

аз
151122 9 (с 260) *Одесска*
463

Одесса



ДОКЛАДЪ

Правленія общему собранію членовъ общества взаимнаго вспомо-
ществованія прикащиковъ-евреевъ г. Одессы, созванному на
21 октября 1900 г.

«Редкая книга»

Съ приобрѣтеніемъ имущества по Александровскому проспекту и Троицкой улицѣ обществу предстояло: либо, въ виду незначительности оставшихся свободныхъ средствъ, оставить это имущество въ нынѣшнемъ его состояніи, получая съ него доходъ, покрывающій платежи городскому кредитному обществу съ весьма незначительнымъ остаткомъ въ пользу нашего общества, либо, продавъ часть имущества съ цѣлю увеличенія своихъ средствъ, застроить остальную часть недвижимости и тѣмъ поднять ея доходность. Какъ извѣстно, главную стоимость общественнаго имущества представляетъ его территорія, заключающая въ себѣ 1305 кв. саж.; находящіяся же на немъ постройки малоцѣнны и ветхи, вслѣдствіе чего получаемый съ нихъ доходъ, крайне незначительный, совершенно не соотвѣтствуетъ стоимости мѣста. Слѣдовательно, оставить имущество въ нынѣшнемъ его видѣ было бы невыгодно и общество остановилось на второмъ предположеніи, т. е. на необходимости продажи части и возведенія новыхъ построекъ. Въ этихъ видахъ общество и продало г.г. Краснерамъ часть въ размѣрѣ 332 кв. саж. за 95.000 рублей, поручивъ Правленію разработать проэктъ и основанія предстоящихъ построекъ и войти объ этомъ съ докладомъ въ общее собраніе.

Въ исполненіе означеннаго порученія общаго собранія г.г. членовъ общества, Правленіе имѣетъ честь доложить собранію, слѣдующее:

Когда наше общество рѣшило продать свою недвижимость по Ремесленной улицѣ, оно, какъ извѣстно, преслѣдовало этимъ двѣ цѣли: во 1-хъ, построить болѣе простор-

689270

ное, приспособленное къ нынѣшнимъ потребностямъ общества, помѣщеніе для своихъ надобностей и во 2-хъ, помѣстить сбереженія общества, накопившіяся въ основномъ капиталѣ, въ такую недвижимую собственность, которая давала бы большій доходъ, чѣмъ проценты, получаемые по фондамъ.

Для осуществленія этого, обществу нужно было приобрести недвижимое имущество пространствомъ приблизительно около 500—600 кв. саж., изъ коихъ половина должна была быть застроена доходными зданіями, а на другой половинѣ общество могло бы построить залъ и другія помѣщенія для своихъ надобностей. Такое имущество вполне соотвѣтствовало бы и цѣлямъ общества, и средствамъ, коими оно обладало. Къ сожалѣнію, съ одной стороны обнаружившейся за послѣдніе годы быстрый ростъ цѣнъ на недвижимость, а съ другой — исключительныя требованія, предъявленныя обществомъ, которому на ряду съ застроеннымъ мѣстомъ необходимо было имѣть еще пустопорожнее мѣсто, мѣшали осуществленію намѣченной цѣли. Обществу пришлось, вслѣдствіе этого, приобрести имущество большое, превышавшее его потребности, но представлявшееся самымъ выгоднымъ изъ всѣхъ поступившихъ предложеній. При такихъ условіяхъ, Правленіе, разрабатывая вопросъ о предстоящей постройкѣ, держалось того мнѣнія, что обществу, для осуществленія его цѣлей и сообразно его средствамъ, необходимо застроить участокъ не болѣе 600—700 саж. Исходя изъ этого, оно и поручило архитектору составить проэктъ построекъ на такомъ участкѣ. Изъ цѣлаго ряда представленныхъ архитекторомъ эскизовъ съ различными вариантами и съ опредѣленіемъ приблизительной ихъ стоимости Правленіе остановилось на одномъ проэктѣ, какъ наиболѣе выгодномъ, по мнѣнію Правленія въ смыслѣ доходности и цѣлесообразности задуманныхъ построекъ.

