.

Jak szybki, a nawet gwałtowny był rozrost nowozałożonej „Bausparkasse", ilustruje poniższa tabela:

Rok:	Ilość przydziałów:	Suma przydzielonych kwot w markach niem.:
1924	1	10.000
1925	140	2.439.227
1926	560	10.020.640
1927	1.247	20.868.414
1928	1.956	30.788.721
1929	2.454	36.311.653
1930	2.237	35.177.685
1931	1.134	17.181.361
1932	1.065	14.144.777
1933	2.909	38.678.598
	13.703	205.621.076

Przy uwzględnieniu emanacji niemieckiej „Gemeinschaft der Freunde Wüstenrot" w postaci samodzielnej, jednak w ścisłym związku z nią pozostającej austrjackiej „Gemeinschaft der Freunde Wüstenrot" w Salzburgu, tabela ta przedstawia się w sposób następujący:

Koniec roku:	Całkowita ilość przydziałów:	Ogólna suma przydzielonych kwot w mar. niem.:
1924	1	10.000
1925	141	2.449.227
1926	733	12.897.463
1927	2.232	36.620.543
1928	4.865	74.855.092
1929	8.077	119.234.348
1930	10.975	161.437.366
1931	12.697	184.614.971
1932	14.129	202.369.298
1933	17.103	240.622.863
1934 do kwiet.	17.734	248.675.332

Żadna z istniejących kiedykolwiek instytucji tego rodzaju w świecie, nie osiągnęła tak żywiołowego tempa rozwoju, jak założona przez Kroppa w małej wiosce Wirtembergji Wüstenrot. „Gemeinschaft der Freunde".

Pragnąc skreślić ogólne zarysy działalności budowlanych kas oszczędności w Niemczech, będziemy też głównie omawiać zasady i stosunki panujące w tej instytucji.

Przedewszystkiem ciekawy jest sposób, w jaki udało się Kroppowi, względnie osobom przez niego zebranym stworzyć możliwości udzielenia pożyczek na budowę domów mieszkalnych przy zupełnym braku kapitału i w czasie niemożności zdobycia jakiegokolwiek kredytu.

Otóż chwycono się samopomocy w formie dość często obserwowanej w historji gospodarstwa. Kropp zwołał poprostu z pomiędzy mieszkańców miejscowości Wüstenrot. bezdomnych i pozbawionych wszelkiego kredytu i zaproponował im samopomoc. Wyglądało to paradoksalnie, że brakujące miljony miały być zastąpione drobnemi kwotami szukających kredytów.

W celu osiągnięcia zamierzonego, bardzo trudnego celu, musiano początkowo zastosować niezwykłe w życiu gospodarczem metody werbowania, a dla silnego wiązania ze sobą zrzeszonych osób, ostre rygory.

Kropp zastosował zasadę kolektywnego oszczędzania na cele budownictwa, którą najlepiej zilustruje następujący przykład: Przyjmijmy, że ktoś nieposiadający kapitału, jednak będący w możności składać na ten cel 100 zł. miesięcznie, chce wybudować, lub kupić dom za 15.000 zł. Odkładając na ten cel każdego miesiąca po 100 zł. mógłby przystąpić do zrealizowania swoich zamierzeń dopiero po 150 miesiącach, czyli po upływie 12½ lat. Przyjmijmy dalej, że dwie osoby w tych samych warunkach się znajdujące, dążą do powyżej opisanego celu. Wtedy razem składałyby miesięcznie 2 × 100 = 200 zł. i rozporządzałyby już po upływie 6¼ roku kapitałem 15.000 zł., tem samem jedna z nich mogła by już po upływie tego skróconego czasu urzeczywistnić swój zamiar t. j. wybudować, lub kupić dom; natomiast druga osoba musiałaby czekać jeszcze 6 lat i 3 miesiące.

Gdyby w ten sam sposób postępowały 4 osoby, wtedy jedna z nich otrzymałaby pożyczkę już po 3-ch latach i 1½ miesicach, druga po 6 latach i 3 miesiącach, trzecia po 9 latach i 4½ miesiąsach, a tylko czwarta i ostatnia musiałaby czekać 12½ lat. Czyli im większa ilość osób należy do budowlanej kasy oszczędności tem wcześniej, czyli po upływie krótszego czasu wyczekiwania pewna część ich osób może otrzymać pożyczki. Już przy ilości 150 członków mógłby w każdym miesiącu otrzymać jeden z nich pożyczkę w kwocie 15.000 zł.

Anglosaskie budowlane kasy oszczędności rozróżniają dwojakiego rodzaju ciułaczy, a mianowicie takich, którzy tylko oszczędzają i reflektują na wyższe oprocentowanie kapitału, oraz takich którzy oszczędzając reflektują na pożyczkę, celem wcześniejszego wybudowania domu. Niemieckie natomiast „Bausparkassen" znały do niedawna tylko drugą kategorję ciułaczy, a więc zadawalały się tylko wkładami tych osób, które najbardziej potrzebują pieniędzy i możliwie najszybciej. System ten uważamy o tyle za błędny, że niemieckie budowlane kasy oszczędności wykluczały zgóry możliwość uzyskania większych kapitałów, a tem samem i możliwość szybkiego przydziału pożyczek.

Trafność tego poglądu wykazuje fakt, że w ostatnich latach również i niektóre niemieckie budowlane kasy oszczędności, a między niemi i „Gemeinschaft der Freude Wüstenrot" — przewidziały wkłady oszczędnościowe osób niereflektujących na pożyczki, — a to celem uzyskania możliwości skrócenia czasu wyczekiwania na przydział pożyczek.

Niemieckie budowlane kasy oszczędności zmuszają swoich członków — przez przyjęcie i potwierdzenie umowy budowlano-oszczędnościowej (Bausparvertrag) — do celowego oszczędzania, przez uiszczanie każdego miesiąca pewnej minimalnej kwoty, której wysokość uzależniona jest jedynie od „Sumy celowych oszczędności". Pozatem przyjmują niektóre kasy także t. zw. nadpłaty, a więc kwoty przewyższające „Miecięczne składki obowiązkowe". Umowy budowlano-oszczędnościowe obowiązują ciułaczy przez pewien zgóry określony czas, którego długość uzależniona jest od wysokości „Miesięcznych składek obowiązkowych". A więc im procentowo wyższe składki, tem krótszy jest „czas wyczekiwania" na przydział pożyczki. Z kwot uzyskanych ze składek członków, udzielają kasy swoim członkom pożyczki na budowę lub kupno domów mieszkalnych, względnie także na spłatę uciążliwych długów.

Z powyższej wzmiankowanej, a do niedawna ogólnej różnicy między anglosaskiemi budowlanemi kasami oszczędności, a takiemi instytucjami w Niemczech, wynikała również różnica w zasadach i sposobie obsługiwania otrzymujących kredyty w budowlanych kasach oszczędności tych dwu narodów. U pierwszych widoczna jest działalność w kierunku propagowania zmysłu oszczędnościowego i kredytowego, u drugich jest zmysł oszczędnościowy, podporządkowany zmysłowi kredytowemu. Mianowicie niemieckie t. zw. umowy oszczędnościowo-budowlane są całkowicie przystosowane do potrzeb kredytobiorców, a więc zawierają one niezwykle korzystne warunki otrzymania pożyczki nisko oprocentowanej, lub w niektórych wypadkach nawet bezprocentowej. System ten stoi w pierwszym rzędzie na przeszkodzie pozyskania ciułaczy, którzy nie reflektują na pożyczkę. Te same przyczyny spowodowały konieczność wprowadzenia w niemieckich budowlanych kasach oszczędności t. zw. „Czasu wyczekiwania na przydział pożyczki", tymczasem w nowych kasach anglosaskich, mających do dyspozycji znaczne sumy, które powstały z wkładów oszczędnościowych, niema zupełnie wyczekiwania. Przydział pożyczek następuje w niemieckich kasach w rozmaitych terminach i wedle rozmaitych systemów, w niektórych nawet drogą losowania. To też niemieckie kasy więc różnią się między sobą głównie tylko zasadami przydziału pożyczek, które mają pierwszorzędne znaczenie. Głównym i najważniejszym ich celem jest „czas wyczekiwania" możliwie skrócić i uskuteczniać przydział w sposób sprawiedliwy.

W niemieckich budowlanych kasach oszczędności istnieje zwyczaj oznaczania „najkrótszego", „średniego" i „najdłuższego czasu wyczekiwania na przydział pożyczki", przyczem jednak jedynie najkrótszy czas wyczekiwania, oraz minimalne „Miesięczne składki obowiązkowe" są określane z całą dokładnością.

Znamiennem również jest, że niemieckie budowlane kasy oszczędności bądźto nie przewidują możliwości wycofania wkładów, bądźteż zwracają wkłady przy równoczesnem potrąceniu znacznych kwot.

