

Z D R O W I E

ORGAN WARSZAWSKIEGO TOWARZYSTWA HIGJENICZNEGO

Prenumerata roczna 12 zł.

Pojedynczy numer 1.20 zł.

SANTALOL
SALOL
UROTOPINA

EUMICTINE

KAPSUŁKI
GLUTENOWE

ŚRODEK PRZECIWGONOKOKOWY
KOJĄCY

MOCZOPĘDNY

PRZECIWGNILNY

RZEŻĄCZKA

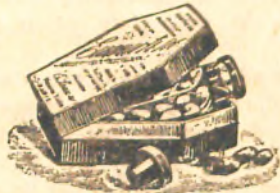
ZAPALENIE MIĘDNICZEK

ZAPALENIE PĘCZERZA
MOCZOWEGO

ZAPALENIE
MIĘDNICZEK I NEREK

ZAPALENIE NEREK

ROPOMOCZ



LABORATORIUM Dr M. LEPRINCE'a, 62 Rue de la TOUR w PARYŻU.
Sprzedaż w Polsce w aptekach i składach aptecznych.

Oddział dla Polski — Mokotowska 57 m. 6 w Warszawie.

ZAPARCIE NAWYKOWE
CIERPIENIA WĄTROBY — ZWIĄZANIE PRZEWODU POKARMOWEGO

CASCARINE



LEPRINCE

$C_{12}H_{10}O_9$

ŚRODEK

$C_{12}H_{10}O_9$

ROZWALNIAJĄCY

LECZĄCY RACJONALNIE PRZYZYNY ZAPARCIA.

LABORATORIUM Dr. M. LEPRINCE'a, 62 Rue de la TOUR w PARYŻU.

Sprzedaż w Polsce w aptekach i składach aptecznych.

ODDZIAŁ DLA POLSKI: MOKOTOWSKA 57 m. 6 W WARSZAWIE.

PAŃSTWOWY ZAKŁAD ZDROJOWY w CIECHOCINKU

CZYNNY OD 1 MAJA DO 31 PAŹDZIERNIKA

Wody Ciechocińskie (solanka) stosowane z pożytkiem: w żółtaczce, gośćcu stawowym i mięśniowym, wadliwej przemianie materji (dna, otyłość, cukrzyca), cierpieniach kobiecych, nerwowych, w przewlekłych zapaleniach kości, okostnej, stawów i tkanki podskórnej, chorobach serca i naczyń, chronicznych chorobach skórnych i przewlekłych katarach górnego odcinka dróg oddechowych, w niektórych cierpieniach żołądkowo-kiszczkowych i wielu innych.

Zakład posiada 12 źródeł z różną zawartością soli od $\frac{1}{3}\%$ do 6% . Źródło Nr. 3 do picia zawiera 1,28 jednostek emanacji radowej. W czterech obszernych gmachach wydawane są kąpiele: solankowe, borowinowe (błotne), Karlsbadzkie, kwasowęglowe (gazowe), świetlne, elektryczne, zabiegi wodolecznicze; wzięwalnia (inhalacja) i łaźnia. Dogodny dojazd koleją i statkiem parowym. Wodociąg, oświetlenie elektryczne. Wspaniałe parki. Las sosnowy. Do wynajęcia 3.500 pokoi, szereg dobrze urządzonych pensjonatów, hotel o 100 numerach, restauracje, kawiarnie. Pierwszorzędna orkiestra symfoniczna. Teatr. Kino. Spacer i wycieczki piesze w okolicy i koleją do Torunia, Bydgoszczy. 45 lekarzy zdrojowych, dentyści, masażyści. 2 apteki. Kościół. Poczta. Telegraf. Telefon. Filje banków. Dom izolacyjny. Kamera dezynfekcyjna.

NA ŻĄDANIE WYSYŁA SIĘ SZLAM CIECHOCIŃSKI W 10-KG.
WORECZKACH I ŁUG W LITROWYCH BUTELKACH, ORAZ
GAZOWANĄ CIECHOCIŃSKĄ SOLANKĘ DO PICIA ZE ŹRÓDEŁ
Nr. 12 — $1\frac{1}{2}\%$, Nr. 10 — 1% i Nr. 7 — $\frac{3}{4}\%$.

**Blizszych informacyj udziela Zakład Zdrojowy
i Komisja Zdrojowa w Ciechocinku**

Zarząd Główny Warszawskiego Towarzystwa Higienicznego
oraz

Komitet Organizacyjny V Zjazdu Higienistów Polskich w Poznaniu
(Aleja Marcinkowskiego 29)

mają zaszczyt przesłać 7-my zeszyt miesięcznika
"Z D R O W I E" 1927 roku, jako pierwszą część
Pamiętnika Zjazdu, celem należytego przygotowania
dyskusji na Zjeździe.

Z D R O W I E

ORGAN WARSZAWSKIEGO TOWARZYSTWA HIGJENICZNEGO
POŚWIĘCONY HIGJENIE PUBLICZNEJ.

POD REDAKCJĄ D-ra JÓZEFA POLAKA

KOMITET REDAKCYJNY:

Dr. Jan Bączkiewicz, Prof. Stanisław Bądryński, Dr. Józef Celarek, Dr. Witostaw Dąbrowski, Dr. Aleksander Fruchtman, Prof. Dr. Paweł Gantkowski (Poznań), Prof. Dr. Witold Gądzikiewicz, (Kraków), Dr. Marcin Garbaczewski (Lublin), Dr. Franciszek Grodecki, Dr. Marceł Gromski, Dr. Ludwik Hirszteld, Dr. M. Kasprzak, Inż. Konstanty Jakóbowicz, Doc. Tomasz Janiszewski, Prof. Dr. Kazimierz Karaffa - Korbut (Wilno), Generał Inż. Eugeniusz Kątkowski, Prof. Bronisław Koskowski, Dr. Bronisław Krakowski, Zygmunt Limanowski, Dr. Szczepan Mikołajski (Lwów), Dr. Jan Opieński (Lwów), Prof. Dr. Eugeniusz Piasecki (Poznań), Dr. Antoni Puławski, Inż. Ignacy Piotrowski, Prof. Rzepzewski, Dr. Marjan Roszkowski, Pułk. Dr. Stefan Rudzki, Inż. Zygmunt Słomiński, Dr. Stanisław Skalski (Łódź), Dr. Stefan Sterling-Okuniewski, Dr. Władysław Starkiewicz, Prof. Dr. Zdzisław Steusing (Lwów), Dr. Władysław Swiatopek-Zawadzki, Major Dr. Gustaw Szule, Dr. Wł. Totwiński (Lublin), Dr. Wichrowski, Dr. Czesław Wroczyński, Dr. Józef Zawadzki.

Od Redakcji.

Warszawa, 1 lipca 1927 roku.

C Z Ę Ś Ć I.

Wnioski z referatu d-ra Józefa Polaka

„O środkach poprawy stanu sanitarno-kulturalnego samorządów“¹⁾.

1. Należy ustalić bliską współpracę departamentów służby zdrowia i samorządowego. Współpraca mogłaby być wzmocnioną za pośrednictwem delegata Generalnej Dyrekcji Zdrowia do Departamentu Samorządowego.

2. Jednym z najważniejszych zadań Rządu, winna być propaganda zdrowia publicznego w zarządach gmin miejskich i wiejskich oraz wydziałów powiatowych. Bezpośrednia propaganda Rządu mogłaby się odbywać głównie za pośrednictwem inspektorów lub instruktorów samorządowych biegłych w higienie miast i wsi. Potrzeby tej nie zaspakajają ani inspektorzy wojewódzcy, ani jedyny inspektor państwowy zdrowia, przeznaczony głównie do nadzoru nad dzia-

¹⁾ Referat w całości wydrukowany w poprzednim zeszyte „Zdrowia“, (maj 1927 r.).

łalnością rządowych organów zdrowia w powiatach. Należałoby więc stworzyć, chociażby w skromnych rozmiarach, organizację inspekcyjno-instrukcyjną dla poparcia kultury, zwłaszcza w miejscowościach zaniedbanych.

3. Ponieważ w żadnym razie organizacja oficjalna tego rodzaju nie będzie wystarczającą, bardzo ważnym zadaniem Rządu byłoby powołanie do współpracy stowarzyszeń społecznych specjalnie przeznaczonych do tego na podstawie statutów swych i celów, a przede wszystkim Towarzystwa Higjenicznego.

4. Niezbędnem jest popieranie finansowe samorządów bądź za pomocą pożyczek, bądź subwencji chociażby w mniejszym zakresie, niż miewa to miejsce w państwach Europy Zachodniej. Wyższość miast niemieckich w znacznej mierze polega na tem, że udzielano im tam pożyczek rządowych długoterminowych na bardzo niskim procencie na cele wodociągów, kanalizacji i t. p. W Belgji subwencje dla wielu gmin przewyższają wydatki ponoszone przez gminy z ich własnych funduszków.

5. Niezbędną jest również zachęta ze strony Rządu dla sprawnych funkcjonariuszów samorządowych w dziedzinie kultury, w postaci odznaczeń i awansów, tudzież urządzenie konkursów na projekty zakładów sanitarnych i t. p.

6. Do środków poprawy stanu sanitarnego miejsc zaludnionych należy również poznawanie wzorowych miast i wsi przez wysłanych w tym celu delegatów do miejsc wzorowo urządzonych. Jakoż już i dziś oceniać można znaczenie praktyczne odnośnych zabiegów fundacji Rockefellera.

7. Wreszcie do tejże kategorii środków należy zwiedzanie przez działaczy samorządowych z dzielnic zaniedbanych, miast i wsi przodujących innym naszym miastom i wsiom, mianowicie w województwach zachodnich. Do takich środków zaliczyć należy i obecny Zjazd higjenistów polskich w Poznaniu, przeznaczony po części do zwiedzenia dobrze urządzonych miasteczek i wsi tej dzielnicy.

Na uznanie zasługuje w sprawie omawianej pomysł Ministerjum zwrócenia głównej uwagi na Kresy Wschodnie, najbardziej zaniedbane i stanowiące poniekąd wrota prowadzące do Polski ze Wschodu. Wątpić nie można, że sprawa ta ma doniosłe znaczenie ogólne dla stanowiska Państwa Polskiego wśród krajów europejskich.

O organach lekarskich zdrowia publicznego w samorządach powiatowych i miejskich.

Kompetencja samorządów w sprawach im powierzonych, dość jasna ustawowo, stanowi nieustający w ostatnich czasach przedmiot sporów w łonie działaczy mniej lub więcej z samorządem związanych; najbardziej zaś ulega sporom pytanie, *czy lekarz powiatowy winien być urzędnikiem państwowym, czy samorządowym.*

Szukając dokładnej i jasnej odpowiedzi na to pytanie, musimy przede wszystkim zaznaczyć, że sprawę tę rozważać musimy jedynie ze stanowiska potrzeb zdrowia publicznego, ta bowiem dziedzina poleconą jest samorządom, a punktem wyjścia w niej posłużą ustawy obowiązujące, organa rządowe i samorządowe.

Należą do nich:

1. Zasadnicza ustawa sanitarna.
2. Ustawy (dekrety) o samorządach z dn. 4 lutego 1919 r.
3. Rozporządzenia i instrukcje dla władz administracyjnych 2 i 1 instancji.

Zasadnicza Ustawa sanitarna z dn. 19 lipca 1919 r. (Dz.P.P.N.63) opiewa, że „piecza nad zdrowiem ludności i bezpośrednio wykonawstwo jest obowiązkiem ciał samorządowych w obrębie podległych im terytorjów, pod nadzorem i opieką władz państwowych“.

Obowiązujące na obszarze b. zaboru rosyjskiego przepisy zaliczają do kompetencji zarządów miejskich pieczę nad utrzymaniem porządku i bezpieczeństwa publicznego, zakładanie dróg, ulic, placów, ogrodów, skwerów i t. p. zakładanie i utrzymywanie wodociągów, kanalizacji i urządzeń służących do dostarczania miastu światła i siły elektrycznej, tworzenie i utrzymywanie zakładów leczniczych i dobroczynnych, *ochronę zdrowia publicznego, tworzenie i utrzymywanie urządzeń sanitarnych*, zakładanie i utrzymywanie rzeźni i targowisk, aprowizację i dostarczanie mieszkań zdrowych i tanich i t. p.

Analogiczne mutatis mutandis atrybucje nadaje samorządom powiatowym Dekret o tymczasowej ordynacji powiatowej dla obszarów Polski b. zaboru rosyjskiego (Dz. Pr. Nr. 13 poz. 141) również z dn. 4 lutego 1919 r. Podobne też zadania samorządów

przepisane są dla Małopolski w ustawach gminnych z dn. 12/VIII 1866 r., z r. 1889 i 3/VII 1896 r. oraz w specjalnych ustawach dla Krakowa i Lwowa, również w ordynacji powiatowej dla prowincji Poznańskiej z dn. 20/XII 1828 z późniejszymi zmianami i uzupełnieniami oraz w Ordynacji powiatowej dla prowincji Pomorskiej (łącznie z Brandenburgją, Pomorzem, Śląskiem i Saksonją) z dnia 13/XII 1872 r. w brzmieniu Ustawy z dnia 13 XII r. 1881/Zb. Pr. str. 155) z późniejszymi zmianami i uzupełnieniami i wreszcie w ordynacji miejskiej dla sześciu wschodnich prowincji b. Prus z dnia 30 maja 1853 r.

Co się tyczy władzy nadzorczej, to kompetencja wojewodów i starostów w zakresie zdrowia publicznego ustaloną została z chwilą wydania Ustawy tymczasowej z d. 2/VIII 1919 r. Dz.P.P.N. 65 o organizacji władz administracyjnych II instancji i rozporządzenia wykonawczego do niej z dn. 13/XI tegoż roku (art. 17) oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dn. 28/VIII 1919 r. Dz. Ust. Nr. 72 o tymczasowej organizacji powiatowych władz administracyjnych I instancji na obszarze b. zaboru rosyjskiego. W Małopolsce obowiązują dawne ustawy, według których władzę nadzorczą samorządów powiatowych i miast niewydzielonych w osobne jednostki administracyjne, sprawują Województwa i Tymczasowy Wydział Samorządowy, zaś w województwach zachodnich — wojewodowie. Stanowisko lekarzy powiatów jest w województwach zachodnich odmienne, gdyż tam podwładni są oni wojewodom, zaś dla starostów są doradcami.

Z tekstu przytoczonych przepisów wynika najzupełniej wyraźnie, że władzami wykonawczymi samorządów, zarówno miejskich jak powiatowych, w dziedzinie zdrowia publicznego, są samorzady, pod nadzorem władz rządowych.

Jeżeli zaś samorzady mają wykonywać energicznie i umiejętnie obowiązki swe w dziedzinie zdrowia publicznego, jeżeli mają być odpowiedzialnymi za swą pod tym względem działalność, to muszą mieć bezwarunkowo odpowiednie kompetentne organa w swem rozporządzeniu, naczelnym zaś kompetentnym organem zdrowia publicznego musi być lekarz należycie w higienie publicznej uzdolniony. Dla tego też akt o zdrowiu publicznem w Anglii, z r. 1875 obowiązujący dotychczas, za najpierwszy obowiązek samorządów w dziedzinie zdrowia uważa ustanowienie przez władze

samorządowe urzędników lekarskich zdrowia publicznego i jeżeli u nas pominięto wprowadzenie wyraźnego nakazu w tym względzie, to należy niezwłocznie go wydać, albowiem postulat ten wypływa z obowiązków i odpowiedzialności samorządów.

Powierzenie stanowisk lekarzy samorządowych, lekarzom powiatu jako urzędnikom państwowym jest sprzeczne zasadniczo z ustawą, z zasadami prawa administracyjnego i z pożytkiem publicznym, a mianowicie:

1. Lekarz powiatu obecny, jako urzędnik państwowy nie może znajdować się w rozporządzeniu samorządu, nie może być jego podwładnym organem, nie może wykonywać jego zarządzeń.

2. Obecny lekarz powiatu znosi pomieszczenie w swej osobie władzy nadzorczej z wykonawczą, teoretycznie rozważając sprawę nie może on jako nadzorca uznawać za zły stan rzeczy, których jest jednocześnie wykonawcą.

3. Ustrój samorządu nie znosi w swem łonie organu, który nie będąc obranym jak inne organy, lub mianowanym przez organy z wyborów działające, miałby stanowisko uprzywilejowane wobec innych, oraz korzystał z praw nietykalności.

4. Z natury samorządu wynika, że organ własny, imponujący Radzie miejskiej lub Sejmikowi oraz Magistratowi i Wydziałowi powiatowemu swą kompetencją i energją nie zaś władzą, musi mieć większy wpływ na sprawy sanitarne samorządu, niż organ rządowy, uzurpujący niezgodnie z ustawą, prawa samorządu.

Zwolennicy zastępstwa lekarza samorządowego powiatu, lekarzem powiatowym rządowym, nie zaprzeczając zasadom prawa wyłączonego powyżej, twierdzą, że w obecnym stanie rzeczy, mianowicie wobec niskiego poziomu kulturalnego zwłaszcza mniejszych samorządów, lekarz powiatu niezależny od samorządu, chociażby pobierał od niego dodatkowe pobory, jest najodpowiedniejszym organem zdrowia w samorządach. Lekarzem powiatu winien być urzędnik jeszcze dlatego państwowy, że lekarz samorządowy nie jest uprawniony do wykonywania funkcji rządowych w dziedzinie medycyny publicznej.

Jeżeli Sejmiki działały coś w dziedzinie zdrowia publicznego, mówią zwolennicy etatyzmów, to tylko tam, gdzie lekarz powiatu

był dość energicznym i zdołał spowodować poparcie starosty, albowiem przeciętny członek sejmiku spraw tych zupełnie nie rozumie. Stając się urzędnikiem samorządowym, lekarz powiatu utraciłby powagę władzy nakazującej i nie znalazł posłuchu w sejmiku, lub byłby ustępliwym w żądaniach swych, jako od tego sejmiku zależny. Niektórzy adeptci takiego poglądu twierdzą konsekwentnie, że samorządom wogóle spraw sanitarnych przekazywać nie należy, gdyż nie są one do tego przygotowane.

Takim poglądom wszakże należy zarzucić, że wogóle sprzeczne są one najzupełniej z konstytucją Państwa Polskiego, której artykuły 2 i 63 kategorycznie ustalają ustrój samorządowy. Artykułów tych nikt w sejmie nie zwalczał. Jeżeli zaś uznamy je przeto za nietykalne i w ten sposób uznamy za niepożądany powrót do stanu ziem b. zaboru rosyjskiego przed wojną, a innych dzielnic Polski do stanu z przed pół wieku, lub przed całym niemal wiekiem, wreszcie do stanu obecnych krajów pół dzikich, to samorządów kasować nie będziemy, a w takim razie pozostawimy im i atrybucje w zakresie zdrowia, stanowiące, jak widzieliśmy, większość atrybucji.

Z drugiej strony przez usamorządowanie lekarza powiatu nie usuwa się bynajmniej władzy nadzorczej, która dzieli odpowiedzialność za zdrowie publiczne z samorządami, a przytem odnosi się nietylko do kompetencji lekarskich, ale i do innych również dla zdrowia publicznego doniosłych. Władzę nadzorczą w dziedzinie zdrowia raczej należy wzmocnić, ewentualnie przez zwiększenie siły inspekcyjnej województw.

Co się tyczy funkcji czysto państwowych, jak rejestracja personelu leczniczego, nadzór nad praktyką leczniczą i t. p. to te mogłyby być bez trudności przekazane w zakresie poręczonym lekarzom samorządowym, jak to zresztą dzieje się w Krakowie lub Lwowie. Wreszcie w wypadkach zagrażających całej Rzeczypospolitej, jak wybuch ognia lub epidemji chorób zakaźnych, wykonawstwo bezpośrednie nie przestaje stanowić prawa i obowiązku władz rządowych, któremi będą władze II i III instancji, jak obecnie.

Z przytoczonych danych wynika:

1. Że odpowiedzialność ciał samorządowych za należyte pełnienie obowiązków w zakresie zdrowia publicznego wymaga bezwarunkowo ustanowienia fachowych organów sanitarnych, tymże

samorządom podwładnych, że przeto posiadanie naczelnych urzędników zdrowia w każdym wydziale powiatowym i w każdym mieście wydzielonem w osobną jednostkę winno być dla wszystkich odnośnych samorządów obowiązującym.

2. Że urzędy rzeczzone nie mogą być zajmowane przez organy sanitarne rządowe, których przeznaczeniem w zakresie zdrowia publicznego, poza funkcjami do kompetencji samorządów należącymi, jest wykonywanie funkcji fachowych władzy nadzorczej.

3. Że niedostateczne uświadomienie niektórych samorządów w dziedzinie zdrowia wymaga, z jednej strony wzmocnienia fachowej władzy nadzorczej przez wzmocnienie liczebne i jakościowe inspekcji samorządów ze strony władz wojewódzkich, a z drugiej usilnej propagandy społecznej, ewent. przy udziale instytucji społecznych, w żadnym zaś razie nie powinno pociągać za sobą łączenia władzy nadzorczej z wykonawczą w jednej osobie.

4. Że w obecnym stanie rzeczy byłoby wskazaniem przemianowanie lekarzy powiatowych rządowych na stanowiska samorządowe, przyczem funkcje wykraczające z zadań samorządowych mogłyby być tymże lekarzom, lub innym poruczone.

5. Że sprawowanie funkcji sanitarnych przez lekarzy samorządowych nie tamuje ingerencji wykonawczej władz rządowych w wypadkach niebezpieczeństwa dla Rzeczypospolitej w rodzaju epidemji, do czego władze centralne państwowe i władze wojewódzkie są najzupełniej uprawnione i zobowiązane, tudzież przewidzianej prawem ingerencji w razie bezczynności samorządów, połączonej z naruszeniem prawa, np. wykonywanie prawnie postanowionej inwestycji przez władze rządowe na koszt samorządu.

Józef Bek

Wice-Prezes Związku Sejmików Rzeczypospolitej

Dr. Józef Zawadzki

Wice-Prezes Związku Młast Polskich

Dr. Józef Polak

Prezes Warszawskiego Towarzystwa Higienicznego.

Wskazówki dla samorządów wydane przez Zarząd Biura Zjazdów samorządów powiatowych.

A. W dziedzinie podniesienia zdrowotności.

I. Punkt wyjścia stanowić winna polityka zdrowotności w gminie wiejskiej, jako jedno z głównych, podstawowych zadań samorządu lokalnego.

Wydział powiatowy przy pomocy swej Komisji gminnej winien ustawicznie przypominać zarządom gmin ich w tej dziedzinie obowiązki, a przez lustrację na miejscu spełnienia tego obowiązku dopilnować.

Jako główne zadania gmin w dziedzinie zdrowia publicznego uważać należy:

1) ścisłe przestrzeganie przepisów budowlanych co do warunków sanitarnych przy wydawaniu pozwoleń na budowę, a przede wszystkim co do wysokości izb, urządzenia studni, wychodków, a w niektórych okolicach kraju (góry, Pomorze) i kominów (chaty kurne);

2) urządzenie należytych studni publicznych;

3) ułożenie bruków w miastach, krytych ścieków, wywóz i dezynfekcja śmieci;

4) urządzenie kąpieli ludowych;

5) przestrzeganie czystości w rzeźniach, jatkach, w sklepach spożywczych;

6) uchwalenie przez rady gminne regulaminu czystości i porządku, obowiązującego właścicieli domów;

7) walka z alkoholizmem (ustawa z dn. 10.IV. 1922 roku Dz. U. 35).

II. Wydział powiatowy w porozumieniu z Radą szkolną powiatową i Inspektorem szkolnym dążyć będzie do wprowadzenia:

1) w salach szkolnych urządzenia wentylacyjnego;

2) boisk przy szkołach;

3) nauki czystości (premje dla nauczycieli);

4) dożywiania dzieci (drugie śniadania);

5) periodycznych oględzin lekarskich.

III. W myśl wyrażonej w części I zasady, samorząd powiatowy podejmuje poza tem zadania, które przerastają możność gminy.

Tu należy:

1) cała prawie dziedzina meljoracji; na dziś z powodu trudności finansowych, ograniczyć się wypadnie do sporządzenia planów, projektów z kosztorysami takich prac, jak osuszanie błot, zbędnych stawów, regulacji rzeczek, zadrzewiania nieużytków, zalesiania wydm piaszczystych; z drugiej strony Wydział może inicjować, wspierać na wszelki sposób usiłowania właścicieli gruntów odnośnie do spółek wodnych (regulacyjnych, drenarskich), zalesiania piasków;

2) utrzymanie żłobków, „Kropki mleka“ i t. p. zakładów;

3) wspieranie gmin w urządzeniu studzien publicznych i kąpieli ludowych;

4) organizowanie kursów gospodarstwa domowego kobiecego, w programie których winny być takie przedmioty, jak gotowanie, sporządzanie przetworów owocowych, jarzynowych, nauka czystości;

5) propaganda zasad higieny przez rozszerzanie pism, plakatów, ulotek, udzielanie premji szkołom za naukę czystości i t. d.

B. W dziedzinie lecznictwa i profilaktyki.

1. Utrzymanie szpitali istniejących, przyczem nasuwają się zagadnienia: a) normalizacji etatów służby zdrowia w szpitalach; b) bezpłatnego leczenia chorych zakaźnych, leczonych przymusowo; c) aprowizacja szpitali z własnych gospodarstw rolnych.

2. Budowa domów dla ozdrowieńców i nieuleczalnych, jako odciążenie szpitali.

3. Organizacja okręgów sanitarnych z lekarzami, mianowanymi przez Sejmik.

4. Organizacja poradni ogólnych i specjalnych (gruźliczych, jagliczych i t. d.)

5. Organizacja pomocy akuszeryjnej, stypendja dla kandydatek na kurs położnych.

6. Stypendja dla kandydatek do szkół pielęgniarek (higienistek).

7. Akcja dezynfekcyjna.

8. Szczepienia ochronne.

9. Propaganda sposobów zwalczania chorób zakaźnych.

Dr. Stanisław Szerzeniewski.

Samorząd a sanitarjat.

Sprawa organizacji na ziemiach Polskich samorządu zajmuje jedno z pierwszorzędných miejsc w zagadnieniach państwowych. Nie wiem jak będzie rozwiązana w niedalekiej przyszłości ta sprawa, w każdym razie stwierdzić muszę, że „samorząd“ dzisiaj jest zaprzeczeniem samego nawet dźwięku tego słowa. Nie mogę w tym referacie rozpisywać się, czy i w jakim stopniu ludność nasza, w szczególności wiejska, dorosła do rzeczywistego samorządu i ograniczę się tylko do rozpatrzenia zagadnienia, czy samorząd gminny, powiatowy, bo ten tylko będę miał na uwadze, pomijając miasta wydzielone, dorósł do tego, aby można mu było przekazać sanitarjat. Niestety jak i wiele innych spraw i to zagadnienie jest rozpatrywane bez udziału tych, którzy się bezpośrednio stykają ze służbą sanitarną powiatu, t. j. bez lekarzy powiatowych. Zwykłą drogą wydawanie różnych zarządzeń sanitarnych to 1 — 2 komisje, w skład których wchodzi pp. Naczelnicy i Dyrektorzy Departamentów względnie Wydziałów t. j. osoby o najlepszych chęciach, lecz nie mające tej bezpośredniej styczności z gminą, czy powiatem, co jest, według mego zdania, najważniejszą rzeczą.

W obecnym stanie rozwoju zagadnień służby sanitarnej dają się zauważyć dwa prądy: jeden, głoszący — samorząd powinien przejąć całkowicie sanitarjat, przez co staje się zbędnym specjalny organ centralny Ministerjum czy Generalna Dyrekcja, a wystarczy Departament Samorządowy, pod którego auspicjami sprawy sanitarne najlepszą znajdują opiekę; drugi, głoszący — samorząd jest jeszcze na tyle niedojrzały, że nie może być mowy o przekazywaniu samorządom w szczególności spraw sanitarnych, należy więc całą siłą dążyć do utworzenia silnego organu centralnego pod nadzorem, kierownictwem i nawet presją, którego samorzady przeprowadzałyby politykę sanitarną.

Zwolennicy tych poglądów w argumentacji powołują się na doświadczenia, praktykę i t. p. atuty w innych państwach, a więc jedni na Anglję, inni na Francję lub Jugosławję, albo Niemcy etc. etc., zapominając o tem, że Polska jest organizmem państwowym młodym nie okrzepłym i że przeszczepienie tych czy innych

wzorów na grunt polski nie może mieć zastosowania bez obawy, aby najlepsze wzory przesadzone na naszą rodzimą glebę, nieodpowiednio przygotowaną, nie skarlały, lub nie wydały owoców potwornych. Zapytam, czy możliwym jest w Polsce zaprowadzenie służby wojskowej na wzór milicji Szwajcarskiej? czy możliwym jest u nas przekazanie naszemu kmiotkowi opieki nad drzewkami przydrożnymi, czy innym majątkiem społecznym? czy możliwym jest przekazanie samorządom spraw opieki społecznej, rozbudowy sieci szkolnej, szpitalnictwa, jak to jest w Anglii i innych państwach?

Przestańmy więc powoływać się na wzory innych państw a wejdźmy na drogę realną i dążmy w kierunku jaki u nas jest możliwy i najwłaściwszy. Jako długoletni lekarz powiatowy doszedłem do przekonania, nie drogą oderwanego od życia rozumowania, lecz drogą zdobytego doświadczenia, że przekazanie sanitariatu samorządom (powtarzam powiatowym, nie miast wydzielonych) będzie równoznaczne z zaprzepaszczaniem sanitariatu na długie lata. Twierdzenie to opieram na następujących przesłankach:

1-o stopień rozwoju kulturalnego i umysłowego naszych sejmików obecnie pozostawia wiele do życzenia, a to z powodu braku zrozumienia najelementarniejszych potrzeb i wymagań higieny. Przeciętny dzisiejszy członek Sejmiku, a ci stanowią znaczną większość, prędzej zrozumie potrzebę pobudowania szosy, lub jakiegoś mostku na drodze niż potrzebę zaopatrzenia ludności w dobre studnie, racjonalnie urządzone ustępy, zabezpieczenie położnic w odpowiednią i racjonalną opiekę etc. etc.

2-o Przekazanie całokształtu spraw sanitarnych samorządom będzie równoznaczne ze skasowaniem stanowisk urzędowych lekarzy powiatowych, co jest rzeczą niemożliwą ze względów na cały szereg ściśle zespolonych, ząbiebiających się z całokształtem administracji państwowej spraw sanitarnych, które nie mogą podlegać samorządom; wspomnę tu o orzecznictwie w sprawach higieny zawodowej, przemysłowej, orzecznictwie w sprawach emerytalnych etc. etc.

3-e Należy stwierdzić bezstronnie, że dzisiejsze Sejmiki w sprawach sanitarnych wiele zrobiły i robią, lecz również należy bezstronnie stwierdzić, że tylko te Sejmiki coś zrobiły, w których na stanowiskach lekarzy powiatowych byli ludzie energicz-

ni, obdarzeni zmysłem organizacyjnym i inicjatywą. Właśnie ci lekarze powiatowi, jako przedstawiciele władzy państwowej mieli wpływ na sejmiki przez Starostów, również przedstawicielei tej władzy i tylko jako tacy mogli coś zdziałać. Całkowitej zmianie ulegnie sytuacja z chwilą skasowania stanowisk lekarzy powiatowych, bo lekarz samorządowy, bezpośrednio zależny od ciała tak różnorodnego w swoich przedstawicielach, jakim jest dzisiejszy Sejmik, nie będzie miał tej swobody w działaniu, jego przedstawianie różnych projektów nie będzie miało autorytetu władzy państwowej, jego żądania udzielenia kredytów na różne sprawy sanitarne będą zawsze nacechowane ustępliwością i obawą, aby nie narazić się Sejmikowi, swemu chlebobdawcy.

Mógłbym przytoczyć cały szereg argumentów, przemawiających za moim poglądem, niechcąc jednak przedłużać mego referatu ograniczam się na tem, będąc przekonanym, że w ewentualnej dyskusji sprawa ta znajdzie wszechstronne oświetlenie.

T E Z Y.

1. Samorząd powiatowy nie jest przygotowany do przejęcia spraw sanitarnych i opieki społecznej w tym stopniu, w jakim mógłby przejąć administrację nad drogami. Te ostatnie są bodaj że jedyną dziedziną, którą bez obawy można przekazać samorządowi i to z zastrzeżeniami.
 2. Samorząd Powiatowy musi mieć niestety jeszcze przez wiele lat, narzuconego kierownika z ramienia państwa, w szczególności w dziedzinie administracji sanitarnej.
 3. Autorytet tego kierownika będzie tym większy, im więcej samodzielności będzie posiadał centralny organ sanitarny, a takim może być tylko osobne Ministerjum.
-

Wnioski do referatów nie nadesłanych w chwili zamknięcia zbioru referatów.

Prof. Kazimierz Karaffa-Korbutt (Wilno). *O sanitarnych pracownikach samorządowych w miastach uniwersyteckich.*

Wniosek: W miastach uniwersyteckich jest pożądanym ściślejszy związek pomiędzy pracownią ewent. miejskim Zakładem do badań sanitarnych a Zakładem higieny uniwersytetu.

Dr. Kasper Rymaszewski. *O organizacji nadzoru sanitarnego w miastach uniwersyteckich.*

Wniosek: Pożądane jest, aby miejscy lekarze sanitarni pracowali w ściślejszym kontakcie z Zakładem higieny uniwersytetu.

Dr. Janina Bortkiewiczówna. *O przytułkach miejskich dla podrzutków.* (Referat informacyjny i dyskusyjny bez wniosków).

KONIEC CZĘŚCI I.

C Z Ę Ś Ć II.

Teodor Toeplitz.

Ławnik Magistratu m. st. Warszawy.

Stan sprawy mieszkaniowej w Polsce.

Referat złożony w im. Towarzystwa Urbanistów Polskich.

Sposób zamieszkania.

Dla zobrazowania stosunków mieszkaniowych w Polsce, należy się oprzeć na ostatnim spisie ludności z d. 30.IX 1921 r.

Załączone tablice 1 i 2 pozwalają na zdanie sobie sprawy w sposób ogólny z tego, jak ludność w Polsce mieszka.