По этому проекту имѣть быть застроена часть мѣста по Троицкой улицѣ, а именно по фасаду 31 саж., начинающая отъ дома Вальтуха и въ глубину 23,55 саж. Мѣсто это въ свою очередь по фасаду дѣлится на двѣ части: на одной части протяженіемъ по фасаду 18 саж. отъ дома Вальтуха имѣютъ быть построены въ 1-мъ этажѣ магазины съ подвальнымъ помѣщеніемъ подъ ними и во 2-мъ этажѣ въ два свѣта залъ, рассчитанный на тысячу человѣкъ, съ помѣщеніемъ для алтаря и хора, съ отдѣльной лѣстницей къ нимъ. Входъ въ залъ проектированъ съ Троицкой улицы по очень широкой, свѣтлой и удобной лѣстницѣ въ три марша съ отдѣльной вѣткой къ хорамъ. Эта-же лѣстница ведетъ въ зданіе, расположенное во дворѣ, перпендикулярно къ фасадному въ два свѣта и въ 2¹/₂ этажа. Въ этомъ зданіи во дворѣ предполагается: въ 1¹/₂ этажѣ помѣстить 2 квартиры по 3 комнаты со службами; въ 1-мъ этажѣ бібліотеку и Правленіе и во 2-мъ этажѣ школу. Кромѣ того, надъ главной лѣстницей, т. е. въ 3-мъ этажѣ предполагается малый залъ, которымъ можно пользоваться какъ буфетомъ, курильней и т. п., что необходимо при эксплуатаціи зала для концертовъ или семейныхъ вечеровъ. Дальше по фасаду на остальныхъ 13 саж. предполагается построить 4-хъ этажный доходный домъ, примыкающій къ общественному зданію; въ первомъ этажѣ имѣютъ быть магазины съ подвальнымъ для нихъ помѣщеніемъ, во 2-мъ, 3-мъ и 4-мъ квартиры числомъ шесть, по 5 комнатъ каждая. Квартиры съ параднымъ ходомъ съ улицы по удобной, свѣтлой, широкой лѣстницѣ, съ большими комнатами, весьма удобно расположенными и всѣми службами къ нимъ, также большими, удобными и свѣтлыми. Затѣмъ на остальной части мѣста во дворѣ предположено построить флигеля съ квартирами различныхъ типовъ, а именно съ лѣвой стороны, отсту-

пивъ отъ дома Вальтуха на 4 аршина, флигель въ 4 этажа съ подваломъ, въ два свѣта, для квартиръ въ 4 комнаты съ параднымъ и чернымъ ходомъ; комнаты всѣ свѣтлыя, порядочныхъ размѣровъ; каждая квартира снабжена кухней, людской, ванной, клозетомъ и кладовой. Кромѣ этого флигеля, предполагается построить еще два флигеля, также въ 4 этажа съ подваломъ, для квартиръ о 3 комнатахъ со службами. Такимъ образомъ все застроенное мѣсто, образуя два обширныхъ двора, сообщаемыхъ между собою воротами, будетъ заключать въ себѣ слѣдующія помѣщенія:

1) Заль съ хорами, помѣщеніемъ для алтаря, пѣвчихъ, вестибюлемъ для раздѣванія, помѣщеніемъ для буфета, курительной и всѣми остальными службами.

2) Библіотеку и правленіе.

3) Помѣщеніе для школы.

4) 7 большихъ для оптовой торговли магазиновъ съ подвальнымъ помѣщеніемъ для каждаго магазина.

5) 6 квартиръ по фасаду о пяти комнатахъ со службами съ параднымъ ходомъ съ улицы.

6) 8 квартиръ во дворѣ по 4 комнаты со всѣми службами.

7) 18 квартиръ по 3 комнаты съ клозетомъ и кухней.

8) Сараи для всѣхъ квартиръ, прачешныя, дворницкую и проч.

По мнѣнію Правленія, описанныя проектированныя постройки представляются вполне цѣлесообразными и подходящими для даннаго района. Оставляя въ сторонѣ заль и помѣщенія для библіотеки и Правленія, какъ безусловно необходимыя для нуждъ общества, слѣдуетъ остановиться на остальныхъ помѣщеніяхъ, предназначенныхъ для извлеченія доходовъ. Здѣсь на первомъ мѣстѣ 7 магазиновъ по фасаду. Магазины эти будутъ построены съ такимъ раз-

счетомъ, чтобы они были пригодны, главнымъ образомъ, для оптовыхъ складовъ, въ которыхъ ощущается надобность въ этомъ районѣ. По собраннымъ Правленіемъ свѣдѣніямъ, на такого рода магазины существуетъ здѣсь спросъ и по этому слѣдуетъ полагать, что они найдутъ нанимателей, тѣмъ болѣе, что по этому поводу были уже нѣкоторые запросы со стороны владѣльцевъ оптовыхъ складовъ. 14 квартиръ о 4 и 5 комнатахъ, устроенныхъ со всѣми удобствами, также, полагать надо, найдутъ нанимателей, такъ какъ квартиры въ этомъ районѣ даже въ старыхъ домахъ не пустуютъ, а что касается 18 квартиръ о 3-хъ комнатахъ, то на такія небольшія квартиры въ центральной части города всегда имѣется большой спросъ и доходность ихъ вполне обеспечена. Но и помимо этого, устройство такихъ квартиръ является нравственнымъ долгомъ общества предъ тѣми изъ своихъ гг. членовъ, которые, находясь на службѣ въ магазинахъ этого района, вынуждены, по недостатку средствъ, искать квартиры въ отдаленныхъ частяхъ города, а съ постройкой этихъ квартиръ получаютъ возможность селиться вблизи мѣста службы, въ своемъ общественномъ домѣ. Остается еще помѣщеніе для школы. Хотя разрѣшеніе на открытіе проектированной обществомъ торговой школы и не послѣдовало, тѣмъ не менѣе Правленіе намѣрено возбудить вторичное ходатайство по сему предмету, но если, за всѣмъ тѣмъ, открытіе школы не будетъ разрѣшено обществу, то помѣщеніе, предназначенное для торговой школы, легко можетъ быть отдано въ наемъ подъ училище, какъ спеціально приспособленное для этой цѣли, тѣмъ болѣе, что уже имѣется даже предложеніе со стороны содержателя училища.