Chcąc również dać obraz działalności wszystkich niemieckich „Bausparkassen", jak to uczyniliśmy poprzednio z angielskimi „Building Societies" i amerykańskiemi „Building and Loan Associations", przedstawiamy poniższą tabelkę:

Rok	Ilość umów oszcz. bud.		Suma	
1926	około	32000	około	415.000.000 m. n.
1927	„	69000	„	690.000.000 „ „
1928	„	87000	„	986.000.000 „ „
1929	„	115000	„	1.453.000.000 „ „
1930	„	400000	„	4.451.000.000 „ „

Z jednej strony fakt, że kasy tego rodzaju poczęły w Niemczech licznie powstawać, z drugiej zaś nadspodziewany rozwój kilku z nich spowodował, że rząd niemiecki zainteresował się temi instytucjami, wydając w roku 1931 ustawę, normującą ich obowiązki i prawa, a przedewszystkiem sprawę państwowego nadzoru przez specjalny Urząd nadzorczy; doceniając zaś znaczenie ich dla życia gospodarczego Niemiec w ogólności a dla zwalczania bezdomności, pośrednio i bezrobocia w szczególności. Następstwem tego było, *iż przyznał tym instytucjom z funduszów rządowych kredyt w wysokości 100 miljonów marek niemieckich, t. j. blisko ćwierć miljarda złotych polskich.*

Przechodząc skolei do omówienia zagadnienia budowlanych kas oszczędności w Austrji nadmieniamy, że podobnie jak w Niemczech, tak i w Austrji został ruch ten zainicjowany przez niemiecką Bausparkasse „Gemeinschaft der Freunde Wüstenrot", w ten sposób, że instytucja ta powołała do życia w jesieni roku 1925 swoją filję w Salzburgu.

W Austrji potrzebę takiej instytucji dowodzi fakt, że już w ciągu roku 1926 austrjacka filja budowlanej kasy oszczędności „Gemeinschaft der Freunde Wüstenrot" liczyła przeszło 2000 członków, pomimo, że nowy twór znalazł wielu entuzjastów jak i wielką ilość zawziętych wrogów. Wszystkie przestrogi i nawoływania do zaniechania udziału w założonej instytucji (filji inst. niem.) nietylko nie przysporzyły jakiejkolwiek szkody myśli celowego oszczędzania, ale przeciwnie przyczyniły się nawet do spopularyzowania tej idei, gdyż w latach 1929 — 1931 powstała także w Austrji pokaźna liczba budowlanych kas oszczędności.

Filja niemieckiej kasy usamodzielniła się w grudniu 1929 roku z nakazu rządu austrjackiego, który wobec pięknego rozwoju wzrastających wpływów tej niemieckiej instytucji na austrjackie życie gospodarcze, zwrócił baczną uwagę na zagadnienie budowlanych kas oszczędności.

Austrjacka kasa, której zasady i sposób działania pokrywały się całkowicie z metodami i sposobami działaniania niemieckiej „Gemeinschaft der Freunde", posiadała z końcem 1933 roku 15184 członków, z których 3558 otrzymało przydział (Zuteilung) pożyczki, na ogólną sumę szylingów 62.349.018.

Rozwój tej instytucji wykazuje poniższa tabela:

Rok	Ilość przydziałów	Ogólna suma przydzielonych kwot w szylingach austrjackich.
1926	32	712.661
1927	251	4.707.774
1928	668	12.053.390
1929	713	12.466.978
1930	612	11.090.605
1931	552	9.352.618
1932	353	5.800.992
1933	377	6.164.000
Razem	3558	62.349.018

Działalność wszystkich budowlanych kas oszczędności w małej bo zaledwie 6 miljonów ludności liczącej Austrji ilustruje tabela poniższa dotycząca końca roku 1933.

Ilość ciułaczy:	Suma wszystkich deklarowanych „Sum celowych oszczędności":	Liczba przydziałów:	Ogólna suma przydzielonych kwot:
33.172	421.999.300 szyl. austr.	6099	102.266.783 szyl. austr.

Austrjacka „Gemeinschaft der Freude Wüstenrot" znała w pierwszych latach swojego istnienia również jak i niemiecka kasa o tej samej nazwie tylko ciułaczy, którzy reflektowali na pożyczki.

W dążności do możliwego skrócenia czasu wyczekiwania na przydział pożyczek, rozpoczęła ona w jesieni 1931 roku pozyskiwać kapitały od ciułaczy, którzy zadawali się jedynie korzyściami, jakie im przyznawała kasa, nie reflektując ze swej strony na żadne pożyczki (Freundspargelder).

Rozumie się, że należało zabezpieczyć takim ciułaczom korzyści, które zachęcałyby ich do składania swoich oszczędności w tej instytucji.

Stało się to w ten sposób, że kasa wydaje t. zw. „książeczki majątkowe z zabezpieczeniem wartości" (Wüstenroter Vermögensbuch mit Wertschutz und Versicherung). Zabezpieczenie wartości polega na tem, że na wypadek śmierci ciułacza, dopłaca się spadkobiercom różnicę między wartością książeczki w dniu jej wypowiedzenia, a sumą ostateczną na którą książeczkę wydano.

Inowacja ta dała dodatnie rezultaty, w roku 1932 bowiem było 1708 „Freundsparer", w I półroczu zaś 1934 roku liczba ich wynosiła już 4779.

W miarę zwiększania się liczby budowlanych kas oszczędności w Austrji stało się ustawowe uregulowanie tego zagadnienia, a przedewszystkiem zaprowadzenie stałej i surowej kontroli nad działalnością pojedyńczych budowlanych kas oszczędności, sprawą tem pilniejszą, że i w tym kraju nie obeszło się bez wykorzystania sposobności do wyłudzenia pieniędzy przez rozmaitego rodzaju aferzystów.

To też wypadki te skłoniły austrjacką kasę „Gemeinschaft der Freunde Wüstenrot" już w roku 1929 do wskazania na konieczność wprowadzenia stałego i skrupulatnego nadzoru nad tego rodzaju instytucjami.

Gdyby już wtedy nastąpiło ustawowe uregulowanie tego niezwykle ważnego zagadnienia, zapobiegłoby się gorszącym wypadkom nieuczciwej, a nawet rabunkowej gospodarki w niektórych austrjackich budowlanych kasach oszczędności.

Dopiero dnia 5 stycznia 1932 roku wydano ustawę, regulującą obowiązki budowlanych kas oszczędności, a zarazem i uprawnienia członków, wprowadzającą jednak równocześnie państwowy nadzór nad tego rodzaju instytucjami.

Obecnie pozostają nam jeszcze do omówienia stosunki panujące w tej dziedzinie w Polsce. Tu musimy odrazu zaznaczyć, że w tym kierunku zrobiono u nas bardzo mało, a to co już zrobiono, okazało się złem.

W Polsce założono kilkanaście budowlanych kas oszczędności, nadając każdej z nich formę spółdzielni. Już to samo przyczyniło się do wielu trudności w należytem ujęciu sprawy, gdyż pochodząca z roku 1920 ustawa o spółdzielniach nie przewidziała i nie mogła przewidzieć potrzeb tego rodzaju spółdzielni jak budowlane kasy oszczędności, których początek datuje się u nas od czasu późniejszego. Największą jednak szkodę przyniosło temu zagadnieniu powoływanie do życia takich instytucyj przez osoby nietylko niepowołane, ale wręcz nieodpowiednie. Nic też dziwnego, że z wyjątkiem tylko 2-ch, wszystkie tego rodzaju instytucje polskie kończyły swój krótki żywot wynikającemi z nadużyć skandalami, które w mocnym stopniu bardzo zdyskredytowały w opinji społeczeństwa polskiego instytucję budowlanej kasy oszczędności. Ogólnie znanym jest incydent pierwszej tego rodzaju kasy polskiej, założonej przez ludzi niewłaściwych, którzy nie wahali się obrócić kapitałów składanych w znacznych kwotach przez ludzi pragnących zdobyć własny dach nad głową, na swoje własne cele i narazić w ten sposób setki ludzi na bardzo wielkie straty.

Suma dochodząca do kilkuset tysięcy złotych sprzeniewierzona przez niesumiennych członków zarządu, jest również dowodem, że potrzebę budowlanych kas oszczędności odczuło i nasze

społeczeństwo, cierpiące ciągle spowodu braku mieszkań oraz jeszcze niepomiernie wysokiego komornego, w szczególności w nowych domach.

Niestety i ta szczupła ilość spółdzielni budowlano-oszczędnościowych, która nie była narażona na niebezpieczeństwo z powodu nieuczciwej gospodarki ich organów, natknęła się na zupełną obojętność władz i instytucyj, które w pierwszym rzędzie byłyby powołane do udzielenia tym organizacjom wszelkiej pomocy moralnej, a w dopuszczalnych granicach także i materjalnej.

Przecież ogólnie wiadomo, że Rząd docenia w należytym stopniu potrzebę budownictwa małych domów mieszkalnych, idąc w kierunku popierania tego budownictwa nawet tak daleko, że np. w roku 1934 przeznaczył na ten cel (budowę małych domów mieszkalnych, remont domów, etc) około 40.000.000 złotych, co wobec deficytowego budżetu państwowego, jest wysiłkiem w całem tego słowa znaczeniu olbrzymim. Mimo to instytucje, które mogłyby w dużym stopniu współdziałać w kierunku rozbudowy miast, zostały w zupełności pominięte.

