

Biblioteka Główna Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu

Rozdział:

Adamczewski Tadeusz: Organizacja długoterminowego kredytu miejskiego w
Zachodniej Polsce (Zachodnio-Polskie Towarzystwo Kredytowe Miejskie)

Źródło:

Księga pamiątkowa miasta Poznania : 10 lat pracy Polskiego Zarządu Stołecznego
miasta Poznania. Poznań : Magistrat m. Poznania, 1929, strony 654-656

Rozdział zdigitalizowany udostępniony cyfrowo w ramach zadań projektu pt.
„Digitalizacja i udostępnianie online »Bibliografii gospodarki Wielkopolski 1919-39«
H. Maciejewskiej” (SONB/SP/550684/2022)

Tadeusz Adamczewski.

Organizacja długoterminowego kredytu miejskiego w Zachodniej Polsce.

(Zachodnio-Polskie Towarzystwo Kredytowe Miejskie.)

Organizacja kredytowa zachodniej dzielnicy Polski wykazywała do niedawna poważną lukę; nie mieliśmy instytucji przeznaczonych do zaspokajania długoterminowego kredytu miejskiego, w szczególności amortyzacyjnego; powstanie jej stawało się z każdym dniem coraz pilniejsze. Brak ten wypełniło założone z inicjatywy i przy pomocy Komunalnego Banku Kredytowego „Zachodnio-Polskie Towarzystwo Kredytowe Miejskie”, które z końcem 1928 r. rozpoczęło swą działalność. Jest to więc w naszej dzielnicy pierwsza tego rodzaju instytucja.

Dla rozwoju miast nowa instytucja będzie miała poważne znaczenie, bo na jakikolwiek bądź cel właściciele realności zużyją uzyskane pieniądze, czy na remont domu, lub też na stworzenie albo powiększenie jakiegoś przedsiębiorstwa handlowego, przemysłowego itd., czy wreszcie na cele budowlane, zawsze przyczyniają się do ożywienia tętna życia gospodarczego danego miasta. Należyte zorganizowanie długoterminowego kredytu miejskiego leży przeto w pierwszym rzędzie w interesie miast. Ale ma ono również znaczenie ogólne. Nieruchomości miejskie tworzą bardzo poważną część ogólnego majątku narodowego, której nie powinno się lekceważyć. Jeżeli nieruchomości nie będą utrzymywane

w należyтым stanie, majątek narodowy narażony być może na poważne straty. Według urzędowej statystyki na 212.000 budynków murowanych, położonych w miastach polskich, przypada na obydwie województwa zachodnie 59.000 czyli 28%; licząc w przecięciu wartość jednego budynku na 15—20.000 zł, otrzymujemy sumę przeszło 1—1½ miljarde złotych. Widzimy stąd, jak znaczna część majątku narodowego ulokowana jest w nieruchomościach miejskich i że troska około utrzymania w należyтым stanie budynków jest kwestją b. ważną.

Przed wojną własność nieruchoma miejska w b. dzielnicy pruskiej czerpała kredyt długoterminowy z trzech źródeł:

1. z niemieckich banków hipotecznych,
2. z tutejszych komunalnych kas oszczędności,
3. z prywatnych źródeł (pieniądze fundacji, sieroce itd.).

W ostatnim roku przed wojną wynosiły kredyty czerpane z niemieckich banków hipotecznych około 475 milionów mk. niem., kredyty z komunalnych kas oszczędności około 160 milionów mk. niem., tyleż mniej więcej z innych źródeł. Wszystkie te źródła po wojnie odpadły; również kasy oszczędności nie rozporządzają dzisiaj takimi funduszami,

któreby mogły być przeznaczone na cele kredytu hipotecznego.

Już w roku 1926 powziął Komunalny Bank Kredytowy w Poznaniu pod przewodnictwem prezesa rady, prezydenta Ratajskiego, myśl zorganizowania u siebie działu kredytu długoterminowego dla nieruchomości miejskich; przeprowadził nawet odpowiednią zmianę statutu itd. Jednakowoż Ministerstwo Skarbu uważało, iż lepiej będzie, gdy dla tak ważnego celu jak kredyt długoterminowy dla nieruchomości miejskich, powstanie osobna instytucja. To też w roku 1927 Komunalny Bank Kredytowy w Poznaniu w porozumieniu z Ministerstwem Skarbu rozpoczął prace około utworzenia specjalnej instytucji kredytowej „Zachodnio-Polskiego Towarzystwa Kredytowego Miejskiego”, którego zatwierdzenie nastąpiło 19 września 1928 roku.