Dominującym typem mieszkania jest mieszkanie 1-izbowe stanowiące jednocześnie kuchnię i izbę mieszkalną, a często i warsztat pracy. W miastach polskich mieszkania 1-izbowe stanowią przeszło $\frac{1}{3}$ (36 proc.) istniejących mieszkań. Stosunek ten dla Warszawy wynosi 39 proc. wzrastając dla niektórych okręgów przemysłowych (województwo łódzkie) do 53 proc. W Łodzi — drugim z rzędu mieście Rzplitej, ośrodku głównym przemysłu włókienniczego, stosunek mieszkań 1-izbowych wynosi $\frac{2}{3}$ (66,3 proc.).

Mieszkania 2-izbowe — pokój i kuchnia stanowią w miastach polskich 30 proc. Wahania poszczególnych województw są względnie niewielkie (22 — 37 proc.).

Obydwie kategorie mieszkań najmniejszych (1- i 2-izbowych) stanowią więc $\frac{2}{3}$ mieszkań w miastach polskich, przyczem dla niektórych okręgów stosunek ten przekracza znacznie $\frac{3}{4}$ wszystkich mieszkań w miastach (województwo łódzkie 79 proc.).

Stosunki są jeszcze gorsze na wsi. 78 proc. wszystkich mieszkań, to mieszkania 1- (59 proc.) i 2-izbowe (29 proc.). Mieszkania najmniejsze, to zwykle mieszkania, których warunki higieniczne są znacznie gorsze aniżeli w mieszkaniach większych. Przeważna ilość tych mieszkań w wielkich miastach np. w Warszawie są to mieszkania oficynowe, pozbawione światła, nie dające się dostatecznie przewietrzać. Niedawno badania Wydziału Zdrowia wykazały 2.562 (1,23 proc.) mieszkań zupełnie pozbawionych światła, 11.756 (5,69 proc.) mieszkań wilgotnych, a 4.685 (2,4 proc.) mieszkań jednocześnie wilgotnych i ciemnych. Ilość powietrza na lokatora miesz-

kania 1-izbowego waha się od 9 — 13 m³. O przedpokoju, kąpieli w mieszkaniach takich niema mowy prawie nigdy, oddzielny ustęp jest rzadkością.

Jedynie województwa zachodnie — Poznańskie i Pomorskie przedstawiają warunki mieszkaniowe znacznie powyżej średnich, panujących w Polsce. Mieszkania 1-izbowe spotyka się tam stosunkowo rzadko (16,1 proc. w miastach, 17 i 16 proc. na wsi). Mieszkania 2-izbowe w miastach nie dosięgają $\frac{1}{3}$ mieszkań, przekraczając $\frac{1}{3}$ jedynie na wsi w Poznańskim (42 proc.). Dalecy więc jesteśmy od 80—82 proc. mieszkań 1-izbowych wsi, które znajdujemy na Polesiu lub Wołyniu. Tak rzadkie na wsi w Polsce mieszkania 3-izbowe (7 proc.) w Poznańskim i na Pomorzu stanowią $\frac{1}{4}$ mieszkań wiejskich. Mieszkań 4-5-izbowych spotykamy tam 4—5 razy więcej aniżeli w całej Polsce.

Różnica w stosunkach miejskich jest mniej jaskrawa niż na wsi, ale jednak bardzo poważna. Mieszkania 3-izbowe stanowią 24 i 29 proc., mieszkania 4- i 5-izbowe 24 i 25 proc. w Poznańskim i na Pomorzu, podczas gdy średnia dla całej Polski wynosi 17 i 13 proc. Stosunek mieszkań ponad 6-izbowych jest 3 i 4 razy większy na wsi, dwukrotny zaś w miastach województw zachodnich w stosunku do średniej całej Polski.

Ilość izb nie charakteryzuje jednak dostatecznie sposobu zamieszkania. Nie wystarczyłoby nawet znać stan w jakim znajdują się te izby, ich położenie i rozmiary. Dopiero sposób użytkowania tych mieszkań oświetla właściwy stan rzeczy. Tablica 3-cia daje pod tym względem obraz niezmiernie jaskrawy. Wynika z niej, że współżycie 2—3 lub więcej rodzin w jednym mieszkaniu, mających do dyspozycji jeden trzon kuchenny (i to niezawsze), stało się rzeczą zwykłą dla znacznej części ludności miejskiej. Dla licznych wymienionych w tej tablicy rodzin ognisko domowe faktycznie przestało istnieć. Sytuacja pod tym względem zdaje się być mniej groźna na wsi: wpływa tu zapewne na wyniki statystyczne inna interpretacja pojęcia rodziny, prawdopodobnie bowiem rodzice i dzieci zamężne traktowane są jako jedna rodzina. Pomimo to, z tablicy 4-tej, dającej obraz mieszkań przeludnionych ujawniają się w dostateczny sposób złe warunki mieszkaniowe wsi polskiej. 89 proc. mieszkań 1-izbowych i 70 proc. 2-izbowych na wsi jest przeludnionych. Te same cyfry dla miast wynoszą 71,48 proc.

Potwierdza się stara prawda, że najgorsze mieszkania są zajęte przez największą ilość ludzi.

Tablica 5-ta, wykazująca ilość najmniejszych mieszkań w miastach, zajętych jednocześnie przez kilka rodzin dowodzi, że w życiu kilku rodzin w jednym mieszkaniu nie jest bynajmniej rzadkim zjawiskiem podziałem mieszkań zbyt wielkich, ale tragiczną koniecznością conajmniej dla 150.000 rodzin w cytowanych miastach.

Różnice w sposobie użytkowania mieszkań w różnych częściach Polski nie są zbyt wielkie. Znowu tylko Polska zachodnia wykazuje pomimo znacznego przeludnienia stosunki korzystniejsze od średniej (72,69 i 71 dla mieszkań 1-izbowych, 66,54 i 62 dla mieszkań 2-izbowych). Poza to województwo białostockie przedstawia stosunki lepsze od średniej.

Wszystkie te dane opierają się na spisie 1921 r. Tablica 7-ma w której znajdujemy dla 3-ech lat: 1923, 24 i 25 dane, dotyczące ilości zawartych małżeństw, wzrostu naturalnego i ilości izb nowych zbudowanych w kilku znaczniejszych miastach, są dowodem, że stosunki mieszkaniowe w miastach musiały się znacznie pogorszyć. Średnia ilość osób na izbę, która stanowiła w Warszawie w 1921 roku 4,7, przekroczyła już w 1925 r. 5 osób. Budownictwo wiejskie łatwiej kroczy za przyrostem naturalnym ludności, można więc przyjąć, iż stosunki tam nie zmieniły się zbyt wiele od 1921 r.

Można raczej nawet przypuszczać, iż stosunki na wsi uległy pewnej poprawie, jeśli wziąć pod uwagę intensywną akcję odbudowy kraju, prowadzoną przez Ministerstwo Robót Publicznych.

Od roku 1921 do końca 1926 odbudowano 355.582 domy mieszkalne. Ponieważ akcja odbudowy odbywała się przeważnie na wsi można skonstatować, nawet jeśli liczyć, iż każdy dom dał jedynie jedno mieszkanie, iż ilość mieszkań na wsi wzrosła o 10%.

Ochrona lokatorów.

Ustawa z d. 11.IV 1924 r., zmieniająca ustawę z 19.XII 1916 i nowelę 1922 miała na celu poza ochroną lokatorów interesy właścicieli nieruchomości. Zadaniem jej miał być stopniowy powrót komornego domów przedwojennych do obliczonych w złocie cen przedwojennych oraz powrót do zasady wolnej umowy najmu. Z drugiej strony ochrona lokatorów miała być zachowana drogą

ograniczenia prawa wymówienia do przyczyn ważnych, które prawodawca szczegółowo wymienia.

Dowód ważności przyczyny ciąży na właścicielu nieruchomości. Wolność umów najmu ograniczona jest do mieszkań ponad 4 izby. Umowa musi być zawarta na piśmie, a jeśli gospodarz i lokator nie dojdą do porozumienia miejsce umowy zajmują normy prawne ujęte w Tablicy № VII.

Podstawowe komorne zostało określone w wysokości 5 — 50 proc. przedwojennego komornego dla różnych kategorii lokali w zależności od rozmiarów pomieszczenia wzgl. sposobu użytkowania.

Podstawowe komorne miało wzrastać od 1.VII. 1924 do 1.I. 1925 o 4 proc., począwszy zaś od 1.I. 1925 o 6 proc. co kwartał aż do chwili, gdy osiągnie 100 proc. przedwojennego komornego. Właściciele domów mają prawo poza komornem żądać opłaty świadczeń, pokrywających opłaty gminne od dostarczania wody — od kanałów, oraz za wywóz nieczystości kloacalnych: za czyszczenie, głównych przewodów kominowych, za dostarczanie światła do sieni, schodów, korytarzy i podobnych pomieszczeń, za wywóz śmieci, wreszcie za wydatki na wynagrodzenie dozorczy domu.

Te opłaty dodatkowe ustają i obciążają właściciela skoro komorne od danego pomieszczenia przekroczy 50 proc. komornego względnie 75 proc. podstawowego komornego.

Świadczenia te stanowią dla najmniejszych mieszkań (1 i 2-izbowych) 10—12 proc., dla mieszkań 3 i 4-izbowych — 5—6 proc.

Ustawa w podobny sposób chroni sublokatorów pokoi umeblowanych lub nieumeblowanych. Główny lokator niema prawa obrać za wynajętą część mieszkania umeblowaną więcej niż 5 proc., a nieumeblowaną więcej niż 30 proc. ponad odpowiednią o powierzchni mieszkania część płaconego przez siebie komornego.

Komorne z 1914 r., płacone w rublach, markach lub koronach, które jest podstawą dla obliczania komornego obecnego blicza się podług równi złota. Wobec tego, że złoty od czasu ogłoszenia Ustawy o Ochronie lokatorów załamał się, komorne — którem myślał ustawodawca, uległo obliczaniu w złocie dość znacznej redukcji.

jum dla bezrobotnych lub osób, dla których stosowanie moratorium jest usprawiedliwione. Eksmisja sądowa dopuszczalną jest tylko wtedy, o ile komornik ma dowody, że gmina zapewniła eksmitowanemu jakikolwiek dach nad głową.

Ustawodawstwo śląskie zachowało, (i tem się odróżnia od ustawodawstwa reszty Polski), pewne ograniczenia, dotyczące rozdziału mieszkań. I tak — zabronione jest zmniejszenie liczby lokali mieszkalnych zarówno drogą rozbiórki jak i zamiany ich na lokale o przeznaczeniu handlowem itp. Właściciel domu ma prawo wyboru lokatora, ale wybór ten winien być zatwierdzony przez urząd gminny, który może odmówić zgody jeśli kandydat wybrany nie jest niczem związany z gminą lub jeśli istnieje brak mieszkań dla urzędów albo licznych rodzin.

Zużytkowanie mieszkań, które były zajęte przez urzędników państwowych należy do gminy, która może je przydzielać jedynie urzędnikom, przedstawionym przez władze państwowe. Lokator, który zajmuje mieszkanie bez zgody gminy może być eksmitowany.

Tablice 9 i 10, charakteryzujące ruch płac rzucają dodatkowe światło na sprawę ochrony lokatorów, dowodnie świadcząc, iż w dzisiejszych warunkach skasowanie ochrony lokatorów musiałoby wywołać wielką falę podniesienia płac.

Nie dałoby się zresztą uzasadnić żadnymi innymi motywami. Nie ma bowiem konieczności zwiększanie dochodów własności nieruchomości zwolnionej w znacznej części od ciężarów długów hipotecznych i istnieje pewność, że nie przyczyniłoby się to w niczem do wzmocnienia prywatnego budownictwa. Na prywatne budownictwo którego celem byłby wynajem małych mieszkań w żadnym razie i w żadnych warunkach liczyć obecnie nie można.

Ustawodawstwo popierające budownictwo mieszkaniowe.

Ustawodawstwo Rzplitej Polskiej, którego celem jest ułatwienie budownictwa mieszkaniowego jest względnie późnej daty Umieszczone w dekreście o ochronie lokatorów z dn. 16.I 1919 r Dz. U. Nr. 8 poz. 16 oraz ustawie o państwowym funduszu mieszkaniowym (z dn. 1.VIII 1919 r. Dz. U. Nr. 72 poz. 424) przepisy pozostały nieomal całkowicie martwą literą.

W 1921 r. w dn. 21 lipca Dz. U. Rz. 69 poz. 448 została wydana pierwsza ustawa o ustąpieniu gruntów państwowych spółdzielniom mieszkaniowym. 22 września 1922 r. ustawa ta została rozszerzona na dalsze grunty państwowe. 22 września tegoż roku wydaną została ustawa, zwalniająca wszystkie nowe budowy, nadbudowy i przebudowy mieszkań przeznaczone dla celów mieszkalnych, handlowych i przemysłowych od wszystkich podatków państwowych i gminnych, dotyczących nieruchomości lub budowy. Zwolnienie to dotyczy wszystkich budynków wybudowanych po 1 stycznia 1922 r. i podczas 8 lat od daty ogłoszenia tej ustawy (20 październik 1922), trwa zaś w ciągu 15 lat od chwili rozpoczęcia choćby częściowego użytkowania tych budynków. Zostały także zwolnione od podatku sprzedaż budynku nieukończonego lub pierwsza sprzedaż budynku ukończonego w stosunku do wszystkich nowych budowli w ciągu lat 8 od ich rozpoczęcia lub ukończenia. Ta sama ustawa zwolniła nowe budowle od wszelkich obowiązków, dotyczących rekwizycji; mieszkania w tych domach nie podlegają także ochronie lokatorów, a tem samem i żadnym ograniczeniom dotyczącym wysokości pobieranego komornego.

Wreszcie 26 września 1922 r. w ostatnim dniu istnienia Sejmu Ustawodawczego została uchwalona, po kilkuletnich wędrówkach i odpoczynkach po komisjach, ustawa w przedmiocie rozbudowy miast (Dz. Ust. Rz. Nr. 89 poz. 811).

Los tej ustawy podobnym był do losu dekretu i ustawy z 1919 r. pozostała ona prawie zupełnie bez zastosowania.

Kryzys finansowy, który nastąpił wkrótce po jej ogłoszeniu, zupełna dewaulacja marki polskiej spowodowały do zera podatki, przewidziane przez ustawę zarówno jak gwarancję 20.000.000 mk., które ustawa miała zapewnić obligacjom wydanym dla uruchomienia kredytów budowlanych. Zresztą, znalezienie nabywców dla tych obligacji, nawet z dostateczną gwarancją Skarbu było wówczas niemożliwością. Niezależnie od tego ustawa z 26.IX 1922 r. bardzo niejednolita, rezultat nie dostatecznie uzgodnionych targów komisyjnych nie dawała wielkich możliwości realizacji. Pośpiech, z jakim została uchwalona, wobec poczucia konieczności walki z klęską mieszkaniową spowodował, iż uchwalono ją bez wszelkiej dyskusji, bez wielu niezbędnych poprawek może nawet bez świa-

domości wielu posłów. W rzeczywistości więc znaczenie jej nie mogło być istotne.

Przewidziane przez ustawę komitety rozbudowy w większości miast nie zostały wcale stworzone, w innych nie odpowiedziały pokładanym nadziejom. Brak środków spowodował ich wegetację; komitety nie próbowały nawet korzystać z uprawnień, jakie im ustawa dawała.

I tak nigdzie nie skorzystano z prawa wymagania od instytucyj rozrywkowych i finansowych budowania mieszkań, nigdzie nie zażądano wywłaszczenia budowli nieukończonych, lub placów niezabudowanych, których właściciele nie zabudowali. Nigdzie nie określono im terminu w którym roboty te wykonać byli winni.

Cała część ustawy, która miała na celu ułatwienia gminom dobrej polityki gruntowej nie była przez nią wzięta pod uwagę.

Stałe pogarszanie się sytuacji finansowej i niemożność zastosowania ustawy przyczyniły się do ograniczenia ruchu budowlanego do takiego minimum, które równoznaczne jest z zupełnym zamarciem.

Reforma walutowa i stabilizacja złotego, były w r. 1924 sygnałem dla pojęcia usiłowań mających na celu ożywienie a raczej wznowienie ruchu budowlanego. Miała się do tego przyczynić zupełna nowelizacja ustawy.

Nowa ustawa z dn. 29 kwietnia 1925 r. (D. U. Nr. 51 poz. 346) była kompromisem pomiędzy dwoma sprzecznymi tendencjami. Z jednej strony Rząd powodując się głównie względami natury finansowej chciał z centralizować akcję zbierania podatków i subwencjonowania budownictwa w swoim ręku. Przewidywany przez ustawę o rozbudowie podatek od komornego i od placów zabudowanych, obydwie podatki o charakterze wybitnie komunalnym stały się w nowej ustawie podatkami państwowymi, o charakterze podatków celowych, przeznaczonych dla obniżenia kosztu kredytu budowlanego. Tendencja przeciwna, ogniskująca się z Związku Miast Polskich, reprezentowana zresztą także w Sejmie, chciała, zbliżając się do ducha ustawy z dn. 27 września 1922 r. pozostawić całą akcję zarówno podatkową jak pomocy w ręku gmin, względnie miejskich komitetów rozbudowy. Nowa ustawa zachowała komitety rozbudowy, nakazując ich tworzenie w każdym mieście,

w którym daje się odczuć brak mieszkań i pozostawiła im tylko część funkcji, przewidzianych przez ustawę dawną. Pomoc finansowa — przydział kredytów — miała być uskuteczniiona przez Rząd za pośrednictwem instytucji finansowej (Bank Gosp. Krajowego). Kredyty te miały swoje źródło w państwowym funduszu gospodarczym, opartym na pożyczce dolarowej (ustawa z d. 3 marca 1925). Jednakże przydział kredytów mógł być czyniony jedynie na wniosek komitetów rozbudowy lub magistratu.

Warunki pożyczek były określone jak następuje:

Pożyczka może osiągnąć 80 proc. wartości budowy, łącznie z placem budowlanym i udzielana jest początkowo na 1½ roku tj. czas potrzebny dla budowy, poczem pożyczka ma być skonwertowana na kredyt amortyzacyjny w ciągu lat 30. Konwersja ma być uskuteczniiona przez instytucję finansową, wskazaną przez Ministra Skarbu, wydającą listy zastawne na sumy mieszczące się w pierwszej połowie wartości nieruchomości i obligacje gwarantowane przez resztę do wysokości maksymalnej 80 proc. wartości nieruchomości. Listy zastawne i obligacje otrzymują poza gwarancją hipoteczną gwarancję gminy, w której się nieruchomości znajdują i gwarancję Skarbu Państwa do wysokości 500 milionów złotych. Papiery te zyskały ustawowo charakter pewności pupilarnej.

Koszt pożyczki amerykańskiej i niemożliwość umieszczenia po dość wysokim kursie listów zastawnych i obligacyj, czyniły roczne spłaty i procenty tak wysokimi, iż nie mogły one być ponoszone przez lokatorów nowych mieszkań. Ustawa przewidywała wobec tego, że strata na realizacji listów zastawnych i obligacji oraz część procentów będą pokrywane przez Skarb Państwa z utworzonego w tym celu funduszu, nazwanego funduszem Rozbudowy Miast.

Źródłem dochodów tego funduszu miał być: 1) państwowy podatek od komornego wszystkich mieszkań w domach zbudowanych przed wojną w wysokości 6 proc. komornego, płaconego w czerwcu 1914 r. przerahowanego al pari na złote w złocie lecz płaconego w złocie obiegowym i podatek od placów budowlanych do wysokości 1 proc. ich wartości szacunkowej. (Podatek od komornego został później ustawą z dn. 2 sierpnia 1926 r. Dz. Ust. Nr. 94 poz. 550 połączony z innymi i podatkami od komornego i usta-

lony na 8 proc. z czego jednak tylko $\frac{1}{4}$ część, tj. 2 proc. są przeznaczone dla Funduszu Rozbudowy Miast).

Ogólna suma komornego, płaconego w Polsce (bez G. Śląska) w 1914 r. przedstawia sumę, której równowartość wynosi 482.035.512 zł. Ponieważ ustawa z dn. 2 sierpnia przewiduje pewne zwolnienia podatkowe, można liczyć z tego źródła na dochód 7.000.000. Podatek od placów budowlanych ma bardzo niewielkie znaczenie, sposób poboru i wymiaru tego podatku mogącego mieć wielkie społeczne znaczenie jest taki, iż w całej Rzplitej nie dał on więcej niż 300.000 zł.

Obydwa te podatki są pobierane przez gminy na rachunek Skarbu Państwa. Ponieważ w istocie swojej mają one charakter wyraźnie komunalny, Rząd zgodził się na to by sumy pobrane zużytkowane zostały w tych samych gminach, w których zostały pobrane. Dlatego ustawa przewiduje, że sumy kredytów, które zostaną przydzielone budującym w każdej gminie winny być proporcjonalne do sumy podatków, pobranych w danej gminie. To było drugie ustępstwo uczynione zasadzie samorządu.

Ustawa z 29 kwietnia 1925 r. pozwoliła na rozpoczęcie żywszej akcji budowlanej. Sumę pożyczek, które miały być wydane budującym przez Bank Gosp. Krajowego zgodnie z tą ustawą początkowo określono na 100.000.000 zł. jednakże w 1925 r. B. G. K. wypłacił tylko 50.000.000 zł. W 1926 r. Bank pożyczył na budowę 18.905.496 zł. i wypłacił 5.100.000 zł. na snízenie procentu.

Sumy te w stosunku do potrzeb bardzo niewielkie, ale rezultat społeczny osiągnięty z pomocą tych sum jest jeszcze znacznie mniejszy aniżeli mogły być. Ustawa o rozbudowie przewidywała okazywanie pomocy kredytowej w pierwszej linii inicjatywie prywatnej, wspominając dopiero na drugim miejscu — bezpośrednio akcję gmin. Ani ustawa, ani rozporządzenie wykonawcze, nie czyniły żadnych zastrzeżeń, dotyczących wielkości mieszkań, które mają być zbudowane z pomocą rządu, nie przewidywały żadnej kontroli nad użytkowaniem pożyczek i wzniesionych budowli zupełnie nie ograniczały komornego, które mogło być pobieraniem w nowych domach.

W rezultacie inicjatywa prywatna, dla której budownictwo małych mieszkań nie przedstawiało żadnego interesu, poszła po zupełnie innej linii i budownictwo subsydjowane przyjęło kierunek

zupełnie nie odpowiadający potrzebom szerokich warstw ludności, mieszkających w Polsce w tak niedostateczny sposób.

Gminy, pomimo tego, że ustawa przewidywała ich akcję bezpośrednią, w bardzo nieznacznym stopniu korzystały z danej im możliwości budowania domów mieszkalnych. Wnioski Komitetów Rozbudowy dotyczyły przeważnie osób prywatnych, względnie spółdzielni budowlanych, nie różniących się w niczem od osób prywatnych, ani co do sposobu budowania, ani co do sposobu użytkowania mieszkań. Budowano b. wiele mieszkań, składających się z 4 — 8 izb, podczas, gdy, jak wiemy, typem przeważającym mieszkań w Polsce jest mieszkanie 1- i 2- izbowe, należało więc przede wszystkim budować mieszkanie stanowiące pewną poprawę istniejącego typu, ale odpowiadające potrzebom i możliwości płatniczej ludności.

Poza Poznaniem i Bydgoszczą, które zużytkowały bezpośrednio na budowę mieszkań przez miasto 70 i 90 proc. sum, które były przeznaczone dla pożyczek w danych gminach, wszystkie inne miasta rozdzieliły pożyczki pomiędzy bardzo wielką ilość osób i stowarzyszeń; rozdrobnienie kredytów spowodowało znaczne powiększenie kosztu budowy w tych miastach.

Naczelna myśl ustawy, polegająca na tem, by kredyt dla budowy odnawiał się drogą sprzedaży listów zastawnych oprocentowanych na 8 proc. i podlegających amortyzacji do 1950 r. i 12 procentowych obligacyj, podlegających umorzeniu w ciągu 15 lat nie mogła być zrealizowana, wskutek słabości rynku finansowego. W rezultacie suma wydanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego pożyczek nie rosła i Fundusz Rozbudowy Miast pomimo tego, iż główne jego źródło — podatek od komornego, został przez ustawę z 2 sierpnia 1926 r. zmniejszony z 6 na 2 proc. okazał się większym niż w danym okresie był potrzebny dla pokrycia straty na sprzedaży listów zastawnych i obligacyj dla dopłaty i różnicy procentów niezbędnej dla potanienia kredytu.

W tym samym czasie, w którym brak kapitału na budowę dawał się odczuwać do tego stopnia, że znaczna część rozpoczętych budowli pozostała nieukończona, Fundusz Rozb. Miast miał *zaduzo pieniędzy*, które wobec wyraźnego ograniczenia sposobu ich użytkowania przez ustawą musiały pozostać bezczynne.

Po 1¹/₂ roku istnienia ustawa musiała podlegć ponownej nowelizacji. Nowelizacja znalazła wyraz w rozporządzeniu Prezydenta z dn. 22 kwietnia 1927 r., ogłoszonym w Dz. Ust. Nr. 42 poz. 372.

Poza Państwowym Fund. Rozb. Miast, został utworzony nowy Państwowy Fundusz Budowlany, przeznaczony dla bezpośredniego udzielania pożyczek budującym. Na fundusz ten składają się dotacje z Państwowego Funduszu Gospodarczego (opartego na pożyczce zagranicznej) oraz inne specjalne dotacje Skarbu Państwa, kwoty ze sprzedaży listów zastawnych i obligacji, wydawanych przez udzielające pożyczek instytucje finansowe, wreszcie wszystkie pozostałości z Państwowego Funduszu Rozb. Miast nie zużytkowane dla pokrycia strat na obligacjach i listach zastawnych i dla zmniejszenia procentów.

Rozporządzenie przewiduje także możliwość zużytkowania w warunkach zatwierdzonych przez Ministra Skarbu, środków z Państwowego Fund. Rozb. Miast na zmniejszenie kosztów kredytu otrzymanego bezpośrednio przez budujących (gminy, spółdzielnie czy osoby prywatne), z zastrzeżeniem, iż pożyczki będą zaciągnięte za zgodą Magistratu lub Komitetu Rozbudowy.

Fałszywy społecznie dotychczasowy kierunek budownictwa wspomaganego ze środków publicznych, wyrażający się w zbyt drogiem i zbyt kłopotliwym budowaniu mieszkań nie dostępnych dla najbardziej ich potrzebujących, spowodował wprowadzenie do rozporządzenia kolejności w prawie otrzymania kredytów. Przy podziale kredytów mają być uwzględnione przede wszystkim zapotrzebowania gmin miejskich, spółdzielni mieszkaniowych i instytucji społeczno-humanitarnych, na drugim miejscu wymienione są spółdzielnie mieszkaniowo-budowlane, na ostatnim wreszcie inne osoby fizyczne i prawne. Pierwszeństwo w tej kolejności mieszkań będą budowały małe mieszkania.

Poraz pierwszy w prawodawstwie polskiem wyrażenie znalazło miejsce odróżnienie spółdzielni mieszkaniowych, to znaczy spółdzielni o nieograniczonej ilości członków, których domy pozostają własnością społeczną od spółdzielni budowlanych, budujących domy, które się stają niczem nieograniczoną własnością prywatną członków.

Ustawa przewiduje pożyczki dla gmin, spółdzielni mieszkaniowych i instytucji społeczno-humanitarnych do wysokości 90 proc

lla spółdzielni mieszkaniowo - budowlanych do 80 proc., wreszcie dla innych osób fizycznych i prawnych do 75 proc. kosztów budowy *bez wartości placow.*

Gminy upoważnione są do udzielania spółdzielniom mieszkaniowym subwencji: w ten sposób umożliwionem zostało budownictwo małych mieszkań przez spółdzielnie mieszkaniowe, składające się z osób, które nie są w stanie zdobyć się na znaczniejszy wkład własny do budowy.

Kontrola sposobu użytkowania kredytów oddana jest w ręce gminy. Zakres i sposób tej kontroli ma być określony przez rozporządzenie wykonawcze. Trudno czynić przewidywania, jak rozporządzenie wykonawcze będzie się przedstawiało, jednakże należy się spodziewać, iż zakres kontroli pozwoli gminom zwalczać powieranie nadmiernego komornego, w domach, które całkowicie prawie powstały z funduszy publicznych, jak to niestety, niejednokrotnie dziś się zdarza.

Sprawa najważniejsza — określenie jaka część procentów będzie pokrytą z Państwowego Funduszu Rozbudowy Miast, a ile będzie płacił budujący, t. z. ile będzie miał opłacać lokator, jest także pozostawiona rozporządzeniu wykonawczemu.

Należy zgóry i bardzo mocno stwierdzić, iż gdyby lokator miał opłacać komorne, które by mogło pokryć procenty i amortyzację w wysokości pobieranych dotychczas 7 i 6 proc., to komorne byłoby o wiele zbyt wysokie w stosunku do dzisiejszych zarobków robotniczych i urzędniczych.

Rozporządzenie, które wstrzymało wzrost komornego dla małych mieszkań uznało, iż robotnik nie może dzisiaj płacić komornego wyższego niż 15 zł. za izbę, a 22½ zł. za izbę z kuchnią (taką jest obecnie przeciętna wysokość komornego, płaconego w Warszawie). Koszt budowy takiego mieszkania waha się dzisiaj w Polsce od 3 do 6.000 zł. za izbę. Nie może więc procent razem z amortyzacją kosztować więcej od 3 proc., jeśli komorne ma kosztować niewiele więcej niż w domach starych i nie obciążać zbyt mocno budżetów robotniczych. Zdaje się, że zrozumienie tej prawdy staje się coraz bardziej powszechne *). Przykład pożyczek 1 proc.

*) „Budżet robotniczy w Polsce waha się w granicach od 100 do 250 zł. miesięcznie, to znaczy od 1200 do 3000 zł. rocznie. Wydatek na mieszkanie nie może przekraczać 20 proc., samo zaś komorne 15 proc. budżetu, to znaczy 180

wydawanych ze Śląskiego Funduszu Gospodarczego świadczy, konieczność niskiego oprocentowania została tam już dawno zażądana.

Nie ulega wątpliwości, że koszt budowy mieszkania może być znacznie obniżony dzięki właściwemu przydziałowi kredytów i skoncentrowaniu budownictwa w ręku kilku silnych przedsiębiorstw o charakterze użyteczności publicznej. Doświadczenie dowiodło, że koszt budowy jest najwyższy w tych miastach, gdzie fundusze były rozdzielane pomiędzy dużą ilość osób, a najniższy tam, gdzie gminy same budowały. Jednak pomimo oszczędności, która da się osiągnąć dzięki właściwej organizacji budownictwa, usprawnieniu technicznemu i daleko idącej normalizacji we wszystkich dziedzinach, nie można liczyć na to, by pracownicy zarówno fizyczni jak umysłowi byli w stanie płacić więcej niż 3 proc. rocznie kosztów budowy. Reszta więc amortyzacji i procentów musi być pokryta drogą pomocy publicznej, to znaczy obecnie przed wszystkim przez opodatkowanie mieszkań w domach starych. Część podatku od komornego, która obecnie jest przeznaczona na zmniejszenie kosztów komornego w domach nowych wynosi tylko 1/3 przedwojennego komornego t. zn. reprezentuje sumę 7.000.000 zł rocznie. Gdyby sumę tę zużytkować bezpośrednio na budowę, można by za nią wybudować około 2.000 izb mieszkalnych rocznie t. zn. ledwie 1000 mieszkań, złożonych z jednego pokoju z kuchnią. Jeśliby zaś zgodnie z przewidywaniem ustawy zużytkować ją na zmniejszenie kosztów oprocentowania i umorzenia kapitału budowlanego, pozwoliłoby to (przykładowo) na zmniejszenie o 7 proc. kosztów pożyczki 100-miljonowej lub o 3 1/2 proc. kosztów pożyczki 200-miljonowej.

Można by więc tą drogą w ciągu całego okresu amortyzacyjnego (to znaczy 20 do 30 lat) wybudować w zależności od wysokości istotnych kosztów pożyczki i konieczności, pokrycia mniejszej lub większej jej części, 15 do 30.000 mieszkań.

do 150 zł. rocznie. Koszt budowy mieszkania 2—3-izbowego wynosi obecnie 6000 do 12000 zł. Komorne wyniesie więc może nie wyżej 3 do 3,75 proc. kosztów budowy. Administracja i remont pochłaniają co najmniej 1 proc. kosztów budowy. Na oprocentowanie kapitału budowlanego wraz z amortyzacją można więc przynajmniej znacząco 2—2,75 proc.“

„Budownictwo Mieszkań Robotniczych. Wydanie Robotniczego Przeglądu Gospodarczego“, Warszawa 1927 r.

Wystarczy rzucić okiem na tablice, obrazujące obecną sytuację mieszkaniową w Polsce, by zrozumieć, iż to nie może wystarczyć. Gdyby miano zbudować w miastach polskich tylko taką ilość mieszkań, by dać własne mieszkanie rodzinom, gnieźdzącym się obecnie po 2 i 3 gospodarstwa w jedno lub 2-izbowem mieszkaniu, trzeba by odrazu tylko w kilku miastach wybudować więcej niż 70.000 mieszkań!

70.000 mieszkań, jedynie dlatego, by każda rodzina miała własne mieszkanie, bez poprawienia ogólnych warunków mieszkaniowych, bez skasowania mieszkań nie nadających się zupełnie dla zamieszkania, bez częściowego zwolnienia mieszkań przeludnionych nie licząc się wcale z naturalnym przyrostem ludności i nowo powstającymi gospodarstwami!

A przed wojną budowano w naszych miastach rocznie do 5 proc. nowych mieszkań, co przedstawia rocznie około 100.000 nowych mieszkań dla miast polskich!

Wynika stąd konieczność znalezienia dla Państwowego Funduszu Rozbudowy Miast, jeśli fundusz ten ma istotnie przyczynić się ku uzdrowieniu stosunków mieszkaniowych, innego źródła dochodów poza dotychczasowymi: podatkiem od komornego i podatkiem od płaców; ostatni w dotychczasowych rozważaniach ze względów na jego minimalne znaczenie wcale pod uwagę nie był brany.