Opierając się na opisanych powyżej przykładach zagranicznych, śmiało twierdzić możemy, że budowlane kasy oszczędności mogłyby również i u nas — przy stosunkowo *bardzo nieznacznej pomocy finansowej ze środków publicznych* — zdziałać w tym kierunku bardzo wiele, a w każdym razie mogłyby uczynić zbędnem angażowanie kapitałów tak bardzo potrzebnych na inne cele budżetowe.

Nie są to twierdzenia gołosłowne, przecież jedna z dwóch polskich spółdzielń oszczędnościowo-budowlanych, kierowanych uczciwie, a więc mających wszelkie szanse powodzenia, założona w połowie roku 1931, t. j. na dwa do trzech tygodni przed wybuchem ogólnie znanego skandalu w osławionej spółdzielni tego typu w Mysłowicach, a co za tem idzie ogólnem zniechęceniu społeczeństwa do tego rodzaju imprez, zdołała przełamać nieufność, z jaką nasze społeczeństwo poczęło się odnosić do budowlanych kas oszczędności i pozyskać w przeciągu jednego roku około 150 członków, oraz zebrać kapitały, z których wypłaciła w tym samym czasie przeszło 180.000 złotych na budowę domów, względnie spłatę uciążliwych długów.

O ile z jednej strony istniejące i rozwijające się o własnych siłach polskie budowlane kasy oszczędności nie zdołały uzyskać żadnej pomocy materjalnej, a chociażby tylko moralnej, to z drugiej odczuły dotkliwie zadany im cios w postaci moratorjum dla długów hipotecznych.

Jak już wspomnieliśmy z ogólnej liczby założonych spółdzielń oszczędnościowo-budowlanych ostały się dwie, gdy wszystkie inne uległy po bardzo krótkim żywocie rozwiązaniu.

Jedna z ocalałych spółdzielni ma swoją siedzibę w Wejherowie, rozwija bardzo ostrożnie swoją działalność narazie w ma-

łym promieniu, ograniczając się do Wejherowa i bliskiej jedynie okolicy.

Jasne jest, że spółdzielnia ta — jakkolwiek administrowana uczciwie i rozważnie — nie może rozwinąć szerszej działalności, chociaż istnienie jej wydaje się zapewnione. Spółdzielnia ta liczy około 90 członków i wypłaciła tytułem pożyczek około 100.000 złotych.

Druga spółdzielnia ma swoją siedzibę w Warszawie, a jej zakres działania rozciąga się na całą Polskę. Instytucja ta wzorowana jest ściśle na przepisach niemieckiej „Bausparkasse", istniejącej pod nazwą „Gemeinschaft der Freunde Wüstenrot" i cieszącej się niezwykłem powodzeniem, jak również i poparciem rządu niemieckiego. Identyczność przepisów idzie tak daleko, że warszawska spółdzielnia przewidziała również w swoich przepisach nietylko przyjmowanie udziałów od członków reflektujących na pożyczki, ale także i wkłady oszczędnościowe od osób, które nie reflektując na pożyczki, liczą jedynie na wyższe oprocentowanie od oprocentowania normalnego, bankowego.

W ten sposób zamyślała spółdzielnia w części chociaż osiągnąć to, co osiągały w zupełności amerykańskie budowlane kasy oszczędności, nieznające „czasu wyczekiwania" na przydział pożyczki, a mianowicie możliwość wypłacania pożyczek po upływie bardzo krótkiego czasu wyczekiwania.

Jakkolwiek spółdzielnia ta, jako instytucja nowa, niemogąca wyjednać sobie u nikogo nawet poparcia moralnego, nie mogła się poszczycić sukcesami w zdobyciu wkładów oszczędnościowych od osób niereflektujących na pożyczki, to jednak uczciwe jej kierownictwo spowodowało, że — jak już powyżej wspomnieliśmy — w przeciągu mniej więcej jednego roku istnienia, pozyskała przeszło 150 członków, oraz wpłaty w takich sumach, że wypłaciła przeszło 180.000 złotych, tytułem długoterminowych, niskooprocentowanych pożyczek na budowę małych domów mieszkalnych, względnie na spłaty uciążliwych długów.

Niestety i na tę młodą, ale rokującą niezwykłe nadzieje instytucję, przyszedł kres.

Niemal wszystkie — bo z wyjątkiem tylko dwóch (w Wejherowie i Warszawie) — polskie budowlane kasy oszczędności padły ofiarą nieuczciwości i zachłanności jednostek z grona ich zarządów, lub też lekkomyślnej gospodarki, to warszawska spółdzielnia również padła ofiarą nieuczciwości jednostki, ale pozostającej całkowicie poza obrębem jej władz, mianowicie w drugiej połowie 1932 roku sprzeniewierzył jeden z jej przedstawicieli na prowincji około 25.000 złotych u członków spółdzielni, co spowodowało nagłe i niespodziewane, a tak duże uszczuplenie wpływów, że nie mogła się wywiązać z obowiązań, przyjętych wobec przedsiębiorców, budujących domy dla członków, oraz wobec członków, wyczekujących przydziału względnie wypłaty pożyczki.

A ponieważ sytuację pogorszyło w dość znacznym stopniu wspomniane powyżej moratorjum, nic dziwnego, że spółdzielnia znalazła się w kłopotach finansowych, a w następstwie tego straciła odrazu swój cały dorobek, wyrażający się w zdobytem ciężką i mozolną pracą — zaufaniu społeczeństwa. Skutek był ten, że nagle i niespodziewanie, ale bez najmniejszej winy władz spółdzielni ustał zupełnie przypływ nowych członków i świeżych kapitałów.

Władze spółdzielni, doceniając szkodę, na jaką upadek jedynej niemal polskiej instytucji tego rodzaju przyczyni całemu społeczeństwu, a przedewszystkiem biorąc pod uwagę straty, na które z konieczności byliby narażeni jej członkowie, zwróciły się natychmiast z usilną prośbą o pomoc do Instytucji, która — jak doszło do jej wiadomości — bardzo żywo interesowała się *zagranicznemi* budowlanemi kasami oszczędności. Instytucja ta mogła jej dopomódz stosunkowo drobną kwotą (chodziło o kredyt w wysokości 50 — 100.000 złotych) *bez żadnego ryzyka ze swej strony*, gdyż spółdzielnia ofiarowała zabezpieczenie na pierwszorzędnych hipotekach wartości kilkakrotnie większej.

Wszystkie starania jednak spezły na niczem. Wprawdzie przyznano członkom, którym spółdzielnia budowała domy, odpowiednie pożyczki, z funduszu przeznaczonego na rok 1933 na rozbudowę miast, ta jednak forma pomocy — zbyt rozwlekła i podlegająca biurokratycznemu sposobowi załatwienia — nie mogła spowodować sanacji zachwianej spółdzielni, zwłaszcza że pożyczki były udzielane członkom, a nie spółdzielni.

Zamierzona pomoc — jak już wspomnieliśmy — nie przyniosła spółdzielni pożytku, a raczej szkodę, gdyż władze spółdzielni nie zdając sobie przez długi czas sprawy z tego, że pomoc ta będzie niedostateczna i nieodpowiednia, łudziły się, że uda się przecież doprowadzić do uzdrowienia stosunków, władze jej jednak, zachowują uczucie szczerej wdzięczności za okazane dobre chęci Był to naprawdę *jedyny wypadek*, w którym okazano spółdzielni walczącej z obcej winy z olbrzymiemi trudnościami — zrozumienie i serce.

Spółdzielnia, rozwijająca się w pierwszym roku tak pięknie i rokująca jeszcze większe nadzieje, pozostawiona na łasce losu i bez pomocy, musiała zginąć. Władze jej borykały się z górą rok z losem i całkowitą obojętnością tych, którzyby pomódz mogli i których wydawało się nam obowiązkiem było pomóc. Wreszcie uległy i w kwietniu, względnie w maju 1934 roku ogłoszono rozwiązanie spółdzielni.

Znajdująca się już w stadjum likwdacji spółdzielnia zwróciła się do Ministerstwa Skarbu z gorącą prośbą o przyjście jej z pomocą finansową, umożliwiającą zaniechanie likwidacji. Należy wyrazić nadzieję, że Ministerstwo, którego pieczy powierzone są spółdzielnie, wysłucha prośby spółdzielni umożliwiając uratowanie instytucji, założonej olbrzymim nakładem pracy i pieniędzy, przed likwidacją, co niewątpliwie przyniesie pożytek społeczeństwu i Państwa.

Omówiwszy smutne losy warszawskiej spółdzielni oszczędnościowo-pożyczkowej i budowlanej słuszne nam się wydaje, omówić również jej organizację.

Jak już wspomnieliśmy działalność jej oparta była na przepisach, które w końcu zostały w zupełności wzorowane na największej instytucji tego rodzaju w Niemczech, a mianowicie: „Gemeinschaft der Freunde Wüstenrot".

