

Łukasz Janeczek (UNIwersytet Zielonogórski)

ORCID: 0000-0001-7496-7730

Wytyczne dla komisji szacującej stan nieruchomości w ramach działalności Radomskiego Towarzystwa Kredytowego Miejskiego z 1900 roku

DOI: 10.25951/11129

STRESZCZENIE

Celem artykułu jest przedstawianie zarysu historii powołania do życia Radomskiego Towarzystwa Kredytowego Miejskiego oraz omówienie instrukcji dla komisji sprawdzających stan i wartość nieruchomości poddawanych pod zabezpieczenie pożyczek towarzystwa kredytowego, która to stanowiła jeden z podstawowych dokumentów, na jakich RTKM udzielało pożyczek swym członkom zgodnie z obowiązującymi przepisami. Sama instrukcja była szczegółowa i nie zostawiała zbyt wiele miejsca do swobodnej interpretacji. Co stanowiło zaletę, gdyż z jednej strony ograniczała możliwość stosowania ulg czy preferowania poszczególnych kredytobiorców, stawiając jasne wytyczne co do szacowania wartości nieruchomości, a z drugiej wytyczała jasne i sprawiedliwe, gdyż jednakowe dla wszystkich, warunki, jakie musiał spełnić pożyczkobiorca, aby uzyskać konkretną kwotę pożyczki. To było tym bardziej ważne, że tereny Królestwa Polskiego w całym okresie XIX w. zmagaly się z permanentnym brakiem dostępu do pewnej, bezpiecznej i możliwie taniej formy kredytu. Niedostatek ten był mocno odczuwalny w ośrodkach miejskich, ponieważ aż do lat osiemdziesiątych nie istniały żadne instytucje (poza Warszawą i Łodzią), które mogłyby być dla nich tym, czym było Towarzystwo Kredytowe Ziemskie dla posiadaczy majątków ziemskich.

SŁOWA KLUCZOWE: gospodarka, Królestwo Polskie, pożyczki, Radomskie Towarzystwo Kredytowe Miejskie.

SUMMARY

Guidelines for the Commission Assessing the Condition of Real Estate as Part of the Activities of the Radom Municipal Credit Society from 1900

The aim of the article is to present an outline of the history of the establishment of the Radomskie Towarzystwo Kredytowe Miejskie and to discuss the instruction for commissions checking

the condition and value of real estate secured by the society's credit loans, which was one of the basic documents on which the RTKM granted loans to its members based on applicable rules. The instruction itself was detailed and left little room for interpretation. And it set out clear and fair conditions, the same for everyone, that the borrower had to meet to obtain a specific loan amount. This is an issue all the more important as the territory of the Kingdom of Poland struggled throughout the nineteenth century with the permanent lack of access to a reliable, safe and possibly cheap form of credit. This scarcity was strongly felt in urban centers, because until the 1880s there were no institutions (apart from Warsaw and Łódź) that could be for them what the Towarzystwo Kredytowe Ziemskie was for landowners.

KEYWORDS: economy, Kingdom of Poland, loans, Radomskie Towarzystwo Kredytowe Miejskie.

Jednym z największych problemów na drodze do rozwoju gospodarczego Królestwa Polskiego w XIX w. był dojmujący i permanentny brak kapitału niezbędnego do inwestycji oraz modernizacji, zarówno gospodarki narodowej, jak i poprawnego rozwoju poszczególnych przedsięwzięć prywatnych. Dotykało to jednakowo rolnictwa, przemysłu i drobnego handlu. Oczywiście te problemy były widziane przez władze kraju i starano się im zaradzić na miarę możliwości, jakie miało wówczas Królestwo. Doskonałymi przykładami podjętych działań było powołanie do życia instytucji takich jak Towarzystwo Kredytowe Ziemskie (TKZ; 1825) oraz Bank Polski (1828). Jednak były one ściśle nakierowane na wsparcie dla konkretnych gałęzi gospodarki narodowej, TKZ udzielało kredytów ziemiaństwu, a Bank Polski wspierał głównie większe inwestycje przemysłowe oraz duży handel. Jakkolwiek obie te instytucje doskonale radziły sobie ze stawianymi przed nimi zadaniami, to jednak nadal brakowało instytucjonalnego rozwiązania dla mieszczan, wśród których przeważali drobnokupcy i rzemieślnicy. Większość z nich zmuszona była do korzystania z pożyczek lichwiarskich. To z kolei czyniło zaciąganie kredytu niezwykle kosztownym, ryzykownym i potencjalnie niebezpiecznym. Wynikało to z faktu wysokości oprocentowania, które nierzadko sięgało kilkudziesięciu procent, oraz relatywnie krótkiego czasu, na jaki zazwyczaj takie pożyczki były udzielane. To z kolei powodowało, że rozwój i modernizacja działalności gospodarczej w ośrodkach miejskich nie mogły przebiegać prawidłowo.

Problem ten znany był nie tylko na terenie Królestwa, lecz także w zasadzie w całej Europie. Jednym z najbardziej popularnych sposobów radzenia sobie z tym wyzwaniem było powoływanie do życia spółdzielni kredytowych oraz rozmaitych towarzystw wzajemnego kredytu. Takie rodzaje przedsięwzięć miały kil-

ka zalet. Przede wszystkim były to dość proste formy organizacji, towarzystwa starały się do minimum ograniczać administrację, ponieważ ich utrzymanie generowało koszty, a należy pamiętać, że celem działalności takiego towarzystwa nie był zysk, a pomoc członkom¹. Ponadto zakładane w ramach lokalnej społeczności cieszyły się niejako naturalnym zaufaniem ze strony mieszkańców, założycielami i kierownikami takich instytucji byli bowiem często ludzie dobrze znani i szanowani w lokalnym środowisku. Co najważniejsze, kredyt udzielany był na jasnych, sprawiedliwych zasadach na długi okres. Raczej nie było o tym mowy w przypadku lichwy, gdyż tam pożyczkodawca był zainteresowany głównie szybkim obrotem gotówką, a co za tym idzie – krótkim terminem zwrotu należności. Długookresowe pożyczki wiązały się z ich aspektem – bezpieczeństwem. W momencie zawierania umowy kredytowej najistotniejsze jest, aby ta pożyczka nie stała się powodem bankructwa, a raczej pomogła wyjść z problemów finansowych pożyczkobiorcy. Bez względu na to, czy chodzi o państwo, przedsiębiorstwo, czy indywidualną osobę².

Aby zaspokoić potrzebę dostępu do taniego kredytu na terenie Królestwa Polskiego w ośrodkach miejskich, władze zdecydowały się na zezwolenie utworzenia miejskich towarzystw kredytowych. Jednak z uwagi na niechęć władz carskich do dużych, względnie niezależnych i samorządnych instytucji, zdecydowano się na model zdecentralizowany, w przeciwieństwie do TKZ³. Każdorazowo na powołanie nowego towarzystwa musiały wyrazić zgodę władze centralne po uprzednim zasięgnięciu opinii władz gubernialnych. W tym miejscu należy podkreślić, że mimo indywidualnego rozpatrywania wniosku o powołanie do istnienia nowego towarzystwa kredytowego, zasady jego funkcjonowania były już w znacznej mierze określone⁴. Taki sposób postępowania był nie tylko uciążliwy i niepotrzebnie wydłużał procedurę, lecz także przypominał mieszkańcom, kto jest decydem oraz jakie jest miejsce obywatela. Pierwsza taka instytucja powstała w Warszawie w 1870 r. Dało to początek całej serii tego rodzaju inicjatyw, w której efekcie

¹ A. Bieńkowski, *Kierunki rozwoju bankowości spółdzielczej w Polsce*, „Zeszyty Naukowe Ostrołęckie” 2003, t. 17, s. 90–91.