Обращаясь затѣмъ къ финансовой сторонѣ дѣла, Правленіе считаетъ необходимымъ оговориться, что всѣ расчеты произведены имъ съ должной осторожностью, при чемъ

предстоящіе расходы исчислены максимально, а доходы приняты минимальные. По приблизительному исчисленію, сдѣланному архитекторомъ, стоимость проектируемыхъ построекъ, по кубическому ихъ содержанію, обойдется около 260.000 р. Такъ какъ наличныя средства общества составляютъ 100.000 рублей, то для производства и окончанія постройки, обществу придется получить дополнительную ссуду изъ городского кредитнаго общества, а потому, считая потерю на курсѣ облигацій, первый платежъ банку, вознагражденіе архитектора, непредвидѣнныя работы и проч., Правленіе пришло къ заключенію, что для осуществленія постройки обществу необходимо затратить до 300.000 руб. Само собою разумѣется, что общество, нуждаясь въ дополнительной ссудѣ кредитнаго общества, только тогда можетъ приступить къ постройкѣ, когда оно получитъ полную увѣренность со стороны кредитнаго общества въ томъ, что послѣднее согласится выдать дополнительную ссуду до 200.000 рублей. Но въ этомъ отношеніи едва-ли возможно допустить какія-либо сомнѣнія, въ виду того, что необходимая намъ ссуда не превышаетъ нормы въ 75% матеріальной стоимости, допускаемой уставомъ кредитнаго общества, не говоря уже объ установившейся практикѣ кредитнаго общества идти всегда широко на встрѣчу нуждамъ общественныхъ учреждений.

Теперь перейдемъ къ доходности, которая можетъ быть получена отъ произведенныхъ строеній.

7 магазиновъ каждый о трехъ или четырехъ большихъ пролетахъ, вмѣстимостью около 30 кв. саж. съ такимъ же свѣтлымъ подваломъ по 1000 рублей каждый 7000 р.

Помѣщеніе для бібліотеки въ 60 кв. саж. (тамъ-же помѣщеніе для Правленія) 1000 »

Помѣщеніе для школы, равное по количеству кв. саж. библіотекѣ	1000 »
2 квартиры въ бельэтажѣ о пяти комнатахъ по 1000 руб.	2000 »
Такія-же 2 квартиры въ III этажѣ по 900 р.	1800 »
Такія-же 2 квартиры въ IV этажѣ по 800 р.	1600 »
8 квартиръ о 4 комнатахъ по 600 р. . .	4800 »
18 квартиръ о 3 комнатахъ по 300 р. .	5400 »
Заль	2500 »
<hr/>	
Итого. . .	27100 р.

Какъ гг. члены общества увидятъ изъ приведенныхъ цифръ, принятая въ основаніе доходность значительно ниже существующихъ въ этомъ районѣ цѣнъ на квартиры и магазины. Не подлежитъ никакому сомнѣнію, что за магазины будетъ выручено свыше 7000 руб., за каждую квартиру о 3-хъ комнатахъ не менѣе 360 руб., за квартиры о 5-ти комнатахъ въ бельэтажѣ не менѣе 1100 руб., а что касается зала, то доходъ его не поддается исчисленію. По мнѣнію Правленія, такой залъ долженъ дать дохода не менѣе 5000—6000 рублей въ годъ, но, руководясь крайней осторожностью, оно приняло доходъ только въ 2500 руб., т. е. ту сумму, которая выручалась отъ эксплуатаціи принадлежавшаго обществу зала по Ремесленной улицѣ. Нечего и говорить, что о сравненіи этихъ двухъ залъ не можетъ быть и рѣчи. Всѣ неудобства проданнаго зала, лишавшія возможности правильно эксплуатировать его и получать соответствующую доходность, будутъ, разумѣется, устранены въ новомъ залѣ, не говоря уже о размѣрахъ и мѣстоположеніи послѣдняго, имѣющаго въ этомъ отношеніи всѣ преимущества передъ первымъ.