Instytucja ta musiała odpowiadać przepisom ustawy o spółdzielniach z roku 1920, z natury rzeczy niedostosowanej do potrzeb budowlanych kas oszczędności, przeto rządziła się ona statutem zarejestrowanym i regulaminem, uchwalonym przez Walne Zebranie Członków.

Pozatem tak samo jak w „Gemeinschaft der Freunde" osoby, mające zamiar korzystać z kredytowej pomocy spółdzielni, musiały przystąpić w charakterze członków i zadeklarować pewną, przepisami statutu i regulaminu, określoną ilość udziałów 50-złotowych. Prócz tego musiały one złożyć pisemne zobowiązanie do składania w spółdzielni oszczędności w kwocie zgóry określonej, nazywanej „Sumą celowych oszczędności", w formie pewnych minimalnych, do wysokości deklarowanej „Sumy celowych oszczędności" dostosowanych „Miesięcznych składek obowiązkowych" (najmniej po 5 złotych od każdych 1.000 złotych deklarowanej „Sumy celowych oszczędności"), przyczem dopuszczalne były nadpłaty, celem rychlejszego uzyskania prawa do przydziału pożyczki.

Prawo do przydziału osiągało się najwcześniej po roku, licząc od dnia uiszczenia pewnych regulaminowych opłat, oraz po wpłaceniu conajmniej 20%, a w niektórych wypadkach 40% przyznanej „Sumy celowych oszczędności".

Tak samo jak w „Gemeinschaft der Freunde" przewidziany był częściowo przydział pożyczek w drodze losowania, częściowo na podstawie liczb kluczowych, określających intensywność oszczędzania.

Poza t. zw. „Miesięcznemi składkami obowiązkowemi" opłacali członkowie jeszcze pewne kwoty na pokrycie kosztów administracji.

Członkowie spółdzielni rekrutowali się z najrozmaitszych sfer. Byli między członkami nietylko urzędnicy państwowi, oficerowie, podoficerowie i profesorowie, ale też robotnicy i rolnicy.

Władzami spółdzielni — w myśl ustawy o spółdzielniach — były: Zarząd, Rada Nadzorcza i Walne Zebranie.

Spółdzielnia nie należała do żadnego związku, była jednak perjodycznie kontrolowana przez delegata Państwowej Rady Spółdzielczej przy Ministerstwie Skarbu.

Zaznaczyć jednak musimy, że wkłady członków na poczet „Sumy celowych oszczędności" nie mogły nigdy znaleźć się w niebezpieczeństwie, gdyż kapitały w ten sposób uzyskane, były wyłącznie używane na pożyczki hipoteczne. W razie strat narażone mogły być *tylko udziały*, a ponieważ członków obowiązywała dwukrotna odpowiedzialność, więc członkowie mogą być zmuszeni do 100%-wej dopłaty deklarowanych udziałów.

Przepisy tej polskiej spółdzielni dopuszczają „Wnioski", opiewające tylko na okrągłe i całe tysiące, przyczem deklarowana „Suma celowych oszczędności" nie może wynosić mniej, niż 3.000 złotych, a nie może przekraczać 50.000 złotych.

Ilość udziałów 50-złotowych, którą „ciułacz" deklarować i wpłacić winien, zależną jest od wysokości deklarowanej „Sumy celowych oszczędności", a to w ten sposób, że oprócz jednego udziału deklarowanego, będącego warunkiem wpisania do spółdzielni, deklarować musi jeszcze za każdych pełnych, lub rozpoczętych 3.000 zł. deklarowanej „Sumy celowych oszczędności" po jednym udziale.

Odpowiedzialność członków jest podwójna, a więc poza deklarowanymi udziałami, odpowiadają jeszcze do wysokości deklarowanych udziałów.

Najkrótszy czas wyczekiwania, rozpoczynający się po uiszczeniu pewnych ubocznych wpłat (wpisowego, rejestracyjnego, etc.) wynosi 1 rok. Przydział pożyczki może nastąpić w wypadkach, gdy żądana pożyczka przeznaczona jest na rozbudowę, nadbudowę, dobudowę domu, wykończenie rozpoczętego domu, oddłużenie hipotek, względnie spłatę uciążliwych długów, dopiero po uiszczeniu najmniej 20% deklarowanej „Sumy celowych oszczędności", w wypadkach gdy żądana pożyczka przeznaczona jest na kupno gruntów, gotowych domów, albo też na budowę domu, dopiero po uiszczeniu conajmniej 40% deklarowanej „Sumy celowych oszczędności".

Dokonywanie przydziału pożyczek następuje — jak już raz wspomnieliśmy — częściowo w drodze losowania, częściowo na podstawie liczb kluczowych, określających intensywność oszczędzania.

Przydział w drodze losowania następuje wedle zgóry ustalonego planu, na podstawie uiszczonych t. zw. „Miesięcznych składek obowiązkowych", wynoszących po 5 złotych za każdych 1.000 złotych zgłoszonej, względnie przyznanej „Sumy celowych oszczędności"; natomiast podstawę przydziału wedle liczb kluczowych tworzą nadpłaty ciułaczy. Cała t. zw. „Masa przydziałowa" składa się z t. zw. „Masy losowej" i t. zw. „Masy kluczowej". Pierwsza powstaje z minimalnych „Miesięcznych składek obowiązkowych", oraz z obowiązkowych rat amortyzacyjnych, uiszczonych przez ciułaczy, którzy już otrzymali pożyczki, druga składa się z wszystkich innych kwot, przeznaczonych do przydziału.

Przy każdorazowym przydziale pożyczek następuje przedewszystkiem przydział wedle klucza, a dopiero następnie przydział w drodze losowania.

W przydziale z „Masy kluczowej" biorą udział tylko ci członkowie, którzy składali oszczędności przewyższające normy obowiązujące. Pierwszeństwo przysługuje właścicielom wyższych liczb kluczowych, które oblicza się w ten sposób, że co dwa miesiące dzieli się sumę uiszczonych nadpłat każdego z „Wyczekujących przydziału pożyczki" przez różnicę między jego „Sumą celowych oszczędności", a jego „Oszczędzonem mieniem". W ten sposób otrzymane liczby stanowią „Częściowe liczby kluczowe każdego z „Wyczekujących przydziału pożyczki". — Sumy wszystkich — aż do dnia przydziału wyliczonych „Częściowych liczb kluczowych" dadzą „Całkowite liczby kluczowe" dla każdego „Wyczekującego przydziału pożyczki".

Oprocentowanie pożyczek wynosi 4%, zaś „Oszczędzonego mienia" 3% w stosunku rocznym.

Wypłata przydzielonych pożyczek uwarunkowa jest od uprzedniego hipotecznego zabezpieczenia pożyczki na pierwszem miejscu, oraz dokonania ubezpieczenia od ognia, przyczem polisy ubezpieczeniowe muszą być scedowane na rzecz spółdzielni.

Pożyczki udzielone dla wykonania budowy, wypłaca się w miarę postępu budowy.

Na koszty propagandy, oraz na pokrycie kosztów administracji pobiera spółdzielnia:

a) Rejestracyjne (po 5 złotych od każdych 1.000 złotych deklarowanej „Sumy celowych oszczędności" jednak najmniej 25 zł.

b) od wszelkich kwot wypłaconych przez spółdzielnię, jednorazowo 2%,

i c) począwszy od pierwszego dnia miesiąca, następującego po wypłacie pożyczki roczną „Składkę na pokrycie kosztów administracyjnych i propagandowych" wynoszącą ½% rocznie od całej „Sumy celowych oszczędności".

Pożyczki udziela spółdzielnia tylko w złocie i w złotej walucie je hipotekuje. W wypadku dewaluacji złotego, pożyczki ściągane będą w walucie pełnowartościowej (złoty w złocie), a powstała stąd nadwyżka ulega podziałowi między ciułaczy w stosunku do sumy ich składek, istnieje więc całkowite zabezpieczenie przed stratami również wpłat ciułaczy.

Prócz wkładów, wnoszonych przez członków, reflektujących na pożyczki, a więc na poczet deklarowanej „Sumy celowych oszczędności", przyjmuje spółdzielnia również t. zw. „Premjowane wkłady oszczędnościowe" od osób niereflektujących na pożyczki, a tylko na wysokie oprocentowanie kapitału.

Omówiwszy w najważniejszych punktach zagadnienie powstałych w Polsce budowlanych kas oszczędności, uważamy za nasz obowiązek omówić jeszcze warunki istnienia i rozwoju tego rodzaju instytucji w naszym kraju.

A więc przedewszystkiem musimy dać wyraz naszemu zapatrywaniu, że jest to zagadnienie zbyt ważne dla ogólnej gospodarki państwowej, by czynniki miarodajne i całe społeczeństwo nie widziały konieczności przedsięwzięcia wszystkiego, co jest konieczne dla zabezpieczenia ludności przed ewentualnemi stratami w budowlanych kasach oszczędności źle lub nieuczciwie zarządzanych, przy równoczesnem intensywnem poparciu tego rodzaju instytucyj, mogących przyczynić się w bardzo dużej mierze do zwalczania bezdomności. W tym celu należałoby — korzystając z doświadczenia innych narodów i ich rządów, — wydać możliwie szybko ustawę, przewidującą nietylko rygorystyczną kontrolę działalności tego rodzaju instytucyj, ale również i wykluczenie od udziału ludzi, niedających absolutnej gwarancji uczciwości i bezstronności.