² A. Bardzki, *Towarzystwa kredytowe miejskie*, cz. 1: *Powstanie i rozwój*, Warszawa 1912, s. 583.

³ A. Fermus-Bobowiec, *Z badań nad miejskim kredytem hipotecznym w królestwie polskim. Towarzystwo kredytowe miasta Radomia i jego działalność pożyczkowa*, „Roczniki Nauk Prawnych” 2019, t. 29, nr 4, s. 68.

⁴ A. Fermus-Bobowiec, *Instytucje miejskiego kredytu hipotecznego w Królestwie Polskim jako przyczynek do dyskusji o modelu organizacyjnym kredytu hipotecznego w Polsce*, „Roczniki Nauk Prawnych” 2018, t. 28, nr 2, s. 22–23.

powołano do życia 12 towarzystw kredytowych: Łódź (1872), Lublin (1885), Kalisz (1885), Płock (1886), Piotrków (1895), Radom (1898), Łomża (1898), Kielce (1898), Częstochowa (1898), Siedlce (1898) i Suwałki (1899)⁵.

Należy także dostrzec kwestię zmian w sytuacji politycznej oraz społecznej, w jakich znajdowały się tereny Królestwa Polskiego po upadku powstania styczniowego. Klęska zrywu zbrojnego doprowadziła do przewartościowania priorytetów wśród znacznej części społeczeństwa. Porażka oraz znikome zainteresowanie kwestią polską ze strony władz mocarstw zachodnich uświadomiły mieszkańcom Królestwa, że drogą walki o zachowanie odrębności oraz świadomości narodowej powinny być praca organiczna, edukacja i poprawa statusu ekonomicznego. To zresztą wpisywało się w ogólny nurt modernizacji Imperium Rosyjskiego w tym okresie. Jeśli brać pod uwagę także te względy, kwestia powoływania instytucji kredytowych dla mieszczan nabiera jeszcze jednego znaczenia, częściowo wykraczającego poza kwestie stricte ekonomiczne.

W tym miejscu należy zwrócić uwagę na fakt, że tereny Królestwa Polskiego były zapóźnione pod tym względem w porównaniu do chociażby Wielkopolski czy Galicji. Zwłaszcza zbor pruski odznaczał się dużą aktywnością w tej materii. Bank Ludowy w Pszczewie powstał już w styczniu 1877 r.⁶ Towarzystwo Oszczędności i Pożyczek Wekslowych w powiecie śremskim działało od 1850 r. Z kolei w zachodniej Wielkopolsce w 1873 r. do Związku Spółek Zarobkowych Polskich należały 43 banki, a w 1910 już 265 takich instytucji. Trzeba podkreślić, że nie zrzeszały one wszystkich banków, ponieważ ich ogólna liczba na terenie Wielkopolski w tym roku wynosiła w sumie 310⁷. Należy przypomnieć o próbach powoływania instytucji udzielających pewnej formy kredytu hipotecznego na terenie Królestwa. Jednak z uwagi na fakt, że środki, jakie wyasygnował rząd, były niewielkie; ponadto był to kredyt na budowę nowych budynków, a nie na remont lub modernizację już istniejących nieruchomości. Ostatecznie ta inicjatywa, usankcjonowana umową z Bankiem Polskim w 1828 r., nie mogła zaspokoić całości potrzeb, jakie mieli mieszkańcy Królestwa Polskiego. Zresztą była to inicjatywa rządu, a nie oddolna, i w związku z kolejnymi powstaniem nie mogła być w pełni wdrożona w życie⁸.

⁵ A. Bradzki, *Towarzystwa kredytowe miejskie*, cz. 1, s. 14, 422, 472, 517, 544, 584, 603, 613, 631, 643, 663.

⁶ M. Brychcy, E. Grzywaczyk, *Działalność banków ludowych na ziemi międzyrzeckiej*, Międzyrzec 1987, s. 11.

⁷ T. Kaczurak, M. Kuc, *Zarys historii Banku Ludowego w Babimoście*, Zielona Góra 1987, s. 6–7.

⁸ S. Kemper, *Dzieje gospodarcze Polski porzbirowej w zarysie*, t. 1, Warszawa 1920, s. 91–92.

Kwestia rozwoju instytucji kredytowych jest także dobrym probierzem rozwoju cywilizacyjnego w ogóle. Oczywiście można argumentować, że znaczny udział w tym opóźnieniu miała nieprzyjazna postawa władz rosyjskich w stosunku do Polaków, jednak ten argument nie jest do końca uprawniony. Także władze pruskie, a potem i niemieckie, nie patrzyły bowiem zbyt przyjaźnie na mniejszość polską. Było to widoczne zarówno przed, jak i po zjednoczeniu Niemiec. Okres kanclerstwa Lea von Caprivirgo (1890–1894), kiedy doszło do ograniczonej współpracy między kołem polskim w Reichstagu a rządem, nie zmieniał ogólnego stanu rzeczy⁹.

Kolejnym aspektem, który należy tu poruszyć, jest fakt, że instytucje kredytowe na terenie zaboru pruskiego zakładane były często w niewielkich miejscowościach takich jak Mosina, Babimost czy Pszczew. Natomiast na terenie Królestwa zezwalano na ich powoływanie jedynie w miastach relatywnie dużych, stolicach guberni. Jeśli brać pod uwagę argumentację, że założenie takiej instytucji było możliwe jedynie w odpowiednio dużym ośrodku, którego mieszkańcy byliby odpowiednio zamożni, oznacza to, że przeciętni mieszkańcy Królestwa byli biedniejsi od sąsiadów z zaboru pruskiego, i to nawet jeśli ci drudzy mieszkali w znacznie mniejszych ośrodkach miejskich. Oczywiście w tych rozważaniach należy brać pod uwagę także i wielką podejrzliwość oraz ogólną niechęć, jaką w stosunku do Polaków żywiła część urzędników. Jednak mimo to argumenty o kosztach, jakie musi ponosić lokalna społeczność w związku z funkcjonowaniem towarzystw kredytowych, nie były całkowicie oderwane od rzeczywistości. Sama administracja, wynajem i utrzymanie lokalu, a nawet ogłoszenia zamieszczane w prasie, informujące np. o posiedzeniach władz, generowały pewne koszty. Jednocześnie widać tu inny aspekt – w początkowym okresie od dostępu do udziału w tych przedsięwzięciach odsunięci byli mieszkańcy mniejszych ośrodków, takich jak Zwoleń, Sandomierz czy Kozienice. Choć należy podkreślić, że z czasem się to zmieniło.

Osobnym problemem był fakt, że na terenie zaboru pruskiego prawodawstwo pozwalało dość swobodnie działać takim inicjatywom. Idea spółdzielczości trafiła na podatny grunt, gdyż w krajach niemieckich popularny był jej model zainicjowany przez Hermana Schulzego. Tym samym także ziemie zaboru pruskiego były poddane jego wpływom. Co więcej, zauważyć należy, że istniały nie tylko podstawy prawne, lecz także teoretyczne. Do nich należy zaliczyć wydany w 1870 r.

⁹ R. Jaworski, *Swój do swego. Studium o kształtowaniu się zmysłu gospodarności Wielkopolan 1871–1914*, Poznań 1998, s. 26–27.

Przewodnik dla spółek pożyczkowych autorstwa Mieczysława Łysakowskiego¹⁰. Gdy do tego dodamy możliwość zrzeszania się spółdzielni w ramach poszczególnych związków czy stowarzyszeń, otrzymujemy zupełnie inny obraz życia gospodarczego i społecznego tej części ziem polskich w porównaniu z Królestwem.