Ustawa o rozbudowie miast, zarówno jak i ustawa o podatku od komornego nie obowiązują w Województwie Śląskiem, którego ustawy mieszkaniowe b. zresztą liczne, różnią się zasadniczo od ustaw w pozostałej Rzplitej. Sejm śląski, który od 1924 r. b. rozpoznał pomoc budownictwu drogą pożyczek ze Skarbu Śląskiego, wydawanych na 1 proc., ogłosił w dn. 1 grudnia 1926 r. ustawę o Funduszu Gospodarczym Śląskim, z którego mają być wydawane długoterminowe pożyczki hipoteczne o niskim oprocentowaniu. Fundusz ten powstaje z podatków głównym jest podatek od komornego, płacony nie przez lokatorów, jak w pozostałych dzielnicach, lecz przez właścicieli nieruchomości i nie przenoszony na barki lokatora. Podatek jest postępowy i wynosi od komornego wynoszącego od 15 do 30 zł. miesięcznie — 5 proc., od 30 — 100 zł. — 7,5 proc., od 100 — 200 zł. — 10 proc., od 200—500 zł.—15 proc., od 500—1000 zł.—20 proc., wyżej 1000—5 proc. Podatek ten płacony jest także stosownie do wartości

lokalu przez właścicieli, zajmujących lokale w domach własnych Lokatorzy, którzy mają sublokatorów płacą także podatek od komornego podług norm następujących:

	pokoje nieumeblowane	umeblowane	podatek
Komorne	15—30	25—50	5 proc.
„	30—50	50—100	7½ „
„	50—100	100—200	15 „
wyżej	100	200	30 „

Podatek nie jest pobieranym w domach, w których ogólne komorne nie przekracza 125 zł. oraz od mieszkań, których komorne jest mniejsze od 15 zł. i pokoi umeblowanych, których komorne jest mniejsze od 25 zł.

Domy zbudowane po 1 stycznia 1919 r., domy państwowe gminne, instytucyj wyznaniowych, komunalnych i związków zawodowych robotniczych — są zwolnione z podatku, podobnie jak i właściciele domów, którzy użytkują nieruchomości jedynie dla własnych celów handlowych lub przemysłowych.

Dziesięcioprocentowy podatek od biletów do kinematografów i podatek od samochodów są dalszym źródłem funduszu gospod. śląskiego. Rada wojewódzka ustala plan zużytkowania funduszu. Prawdopodobnem jest, że znaczna część tego funduszu będzie zużyta na budowę mieszkań robotniczych, których budowa nie została dotychczas od czasów wojny wznowiona przez górnicy i hutniczy przemysł górnośląski.

Przedwojenne budownictwo patronalne prowadzone przez wielki przemysł g. śląski polepsza, dzięki istnieniu kolonji robotniczych, przeciętną sytuację mieszkaniową tej dzielnicy, co znajduje wyraz w tablicach statystycznych. Natomiast położenie robotników, którzy nie znajdują pomieszczenia w tych kolonjach i są zmuszeni na własną rękę szukać mieszkań w miastach i wioskach g. śląskich jest tem gorsze i wymaga szybkiego i skutecznego działania. Wysokość podatku od komornego i niski procent pobierany na G. Śląsku od pożyczek udzielanych budującym, pozwalają się spodziewać, iż w tej dzielnicy akcja ku poprawie warunków mieszkaniowych klasy robotniczej będzie bardziej wydajną.

Ruch budowlany.

Nielatwo jest zdać sobie sprawę z całokształtu ruchu budowlanego w ciągu ostatnich lat w Polsce. Względnie niewielka ilość wzniesionych budowli tem większe znaczenie nadaje omyłce, nie dającej się uniknąć wobec różnorodności źródeł, na których opierają się tablice. Tablice 12 i 13 opierają się na cyfrach zbieranych przez Gł. Urząd Statystyczny, w odpowiedzi na ankietę, zwróconą do Zarządów Miast powyżej 25.000 mieszkańców. Zebrane dane dotyczą tylko budownictwa prywatnego, istniejącego jednak przeważnie dzięki kredytom państwowym lub banków państwowych. Tablice te nie dają obrazu całości ruchu budowlanego, gdyż budownictwo państwowe w ciągu tych lat miało dość wybitne znaczenie.

Państwo budowało np. w Warszawie w ciągu 1919 — 1923 r. bezpośrednio, dwie grupy domów dla pomieszczenia urzędników. Te dwie grupy dały 169 mieszkań o powierzchni użytkowej 12.000 m² wszystkiego 553 pokoje i 169 kuchen. Podobną działalność Państwo rozwinęło w województwach wschodnich: nowogródzkim, poleskiem, wołyńskim, wileńskim i białostockim. W 1924 r. wzniesiono w 44 miastach 199 budynków, zawierających 492 mieszkania w ogólnej liczbie 1126 pokoi, 472 kuchen i 336 pokoi kawalerskich. W 1925 r. wybudowano w 37 miastach 68 budynków, które dały 338 mieszkań i 50 pokoi kawalerskich.

Budownictwo warszawskie miało na widoku głównie potrzeby wyższych urzędników, stąd przewaga mieszkań większych (85 mieszkań o 5 pokojach z kuchnią), budownictwo na prowincji dało głównie małe mieszkania. Ministerstwo Spraw Wojskowych wybudowała od 1919 do 1926 r. na terenie całego Państwa 132 nowych domów mieszkalnych z 732 mieszkaniami o 1950 izbach, oraz odbudowała 690 budynków z 5708 mieszkaniami o 12.140 izbach. Średnio nowo zbudowane mieszkanie składa się z 2½ izb, odbudowane z 2 izb. Poza tem znaczna ilość mieszkań została zbudowana przez Ministerstwo Komunikacji dla swoich urzędników i robotników, M-stwa Skarbu, Przemysłu i Handlu, Oświaty, przez dyrekcję monopolów państwowych i zarządy poszczególnych przedsiębiorstw. Wreszcie P. K. O. inwestowało znaczną część swego kapitału emerytalnego w budowę domów mieszkalnych. Można szacować, prawdopodobnie bez znacznego błędu, że ilość mieszkań

nowowytbudowanych bezpośrednio przez Państwo wynosi 2 do 3 tysięcy.

Typ mieszkań budowanych w ciągu ostatnich kilku lat o tyle się wznosi ponad dominujący typ mieszkań w Polsce, że w rzadkich tylko wypadkach budownictwo przyczyniło się do podniesienia sposobu zamieszkania warstw nieposiadających. Tablica 14 wykazuje, że średnia ilość izb mieszkania zbudowanego w Warszawie, a w latach 1919 i 1922 stanowi 3, podnosi się w 1923 i 1924 do 3,6—3,7 by spaść znów do 3, w latach 1925 i 1926. Średnia ta w latach 1923 i 1924 była jeszcze wyższą jeśli wziąć pod uwagę tylko nowe budowle, bez uwzględnienia nadbudowania i przebudowywania domów starych. Otrzymujemy wtedy średnio 4,1 izby na mieszkanie. Jeśli uwzględnimy, że wśród budowanych wówczas domów znajdują się także i domy akademickie, w których każda izba liczoną jest jako oddzielne mieszkanie, nie ulega wątpliwości że prawdziwa średnia kształtuje się jeszcze wyżej. Budownictwo przysporzało więc przedewszystkiem pewną ilość mieszkań dużych po części nawet bardzo dużych.

Sytuacja w innych większych środowiskach niewiele się różni od Warszawy. We Lwowie np. budowano w lipcu 1926—109 mieszkań 2- i 3-izbowych i 92 mieszkania 4-5 i 6-izbowych: połowę mieszkań budowanych należy więc uważać za zbytłkowne. Zbytek to bardzo względny. Konieczność uważania za zbytłkowne 4-izbowego mieszkania, uważanego gdzieindziej za minimalne, dosadniej niż cokolwiek innego mówi o naszej przeraźliwej nędzy mieszkaniowej.

Niestety jednak większe mieszkanie może być u nas tylko udziałem niewielkiej garstki zamożnych lub podstawą dalszego rozwoju plagi sublokatorstwa.

W Łodzi stosunek zbliża się bardziej do potrzeb. Na 164 projekty, zatwierdzone przez Komitet Rozbudowy było 31 mieszkań 5-izbowych, 235—4-izbowych, 406—3-izbowych, 486—2-izbowych i 227—1-izbowych.

I tu mieszkań większych niewątpliwie budowano stosunkowo zbyt wiele, lecz dysproporcja mniej jest rażąca.

Ogólne pojęcie o charakterze budownictwa można otrzymać jeszcze w następujący sposób.

Na kwestjonariusz zwrócony przed Zjazdem Spółdzielni Mieszkaniowych i Mieszkaniowo Budowlanych, który się odbył w kwie-

Iniu r. b. w Warszawie odpowiedziało 67 Spółdzielni i Związek Śląski, jednoczący 69 Spółdzielni. Są to prawdopodobnie wszystkie spółdzielnie, które istotnie czegoś dokonały.

67 spółdzielni, łączących 7299 członków wykończyło 484 budynki o 1703 mieszkaniach i 7595 izbach.

Średnio więc ukończone przez Spółdzielnię mieszkanie to $4\frac{1}{2}$ izby! Budowle rozpoczęte obniżają nieco tą średnią—rozpoczęto 363 budynki które mają dać 1027 mieszkań o 3894 izbach (średnia 3,8).

Odbija się tu rozpoczęta w 1926 r. w Warszawie i Łodzi akcja budowy mieszkań robotniczych, która dominuje na G. Śląsku.

69 spółdzielni śląskich, do których należy 4257 członków wykończyło 278 domów, w których znajdują się 459 mieszkań o 1146 mieszkań. Na mieszkanie wypada więc średnio $2\frac{1}{2}$ izby.

Stosunek w 177 domach rozpoczętych jest podobny: 299 mieszkań o 685 izbach to znaczy średnio 2,3. Warto podkreślić przewagę domu 1-izbowego względnie bliźniaczego na Śląsku. Średnio mieszkań na dom wypada tam $1\frac{1}{4}$, podczas gdy w pozostałych dzielnicach Rzplitej na jeden dom wypada średnio $3\frac{1}{4}$ mieszkania.

Ta sama ankieta daje kilka cyfr dotyczących kapitałów spółdzielni: $\frac{2}{3}$ (a na Śląsku 86 proc.) to pożyczki państwowe, i w drobnej części samorządowe.

I bez tego było wiadomo, że całe prywatne budownictwo mieszkaniowe odbywa się z pomocą funduszy publicznych. Można z całą pewnością twierdzić, że zaledwie kilka prywatnych willi zostało zbudowanych przez ich właścicieli bez pomocy Państwa. Niemożna tego, niestety, twierdzić o wszystkich zbudowanych willach.

Przebudowy i nadbudowy, które szczególnie w latach 1919 i 1921 miały stosunkowo wielkie znaczenie (patrz tablica 16) były przeważnie czynione bez pomocy publicznej przez właścicieli nieruchomości lub przedsiębiorców, wynajmujących mieszkania zgóry na lat kilka, za cenę, która pozwalała na wykonanie budowy całkowicie opłaconej w ten sposób przez przyszłego lokatora. Nowe budowle natomiast nieomal wszystkie, opierały się na środkach publicznych.

Pomoc rządową rozpoczęła akcja Banku Budowlanego, która trwała od lipca 1921 do lipca 1924 r. W tym czasie Bank wydał 133 pożyczki osobom prywatnym, 20 instytucjom dobroczynnym, 22 spółdzielniom budowlanym, 8 gminom miejskim i 3 związkom akademickim.

Aż do marca 1923 r. kredyty te były wydawane w mk. p., począwszy od kwietnia 1923 do lipca 1924 r. na podstawie mierznika złotego.

Kredyty w mk. były wydawane do wysokości 60 proc. szacunku nieruchomości dla osób prywatnych i 75 proc. dla spółdzielni i instytucji dobroczynnych.

Spółdzielnie oficerskie i urzędnicze płaciły 2 proc., gminy 4% osoby prywatne 5 proc. Podkreślić należy uprzywilejowanie spółdzielni, bez względu na ich charakter w stosunku do gmin! Kredyty, których wysokość sięgała 14 miliardów mkp. stały się wskutek dewaluacji marki i konwersji kredytów w przeważnej części zapomogami. Konwersja odbywała się podług skali wahającej się od 10 — 80 proc. wartości pożyczki. Skala wysoka jednak rzadko była stosowaną.

Kredyty złotowe, które w ciągu 23 i 24 r. dosięgły 5,727,009 zł były wydawane aż do 90 proc. kosztorysu spółdzielniom i do 80 proc. osobom prywatnym. Odsetki pobierano w wysokości 2%

W rezultacie akcji Banku Budowlanego, która trwała przez 3 lata, otrzymano około 600 domów i 6000 mieszkań, t. zn. 20—25000 izb.

Ogólna ilość domów, zbudowanych w latach 1923 i 1924 r. w miastach wymienionych w tabelicy 12 wynosi 1200; ruch budowlany w 1921 i 1922 nie był większym od budownictwa dwóch lat następnych. Wynika stąd, iż co najmniej czwarta część wszystkich budowli w ciągu lat 1921 do 1924 była finansowana przez Bank Budowlany.

Większość mieszkań, zbudowanych z pomocą Banku Budowlanego są to mieszkania 4-5- a nawet 6-izbowe, czasem jeszcze większe w kolonjach kooperatyw t. n. urzędniczych.

Bank Budowlany odegrał specjalnie wielką rolę w odbudowie Kalisza.

Poza Bankiem Budowlanem, podobną akcją (w znacznie mniejszej mierze) prowadziły Zakład Kredytowy Miast Małopolskich i Bank Komunalny w Poznaniu. Ten ostatni finansował budowę domów w Poznaniu, Inowrocławiu, Ostrowiu, Radliczu itd. Podkreślić należy, że w Poznaniu i na Pomorzu było kilka spółdzielni budowlanych, pochodzących jeszcze z czasów przedwojennych, które zdo-

były się nawet w tem wyjątkowo trudnem czasie na wybudowanie pewnej, oczywiście bardzo nieznacznej ilości mieszkań ze środków własnych.

Budżet M-stwa Rob. Publ. zawierał w 1921 r. 600 milionów, w 1922 r. 4 miljardy 360 milionów na kredyty budowlane. Suma kredytów wypłaconych na podstawie pierwszej Ustawy w przedmiocie Rozbudowy Miast dosięgła w 1922 i 1923 r. równowartości 4 milionów 600 tysięcy fr. zł. Pomoc ta była okazywana budownictwu poza kredytem Banku Budowlanego, którego działalność zakończona została w 1924 r.

W 1925 rozpoczęła się działalność Banku Gospod. Krajowego, oparta na Ustawie o Rozbudowie Miast w jej nowem sformułowaniu.

Bank w 1925 i 1926 r. przyznał 3221 pożyczek na ogólną sumę 74.903.150 w części z funduszu gospodarczego, w części ze środków własnych.

Z sumy tej do 31.XII 1926 Bank wypłacił zł. 66.578.806 gr. 83. Procenty pobierane przez Bank od pożyczek, które po ukończeniu budowy mają być konwertowane na długoletni kredyt amortyzacyjny, obliczane były w wysokości 6 — 7 proc., o ile były to fundusze pochodzące z Państwowego Funduszu Gospodarczego i w wysokości 12 proc. o ile były udzielane ze środków własnych Banku.

Wielka ilość przyznanych pożyczek znajduje się niewątpliwie w ścisłym związku z wielką ilością oddzielnych budowli, których wzniesieniu chciano w ten sposób pomóc. Ponieważ pożyczki przyznawano przeważnie częściami, w sumach nie wystarczających dla wykończenia całej budowli, można średnio liczyć, iż na jeden dom wypłacano 2 pożyczki (pierwszą na wyprowadzenie pod dach, drugą na wykończenie). Podług tego prawdopodobnego obrachunku otrzymuję się liczbę 1500 domów, które miały być zbudowane z pomocą Banku. Tablica 12 i 13 dowodzi więc raz jeszcze prawdziwości twierdzenia, że niewiele mieszkań powstaje bez pomocy środków publicznych, ponieważ ogólna liczba budowli, rozpoczętych w 1925 i 1926 nie o wiele przekracza 1500.

Wielka ilość wydawanych pożyczek może też wytlómaczyć tablicę 13: widać z niej, iż znaczna część (do 50 proc. procent budowli) nie została wykończona w ciągu jednego roku lub dwóch lat. Rozdział kredytów pomiędzy zbyt licznych budujących jest jedną z głównych przyczyn tego rezultatu. Otrzymaawszy kredyty,

pozwalające rozpocząć budowę, wiele spółdzielni czy innych budujących wzniosło mury, których nie było już w stanie pokryć dachem. Rozdrobnienie środków (średnia pożyczka wynosi 23.000 zł.) dało jako rezultat częste zahamowanie budowli i zbyt wysokie koszty budownictwa, wywołane przez zbyt wielką ilość organizacji, zajmujących się budowlą jednostek zbyt małych. Przyczyniły się do tego i częste przerwy pomiędzy wypłatami poszczególnych pożyczek.

Ponieważ Ustawa o Rozbudowie pozwala Bankowi Gosp. Kr. na udzielanie pożyczek jedynie na wniosek miejskich komitetów rozbudowy odpowiedzialność za ten stan rzeczy spada na te komitety i ich wadliwą politykę budowlaną. Zaznaczyć jednak warto że niejednokrotnie komitety rozbudowy rezygnowały ze swoich uprawnień, stawiając wnioski na sumy znacznie większe, aniżeli Bank Gosp. Krajowego był w stanie w danych miastach przyznać. Komitet Rozbudowy m. Warszawy np. rozdysonował w 1926 r. przybliżenie pięć razy większą sumę kredytów niż mógł otrzymać. Być może iż dzięki temu udało się niektórym miastom (np. Warszawa) otrzymać większy przydział kredytów, niż wypadało z kontyngensu, jednakże polityka przydziału kredytów poszczególnym budującym przeszła, z winy Komitetu Rozbudowy, w ręce Banku Gosp. Krajowego, częściowo M-stwa Skarbu, które mogły sobie dowolnie wybrać instytucje i osoby z pośród licznych kandydatów, przedstawionych przez Komitet Rozbudowy.

Charakteryzuje tę politykę podział kredytów, przyznanych przez B. G. Kr. w 5 miastach:

(w odsetkach ogólnej sumy kredytów)

Gmina	Spółdz.	Inst.	Społ.	Osoby i sp. pryw.
Warszawa	0	57	13	30
Lwów	14	22	24	40
Poznań	70	9	11	10
Lublin	0	34	35	31
Wilno	27	0	0	73

Cyfr dla Łodzi nie mam, ale wiadomem jest iż w tem najbardziej upośledzonym mieście lwia część kredytów została przyznana osobom prywatnym.

Dla Warszawy bardziej szczegółowe dane są następujące:

POŻYCZKI PRZYZNANE PRZEZ KOMITET ROZBUDOWY.

Wyszczególnienie	R o k 1925		R o k 1926	
	Liczba pożyczek	Suma	Liczba pożyczek	Suma
Gmina	—	— —	5	3.226.230
Spółdzielnie	51	9.303.900	88	19.847.450
Ins. społ. hum.	24	3.094.000	16	2.487.700
Osoby i sp. prywat.	138	5 052.650	167	7.232.800
Razem	213	17.450.550	276	32.794.180
Prócz tego na remont domów	171	870.450	143	1.192.186

Widzimy, że w Warszawie działalność gminy, znajduje się w zaczątkach. Dotychczas wogóle kilka zaledwie gmin w Polsce wykazało bezpośrednią większą działalność. Poznań zużytkował 70% swego kontyngentu kredytowego z 1925 r. Ogółem wybudowano w Poznaniu od 1914 do końca 1926 — 668 mieszkań. Z tej liczby wybudował sam magistrat — 407 mieszkań w 26 domach. Są to: kolonja robotnicza w Górczynie składająca się z 12 budynków po 16 mieszkań 2-izbowych; dwa budynki robotnicze żużlowo-betonowe przy ul. Św. Rocha po 8 mieszkań 3-izbowych; 4 budynki robotnicze przy warowni Radziwiłła o łącznej liczbie 68 mieszkań dwu i trzy izbowych; 5 domów urzędniczych przy ul. Wspólnej o łącznej liczbie 70 mieszkań dwu, trzy i czteroizbowych; 1 dom o 50 mieszkaniach dla urzędników przy ul. Półwiejskiej (2, 3, 4 i 5-izbowych); 1 dom przy ul. Chwali-szewo z 7 mieszkaniem 2, 3, 4 i 5-izbowymi dla urzędników; 1 dom przy ul. Grobla o 10 mieszkaniach urzędniczych 2, 3, 4 i 6-izbowych. Miasto projektuje w dalszym ciągu budowę nowej kolonji robotniczej przy ul. Rolnej o 261 mieszkaniach dwu i trzy-izbowych.

Poza gminą buduje kilka spółdzielni budowlanych urzędniczych. Inicjatywy prywatnej brak zupełnie.

W Krakowie wybudowała gmina w 1925 i 1926 r. 10 domów, obejmujących 137 mieszkań o 336 izbach i baraków, obejmujących 183 mieszkań i 202 izby. Cała poprzednia działalność budo-

wlana (1914—1924) sprowadza się do 4 domów, liczących łącznie około 150 izb. W 1920 roku z inicjatywy dr. Adolfa Grossa (dyrektora Zakładu Kredytowego Miast Małopolskich) została założona przy współudziale rządu „Spółka Mieszkaniowa dla Miast“, jako instytucja użyteczności publicznej. Należą do niej Bank Gosp. Krajowego i gminy małopolskie. Spółka Mieszkaniowa wybudowała w Krakowie 10 domów o 123 mieszkaniach liczących razem 402 izby; prócz tego w Tarnowie 2 domy (36 mieszkań i 84 izby) i w Nowym Sączu 1 dom (16 mieszkań, 32 izby). Zasługuje również na uwagę działalność spółdzielni urzędniczej „Osiedle“ (2 domy 3-piętrowe z mieszkaniami 2 i 3-izbowymi). W 1926 rozpoczął budowę 4 domów urzędniczych Zakład Pensyjny (ubezpiecz. emerytalne urzędn. pryw. w Małopolsce).

Godnemi uwagi są poczynania Magistratu m. Piotrkowa. W kwietniu 1926 przystąpił on do budowy miejskiego domu czynszowego o 34 mieszkania (6—trzyizbowych, 20—dwuizbowych i 8—jednoizbowych); w maju tegoż roku—do budowy dalszych dwóch domów czynszowych, każdy o 8 mieszkaniami trzyizbowych i 8 mieszkaniami dwuizbowych.

Pewną liczbę mieszkań robotniczych (jedno i dwuizbowych) wybudowały gminy w Białej (64 izby), Bielsku (115 izb), Płocku (około 60 izb), Cieszynie (30 mieszkań).

Woj. Śląskie zgodnie z ustawą z dn. 12 marca 1924 (Dz. Ust. Śl. Nr. 8 poz. 21) przyznało w 1924 r. 3.490.000 w 1925 3.328.500, w 1926 800.000, razem 7.618.500 zł. kredytów na budowę domów Irodziny, względnie bliźniaczych. Kredyt (amortyzacyjny) w ciągu 35 lat z tych kredytów kosztuje 1⁰/₁₀₀ rocznie. 68 spółdzielni wykończyło lub rozpoczęło 758 mieszkań o 1831 izbach. Średnia na mieszkanie nie dochodzi 2¹/₂ izby, budowano więc głównie mieszkania małe, w połowie dwa pokoje z kuchnią, w połowie jeden pokój z kuchnią. Z 68 spółdzielni 46 oddaje grunt na własność członkom, w 22 pozostaje on własnością spółdzielni.

Łatwe warunki kredytu spowodowały także wybudowanie pewnej ilości domów zbyt wielkich i na terenach zbyt drogiej (Katowice, Bielsk). Budowa ich została wstrzymana, ponieważ właścicielom zabrakło środków na opłacenie placu oraz kosztów na przeprowadzenia ulicy i inwestycji.

Liczby podane w tablicach i w tekście pochodzą z różnych źródeł i nie mogą być dodawane. Pomimo to należałoby zrobić próbę zestawienia ogólnej ilości mieszkań, wybudowanych w Polsce niepodległej w miastach. Ilość ta może być, za okres czasu od 1919 do 1926, *szacowana* na 20 do 30.000 mieszkań.

Szacowanie to da się sprawdzić, jak następuje: ogólna ilość pożyczek w Banku Gospodarstwa Krajowego 1925—1926 wynosiła 36.000.000 złotych. Suma ta przedstawia możność wybudowania przy cenie 50 złotych za m³ (patrz tablica 20), których 80% ma być pokryte pożyczką, około 16.500 izb, t. zn. mniej więcej 6.000 mieszkań. Ta sama ilość była zbudowana z pomocą Banku Budowlanego; 2.000—3.000 bezpośrednio przez Państwo, daje to razem 15.000 mieszkań. Ilość tą należy dopełnić budowlami wzniesionymi bez pomocy państwowej, co miało miejsce w większej liczbie jedynie tylko w małych miasteczkach; w ten sposób dojdziemy do 20—30.000 mieszkań.

Obliczenie to da się jeszcze sprawdzić zestawieniem ilości mieszkań, które nie podlegają ochronie lokatorów. Ilość ta waha się zależnie od wielkości miast: wynosi 0.25% w Warszawie, rzadko tylko przekracza kilka procent w miastach znaczniejszych, średnio stanowi nie więcej niż 2%. Ponieważ ilość mieszkań w miastach wynosi 1.342.156; ilość mieszkań nowozbudowanych obliczona w ten sposób wynosi około 25.000.

Podkreślić należy, że poza obliczeniem dotyczącem budownictwa w miastach, pozostaje wielka akcja odbudowy zniszczeń wojennych, której obraz daje tablica XIX.

Dzięki pomocy Rządu, okazywanej przeważnie przez dostarczenie materiałów budowlanych i usilnej, własnej pracy chłopca polskiego powstało przeszło 350.000 domów mieszkalnych.

Cztery piąte zniszczeń Wielkiej Wojny Europejskiej i Wojny polsko-rosyjskiej odbudowano.

Nie wszystko jeszcze zrobiono, niestety są jeszcze rodziny, które nie otrzymały pomocy lub były zbyt biedne by z niej skorzystać i dotąd mieszkają w ziemiankach, ale praca już dokonana jest istotnie bardzo wielką.

W zestawieniu z ilością 350.000 domów na wsi, jakże mizernymi są wszystkie liczby dotyczy domów, mieszkań i izb, które mogły powstać w miastach.

Olbrzymie zmniejszenie się ruchu budowlanego w miastach dało w rezultacie także znaczne zmniejszenie się ilości osób zajętych w przemyśle budowlanym. Ilość ta podług spisu ludności w 1921 r. wynosiła (bez woj. Wileńskiego) 104.570.

Ankieta na którą odpowiedziało 137 miast (Tabl. XXI) dowodzi, że ilość robotników budowlanych w porównaniu do ilości przedwojennej zmniejszyła się mniej więcej o połowę. Zmniejszenie to jest szczególnie znaczne w województwach zachodnich. Nie ulega wątpliwości, że należy się bardzo poważnie liczyć z brakiem wykwalifikowanych robotników budowlanych, jeśli się ma nadzieję i chce widzieć wznowienie ruchu budowlanego tak niezbędnego w Polsce. Wymaga to środków zaradczych.

*

*

*

Studjum, choćby najbardziej szkicowe i niepełne obecnego stanu sprawy mieszkaniowej w Polsce wymaga także kilka słów o ruchu organizacyjnym i ideowym, mającym na celu poprawę stosunków mieszkaniowych i o stopniu zrozumienia konieczności tej poprawy, istniejącym wśród społeczeństwa oraz w organach samorządu i rządu, powołanych do walki z klęską mieszkaniową.

Samorzutny ruch wśród społeczeństwa wyraża się przedewszystkiem w tworzeniu licznych spółdzielni mieszkaniowych i budowlanych. Niezależnie od poruszanej już sprawy ich znaczenia dla budownictwa mieszkaniowego, oraz charakteru, należy skonstatować bardzo znaczny i szybki ich przyrost. 1 stycznia 1924 r. istniały w Polsce 674 spółdzielnie, w ciągu roku 1924 ilość ich powiększyła się o 107, w ciągu roku 1925 o dalsze 144. Z ogólnej ilości 925 spółdzielni istotnie czynnych było niewiele, (około 15%), przedewszystkiem z powodu niemożności zdobycia środków na budowę. Samo ich istnienie i tempo ich powstawania spółdziel jest jednak b. cennym wskaźnikiem.

W d. 9 i 10 kwietnia b. r. odbył się w Warszawie Zjazd Spółdzielni Mieszkaniowych i Budowlano Mieszkaniowych. Na zjeździe tym było obecnych 67 spółdzielni i związek śląski, reprezentujący 69 spółdzielni. Zadaniem Zjazdu było określenie głównych wytycznych, którym powinien odpowiadać ruch spółdzielczy mieszkaniowy w Polsce i skoordynowanie akcji, celem właściwego skierowania ruchu spółdzielczego i przyczynienia się do rozwoju m

osowego, oszczędnego, znormalizowanego budownictwa małych mieszkań. Różnica poglądów na znaczenie spółdzielczości mieszkaniowej i niemożność ustalenia nawet definicji określającej spółdzielnie mieszkaniowe w odróżnieniu od spółdzielni budowlanych było powodem rozbitcia się zjazdu.

Dotychczasowy ruch spółdzielczy opierał się przeważnie, z wyjątkiem G. Śląska, na elementach inteligentkich (urzędnicy, oficerowie, wolne zawody), warstwy mieszkające najgorzej brały w nim udział mniejszy i wykazywały widocznie mniejsze zrozumienie dla własnych potrzeb. Na 7299 członków 67 spółdzielni reprezentowanych na Zjeździe 5780 (przeszło 78 proc.) stanowili urzędnicy, oficerowie i przedstawiciele wolnych zawodów a ledwie 1519 (21 proc.) rzemieślnicy i robotnicy. Jednak i w tym kierunku zdaje się zarysować pewna zmiana, której wyrazem była uzwołana przez Komisję Centralną Związków Zawodowych Konferencja Mieszkaniowa robotniczych działaczy zawodowych, spółdzielczych i samorządowych. Konferencja ta odbyła się dnia 20 marca r. b. wysunęła postulaty dotyczące minimalnych warunków, któremu powinno odpowiadać w obecnej chwili mieszkanie robotnicze w Polsce, i wezwała organizacje robotnicze do zajęcia się akcją budownictwa mieszkań robotniczych, oraz zwróciła się do Rządu z szeregiem żądań, których część została uwzględnioną przy nowelizacji ustawy o rozbudowie miast. Praktyczną realizacją postulatów robotniczych zajmuje się w stolicy Warszawa Spółdzielnia Mieszkaniowa, która wykończy obecnie pierwszy, częściowo już zamieszkały dom zbiorowy na 100 mieszkań a w najbliższej przyszłości ma budować około pół tysiąca mieszkań robotniczych. Poza tem istnieje w Warszawie spółdzielnia pod nazwą „Zdobycz Robotnicza“, która opiera budowę domów częściowona pracy własnej swoich członków poza 8 godzinami obowiązkowymi i dopuszczanymi przez ustawę. O szersze warstwy opiera się także działalność Tow. „Lokator“ w Łodzi, liczącego przeszło 20.000 członków, co stanowi prawie $\frac{1}{4}$ część wszystkich lokatorów w tem mieście. Tow. „Lokator“ buduje obecnie 120 mieszkań dwuizbowych. Poza tem ruch lokatorski w Polsce jest dość mało skoordynowany i nie ma charakteru twórczego.

O ile b. nieliczne tylko zarządy poszczególnych miast wykazywały dostateczną działalność w akcji tworzenia nowych miesz-

kań, o tyle Związek Miast Polskich od szeregu lat prowadził konsekwentną działalność w sprawie mieszkaniowej, której najwybitniejszym przejawem był Zjazd mieszkaniowy w czerwcu 1922 i wystawa „Mieszkanie i Miasto“, która jako wystawa propagandowa została przesłana do całego szeregu miast polskich. Wystawa ta jednak więcej dała materiału w sprawach regulacji miast aniżeli w sprawie mieszkaniowej.

Działalność Rządu, która została zobrazowana w rozdziałach dotyczących prawodawstwa, i akcji budowlanej, niewątpliwie jest dotąd niedostateczna; ostatnie posunięcia Rządu zdają się jednak świadczyć o większem zrozumieniu wagi sprawy mieszkaniowej i uświadomieniu sobie klęskowej sytuacji. Można więc się spodziewać, że Rząd zrobi wszystko, by dopomóc do zmiany dzisiejszego połączenia. Rzeczą Zjazdu Higienistów polskich jest przy czynić się do tego.

T E Z Y.

1. Sposób zamieszkania najszerszych warstw ludności w Polsce urąga elementarnym wymaganiom higieny fizycznej i moralnej.

2. Zaradzić temu stanowi można tylko drogą intensywnej akcji budowlanej, któraby stworzyła wielką ilość małych, taniych i higienicznych mieszkań.

3. Jako małe, tanie, higieniczne mieszkania mogą być uważane: 1) mieszkania w domach jednorodzinnych z własnymi ogródkami. Mieszkania te w domach zwartych, jedno — najwyżej 2-piętrowych, o powierzchni mieszkalnej nie wyżej 100 metrów, mogą być, przy zastosowaniu ulg budowlanych, nie droższe od mieszkań w domach zbiorowych. 2) Mieszkania w domach zbiorowych co najmniej dwuizbowe, dostatecznie oświetlone, dwustronnie przewietrzane, o powierzchni mieszkalnej 40 — 70 metr. kw., z własnym odpowiednio urządzonym ustępem, zaopatrzone w wodę. Mieszkania w domach zbiorowych powinny mieć dostateczne pomieszczenia dla użytku wspólnego (sale jadalne, zebrania, ochrony, pralni, kąpiele) oraz ogród.

4. Plan regulacyjny, który każde miasto winno posiadać jako podstawę swego rozwoju, powinien przy podziale ulic i placów cel mieć na względzie możliwość budowy takich mieszkań.

5. Nie można się spodziewać, by budowanie dostatecznej ilości takich mieszkań mogło być osiągnięte drogą przedsiębiorczości prywatnej, która już przed wojną uchyliła się całkowicie od dostarczania małych, tanich, higienicznych mieszkań.

6. Żadnej poprawy w tym kierunku nie da się osiągnąć drogą zmian w Ustawie o Ochronie Lokatorów.

Nowe mieszkania i obecnie są wolne od wszelkich ograniczeń, a komorne w domach starych dosięgło, a częściowo przekroczyło możliwości płatnicze szerokich warstw ludności.

Własność nieruchomości w znacznej części zwolniona od ciężaru długów hipotecznych niema podstaw do żądania zwiększenia dochodów; każde możliwe podniesienie dochodów domów starych winno być obrócone na cele pomocy budownictwu nowych mieszkań.

7. Akcja budowlana w celu stworzenia małych, tanich higienicznych mieszkań może się odbywać tylko z pomocą publiczną, której zadaniem jest: 1) dostarczenie bezpośrednio, lub drogą gwarancji, kapitału na budowę, 2) obniżenie kosztów mieszkania drogą potaniaenia tego kredytu, który nie może kosztować (łącznie z amortyzacją) więcej jak 3 proc.