Do czasu opracowania i wejścia w życie takiej ustawy, winienby do każdej tego rodzaju spółdzielni, być wydelegowany stały kontroler z grona rewidentów Państwowej Rady Spółdzielczej przy Ministerstwie Skarbu lub inspektor ze Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych i Budowlano Mieszkaniowych w Polsce.

Taki inspektor, którego koszty ponosić winna spółdzielnia, zapewniałby absolutną uczciwość i bezstronność organów spółdzielni, a tem samem dawałby społeczeństwu pewność, że kapitały złożone w instytucji, nie będą lekkomyślnie roztrwonione, albo w niewłaściwy sposób użyte, wytworzyłby więc pewien moment zaufania do instytucji.

Jako rzecz charakterystyczną dla naszych stosunków w tym względzie wypada tu nadmienić, że jedna z dwu polskich budowlanych kas oszczędności, o których powyżej obszernie mówiliśmy, mająca swoją siedzibę w Warszawie, wystąpiła już w pierwszych dniach roku 1932 z własnej inicjatywy z prośbą o przydzielenie jej stałego kontrolera. Prośby tej nie uwzględniono.

Pozatem należałoby tym instytucjom udzielić pomocy finansowej, przez umożliwienie zastawu ich wierzytelności hipotecznych, w której z państwowych instytucji finansowych, ale w wysokości nienarażającej Skarb Państwa na straty. Zanim to jednak nastąpi, należałoby wydzielić z funduszów, przeznaczanych rokrocznie na popieranie budownictwa mieszkaniowego, pewnych kwot dla budowlanych kas oszczędności. Kwoty te mogłyby być wydatkowane jedynie na cele przewidziane w statucie, względnie w regulaminie danej spółdzielni i w wysokości określonej tymi przepisami.

Wydatkowanie tych kwot podlegałoby nietylko kontroli ewentualnie na stałe delegowanego kontrolera - inspektora, ale również i kontroli tej państwowej instytucji finansowej, której powierzona jest gospodarka funduszami, przeznaczonemi na popieranie budownictwa mieszkaniowego (B. G. K.).

Poparcie przez Rząd tego rodzaju spółdzielni nie powinno do tego się ograniczać, gdyż jak wynika z powyższych wywodów, niezwykle ważną, a bodaj czy nie najważniejszą rzeczą jest stworzenie warunków, które umożliwiłyby tym spółdzielniom oszczędnościowo-pożyczkowym i budowlanym, przewidującym w swoich przepisach wkłady oszczędnościowe od osób niereflektujących na pożyczki, liczenie na tego rodzaju wkłady. Dla osiągnięcia tego, należałoby poza wszystkiem, a więc poza ewentualnym przydziałem stałego inspektora, stworzyć jeszcze gwarancję dla tych wkładów.

Z kolei zajmiemy się zasadami, na jakich te instytucje winne być oparte, oraz ich organizacją.

Dopóki nie będzie ustawy, regulującej to zagadnienie, muszą przepisy (statut) odnoszące się do poszczególnej budowlanej kasy oszczędności, opierać się na obowiązującej ustawie o spółdzielniach, przyczem podkreślić należy, że forma spółdzielcza jest dla tego rodzaju instytucyj najbardziej odpowiednia.

Ustawa jednak o spółdzielniach uniemożliwia stworzenie statutu całkowicie dostosowanego do warunków i potrzeb budowlanych kas oszczędności, a więc przepisów normujących w całej rozciągłości ich działalność, z konieczności więc każda polska budowlana kasa oszczędności musi się oprzeć o kombinowane przepisy mieszczące się:

1) w statucie, zatwierdzonym przez Walne Zebranie Członków i zgłoszonym do rejestru, a którego przepisy naogół nie odbiegałyby od statutów innych spółdzielni,

2) w regulaminie, zatwierdzonym również przez Walne Zebranie Członków, niewymagającym zgłoszenia do rejestru, a tylko obejmującym przepisy, odnoszące się do wpłat członków reflektujących na pożyczki, czyli do t. zw. „celowego oszczędzania", oraz zasad udzielania pożyczek.

Jeżeli w spółdzielni przewidziane są również wkłady oszczędnościowe od osób niereflektujących na pożyczki, wówczas należy:

3) w osobnym regulaminie unormować warunki tego rodzaju wkładów oszczędnościowych.

Stosowanie się Kasy do wymienionych przepisów winno być stale kontrolowane przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych i Budowlano Mieszkanionych w Polsce.

Celem każdej budowlanej kasy oszczędności winno być udzielanie tylko swoim członkom pożyczek, zabezpieczonych na pierwszem miejscu hipoteki, a przeznaczonych na budowę, kupno własnego domu, albo na spłatę uciążliwego długu. Do urzeczywistnienia tego celu winna ona zdążać przyjmowaniem:

a) „celowych oszczędności" od członków, reflektujących na pożyczkę, a właściwie na pewnego rodzaju zaliczkę na deklarowaną „Sumę celowych oszczędności",

b) oszczędności od osób, niekoniecznie będących jej członkami, a liczących na większe oprocentowanie, lub też inne korzyści, przyznawane za takie oszczędności przez budowlane kasy oszczędności.

Statut każdej tego rodzaju instytucji winien mieścić przepis, że kapitały gotówkowe winne być lokowane w państwowych zakładach finansowych np. w B. G. K., lub P. K. O.

Warunkiem korzystania z gotówkowych kapitałów spółdzielni w formie zaliczki na deklarowaną „Sumę celowych oszczędności" winne być:

1) przystąpienie danej osoby, jako członka spółdzielni i to zależnie od przepisów — z jednym udziałem w oznaczonej wysokości, bez względu na wysokość zgłoszonej „Sumy celowych oszczędności", lub też udziałami, których ilość uzależniona jest od wysokości „Sumy celowych oszczędności",

2) złożenie pisemnego zobowiązania do składania w spółdzielni oszczędności w wysokości deklarowanej „Sumy celowych oszczędności" uiszczanej w miesięcznych ratach, których minimalna wysokość jest zgóry określona. Deklaracja „Sumy celowych oszczędności" złożona w formie „Wniosku" winna także mieścić i określenie celu na jaki składane oszczędności będą użyte, np. na budowę lub rozbudowę domu, kupno, spłatę uciążliwego długu etc.

Wniosek ten musi również obejmować zobowiązanie do uskuteczniania przez ciułacza wpłat w oznaczonej i od „Sumy celowych oszczędności" uzależnionej wysokości, także po otrzymaniu pożyczki i to aż do osiągnięcia pełnej zadeklarowanej sumy.

Przez pisemne potwierdzenie przyjęcia „Wniosku" spółdzielnia zobowiązuje się do udzielenia „Ciułaczowi" niewypowiedzialnej długoterminowej, amortyzacyjnej pożyczki hipotecznej w kwocie, odpowiadającej różnicy między zgłoszoną we wniosku „Sumą celowych oszczędności", a kwotą rzeczywiście zaoszczędzoną, czyli t. zw. „Oszczędzonem mieniem" — w dniu wypłaty „Sumy celowych oszczędności".

3) uskładanie minimalnej części deklarowanej „Sumy celowych oszczędności" w połączeniu z minimalnym „Czasem wyczekiwania na przydział pożyczki".

Regulamin winien również zawierać przepisy odnoszące się do:

a) wysokości oprocentowania oszczędności ciułaczy, oraz do tego, że narosłe odsetki dopisuje się do „Oszczędzonego mienia", co jednak nie zmniejsza minimalnych miesięcznych wpłat na poczet „Sumy celowych oszczędności",

b) „najkrótszego czasu wyczekiwania na przydział pożyczki", przyczem winien również być dokładnie określony początek czasu wyczekiwania,

c) warunków pod jakimi następuje przydział pożyczek i sposób dokonywania ich przydziału, przyczem istnieją następujące możliwości:

1) przydział wedle kolejności „wyczekiwania przydziału",

2) przydział w drodze losowania,

3) przydział na podstawie pewnych liczb kluczowych, których sposób obliczenia winien być bardzo szczegółowo ustalony.

4) przydział w drodze losowania i na podstawie pewnych liczb kluczowych,

d) wysokości oprocentowania pożyczek,

e) warunków wypłaty przydzielonej pożyczki,

f) warunków wpłat na koszty propagandy i akwizycji, oraz na pokrycie kosztów administracyjnych.