Problem niedoboru kredytu na rynku był dostrzegalny już od początku XIX w., władze zaś starały się w jakiś sposób wyjść naprzeciw tym potrzebom. Dlatego też już w 1816 r. namiestnik Królestwa za pośrednictwem Komisji Rządowej Spraw Wewnętrznych i Policji podjął decyzję, aby co roku wyasygnować kwotę 300 000 zł na budowę nowych domów murowanych w miejsce drewnianych lub na wzniesienie nowych na pustych placach. Największym mankamentem tej decyzji było ograniczenie działalności tylko do jednego miasta i dość ograniczony budżet. Jednakże decyzja z 1817 r. niewiele tu pomogła, gdyż co prawda zwiększono fundusz o kolejne 180 000 zł z kasy miasta i 24 000 zł gwarantowanych z hipotek odebranych dóbr ziemskich, to kwota nadal była relatywnie niewielka, a sama akcja kredytowa ciągle dotyczyła jednego miasta – Warszawy¹¹. Oczekiwania ze strony rynku nadal były większe niż możliwości generowane tym sposobem. Ponieważ, aby uzyskać środki, należało najpierw uzyskać zapewnienie o przyznaniu kredytu, a następnie udać się do magistratu, gdzie przekazywano akcje, które następnie deponowano w banku. Dopiero w tym momencie osoba zainteresowana pożyczką dostawała pieniądze na budowę¹². Jak zatem widać, mechanizm udzielania pożyczek w ten sposób był dość skomplikowany i do tego potencjalnie niewydajny.

Tu należy wspomnieć, że jedną z podstawowych trudności, z jakimi spotykali się zainteresowani założeniem nowoczesnego towarzystwa kredytowego obsługującego potrzeby miast, było przeświadczenie o naturalnej wyższości dóbr ziemskich nad nieruchomościami miejskimi jako formy lokaty kapitału. Wynikało to głównie z przeświadczenia o naturalnej wartości, jaką stanowi możliwość wiecznie odnawialnych zbiorów pól rolnych, których nie może zastąpić wartość nieruchomości miejskiej, gdyż ta jest umowna, a nie naturalna i nawet deklarowana kwota ubezpieczenia czy płaconego podatku od posiadanej nieruchomości tego nie zmienia. Co więcej, uważano, że udzielanie kredytu zabezpieczonego nieruchomością jest znacznie bardziej ryzykowne niż analogiczne działanie w stosunku do dóbr ziemskich. Dlatego konieczne było gwarantowanie

¹⁰ E. Magiera, *Zarys rozwoju ruchu spółdzielczego na ziemiach polskich pod zaborem pruskim w drugiej połowie XIX i na początku XX wieku oraz jego edukacyjny charakter*, „Studia Paedagogica Ignatiana” 2016, vol. 19, s. 185–186.

¹¹ A. Bradzki, *Towarzystwa kredytowe miejskie*, cz. 1, s. 1–3.

¹² Tamże, s. 5.

wypłacalności ze strony państwa lub co najmniej miasta. Jednym z przedstawicieli takiego poglądu był Adam Bagniewski¹³. Miało to tym większe znaczenie, gdy zauważymy, że człowiek ten w 1845 r., z ramienia Banku Polskiego, wszedł w skład komitetu, którego zadaniem było przygotowanie podstaw prawnych i finansowych, w których ramach miałyby funkcjonować w przyszłości miejskie towarzystwa kredytowe. W skład tego ciała weszli także przedstawiciele TKZ, magistratu warszawskiego, dyrekcji ubezpieczeń oraz rządu Królestwa. Konkluzja, jaką wydano w 1850 r., była jednoznaczna i w dużej mierze odzwierciedlała poglądy Bagniewskiego – stwierdzono, że takie instytucje byłyby potrzebne i bez wątplenia cieszyłyby się zainteresowaniem. Jednak udzielanie kredytu pod zastaw nieruchomości w mieście było w ich mniemaniu obarczone tak dużym ryzykiem, że wymagałoby wsparcia i gwarancji ze strony władz. Z tego powodu nie zalecano tworzenia takich instytucji¹⁴.

Mimo tak konserwatywnego podejścia oraz niechęci do powołania instytucji kredytującej na terenie miasta zmiany zachodzące w Królestwie Polskim w sposób nieubłagany zmuszały do podjęcia jakichś działań w celu rozładowania narastających niekorzystnych zjawisk. Jednym z nich były szybko rosnące ceny lokali na terenie Warszawy i innych miast; rewolucja przemysłowa i wzrost liczebności mieszkańców stolicy, Łodzi i innych ośrodków miejskich był coraz wyraźniejszy. Jeszcze na początku lat sześćdziesiątych podjęto kolejną próbę stworzenia odpowiedniej instytucji kredytowej, która pomogłaby walczyć z głodem kredytu w miastach. Jednym z pomysłów było powołanie dyrekcji szczegółowej dla samej Warszawy w ramach TKZ. Jednak w wyniku powstania styczniowego, kryzysu politycznego, a w szczególności uwłaszczenia włościan uznano, że emisja nowych papierów dłużnych może być zbyt ryzykowana, ponieważ wraz z likwidacją pańszczyzny emitowano listy likwidacyjne mające zapewnić odpowiednie środki na wypłacenie odszkodowań ziemiaństwu. Dlatego też także ten pomysł upadł. Dopiero na początku 1870 r. doszło do powołania pierwszego towarzystwa kredytu wzajemnego w Warszawie, co było precedensem i dało podstawy prawne do tworzenia takich instytucji także w innych miastach Królestwa. Powołanie się na funkcjonowanie towarzystw w Moskwie, Petersburgu oraz za granicami Rosji obaliło większość argumentów, jakie wysuwali przeciwnicy, którzy ostrze-

¹³ A. Bagniewski, *O zastosowaniu zasad towarzystw kredytowych ziemskich do nieruchomości miejskich, mianowicie w mieście Warszawie*, w: *Biblioteka warszawska*, t. 2, Warszawa 1842, s. 591–636; tenże, *Kilka słów o towarzystwach kredytowych miejskich*, w: *Biblioteka warszawska*, t. 1, Warszawa 1845, s. 191–200.

¹⁴ A. Bardzki, *Towarzystwa kredytowe miejskie*, cz. 1, s. 8–9.

gali przed nadmiernym ryzykiem związanym z kredytowaniem nieruchomości w miastach¹⁵. Był to początek wielkiej i trwałej zmiany w Królestwie.

Potrzeba powołania instytucji kredytu wzajemnego była wyraźnie odczuwalna także w Radomiu. Świadczy o tym fakt, że w 1885 r. mieszkańcy miasta powołali dziewięcioosobowy komitet, którego zadaniem miało być opracowanie statutu towarzystwa. Projekt takiego dokumentu został złożony do zatwierdzenia przez władze 5 czerwca 1886 r. Jednak został on odrzucony, a jako powód podano niedostateczną kondycję finansową miasta i mieszczan. Władze stwierdziły, że ciężar finansowy, jaki będzie się wiązał z funkcjonowaniem towarzystwa, byłby zbyt wysoki dla jego członków i z tego powodu niemożliwe było wydanie zgody. Mieszczanie mimo wszystko nie rezygnowali i 25 lipca 1887 r. po raz kolejny złożono wniosek wraz ze szczegółowym oszacowaniem wartości nieruchomości oraz dochodów mieszkańców. I tym razem jednak spotkano się z odmowną odpowiedzią, a ministerstwo podkreśliło, że dane te były brane pod uwagę przy wcześniejszym szacowaniu zdolności kredytowych miasta. Zmiana postawy władz wobec wniosków mieszkańców Radomia nastąpiła dopiero pod koniec lat dziewięćdziesiątych, wiązało się to bowiem z budową kolei iwanogrodzko-dąbrowskiej. Dzięki tej linii kolejowej wzrosło znaczenie Radomia oraz jego potencjał ekonomiczny. Bez wątpienia ten fakt w znaczącym stopniu przyczynił się do zgody na utworzenie Radomskiego Towarzystwa Kredytowego Miejskiego (RTKM), którą to wydał Sergiej Witte 28 lutego 1898 r.¹⁶ Zatwierdzenie statutu tego rodzaju instytucji przez samego ministra finansów mogłoby się wydawać nadmierną biurokratyzacją, a i tak stanowiło postęp, ponieważ przed 1885 r. to cesarz osobiście musiał wyrazić zgodę na piśmie, aby powołać do życia tego rodzaju instytucję. Zresztą należy podkreślić, że statuty poszczególnych towarzystw w zasadzie brzmiały tak samo, różnice były minimalne i wynikały ze specyfiki poszczególnych miast w ich położeniu czy charakterystyce dominującego przemysłu¹⁷. Wzorcem, na którym oparto statuty, był statut Towarzystwa Warszawskiego, które z kolei wzorowano na statucie Petersburskiego Towarzystwa. W ten sposób zachowano koherentność w prawodawstwie mimo rozproszonego charakteru towarzystw kredytowych miejskich. Jak zauważył Artur Bardzki, statuty towarzystw na terenie Królestwa nieco się różnią od rosyjskiego pierwowzoru. Dotyczy to m.in. bardziej