8. Środki, przeznaczone na to przez obecne prawodawstwo polskie, które stworzyło Państwowy Fundusz Rozbudowy Miast, są niedostateczne, nie wystarczają bowiem nawet na budowę takiej ilości mieszkań, któraby odpowiadała naturalnemu przyrostowi ludności, wzgl. gospodarstw.

Koniecznem więc jest znalezienie nowych źródeł dochodu dla Państwowego Funduszu Rozbudowy Miast.

9) Powołanie do udziału w budowie mieszkań środków publicznych i konieczność z natury rzeczy ograniczenia ich wysokości, nakazuje oszczędne i właściwe ich użytkowanie.

10. Oszczędne użytkowanie da się uzyskać drogą skoncentrowania budownictwa w ręku niewielu budujących, mogących stosować daleko idącą normalizację i usprawnienia techniczne.

11. Troska o *właściwe* użytkowanie nakazuje udzielenie kredytów, a przedewszystkiem pomocy w obniżce stopy procentowej gminom, przedsiębiorstwom użyteczności publicznej oraz spółdzielniom mieszkaniowym o nieograniczonej ilości członków, oddającym się kontroli publicznej.

Statystyka ogólna mieszkań w Polsce na podstawie spisu powszechnego w 1921 r.

M I A S T A

Województwa	Ogółem Ludności w tysiącach	0/ 0	Ogółem mieszkań	Na 1 miesz. osób	Na 100 mieszkań było						Osób na 1 izbę w mieszkaniach					
					I z b o w y c h						I z b o w y c h					
					1	2	3	4—5	6 i w.	1	2	3	4—5	6 i w.		
M. st. Warszawa	937	15	194,441	4,7	39	25	18	13	5	3,7	2,4	1,8	1,3	1,0		
Woj. Warszawskie	444	7	97,634	4,5	45	33	13	7	2	3,8	2,3	1,7	1,3	1,0		
Kódzkie	839	13	193,665	4,3	53	26	11	8	2	3,7	2,3	1,7	1,3	1,0		
Kieleckie	564	9	117,470	4,8	46	34	11	7	2	4,1	2,5	1,8	1,3	1,0		
Lubelskie	348	6	70,793	4,9	44	32	15	7	2	4,2	2,5	1,8	1,4	1,0		
Biłostockie	310	5	65,039	4,7	26	30	23	18	3	3,6	2,2	1,7	1,3	1,1		
Wilenskie 2)	20	0	3,773	5,3	33	27	20	15	5	4,6	2,6	1,8	1,4	1,1		
Nowogrodzkie	98	2	14,302	5,5	26	22	25	23	4	4,5	2,5	1,9	1,6	1,3		
Poleskie	150	2	26,885	5,4	31	23	21	21	4	4,7	2,4	1,9	1,5	1,2		
Wolynskie	203	3	35,100	5,7	19	29	25	21	6	4,3	2,4	1,8	1,5	1,3		
Poznańskie	672	10	150,742	4,5	16	28	24	24	8	2,9	2,1	1,5	1,1	0,8		
Pomorskie	224	4	51,488	4,3	11	25	29	25	9	2,8	1,8	1,4	1,1	0,8		
Śląskie 3)	44	1	9,849	4,2	26	31	20	18	5	3,0	2,0	1,5	1,1	0,9		
Krakowskie	459	7	93,077	4,7	31	37	17	12	3	3,7	2,4	1,8	1,3	1,0		
Lwowskie	593	9	126,031	4,6	33	35	17	12	3	3,8	2,3	1,7	1,2	0,9		
Stanisławow.	237	4	48,316	4,7	36	37	16	9	2	4,0	2,4	1,8	1,4	1,1		
Tarnopolskie	204	3	43,031	4,7	42	35	14	7	2	4,1	2,4	1,7	1,4	1,1		
Cała Polska	6,346	100	1,342,156	4,7	36	30	17	13	4	3,8	2,3	1,7	1,3	1,0		

1. Bez mieszkań zakładowych. 2. Bez miasta Wilna i 3 powiatów b. Litwy Środkowej. 3. Bez Górnego Śląska.

Statystyka ogólna mieszkań w Polsce na podstawie spisu powszechnego w 1921 r.

W S I E

Województwo	Ogółem ludności w tysiącach		Ogółem mieszkań	Na 1 miesz. osób	Na 100 mieszkań było						Osób na 1 izbę w mieszkaniach					
	1	2			1	2	3	4-5	6 i w.	1	2	3	4-5	6 i w.		
	i z b o w y c h						i z b o w y c h									
Warszawskie	1.669	9	300.084	5,5	50	38	7	4	1	4,8	3,0	2,2	1,8	1,0		
Łódzkie	1.414	7	254.927	5,5	52	39	5	3	1	4,8	3,1	2,2	1,7	1,0		
Kieleckie	1.971	10	355.670	5,5	70	24	3	2	1	5,3	3,0	2,1	1,5	1,0		
Lubelskie	1.740	9	314.748	5,5	64	28	5	2	1	5,2	2,9	2,1	1,6	1,0		
Białostockie	995	5	182.723	5,4	49	38	13	4	1	5,0	2,8	2,0	1,6	1,0		
Wilenskie	456	2	83.290	5,4	77	17	3	2	1	5,2	3,1	2,2	1,7	1,1		
Nowogrodzkie	725	4	132.908	5,4	80	13	3	2	1	5,3	3,0	2,1	1,6	1,1		
Poleskie	731	4	131.947	5,5	82	12	3	2	1	5,3	3,2	2,1	1,6	1,2		
Wotyńskie	1.235	7	222.815	5,5	72	21	4	2	1	5,3	3,0	2,2	1,7	1,3		
Poznańskie	1.296	7	221.327	5,8	17	42	23	15	3	4,3	2,8	2,1	1,6	1,0		
Pomorskie	711	4	128.253	5,6	16	33	28	19	4	4,1	2,5	1,9	1,5	1,0		
Śląskie	101	1	19.977	4,9	43	36	14	6	1	3,8	2,7	2,1	1,6	1,0		
Krakowskie	1.534	8	292.844	5,2	45	46	6	2	1	4,7	2,8	2,1	1,5	1,1		
Lwowskie	2.125	11	400.011	5,3	67	28	3	1	1	5,1	2,8	2,0	1,5	1,1		
Stanisławskie	1.103	6	228.211	4,8	79	18	2	1	0	4,6	2,8	1,9	1,4	1,0		
Tarnopolskie	1.225	6	242.253	4,9	73	23	2	1	1	4,8	2,7	1,9	1,4	1,1		
Cała Polska	19.030	100	3.511.988	5,4	59	29	7	4	1	5,0	2,9	2,1	1,6	1,0		

Mieszkania kilkakrotnie użytkowane i przedudnienie mieszkań 1921 r.

M I A S T A

Województwa	Mieszkania kilkakrotnie użytkowane				Mieszkania 1- i 2-izbowe przedudn.				Na 100 osób prze- bywało w miesz- kaniach	
	2 gospodarstwa		3 i więcej gospod.		1 - izbow.		2 - izbow.		1-izbowe	2-izbowe
	Liczba abs.	%	Liczba abs.	%	Liczba abs.	%	Liczba abs.	%		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
M. st. Warszawa	29,553	15,2	9,550	4,9	55,156	72	25,174	51	31	26
Warszawskie	5,638	5,8	648	0,6	31,515	72	16,369	50	39	35
Łódzkie	9,209	4,8	909	0,5	72,739	72	24,380	50	46	30
Kieleckie	8,761	7,5	1,479	1,3	41,553	77	23,378	58	40	37
Lubelskie	7,181	13,2	1,179	1,7	24,272	78	12,527	57	38	33
Białostockie	6,238	9,5	1,367	2,1	11,058	67	8,679	50	21	21
Nowogrodzkie	2,582	18,1	893	6,2	2,930	80	1,677	53	21	20
Poleskie	4,140	15,3	1,082	4,0	6,725	81	3,045	51	26	20
Wojtyńskie	5,637	13,1	2,035	5,8	5,112	76	5,206	52	14	25
Wileńskie	661	17,4	124	3,3	1,013	80	557	56	29	26
Poznańskie	1,746	2,2	330	0,4	8,346	49	9,377	40	11	26
Pomorńskie	1,647	3,2	339	0,7	2,561	44	3,994	31	8	22
Śląskie	864	8,9	178	1,8	1,394	56	1,111	37	19	31
Krakowskie	7,278	7,8	1,914	2,1	19,026	66	18,221	52	24	39
Lwowskie	9,173	7,3	2,278	1,8	28,673	68	21,530	49	28	36
Stanisławowskie	3,344	6,8	503	1,0	13,256	73	9,295	51	31	38
Tarnopolskie	2,869	6,8	396	0,9	14,153	79	7,796	52	37	36
Cała Polska	105,521	7,9	25,224	1,9	339,482	71	192,316	48	30	31

Mieszkania kilkakrotnie użytkowane i przeludnienie mieszkań 1921 r.

W S I E

Woje wództwa	Mieszkania wielokr. użytkowane				Mieszkania przeludnione				Na 100 osób przebywało w miesz-kaniach	
	2 gospodarstwa		3 i więcej gospod.		1 - izbowe		2 - izbowe		1-izbow.	2-izbow.
	Liczba abs.	%	Liczba abs.	%	Liczba abs.	%	Liczba abs.	%		
	1	2	3	4	5	6	7	9	10	
Warszawskie	17.791	5,9	1.898	0,6	127.502	85	83.363	72	43	41
Łódzkie	11.034	4,3	974	0,4	112.017	86	76.611	76	45	44
Kieleckie	25.123	7,0	3.004	0,8	226.631	90	65.439	75	67	27
Lubelskie	29.771	9,6	3.696	1,2	183.150	91	62.810	71	61	30
Białostockie	13.286	7,3	1.791	1,0	78.541	87	42.284	68	45	35
Nowogrodzkie	8.878	6,7	1.474	1,1	96.303	91	13.157	73	77	15
Poleskie	9.830	7,6	1.969	1,5	98.195	91	10.982	73	79	13
Wotyńskie	13.846	6,3	2.201	1,0	147.979	92	32.852	71	70	22
Wileńskie 1)	5.831	7,0	1.226	1,5	58.398	90	10.190	73	74	19
Poznańskie	7.976	3,6	1.044	0,5	26.710	72	59.402	66	12	40
Pomorskie	3.764	2,9	440	0,3	13.845	69	22.607	54	12	30
Śląskie 2)	1.447	7,2	155	0,8	6.218	71	4.402	62	34	38
Krakowskie	13.362	4,5	1.346	0,5	112.048	85	89.890	67	41	49
Lwowskie	12.671	3,2	1.176	0,3	239.322	90	75.140	67	64	30
Stanisławowskie	9.423	4,4	711	0,3	155.647	86	26.119	65	75	20
Tarnopolskie	11.022	4,4	640	0,3	161.875	90	35.517	62	70	25
Cała Polska	195.055	5,6	23.741	0,7	1.844.381	89	710.765	70	55	31

1. Bez m. Wilna i 3 powiatów b. Litwy Środkowej; 2. Bez Górnego Śląska.

Kilkakrotnie użytkowanie mieszkań małych — jedno i dwuizbowych.

M I A S T A

W O J E W Ó D Z T W A	Liczba mieszkań 1-izbowych			Liczba mieszkań 2-izbowych		
	Ogółem	2 gospod.	3 i więcej	Ogółem	2 gospod.	3 i więcej
	1	2	3	4	5	6
Warszawa	76,085	7,539	1,489	48,994	6,865	1,729
Woj. Warszawskie	43,524	2,484	246	32,687	1,602	159
Łódzkie	102,697	4,124	340	49,385	1,965	177
Kieleckie	53,689	3,939	579	40,281	2,867	494
Lubelskie	31,496	2,374	308	22,429	2,242	300
Białostockie	16,400	1,038	225	19,443	1,395	204
Wschodnie	19,917	1,528	352	20,407	2,223	402
Poznańskie	16,856	200	15	23,520	345	31
Pomorskie	5,805	94	6	12,861	229	26
Śląskie	2,502	124	24	3,000	221	42
Krakowskie	28,826	2,146	572	34,858	2,251	557
Lwowskie	41,883	2,182	683	44,188	2,860	547
Stanisławowskie	17,710	664	54	18,071	1,197	97
Tarnopolskie	18,368	711	77	15,183	1,033	89
	475,739	29,147	4,970	385,241	27,285	4,854

Liczba zawartych małżeństw i przyrost naturalny ludności
w zestawieniu z przyrostem nowowybudowanych izb.

Miasta	Rok 1925						Rok 1924		Rok 1925					
	Liczba mieszkańców	Małż.	Przyr. nat.	Lzb	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Warszawa	931.176	10425	9331	651				8084	6178	1483		8246	8022	1946
Łódź	451.813	6490	5831	400				3990	4903	622		4784	6786	492
Lwów	219.193			110				2103	1263	323		1992	1499	
Kraków	181.700	1973	1507	340				1863	869	441		1782	1870	699
Poznań	169.794	1667	2487					1366	2224	59		1605	3135	245

Tablica komornego w stosunku do komornego przedwojennego.

1 VI 1914 = 100 złotych.

K w a r t a ł	Kat.	1924	1925	1926	1927	1929	1929
I	1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	2		19	43	43	61	85
	3		24	48	72	96	
	4		29	53	77	100	
	5		34	58	82	100	100
	6		39	63	87	100	
II	1		64	88	100	100	
	2	5	25	43	43	67	91
	3	10	30	54	78	100	
	4	15	35	59	83	100	
	5	20	40	64	88	100	100
	6	25	45	70	93	100	
III	1	50	70	94	100	100	
	2	9	31	43	49	75	97
	3	14	36	50	84	100	
	4	19	41	65	89	100	
	5	24	46	70	94	100	100
	6	29	51	76	99	100	
IV	1	54	76	100	100	100	
	2	13	37	43	55	79	
	3	18	42	66	90		
	4	23	47	71	95	100	
	5	28	52	76	100	100	100
	6	33	58	81	100		

Tablica VIII.

Koszt dzienny wg. stałej komisji statystycznej.

	Lokal składający się z 1—2 izb	Utrzymanie rodziny składającej się z 4 osób
1924 Lipiec	0.361	5.508
Październik	0.4605	6.568
1925 Styczeń	0.5476	6.8196
Kwiecień	0.6156	6.8406
Lipiec	0.6846	6.8666
Październik	0.7526	7.1684
1926 Styczeń	0.80159	8.206
Kwiecień	0.82779	8.626
Lipiec	0.83546	8.626
Październik	0.89796	8.626
Grudzień	0.92846	8.626

Ruch kosztów utrzymania w Polsce.

Lata 1924 — 1926

W S K A Ż N I K I

Rok 1914 — 100

O K R E S	Ogólne koszty utrzymania	Żywność	Odzież	Opał	Mieszkanie	Pozostałe
Rok 1924						
styczeń	120,5	166,1	186,7	172,6	13,1	199,5
kwiecień	125,5	151,5	236,5	152,3	25,4	137,6
lipiec	127,2	139,1	236,5	144,9	35,5	166,7
październik	150,0	181,3	263,2	155,1	40,5	172,5
Rok 1925						
styczeń	150,0	175,4	253,2	163,2	48,1	172,5
kwiecień	149,3	171,9	248,4	152,0	54,1	177,1
lipiec	151,6	173,9	248,4	149,2	60,2	177,3
październik	155,1	173,7	255,5	166,7	66,1	178,9
Rok 1926						
styczeń	170,0	191,1	251,0	170,7	72,1	196,2
kwiecień	175,6	203,9	251,0	160,4	75,8	196,5
lipiec	177,2	207,0	253,7	157,9	75,8	197,1
październik	190,4	231,6	250,3	166,3	75,8	197,0
grudzień	196,9	247,0	250,3	187,5	75,8	201,6

Tablica X.

Ruch stawek zarobkowych w latach 1924—1926.

1 w złotych za dniówkę

O K R E S	Górnictwo		Przemysł metalowy		Przemysł włókienniczy		Urzędnik państwowy IX kat.
	Górnik	Robotnik niewykw.	Rzemieślnik	Robotnik podwórzowy	Tkacz bawełny	Robotnik podwórzowy	
Rok 1924							
styczeń	3,67	2,26	4,05	3,05	4,10	2,66	4,86
kwiecień	3,93	2,48	6,03	3,79	4,10	2,66	6,37
lipiec	4,00	2,13	6,03	3,79	4,10	2,66	5,67
październik	3,60	1,98	6,03	3,79	4,10	2,66	6,20
Rok 1925							
styczeń	4,00	2,13	6,03	3,79	4,52	2,93	6,29
kwiecień	4,00	2,13	6,03	3,79	4,52	2,93	6,29
lipiec	4,00	2,13	6,03	3,79	4,52	2,93	6,30
październik	4,00	2,13	6,63	4,17	4,52	2,93	6,45
Rok 1926							
styczeń	4,00	2,13	6,63	4,17	4,52	2,93	6,13
kwiecień	4,00	2,13	6,63	4,17	4,52	2,93	6,13
lipiec	4,80	2,55	6,63	4,17	5,06	3,28	6,45
październik	4,80	2,55	7,30	4,60	5,06	3,28	6,45
grudzień	5,60	3,00	7,30	4,60	5,31	3,44	7,09

Ruch stawek zarobkowych w latach 1924 — 1926.

2 w złotych realnych (przedwojennych) za dniówkę.

O K R E S	Górnictwo		Przemysł metalowy		Przemysł włókienniczy		Urzednik państwowy IX kat.
	Górnik	Robotnik niewykw.	Rzemieslnik	Robotnik podwórzowy	Tkacz bawełny	Robotnik podwórzowy	
Rok 1924							
styczeń	3,06	1,88	3,37	2,53	3,42	2,21	3,81
kwiecień	3,11	1,96	4,77	3,00	3,25	2,11	5,04
lipiec	3,15	1,67	4,74	2,98	3,23	2,10	4,46
październik	2,40	1,32	4,02	2,53	2,73	1,77	4,13
Rok 1925							
styczeń	2,67	1,42	4,02	2,52	3,01	1,95	4,19
kwiecień	2,68	1,43	4,05	2,74	3,03	1,96	4,20
lipiec	2,63	1,40	3,96	2,48	2,97	1,93	4,15
październik	2,58	1,37	4,27	2,69	2,91	1,89	4,16
Rok 1926							
styczeń	2,35	1,25	3,90	2,45	2,66	1,72	3,61
kwiecień	2,28	1,21	3,76	2,36	2,57	1,67	3,48
lipiec	2,71	1,44	3,18	2,35	2,86	1,85	3,64
październik	2,53	1,34	3,84	2,42	2,66	1,72	3,29
grudzień	2,84	1,53	3,70	2,33	2,69	1,74	3,60

Tablica XII.

Prywatny ruch budowlany w latach 1923, 1924 i 1925 r.

Wyszczególnienie	Liczba mieszk.		Ogółem zakonczone budowli			Zakonczone mieszkaltynych budowli			Powstato w budowlach izb mieszk.		
	1923	1924	1925	1923	1924	1925	1923	1924	1925		
Warszawa	681.176	195	279	52	83	113	651	1.483	1.046		
Łódź	451.813	207	186	55	103	82	400	622	492		
Waw	219.163	74	22	14	41	15	110	323	131		
Kraków	181.700	37	70	23	27	49	340	441	689		
Poznań	169.793	65	89	4	15	31	59	59	245		
Wilno	128.954	83	107	—	31	53	—	—	—		
Katowice	104.808	25	—	—	5	—	—	154	—		
Ogółem	523	763	752	148	315	343	1.501	3.082	3.513		
		Miasta powyżej 100.000 mieszkańców									
Białystok	97.882	203	127	53	102	72	49	112	107		
Lublin	94.478	51	66	11	18	34	7	14	62		
Rydzyszcz	87.848	86	71	30	8	4	—	7	8		
Sosnowiec	86.688	14	30	—	—	7	—	—	—		
Częstochowa	80.567	23	40	12	6	18	—	20	52		
Królewska Huta	72.641	42	6	—	20	2	—	6	18		
Przemysł	48.017	25	—	—	10	—	—	6	—		
Kalisz	44.753	10	—	—	4	—	—	—	—		
Kołomyja	41.440	14	—	—	4	—	—	3	—		
Piotrków	41.039	29	38	5	10	—	—	76	—		
Włocławek	40.339	33	36	9	15	—	—	22	—		
Dąbrowa Gornicza	39.840	6	26	6	20	—	111	128	—		
Toruń	39.337	22	6	3	2	—	—	4	—		
Grodno	34.916	9	23	4	18	—	—	52	—		
Grudziądz	33.817	30	5	—	2	—	—	—	—		
Siedlice	30.764	19	—	—	11	—	—	36	—		
Wawro	30.400	79	28	28	27	—	100	77	—		
Łabianice	29.669	45	53	19	28	—	—	—	—		
Brzesz n/Bugiem	29.064	36	47	29	43	—	—	—	—		
Tomaszów Maz.	28.278	5	—	—	2	—	—	6	—		
Stanisławów	28.213	3	—	—	1	—	—	—	—		
Będzin	28.076	8	42	3	17	—	21	98	—		
Drohobycz	26.733	105	—	26	68	—	81	178	—		
Gniezno	25.855	12	4	4	1	—	18	4	—		
Rzeszów	25.038	4	1	4	4	—	—	4	—		
Pinsk	23.391	115	—	—	69	—	—	180	—		
Bielsko	19.813	24	—	—	13	—	—	5	—		
Łuck	11.073	76	—	—	48	—	—	221	—		
Ogółem	684	1.126	340	260	553	137	681	1.254	247		

W powyższej tablicy brakuje danych dla Tarnowa (35), Tarnopola (30), Zawiercia (28), Stryja (27), Nowego Sącza (26) i są włączone dla 3 miast z ilością mniej niż 25.000 mieszkańców.

Prywatny ruch budowlany w okresie 1923 — 1926 r.

M I A S T A	Rozpoczęte budynki mieszkalne					Wykończone budynki mieszkalne					Izby mieszkalne				
	1923	1924	1925	1926		1923	1924	1925	1926		1923	1924	1925	1926	
Warszawa	202	145	255	163		52	93	113	48		631	1483	1946	793	
Łódź	108	123	159	104		55	103	82	79		400	622	492	568	
Poznań	20	9	48	27		4	15	31	27		—	59	245	393	
Lwów	57	45	—	25		14	41	—	5		110	323	—	42	
Kraków	47	49	59	46		23	27	49	43		340	441	699	506	
Wilno	—	46	76	37		—	31	53	12		—	—	—	—	
Białystok	76	109	195	109		53	102	62	36		—	—	—	—	
Bydgoszcz	2	9	9	5		2	3	4	—		7	14	62	—	
Częstochowa	21	30	—	39		12	6	—	5		—	20	—	15	
Królewska Huta	—	2	4	5		—	10	2	1		—	83	18	36	
Lublin	20	47	83	55		11	18	34	26		49	112	107	100	
Sosnowiec	48	18	17	27		—	—	7	3		—	—	—	3	

U W A G A: Rok 1926 dotyczy danych z I-go półrocza 1926.

Tablica XIV.

Budynki ukończone w latach 1919 — 1926 w Warszawie

	1919—1921	1922	1923	1924	1925	1926	
Budynki nowe	Liczba budynków	257	187	267	215	319	199
	„ lokali	—	129	384	454	644	—
	„ izb	—	331	1.572	1.850	2.283	—
Nadbudowy	Liczba budynków	25	17	73	94	61	47
	„ lokali	—	16	191	247	174	—
	„ izb	—	87	583	747	520	—
Przybudowy	Liczba budynków	737	80	93	63	91	39
	„ lokali	—	52	51	43	192	—
	„ izb	—	119	108	154	300	—
Razem	Liczba budynków	1.019	284	433	372	471	285
	„ lokali	622	197	626	744	1.010	638
	„ izb	1.814	537	2.263	2.751	3.103	1.732

Ukończone budynki według własności 1919 — 1926.

R O K	Prywatne		Spółdzielnie		Państwo		Gmina		Razem	
	Ogółem	W tym mieszkaln.	Ogółem	W tym mieszkaln.	Ogółem	W tym mieszkaln.	Ogółem	W tym mieszkaln.	Ogółem	W tym mieszkaln.
1919	127	—	—	—	240	—	4	—	371	—
1920	107	—	1	1	263	—	10	—	381	298
1921	110	—	1	1	147	—	9	—	267	—
1922	244	59	—	—	20	6	20	6	284	71
1923	334	113	35	35	49	36	15	5	433	189
1924	303	151	42	40	14	5	13	1	372	197
1925	408	183	34	34	16	8	13	6	471	231
1897	236	106	24	24	5	1	20	5	285	136

Tablica XVI.

Budynki ukończone w 1919 — 1926 w Warszawie.

	Budynki nowe	Nadbudowy	Przebu- dowy	Razem
1919 — 1921	257	25	737	1.019
1922	187	17	80	284
1923	267	73	93	433
1924	215	94	63	372
1925	319	61	91	471
1926	199	47	39	285

Ruch budowlany w Warszawie w latach 1919 — 1926.

R O K	Liczba zatwierdzonych projektów	Liczba budowli				Liczba mieszkań		Liczba izb	
		ukończonych	w tem mieszkalnych	rozebranych	w tem mieszkalnych	ukończonych	rozebranych	ukończonych	rozebranych
1919—1921	1.584	1.019	298	—	—	622	—	1.814	—
1922	649	284	71	—	—	197	—	537	—
1923	877	433	189	—	—	626	—	2.263	—
1924	878	372	197	14	14	744	69	2.751	150
1925	608	471	231	6	6	1.010	25	3.103	37
1926	400	285	136	2	1	638	1	1.732	1

Tablica XVIII.

Ruch budowlany w Warszawie według własności.

R o k	W	Ł	A	S	N	O	Ś	Ć
	Prywatna	Spółdzielnie	Państwo	Gmina	Razem			
1919	127	—	240	4	371			
1920	107	1	263	10	381			
1921	110	1	147	9	267			
1922	244	—	20	20	284			
1923	334	35	49	15	433			
1924	303	42	14	13	372			
1925	408	34	16	13	471			
1926	236	24	5	20	285			
Razem	1.869	137	754	104	2.864			

Odbudowa kraju w latach 1924 — 1927

№ porządkowy	WOJEWÓDZTWO	Zgłoszono zniszczeń do końca 1926 roku	Odbudowano do dnia 31.XII 1920 r.	Odbudowano w latach 1921 — 1927					Pozostało do odbudowania w dn. 1.I.1927 roku			
				Budynki mieszkalne			Bydymki gospodarcze	Szkoły		Kościoły	Budynki użyteczności publicznej	Razem
				murow.	drewn.	niewielkodom.						
1	Warszawa m.	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2	Warszawskie	100.360	25.343	2.164	12.722	7.401	40.761	191	72	46	63.357	11.660
3	Łódzkie	11.197	6.104	125	374	647	3.312	17	13	2	4.490	603
4	Kieleckie	88.130	30.882	494	7.501	5.329	36.869	107	71	35	50.405	6.851
5	Łubelskie	202.792	57.331	684	23.554	11.192	64.468	282	64	221	100.465	44.336
6	Bielskie	206.447	47.397	436	20.770	8.548	76.733	330	21	30	106.668	52.382
7	Wileńskie	94.433	—	241	17.267	—	36.363	182	27	43	54.126	40.307
8	Nowogródzkie	151.151	26.698	168	36.053	6.449	61.897	358	38	78	105.044	29.412
9	Poleskie	170.212	6.087	307	34.906	3.440	67.948	423	82	52	107.158	56.967
10	Wołyńskie	227.545	24.355	238	33.692	13.300	103.437	757	130	83	151.657	51.533
11	Poznańskie	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
12	Pomorckie	69	—	3	—	—	—	—	—	—	—	—
13	Śląskie	—	—	—	—	—	—	1	—	—	—	—
14	Krakowskie	33.846	23.580	157	2.412	1.631	5.723	170	30	42	10.155	2.111
15	Lwowskie	163.486	16.207	1.539	25.994	8.191	45.213	709	254	364	82.204	13.075
16	Stanisławowskie	129.737	26.522	2.599	18.156	11.307	46.846	622	296	144	80.240	22.975
17	Tarnopolskie	235.084	61.167	3.837	20.463	11.738	68.572	858	273	—	105.888	68.029
	Razem	1.828.498	405.673	13.042	253.777	88.963	658.143	5.007	1.371	1.557	1.021.860	400.965
		356.782										

Tablica XXI.

Liczba robotników zatrudnionych przy budowie domów.

Województwa	Liczba miast które odpo- wiedziały na ankietę.	w 1914	w 1926	1914=100
Kieleckie	5	3930	1725	46 proc.
Lubelskie	9	1713	1028	60 „
Wileńskie	5	370	434	115 „
Nowogrodzkie	1	280	420	150 „
Poleskie	1	250	300	120 „
Wołyńskie	8	1170	790	65 „
Poznańskie	6	11876	2702	23 „
Pomorskie	21	5446	1109	20 „
Krakowskie	28	4727	4044	85 „
Lwowskie	23	19462	10814	55 „
Stanisławows.	16	12490	8798	70 „
Tarnopolskie	13	2001	1719	85 „
Razem	136	63715	33883	53 proc.

Dr. Władysław Dobrzyński.

Najpilniejsze zadania w sprawie odbudowy kraju.

W przemówieniu swem pragnąłbym dotknąć jedynie najważniejszych czynników zagadnienia, bez których wznowienie akcji budowlanej jest niemożliwe i omówić te sprawy, które winny być uwzględnione, jeżeli nie mamy popełnić zbyt grubych, niepowetowanych w przyszłości błędów, z racji których cierpi obecne pokolenie.

Z powodu braku obecnie w Polsce kapitału, który byłby w stanie zaspakajać na podstawach dawniejszych olbrzymie potrzeby mieszkaniowe dla warstw pracujących, stanowiących przeszło 90 proc. całej ludności kraju, fundusze na budowę domów trzeba będzie czerpać ze źródeł publicznych.

Cała akcja budowlana stanie się wobec tego z konieczności jedną z dziedzin opieki społecznej nad ludnością pracującą, co z natury rzeczy zmusi do oszczędnego sposobu budowania, ustalenia typów domów i mieszkań oraz — całego systemu budowlanego, tą drogą bowiem trzeba będzie dostarczyć możliwie największej liczby mieszkań pracownikom umysłowym i fizycznym.

Z drugiej strony, mając na względzie potrzebę odbudowy sił ludności, steranych długoletnią wojną, należy dążyć do podniesienia skali życiowej warstw pracujących, co wymaga przedewszystkiem poprawy warunków mieszkaniowych. Wszak mieszkanie jest jądrem krystalizacyjnym wszelakich reform społecznych. Walka z gruźlicą, alkoholizmem, śmiertelnością ssawców i dorosłych oraz przestępczością wymaga w pierwszym rzędzie uregulowania sprawy mieszkaniowej.

Wychodząc z tego założenia, rządy krajów Europy Zachodniej wykazują coraz większą ingerencję w sprawach mieszkaniowych (Anglja, Holandja, a ostatnio i Wiedeń).

Władze nie ograniczają się, jak dotąd, na przygotowywaniu podstaw do budowania, jak zatwierdzanie planów i wykonywaniu nadzoru (policja budowlana), ale roztaczają coraz dalej swoją opiekę nad ludnością, wpływając: a) na system budowlany, rządy Rzeszy Niemieckiej sprzyjają systemowi zabudowania niskiego, (dając długo-

terminowy kredyt na dogodnych warunkach, dawniej—subwencje i b) na ustalenie norm czynszu, co w W. Ks. Badeńskim miało miejsce jeszcze przed wojną.

Środki te wskazane są zwłaszcza w Polsce, gdzie brak mieszkań nie jest jedynie objawem przejściowym, powojennym, a obostrzeniem sprawy przewlekłej; wszak i przed wojną skupienie ludności miejskiej w Polsce było bardzo duże. W Warszawie np. przypadało 128 mieszkańców na jeden dom, podczas gdy w Londynie—7,4 mieszkańców. Winniśmy więc iść zgodnie z duchem czasu po linii decentralizacji mieszkań, a nie leczyć tej choroby środkami kojącymi paljatywnymi. Dom koszarowy—to degeneracja i spekulacja, dom jednorodzinny z ogrodem—to zdrowie fizyczne i moralne.

Zanim ludność naszych miast nie zostanie zasadniczo przemieszczona z domu koszarowego do domu o 1—2—3 i 4 mieszkańcy posiadających osobne wejścia i ogródki dla każdej rodziny, nie może być mowy o prawdziwej sanacji stosunków mieszkaniowych (w Holandji 82 proc. ludności miejskiej mieszka obecnie w domkach jednorodzinnych).

Racjonalna akcja dostarczenia ludności mieszkań po tak długim zastoju w budownictwie i nieremontowaniu domów istniejących połączona jest z olbrzymimi kosztami wszędzie z powolną i znacznej drożyzny kapitału, robocizny i materiałów budowlanych. Wystarczy powiedzieć, że Holandia, licząca 7 milionów mieszkańców, wydała w ostatnich 7 latach przeszło 2 miljardy złp. na ce budowy siedzib rodzinnych (homes).

Przesilenie, jakie obecnie przeżywamy, oczywiście znacznie sprawę pogarsza. Z jednej strony nie należy obniżać skali mieszkaniowej o wiele więcej, niż na to pozwala nowoczesne prawo budowlane, które wymaga, by mieszkanie dla rodziny dziecięcej ze względów zdrowotnych i etycznych składało się minimum z trzech pomieszczeń (w Anglii wymagania są jeszcze większe), z drugiej—nie można przypuścić, że koszty budowlane zmniejszą się w szybkim czasie w stosunku do cen obecnych, a wynagrodzenie za pracę bądź umysłową, bądź fizyczną będzie wzrastało do takiego poziomu, że udostępni pozbawionym właściwych mieszkań pracownikom płacenie komercyjnego czynszu (15—16% zarobku). Byłoby to możliwe wówczas, gdybyśmy tolerowali powiększenie lichych mieszkań w domach koszarowych, ale to nie jest pożądane.

Wysiłki zaś działalności prywatnej, nawet popierane przez ogół, mijają się z celem dla tej prostej przyczyny, że przedsiębiorstwa prywatne nie mogą wypełniać zadań społecznych.

Wobec tego różnice pomiędzy czynszem komercyjnym, a czynszem, pokrywającym faktyczne koszty budowy, wyrównywać należy w dobie obecnej ze źródeł publicznych. W Anglii, Holandji i innych krajach deficyt ten pokrywają rządy i samorządy; w Polsce, jak i w Niemczech ze — specjalnego podatku na budowę mieszkań.