Nie ulega najmniejszej wątpliwości, że to, co było dobre w Anglji, Ameryce, Niemczech, Austrji i t. p. winne być dobre i u nas, czyli jeżeli budowlane kasy oszczędności niemal wszędzie zagranicą nietylko mogły istnieć i bardzo dobrze się rozwijać, i przyczyniać się w znacznej mierze do ożywienia życia gospodarczego, a przedewszystkiem do bardzo poważnego ożywienia budownictwa, a tem samem skutecznego zwalczania bezdomności, to i u nas winny istnieć podobne instytucje ku pożytkowi całego społeczeństwa. Należałoby w tym celu możliwie szybko i konsekwentnie przedsięwziąć wszystko dla ratowania od zagłady istniejących spółdzielń. Te spółdzielnie powinnyby rozszerzyć swój zakres działalności na całe Państwo w ten sposób, że spółdzielnia wejherowska powoływałaby do życia swoje oddziały w odpowiednich ośrodkach, województwa poznańskiego i pomorskiego, a warszawska spółdzielnia w miastach takich jak np. Lublin, Kraków i Lwów. Oddziały te przeistaczałyby się w miarę potrzeby, względnie w miarę rozwoju, w samodzielne budowlane kasy oszczędnościowe. Wszystkie budowlane kasy oszczędności powinny być zjednoczone w Związku Rewizyjnym Spółdzielni Budowlanych i Mieszkaniowych w Polsce.

KOORDYNACJA SPÓŁDZIELCZEGO BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO

W Polsce spółdzielnie różnego typu (rolnicze, kredytowe, spożywców it.p.) grupują się w kilkunastu Związkach Rewizyjnych, opiekujących się ich działalnością.

Związki te mają na celu skoordynowanie wysiłków i prac poszczególnych spółdzielni, dokonywanie kontroli nad ich działalnością, udzielanie im instrukcji, rad i wskazówek. W związkach tych rozwijających działalność patronalną, gromadzi się doświadczenie zdobyte w poszczególnych spółdzielniach.

Główną przyczyną braków i niedomagań w spółdzielniach mieszkaniowych, mieszkaniowo-budowlanych i kasach oszczędnościowo-budowlanych, był brak własnego Patronatu — Związku, któryby skoordynował działalność tych spółdzielni.

Od 1921 roku działacze, znający potrzeby i skomplikowaną działalnością spółdzielni dążyli do zorganizowania własnego patronatu — Związku dla spółdzielni mieszkaniowych i mieszkaniowo - budowlanych. Zorganizowany został Związek Spółdzielni Budowlanych. Związek ten miał dwa zadania: kierował sprawami dotyczącemi patronowania i nadzoru nad spółdzielniami, oraz uwzględniał cele gospodarcze, gdyż tworzył jednocześnie hurtownie materjałów budowlanych. Ten drugi cel, który miał dać Związkowi podstawy finansowe był przyczyną jego upadku. Związek ten prowadził rozbiórkę soboru na placu Marszałka Piłsudskiego w Warszawie, ale wskutek niekorzystnej dla Związku umowy poniósł poważne straty, co doprowadziło go do likwidacji.

W 1924 roku na licznych zebraniach i konferencjach delegatów spółdzielni, omówiono skomplikowane potrzeby, rozwijających się spółdzielni, oraz konieczność jaknajrychlejszego powołania do życia Związku Lustracyjno - Instrukcyjnego.

W latach 1925 do 1930 powoływane były do życia Związki Spółdzielni mieszkaniowych i mieszkaniowo - budowlanych w Gdyni, Katowicach i Warszawie. Musiały się jednak zlikwidować, gdyż nie mogły uzyskać uprawnień rewizyjnych, przewidzianych w prze-

Do większych prób zaliczyć należy zorganizowany w 1927 roku Związek Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowych Urzędników Państwowych w Warszawie, oraz powołany w tymże czasie do życia Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych i Budowlano - Mieszkaniowych Rzeczypospolitej Polskiej, ten ostatni powołany został jako stowarzyszenie patronackie, zrzeszające spółdzielnie dla celów instrukcyjno - rewizyjnych. Związek ten dążył do zorganizowania całego ruchu, wskutek jednak odmówienia mu w 1928 r. przez Państwową Radę Spółdzielczą ustawowego prawa rewizji, działalność swą przerwał.

W 1927 roku z przepisów ustawy o rozbudowie miast wynikł obowiązek należenia spółdzielni do tych związków rewizyjnych, które posiadają prawo rewizji nadane im zgodnie z przepisami art. 68 ustawy o spółdzielniach. Obowiązek ten dotyczył wszystkich tych spółdzielni, które korzystają z kredytów budowlanych udzielanych im z Państwowego Funduszu Budowlanego. Ponieważ związki rewizyjne organizowane przez spółdzielnie mieszkaniowe i mieszkaniowo - budowlane nie uzyskały pomimo usilnych starań — prawa rewizji, przeto spółdzielnie zmuszone były należeć do związków rewizyjnych przeznaczonych dla innych typów spółdzielni. Związki te pomimo dobrych chęci i okazywanej życzliwości nie mogły opiekować się dostatecznie działalnością spółdzielni mieszkaniowych i mieszkaniowo - budowlanych, gdyż miały program działalności dostosowany dla innych typów spółdzielni (kredytowe, rolnicze, spożywcze i t. p.). Taki stan spowodował chaos w spółdzielniach i przyczynił się do powiększenia niezdrowych objawów.

Spółdzielnie organizowane przez początkujących przedsiębiorców budowlanych, często prowadzone były w sposób spekulacyjny. W wielu wypadkach należeli do spółdzielni ludzie, posiadający mieszkania, którzy w chwili otrzymania mieszkania w Spółdzielni, bądź to sprzedawali, bądź też, je odnajmowali, ciągnąc z tego zyski. Byli i tacy, którzy należeli do kilku spółdzielni i budowali sobie mieszkania na handel. W ten sposób pieniądze publiczne, zamast służyć istotnej potrzebie, którą była budowa mieszkań dla szerokich mas społecznych celem poprawienia ich warunków mieszkaniowych, wykorzystywane były niezgodnie z ich przeznaczeniem.

Z braku fachowego związku lustracyjno - rewizyjnego spółdzielnie organizowane przez osoby istotnie potrzebujące mieszkań, nie miały możności wykorzystać doświadczenia tych spółdzielni, które budowę już wykonały. Wskutek tego, korzystały one z rad i wskazówek różnych fachowców, co w rezultacie dało różne wyniki. Koszt budowy osiedli, budowanych w jednym czasie i położonych w tejże samej dzelnicy miasta, przy mniej więcej jednakowem wykończeniu i wyposażeniu mieszkań, wykazuje różnice dochodzące do 40%. W ogólnej sumie daje to wielomiljonowe straty, oraz stałe zmartwienia i zgryzoty tych wszystkich, którzy miesz-

Jeśli spółdzielnie te pomimo trudności rozwijają jeszcze działalność, a prawdopodobnie część ich utrzyma się nadal, to nadmierne ciężary spowodowane wysokiemi kosztami budowy, będą zmuszeni pokrywać członkowie w ciągu kilkunastu lat w opłatach miesięcznych mieszkaniowych. Tak wielkie straty i ciężary ponosić musi część spółdzielni wskutek tego, że Państwowa Rada Spółdzielcza w okresie silnego rozwoju spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego nie zgodziła się udzielić fachowemu Związkowi prawa rewizji pomimo wielokrotnych starań, zabiegów i próśb wielu osób pracujących w spółdzielniach co w konsekwencji uniemożliwiało działalność zorganizowanych związków.

Nietylko zatem ogólna depresja gospodarcza, oraz wady organizacyjne spółdzielnie, lecz i niedocenienie potrzeb spółdzielni przez Państwową Radę Spółdzielczą, spowodowało, że tysiące ludzi płacić będzie długie lata wygórowane opłaty mieszkaniowe.

Taki stan rzeczy spowodował, że opinja publiczna ustosunkowała się nieprzychylnie do działalności spółdzielni mieszkaniowych i mieszkaniowo-budowlanych.

Spółdzielnie w 1930 r. korzystając z wysuwanych przez czynniki miarodajne zasad tworzenia organizacji fachowych i branżowych, ponowiły starania co w skutkach dało wreszcie dodatnie wyniki. W 1931 r. 25 czerwca powołany został do życia Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych i Budowlano - Mieszkaniowych w Polsce, któremu Rada Spółdzielcza udzieliła prawa rewizji w 1932 roku, co umożliwiło rozwój jego działalności. Obecnie Związek ten zrzesza około 150 spółdzielni mieszkaniowych i mieszkaniowo - budowlanych.

Dalsza akcja w kierunku zrzeszenia w tym Związku pozostałych spółdzielni jest życzliwie popierana przez Radę Spółdzielczą.

W okresie zatem prawie całkowitego zastoju spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego, powołany został do życia fachowy Związek, który z natury rzeczy niewiele może wpłynąć na poprawę interesów istniejących spółdzielni. Główne prace Związku obecnie polegają na badaniu przystępujących doń spółdzielni drogą lustracji wstępnych, oraz wykonywaniu normalnych lustracji, zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach.