¹⁵ Tamże, s. 11–15,

¹⁶ Tamże, s. 583–584.

¹⁷ A. Fermus-Bobowiec, *Quasi-biurokratyczny aparat zarządu towarzystw kredytowych miejskich w Królestwie Polskim, na przykładzie Towarzystwa Kredytowego miasta Lublina*, w: *Dzieje biurokracji*, t. 6, red. T. Bykowska, A. Górak, G. Smyk, Lublin 2016 s. 508.

skomplikowanej procedury egzekucji należności czy też większych odsetek przeznaczanych na tworzenie funduszu zasobowego w przypadku przepisów obowiązujących w Królestwie. Różnica jest znaczna, gdyż w Rosji wynosiła ona 4%, a w Królestwie 7%¹⁸.

Zgodnie z Ustawą Radomskiego Towarzystwa Kredytowego, czyli jego statutem, aby Towarzystwo mogło rozpocząć działalność, musiało się do niego zgłosić minimum 20 mieszkańców Radomia posiadających tam nieruchomości. Dodatkowo zastrzegano, że jedynie budynki murowane przynoszące stały dochód mogą być brane pod uwagę jako zabezpieczenie pożyczki. Chociaż i tu podkreślono, że w razie konieczności i woli członków, zarząd jest uprawniony do wystąpienia o zgodę do rządu, aby ten zezwolił na uwzględnienie także nieruchomości drewnianych i gruntów niezabudowanych¹⁹.

Okres kredytowania ustalony został na trzydzieści pięć lat. Oprocentowanie wynosiło 5% plus do tego przez pierwsze dwa lata 1,22% na poczet kapitału zasobowego. Przy czym zastrzegano możliwość zmiany wysokości oprocentowania, jeśli zajdzie taka konieczność pod wpływem decyzji władz. Maksymalna kwota kredytu nie mogła być wyższa niż pięciokrotny roczny dochód brutto z nieruchomości. Co więcej, pożyczka nie mogła przewyższać całkowitej wartości ubezpieczenia od ognia nieruchomości²⁰. Wielkim atutem RTKM był nieduży koszt pożyczki. W tamtym czasie na ziemiach Królestwa dość powszechne było oprocentowanie w granicach 10% w skali roku. Co oznacza, że dzięki takim instytucjom jak Towarzystwo możliwe było zaciąganie kredytów oprocentowanych znacznie niżej w stosunku do wcześniejszych stawek²¹. Jak zatem widać, warunki, na jakich umożliwiano zaciągnięcie kredytu, były jasne i czytelne, a co ważniejsze dość przyjazne dla pożyczkobiorcy.

Na posiedzeniu inauguracyjnym RTKM 20 października 1898 r. do Towarzystwa zgłosiły akces 64 osoby ubiegające się o pożyczki w kwocie 819 050 rubli²². Ten fakt najlepiej oddaje poziom zainteresowania i potrzeb mieszkańców Radomia. Jednocześnie ważne jest, aby podkreślić, że warunki były transparentne

¹⁸ A. Bardzki, *Towarzystwa kredytowe miejskie, cz. 2: Ustawa*, Warszawa 1911, s. 1–2.

¹⁹ Archiwum Państwowe w Radomiu (dalej: APR), Radomskie Towarzystwo Kredytowe Miejskie (dalej: RTKM), Ustawa Radomskiego Towarzystwa Kredytowego, sygn. 58/2/0/-/2, s. 85–87.

²⁰ Tamże, s. 88–90.

²¹ W. Karwowski, *Towarzystwo Kredytowe miasta Lublina*, w: *Dla sierot. Książka zbiorowa wydana staraniem Lubelskiego Towarzystwa Dobroczynności*, Warszawa 1897, s. 80–81.

²² APR, RTKM, Sprawozdania Dyrekcji Towarzystwa Kredytowego Miasta Radomia (dalej: SDTKMR) za pierwszy rok finansowy 1898–1899, sygn. 58/2/0/-/25, s. 60.

i wiadome wszystkim zainteresowanym, RTKM przygotowało specjalne instrukcje, zgodnie z którymi po skonsultowaniu się z właścicielami oraz budowniczymi nieruchomości można było oszacować wartość nieruchomości. Ta decyzja miała wykluczać uznaniowość w kontekście udzielania kredytu²³.

O potrzebie i swoistym głodzie w zakresie pożyczek świadczy dynamika rozwoju RTKM. Widać to w Sprawozdaniach Dyrekcji Towarzystwa Kredytowego Miejskiego Radomia. W 1898 r. udzielono pożyczek na kwotę 357 900 rubli zabezpieczoną budynkami o wartości 1 020 461 rubli przynoszącymi 85 510 rubli dochodu rocznie²⁴.

Niedobór pożyczek był dość powszechny, a dowodzi tego fakt, że w 1905 r. podjęto decyzję o rozszerzeniu działalności poza granice Radomia. Dzięki temu możliwe było udzielanie kredytów na takich samych zasadach jak w stolicy guberni mieszkańcom Ostrowca, Opatowa, Sandomierza oraz Opoczna²⁵. Radomskie Towarzystwo cieszyło się sporym zainteresowaniem ze strony mieszkańców tych miast, gdyż stale wzrastała liczba udzielanych tam pożyczek. Dowodzi tego fakt, że w 1908 r. liczba członków Towarzystwa w Opocznie wzrosła do przeszło 20. Z tego powodu trzeba było powołać z pośród tamtejszych pożyczkobiorców dwóch pełnomocników i jednego zastępcę do zarządu Towarzystwa. W tym także roku rozpoczęto przyznawanie pożyczek w Staszowie²⁶. Jeszcze przed wybuchem I wojny światowej RTKM udzieliło 302 pożyczek, których zabezpieczenie warte było w sumie 2 318 600 rubli. Z czego 175 nieruchomości mieściło się w Radomiu, 36 w Opatowie, 23 w Opocznie, 21 w Ostrowcu, 24 w Końskich, 19 w Sandomierzu oraz 4 w Staszowie²⁷.

Instrukcja, według której szacowana była wartość oraz dochodowość nieruchomości, pod zastaw której udzielane miały być pożyczki, cechuje się dużą precyzją, wręcz szczegółowością, i choćby z tego powodu zasługuje na dokładniejsze omówienie. Zgodnie z nią komisja odpowiedzialna za przeprowadzenie szacunku powinna składać się z trzech osób, dwóch członków Towarzystwa oraz zawodowego budowniczego, do którego obowiązków należało sporządzenie szczegółowego planu budynku oraz posesji, na której się on znajdował. Sam plan miał zostać wykonany w skali 1 : 240, a w razie konieczności dodatkowe rysunki wykonywane być mogły w skali 1 : 480 lub 1 : 120. Jednak podkreślano, aby

²³ A. Bardzki, *Towarzystwa kredytowe miejskie*, cz. 1, s. 586–587.