Na pomoc przy dostarczaniu warstwom pracującym mieszkań (subsydja, tani kredyt etc.) należy się zapatrywać, jako na jedno z zadań powojennych, dotąd zaledwie w małej części u nas uskuteczionych. W czasach wojny światowej nie można było myśleć o budowie mieszkań i w interesie dobra publicznego trzeba było czynność tę odłożyć. Ale obecnie przy zrównoważeniu budżetu jeżeli rząd otrzyma długoterminową pożyczkę, którą spłacałoby i następne pokolenie, ciągnące z niej korzyści, podjęta na wielką skalę akcja budowlana winna być uważana, jak już zaznaczyłem, jako sprawa użyteczności publicznej, wykonywana w dużej części kosztem ogółu.

Należy przytem mieć na względzie, że wznowienie akcji budowlanej w stolicy i kraju pociągnie za sobą mnóstwo innych korzyści, jak zatrudnienie dużych rzesz robotniczych nie tylko w przemyśle budowlanym, ale prowadzić musi wogóle do zatrudnienia robotników w wielu innych zawodach, nie mówiąc już o znacznej poprawie warunków mieszkaniowych.

Udzielanie pomocy na budowę mieszkań bez względu, w jakiej formie ona wyrażać się będzie, winno być połączone z polityką zwolenników miast-ogrodów, to znaczy z polityką właściwego rozmieszczania ludności i przemysłu w nowych ośrodkach zamieszkanych. Dobre zaś przeprowadzenie tej akcji może między innymi przyczynić się do wznowienia i skierowania przemysłu polskiego na właściwe tory (lepsza i tańsza produkcja oraz zdrowotne warunki życia robotników, chętnie tam pracujących). Pomoc publiczna na budowę może zachęcać prywatne przedsiębiorstwa do największych wysiłków, co samo przez się byłoby już najlepszym walorem sił ekonomicznych Polski doby obecnej.

Jeżeli mamy korzystać z doświadczenia w tej dziedzinie krajów Zachodu, sądząc, że w pierwszym rządzie winniśmy mieć na

względnie mądrą i przewidującą politykę socjalną Anglii. Musi powiedzieć, że w tym zakresie nasze Ministerstwo Pracy i Opieki Społecznej dużo już zdziałało, choć bardzo dużo pozostaje jeszcze do zrobienia. Ustawodawstwo polskie o ubezpieczeniach społecznych i o ochronie pracy, ciągle się doskonaliące, jest niewątpliwie wielką zdobyczą i opieką społeczną nad słabymi. Ale polityka mimo wielkich wysiłków nie doprowadzi do celu dopóki nie dojdziemy do bezwzględnego przeświadczenia, że polityka mieszkaniowa jest integralną częścią, podstawową polityki społecznej. Dopóki nasze czynniki miarodajne nie wyciągną z tych przesłanki najdalej idących wniosków, nie dojdziemy do pokoju społecznego. Czujemy wszyscy, że silnie wywrotowe prądy, wijące stale ze Wschodu, grożą bezustannie niepokojem. Wobec tego musimy uświadomić sobie, że brak mieszkań jest prawdziwą klęską społeczną z najgorszymi następstwami, którym w znacznej części przeciwdziałać można przez dostarczanie ludności mieszkań, godnych człowieka. Nasze władze publiczne winny się kierować, jak to czynią w Anglii, zdrową polityką budowlaną. Anglja mianowicie potrafiła we właściwym czasie zastosować dla steranych wojny światowej warstw pracujących system budowlany, który je przykuwa do ziemi, rozwijając w nich poczucie przynależności państwowej. Clemenceau ideę tę głosił we Francji już przed 30 laty. Doświadczalnie nie zupełnie rozumieliśmy znaczenie omawianej klęski skoro ołbrzymia część funduszy z podatku na cele budowy mieszkań idzie na pokrywanie innych potrzeb, bynajmniej nie związanych z łagodzeniem głodu mieszkaniowego, na które podatek ten był przeznaczony. Dr. J. Zawadzki w Radzie Miejskiej fakt ten stwierdził.

Zależy nam oczywiście na utrzymywaniu w zdrowiu i siłach ludności kraju, winniśmy więc żądać powołania do życia specjalnego Urzędu, w którym ześrodkowane zostałyby wszystkie sprawy osiedleńczo - mieszkaniowe. Urząd ten niezwłocznie opracowałby jednolity program budowy mieszkań na dłuższą metę (5—10 lat). Program powinienby objąć budowę takiej liczby mieszkań, aż do pokrycia deficytu, powstałego w czasie zastoju, i potrzeby stałego przyrostu ludności. W Anglii uchwalony został program na 15 lat, w ciągu których mają Angliacy wybudować 2 i pół miliona mieszkań. Dotąd wybudowano 754.000 mieszkań. Oczywiście dla wy

nania programu na dłuższy okres czasu należy w tym celu z góry zapewnić fundusze na całą pracę sanacyjną. Uchwalenie takiego programu daje zarazem możliwość wyszkolenia fachowego robotników, których obecnie w przemyśle budowlanym brak, i — masowego produkowania materiałów budowlanych, ponieważ producenci będą mieli zapewnionych odbiorców.

Idąc po tej samej linii, rząd pruski ogłosił swój program budowlany na najbliższe pięćolecie, który przewiduje budowę po 200.000 mieszkań rocznie. Sejm pruski projekt ten zaakceptował i na wykonanie jego uchwalił na rok 1927 kredyt w wysokości 200 mil. m. rocznie z oprocentowaniem 5. Sumę tę przelano już częściowo instytucjom, finansującym program rządowy, które zakupiły zawczasu duże objekty leśne w Polsce. Akcja budowlana ma być w całości powierzona spółdzielniom budowlanym, a nie — zarządom miejskim, któreby, zdaniem fachowców, obciążone zostały zbyt dużymi ciężarami administracji wystawionych przez siebie domów. Zadaniem zaś samorządów będzie popieranie budowy małych domków w zakresie dostarczania potrzebnych terenów, ich rozplanowania, przygotowania i ewentualnej pomocy pieniężnej, o ileby to było możliwe.

Najważniejszą rzeczą oczywiście jest finansowanie akcji budowlanej, bez czego cała nasza dobra wola nic nie zdziała. Musimy zgodzić się z tezą angielską, że w obecnym czasie, jak już zaznaczyłem, nie jest do pomyslenia budowa właściwych mieszkań na podstawach przedwojennych, t. zn. bez pomocy publicznej. Jak długo okres ten trwać będzie, nikt nie potrafi powiedzieć. W każdym razie nie należy spodziewać się znacznej poprawy w najbliższym czasie.

Z tego właśnie założenia wychodząc, opracowała Anglja swój wielki projekt finansowania nowych budowli. Naśladować angielskiego systemu subsydjowania czynszu obecnie w Polsce niemożna z racji braku kapitałów. Pozostanie więc zadaniem państwa dostarczanie potrzebnych kapitałów na budowę mieszkań ze źródeł podatkowych, głównie zaś pożyczkowych. Niemcy również porzucili system subsydjowania nowych domów, który powodował wzrost kosztów budowlanych, i przeszli do systemu udzielania pożyczek tanich a długoterminowych.

Celem umożliwienia rychłej akcji budowlanej należy w najbliższym czasie uchwalić jednolitą ustawę budowlaną łączącą z ustawą o budowie miast, uwzględniającą zarówno stronę gospodarczą, jak i społeczną oraz kulturalną zagadnienia i obejmującą całokształt sprawy osiedleńczej.

Niemniej doniosła jest sprawa systemu zabudowania, która obecnie przy wznowieniu ruchu budowlanego trzeba będzie rozstrzygnąć. Odbywa się obecnie w rozmaitych krajach walka pomiędzy obrońcami wysokiego i niskiego domu. Przy rozstrzyganiu tego rodzaju spraw decyduje panująca w danym kraju forma władania terenem. Pod tym względem teren uważany jest w Polsce jako towar, a to utrudnia rozwiązanie sprawy mieszkaniowej w przeciwieństwie do Anglii, gdzie wyłączona jest wszelka spekulacja terenami, z racji istnienia formy dzierżawy wieczystej (leasehold). Należy więc usilnie dążyć do reformy terenowej, jak to obecnie ma miejsce w Niemczech, gdzie nie brak ekonomistów którzy widzą tylko dwie drogi wyjścia z obecnego położenia albo reforma terenowa albo komunizm. W Anglii, jak widzieliśmy tej kwestji nie ma; każdy projekt łagodzenia klęski mieszkaniowej i radykalnej pomocy przy jej zwalczaniu uwzględnia system domu jednorodzinnego z ogrodem. Obecnie rząd polski na progu nowego rozdziału polityki mieszkaniowej będzie musiał zgodzić się z uchwałą zjazdu związku miast polskich w 1925 r. domagać się by państwo popierało jedynie ten system zabudowania, który pod względem higienicznym i społecznym najbardziej odpowiada potrzebom ludności i umysł jej odwraca od przewrotowego przeciwpaństwowego nastroju. Te strony dodatnie przyznane zostały bezspornie systemowi domu jednorodzinnego. W szeregu wieloletnich i to pierwszorzędných zalet domu małego nie można pominąć korzyści, jakie osiąga stąd gospodyni domu. System ten odciąża ją od wieku kłopotów gospodarskich i ciągłego chodzenia po schodach przeważnie wysokich, natomiast daje jej sporo wolnego czasu na wychowanie dzieci i załatwianie spraw społecznych.

Jest więc rzeczą niezbędną, by w Komitetach Rozbudowy czynny udział brały i kobiety należycie uświadomione.

Ja osobiście, jako długoletni propagator idei miast - ogrodów zdaję sobie sprawę z wartości siedzib rodzinnych z ogródkami. Jest to tylko kwestja, czy obecne zło nie wymaga środków doraźnych

choćby w rodzaju wykorzystania placów wolnych przy istniejących ulicach. Jednakże robota planowa na szerszą skalę winna iść po linii idei miast-ogrodów; inaczej mówiąc, należy stosować system zabudowania niskiego. Na Kongresie gospodarki budowlanej, odbytym w 1925 r. w Niemczech dowiedziona i potwierdzona została zdolność konkurencyjna jednorodzinnego domu robotniczego, który zalecony został innym narodom. Zresztą, gdyby nawet mieszkanie w domku małym wypadło nieco drożej (powierzchnia zabudowy, ulica etc.), niż mieszkanie takich samych rozmiarów w domu koszarowym, zasługiwałoby ono na pierwszeństwo z racji wielkich zalet, jakie posiada. Za coś dobrego trzeba płacić drożej, niż za rzecz lichą, zwłaszcza gdy w grę wchodzi byt i zdrowie pokoleń.

Wobec tego, gdy chodzi o ustawę osiedleńczo-mieszkaniową, jak i o pomoc na budowę domów ze źródeł publicznych, typem mieszkania dla szerokich warstw winien być domek mały (zespółowy lub bliźniaczy), systemowi którego udzielić należy możliwie najwięcej udogodnień przy opracowaniu planu zabudowań, rzutów poziomych i t. d.

Po uzyskaniu długoterminowego kredytu na cele budowlane sprawa szybkiej i racjonalnej akcji społecznej w tym zakresie przybierze kontury konkretne.

Zadaniem rządu będzie jak najrychlej wyrzucić nacisk na samorządy, by udzielone im na mocy ustaw tereny państwowe, a także i miejskie, rozplanowane zostały w terminie ściśle określonym i do budowy odpowiednio przygotowane. Przyczem należy zaznaczyć, że osiedla, które mają być założone, winny być dla względów oszczędnościowych i estetycznych możliwie duże (Anglja, Holandja), a domki -- niewielkie i oszczędnie budowane.

Samorządy winny zawczasu rozpisać ankiety, dotyczące niezbędnej w danej miejscowości liczby mieszkań i zarejestrować na specjalnych listach osoby, domagające się przydziału mieszkań, dając pierwszeństwo rodzinom wielodzietnym oraz świeżo pobrałym małżeństwom; przydziałać zaś rodzinie należy tyle pomieszczeń, ile jej potrzeba ze względu na liczbę, wiek i płeć dzieci.

Jest również kwestją zasadniczą, komu ma być powierzona akcja budowlana. Doświadczenie ostatnich lat uczy, że najpraktycz-

niej jest powierzyć całą sprawę samorządom, jako czynnikom najbardziej odpowiedzialnym i gwarantującym, że mieszkania zostaną racjonalnie zbudowane i rozdzielone (Anglja). Ostatnia ustawa angielska z 1924 r. oczekuje od działalności samorządów znacznego złagodzenia braku mieszkań. W Niemczech rolę samorządów, zdaje się, wzięły na siebie spółdzielnie budowlane, skutecznie konkurujące z przedsiębiorstwami prywatnymi, a mogące się wykazać dobrymi wynikami tej walki. Wobec słabego dotąd rozwoju w Polsce kooperatyw budowlanych, a często i spaczenia idei spółdzielczości mieszkaniowej, wskazane będzie u nas powierzenie akcji budowlanej samorządom. Sprawa ta jest obecnie palącą ze względu na atrybucje, jakie mają być udzielone samorządom przez władze ustawodawcze.

Upraszam V Ogólny Zjazd Higijenistów Polskich o uchwalenie następujących wniosków.

1. Konieczne jest uzyskanie w czasie najbliższym poważnego, taniego i długoterminowego kredytu na budowę mieszkań.

2. Należy niezwłocznie powołać do życia przy jednym z Ministerstw, najwłaściwiej, mojem zdaniem, przy Ministerstwie Pracy i Opieki Społecznej, Urzędu Specjalnego któryby a) rozporządzał funduszami na cele budowlane, przez Sejm uchwalonemi i b) ześrodkował w sobie wszystkie sprawy osiedleńczo - mieszkaniowe dla kierowania niemi i kontrolowania akcji samorządów.

3. Sejm winien niezwłocznie uchwalić jednolitą ustawę mieszkaniową łącznie z ustawą o racjonalnej budowie miast, obejmującą całokształt sprawy osiedleńczej, której część jedynie stanowi sprawa mieszkaniowa.

4. Rząd winien wyznaczyć samorządom ścisły termin wykonania robót przygotowawczych i złożenia sprawozdania z nich Urzędowi specjalnemu, jako warunek otrzymania pomocy państwowej.

5. Należy przy odbudowie kraju przyjąć system decentralizacji, a więc, zgodnie z zasadami miast-ogrodów dążyć do tworzenia możliwie dużych osiedli.

MINISTERSTWO
PRACY I OPIEKI SPOŁECZNEJ

Warszawa, dn. 30 marca 1927 r.

Nr 3420 O. III.

Od p i s u w a g

Do

*P. d-ra Władysława Dobrzyńskiego
w miejscu*

Ministerstwo Pracy i Opieki Społecznej po zapoznaniu się z treścią referatu p.t. „Najpilniejsze zadania w sprawie odbudowy kraju“, komunikuje następujące swe uwagi do projektu wniosków na V Ogólny Zjazd Higienistów Polskich:

a) do pierwszych trzech wniosków Ministerstwo zastrzeżeń nie zgłasza;

b) we wniosku czwartym należałoby bliżej sprecyzować pojęcie „robót przygotowawczych“, rozumiejąc pod tem plany regulacyjne i przygotowania terenów pod przyszłe osiedla.

Należałoby również, by samorządy wykazały własne środki finansowe, któremi mogłyby rozporządzać na akcję budowy mieszkań;

c) we wniosku piątym system decentralizacji i budowy małych domów nie może być przyjęty, jako zasada obowiązująca, tylko jako zalecona, dopuszczająca daleko idące wyjątki zależnie od warunków lokalnych, terenowych i finansowych oraz faktycznego zapotrzebowania na mieszkania.

Wobec tego Ministerstwo nie uważałoby za możliwe uzależniać udzielanie kredytu od tego lub innego systemu przyjętego w akcji budowlano-mieszkaniowej.

Za Ministra

(—) **T. Szubartowicz**
Dyrektor Departamentu.

Jan Strzelecki

Naczelnik Wydziału (Departamentu Samorządu) Min. Spr. Wewn.

Rola Samorządu Gmin Miejskich w akcji budowlano-mieszkaniowej.

Brak mieszkań jest w Polsce współczesnej jedną z dotkliwych klęsk społecznych.

Klęska ta podważa poprostu całą egzystencję zorganizowanego społeczeństwa. Ogromną społeczną zasługą organizatorów Związku Hygienistów jest to, że sprawa mieszkaniowa postawiona została na porządku dziennym obrad Zjazdu. Nie można z racji braku mieszkań za często i za głośno bić na alarm, nie w jednym bowiem wypadku spotykamy się z tem zdaniem, że przecież ludzie jak mieszkają i niema po co robić gwałtu. Takie głosy osób pozbawionych poczucia ludzkiego i obywatelskiego, jakoteż zrozumienia potrzeb życia społecznego i gospodarczego — a będące najczęściej wrazem sobkostwa i zacofania należy jaknajkategoryczniej potępić i przejść nad nimi całkowicie do porządku dziennego.

Słuchać należy tych głosów, które interesując się przynajmniej zagadnieniem braku mieszkań, zalecają te czy inne sposoby urządzania społeczeństwa od grożącej mu klęski.

Brak mieszkań silnie odczuwany wysuwa się u nas ostatnio na czoło zagadnień życia zbiorowego. Wytwarza się powoli i stopniowo atmosfera, w której rodzą się różne plany i koncepcje, postrzegane jako lekarstwo na trawiącą nas chorobę społeczną. Koło tego zagadnienia społeczno-gospodarczego, jak to zresztą prawie zawsze zdarza się, żerują ludzie, dla których klęska społeczna okazją do zarobienia. Nie zajmując się dalej szczegółami tego ostatniego zjawiska, uważałem za swój obywatelski obowiązek stwierdzenie jego istnienia — w tem przekonaniu, że wzmocni ono niezbędny w tym wypadku krytycyzm.

Jednolitego, ustalonego i ogólnie przyjętego poglądu na sprawę planu akcji, mającej zapobiec brakowi mieszkań niema u nas.

Na czoło wysuwają się tu trzy zagadnienia: kto ma budować; co ma się budować; skąd wziąć środki na ruch budowlano-mieszkaniowy.

Te trzy pytania odnoszą się do spraw ściśle z sobą związanych. stanowisko jednej z nich częściowo przynajmniej prze-

dza stanowisko w innych. Właściwym zadaniem naszym jest nakreślenie roli samorządu terytorjalnego w akcji budowlano mieszkaniowej.

Rola ta wynikać jednak musi logicznie z ogólnego poglądu na rozwiązanie całego zagadnienia, jest więc nie tylko dopuszczalnym, ale i koniecznym naszkicowaniem przynajmniej głównych zasad, na których opierać się ma walka z brakiem mieszkań, by wskazać celową rolę samorządu w tej walce. Wypowiadając tu swoją opinię uważam, że przed forum takim, jakim jest Zjazd Hygienistów, można i trzeba umówić rzeczy niezależnie od tego, w jakie ramy wtłaczają akcję zapobiegawczą istniejące dziś przepisy prawne.

Chcąc wybrać właściwe drogi do usunięcia jakiegoś niebezpieczeństwa należy zdać sobie sprawę z jego rozmiaru. W sprawie, która nas interesuje, musimy — wychodząc z tego założenia — spróbować ustalić w jakiś sposób **wielkość zjawiska braku mieszkań**, inaczej mówiąc musimy wyjaśnić sobie pobudowanie jakiej ilości mieszkań koniecznym jest, by usunąć przeludnienie. Zadanie, które stoi przed nami nie jest łatwe z powodu braku niezbędnych danych statystycznych i względności określenia pojęcia przeludnienia, którem musimy operować. Zdajemy więc sobie sprawę z tego, że nasze obliczenia dadzą rezultat **bardzo niedoskonały** — tem niemniej musimy próbować zorientować się w sytuacji tak dobrze, jak na to pozwalają istniejące możliwości.

Przyjmując „izbę” jako jednostkę podstawową naszego obliczenia, moglibyśmy ustalić ilość mieszkańców na jedną izbę, a przyjmując jakąś ilość mieszkańców na izbę za zjawisko normalne w naszych warunkach, ustalić stopień odchylenia się naszych stosunków od tej normy. Oczywiście, że popełnilibyśmy w tym wypadku błąd wynikający z tego, że w życiu faktycznym izba izbie nie jest równa. Błąd ten potęguje się jeszcze przez normalną różnicę zamieszkiwania w mieście i na wsi.

Nie jesteśmy jednak w stanie zupełnie ściśle zastosować wyżej wskazanej metody, gdyż nie mamy dokładnej ilości izb. Urzędowe dane statystyczne, wskazując dokładnie ilość mieszkań jedno, dwu i trzy izbowych, podają następnie grupę czterech i pięciu izbowych, sześć i dziewięć izbowych, dziesięć i więcej izbowych mieszkań.

Musimy operować danymi jakie posiadamy.

Z przygotowanych do druku danych Głównego Urzędu Statystycznego wynika, że mówiąc o przeludnieniu teoretycznym, przeciętnym, musimy mieć na uwadze właśnie przedewszystkiem jedno, dwu i trzy izbowe mieszkania.

Na jedną izbę w mieszkaniach jedno-izbowych wypada 4,8 osób

Na jedną izbę w mieszkaniach dwu-izbowych wypada 2,7 osób

Na jedną izbę w mieszkaniach trzy-izbowych wypada 1,9 osób

Mieszkania, w których na jedną izbę przypada więcej niż 2 osoby należy uznać za przeludnione. Wychodząc z tego założenia — wszystkie jedno, dwu i trzy izbowe mieszkania należy uznać za przeludnione.

Izb w tych mieszkaniach jest ogółem: 6.829.251 — w izbach tych mieszka osób — 22.703.815. Chcąc otrzymać przeciętną liczbę osób na izbę równą — 2-um musielibyśmy rozporządzać ilością 11.351.907 izb t. j. wybudować nowych 4.522.656 izb.

Liczba ta przeraża nas swym ogromem. Została ona obliczona dla całej Polski. Chcąc traktować sprawę możliwie praktycznie ustalmy analogiczną liczbę tylko dla miast, w których przeludnienie teoretyczne jest mniejsze i gdzie na izbę w mieszkaniach jednoizbowych wypada 3,8 osób, w mieszkaniach dwuizbowych 2,3 osób i w trzy-izbowych 1,7 osób. Mieszkań trzyizbowych nie możemy tu uważać za przeludnione.

Ilość izb, które należy wybudować w miastach Rzeczypospolitej, chcąc zaspokoić ostry głód mieszkaniowy, możemy preliminarznie na 522.376.

Stojąc na stanowisku mieszkań dwuizbowych musimy wybudować takich mieszkań 276.188.

Przyjmując przeciętny koszt budowy mieszkania takiego na 8 000 złotych, otrzymamy sumę 2.209 504.000 zł potrzebną na realizację tego planu.

Nie koniec jednak na tem; niezależnie od tego wydatku (musi być on oczywiście rozłożony na szereg lat), który nie uwzględnia naturalnego przyrostu ludności, musimy budować rocznie pewną ilość mieszkań, uwzględniając ten przyrost.

Szacujemy ilość mieszkań dwuizbowych, którą należy wybudować na potrzeby naturalnego przyrostu ludności na około 80.000 rocznie.

Z powyższego wynika, że niezależnie od rachunku wyżej przytoczonego potrzebowalibyśmy jeszcze około 640.000.000 zł. rocznie dla całej Polski — na budowę nowych mieszkań z racji przyrostu ludności. Odnośna liczba tylko dla miast wyniesie około 100.000.000 złotych rocznie.

Jeżeli nasz minimalny program budowy mieszkań rozłożymy na lat 10 będziemy potrzebowali rocznie około 300.000.000 zł.

Już wyżej zaznaczyliśmy, że nasze obliczenia mają tylko bardzo względną wartość — temniemniej z całą stanowczością twierdzimy, że w wystarczający sposób ilustrują one przed nami **wielkość prac, które należy wykonać.**

To wszystko, co się u nas zrobiło w ciągu ostatnich 5 lat, jest kroplą w morzu w porównaniu z potrzebami. Nie przerażajmy się jednak temi liczbami. Niemcy obliczają ilość mieszkań, którą należy rocznie wybudować wskutek przyrostu ludności na 170.000 (my 80.000), a ilość mieszkań brakujących na 600.000 (my 276.000).

Ta tylko zachodzi tu różnica, że ruch budowlany jest w Państwie Niemieckiem w całym pędzie, a u nas zaledwie w zarodku

W Niemczech wybudowano:

w r. 1919	56.714 tys. mieszkań
„ 1920	103.092 „ „
„ 1921	134.223 „ „
„ 1922	146.615 „ „
„ 1923	140.874 „ „
„ 1924	106.552 „ „
„ 1925	178.930 „ „
„ 1926 — według przewidywań	znych danych więcej niż

w roku 1925.

My nie posiadamy nawet dokładnej statystyki ruchu budowlanego.

Na zasadzie danych, posiadanych o ruchu budowlanym w większych miastach możemy wnioskować, że ilość wybudowanych izb. mieszkalnych w miastach Rzeczypospolitej nie wiele przekroczyła w latach ostatnich 25.000 t. j. wyniesła wiele mniej, niż tego wymaga roczny przyrost ludności w tych miastach.

Z powyższego jasno wynika, że sytuacja mieszkaniowa w kraju stale się pogarsza.

Przejdźmy teraz do zagadnienia skąd wziąć owe 300.000.000 złotych.

Wielokrotnie spotykamy się ze zdaniem, że ruch budowlany hamuje u nas ustawa o ochronie lokatorów.

Opinii powyższej nie możemy podzielić w całej jej rozciągłości.

W stosunku do nowych budynków ustawa o ochronie lokatorów nie ma zastosowania. Może więc ona hamująco działać na ruch budowlany tylko pośrednio, a to w ten sposób, że zaspakajając do pewnego stopnia głód mieszkaniowy na ulgowych warunkach zmniejsza popyt na nowe mieszkania — a wskutek tego obniża rynkową wysokość osiągalnych czynszów w tych mieszkaniach.

Ponieważ przedsiębiorcy budowlani względnie właściciele nowych domów, kalkulując czynsze, nie mogą zejść poniżej pewnej granicy, nakreślonej przez koszty własne, wytwarza się pomiędzy wysokością czynszów starych (ochrona lokatorów), a nowych znaczny odstęp, który przeszkodzi lub przekroczyć mogą bardzo nieliczni ludzie zamożni.

Przedtem nim przejdziemy do analizy zagadnienia czynszów musimy nadmienić, że w Polsce uruchomienie kapitałów na ruch budowlany do ostatnich czasów było specjalnie utrudnione przez ogólny brak środków obrotowych i wielkie koszty nabycia kapitału. Aczkolwiek w ostatnich czasach koszty kapitału (stopa procentowa) zmniejszyły się, to jednak są one ciągle jeszcze znaczne.

Wyobraźmy sobie teraz na chwile, że ustawa o ochronie lokatorów została zniesiona, że wskutek tego czynsze poszły w górę, a popyt na nowe mieszkania wzrósł. Twierdzimy, że tylko nieliczne zamożne jednostki byłyby w stanie płacić czynsze, wynikające z wysokich kosztów własnych właścicieli nowych domów. **Ożywienie ruchu budowlanego byłoby z tej racji małe**, eksmisje natomiast, niezmiernie częste, a sytuacja większości mieszkańców miast naszych wprost tragiczna. Dwa bowiem czynniki utrzymują ów znaczny odstęp między czynszami starymi i nowymi:

- 1) niskie zarobki i wysokie koszty utrzymania,
- 2) wysokie koszty własne nowych budowli.

Rozwiązanie sytuacji leży: w ogólnym podniesieniu się dobrobytu mieszkańców miast i w zmniejszeniu kosztów własnych wzac-

szenia nowych domów. Wszelkie kroki gwałtowne są tu albo niemożliwe, albo niewskazane.

Zniesienie tego rozpięcia uważamy za *conditio sine qua non* dla możliwości tak zwanego ruchu budowlanego.

Podniesienie się dobrobytu — inaczej mówiąc podniesienie się zarobków jest zjawiskiem pożądanem i ze względów ogólnogospodarczych (pojenność rynku wewnętrznego) i ze względów kulturalnych. Umożliwi ono opłatę wyższego komornego i przyczyni się do zmniejszenia się rozpięcia między starym i nowym komornem.

Jasną jest dla piszącego te słowa rzeczą, że w pierw musi następować stopniowa poprawa dobrobytu — a potem stopniowy wzrost komornego. Sfery gospodarcze, które zabiegają o zniesienie ochrony lokatorów, muszą sobie jasno zdać sprawę z wzajemnego związku, jaki zachodzi między wysokością zarobków, a wysokością komornego.

W Warszawie ogólny wskaźnik złoty kosztów utrzymania wynosi obecnie 118,0 — realne zarobki są naogół niższe od przedwojennych.

Wobec faktu dogodnego uregulowania hipotek właściciele nieruchomości miejskich wzrost komornego w pewnym momencie powinny być całkowicie wykorzystany dla stworzenia środków umożliwiających rozbudowę miast.

Nie wchodzę w szczegóły technicznego wykonania tej myśli — realizację jej uważam jednak za konieczną.

Przejdziemy teraz do zagadnienia zmniejszenia rozpięcia między czynszami starymi (ochrona lokatorów) a nowymi z wolnego rynku. Pomijam tu milczeniem sprawę kupowania praw do mieszkań w domach starych, gdyż chodzi o wyjaśnienie zagadnień zasadniczych — ta zaś sprawa jest zjawiskiem wtórnem.

Chcąc obniżyć wysokość nowych czynszów a więc kosztów budowy domów należy:

- 1) zreformować budownictwo mieszkań (typ budowli) a także racjonalizować organizację i produkcję przemysłu budowlanego;
- 2) obniżyć kosztą kapitału niezbędnego do akcji budowlanej.

Oczywista, że uprzednio należy zdobyć kapitał niezbędny do budowli.

Kapitał ten musi być znaczny, a według naszych obliczeń wynosić około 300.000.000 zł. rocznie. Suma 75.000.000 zł., którą Bank Gospodarswa Kraiowego w ciągu kilku lat wsparł ruch budowlany do końca 1926 r. — jest małą w porównaniu z potrzebami.

Obserwacja analogicznych zjawisk u naszych sąsiadów wskazuje na to, że tych ogromnych środków niezbędnych dla ruchu budowlanego **nie dostarczy prywatny kapitał.**

Sądzę, że w naszych stosunkach rola prywatnego kapitału będzie jeszcze mniejsza niż w Niemczech. Nadmienić należy, że już przed wojną kapitał prywatny nie grał dominującej roli w budownictwie małych mieszkań.

Kredyt, który zasilać będzie nasz ruch budowlany musi być z konieczności kredytem publicznym. Pozostawiając narazie na boku zagadnienie organizacji tego kredytu — przejdźmy do zagadnienia stopy procentowej.

Stopa dobrobytu ludności miast naszych — wysokość jej zarobku nie pozwalają na kalkulowanie w czynszach więcej niż 3 proc. kosztów kapitału wraz z amortyzacją. Do tego też poziomu obniżona musi być stopa oprocentowania kapitału budowlanego. Kredyt publiczny długoterminowy w obligacjach Banku Gospodarstwa Krajowego kosztuje obecnie (abstrahuje narazie od ustawy o rozbudowie miast) około 10 proc.

Obniżenie kosztów tego kredytu do 3 proc. dla każdego 100.000.000 zł. wymagać będzie 7.000.000 zł. a dla całej sumy 300.000.000 zł. — 21.000.000 zł. W drugim roku akcji budowlanej za 300.000.000 zł. rocznie na obniżenie procentów potrzeba będzie 42.000.000 od sumy 600.000 i t. d.

Jasną jest rzeczą, że **obniżenie kosztów kapitału budowlanego może nastąpić tylko ze środków publicznych.**

Przechodzimy więc do przekonania, że ruch budowlany w Polsce w warunkach obecnych, oparty być musi na środkach publicznych. —

Środki te częściowo zużytkowane być muszą na stworzenie właściwego kapitału budowlanego — częściowo na obniżenie stopy kapitału pożyczkowego. Kredyt państwowy — dotacje z państwowego funduszu gospodarczego i wpływy ze specjalnego podatku, któryby ujmował podwózki komornego i przelewał je do

państwowego funduszu budowlanego, względnie funduszu rozbudowy miast — muszą się stać podstawą ruchu budowlanego.

Decyzja co do wyboru sposobu zużytkowania środków publicznych winna być powzięta po dokładnem rozważeniu, która droga jest oszczędniejsza i prędzej prowadzi do celu.

Nadmienić wypada, że dotychczas kredyt budowlany w Banku Gospodarstwa Krajowego kosztował około 6 proc. — a wpływy z podatków na fundusz rozbudowy dojść mogą najwyżej do sumy 8.000.000 zł. rocznie — t. j. wystarczyć na obniżenie stopy procentowej z 10 do 6 proc. dla 200.000.000 zł.

Tak się przedstawia w ogólnych zarysach sprawa budownictwa mieszkań w Polsce w chwili obecnej.

Przechodząc do roli samorządu w akcji budowy mieszkań — musimy przedewszystkiem wyjaśnić — czy i w jakim stopniu finanse związków komunalnych pozwalają na tworzenie środków publicznych, niezbędnych dla ruchu budowlanego.

Przedewszystkiem chciałbym ustalić dwie liczby, które charakteryzują wielkość zagadnienia i wielkość środków, któremi rozporządza samorząd terytorjalny.

Ustaliliśmy, że dla całej Polski należy wybudować 4 i pół miliona izb, a rozkładając ten plan na 10 lat — rocznie budować 450.000 izb. Wymagałoby to 1.800.000.000 zł. rocznie, a uwzględniając przyrost naturalny ludności około 2 i pół miliardów zł.

Suma budżetów całego samorządu terytorjalnego dochodzi do 600.000.000 zł. rocznie. Porównanie tych dwóch liczb mówi wiele. Gdybyśmy nawet przypuścili, że obliczenia nasze są 10-cio krotnie przesadzone i przyszli do przekonania, że potrzebna jest suma 250.000.000 zł. rocznie to i tak musielibyśmy przyjść do wniosku, że samorząd terytorjalny nie byłby w stanie z własnych środków dać sum niezbędnych na rozbudowę.

Zwężiliśmy uprzednio nasze obliczenia do zakresu potrzeb miast i ustaliliśmy, że suma potrzebna rocznie na rozbudowę miast wynosi około 300.000.000 zł.