W interesie publicznym i w interesie całego społeczeństwa zainteresowanego reformą mieszkaniową powinno być podjęte staranie aby Związek niezależnie od pracy skierowanej ku poprawie stanu interesów tych spółdzielni, które znajdują się w trudnych warunkach finansowych i organizacyjnych, rozpoczął prace organizacyjne ku dalszemu rozwojowi spółdzielni mieszkaniowych i mieszkaniowo-budowlanych, oparte na zasadach zdrowych uniemożliwiających na przyszłość powtarzania się tak licznych do niedawna wad i usterek, a niestety nawet i nadużyć. Statutowym bo-

1. jednoczenie spółdzielni mieszkaniowych i budowlano-mieszkaniowych, oraz czuwanie nad dostosowaniem działalności tychże do wymagań przepisów ustawowych w zakresie budowlanym, oraz doskonalenie ich organizacji pracy;
2. rozwój i krzewienie spółdzielczości mieszkaniowej wśród najszerszych warstw, oraz współdziałanie z centralnemi organizacjami spółdzielni w rozwoju ruchu spółdzielczego;
3. czuwanie nad zachowaniem zasad spółdzielczych przez spółdzielnie związkowe;
4. zaspokajanie wspólnemi siłami potrzeb tychże spółdzielni w dziedzinie terenów, oraz kredytów budowlanych, jak również inicjowanie i prowadzenie akcji, dążącej do usprawnienia i przyspieszenia realizacji programów budowlanych, spółdzielni zrzeszonych".

Jak wynika z powyższego zadaniem Związku jest poruszanie i realizowanie zagadnień dotyczących całokształtu spraw spółdzielczego ruchu mieszkaniowego.

Cały zatem aparat związku powinien być tak zorganizowany, ażeby dać maksymalne wyniki bez zbytniego rozbudowywania biura kosztem wzmożonych opłat spółdzielni. Ani społeczeństwu, ani spółdzielniom nie jest potrzebny silny finansowo i rozbudowany Związek, potrzebny natomiast jest rozwój spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego, prowadzonego oszczędnie, co da się osiągnąć przez wciągnięcie do współpracy, praktycznych działaczy i przy ich współpracy wypracowanie potrzebnych podręczników, formularzy i druków dla spółdzielni w zakresie zagadnień: technicznych, budowlanych, prawnych i rachunkowych, których brak daje się dotkliwie odczuwać, a co starał się już częściowo usunąć Związek Rewizyjny Spółdzielni Wojskowych w 1931 roku, wydając podręcznik zawierający wzory: statutów, regulaminów i umów.

PLAN DZIAŁALNOŚCI ZWIĄZKU

Według wykresu organizacji, podanego na str 49, plan działalności Związku powinien obejmować:

1. Prace Zjazdów Delegatów Spółdzielni;
2. „ Rady Naczelnej;
3. „ Zarządu,
4. „ Wydziału Rewizyjnego;
5. „ Biura Związku;
6. „ Komisji.

Zjazdy delegatów spółdzielni zwyczajne, powinny odbywać się w pierwszem półroczu każdego roku. Nadzwyczajne natomiast w miare potrzeby.

Prace Zjazdów delegatów powinny obejmować zasadnicze sprawy, jak:

a) ustanawianie ogólnych zasad działalności spółdzielni i roztrzyganie wszelkich spraw na porządku obrad postawionych;
b) zatwierdzanie sprawozdań i bilansu Związku;
c) zatwierdzanie planu działań i budżetu Związku.

Rada Naczelna wybierana na zjazdach z pośród delegatów w ilości 15 członków i 5 zastępców powinna współdziałać z Zarządem Związku przy ustalaniu i załatwianiu ważniejszych zagadnień, dotyczących całego spółdzielczego ruchu mieszkaniowego, na plenarnych posiedzeniach, odbywanych conajmniej raz na 3 miesiące. Stosunkowo liczny skład osobowy Rady Naczelnej jest potrzebny w tym celu, ażeby w poszczególnych miastach, gdzie ruch spółdzielczy jest rozwinięty, Związek posiadał swych przedstawicieli uprawnionych do reprezentowania i roztaczania opieki nad działalnością spółdzielni. Rada Naczelna powinna brać udział w pracach poszczególnych stałych Komisji Związku: Organizacyjnej, Technicznej i Prawniczej, delegując do każdej z nich conajmniej jednego członka.

Do stałej współpracy z Zarządem, powołane jest Prezydjum Rady Naczelnej.

Do kompetencji Rady Naczelnej powinno należeć kontrolowanie stanu kasy i rachunkowości Związku przez specjalną *Komisję Rewizyjną,* wyłonioną z pośród swego grona.

Zarząd Związku koordynuje wszelkie prace, wykonywane przy pomocy biura ogólnego, Wydziału Rewizyjnego i stałych komisji: Organizacyjnej, Technicznej i Prawniczej.

Zarząd Związku 3 osobowy: (przewodniczący, dyrektor techniczny i dyrektor administracyjny), powinien być powoływany i odwoływany przez Radę Naczelną.

Działalność Zarządu powinna być kolegjalna, oparta na regulaminie. Posiedzenia protokółowane powinny odbywać się conajmniej raz na tydzień.

Podział prac w Zarządzie powinien być następujący: Przewodniczący i dyrektor techniczny — kierownictwo i opieka nad działalnością Wydziału Rewizyjnego, prowadzenie zaś Ogólnego Biura należy do dyrektora administracyjnego. Ponadto Zarząd powinien brać stale czynny udział we wszystkich posiedzeniach Komisji.

Do obowiązków Zarządu należy bezpośrednie prowadzenie wszystkich spraw Związku, zgodnie z przepisami statutu, uchwałami Zjazdów delegatów i uchwałami Rady Naczelnej, kontrolowanie poszczególnych organów administracji Związku, przyjmowanie i zwalnianie pracowników Związku, wydawanie pracownikom pełnomocnictw dla poszczególnych spraw.

Wydział rewizyjny. Rewizję zwyczajną dokonywać powinni rewidenci Związku zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach, instrukcji Rady Spółdzielczej i instrukcji Związku. Rewizja powinna mieć na celu nietylko zbadanie strony wewnętrzno-organizacyjnej, stosowania się do przepisów prawa i prowadzenie przez spółdzielnie dostatecznej rachunkowości, lecz i badanie własnych kosztów budowy, a to w celu wskazania spółdzielniom właściwego układania kosztorysów w granicach ekonomicznie uzasadnionych. Rewizje spółdzielni powinny obejmować sprawy: techniczno-budowlane, formalno prawne i rachunkowe.

Kierownictwo Wydziału Rewizyjnego powinno zwoływać raz na miesiąc posiedzenie kolegjalne z rewidentami, którzy badają spółdzielnie pod względem formalno prawnym i rachunkowym. Na kolegjach tych omawiane i wyjaśniane powinny być ważniejsze sprawy stwierdzone podczas rewizji spółdzielni, oraz ustalone wytyczne do instrukcji udzielanych spółdzielniom podczas rewizji.

Raz na miesiąc powinny być również przez kierownictwo W-łu Rewizyjnego zwoływane posiedzenia kolegjalne z rewidentami, badającemi stan spółdzielni, pod względem techniczno budowlanym celem omówienia dodatnich i ujemnych stron sprawdzanych budowli.

Biuro ogólne powinno obejmować całokształt wewnętrznej organizacji Związku, wykonywując wszelkie sprawy, związane z jego działalnością w zakresie: Administracji, Wydawnictwa i Propagandy.

W zakresie administracji Związku powinno Biuro załatwiać:

1. całkowitą korespondencję zewnętrzną i archiwum,
2. sprawy personalne,
3. opracowywanie statystyk rocznych,
4. sprawy organizacyjne Związku, zjazdy, zebrania,
5. układanie budżetu i sprawozdań okresowych, rachunkowość i kontrola wykonania budżetu,
6. przyjmowanie, przechowywanie i wydawanie gotówki,
7. zawieranie umów, ubezpieczenia, podatki i prowadzenie spraw sądowych.

W zakresie wydawnictw i propagandy powinno Biuro współdziałać ze wszystkimi czynnikami zainteresowanymi w rozwoju spółdzielczego ruchu mieszkaniowego i mieszkaniowo - budowlanego.

Związek powinien wydawać własny organ w formie miesięcznika p. n. Biuletynu. Biuletyn ten powinien być rozsyłany spółdzielniom bezpłatnie. Za dodatkowe egzemplarze wysyłane na żądanie, powinien pobierać małą opłatę, koszty tego wydawnictwa mogą być pokryte z obowiązkowych ogłoszeń spółdzielni, ustalonych w myśl art. 10 ustawy o spółdzielniach; a więc dane dotyczące rejestru w Sądzie i zachodzących w nim zmian, bilanse roczne i zawiadomienia o walnych zgromadzeniach.

W Biuletynie Związku powinny być omawiane najaktualniejsze zagadnienia, dotyczące spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego, publikowane również powinny być wyniki działalności spółdzielni zrzeszonych w Związku, oraz powinien być prowadzony stały poradnik.

Związek utrzymywać powinien stały kontakt z prasą codzienną i zawodową, a w szczególności: „Spólnotą Pracy", będącą oficjalnym organem Rady Spółdzielczej, oraz „Spółdzielczym Przeglądem Naukowym", informując objektywnie społeczeństwo o stanie spółdzielczego ruchu mieszkaniowego.