²⁴ APR, RTKM, SDTKMR za pierwszy rok finansowy 1898–1899, sygn. 58/2/0/-/25, s. 69.

²⁵ Tamże, SDTKMR za siódmy rok finansowy 1904–1905, sygn. 58/2/0/-/31, s. 8.

²⁶ Tamże, SDTKMR za dziesiąty rok finansowy 1908–1909, sygn. 58/2/0/-/35, s. 1.

²⁷ Tamże, SDTKMR za czternasty rok finansowy 1911–1912, sygn. 58/2/0/-/38, s. 5.

Tabela 1. Rozwój Radomskiego Towarzystwa Kredytowego Miejskiego w latach 1898–1912

Suma udzielonych pożyczek w rublach	Dochód generowany przez budynki w rublach	Kwota ubezpieczenia od ognia w rublach	Szacowana wartość budynków w rublach	Kwota udzielonej pożyczki w rublach	Rok
357 900	86 949	512 240	1 020 461	357 900	1898
627 600	78 558	482 400	876 595	269 700	1899–1990
702 000	20 598	116 760	271 046	74 400	1900–1901
821 316	30 887	170 780	339 080	121 500	1901–1902
1 149 000	79 257	462 500	887 198	325 500	1902–1903
1 291 700	32 958	201 490	335 996	142 700	1903–1904
1 325 000	9 943	45 410	91 561	33 300	1904–1905
1 332 300	6 411	7 730	69 176	7 300	1905–1906
1 399 300	22 884	136 240	219 191	84 500	1906–1907
1 475 000	24 242	134 515	222 750	94 700	1907–1908
1 601 300	31 062	171 690	263 389	125 800	1908–1909
1 840 400	61 941	312 753	539 827	246 600	1909–1910
2 160 400	75 487	407 280	647 621	318 500	1910–1911
2 318 600	41 441	265 520	335 231	184 100	1911–1912

Źródło: Archiwum Państwowe w Radomiu (dalej: APR), Radomskie Towarzystwo Kredytowe Miejskie (dalej: RTKM), Sprawozdania Dyrekcji Towarzystwa Kredytowego Miasta Radomia (dalej: SDTKMR) z lat 1898–1912 sygn. 58/2/0/-/25, s. 69; 58/2/0/-/26, s. 42; 58/2/0/-/27, s. 9; 58/2/0/-/27, s. ??; 58/2/0/-/28, s. 10; 58/2/0/-/29, s. 12; 58/2/0/-/30, s. 12; 58/2/0/-/31, s. 14; 58/2/0/-/32, s. 5; 58/2/0/-/33, s. 7; 58/2/0/-/34, s. 7; 58/2/0/-/35, s. 6; 58/2/0/-/36, s. 5; 58/2/0/-/37, s. 5; 58/2/0/-/38, s. 6.

za każdym razem wyraźnie zaznaczyć ten fakt na planie. Na sporządzanych mapach należało jednoznacznie nadmienić, które budynki są drewniane (gumiguta, czyli kolor żółty), murowane (kolor karminowy), mieszanej konstrukcji (obydwoma kolorami). Ponadto w sposób czytelny należało zaznaczyć, jaki był teren wokół budynków. Czy były to ogrody, sady, łąki place itd.²⁸ Na marginesie należy wspomnieć, że czyni to dokumentację kopalnią wiedzy o architekturze i urbanistyce miasta. Informacje tam zawarte są bowiem nie tylko bardzo szczegółowe, lecz także wiarygodne.

Ponadto instrukcja w sposób drobiazgowy opisywała procedury, jakie miały być stosowane w trakcie wyceny nieruchomości. Jeśli w trakcie opisywania nieruchomości oraz posesji, na której się ona znajdowała, okazałoby się, że istnieje spór co do przebiegu granic danej działki, to komisja była zobowiązana do zapoznania się z opinią sąsiada, a budowniczy miał obowiązek zaznaczyć przebieg granicy deklarowany zarówno przez zgłaszającego się do członkostwa w Towarzystwie, jak i jego sąsiada²⁹.

Także sposób ustalania dochodowości danej nieruchomości został w tejże instrukcji dość precyzyjnie opisany. W przypadku mieszkań oraz domów należało ustalić, jakie czynsze pobierają inni właściciele nieruchomości o podobnej wielkości i standardzie w danej okolicy i to ta kwota miała być podstawą oceny ewentualnego dochodu. Analogicznie wyglądała sytuacja w przypadku fabryk i warsztatów. Deklaracja właściciela oczywiście była odnotowywana, jednak komisja nie uznawała jej za miarodajną, dopóki nie zweryfikowała tego osobiście. Jeśli była taka możliwość, to komisja sprawdzała wykaz dochodów za ostatnie trzy lata, a jako średnia wybierana była najniższa kwota z tego okresu³⁰.

Jeśli kwota ustalona przez komisję nie satysfakcjonowała osoby, która starała się o pożyczkę, to istniała możliwość odwołania się od jej decyzji. Organem, do którego należało wnieść skargę, była dyrekcja. Po tym fakcie delegowana była druga komisja. W jej skład miało wchodzić czterech członków, w tym jeden członek dyrekcji i dwóch członków komitetu nadzorczego. Decyzja tej komisji była ostateczna³¹.

²⁸ APR, RTKM, Instrukcja dla Komisji sprawdzających stan i wartość nieruchomości poddawanych pod zabezpieczenie pożyczek Towarzystwa Kredytowego miasta Radomia, sygn. 58/2/0/-/5, s. 21.

²⁹ Tamże, s. 21–22.

³⁰ Tamże, s. 23.

³¹ Tamże.

W ramach instrukcji określono wynagrodzenie, jakie otrzymywali członkowie komisji oraz budowniczzy. Komisarze mogli liczyć na 5 rubli, choć wcześniej deklarowano 2 ruble; poprawka została naniesiona później odręcznie. Honorarium budowniczego składało się z dwóch części – stałej wynoszącej 3 ruble, jeśli wartość nieruchomości nie przekraczała 30 tysięcy rubli, lub 5 rubli, jeśli wartość nieruchomości była równa lub wyższa od wspomnianej kwoty. Dodatkowo budowniczzy otrzymywał wynagrodzenie w zależności od powierzchni opisywanej nieruchomości. Dokładne dane znajdują się w tabeli 2. Co istotne, do powierzchni, od której obliczano tę część wynagrodzenia, nie zaliczano części użytkowych, lecz niezamieszkałych, takich jak piwnice, strychy itp.³²

Tabela 2. Stawki wynagrodzenia dodatkowego dla budowniczego w zależności od powierzchni nieruchomości

Łokcie ^a kwadratowe	Stopy ^b kwadratowe	Ruble
500	1 785,5	7
1 500	5 356,5	8
3 000	10 713,0	10
4 500	16 069,5	15
6 000	21 426,0	20
9 000	32 139,0	25
18 000	64 278,0	30

^a Łokieć nowopolski, jednostka długości równa 57,6 cm. Formalnie obowiązywała na terenie Królestwa Polskiego od 1 stycznia 1819 do 1849 r., faktycznie znacznie dłużej.

^b Stopa rosyjska, jednostka długości równa 30,48 cm. Obowiązująca w Imperium rosyjskim od 11 października 1835 r.

Źródło: APR, RTKM, Instrukcja dla Komisji sprawdzających stan i wartość nieruchomości poddawanych pod zabezpieczenie pożyczek Towarzystwa Kredytowego miasta Radomia, sygn. 58/2/0/-/5, s. 23–24.