Prawie tyleż wynosi suma budżetów wszystkich miast w Polsce. Nie mamy tu tak rażącej dysproporcji jak poprzednio — teni niemniej stwierdzić musimy, że potrzeby rozbudowy wymagają tyle pieniędzy, ile wydawał dotychczas samorząd miejski na zaspokojenie

nie wszystkich swych potrzeb. Przytaczamyt tutaj liczby nie po to, by zwolnić miasta od popierania ruchu budowlanego, lecz żeby gruntownie skończyć z mniemaniem, że przy dzisiejszym stanie finansów komunalnych miasta mogą przy pomocy swych środków — wybitnie przyczynić się do opanowania klęski braku mieszkań. Tu powtórzyć mi należy to ogólne przekonanie, że nasza ustawa o finansach komunalnych wymaga gruntownej reformy, gdyż obecnie sztywne i mało wydajne przepisy uniemożliwiają rozwój gospodarki komunalnej — już nie tylko w dziedzinie usunięcia głodu mieszkaniowego ale i w innych dziedzinach prac samorządu.

W sytuacji obecnej — w oparciu o obowiązującą ustawę o tymczasowym uregulowaniu finansów komunalnych i przy istniejących potrzebach gospodarki miejskiej kwoty, które poszczególne miasta mogłyby przeznaczyć na akcję budowlaną mogłyby być tylko nieznaczące. Za wielki sukces musielibyśmy uważać ewentualny fakt wybudowania w ciągu szeregu lat przez gminy z własnych środków gmachów dla pomieszczenia urzędów i biur przedsiębiorstw gminnych, domów mieszkalnych dla pracowników administracji komunalnej i przedsiębiorstw komunalnych jakoteż gmachów niezbędnych dla szkolnictwa i zakładów miejskich.

Sądze, że tylko w wyjątkowo szczęśliwych wypadkach miasta byłyby w stanie przeznaczyć ponadto pewne sumy na rozbudowę miast. Sumy te byłyby użyte na obniżenie stopy procentowej pożyczek zaciągniętych przez gminę lub spółdzielnię mieszkaniową poza państwowym funduszem budowlanym lub ewentualnie na dotacje gmin dla spółdzielni mieszkaniowych, dla wyrównania różnicy między kosztem budowy, a sumą pożyczki z państwowego funduszu budowlanego i wkładu członków.

Trudno by nam było stanąć na tem stanowisku, że miasta nasze winny zaniechać części swych dotychczasowych wydatków, by tą drogą uzyskać znaczne sumy potrzebne na rozbudowę. Znany braki finansowej gospodarki miast naszych, wiemy, że w poszczególnych wypadkach dałby się zaoszczędzić pewne sumy, że te i owdzie nie wykorzystano z tych czy innych względów możliwość zasilenia swych dochodów — pomimo to twierdzimy, że poważniejszych sum miasta nasze nie są w stanie przeznaczyć na rozbudowę. Pamiętać należy o tem, że wykonujemy swe zadania w dzie-

dzinie polityki gruntowej, wykonania pomiarów, opracowania planów regulacyjnych i planów rozbudowy, budowy ulic i chodników, przeprowadzania rur wodociagowych i rozbudowy kanałów, rozwijania sieci przewodów dla oświetlenia elektrycznego i sieci rur gazowych, wreszcie budowy linii tramwajowych — miasto działa tem samem w kierunku umozliwienia celowej akcji budowy mieszkan.

W dziedzinie gospodarki komunalnej budownictwo mieszkan jest zadaniem wzglednie nowem, które nabyło specjalnego znaczenia w okresie powojennym. Jak wiadomo obowiazuje u nas szereg ustaw dzielnicowych, które okreslają zakres działania gmin. Z ustaw tych tylko dekret o samorzadzie miejskim z r. 1919 obowiazuja na terenie b. Królestwa Kongresowego i wzorowane na nim rozporządzenie Komisarza Generalnego Ziemi Wschodnich o ustawie miejskiej wyraźnie wskazuja na dostarczanie ludności zdrowych i tanich mieszkan jako na sprawe, wchodzącą w zakres działania gminy miejskiej.

Nie mogąc być źródłem, z którego poplyna kapitały na ruch budowlany, samorząd miejski może pomimo to i odegrać winien dużą rolę w akcji zwalczania klęski braku mieszkan. Wszystkie kolejne ustawy polskie, a mianowicie:

ustawa z dnia 1 sierpnia 1919 r. w przedmiocie utworzenia państwowego funduszu mieszkaniowego, ustawa z dnia 26 września 1922 r. w przedmiocie rozbudowy miast, ustawa z dnia 29 kwietnia 1925 r. o rozbudowie miast — a wreszcie rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 22 kwietnia 1927 r. o rozbudowie miast — przeznaczają dla samorządu miejskiego niezmiernie doniosłą rolę w akcji rozbudowy — powierzając mu dysponowanie środkami publicznymi, przeznaczonymi na budownictwo mieszkan.

Nie mogąc dać własnych środków na zapobieganie brakowi mieszkan, samorząd musi dać z siebie celowe, najracjonalniejsze wykorzystanie tych środków, które stoja do dyspozycji.

Samorząd miejski jako calosc, ma zagwarantowany wpływ na zarząd państwowego funduszu budowlanego i państwowego funduszu rozbudowy miast przez swoja reprezentacje w Państwowej Radzie Rozbudowy Miast, w której na 18 członków jest 14 przedstawicieli miast.

Samorząd lokalny przez Komitety Rozbudowy.

W ten sposób Państwo oddaje akcje zwalczania braku mieszkań w ręce reprezentantów społeczeństwa, powołanych przez to społeczeństwo do zarządzania sprawami gmin miejskich. Samorząd gmin miejskich obdarzony został wielkim zaufaniem, ciąży też na nim ogromna społeczna odpowiedzialność za przyszłość ruchu budowlanego w Polsce.

Przepisy prawne wkładają na gminy miejskie obowiązek podjęcia akcji, mającej na celu poprawę stosunków mieszkaniowych.

Akcja zapobiegania brakowi mieszkań należy do Magistratów, a w większych miastach do Komitetów Rozbudowy, powołanych przez Radę Miejską.

Do zakresu działania Komitetów Rozbudowy należy:

- 1) opracowywanie programu rozbudowy miast,
- 2) określanie rodzaju i zakresu budowy mieszkań,
- 3) prowadzenie polityki gruntowej gminy (zdobywanie gruntów — odstępowanie gruntów).
- 4) dysponowanie ewentualnymi funduszami, które gmina w budżetach swych przeznaczy na rozwój budownictwa mieszkań,
- 5) wyjednywanie i udzielanie pożyczek budowlanych z państwowego funduszu budowlanego i państwowego funduszu rozbudowy na budowanie domów i remont domów.
- 6) gromadzenie materiałów budowlanych drogą produkcji własnej i zakupu.

Jak widzimy zakres prac Komitetu Rozbudowy wyczerpuje całokształt zagadnień, związanych z budowaniem mieszkań. Dodajmy, że do Komitetu Rozbudowy należy kontrola nad zużytkowaniem pożyczek i wyrażanie zgody, by fundusze pozyskane na cele budowlane przez instytucje i osoby prywatne korzystały ze świadczeń państwowego funduszu rozbudowy miast.

Na początku naszych wywodów wskazaliśmy na trzy główne pytania, związane z ruchem budowlanym — przypominamy tu, że chodziło o to: przy pomocy jakich środków, kto i co ma budować. Wyjaśniliśmy już, że akcja budowlana oparta być musi na środkach publicznych, temi środkami dysponować mają gminy miejskie,

one określa kto i co ma budować. Uważamy zgodnie z intencją ustawodawcy, że gminy miejskie winny przede wszystkim rozwinąć budownictwo własnych domów mieszkalnych i że w tym celu winny wybitnie wykorzystać kredyty z państwowego funduszu budowlanego. Stoimy na tym stanowisku, że z taniego kredytu publicznego powinno korzystać przede wszystkim budownictwo o charakterze społecznem. Dlatego też uważamy, że gminy miejskie, spółdzielnie mieszkaniowe i instytucje społeczno-humanitarne powinny być w pierwszej linii uwzględniane przez Komitety Rozbudowy przy przyznawaniu kredytów. Dotychczasowa działalność niektórych Komitetów Rozbudowy, polegająca na przyznawaniu pożyczek osobom prywatnym, które bądź tworzyły sobie wygodne mieszkania z funduszy publicznych, bądź zapewniały sobie zysk osobisty z podnajmu mieszkań, winna być zaniechana.

W ten sposób dajemy odpowiedź na pytanie: kto przede wszystkim ma budować domy przy pomocy tanich kredytów publicznych. Oczywiście, że przy przyznawaniu kredytów budowlanych doniosłą rolę grać musi rodzaj zamierzonej budowli.

Ustawodawca wyraźnie określił, że celem akcji musi być przede wszystkim budowanie małych mieszkań. Ta zasada musi obowiązywać Komitety Rozbudowy w ich pracy. Komitety Rozbudowy winny wykorzystać z całą bezwzględnością swe uprawnienia, aby nie pozwolić na sprowadzenie akcji budowlanej z tej właśnie drogi. Trzeba budować te mieszkania które są objektem masowego zapotrzebowania, należą jednocześnie do kategorii najbardziej przełudnionych i są najbardziej dopasowane do siły nabyczej większości mieszkańców miast.

Oczywiście, że w naszym budownictwie mieszkaniowem musi być pewien postęp, pewne dążenie do nowych bardziej doskonałych form. Za postęp uważalibyśmy w naszych warunkach zaniechanie budowania mieszkań jednoizbowych, a cały wysiłek skierowałibyśmy przede wszystkim na budowę mieszkań dwuizbowych. Komitety Rozbudowy mają przed sobą niezmiernie wdzięczne i pozytywne zadanie przy wyszukaniu najbardziej celowego typu mieszkań dwuizbowych i typu domów czy też domków z takimi mieszkaniami.

Chcemy tu zgóry zaznaczyć, że postęp w budownictwie winien się wyrazić nie tylko w zaniechaniu budowania mieszkań jednoizbowych, lecz również w zapatrzeniu mieszkań dwuizbowych możliwie we wszystkie nowoczesne urządzenia jak to: wodociąg, kanalizacja, ustęp, łazienka, światło elektryczne, kuchenka gazowa i t. p. W domach zbiorowych należy urządzać pralnie, ochronki dla dzieci, czytelnie. W miarę możliwości przy mieszkaniach winny być ogródki. We wnętrzu bloków budowlanych należy zakładać ogrody.

Daliśmy już odpowiedź na pytanie: kto i co ma budować. Uważamy tu za swój obowiązek wskazać ponadto, na trzy bardzo ważne momenty działalności Komitetów Rozbudowy, względnie gmin miejskich:

1) Komitety Rozbudowy winny dążyć do tego, by uniemożliwić spekulację domami i mieszkaniem. Spekulacja ta przez sprzedaż domu lub wyzysk przy wynajmowaniu ma dziś na nieszczęście często miejsce. W celu jej zwalczania należy w miarę możliwości oddawać grunt na prawie zabudowy i zastrzegać w warunkach oddania gruntu i przyznania pożyczki odpowiednie rygory.

2) Niezmiernie doniosłą rolę ma do spełnienia samorządu w akcji budowlanej przez zapewnienie i przygotowanie terenów pod budowę domów. Nie można dosyć silnie podkreślić doniosłość tego zadania na całej akcji budowlanej. W naszych miastach i miasteczkach głównie w b. zaborze rosyjskim jest ciągle jeszcze w tej dziedzinie niezmiernie dużo do zrobienia. Polityka gminy miejskiej powinna tu być niezmiernie przeczona i zdecydowana. Gmina winna dążyć do uniemożliwienia spekulacji gruntami, a władze administracyjne, które orzekać będą o potrzebie ewentualnego wywłaszczenia, wysokości odszkodowania i które wykonywać będą przepisy o odstępowaniu gminie zbędnych dla Państwa, a leżących w granicach administracyjnych gminy terenów winny współdziałać z samorządem, mając przede wszystkim na względzie tę okoliczność, że wysokie ceny gruntów w poważnym stopniu utrudnią realizację akcji budowlanej.

3) Do zakresu działania gminy należy również gromadzenie materiałów budowlanych drogą produkcji własnej lub zakupu.

W celu umożliwienia gminie realizacji tego zakresu działania przepisy prawne pozwalają na obejmowanie w czasowy przymus

wy zarząd przez gminę miejską wytwórni materiałów budowlanych położonych w promieniu od 5 do 15 klm. od granic miasta.

Już wyżej wskazaliśmy na to, że rola samorządu gmin miejskich w dziedzinie budownictwa mieszkań jest bardzo czynna. Sądzimy, że przeprowadziliśmy na to dowód prawdy.

Niech nam wolno będzie zakończyć te rozważanie wyrażeniem tego przekonania, że praca samorządu będzie twórcza i że całkowicie odpowie temu ogromnemu zaufaniu, jakie społeczeństwo pokłada w Samorządzie.

Witold Pawłowicz

Radca Ministerjalny Min. Skarbu.

Rządowe kredyty komunalne i państwowa mieszkaniowa akcja kredytowo-budowlana.

I.

Rząd, pragnąc przyjąć z pomocą Samorządom w spełnianiu ich niesłuchanie doniosłych zadań, spowodował uruchomienie kredytów komunalnych w Banku Gospodarstwa Krajowego. — W tym celu Bank Gospodarstwa Krajowego udziela gminom oraz powiatowym związkoni komunalnym kredytów:

- a) krótkoterminowych na czasowe zasilenie finansów komunalnych, i
- b) w ramach swego statutu długoterminowych pożyczek komunalnych na lat 4 i pół, 6 i pół, 8 i pół, 13 i pół i 20, w 8 proc. obligacjach komunalnych Banku Gospodarstwa Krajowego, opiewających na złote w zlocie, względnie przedstawiających równowartość w dolarach Stanów Zjednoczonych Ameryki Północnej, funtach angielskich, lub guldenach holenderskich.

Czas trwania kredytów krótkoterminowych określa się na czas od 6 miesięcy do jednego roku. Pożyczki te oprocentowane są obecnie w wysokości 9 i pół proc. w stosunku rocznym.

Pożyczki długoterminowe Bank Gospodarstwa Krajowego udziela na następujące cele:

1) Związkom Samorządowym:

- a) na spłatę, lub ułatwienie spłaty długów wysoko oprocentowanych,
- b) na inwestycje i przedsiębiorstwa produkcyjne, oraz zakładanie i zasilanie powiatowych lub gminnych zakładów kredytowych.
- c) na cele użyteczności publicznej.

2) Spółkom wodnym, na cele wskazane w statutach Spółek.

3) Wszelkim innym prawno-publicznym instytucjom posiadającym prawo wymierzania danin na pokrycie swych potrzeb.

Obligacje te skupywane są obecnie przez Bank Gospodarstwa Krajowego po kursie o 1 i pół proc. niższym od ich średniego kursu giełdowego z ostatniego tygodnia przed dniem wypłaty (kurs giełdy warszawskiej).

Potrzebę i znaczenie wyżej wymienionych kredytów nie należy tu specjalnie podkreślać tak to jest oczywiste zaznaczyć tylko należy, że dział komunalnego kredytu długoterminowego zaczął stosunkowo niedawno rozwijać się w Banku Gospodarstwa Krajowego, jednak postępuje bardzo prędko naprzód i ma wielkie widoki rozwoju na przyszłość.

II

Z chwilą powstania Państwa Polskiego czynniki rządowe od razu zwróciły uwagę na dotkliwy brak mieszkań i wszelkimi sposobami dążyły do zaspokojenia głodu mieszkaniowego w miastach. Rząd zdawał dokładnie sprawę z tego, że uruchamiając akcję mieszkaniowo-budowlaną nie tylko potrafi zaradzić klęsce mieszkaniowej a także znakomicie przyczyni się do rozwoju życia gospodarczego w Państwie.

Wzmożenie budownictwa pociąga za sobą rozwój całego szeregu gałęzi przemysłu i znakomicie zwalcza bezrobocie. Jednak do czasu ustabilizowania się naszej waluty o planowej akcji kredytowo-budowlanej nie mogło być mowy. Bez pomocy kredytowej ze strony Rządu nie było mowy nie tylko wówczas, ale i obecnie o rozwoju budownictwa mieszkaniowego, ponieważ zakrojone na szeroką skalę

budownictwo zawsze potrzebuje pomocy w postaci długoterminowych kredytów rządowych. Z tych względów do roku 1925-go ze strony Rządu były tylko sporadyczne wypadki przyjsia prywatnemu budownictwu z nieznaczną pomocą kredytową, jak np. pomoc z budżetu Ministerstwa Spraw Wojskowych Spółdzielniom mieszkaniowym wojskowym, oraz ze strony Ministerstwa Robót Publicznych i ówczesnego Ministerstwa Zdrowia.

Planowa akcja kredytowo-budowlana datuje się zaledwie od roku 1925-go, ściślej od chwili wejścia w życie ustawy z dn. 29 kwietnia 1925 r. o rozbudowie miast. Po ogłoszeniu wspomnianej ustawy Rząd wyasygnował z Państwowego Funduszu Gospodarczego na akcję kredytowo-budowlaną 1925 r. 50.000.000 zł., która to kwota w ciągu roku 1925-go i częściowo 1926 r. całkowicie wyczerpaną została. Pozatem Bank Gospodarstwa Krajowego w roku 1925-ym wyasygnował z własnych funduszków 7.708.700 zł. W ten sposób cała akcja kredytowo-budowlana 1925 r. wyraziła się sumą 57.708.700 zł., z której przyznano 2.259 pożyczek.

W r. 1926-ym sytuacja ogólno-finansowa nie pozwoliła na wyasygnowanie przez Rząd specjalnej detacji. Jednak przy końcu sezonu budowlanego obecny Minister Skarbu, widząc katastrofalny stan w jakim znalazły się rozpoczęte w latach poprzednich budowle, przeznaczył z Państwowego Funduszu Rozbudowy Miast 15.399.650 zł. na akcję kredytowo-budowlaną i spowodował wyasygnowanie na tenże cel czterech milionów złotych przez Pocztową Kasę Oszczędności.

W ten sposób akcja kredytowo-budowlana 1926 roku wyraziła się sumą zaledwie 19.399.650 złotych, z której przyznano 1.127 pożyczek.

W styczniu 1927 r. okazało się, że zapotrzebowanie kredytowe wyłącznie na budowle rozpoczęte, które poprzednio przez Bank Gospodarstwa Krajowego były finansowane, przewyższa 60.000.000 złotych. Nadmienić należy, że pomiędzy temi budowlami przeważnie znajdowały się większe objekta, które od dwóch, a nawet i więcej lat znajdują się w stanie nie wykończonym z powodu braku kredytów. Ze względu na to, z inicjatywy Ministra Skarbu w rozporządzeniu Prezydenta Rzeczypospolitej z dn. 22 kwietnia 1927 r. o roz-

budowie miast (Dz. Ust. Nr. 42 poz. 372) wprowadzony został art. 39 treści następującej:

Podział kredytów budowlanych dokonywany będzie w myśl przepisów art. 17 po zakończeniu finansowania budowy, rozpoczętych przed wejściem w życie niniejszego rozporządzenia przy pomocy kredytowej, udzielonej na podstawie ustawy z dnia 29 kwietnia 1925 r. o rozbudowie miast (Dz. U. R. P. Nr. 51 poz. 346).

Minister Skarbu postawił sobie za cel dopomożenie wykończeniu w r. 1927-ym tej kategorii budowy, o której mowa w art. 39 rozporządzenia Prezydenta. Jeżeli przyjmiemy pod uwagę, że na wykończenie tych budowli zapotrzebowanie sięgało przeszło 60 milionów złotych, i jeżeli porównamy tą sumę, z sumą wyasygnowaną na akcję kredytowo-budowlaną w r. 1925-ym i 1926, to skonstatujemy, że rok 1927-my będzie dla budownictwa najbardziej pomyslny. Obecnie stwierdzić już kategorycznie można, że Minister Skarbu wykona swoje postanowienie i najpóźniej w miesiącu lipcu 1927 r. cała akcja kredytowa, wykończania budowli rozpoczętych w latach poprzednich, zostanie załatwiona.

Cyfrowy materiał Banku Gospodarstwa Krajowego, którym posiłkuję się stwierdza, że w ciągu pierwszych trzech miesięcy 1927 roku — do dnia 31 marca 1927 r. czyli jeszcze przed rozpoczęciem się sezonu budowlanego, Bank Gospodarstwa Krajowego przyznał 361 pożyczek na sumę 14.677.150 zł.

W ten sposób, od chwili rozpoczęcia akcji kredytowo-budowlanej w r. 1925-ym do dn. 31 marca 1927 r. wyasygnowane zostało 91.785.500 zł. co dało możność Bankowi Gospodarstwa Krajowego przyznać 3.747 pożyczek.

Teraz pozwolę w paru słowach wypowiedzieć swoje zdanie jakie widoki na przyszłość ma akcja kredytowo-budowlana.

Obecny Rząd, a szczególnie Minister Skarbu przywiązuje wielkie znaczenie do wzmożenia ruchu budowlanego, co przyczyni się w pierwszej mierze do zaspokojenia głodu mieszkaniowego, zlikwidowania bezrobocia i rozwoju życia gospodarczego w kraju. Ogólna sytuacja finansowa w Państwie w ostatnich miesiącach polepszyła się o tyle, że już dzisiaj to, do czego załedwie dążył Minister Skarbu w miesiącu styczniu r. b., mianowicie do wyasygnowania 60.000.000 złotych w roku bieżącym na akcję kredytowo-budowlaną, nie tylko

stało się już realnem, ale, jak już wyżej zaznaczyłem, da się to osiągnąć nie później jak w lipcu r. b.

Po zakończeniu finansowania budowli rozpoczętych, Minister Skarbu zamierza wyasygnować specjalną dotację na nową akcję kredytowo-budowlaną, co niewątpliwie mu się uda zrealizować, jednak dziś jeszcze trudno określić jej wysokość.

Zaznaczyć należy, że w ostatnich czasach inicjatywa prywatna i kapitał zagraniczny coraz bardziej zaczyna interesować się budownictwem w Polsce, o czem świadczy szereg poważnych ofert, które częściowo zaczynają już być realizowane.

Pragnąc możliwie najbardziej wszechstronnie poznać z całością kształtem poczynań Rządu, z akcją kredytowo-budowlaną związaną, muszę słów parę udzielić rozporządzeniu Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 22-go kwietnia 1927 r. o rozbudowie miast, o którym już wyżej wspominałem.

Rozporządzenie wprowadza wiele zmian i uzupełnień do poprzednio obowiązującej ustawy z dnia 29 kwietnia 1925 r. o rozbudowie miast.

Zmiany te i uzupełnienia, podyktowane przy zastosowaniu w praktyce poprzednio obowiązującej ustawy, uczyniły rozporządzenie bardziej dostosowanym do życia.

Analizując w krótkości główne zmiany, o których mowa, zaznaczyć należy, że rozporządzenie wprowadza nadzór państwowy nad prowadzoną przez Magistraty, względnie Komitety Rozbudowy akcją rozbudowy miast, które sprawuje właściwa władza nadzorcza.

W rozporządzeniu znacznie dokładniej, niż to ujęte było w ustawie z dnia 29 kwietnia 1925 r., i bardziej wyczerpująco opracowany został rozdział dotyczący wywłaszczenia terenów budowlanych i budynków niedokończonych, oraz objęcia w czasowy przymusowy zarząd przez gminy miejskie wytwórni materiałów budowlanych. Zarówno jedna, jak i druga sprawa mają ogromne znaczenie przy racjonalnem prowadzeniu i rozwoju akcji budowlanej.

Rozporządzenie wprowadza dwa fundusze dla osiągnięcia celów będących jego zadaniem: 1) państwowy fundusz budowlany i 2) państwowy fundusz rozbudowy miast. (

Na państwowy fundusz budowlany składają się:

1) dotacje z Państwowego Funduszu Gospodarczego, oraz inne specjalne dotacje Skarbu Państwa;

2) kwoty, uzyskane ze sprzedaży listów zastawnych i obligacji, za które skonwertowane zostają krótkoterminowe pożyczki budowlane.

część wpływów z państwowego funduszu rozbudowy miast. Z państwowego funduszu budowlanego udziela się pożyczek budowlanych krótkoterminowych, oraz na ich konwersję pożyczek długoterminowych—amortyzacyjnych. Rozporządzenie fundusz ten przeznacza w 80 proc. na cele budowlano-mieszkaniowe poszczególnych miast, przychem podział kredytów budowlanych skutecznia się między miastami proporcjonalnie do osiągniętych w tych miastach wpływów z państwowego podatku od lokali i placów niezabudowanych, pozostałe zaś 20 proc. rozdziela Minister Skarbu w porozumieniu z Ministrem Spraw Wewnętrznych i Robót Publicznych, uwzględniając przede wszystkim te gminy miejskie, które doznały zniszczenia wojennego lub wykazały znaczny wzrost ludności przy niedostatecznej ilości mieszkań, a następnie miejscowości podmiejskie przy większych miastach. Ustawa z dnia 29.4.25 r. specjalnie tej kategorii miast nie uwzględniała.

W razie niewykorzystania przez miasto przypadających nań kredytów w określonym czasie, odpowiednia suma pozostaje na r-ku Państwowego funduszu budowlanego

Urządzenie określa kolejność w jakiej Komitety Rozbudowy mają uwzględniać napływające podania o pożyczki budowlane. Kolejność ta ustanawia się w sposób następujący: 1) gminy miejskie, 2) spółdzielnie mieszkaniowe i instytucje społeczno-humanitarne, 3) spółdzielnie mieszkaniowo-budowlane i wreszcie 4) osoby i firmy prywatne. Pierwszeństwo w tej kolejności mieć będą budujący małe mieszkania.

Wysokość pożyczek na budowę domów określa się: dla pierwszej i drugiej kategorii do 90 proc. dla trzeciej do 80 proc. i wreszcie dla czwartej do 75 proc. kosztów budowy bez wartości placu.

Jest to znaczne udogodnienie dla pierwszych trzech kategorii budujących, najważniejsze jednak znaczenie ma tu okoliczność, że rozporządzenie zaleca w pierwszej mierze uwzględniać przy okazywaniu pomocy kredytowej mieszkania małe — 1, 2 i 3 izbowe.

Popierając przede wszystkim budowę domów ogniotrwałych, rozporządzenie przewiduje również pomoc kredytową przy budowie domów drewnianych krytych materiałem ogniotrwałym. Na

tego rodzaju budowy mogą być udzielane pożyczki na okres czasu do lat pięciu, nie przewyższające 30 proc. kosztów budowy.

Przechodząc następnie do przeznaczenia państwowego funduszu rozbudowy miast, który powstaje z wpływów z państwowego podatku od lokali i placów niezabudowanych zaznaczyć należy, że ustawa z dn. 29.4.1925 r. określa przeznaczenie tego funduszu: 1) na pokrycie różnicy między wysokością kredytu budowlanego, a sumą uzyskaną ze sprzedaży listów zastawnych i obligacji, 2) na pokrycie części oprocentowania tychże listów zastawnych i obligacji, wreszcie 3) na pokrycie części kosztów oprocentowania kredytów budowlanych.

Rozporządzenie natomiast, uzupełnia przeznaczenie Państwowego funduszu rozbudowy miast, wkładając dodatkowy obowiązek pokrycia kosztów oszacowania i lustracji.

Rozporządzenie wspomina dalej, że poza Państwowym funduszem budowlanym i Państwowym funduszem rozbudowy miast, mogą być użyte na cele budowlane, z zastosowaniem przepisów rozporządzenia, na warunkach zatwierdzonych przez Ministra Skarbu, wszelkie fundusze pozyskane na cele budowlane przez instytucje lub osoby prywatne, a w szczególności pożyczki, zaciągnięte bezpośrednio przez gminę miejską, tudzież przez inne osoby za zgodą Magistratu lub Komitetu Rczbułowy. Pożyczki te będą korzystały ze świadczeń Państwowego Funduszu Rozbudowy Miast.

Pozatem rozporządzenie wyczerpująco określa z jakich ulg podatkowych korzystają nowowznoszone domy mieszkalne, oraz jakie papiery i czynności związane z budową domów zwolnione zostają z opłat stemplowych.

Przechodząc do konwersji pożyczek budowlanych zaznaczyć należy, że stosownie do rozporządzenia pożyczki krótkoterminowe zostaną zamienione na pożyczki długoterminowe — amortyzacyjne, przyczem dla przerachowania pożyczek będzie przyjęty kurs złotego w złocie w dniu dokonania przerachowania.

Wyżej przytoczone zostały najważniejsze zmiany i uzupełnienia wprowadzone do rozporządzenia Prezydenta o rozbudowie miast. Ale już z tego materiału należy przyjąć do przekonania, że rozporządzenie Prezydenta znakomicie przyczyni się do rozwoju akcji

budowlanej, bardziej zastosowując do wymagań życia odnośne przepisy, które w ustawie z dnia 29.4.25 r. zawierały wiele braków i usterek.

Wszystko wyżej przytoczone świadczy o tem, że i u nas trudności kredytowe, które przeżywało budownictwo w latach poprzednich, zostały już przewycięzone i że tej, ze wszech miar ważnej, gałęzi naszego życia gospodarczego śmiało można obecnie wróżyć wielką przyszłość.

Inicjatywa prywatna w rozwiązaniu sprawy mieszkaniowej w Polsce.

Nie ulega żadnej wątpliwości, że klęska głodu mieszkaniowego w Polsce wzrasta z roku na rok i przybiera rozmiary katastrofy społecznej, wymagającej natychmiastowej i zdecydowanej akcji ze strony zarówno państwa, jak i społeczeństwa.

Chodzi przedewszystkiem o gruntowne zbadanie przyczyn zjawiska, spowodowanego przez warunki wojenne i powojenne, następnie o bezstronne rozważenie wpływów, kładących tamę rozwojowi budownictwa, a wreszcie o wynalezienie środków i dróg, mogących wyprowadzić społeczeństwo z zastoju budowlanego, względnie o ustalenie warunków, przy których rozwiązanie sprawy mieszkaniowej i pobudzenie ruchu budowlanego w Polsce stanie się możliwe.

Zabieramy głos jako Związek Zrzeszeń Własności Nieruchomej Miejskiej w Polsce, a więc organizacji, jaknajściślej ze sprawą mieszkaniową związanej i jaknajmocniej w jej rozwiązaniu zainteresowanej. Niemniej przeto rozważać ją pragniemy nie z punktu interesów własnych, ale przedewszystkiem z punktu widzenia interesów społecznych i państwowych.

Dwa są, zdaniem naszym, — zasadnicze błędy, które spowodowały całkowity zastój budownictwa w kraju i doprowadziły do obecnego, katastrofalnego stanu głód mieszkaniowy.

Pierwszym z nich jest powierzchowne i błędne ujmowanie znaczenia inicjatywy prywatnej w dziedzinie budownictwa domów mie-

szkalnych i miejskiej własności nieruchomości Niema bodaj w całości kształcie gospodarki narodowej dziedziny tak ściśle z normalnym rozwojem ludności miejskiej, z rozrostem miast, a co za tem idzie i z promieniowaniem kultury narodowej i idei państwowej związanej, jak właśnie dziedzina miejskiej własności prywatnej.

Rozwój lub upadek miejskiej własności nieruchomości, jak zresztą wszelkiej własności prywatnej, zależne są ściśle od jej rentowości. Pod względem oceny rentowości nieruchomości miejskich w Polsce zapanował podczas wojny i po wojnie zupełny chaos. Są zwolennicy poglądu, że eksploatacja domów mieszkalnych, zwłaszcza domów o małych mieszkaniach, nie opłacała się już i przed wojną i wysnuwa ztąd wniosek, że obudzenie inicjatywy prywatnej w dziedzinie budownictwa jest nieziszczalne i że przero inicjatywę prywatną należy zastąpić przez akcję budowlaną komunalną, lub państwową. Inni, a tych jest znacznie więcej, twierdzą, że domy w Polsce stanowiły interes przynoszący znaczne odsetki. Do wybitnych przedstawicieli tego kierunku myślenia należy inż. Wacław Polkowski. Na mocy zawitych wyliczeń^{*)} wygłasza on przekonanie, że dom wartości 200,000 rb. w Warszawie przynosił przed wojną 7,6 proc. od własnego kapitału (jedna trzecia), po dojściu zaś obecnie przedwojennego komornego do 100 proc. przyniesie 12,2 proc. — dom wartości 50.000 rb. przynosił 14,6 proc. — obecnie da 14 proc. od własnego kapitału (jedna trzecia).

Ani jeden ani drugi pogląd nie zgadza się z rzeczywistością i jest wprost wyssany z palca.

Prawda, jak zwykle, tkwi pośrodku. Poważnym ekspertem w tej ocenie może być Tow. Kredytowe m. st. Warszawy^{**)}

Na podstawie zebranego przez Towarzystwo bogatego materiału faktycznego okazuje się co następuje:

„Wartość nieruchomości w granicach dawnej Warszawy (przed przyłączeniem przedmieść w r. 1916) wynosiła 640—650 milionów brutto.

*) Artykuł „Sprawa mieszkaniowa w Polsce”, Przemysł i Handel, zeszyt 6, z dn. 6 lutego 1926 r.

**) Memorjał Tow. Kredytowego m. Warszawy w sprawie dekretów Rządu, dotyczących własności nieruchomości miejskiej, złożony Ministrowi Skarbu d. 12 marca 1919 r.

Dochód brutto wynosił rocznie przeciętnie 64,5 mil. rb.

Obciążenie hipoteczne własności nieruchomości w Warszawie sięgało cyfry około 460 milionów rb. czyli średnio około dwie trzecie wartości brutto.

Ciężary i wydatki, związane z utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości wynosiły.

podatki i opłaty	11.124.722 rb.
raty Towarzystwa Kredytowego	11.879.575 „
procenty hipoteczne	19.110.000 „
wydatki na konserwację, administrację, straty na komornem i t. p. około	9.000.000 „

Razem wydatki 51.214.297 rb.

W ten sposób dochód netto wynosił około 13,5 milionów rubli, czyli w stosunku do kapitału własnego właścicieli domów przeciętnie około 6,28 proc. rocznie, co przy zwykłym u nas procencie hipotecznym 6 proc. nie może być uważane za wygórowane*).

Powyższa średnia stopa rentowości nieruchomości miejskich odpowiadała istotnemu stanowi rzeczy i znajdowała swe logiczne uzasadnienie w porównaniu z przyjętą wówczas ogólnie stopą oprocentowania kapitału w kraju, jako jego lokata, nie nazbyt rentowna, natomiast dość pewna.