При изложенныхъ обстоятельствахъ, общество, застроивъ вышепоказанную часть своей недвижимости на

пространствѣ 31 саж. по фасаду и 23,55 саж. во дворѣ, будетъ имѣть еще въ своемъ распоряженіи участокъ въ количествѣ 312 кв. саж., составляющій уголь Александровскаго проспекта и Троицкой улицы. По мнѣнію Правленія, участокъ этотъ слѣдуетъ продать и если общее собраніе, которому своевременно будетъ объ этомъ представленъ докладъ, согласится съ заключеніемъ Правленія, то вся сумма, вырученная отъ продажи того участка, пойдетъ на досрочное погашеніе долга банку, съ цѣлью уменьшенія задолженности общества. Участокъ этотъ въ настоящее время приносить обществу около 4200 руб. дохода и Правленіе полагаетъ, до продажи, отремонтировать и привести его въ болѣе благообразный видъ, что не вызоветъ почти никакихъ расходовъ, если это будетъ произведено одновременно съ новой постройкой.

Резюмируя всѣ вышеприведенныя цифры, получимъ слѣдующіе выводы :

Задолженность общества :

Долгъ нашего общества банку будетъ составлять ко времени продажи части мѣста гг.	
Краснерамъ	150.000 р.
Предполагаемая дополнительная ссуда . .	200.000 »
	<hr/>
Итого . .	350.000 р.

Ожидаемый доходъ :

Отъ угловаго мѣста	4.200 р.
Отъ новыхъ построекъ	27.100 »
	<hr/>
Итого . .	31.300 р.

Предстоящіе расходы:

Платежи банку	21.000 р.
Расходы по дому, считая 15 ⁰ / ₀ съ валова- го дохода въ 31.300 р. 4695 р., принимаемыхъ для округленія въ	5.000 р.
<hr/>	
Итого	26.000 р.

Чистаго дохода получится такимъ образомъ свыше 5⁰/₀ на затраченный обществомъ капиталъ въ 100/тыс. рублей. Прибавивъ сюда погашеніе по ссудѣ, составляющее на первое время 3.500 руб. въ годъ, а затѣмъ прогрессивно увеличивающееся, процентъ доходности составитъ свыше восьми на сто, при весьма незначительныхъ принятыхъ въ основаніе доходности цѣнахъ на помѣщенія въ общественномъ домѣ. Здѣсь необходимо еще отмѣтить одну особенность, имѣющую весьма серьезное значеніе. Въ то время, какъ погашеніе долга банку является для всякаго частнаго лица капиталомъ, если можно такъ выразиться, недвижимымъ, которымъ онъ можетъ пользоваться не иначе, какъ въ видѣ новой ссуды, для нашего общества это погашеніе можетъ замѣнить собою требующееся по уставу отчисленіе 25⁰/₀ въ основной капиталъ, а съ прекращеніемъ этого отчисленія изъ поступающихъ къ намъ средствъ, мы получимъ возможность усилить на этотъ счетъ выдачу пособій, такъ что общество наше фактически будетъ пользоваться погашеніемъ.

Все высказанное приводитъ Правленіе къ заключенію что проектируемая постройка представляется для общества желательной и выгодной. Если къ этому присовокупить еще, что черезъ полтора года, когда наступитъ срокъ выдачи купчей гг. Краснерамъ, общество лишится значительной части дохода, а доходъ съ остающагося мѣста не бу-

378
детъ покрывать даже платежей банку по числящейся ссудѣ въ 150000 рублей, то станеть очевиднымъ и безотлагательность постройки.

Вслѣдствіе этого, входя съ настоящимъ докладомъ, Правленіе имѣеть честь просить общее собраніе членовъ общества :

1) разрѣшить Правленію производство постройки примѣнительно къ вышеозначенному проэку, съ израсходованиемъ на это до 300.000 рублей, включая въ то число потерю на облигаціяхъ по ссудѣ кредитнаго общества, вознагражденіе архитектора, прикащиковъ и проч.

2) Постановитъ о производствѣ постройки подряднымъ способомъ, какъ наиболѣе желательнымъ.

3) Избрать строительную комиссію въ составѣ 5 членовъ общества, которымъ поручить совмѣстно съ Правленіемъ вести дѣло о постройкѣ.

4) Уполномочить Правленіе на получение изъ Одесскаго городского кредитнаго общества одной или нѣсколькихъ дополнительныхъ ссудъ, въ общемъ непревышающихъ 200.000 рублей, (кромѣ числящагося долга), съ исполненіемъ при томъ всѣхъ требующихся уставомъ и правилами кредитнаго общества формальностей.

и 5) Предоставитъ Правленію право заключенія съ подрядчиками необходимыхъ договоровъ на условіяхъ, какія Правленіе признаеть выгодными для общества.

При семъ прилагается ситуационный планъ проектируемыхъ построекъ.