Jeśli nieruchomość przekraczała powierzchnię 18 000 łokci, to za każde dodatkowe 500 łokci kwadratowych budowniczzy otrzymywał 3 ruble. Ponadto stwierdzano, że aby raport komisji był przyjęty, musiał być podpisany przez wszystkich członków komisji oraz samego składającego wniosek. Instrukcja została przyjęta na połączonym posiedzeniu władz komitetu wykonawczego oraz dyrekcji Towarzystwa 1 marca 1899 r.³³

³² Tamże, s. 23–24.

³³ Tamże, s. 24.

Instrukcja zawierała także kilka załączników, które uzupełniały i precyzowały, w jaki sposób szacować wartość dochodów oraz stan budynków. Pierwszym z tych dokumentów był opis budowli sporządzony w formie tabeli. W pierwszej kolumnie należało podać numery budynku, hipoteczne i policyjne. Następną kolumną zawierać powinna litery, którymi poszczególne budynki przedstawiane na planie były opisywane. Trzecia kolumna mieścić miała opis budynku, czy był to dom, kamienica, fabryka, warsztat itd. Czwarta kolumna miała informować o tym, jakimi materiałami był pokryty dach, rynny oraz opis ich stanu. Piąta kolumna zawierała stan i rodzaj więźby dachowej. Kolejna kolumna zawierała opis stropów. Szósta – liczbę, stan i rodzaj drzwi oraz okien. Siódma – stan i rodzaj posadzek i podłóg. Ósma – piece i kuchnie kaflowe. Kolejna – mury oraz ściany budynku. Dziesiąta stan ogólny budowli. Jedenasta zawierała liczbę drzwi i okien. A ostatnia, dwunasta, ogólne uwagi, takie jak np. konieczność remontu itp.³⁴

Kolejnym dokumentem miał być wykaz dochodów, jakie przynosiła konkretna nieruchomość. W tym blankiecie wymienić należało: imiona i nazwiska najemców oraz dokładny opis wynajmowanego lokalu, liczbę izb, piętro, na którym się mieści, liczbę okien i drzwi, z wyszczególnieniem balkonowych. Dochody deklarowane, jakie miała nieruchomość dostarczać przez ostatnie trzy lata. Rodzaj umowy, na podstawie której dokonywany był najem. I wreszcie dochód, jaki ustalała komisja. To właśnie ta wartość była brana pod uwagę przy określaniu wysokości udzielanej pożyczki³⁵.

Następnym dokumentem był blankiet zawierający wzór szacunku technicznego budynku. Zawierać miał dokładny opis budowli. Podaną liczbę pięter, rodzaj budulca, rodzaj zabudowań i ich stan. Ponadto dokładne dane fizyczne, wysokość, szerokość budynku. Powierzchnię i objętość budynków – choć dziś może wydawać się to dziwne, w omawianym okresie istotnym aspektem była kubatura pomieszczeń. W tym dokumencie zawarte miały też być dane dotyczące gruntów, na których był on posadowiony. To znaczy, czy był on wyłączną, prywatną własnością osoby ubiegającej się o pożyczkę, czynszowy, czy też do części gruntów i budynków mogły sobie rościć prawa osoby trzeciej. Należało także opisać, czy budynki lub cała posesja miały jakieś zobowiązania, np. służebności, oraz czy wszystkie budynki leżące na danej posesji są objęte podatkami, w szczególności podymnym i kwaterunkowym. W dokumencie należało także podać szacowaną wartość każdej budowli na danej posesji oraz wartość całej nieruchomości³⁶.

³⁴ Tamże, s. 27–28.

³⁵ Tamże, s. 29–31.

³⁶ Tamże, s. 32–34.

Aby wyeliminować uznaniowość, przy ocenie i szacowaniu wartości budynku do instrukcji dołączono specjalną tabelę zawierającą dokładne dane ułatwiające obliczanie wartości nieruchomości.

Tabela 3 Tabela wykazująca zasady dochodzenia szacunku technicznego budowli

Tytuł	Kategoria, tj. rodzaj budynku	Liczba pięter	Stan	Średnia cena stopy kubicznej w kopiejkach		Uwagi
				od	do	
1	2	3	4	5	6	7
Budowle murowane, kryte materiałem niepalnym, mieszkalne	budowle mieszkalne z ozdobami zewnętrznymi, posadzkami i wewnętrznymi, i wygodami, a mianowicie: wodociągami, wannami i waterklozetami	parterowe	dobry	20,5	16,33	
			średni	16,33	13,40	
			zły	12,66	9,6	
		1 piętrowe	dobry	17,75	14	
			średni	14,25	11,3	
			zły	11,5	8,5	
		2 piętrowe	dobry	15,25	12,6	
			średni	12,33	10,3	
			zły	9,33	7,3	
		3 piętrowe	dobry	13,75	11,8	
			średni	11	9,6	
			zły	9	6,75	
	budowle mieszkalne bez ozdób i wygod	parterowe	dobry	15,25	12,66	
			średni	12,33	10,25	
			zły	9,20	6,33	
		1 piętrowe	dobry	13,2	11,5	
			średni	10,3	9,25	
			zły	7,75	5,75	
		2 piętrowe	dobry	11,5	10,25	
			średni	9,2	8,5	
			zły	6,6	5,25	
		3 piętrowe	dobry	10,75	9,25	
			średni	8,5	7,5	
			zły	5,25	4,5	

1	2	3	4	5	6	7
	fabryki i składy	parterowe	dobry	9,8	8	
			średni	8,23	6,75	
			zły	5,61	4,6	
		1 piętrowe	dobry	8,91	7,29	
			średni	5,72	4,7	
			zły	4,7	3,33	
		2 piętrowe	dobry	8,1	6,66	
			średni	6,44	5,31	
			zły	4,7	3,33	
Tytuł	Kategoria, tj. rodzaj budynku	Liczba pięter	Stan	Średnia cena stopy kubicznej w kopiejkach		Uwagi
				rubie	kopiejki	
1	2	3	4	5	6	7
Budowle murowane, kryte gontem nie mieszkalne	fabryki i składy	parterowe	dobry	–	8,1	
			średni	–	6,6	
			zły	–	4,4	
		1 piętrowe	dobry	–	7,4	
			średni	–	5,1	
			zły	–	2,9	
	budowle gospodarskie	parterowe	dobry	–	5,1	
			średni	–	4,4	
			zły	–	3,7	
		1 piętrowe	dobry	–	4,4	
			średni	–	3,7	
			zły	–	2,9	
Budowle drewniane mieszkalne na podmurowaniu	budowle mieszkalne	parter	dobry	–	8,9	
			średni	–	8,1	
			zły	–	5,1	
		1 piętrowe	dobry	–	7,4	
			średni	–	5,9	
			zły	–	4,4	

1	2	3	4	5	6	7
Budowle drewniane niemieszkalne	fabryki i składy	parterowe	dobry	–	5,9	
			średni	–	4,4	
			zły	–	3,7	
		1 piętrowe	dobry	–	5,1	
			średni	–	3,7	
			zły	–	2,9	
	budowle gospodarskie	parterowe	dobry	–	5,9	
			średni	–	4,4	
			zły	–	3,7	
		1 piętrowe	dobry	–	5,1	
			średni	–	3,7	
			zły	–	2,9	
Ogrodzenie	parkan murowany		dobry		12,6	objętość parkanu murowanego oblicza się przez mnożenie długości przez wysokość poczynając od powierzchni ziemi przy grubości 1 lub 1½ stopy
			średni		10,3	
			zły		7,4	
	parkan drewniany		dobry		5,6	
			średni		4,2	
			zły		1,9	
	sztachety drewniane		dobry		8,4	
			średni		5,6	
			zły		–	
	sztachety żelazne		dobry		84	
			średni		56	
			zły		28	