Nie potrzeba chyba dowodzić, że kapitał, ulokowany w nieruchomościach miejskich w Polsce dziś nie rentuje się zupełnie i że ta właśnie okoliczność jest jedną z naistotniejszych przyczyn zastoju budowlanego. Jest niezbitym pewnikiem, że dopóki własność nieruchoma miejska nie zacznie się rentować, dopóty inicjatywa prywatna w dziedzinie budownictwa nie ruszy z miejsca.

Wydatek na mieszkanie przeciętnej rodziny mieszczańskiej na ziemiach polskich przed wojną był w każdej z dzielnic Polskich różny, w zależności od jej warunków ekonomicznych i od polityki mieszkaniowej rządów zaborczych. W Warszawie dochodził on do 1/4 budżetu rodziny mieszczańskiej, przeciętnie wynosił 181 proc.

*) Szczegółowe uzasadnienie powyższego wyliczenia znajduje się w referacie Dyr. T-wa p. S. Piętki, stanowiącym umotywowanie wyżej wzmiankowanego memoriału.

tegoż budżetu. W roku 1924 spadł do 3 proc budżetu, w następnym niemal do zera. Musi on wrócić do norm przeciętnych, notowanych w innych państwach europejskich, a wysokość jego zależną będzie od racjonanej polityki mieszkaniowej, państwowej i komunalnej.

Błędna przesłanka ekonomiczna, a mianowicie przeciętne pojęcia o nadmiernej rentowności domów mieszkalnych zrodziła błąd drugi — wadliwe ustawodawstwo powojenne, poniekąd stosowane w krajach europejskich, a u nas w szczególności.

Wypłynęło ono z powszechnego mniemania, że właściciel domu jest wyzyskiwaczem, a cena mieszkania, z zasady zbyt wygórowana.

Tęgo rodzaju zjawisko umysłowości ludzkiej było już stwierdzone przed wojną, przez socjologów takich jak Enels, którzy skarżyli się na ten kierunek ogółu, dążący do jaknajwiększego ograniczenia wydatku na komorne^{*)}. Do tego dołączała się jeszcze obawa, że właściciele domów „mogą” podwyższać komorne. Nawet tak wybitny prawnik-cywilista, jak Ludwik Domański uległ złudzeniu błędnej przesłanki i stając w obronie Ustawy o ochronie lokatorów^{**)}, twierdzi, że jest to „konieczna obrona przed wyzyskiem” (jak gdyby nie wystarczała Ustawa o Lichwie Wojennej, wydana 2.VII.1920 r.) i genezę Ustawy wywodzi mocą analogji z ustawodawstwa o ochronie pracy, gdzie „pracodawca ma zazwyczaj przewagę nad pracownikiem zarówno pod względem ekonomicznym, jak i umysłowym”, aż wreszcie dochodzi do wniosku że „ani Ustawa z dnia 18 grudnia 1920 r., ani nowa ustawa o ochronie lokatorów żadnych ograniczeń prawa własności nieruchomości nie ustanawiają” (sic.).

Jak dalece uległy spaceniu pojęcia o prawie własności, dowodem umieszczony w urzędowym organie Ministerstwa Przemysłu i Handlu artykuł byłego komisarza do spraw budowlanych, który głosi, iż Rząd jest obecnie współwłaścicielem nieruchomości i z tego tytułu powinien inkasować część komornego w postaci podatku mieszkaniowego.

*) Samorząd Miejski „Kwestja mieszkaniowa i polityka mieszkaniowa”, maj 1921 r., str. 331.

**) Rozprawa: „Stosunek nowej ustawy o ochronie lokatorów do przepisów kodeksowych o najmie”, wyd. „Palestra”.

Cóż dziwnego, gdy podobne przekonania o prawie własności znajdują wyraz w poważnej publicystyce prawniczej, lub enuncjacjach urzędowych, że czerwona nie gwałcenia prawa własności prywatnej snuje się po przez całe dotychczasowe powojenne prawodawstwo mieszkaniowe w Polsce? Cóż dziwnego, że i obecnie socjalistyczni ministrowie występują z projektami socjalistycznych sposobów rozwiązania u nas sprawy mieszkaniowej?

A jednak sfery zagraniczne, tak nawet nieposzlakowane pod względem wszelkiego rodzaju postępu, jak Międzynarodowe Biuro Pracy^{*)}, doszły do całkowicie innych wniosków; że ochrona lokatorów, kontrola użycia zamieszkałego lokalu i cała przymusowa gospodarka mieszkaniowa — są to tylko „palatywy” i „sposobiki”, że ustawy o ochronie lokatorów miały ujemny wpływ i pociągnęły wiele złych skutków w dziedzinie zarówno ekonomii prywatnej, jak i publicznej, gdyż z jednej strony dotknęły właścicieli domów, a z drugiej — nauczyły lokatorów nieekonomicznego używania lokali, oraz sprawiły, że kapitały użyte na budowę przestały dawać dochód i amortyzować się.

W Polsce pierwszym ekonomistą i prawnikiem, który przewidział skutki błędnych założeń ekonomicznych w sprawie ustawodawstwa mieszkaniowego, był prof. Adolf Suligowski, który jako członek Rady Stanu za czasów okupacji niemieckiej, nie zawahał się być wygłosić swego poglądu publicznie, gdyż wówczas już okiem ostrowidza ujrzał grożącą krajowi klęskę głodu mieszkaniowego.

„Przed rządem polskim — mówi prof. Suligowski — otwiera się szerokie zadanie zapelnienia luk i wniesienia do życia społecznego nowych form, nowych urządzeń, nowych przepisów, a w szczególności w tej sprawie, o której mowa, (mieszkaniowa) zachodzi potrzeba dodania niejednej rzeczy nowej i ważnej.

To nie jest sprawa lokatorów. Tu nie chodzi o stu, ani o tysiąc, ani o dwa tysiące lokatorów, tu chodzi o fatalne prawa krajowe, którym ulegamy, i jeszcze przez jakiś czas ulegać musimy z których się odrazu nie wydobędziemy. — tu chodzi o klęskę

*) Wydawnictwo „Bureau International du Travail: „Les problèmes du Logement en Europe depuis la guerre“.

społeczną, ciężącą na ludności, a w szczególności na warstwach biedniejszych, o klęskę, którą trzeba usunąć i złagodzić...

Prosta ostrożność wymaga, aby takiemu prawu nadany był charakter prawa tymczasowego, co ma miejsce, gdy termin jest ściśle określony“.

Do tego też zmierzają ostateczny wniosek prof. Suligowskiego.

Przestrzegało przed klęską głodu mieszkaniowego w cytowanym już powyżej memoriale w r. 1919 i Tow. Kredytowe m. st. Warszawy.

„Własność nieruchoma w mieście Warszawie zostanie zrujnowana.. Wierzyciele hipoteczni straca swe kapitały... Zachwiany zostanie byt Tow. Kredytowego m. Warszawy... Jako dalsze następstwa tych zarządzeń przewidywać należy zanik wszelkiego ruchu budowlanego i co za tem idzie pozbawienie pracy i zarobku wszystkich czynników, z przemysłem tym związanych — w ostatecznym zaś rezultacie wytworzenie prawdziwego głodu mieszkaniowego“...

Prorocze słowa, które oby się były nie sprawdziły.

Przybyło do Polski grono wybitnych ekonomistów amerykańskich z prof. Kemmererem na czele i rozeirzawszy się w sprawie mieszkaniowej, cóż rzekło?

— Nawrócić natychmiast z błędnej drogi. Zaniechać wywłaszczeń. Przywrócić prawo własności. Przekreślić moratoria mieszkaniowe. Pobudzić inicjatywę prywatną. Nie obciążać miejskiej własności nieruchomości nadmiernymi podatkami, „bo kura znosząca złote jaja bliska jest śmierci“.

Czy rząd, czy prawodawcy zostawali się do wskazówek m. st. prof. Kemmerera? Nie. Przeciwnie, stajemy wobec coraz to nowych eksperymentów, z których jedne są gorsze od drugich. Zamierzenia idą w kierunku budowania przez gminy. Co o tem sądzą w Europie?

„Państwo (pod nazwą Państwo rozumie się tu nie tylko władze centralne, lecz i prowincje, gminy, a nawet takie organizacje publiczne, jak Przytułki, Biura Dobroczynności i t. p.) w sprawie domów jak i innych wytworów może być tylko złym producentem, o powolnych metodach, mało rzwykowych a biurokratycznych i bez żadnej troski o wydajność przemysłowa.

Następnie gdy domy te już zostaną zbudowane, wymagać one będą wielkich kosztów utrzymania i administracji, nieraz wielokrotnie przewyższających zysk^{*)} otrzymanego komornego.

Trzeba również pamiętać o tem, iż domy takie zawsze będą źle utrzymywane przez lokatorów, którzy mają niezmierną tendencję do nieszanowania własności publicznej.

...Co do komornego, jest ono tak nikle i nie opłacające się iż państwo prawie że wygrałoby, gdyby domy oddało w podarunku w zamian za pobieranie normalnych podatków”.

Tak mówi Francuz o swej bogatej ojczyźnie. Czy może sprostać temu zadaniu uboga, zrujnowana ekonomicznie Polska?

Zdaniem naszym, jedynie stopniowy powrót do warunków przedwojennych, do rentowności domów, do restytucji praw własności prywatnej da możliwość odbudowy zaufania obywateli do państwa, odbudowy kredytu hipotecznego a następnie i do odbudowy kraju. Zamieszczając poniżej referat prof. Adolfa Suligowskiego wskazujący szczegółowo drogi wyjścia ze stanu obecnego sprawy mieszkaniowej, wyrażamy solidarność z zawartemi w referacie tymi тезami.

Warszawa w maju 1927 r.

*Związek Zrzeszeń Własności Nieruchomej
Miejskiej w Polsce*

*) „L'Habitation à Bon Marché Nr 10 i 11, 1925 artykuł A. Lemercier

Prof. dr. Adolf Suligowski,

Co uczynić należy, aby wywołać ruch budowlany po miastach.

Wielka wojna spowodowała zastój w ruchu budowlanym. Od czasu tej wojny upłynęło bez mała dziesięć lat, z roku na rok spodziewamy się wznowienia tego ruchu i doczekać się nie możemy.

Tymczasem głód mieszkaniowy dokucza i coraz bardziej daje się we znaki ludności miast naszych.

Celem pobudzenia do budowy jeszcze w roku 1922 Sejm Ustawodawczy wydał ustawę o ulgach dla nowych domów, a nadto w tymże 1922 roku tenże Sejm uchwalił ustawę o rozbudowie miast, która to ustawa uległa w obecnym Sejmie dwukrotnym przeróbkom, w następstwie których otrzymaliśmy nową ustawę o rozbudowie miast z dn. 29 kwietnia 1925 r., a świeżo jeszcze nowszą z dnia 22 kwietnia 1927 r.).

Jednakże wszystkie te ustawy, układane z myślą wywołania ruchu budowlanego pomimo przyznanych ulg i pomimo powołania komitetów rozbudowy po większych miastach nie przyniosły pożądanego skutku i nie usunęły istniejącego głodu mieszkaniowego.

Okazało się, że w państwie, które uległo wstrząśnieniom tak wielkim, jak żadne inne w Europie, że w państwie, które po ciężkich zniszczeniach powojennych i po wyjściu z niewoli, rozpocząć musiało pracę urządzania się od podstaw, sprawa ruchu budowlanego łączy się z trudnościami większemi, aniżeli to ma miejsce gdziekolwiek bądź indziej, i wymaga przedsięwzięcia całego szeregu zabiegów, rozporządzeń i ustaw aby spowodować rozbudowę, aby podnieść zaniedbane w ciągu stu lat z górą miasta i aby zadośćuczynić potrzebom swojej ludności przy uwzględnianiu zmienionych warunków bytowania.

Jeżeli władze państwowe, czy władze komunalne nie są w możności w żadnym państwie budować domów mieszkalnych i podejmować ciężar dostarczania społeczeństwu pomieszkań, to tem

*/ Dziennik ustaw Nr. 42 z r. 1927, poz. 372.

bardziej w Polsce obciążenie władz czy to państwowych, czy komunalnych podobnym obowiązkiem nie jest do pomyslenia.

Spółeczeństwo musi samo zaspakajać swoje potrzeby i samo budować dla siebie domy mieszkalne.

Państwo może co najwyżej czynić osobom prywatnym przysługującym do budowy, pewne ułatwienia, z zastrzeżeniem nie zaangażowania skarbu państwa i nieprzekroczenia środków państwowych. Podobnie i gminy miejskie.

Jak nie można żądać czy to od państwa, czy od gmin, aby zajmowały się dostarczaniem ludności odzieży, jak nie można żądać, aby zajmowały się naprzykład dostarczeniem ludności obuwia, tak tem bardziej w kwestji mieszkaniowej nie można iść w żądaniach za daleko.

A więc, co należy w Polsce uczynić, aby ruch budowlany wywłać?

I. Otóż na pierwszym miejscu postawić należy niedrogi kredyt budowlany.

I pod tym względem państwo może niewątpliwie wywrzeć pewien dodatni wpływ.

To mówiąc, mam na myśli istniejące w byłej Kongresówce towarzystwa kredytowe oraz współrzędne w innych dzielnicach Polski instytucje kredytowe, które powinny odnowić swoją dawną działalność w tym kierunku i rozwijać ją jak najszerzej. Obligacje takich instytucji znajdują doskonale zabezpieczenie na hypotekach domów i placów i powinny znajdować chętnych odbiorców.

Na tej drodze pozyskane być winny poważne środki do popierania rozbudowy. Rządowi wypadłoby tylko do ustaw tych kredytowych instytucji wprowadzić zmianę i pozwolić na wydawanie pożyczek częściami w miarę postępu budowy. Takie zastrzeżenia mogłoby zaważyć dodatnio i ułatwić wznoszenie domów.

Jakkolwiek położenie ekonomiczne u nas w ostatnich latach było bardzo ciężkie, to przecież w ciągu roku 1926 nastąpiła dość wyraźna poprawa. Powstają nowe oszczędności w społeczeństwie, rosną sumy składane do banków i do kas oszczędności, a obok tego z początkiem obecnego roku zaczęły podnosić się kursy listów zastawnych i obligacyj instytucji kredytowych, nadeszła więc chwila przychylniejsza dla kredytu długoterminowego.

ii. W związku z tą sprawą wysuwa się sprawa stopy procentowej. Stopy określane w dekretach i rozporządzeniach lat ostatnich wymagają zmiany, przy tak wysokich stopach kredyt budowlany byłby bardzo drogi, a drogi kredyt nie sprzyja akcji budowlanej. Jak wiadomo, na zasadzie ustawy z dnia 31 lipca 1924 r. o naprawie skarbu i poprawie gospodarstwa społecznego¹⁾, ogłoszono rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dn. 27 sierpnia 1924 r., mocą którego ustalono wysokość odsetek prawnych w stosunkach prywatno-prawnych aż na 24 proc. rocznie, z tem jeszcze zastrzeżeniem, że sądy mają prawo przysądzać procenty w takiej wysokości nawet przy umowach zawartych przed tem rozporządzeniem, chociażby strony interesowane żądały w powództwie przysądzenia procentów wedle niższej stopy. To zastrzeżenie ze stanowiska prawnego stanowiło niezwykłą herezję²⁾.

Dopiero w drugim rozporządzeniu Prezydenta Rzeczypospolitej również z mocą ustawy wydanym pod datą 30 grudnia 1924 roku³⁾ usunięto tę herezję i zalecono sądom przysądzanie odsetków wedle stopy 24 proc. rocznie od daty wydania pierwszego rozporządzenia czyli od dnia 27 sierpnia 1924 r.

Do wprowadzenia zmian upoważniony został minister skarbu w porozumieniu z ministrem sprawiedliwości. Otóż minister skarbu, o ile dotyczy stopy prawnej procentu, rozporządzeniem z dn. 24 stycznia 1925 r. obniżył tę szalenie wysoką stopę do 15 proc.⁴⁾ a następnie w dwa lata później rozporządzeniem z dn. 21 lutego 1927 r. do 10 proc. Co się zaś tyczy stopy procentu umownego, okazano dla niej zawiele pobłażliwości. W istocie rozporządzeniem ministra skarbu łącznie z ministrem sprawiedliwości z dnia 30 czerwca 1926 r., obniżono stopę tego umownego procentu tylko do 18 proc.⁵⁾, dalszem rozporządzeniem z dnia 7 września 1926 roku⁶⁾ obniżono do 16 proc., jeszcze dalszem rozporządzeniem z dnia 16 grudnia 1926 r.⁷⁾ obniżono do 15 proc., wreszcie rozporządzeniem z dnia 28 lutego 1927 roku⁸⁾ obniżono do 14 proc. rocznie.

1) Dziennik ustaw Nr. 71, poz. 687.

2) Dziennik ustaw Nr. 79, poz. 769.

3) Dziennik ustaw Nr. 118, poz. 1075.

4) Dziennik ustaw Nr. 9 z r. 1925, poz. 72.

5) Dziennik ustaw Nr. 64 z r. 1926, poz. 381.

6) Dziennik ustaw Nr. 95 z r. 1926, poz. 556.

7) Dziennik ustaw Nr. 127 z r. 1926, poz. 746.

8) Dziennik ustaw Nr. 22 z r. 1927, poz. 173.

Tym sposobem pomimo tych wszystkich obniżek nie wyszliśmy ze sfery bardzo wysokich procentów. I stopa prawna i stopa umowna są za wysokie i przewyższają jeszcze teraz więcej niż dwukrotnie stopę, jaka u nas bezmała przez sto lat obowiązywała.

Rząd nie może się wahać. Rząd bez zwłoki powinien odwołać wszystkie te zarządzenia i powrócić do stopy 5 proc. i 6 proc. rocznie zarówno, gdy idzie o stopę prawną jak i umowną. Należy powrócić do ustaw z r. 1811 i 1818 i ustalić, że sądu nawet umowne procenta przysądzać będą w wysokości tylko odsetków prawnych.

III. W związku też z tą sprawą zaprzestać należy dalszego wypuszczania listów zastawnych ośmioprocentowych, bo i taka stopa, chociaż niższa od stopy ustalonej przez rząd, nie odpowiadałaby celowi.

List zastawny oparty na hipotekach, jako papier dający najlepsze możliwe zabezpieczenie, stanowi najpewniejszą lokatę dla oszczędności ludzkich. Rentjerzy i posiadacze oszczędzonych z własnej pracy funduszy szukają przedewszystkiem lokaty wolnej od jakiegokolwiek niebezpieczeństwa i poprzestają chętnie na mniejszych odsetkach. Dla nich list zastawny posiadać będzie zawsze powab dobrego i pewnego papieru.

IV. W związku z tą sprawą należałoby dokonać przerachowania obligacyj premjowej pożyczki dolarowej na walutę złotą. Wprowadzenie dolarówek rzuciło cień na naszą walutę i podkopало wiarę w złotego, który jest wykładnikiem wartości w stosunkach wymiennych, a podkopало tem łatwiej, skoro społeczeństwo polskie niedawno przeżyło fatalną katastrofę dewaluacyjną z marką polską. Trzeba przywrócić wiarę do waluty krajowej. Brak zaufania do złotego prowadzi do lokowania oszczędności krajowych w obcych walutach, a w szczególności w dolarach i do trzymania tych oszczędności gdzieś zagranicą w obcych bankach, z wielką szkodą dla ekonomji krajowej. Przy przerachowaniu dolarówek należałoby dać obligacjom, mającym zastąpić dotychczasowe obligacje, możliwie najlepsze zabezpieczenie, wypadłoby oprzeć je na złotym w złocie, wypadłoby premje i wygrane, jakie dają związane z temi obligacjami loterje, oprzeć również na złotym w złocie, aby posiadacze tych obligacyj nie byli zawiedzeni i nie oskarżyli rządu o nadużycie ich zaufania. Ze stanowiska ogólnego państwowego to przerachowanie jest wskazane i konieczne.

Tyle, o ile dotyczy ustalenia zdrowego kredytu.

V. Nie mniej ważną sprawą dla obudzenia ruchu budowlanego, oraz dla stworzenia niedrogiego kredytu budowlanego jest poszanowanie prawa własności. Jeżeli idzie o to, aby ludzie budowali domy, muszą oni posiadać pewność, że to, co wybudują, będzie zostawało w ich rozporządzeniu. Zarówno w kraju jak i poza krajem musi się ustalić przekonanie, że prawo własności w Polsce jest szanowane i że warto czynić nakłady na budowę domów. I tutaj musimy dotknąć ustaw o tak zwanej ochronie lokatorów.

Ustawy te naruszyły uświęcone we wszystkich obowiązujących w Polsce kodeksach prawo własności i prawo rozporządzania tem, co do nas należy.

W kraju największych swobód i najbardziej demokratycznym, jakim są Stany Zjednoczone, prawo własności jest bardzo szanowane. Komisja amerykańska, która niedawno pod kierunkiem Kemmerera odwiedziła Polskę i badała nasze stosunki ekonomiczne, odniosła się krytycznie do nas w tej kwestii.

Opinie Komisji Kemmerera wyłożone zostały w jej **Sprawozdaniach i Zaleceniach***)).

Oto co wypowiedziała Komisja:

„Zniszczone przez wojnę i przez długotrwałą okupację wojsk nieprzyjacielskich, podczas której zarekwirowano z wielu domów wszystkie części miedziane i mosiężne zmniejszenie się komornego w czasie wojny, z powodu mobilizacji i wysiedlenia ludności cywilnej, oto powody, które zwiększyły deprecjację budynków, zmniejszając równocześnie dochody umożliwiające ich konserwację i naprawę.

Powody deprecjacji budynków ustały wraz z wojną, a skutki ich można było z biegiem czasu poprawić, gdyby postępowano wedle właściwej polityki odbudowy. Pewne ograniczenia były niewątpliwie konieczne, zdaniem jednak Komisji Rząd poszedł zadaleko w obranym kierunku i utrzymał w mocy ograniczenia te zbyt długo. Mówiąc wyraźnie, zasada ścisłego ograniczania i regulowania sytuacji budowlanej, powzieta w celu ochrony lokatorów, nie tylko nie zdołała ochronić wielu lokatorów od zdzierstwa, ale wstrzymała tak

*) Sprawozdania oraz zalecenia komisji doradców finansowych pod przewodnictwem prof. E. W. Kemmerera.—Tom I, str. 125 i następne. Kraków 1906. Nakład Ministerstwa Skarbu.

dotkliwie dopływ nowych kapitałów do przedsięwzięć budowlanych, że kraj cały stoi wobec prawie takiego samego braku mieszkań, jak w czasie gdy zasada ta została powzięta.

Wzrost kmornego jest wskaźnikiem braku mieszkań i najlepszym środkiem zaradczym jest wzmoczenie akcji budowlanej. Z powodu ciągłego wzrostu ludności w Polsce, jasnym jest, że potrzebną będzie dodatkowa ilość domów na bliżej nieoznaczoną przyszłość. Gdy więc brak budynków jest zjawiskiem raczej stałym niż chwilowym, jest więcej niż pewne, że jedynym na to lekarstwem jest zachęta do budowania. Do akcji tej kraj posiada wszelkie zasadnicze środki: pracę, materiał, architektów. Gdyby Rząd z r. 1919 ujął to zagadnienie z tej strony, możnaby było je nie tylko opanować, ale może zupełnie rozwiązać. Wzamięm tego, gorąca chęć ochrony lokatorów przeciwko tak zwanemu „paskarstwu mieszkaniowemu”, gdy byli mieszkańcy polskich miast i wielu innych przywędrowali z powrotem po ustaniu niemieckiej okupacji, doprowadziła Rząd do rozpoczęcia i kontynuowania wspomnianej polityki, z której może się teraz wywikłać tylko z wielką trudnością. Nadmierne ograniczenia dochodów z budynków zahamowały wnoszenie budowli i nie pozwoliły na wydatki w celach rekonstrukcyjnych”.

„Dwa rysy charakterystyczne tej polityki rządowej wybijają się jako specjalnie niekorzystne. Pierwszym jest stosowanie przedwojennego komornego bez waloryzacji jako absolutnej normy, wedle której należy ustanawiać stawki komornego. Do roku 1924 nie było żadnego rozporządzenia, któreby modyfikowało tę normę w miarę zmniejszającej się wartości pieniądza w czasie kolejnych okresów inflacji. Następstwem tego było doprowadzenie dochodów z budynków do zera. W czasie inflacji z 1923 — 1924 nie było jednego domu w Warszawie, któryby miał dochód z komornego równy 1 dolarowi Stanów Zjednoczonych, zaś łączne komorne 11.400 domów w tem mieście nie wynosiło więcej niż 600 dolarów Stanów Zjednoczonych”. (Tamże str. 126).

„Drugim rysem charakterystycznym polityki rządowej, która dokonała ruiny rozpoczętej przez poprzednią działalność, była odmowa podtrzymania właścicieli realności w ich usiłowaniach pobrania tych małych czynszów, jakie im wolno było nakładać. Wyowiedzenie mieszkania po okresie, na jaki opiewał kontrakt, mieszk-

kaniowy, zostało zakazane, bezrobotnym udzielono moratorium w płaceniu komornego na 6 miesięcy do 1 roku, mimo, że pociągało to za sobą nieuniknione i bezpłatne zajmowanie przez nich mieszkań, bo przecie całkowite roczne komorne niemożliwym jest do zapłacenia dla tego, który nie mógł zapłacić go w miesięcznych ratach. Niewielkiej pomocy można było oczekiwać z procesów za zaległe komorne, ponieważ procesy te dawały śmieszne poprostu wyniki. W kwietniu 1924 pewien właściciel realności miał przyznaną sumę 10.000 marek polskich czyli zł. 0,005, jako komorne za umeblowane mieszkanie, składające się z trzech pokoi, przedpokoju, kuchni z gazem i elektrycznością za przeciąg 19 miesięcy. Rząd sam brał udział w tym wyzweku, ponieważ sąd w pewnym prowincjonalnym mieście, zajmując pięćpokojowe mieszkanie przez dwa i pół roku, napisał właścicielowi dnia 19 lipca 1924 r., że czynsz za ten okres wynoszący 8.460 marek polskich nie może być zapłacony, ponieważ równa się mniej niż zł. 0,001 („Kurjer Informacyjny“ 5-go września 1924 r.).

„Dziwna psychologia będąca motywem całego postępowania przejawia się dobitnie faworyzowaniem lokatorów na innym punkcie. Ponieważ właściciel nie mógł wypowiedzieć mieszkania lokatorowi, ani rozwiązać kontraktu mieszkaniowego, było tylko absurdalnie niskie komorne było niszczone, lokator nabył na długi okres czasu stałe prawa do obiektów, które zajmował. Mimo nominalnych ograniczeń w dysponowaniu wynajętym przez siebie mieszkaniem okazało się w praktyce, że może on łatwo podnając, wymienić, a nawet przekazać w spadku swoje prawa za znaczną gotówkę. Właściciel, chcąc wprowadzić się do własnego domu, zmuszony był zapłacić lokatorowi za usunięcie się z zajmowanego mieszkania. Ironja całej tej sytuacji okazała się z chwilą przejścia przywileju eksploataowania komornego przez tych lokatorów, którzy byli posiadaczami mieszkań w r. 1919. Lokatorzy ci częstokroć wzywali przybyszów bez miłosierdzia. W czasie inflacji można było podnając jeden pokój za sumę większą aniżeli pierwotne komorne całego mieszkania. Prawdziwa wartość budynku stała się udziałem nie właściciela, ale lokatorów i ci z kolei stali się paskarzami mieszkaniowymi pod protekcją państwa“. (Tamże str. 127 i 128).

Po tych wywodach komisja wyłożyła w ośmiu punktach swoje zalecenia.

1. Sytuacja budowlana powinna ulegć zmianie na lepsze. Rewizja całej polityki odnośnie do wznoszenia i wynajmowania budynków czy mieszkań musi poprzedzić jakiekolwiek usiłowania większego obciążenia podatkowego. Kura znosząca złote jaja jest bliska śmierci, w tym więc położeniu tylko energiczne środki naprawy będą skuteczne. Należy natychmiast wypracować plan długoterminowego finansowania budowy, zasilanego przez podatki tak lokatorskie jak i nakładane na właścicieli, dalej konieczne jest rozwinięcie programu, na podstawie którego byłyby zniesione wszelkie ograniczenia nakładające tak wielkie ciężary na dozwolone przez konstytucję posiadanie budynku.
2. Rząd powinien dać zapewnienie, że nie będzie powtarzał polityki wywłaszczeniowej; Gwarancja powinna być wystarczająco silna, by wzbudzić zaufanie i spowodować napływ kapitału do przedsięwzięć budowlanych.
3. Należy jak najprędzej zarzucić cały program ograniczeń.
4. Uwalnianie lokatorów nowowyprowadzonych domów od podatku nałożonego na wszystkich innych lokatorów powinno natychmiast ustać.
5. Zerwać natychmiast z polityką udzielania moratoriumów w płaceniu komornego i podatków.
6. Należy wprowadzić nowoczesne metody szacowania wartości miejskich.
7. Oddzielnie szacować grunty i budynki miejskie.
8. Jest godnym polecenia, by stawki podatkowe dla skarbu państwa od wszystkich gruntów i budynków były jednokowe w całym państwie, zaś dodatkowe podatki gminne od nieruchomości miejskich powinny być regulowane stosownie do potrzeb gminy i z uwzględnieniem innych miejsowych źródeł dochodów. (Tamże str. 141 i nast.).

Jak widzimy, komisja Kemmerera wypowiedziała się przeciwko ustawom o ochronie lokatorów, uważając je za szkodliwe i że stanowiska państwowego za nieusprawiedliwione.

Jeżeli jednak wobec głodu mieszkaniowego odwołanie onych odrazu w tej chwili trudno byłoby przeprowadzić, należy je stopniowo poprawiać i łagodzić, nadając im charakter czasowych, jak to

uczyniono we Francji, a w takim razie kapitały istniejące w kraju a nawet i zagraniczne będą oddawane na budowę i sprowadzą tak potrzebną i pożądaną rozbudowę miast.

Rozumie się smo przez się, że w chwili rewizji ustaw o ochronie lokatorów, trzeba przyjąć pod uwagę, że złoty utracił trzy siódme swojej wartości, i trzeba zacząć od usunięcia na przyszłość krzywdy, jaką spadek złotego właścicielom domów może wyrządzać.

Poszanowanie prawa własności stanowi główny warunek nakładów na budowę, bez tego nie dojdziemy do odpowiadającego potrzebom społecznym budownictwa, bez tego nie będą ludzie budowali domów.

Dochodowość mniejszą gra rolę, mniejsze oprocentowanie kapitału wyłożonego nie oddziała deprymująco na budownictwo, byleby nad prawem własności nie wisiało widmo niebezpieczeństwa.

VI. Z kolei należy zatrzymać się nad postępami technicznymi w dziedzinie budowy. Technika wpływa na koszt budowy. Jeżeli jest możliwe złagodzenie kosztów budowy, należy to w Polsce stosować, aby więcej budować i aby prędzej budować. Próby czynione na Saskiej Kępie w Warszawie budowy domów z betonu żuźlowego i inne tym podobne winny być rozważone przez polskich techników, którzy mogą w tej trudnej chwili okazać wielką usługę budownictwu krajowemu, jeżeli na podstawie postępów nauki zdołają wprowadzić pożyteczne zmiany w tym kierunku.

Leży to w interesie całego społeczeństwa, bo wszelkie oszczędności na budowie, a nawet wszelki zysk na pośpiechu wpłynę na cenę mieszkań i sprowadzić musi jej złagodzenie z korzyścią dla tych, którzy mieszkań potrzebują. A przecież dach nad głową, jak to się u nas mówi, to najpierwszy warunek spokojnej pracy i spokojnego życia mieszkańców miast.

Łączy się z tem rewizja obowiązujących w Polsce ustaw budowlanych. Z jednej strony dążyć należy do ich ujednostajnienia, z drugiej do ich udoskonalenia stosownie do postępów nauki technicznej.

VII. W dalszym ciągu należy pomyśleć o ułatwieniach w dziedzinie produkcji materiałów budowlanych i w dziedzinie ich przewozu. Wstrzymane skutkiem braku ruchu budowlanego zakłady produkujące takie materiały jak cegielnie, cementownie, wapniarnie,

łartaki, a nawet huty szklanne, zasługiwałyby na poparcie zapomocą pewnych ulg czy to przy przewozie kolejami materiałów do budowy, czy przy ściąganiu poborów i opłat, a to tem bardziej, że podniesiona produkcja i ruch budowlany dostarczą skarbowi i miastom nowych wpływów, o jakich przy zastoju niema mowy.

VIII. Należałoby też pomyśleć o wydaniu ustawy o tak zwanych związkach celowych, które mogą zawierać jedne miasta z drugimi oraz z gminami podmiejskimi dla pewnych zadań. Tęgo rodzaju związki ułatwiłyby rozszerzanie terytoriów miejskich dla rozbudowy, a nadto ułatwiłyby zakładanie na wspólny koszt i na wspólne potrzeby zakładów dostarczających materiały budowlane. Ustawa pruska o związkach celowych z r. 1911 mogłaby służyć za pożyteczny wzór przy odpowiedniem zastosowaniu jej do naszych warunków^{*)}.

Wedle tej ustawy powstają tego rodzaju związki w drodze dobrowolnych układów, a niekiedy na zasadzie nakazu władzy administracyjnej. Epoka wielkiej wojny i wstrząśnień powojennych odwróciły uwagę od tego przedmiotu, myśl ta przecież ze wszech miar zasługuje na rozważenie i poparcie.

IX. Gdy idzie o rozbudowę, byłoby też wskazaniem zakładanie zrzeczeń na wzór spółdzielni bardzo rozpowszechnionych w Anglii oraz w Stanach Zjednoczonych. Takich spółdzielni liczą w Anglii na setki, a w Stanach Zjednoczonych na tysiące.

Skromni pracownicy fizyczni i intelektualni łączą się do wspólnego celu, wnoszą w umówionych ratach umówione wkłady, lokują w odpowiednich instytucjach celem oprocentowania, a gdy z tych wkładek powstaną znaczne sumy, wydają z nich swoim członkom pożyczki na zakładanie własnych sadyb.