Nowe towarzystwo zorganizowane jest na tej samej zasadzie co ziemstwa kredytowe oraz towarzystwa kredytowe miejskie w b. Kongresówce, nie jest więc towarzystwem zarobkowym, lecz oparte na wzajemności. Celem towarzystwa jest udzielanie członkom w myśl statutu pożyczek hipotecznych na nieruchomości miejskie oraz wydawanie listów zastawnych na podstawie pożyczek hipotecznych amortyzacyjnych. Członkami mogą być właściciele nieruchomości, położonych w województwach: Poznańskim, Pomorskim i górnośląskiej części wojew. Śląskiego. Towarzystwo udziela dwojakich pożyczek: gotówkowych oraz pożyczek w listach zastawnych amortyzacyjnych. Te ostatnie będą oczywiście stanowiły podstawę działalności Towarzystwa. Działalność ta wszakże jest ograniczoną możliwością zbytu listów zastawnych. Im sprawniej pójdzie sprzedaż tych listów zastawnych, temwięcej będzie można udzielać pożyczek. Rzecz jasna, że przy obecnej ciasnocie pieniężnej na znaczniejszy zbyt listów zastawnych liczyć nie można. To też narazie Towarzystwo ograniczyć się musi

do przyjmowania wniosków najpilniejszych; jako takie władze Towarzystwa uznały poza kredytami udzielanymi założycielom, przede wszystkim pożyczki przeznaczone na spłatę hipotek nieamortyzacyjnych, które były płatne 1 stycznia 1929 roku. O ile hipoteki te płatne są w Komunalnym Banku Kredytowym, a takich jest blisko 6 milionów, bank ten gotów jest skonwertować je na listy zastawne nowej instytucji. Narazie Towarzystwo udzielać będzie pożyczek w 8% listach zastawnych; poza tą stopą procentową dłużnik płaci jeszcze dalsze 2% na amortyzację tak, że pożyczki zamortyzują się w ciągu 20 lat. Niezależnie od tego dłużnik płaci ¼% rocznie dodatku administracyjnego oraz jednorazowo 1% wpisowego. Ponieważ kurs listów zastawnych narazie wobec braku kapitału w kraju nie będzie mógł być wysoki, przypuszczalnie około 91½%, kredyty w Towarzystwie zaciągane, po potrąceniu kosztów, prowizji itd. będą niewątpliwie dość drogie, jednakowoż trudno w obecnych warunkach spodziewać się w najbliższym czasie potania tego kredytu. Zresztą i zagranicą, nawet w tak bogatych krajach jak Rzesza Niemiecka, długoterminowe kredyty niewiele są tańsze aniżeli u nas. Listy zastawne „Zachodnio-Polskiego Towarzystwa Kredytowego Miejskiego” posiadają wszelkie prawa papierów o pupilarnem bezpieczeństwie. Mogą być przedmiotem lokaty kapitałów osób prawa publicznego, fundacyj, korporacyj, osób będących pod opieką lub kuratelą, tudzież mogą być przyjmowane przez Skarb Państwa, samorządy i inne osoby prawne i fizyczne na wszelkiego rodzaju kaucje, wadja i inne zabezpieczenia według kursu, ustanowionego przez Ministra Skarbu.

Nadmienić należy, że z biegiem czasu Towarzystwo udzielać będzie również kredytów gotówkowych nieamortyzacyjnych, najwyżej 3-letnich, przeznaczonych specjalnie na cele budowlane, jednakże kredyty takie nie mogą

przekraczać połowy funduszy własnych Towarzystwa, czyli że udzielanie ich musi być odłożone na później.

Jak pilną była potrzeba stworzenia Towarzystwa, wynika już choćby z tego, że w pierwszych kilku tygodniach jego istnienia

napłynęło wniosków na blisko 30 milionów złotych.

Należy mieć nadzieję, że nowa instytucja przyczyni się waleńie do wypełnienia luki, jaka dotąd istniała w organizacji kredytowej Zachodniej Polski.