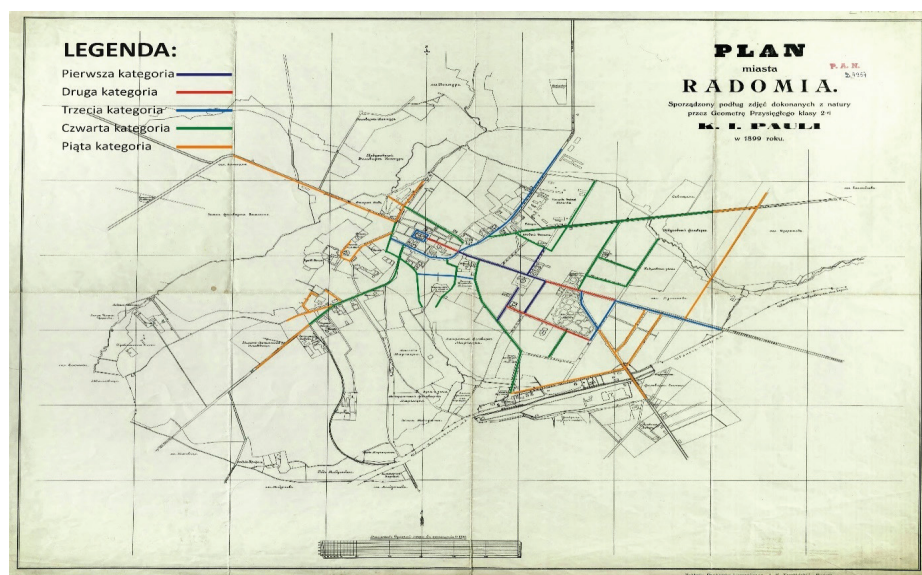
Źródło: APR, RTKM, Instrukcja dla Komisji sprawdzających stan i wartość nieruchomości poddawanych pod zabezpieczenie pożyczek Towarzystwa Kredytowego miasta Radomia, sygn. 58/2/0/-/5, s. 35–36.

Instrukcje zawierały nie tylko szczegółowe wytyczne i konkretne wartości, lecz także objaśnienia, które podawały jak definiować pojęcia *dobry*, *średni* oraz *zły*, używane w kontekście stanu, w jakim znajdowały się budynki. Stanem *dobrym* należało określić te z nich, które w okresie spłacania pożyczki, czyli trzydziestu pięciu lat, nie wymagały żadnych dodatkowych remontów, nie licząc bieżącej konserwacji wynikającej z ich użytkowania. Stan *średni* oznaczał, że należy spodziewać się konieczności remontu w tym okresie. A stan budynku określany

jako *zły* oznaczał, że taki remont byłby konieczny w okresie do trzech lat. Ponadto zwracano uwagę, aby w razie konieczności, używać sformułowań *częściowo dobry, częściowo zły*, jeżeli stan budynku nie mógłby być określony w sposób jednoznaczny. W takim przypadku należało podawać wartości przypisane do stanu niższego. Jeżeli budynki miały konstrukcję mieszaną, tzn. były częściowo murywane, a częściowo drewniane, miały być klasyfikowane jako drewniane³⁷.

Dodatkowo, aby doprecyzować sposób szacowania wartości placów, na których leżały budynki, miasto podzielone zostało na pięć stref, do każdej była przypisana konkretna kategoria, a wraz z nią wartość stopy kwadratowej gruntu. Mapę z zaznaczonymi poszczególnymi strefami, czy też jak to ujęto „kategoriami”, przedstawia rysunek 1.

Jak widać, za najbardziej wartościowe uznano nieruchomości leżące w śródmieściu wzdłuż głównych ulic. Wynikało to zapewne z dobrej infrastruktury, sze-



Rys. 1 Plan miasta z zaznaczonymi strefami i ich wyceną zgodnie z instrukcją RTKM

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: Plan miasta Radomia sporządzony podług zdjęć dokonanych z natury przez geometrę przysięgłego klasy 2\-ej K. I. Pauli w 1899 roku, Repozytorium Cyfrowe Instytutów Naukowych, <https://rcin.org.pl//dlibra/metadatasearch?action=AdvancedSearchAction&type=-3&val1=Title:%22Plan+miasta+Radomia+sporz%C4%85dzony+pod%C5%82ug+zdj%C4%99%C4%87+dokonanych+z+natury+przez+geometr%C4%99+przys%C4%99g%C5%82ego+klasy+2%5C-ej+K.+I.+Pauli+w+1899+roku%22>.

³⁷ Tamże, s. 37.

rokok brokowanych ulic, chodników, dostępu do instalacji gazowej oraz nowej zabudowy. Niżej cenione były miejsca leżące bezpośrednio na północ i na południe od tej strefy. Najniżej zaś cenione były te regiony, które leżały bezpośrednio w sąsiedztwie nowo budowanego dworca, zapewne przez hałas, oraz te znajdujące się na Starym Mieście. Tu najprawdopodobniej decydowała stara zabudowa, brak udogodnień w postaci gazu i szerokich ulic oraz ogólna ciasnota i zły stan większości budynków.

Dostrzec tu można, że przy dokonywaniu wyceny nieruchomości i gruntów, na których się one znajdowały, kierowano się przede wszystkim obiektywnymi uwarunkowaniami. Aczkolwiek nie bez znaczenia były także kwestie związane z poczuciem komfortu i wygody. Mimo że kolej postrzegano pozytywnie jako czynnik wspierający rozwój miasta, to nie oceniano najwyższej lokalizacji leżących bezpośrednio w sąsiedztwie dworca.

Tereny niezabudowane, ogrody, sady czy place miały być wycenione na 75% do 50% wartości działek zabudowanych leżących w tej samej strefie. W przypadku zaś sytuacji, gdy jakaś nieruchomość leżała na rogu dwóch zbiegających się ulic należących do różnych kategorii, to nieruchomość miała być szacowana zgodnie z tą wartością, która została przypisana ulicy, przy której leżało główne wejście do budynku. Jeśli zaś chodzi o konkretną wycenę gruntów i budynków poszczególnych kategorii, to przedstawia ją tabela 4.

Zasady, na jakich powołano do istnienia RTKM, były analogiczne dla innych instytucji tego rodzaju, jakie istniały lub miały zaistnieć na terenie Królestwa Polskiego pod koniec XIX w. Oczywiście istniała pewna specyfika związana chociażby z położeniem miasta czy wiodącą gałęzią gospodarki w danym mieście. Radomiowi bez wątpienia pomogła budowa kolei iwanogrodzko-dąbrowskiej. Co nie oznacza, że RTKM nie powstałoby w ogóle, gdyby do Radomia nie doprowadzono linii kolejowej. Biorąc pod uwagę ówczesne tendencje, należy raczej przypuszczać, że Towarzystwo powstałoby, tylko nieco później.

Co więcej, powstanie Towarzystwa umożliwiło dostęp do kredytu także mieszkańcom mniejszych miejscowości, m.in. Staszowa, Sandomierza czy Końskich. Mieszkańcy tych miejscowości nie mieliby szans na samodzielne powołanie takiej instytucji, co wynikało z przepisów obowiązujących wówczas w Królestwie. Mniejsze ośrodki miały znacznie bardziej ograniczony dostęp do taniego i bezpiecznego kredytu. I dlatego tak ważne było, aby w większych miastach istniały takie instytucje jak RTKM.