Wydawanie własnego organu przez Związek ma bardzo ważne znaczenie dla utrzymania samodzielności całego spółdzielczego ruchu mieszkaniowego i dlatego powinno to być w całości wykorzystane.

Związek powinien wydawać wreszcie prace poświęcone sprawom spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego, a w szczególności różne druki i księgi rachunkowe, oraz wzorowe podręczniki, ułatwiające prace spółdzielniom, organizować fachowe kursy, celem dokształcenia pracowników, urządzać odczyty i pokazy dotyczące spółdzielczości mieszkaniowej.

Dyrektor administracyjny Związku, powinien prowadzić pracę instrukcyjną i udzielać wyjaśnień, rad i wskazówek, zgłaszającym się delegatom spółdzielni, oraz powinien załatwiać wszystkie sprawy bieżące, które nie wymagają decyzji kolegjalnych.

Prace stałych komisji: Organizacyjnej, Technicznej i Prawniczej, powinny być prowadzone równolegle z pracami wykonywanemi przez personel Związku. W skład osobowy tych komisji powinni wchodzić przedstawiciele Rady Naczelnej i Zarządu Związku, oraz przedstawiciele Spółdzielni i fachowcy. Komisje te powinny wypracowywać podstawowe zasady rozwoju spółdzielczego ruchu mieszkaniowego, oraz opinjować poważniejsze zagadnienia zgłaszane przez spółdzielnie.

Skład osobowy poszczególnych komisji nie przekraczający 5 osób ustalać powinna Rada Naczelna na wniosek Zarządu Związku z tem zastrzeżeniem, że do każdej wchodzi conajmniej jeden członek Rady Naczelnej i jeden członek Zarządu,

Do zadań Komisji Organizacyjnej należy:

1. opracowywanie norm dla poszczególnych elementów składających się na koszty administracyjne,
2. ustalanie wytycznych wzorów rachunkowiści dla spółdzielni,
3. ustalanie wytycznych do analizy bilansów i budżetów spółdzielni,
4. ustalanie wytycznych do gospodarki pozwalającej obniżyć w spółdzielniach koszty administracyjne,
5. ustalanie wzorów rachunkowości dla spółdzielni,
6. ustalanie wytycznych do opracowywania racjonalnych planów finansowych dla spółdzielni,
7. opracowywanie tematów w sprawach ogólnych, związanych z organizacją i administracją spółdzielni.

Prace Komisji Technicznej powinny obejmować:

zagadnienia: 1) bieżące i 2) ogólno-przygotowawcze.

W zakresie prac bieżących:

a) prowadzenie poradni technicznej dla organizujących się spółdzielni udzielającej wskazówek: przy wyborze terenu budowlanego, przy opracowaniu programu dla projektu i kosztorysu, przy wyborze architekta i systemu prowadzenia gospodarki na budowie;

b) kontrolę nad budowlą i składanie sprawozdań;

c) przeprowadzanie oceny nieruchomości i poszczególnych mieszkań;

d) opracowywanie projektów ,remontów nieruchomości;

e) arbitraże techniczno-budowlane.

W zakresie prac ogólno-przygotowawczych:

a) studja i prace nad stroną techniczną spółdzielczego ruchu budowlanego (rozgraniczenie funkcji zarządu, architekta i przedsiębiorcy, racjonalizacja budownictwa spółdzielczego, ustalenie norm obliczeniowych,

b) ewidencja cen materjałów i robocizny,

c) rejestracja firm niewywiązujących się solidnie z powierzonych im prac budowlanych;

Prace Komisji Prawniczej powinny obejmować:

1. wydawanie opinji o wszelkich zagadnieniach prawnych, dotyczących spółdzielczego ruchu mieszkaniowego;
2. opracowywanie: wzorowych statutów, regulaminów, ramowych umów, przepisów korzystania z mieszkań w domach spółdzielni,
3. udzielanie porad prawnych,
4. opracowywanie projektów i zmian ustawodawstwa spółdzielczego, oraz dotyczącego budownictwa mieszkaniowego,
5. arbitraże.

Zarząd Związku powinien wypracować dla wszystkich 3-ch komisji szczegółowe przepisy, normujące sposób ich funkcjonowania i oddać do zatwierdzenia Radzie Naczelnej Związku.

Wydatki związane z działalnością Związku, uskuteczniane w ramach budżetów uchwalanych przez Zjazdy Delegatów, pokrywane powinny być ze składek członkowskich, wpłacanych przez spółdzielnie zrzeszone w Związku, oraz z opłat za wykonywane specjalne prace.

* * *

Trudno było myśleć o reformie mieszkaniowej i należytem skoordynowaniu spółdzielczego ruchu budowlanego w pierwszych latach po zakończeniu wojny światowej i uzyskaniu niepodległości, gdyż starano się wówczas przedewszystkiem o zdobycie najprymitywniejszego dachu nad głową, by w ten sposób chociaż w części zaspokoić ogromny głód mieszkaniowy. To też nie zwracano wielkiej uwagi na specjalność tego zagadnienia i zdawało się, że będzie je można rozwiązać w ramach obowiązującej ustawy o spółdzielniach i istniejących związków zrzeszających spółdzielnie różnego typu. Wkrótce jednak okazało się to złudzeniem. Praktyka wykazała, że spółdzielczość budowlana jest zagadnieniem, tak specjalnem, iż wymaga należytej samodzielnej fachowej opieki i włączenie jej w ramy Związków ogólnych, nietylko sprawy nie załatwia, lecz daje wręcz szkodliwe wyniki.

Tylko samodzielny fachowy Związek będzie w możności wytężyć całą swoją działalność w kierunku znormalizowania spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego i uporządkowania działalności spółdzielni. To więc było ideą przewodnią tych ludzi, którzy po wielu trudnościach taki Związek fachowy do życia powołali.

W Związkach mieszanych spółdzielnie mieszkaniowe i mieszkaniowo-budowlane, jakkolwiek stanowią gospodarczo bez porównania większą siłę, aniżeli spółdzielnie innego typu, to jednak, ilościowo są zwykle, ze szkodą dla swoich interesów — zmajoryzowane. Zorganizowanie bowiem spółdzielni, przeznaczonych dla budownictwa mieszkaniowego, wymaga zebrania dużych funduszów własnych i zapewnienia sobie pożyczek hipotecznych, o które obecnie jest bardzo trudno. Wskutek tego rozwój spółdzelczego budownictwa mieszkaniowego, opartego na zdrowych podstawach, uzależniony jest od narastania dochodu społecznego, co jak wiadomo następuje obecnie powoli. Inne natomiast spółdzielnie: kredytowe, rolnicze, spożywców i t. p. łatwiej jest zorganizować i prowadzić przy znacznie mniejszych funduszach własnych.

W takim układzie w związkach mieszanych zagadnienia spółdzielczego ruchu budowlanego i związanej z nim reformy mieszkaniowej w najlepszym razie spychane są na plan drugi, co niewątpliwie odbijało się ujemnie na ich rozwoju i wynikach działalności, a przedewszystkiem na podniesieniu kultury mieszkaniowej. Zadaniem bowiem spółdzielczego ruchu mieszkaniowego jest nietylko dostarczenie ludziom mieszkań i zasycenie głodu mieszkaniowego, ale również propagowanie i wprowadzanie do mieszkań koniecznych urządzeń i udogodnień, gdyż jest to jeden z najskuteczniejszych sposobów, podniesienia w społeczeństwie zdrowia moralnego i fizycznego. To też utrzymanie własnego fachowego instrukcyjno-lustracyjnego Związku Spółdzielni Mieszkaniowych i Budowlano Mieszkaniowych oraz samodzielnego organu Związku — Biuletynu, kierowanych przez ludzi fachowych, którzy na tem polu wykazali się konkretną pracą, jest nieodzownym warunkiem wykorzystania dotychczasowych kosztownych doświadczeń.

Pozostaje jeszcze zagadnienie natury ogólnej, a więc niezależność i możliwa swoboda działania spółdzielni przez utrzymanie zasad dobrowolnego współdziałania, co jest najistotniejszą cechą ruchu spółdzielczego

Na podkreślenie zasługuje tu okoliczność, że ruch spółdzielczy daje pożytek materjalny oraz podnosi moralnie człowieka tam, gdzie jak w Anglji, Ameryce, Danji, Finlandji i t. p. ingerencja władz ogranicza się jedynie do regulowania podstaw prawnych i ogólnych zasad ruchu, wypływających z obowiązujących ustaw, nie wkraczając w wewnętrzne życie spółdzielni i ich Związków.

Muzeum Ruchu Spółdzielczego
BIBLIOTEKA

TREŚĆ:

1. Wstęp . . . . . str. 3
2. Dane historyczne . . . . . „ 5
3. Spółdzielnie mieszkaniowe i mieszkaniowo-budowlane . „ 8
4. Spółdzielcze budowlane kasy oszczędności . . . . . „ 20
5. Koordynacja spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego . . . . . „ 49