Zasady funkcjonowania tej instytucji były dokładnie określone. Czasem nawet wydawać by się mogło, że ułożone były one z pedantyzmem. Lecz dzięki temu

Tabela 4. Taryfikator wyceny nieruchomości

Kategoria	Wycena za łokieć kwadratowy	Wycena za stopę miary rosyjskiej
Pierwsza	2 ruble 50 kopiejek	70 kopiejek
Druga	2 ruble	56 kopiejek
Trzecia	1 rubel 50 kopiejek	42 kopiejki
Czwarta	1 rubel	14 kopiejek
Piąta	50 kopiejek	14 kopiejek

Źródło: APR, RTKM, Instrukcja..., sygn. 58/2/0/-/5, 38–39.

zasady funkcjonowania oraz warunki udzielania pożyczek były ściśle określone i sprawiedliwe, w tym sensie, że nie było w nich można dostrzec subiektywnych kryteriów, które faworyzowałyby część kredytobiorców. Oczywiście nawet najbardziej drobiazgowo instrukcje oraz precyzyjne przepisy nie mogły wykluczyć pewnych indywidualnych wątpliwości. Jednak jest to zjawisko normalne i do dziś występujące. Niemniej na uwagę zasługuje fakt, że od początku działalności RTKM cieszyło się dużym zainteresowaniem oraz zaufaniem ze strony mieszkańców miasta. Dowodzi tego odzew, jakim była liczba wniosków i suma, na jaką złożono wnioski i kredyty w dniu założenia Towarzystwa. Radomskie Towarzystwo oraz inne instytucje tego rodzaju bez wątpienia miały wielowymiarowy wpływ na życie w Królestwie Polskim, zwłaszcza w ośrodkach miejskich, zarówno w sferze ekonomicznej, jak i społecznej. Były one bowiem jednymi z nielicznych legalnych i tolerowanych form zrzeszeń społeczności lokalnych, jakie funkcjonowały w Królestwie.

BIBLIOGRAFIA (BIBLIOGRAPHY)

Źródła archiwalne

Archiwum Państwowe w Radomiu, Radomskie Towarzystwo Kredytowe Miejskie

- Instrukcja dla Komisji sprawdzających stan i wartość nieruchomości poddawanych pod zabezpieczenie pożyczek Towarzystwa Kredytowego miasta Radomia, sygn. 58/2/0/-/5.
- Sprawozdanie Dyrekcji Towarzystwa Kredytowego Miasta Radomia za pierwszy rok finansowy 1898, sygn. 58/2/0/-/25.
- Sprawozdanie Dyrekcji Towarzystwa Kredytowego Miasta Radomia za drugi rok finansowy 1899–1900, sygn. 58/2/0/-/26.
- Sprawozdanie Dyrekcji Towarzystwa Kredytowego Miasta Radomia za trzeci rok finansowy 1900–1901, sygn. 58/2/0/-/27.

- Sprawozdanie Dyrekcji Towarzystwa Kredytowego Miasta Radomia za czwarty rok finansowy 1901–1902, sygn. 58/2/0/-/28.
- Sprawozdanie Dyrekcji Towarzystwa Kredytowego Miasta Radomia za piąty rok finansowy 1901–1902, sygn. 58/2/0/-/29.
- Sprawozdanie Dyrekcji Towarzystwa Kredytowego Miasta Radomia za szósty rok finansowy 1902–1903, sygn. 58/2/0/-/30.
- Sprawozdanie Dyrekcji Towarzystwa Kredytowego Miasta Radomia za siódmy rok finansowy 1903–1904, sygn. 58/2/0/-/31.
- Sprawozdanie Dyrekcji Towarzystwa Kredytowego Miasta Radomia za ósmy rok finansowy 1904–1905, sygn. 58/2/0/-/32.
- Sprawozdanie Dyrekcji Towarzystwa Kredytowego Miasta Radomia za dziewiąty rok finansowy 1905–1906, sygn. 58/2/0/-/33.
- Sprawozdanie Dyrekcji Towarzystwa Kredytowego Miasta Radomia za dziesiąty rok finansowy 1906–1907, sygn. 58/2/0/-/34.
- Sprawozdanie Dyrekcji Towarzystwa Kredytowego Miasta Radomia za jedenasty rok finansowy 1907–1908, sygn. 58/2/0/-/35.
- Sprawozdanie Dyrekcji Towarzystwa Kredytowego Miasta Radomia za dwunasty rok finansowy 1908–1909, sygn. 58/2/0/-/36.
- Sprawozdanie Dyrekcji Towarzystwa Kredytowego Miasta Radomia za trzynasty rok finansowy 1909–1910, sygn. 58/2/0/-/37.
- Sprawozdanie Dyrekcji Towarzystwa Kredytowego Miasta Radomia za czternasty rok finansowy 1910–1911, sygn. 58/2/0/-/38.
- Ustawa Radomskiego Towarzystwa Kredytowego, sygn. 58/2/0/-/2.

Opracowania

- Bagniewski A., *Kilka słów o towarzystwach kredytowych miejskich*, w: *Biblioteka warszawska*, t. 1, Warszawa 1845.
- Bagniewski A., *O zastosowaniu zasad towarzystw kredytowych ziemskich do nieruchomości miejskich, mianowicie w mieście Warszawie*, w: *Biblioteka warszawska*, t. 2, Warszawa 1842.
- Bardzki A., *Towarzystwa kredytowe miejskie*, cz. 1: *Powstanie i rozwój*, Warszawa 1912.
- Bardzki A., *Towarzystwa kredytowe miejskie*, cz. 2: *Ustawa*, Warszawa 1911.
- Bieńkowski A., *Kierunki rozwoju bankowości spółdzielczej w Polsce*, „Zeszyty Naukowe Ostrołęckie” 2003, t. 17, s. 90–105.
- Brychcy M., Grzywaczyk E., *Działalność banków ludowych na ziemi międzyrzeckiej*, Międzyrzec 1987.
- Fermus-Bobowiec A., *Instytucje miejskiego kredytu hipotecznego w Królestwie Polskim jako przyczynek do dyskusji o modelu organizacyjnym kredytu hipotecznego w Polsce*, „Roczniki Nauk Prawnych” 2018, t. 28, nr 2, s. 19–32.
- Fermus-Bobowiec A., *Quasi-biurokratyczny aparat zarządu towarzystw kredytowych miejskich w Królestwie Polskim, na przykładzie Towarzystwa Kredytowego miasta Lu-*

- blina*, w: *Dzieje biurokracji*, t. 6, red. T. Bykova, A. Górak, G. Smyk, Lublin 2016, s. 505–516.
- Fermus-Bobowiec A., *Z badań nad miejskim kredytem hipotecznym w królestwie polskim. Towarzystwo kredytowe miasta Radomia i jego działalność pożyczkowa*, „Roczniki Nauk Prawnych” 2019, t. 29, nr 4, s. 67–80.
- Jaworski R., *Swój do swego. Studium o kształtowaniu się zmysłu gospodarności Wielkopolan 1871–1914*, Poznań 1998.
- Kaczurak T., Kuc M., *Zarys historii Banku Ludowego w Babimoście*, Zielona Góra 1987.
- Karwowski W., *Towarzystwo Kredytowe miasta Lublina*, w: *Dla sierot. Książka zbiorowa wydana staraniem Lubelskiego Towarzystwa Dobroczynności*, Warszawa 1897.
- Kemper S., *Dzieje gospodarcze Polski porozbiorowej w zarysie*, t. 1, Warszawa 1920.
- Magiera E., *Zarys rozwoju ruchu spółdzielczego na ziemiach polskich pod zaborem pruskim w drugiej połowie XIX i na początku XX wieku oraz jego edukacyjny charakter*, „Studia Paedagogica Ignatiana” 2016, vol. 19.

O autorze:

dr Łukasz Janeczek – adiunkt w Instytucie Historii Uniwersytetu Zielonogórskiego.

Zainteresowania badawcze: historia gospodarcza i społeczna XIX w., ruch spółdzielczy, jego znaczenie dla rozwoju ekonomicznego ziem polskich pod zaborem oraz wpływ na przemiany społeczne.

e-mail: l.janeczek@ih.uz.zgora.pl