Gdyby podobne spółdzielnie u nas się rozpowszechniły, mogłyby odegrać doniosłą rolę w naszych stosunkach społecznych, a to tembardziej, że takie spółdzielnie, rozporządzając pewnymi środkami, będą mogły powiększyć swoje fundusze za pomocą kredytu czy to w banku gospodarstwa krajowego, czy w innych instytucjach kredytowych. Zaznaczyć tutaj muszę, że jeszcze w roku 1921 powstało w Warszawie **Spółdzielcze Towarzystwo budowy własnych miesz-**

^{*)} Ustawa ta nosi nazwę Das Zweckverbandsgesetz vom 11 Juli 1911.

kań, niedawno zaś powstała Spółka serwyjnej budowy domów, a dalej tworzy się również w Warszawie inna jeszcze spółdzielnia pod nazwą: **Oszczędność i kredyt budowlany** przy dużym udziale Polaków, którzy powrócili z Ameryki po długoletnim tam pobycie.

Ta ostatnia spółdzielnia opracowuje nawe projekt ustawy dla podobnych spółdzielni w ogóle.

W Ameryce tego rodzaju spółdzielnie są do pewnego stopnia stowarzyszeniami oszczędnościowemi, przyjmują drobne oszczędności swoich członków, gromadzą znaczne kapitały i przy pomocy tak zebranych środków dają możność swoim członkom budowania dla siebie domów lub nabywania wzniesionych już realności na spłatę.

Podobne spółdzielnie, gdyby się u nas przyjęły, sprzyjałyby rozbudowie, uczyłyby nas łączenia sił do jednego celu, uczyłyby nas pracowania dla siebie a zarazem dla dobra innych i podnoszenia możliwości na drodze wspólnych wysiłków.

Oto szereg środków, które należy w życie wprowadzić dlażywienia budownictwa w miastach polskich. Jeżeli dodamy do tego ulgi dla nowowzniesionych domów na zasadzie ustawy z roku 1922, która moc swoją zachowuje, jeżeli dodamy pomoc pieniężną, jaką na cele rozbudowy zapewnia nowa ustawa o rozbudowie miast z 1925 r., to przypuszczać się godzi, że przy współczesnem zastosowaniu wszystkich wymienionych środków sprawa rozbudowy miast musi ruszyć z miejsca i miasta polskie z obecnej klęski wyprowadzone będą.

Aby przecież to się stało, potrzebne jest świadome i zgodne współdziałanie różnych czynników.

Wziąć to musi do serca i zająć się tem gorąco rząd, zwłaszcza w kierunku pomocy kredytowej, oraz w kierunku zniesienia wysokiej stopy procentowej, w kierunku przerachowania dolarówek, w kierunku ulg dla produkcji i przewozu materiałów budowlanych; z pomocą rządowi przyjść muszą instytucje kredytowe, z pomocą rządowi przyjść muszą technicy, o ile chodzi o rewizję ustawy budowlanej i o zastosowanie ulepszeń technicznych przy budowie, współdziałać powinny w tych wszystkich kierunkach z rządem samorządy miejskie, zwłaszcza gdy chodzi o plany rozbudowy i o związki celowe, dalej współdziałać powinny ciała ustawodawcze Sejm i Senat w kierunku zmian do ustaw o ochronie lokatorów oraz w kie-

runku wydania nowego prawa o związkach celowych, wreszcie współdziałać powinno całe społeczeństwo, tworząc spółdzielnie budowlane, o jakich powyżej mowa, czyniąc zabiegi w rozmaitych kierunkach, pobudzając różne czynniki do działania, pobudzając ciała prawodawcze do wyjścia z martwoty obecnej, a jednocześnie pobudzając rząd do energiczniejszej niż dotąd akcji. Społeczeństwo powinno zaniepokoić każdego i wszystkich w imię dobra państwa, w imię pożytku ogólnego.

X. Jedno jeszcze zastrzeżenie jest konieczne. Wobec smutnego doświadczenia, jakiego doznało społeczeństwo z powodu dewaluacji marki polskiej, obowiązkiem rządu jest utrzymać złotego na ustalonej równi i nie dopuścić do nowej dewaluacji. Już i tak w ciągu 1925 i 1926 roku złoty utracił trzy siódme swej pierwotnej wartości, niechże rząd stoi na straży, aby wartość złotego nie uległa dalszej obniżce.

XI. Nie mógłbym zamknąć tych wywodów, bez zwrócenia uwagi na jedną jeszcze sprawę. To mówiąc mam na myśli ankietę mieszkaniową, którą jeżeli nie wszędzie, to przynajmniej w większych miastach, jak w Warszawie, Łodzi, Poznaniu, Krakowie, Lwowie i Wilnie, a przede wszystkim w Warszawie jak najprędzej przeprowadzić należy.

Okoliczność, że w roku 1919 sporządzono w tych miastach za pomocą notatek policyjnych spis domów i mieszkań, nie usuwa potrzeby należytego zbadania stanu rzeczy pod kierunkiem odpowiednich czynników. Kierownikami ankiety mogliby być naczelnicy wydziałów statystycznych przy zarządach miejskich, ewentualnie osoby posiadające stosowne do tego przygotowanie.

Za wzór służyć może ankietą dokonana w Warszawie w roku 1891, a do pewnego stopnia spis jednodniowy ludności m. Warszawy dokonany pod kierunkiem doświadczonego statystyka prof. Załęskiego w r. 1882. Powtarzam do pewnego stopnia, gdyż zadaniem spisu jest obliczenie liczby ludności, gdy tymczasem ankietą oprócz obliczenia ludności w mieście zbada stosunki mieszkaniowe.

Nie poruszam w tej rozprawie kwestji wysokości domów, która kiedyś wymagać będzie załatwienia prawodawczego. Nie poruszam kwestji budowy domów małych na jedną lub dwie rodziny, jak to się praktykuje w Anglii, nie poruszam kwestji wyjścia, cho-

ciężby dla niektórych dzielnic w naszych miastach, z systemu budowy domów koszarowych. W chwili obecnej o tych rzeczach nie ma co mówić. Dzisiaj, gdy idzie o zaangażowanie za wszelką cenę głodu mieszkaniowego, trzeba ograniczyć się do rzeczy w tym kierunku koniecznych, nie komplikując sprawy znajdującej się w stanie bardzo ciężkim, a tem samem sprawy bardzo trudnej.

Na zakończenie niech mi wolno będzie zwrócić uwagę na doniosłe skutki, jakieby ruch budowlany przyniósł dla kraju. Przewszystkiem dałby on zajęcie i zarobki nie tylko ludziom pracującym przy budowie domów, ale ożywiłby i podniósłby zamarłą działalność zakładów dostarczających materiały do budowlany, jak cegielni, wapniarni, cementowni tartaków hut szklanych etc. Co więcej, jest rzeczą dowiedzioną, że ruch budowlany przez podniesienie położenia materialnego licznych rzesz pracowników fizycznych i intelektualnych oddziaływa na rozwój różnorodnych innych przemysłów i rzemiosł, które znajdują odbiorców wśród klas pracujących. Wszystkie gałęzie przemysłu i rzemiosł rozszerzą swoją produkcję, zakipi życie nawet tam, gdzieby się tego najmniej można było spodziewać.

A w następstwie takiego ożywienia rosnąć będzie bogactwo narodowe nie tylko skutkiem przybywania nowych budowli, ale i skutkiem podniesienia wszelkich gałęzi produkcji ludzkiej, podniesie się byt i zamożność chłwiateli, zamożność ludności, a tem samem podniesie się zamożność i siła państwa.

W życiu społecznym różnorodne na pozór zjawiska i wydarzenia pozostają ze sobą w nierzerwalnym związku. Jedne oddziałują na drugie i przez ten związek podnoszą rezultaty ogólne ku powszechnej korzyści i ku powszechnemu dobru.

We francuskim języku istnieje aforyzm: si le batiment va, tout va. Jeżeli się ruszy budownictwo, wszystko się ruszy. W tym aforyzmie tkwi wielka prawda i wielka nauka, z którą w Polsce należy się liczyć.

W ostatecznej konkluzji ośmielam się twierdzić, że ruch budowlany nie tylko usunie głód mieszkaniowy, nie tylko poprawi bytowanie szerokich warstw społecznych, nie tylko usunie fatalny handel mieszkaniem i wyzysk sublokatorów przez lokatorów, nie tylko naprawi chorobliwe stosunki, jakie na tem polu w ostatnich latach

u nas zapanowały, ale ponadto podnieść może nasze bogactwo i nasze siły materialne i moralne.

Wobec ważności zadania nie wolno się wahać. I społeczeństwo i rząd i ciała prawodawcze muszą zabrać się do dzieła i w stosownych formach oraz czynach wyprowadzić kraj z fatalnego zastój budowlanego.

Niedorzeczne wywody drukowane w tej wielkiej i ważnej sprawie na łamach czasopism, uprzedzenia słabych umysłów oparte na fałszywych cyfrach, rezonowania głów niezdolnych do zrozumienia i odczucia trudnych kwestyj społecznych muszą ustąpić precz wobec potrzeby podniesienia kraju, wobec potrzeby podniesienia bogactwa, wobec dobra ogólnego.

Rozum i racja stanu niech zapanują w całej pełni. One muszą zwyciężyć. Polska na to czeka. Polska nie może być zawiedziona.

Inż. Zygmunt Słomiński

Akcja Komitetu Rozbudowy m. st. Warszawy w dziedzinie naprawy stosunków mieszkaniowych.

Sprawa mieszkaniowa, stanowiąca temat niniejszego referatu, budzi obecnie zainteresowanie sfer rządowych i komunalnych, jak niemniej najróżnorodniejszych organizacji społecznych, jako sprawa odgrywająca poważną rolę zarówno w życiu jednostki, jako czynnik pierwszorzędnej wagi, dotyczący pierwszej jej potrzeby, tak i w życiu państwowem, o ile chodzi o gospodarcze znaczenie ruchu budowlanego, prowadzonego w celu zapobiegania brakowi mieszkań.

Stolica, podobnie do innych miast polskich, w działalności swej na polu rozbudowy była uzależnioną od dwóch czynników: 1) od ustawowego ujęcia tej sprawy, 2) od konjunktur finansowo-gospodarczych.

W wykonaniu ustawy z dnia 29 kwietnia 1925 r. o rozbudowie miast, Miasto powołane było przedewszystkiem do popierania ruchu budowlanego przez udzielanie pożyczek rządowych, przewidzianych ustawą. Ponieważ przydział funduszków na ten cel ze

strony Rządu był bardzo skromny w porównaniu do potrzeb, nie więc dziwnego, że miasto Warszawa, które od lat odczuwa niedomagania finansowe z powodu ogromu zadań, włożonych na nie, jako na Stolicę — działo dotychczas niewiele na polu rozbudowy. Z tego powodu działalność Komitetu Rozbudowy należy rozpatrywać w świetle tych trudności, jakie stały na przeszkodzie przy podejmowaniu akcji budowlano-mieszkaniowej, odpowiadającej istotnym wymaganiom Stolicy.

Przy scharakteryzowaniu poszczególnych działów pracy Komitetu, sprawy te dadzą się najlepiej oświetlić. Jak dotychczas działalność Komitetu polegała na: 1) akcji kredytowej — budowlanej i remontowej oraz 2) na samodzielnej akcji budowlano-mieszkaniowej.

Akcja kredytowa, budowlana i remontowa.

W wykonaniu ustawy z dn. 29 IV.1925 r. o rozbudowie miast Komitet Rozbudowy w 1926 r. w pierwszym rzędzie zmuszony był, podobnie do działalności w 1925 r. do przyznawania pożyczek, przewidzianych ustawą.

W ciągu 1926 roku Komitet rozpatrzył i zatwierdził 276 pożyczek rządowych budowlanych.

O ile w 1925 r. udzielanie kredytu na nowe domy było wskazane, o tyle w 1926 roku ograniczyło się znacznie ich wydawanie z powodu zwiększenia się ilości domów, będących już na wykończeniu.

Pod względem charakteru robót, pożyczki budowlane, przyznane w 1925/26 r. przedstawiają się następująco:

T A B L I C A I.

Nr kol.	CHARAKTER ROBÓT	Suma	1925 r.	1926 r.
I.	Na wykończenie	21.603.730	46%	66%
II.	Na prowadzenie rozpoczętych	5.718.250	24%	17%
III.	Na nowe domy	5.472.200	30%	17%
R a z e m		32.794.180	100%	100%

Pod względem kategorii budujących, pożyczki te zostały rozdzielone, jak następuje:

TABLICA II.

Nr kol.	KATEGORJA BUDUJ.	Suma	1925 r.	1926 r.
1.	Kooperatywy	19.847.540	57%	60%
2.	Osoby prywatne	7.332.800	30%	22%
3.	Instytucje samopom.	2.487.700	13%	8%
4.	Miasto	3.226.230	—	10%
Razem Zł. . .		32.794.180	100%	100%

Przyznanie lwiej części pożyczek kooperatywom tłumaczy się faktem, iż największa ilość domów na wykończeniu miały kooperatywy oraz tem, że ustawa wyraźnie stawia spółdzielne mieszkaniowe na pierwszym miejscu, o ile chodzi o przydział kredytów.

Mówiąc o akcji kredytowej Komitetu, polegającej na przydzielaniu kredytów rządowych na budowę, należy wspomnieć i o okazywaniu pomocy kredytowej przez Miasto z funduszków własnych w 1925 roku.

Korzystając z pomyślniejszych konjunktur finansowych i doceniając doniosłość pobudzenia inicjatywy prywatnej w kierunku akcji budowlanej, Miasto postanowiło z początkiem 1925 roku wydawać z funduszków własnych pożyczki właścicielom domów prywatnych, kooperatywom i zrzeszeniom społecznym na wykończenie domów rozpoczętych, których budowa jednak wskutek trudności finansowych była wstrzymana. Pożyczki te wydawane na okres 15 lat i oprocentowane w stosunku 2 i 3 proc. rocznie miały duże znaczenie w kierunku zachęcania do budowy, szczególnie przy wykończeniu domów, jeszcze przed rozpoczęciem udzielania pożyczek budowlanych z funduszu państwowego. W okresie 1925 r. udzielono z funduszków miejskich pożyczek na sumę 486.000 złotych na wykończenie 12 większych obiektów budowlanych.

Poza przyznawaniem pożyczek budowlanych, Komitet Rozbudowy zajął się żywo sprawą remontu domów zniszczonych i udzielanych pożyczek na ten cel.

Długotrwały stan wojny, powszechne zubożenie ludności oraz wydana w następstwie ustawa o ochronie lokatorów, pozbawiły faktycznie właścicieli nieruchomości realnych korzyści z posiadania domów. W okresie całego dziesiętka lat od 1915 do 1925 roku wszelkie poważniejsze naprawy i remonty domów mieszkalnych dochodowych prawie całkowicie zanikły. Przeludnienie mieszkań w stolicy, jaskrawo uwydatniające się wskutek nagłego powiększenia się ludności w związku z masową reemigracją, wpłynęło na znaczne pogorszenie sytuacji mieszkaniowej, szczególnie wśród biedniejszej ludności, a zwłaszcza wśród ludności żydowskiej; niechlujstwo tych mieszkańców, urągające wszelkim wymaganiom sanitarnym, spowodowało rujnację tysięcy lokali i zagrożenie setek domów, w wielu wypadkach prowadząc konieczność zarządzeń ich zupełnego opróżnienia ze względów bezpieczeństwa.

Stolicy przybyła nowa kategoria mieszkańców, t. zw. bezdomnych, mieszcących się w rozpaczliwych warunkach w barakach drewnianych, pozostałych częściowo jeszcze po okupantach na Żoliborzu, a nawet w barakach prowizorycznych blaszanych „Czerwonego Krzyża”.

Najważniejszym tedy obowiązkiem Gminy stało się okazanie pomocy właścicielom domów zagrożonych, w celu dokonania niezbędnych remontów oraz dostarczenia mieszkań ludności, wysiedlonej z zagrożonych lokali.

Korzystając z pomyślniejszych chwilowo konjunktur finansowych, Magistrat postanowił udzielać z własnych funduszków budżetowych, bez oglądania się na pomoc rządową, pożyczek na cele remontu domów mieszkalnych najbardziej potrzebującym. Wydawano pożyczki na okres 10-cio letni, amortyzacyjne, oprocentowane w wysokości 3 proc. (a nawet 2 proc.) rocznie, przy czym oprocentowanie i amortyzacja zaczynały się dopiero z chwilą wydatnej poprawy finansowej sytuacji właścicieli domów, bo dopiero od czasu pobierania ustawowego czynszu w wysokości 75 proc. komornego przedwojennego.

Była to więc istotna pomoc, zachęcająca do wznowienia akcji remontowej na dużą skalę, o czym najlepiej świadczy fakt, że

w sezonie 1925 r. i wiosną 1926 r. przyznano takich pożyczek na sumę 519.600 zł. i odremontowano 96 z pośród najbardziej zniszczonych domów. Przy wydawaniu tych pożyczek zobowiązywano jedynie właścicieli do zachowania praw lokatorów dawniejszych.

Szczególną uwagę zwrócono na dzielnice Starego Miasta i dzielnicę Żydowską, znajdujące się w opłakanym stanie. Oczywiście w tych warunkach najkonieczniejszymi stawały się roboty przy t. zw. remencie konstrukcyjnym w celu zachowania używalności mieszkań, mniej znacznie uwagi można było jeszcze zwracać na zewnętrzny wygląd domów.

Jednocześnie uzyskano możliwość przyznawania pożyczek remontowych, wypłacanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego z państwowego funduszu gospodarczego. Pożyczki te na warunkach znacznie mniej dogodnych, traktowane przeważnie jako krótkoterminowe na okres 1 — 1 i pół roku i oprocentowane w wysokości 6 proc. rocznie przyznawane były w zasadzie właścicielom domów zniszczonych, lecz znajdujących się w korzystniejszych warunkach finansowych (posiadających sklepy, lokale fabryczne, lokale większe, etc.).

W roku 1925 przyznano takich pożyczek na sumę 302.900 zł. na odremontowanie 60 domów. Jednakże trudności stawiane przez Bank Gospodarstwa Krajowego przy zabezpieczeniu pożyczek (pierwsze miejsce na hipotecę, względnie wymaganie odpowiedzialnych majątkowo żyrantów przy dodatkowym zabezpieczeniu weksłowym) spowodowały w znacznej ilości wypadków niewypłacanie pożyczek, tam przeważnie, gdzie właściciel domu mógł w jakikolwiek inny sposób znaleźć fundusz potrzebny na remont.

Niezawodnie, gdyby sprzyjające warunki finansowe układały się i nadal tak pomyślnie dla Miasta, jak to miało miejsce w I połowie 1925 roku, akcją mieszkaniowo - budowlaną dalaby bardzo wydajne rezultaty.

Atoli nagłe załamanie się waluty w 2-iej połowie 1925 roku i wynikły stąd kryzys bezrobocia siłą rzeczy skierowały wysiłki Miasta w innym kierunku. Należało zorganizować doraźnie szereg robót, mogących zatrudnić większe ilości robotników, pozbawionych pracy i zaangażować tutaj wszelkie rezerwy finansowe, jakimi Miasto mogło rozporządzać.

To też intensywność akcji remontowej znacznie osłabła. Komitet Rozbudowy przyznawał wprawdzie i nadal pożyczki na remont, głównie z państwowego funduszu gospodarczego, jednakże dopiero druga połowa 1926 roku przynosi polepszenie sytuacji. Ogółem w 1926 roku przyznano z państwowego funduszu gospodarczego pożyczek na sumę 408.900 złotych na odremontowanie 42 domów i pożyczki te w większości zostały już zrealizowane. Ponieważ jednak warunki zabezpieczenia pożyczek, wymagane przez Bank Gospodarstwa Krajowego pozostały te same i szanse otrzymania kredytu mają wyłącznie właściciele pomyslniej finansowo sytuowani, Komitet Rozbudowy postanowił zaciągnąć na rzecz Gminy miejskiej kredyt z Banku Gospodarstwa Krajowego na udzielenie pożyczek tym właścicielom domów, którzy nie mogą dać żądanych przez Bank gwarancji.

Pożyczki te, już na znacznie gorszych warunkach, aniżeli poprzednie wydawane z funduszy własnych budżetowych, bo oprocentowane w wysokości 8 proc. rocznie i traktowane narazie jako krótkoterminowe — na jeden rok znalazły jednak ogromną ilość chętnych z pośród właścicieli nieruchomości, ponieważ sytuacja finansowa tych właścicieli uległa poprawie na lepsze wobec wzrostu ustawowego komornego. Jedynie właściciele domów, zawierających drobne lokale jedno i dwuizbowe na które została wstrzymana podwyżka komornego i zamieszkałe w większości przez ludność pozbawioną pracy i zalegającą w opłaceniu czynszu, pozostają wciąż jeszcze w bardzo ciężkich warunkach. W jesieni 1926 r. przyznano pożyczek miejskich 8-procentowych na sumę 616.200 złotych na odremontowanie 80 domów, zaś w ciągu pierwszych 4 miesięcy 1927 roku na sumę 445.000 złotych na remont 50 domów. Pożyczki te wypłacane były bez przerwy, od ubiegłej jesieni, dopiero jednak z nastaniem wiosny roku bieżącego zaczął się właściwy ruch i dotychczas wypłacono już na poczet przyznanych pożyczek (8 proc.) około 500.000 złotych.

Obecnie Miasto zabiega o sprolongowanie na dłuższy termin. zaciągniętego w Banku Gospodarstwa Krajowego na powyższy cel kredytu, aby umożliwić pożyczającym dogodniejsze warunki spłaty.

Ogółem więc od początku akcji remontowej, Komitet Rozbudowy przyznał pożyczek na sumę około 2.300.000 złotych na re-

mont około 330 domów, w celu uchronienia od dewastacji kilkudziesięciu tysięcy izb.

Jak bardzo rzeczową jest pomoc okazywana przez Miasto w formie pożyczek na remont domów, świadczy stałe napływanie coraz większej ilości podań o udzielanie tych pożyczek.

Obecnie również zwraca się pilną uwagę na podniesienie zewnętrzznego wyglądu domów, szczególnie w dzielnicach reprezentacyjnych i w śródmieściu. Już przy przyznawaniu pożyczek na remont w roku bieżącym uwzględnia się także i fundusz niezbędny na odnowienie elewacji. Akcja ta w wydatny sposób wznoże się w krótkim czasie, z chwilą uzyskania większych kredytów od Rządu.

Samodzielna akcja budowlano - mieszkaniowa.

Akcja prowadzona przez Miasto w dziedzinie budowy domów mieszkalnych datuje się od roku 1924.

Pragnąc dostarczyć bezdomnym, wysiedlonym z domów zrujnowany i zamieszkującym baraki na Żoliborzu, takich mieszkań, które umożliwiłyby przetrwanie ciężkiego kryzysu mieszkaniowego w warunkach zdrowotnych, przystąpiono już w 1922 roku do opracowywania projektów domów specjalnie przeznaczonych na powyższy cel. Warunki finansowe pozwoliły jednak przystąpić do budowy tych domów dopiero w końcu 1924 roku. Rozpoczęto wówczas równocześnie budowę 2-ech domów jednopiętrowych: jednego na Moczydle (w dzielnicy Wolskiej) i drugiego w Grochowie przy ul. Podskarbińskiej. Ze względu na pośpiech i porę zimową w czasie której były budowane, wykonano je z drzewa, na piwnicach i wysokich podmurówkach. Ściany z tali z izolacją papową i zewnętrznie szalowaniem, zostały otynkowane od wewnątrz z nastaniem wiosny. Części budynków zajęte na klatki schodowe, pralnie, wanny i ustępy są murowane i sklepione. Domy te zbudowane są w systemie korytarzowym. Z szerokiej widnych korytarzy, ciągnących się wzdłuż domu, na każdej kondygnacji wejścia prowadzą przez drzwi wprost do mieszkań, przeważnie jednoizbowych i częściowo dwuizbowych. Każde mieszkanie zaopatrzone jest w piec indywidualny i oświetlenie elektryczne oraz ma przydzieloną piwnicę. Wanny, pralnie, strych oraz ustępy są wspólne. Nad utrzy-

maniem porządku oraz nad zapewnieniem należytego korzystania z urządzeń wspólnych czuwa administracja z ramienia Wydziału Opieki Społecznej i Szpitalnictwa. Powyższe 2 pierwsze domy zawierają ogółem 27 mieszkań dwuizbowych (pokój z kuchnią) i 90 mieszkań jednoizbowych oraz mieszkanie stróża i kancelaryę. Koszt budowy domu na Moczydle wyniósł 218 918 złotych, łącznie z robotami instalacyjnymi, a w stosunku do 1 metra sześciennego 35,64 zł. (kubatura domu 6.145 mtr. sześcienn. na izbę — 93 mtr. sześcienn.) koszt domu na ul. Podskarbińskiej wyniósł 260.658 złotych, a w stosunku 1mtr. sześcienn. — 38.75 zł. (kubatura domu 6.727 mtr. sześcienn., na izbę—83 mtr. sześcienn.). Wykonano tutaj również budowę kanału kosztem 29.629 zł., mając na uwadze rozbudowę całej kolonii domów o podobnym charakterze.

Po wykończeniu powyższych domów przy końcu 1925 roku przystąpiono do budowy 3-ego z kolei domu, konstrukcji identycznej z wykonanym poprzednio domem przy ul. Podskarbińskiej. Budynek ten został wykończony w maju 1926 roku — zawiera 13 mieszkań dwuizbowych i 47 jednoizbowych oraz mieszkanie dozorczy i kancelaryę. Koszt całkowity — 321.852 złotych, koszt 1 mtr. sześcienn. — 42.66. zł. — kubatura 7.544 mtr. sześcienn., na 1 izbę 100 mtr. sześcienn.

Ze względu na znaczną zwyczaję materiału drzewnego zaniechano dalszej budowy domów drewnianych. Czwarty dom dla bezdomnych (również przy ulicy Podskarbińskiej) rozpoczęty w marcu 1927 r. z terminem ukończenia w październiku tegoż roku, buduje się całkowicie jako murowany. Ze względów oszczędnościowych ściany zewnętrzne mają grubości 48 cm. z 7-io centymetrową izolacją powietrzną. Z zewnątrz i wewnątrz budynek będzie otynkowany. Dach zostanie pokryty eternitem. Sposób budowy, jak również pewne udogodnienia w urządzeniu wewnętrznym podyktowane zostały z praktyki eksploatacji mieszkalnej domów dotychczas wykonanych. Dom ten zawierać będzie 14 mieszkań dwuizbowych i 44 mieszkania jednoizbowe. Kubatura budynku 7.700 mtr. sześcienn., na 1 izbę — 105 mtr. sześcienn., koszt ogólny preliminowany wynosi 315.000 zł., na 1 mtr. sześcienn. — 44.15 zł. wraz z robotami plantacyjnymi.

Cała kolonia w ten sposób powstała przy ul. Podskarbińskiej posiada instalacje wodociągowe, kanalizacyjne i elektryczne. Mie-

dzy poszczególnymi budynkami urządzono skwery i posadzono drzewa. Warunki sanitarne i zdrowotne — zapewnione. W opracowaniu wreszcie znajduje się projekt 5-go domu dla bezdomnych i przypuszczalnie ostatniego domu kolonii Podskarbińskiej o podobnym charakterze. Rozmiarom swemi będzie on jednak znacznie przekraczać dotychczas wykonane budynki i zawierać będzie parokrotną ilość izb.

Równocześnie z budową domów dla bezdomnych, prowadzono budowę grupy domów przy ul. Raszyńskiej, przeznaczonych na mieszkania dla pracowników miejskich. Ta grupa domów, w liczbie 10 stanowi jeden zwarty blok między ulicami: Raszyńską, Filtrową i Niemcewicza, częściowo dwu i częściowo trzypiętrowa została wykonana w latach 1924—1927 i zawiera ogółem 262 izby mieszkalne oraz 4 izby przeznaczone na sklepy Wydziału Zaopatrywania. Mieszkania o 2, 3 i 4 pokojach w ogólnej ilości 70. Mieszkania, zaprojektowane w rozkładzie przejrzystym i racjonalnym, mogą służyć za wzór mieszkań o charakterze stałym, przeznaczonych dla inteligencji pracującej, w pierwszym rzędzie dla urzędników; mają pokoje służbowe przy kuchniach, spiżarni, łazienki, WC, ogrzewanie piecami kaflowymi indywidualnymi oraz instalację wodociągowo-kanalizacyjną, oświetlenia elektrycznego oraz gazowe kuchnie o 2 fajerkach przy każdej kuchni i gazowe piecyki do grzania wody na kąpiel.

Dalszym przejawem prowadzenia polityki budowlanej było przystąpienie do realizowania planu budowy wielkiej cegielni mechanicznej o urządzeniach nowoczesnych i sposobie produkcji wyrobów ceramicznych, a w pierwszym rzędzie cegły. Skala produkcji, zakrecona na 50 miljonów sztuk cegły rocznie, w poważnym stopniu wpłynie na zdolność konkurencyjną rynku oraz na normowanie się cen. Przy planowej rozbudowie miasta, szczególnie przy tak ogromnym zapotrzebowaniu budowy nowych mieszkań, brak podobnych zakładów wytwórczych jest wprost nie do pomyslenia. Najlepszą okazją zrozumienia tej konieczności jest obecna sytuacja na rynku warszawskim. Zaledwie rozpoczęto ruch budowlany, nieodpowiadający jeszcze istotnemu zapotrzebowaniu w Warszawie, zostały już wyczerpane zapasy miejscowej produkcji. Ceny gwałtownie poszły w górę, niweczac częstokroć zamierzenia kalkulacyjne i rozbudowa miasta stanęła przed dylematem sprowadzenia wiel-

kich ilości cegły poznańskiej i pomorskiej, gwoździ zadoścuczynieniu potrzebom budowlanym. Wprost niezrozumiałem stało się zamierzenie pewnych kół w kierunku likwidacji już w poważnym stopniu zaawansowanego przedsięwzięcia budowy wielkiej cegielni przez miasto. Prowadząc budowę tą od 1925 r. przy bardzo ograniczonych funduszach zdołano zakupić większość potrzebnych maszyn i urządzeń mechanicznych. Wykonano bocznicę kolejową, wyposażoną w rampę stałą oraz plantacyjne roboty ziemne. Ponadto ukończono całkowicie budowę domów i budynków administracyjnych i mieszkalnych dla stałego personelu, ogółem powstało 27 izb ściśle mieszkalnych i szereg pomieszczeń administracyjnych.

Trudności finansowe w dużym stopniu wpłynęły na odsunięcie terminu ukończenia budowy i rozpoczęcia eksploatacji cegielni, które jest spodziewane dopiero z końcem 1928 r. Dotychczas na budowę wraz z nabyciem maszyn wydatkowano 729.000 złotych.

Z uwagi na zwiększające się zapotrzebowanie na cegłę ze strony Gminy, Miasto będzie nadal czynić wszelkie wysiłki, celem zdobycia funduszy na wykończenie i uruchomienie rozpoczętej cegielni miejskiej.

Niemniej stała się ważną dla miasta sprawa masowej fabrykacji różnych części składowych, do budowy domów typowych, podejmowanej przez Miasto. Bez wprowadzenia normalizacji nie da się wpłynąć na potanieńczenie kosztów, na czem Komitetowi przede wszystkim zależy. Pierwszą próbę w tym kierunku miasto podjęło w 1925 r. przystępując do budowy za pośrednictwem Zakładów Zopatrzywania, jako jednostki autonomicznej i handlowej do budowy kolonii mieszkalnej na Burakowie, składającej się z domków jednego typu systemu oszczędnościowego. Odpowiedni teren obrano między ulicami: Włociańską, Przasnyską, arterją N-S i Krasińskiego. Pośrodku zaprojektowany jest stadion po wybraniu gliny w tym miejscu przez cegielnię miejską, budującą się w bezpośrednim sąsiedztwie. Obecnie zabudowuje się blok w narożniku między ulicami: Przasnyską i Krasińskiego mający pomieścić ogółem 37 domów. W budowie znajduje się 16 domów według projektu prof. O. Sosnowskiego. Domy te przeznaczone są do sprzedaży na własność na warunkach rozpłat długoterminowych. Budowane są wyłącznie w trzech typach o mieszkaniach 2, 3 i 5 pokojowych, bez dopu-

szczenia indywidualizacji życzeń. Każdy dom składa się z 4 jednakowych mieszkań. Każde mieszkanie posiada kuchnię, WC i łazienkę oraz instalacje kanalizacyjne, wodociągowe, gazowe, elektryczne i centralnego ogrzewania. Mieszkania projektowane są w ten sposób, że jeden pokój jest wysoki, obok zaś pomieszczenie spiętrzone w 2 kondygnacjach, z których dolne jest zagłębione w ziemię na 1 metr. W ten sposób otrzymuje się oszczędność na powierzchni, bez zwiększania objętości budynku. Najlepiej ilustruje to stosunek powierzchni użytkowej budynku do zabudowanej (przy niezmiennej bryle) w budynkach normalnych, o mieszkaniach rozpoczętych w jednym poziomie stosunek ten wynosi 70—75 proc., w domach zaś kolonii Burakowskiej o mieszkaniach spiętrzonych 114—120 proc. Jednostką sprzedażną jest 1 mieszkanie z ogródkiem urządzonym i 3 ubikacjami gospodarczymi w oddzielnym budynku gospodarczym; powierzchnia tak obudowanej działki wynosi 383—637 mtr. kwadr. średnio 473 mtr. kwadr.

Kolonja otoczona będzie ulicami komunikacyjnymi, na wewnętrznych zaś ulicach wyłączonej jest ruch kołowy.

Budujące się 16 pierwszych domów zawierać będzie 64 mieszkań. Zarazem w sezonie bieżącym rozpoczęta zostanie budowa dalszych 21 domów.

Wszakże dążeniem stałem Miasta było zainicjowanie budowy na wielką skalę, która by mogła wprowadzić radykalną poprawę sytuacji mieszkaniowej Stolicy. Rok 1926 zużytkowano w tym kierunku na prowadzenie studjów, wysyłając latem na Kongres budowy miast do Wiednia, specjalną delegację, złożoną z wybitnych fachowców. Jako założenie wytyczne postanowiono prowadzić budowę typowych mieszkań drobnych o znormalizowanych elementach budowy i zaopatrzonych we wszelkie instalacje nowoczesne.

Stawiane często zarzuty, że Miasto nie może występować w roli przedsiębiorcy ze względu na swój monopolowy charakter nie wytrzymuje krytyki, ponieważ w dziedzinie budowy mieszkań jest tyle do zrobienia jeszcze w przeciągu całego szeregu lat, że wszelkie poważne poczynania winny się spotkać z należytem uznaniem. Inny zarzut, który daje się też często słyszeć, jakoby Miasto, jako instytucja biurokratyczna o wybujałej zależności hierarchicznej, nie nadawało się do prowadzenia budowy, również nie może się ostać.

albowiem sprawę tę rozwiązuje należyte zorganizowanie naczelnego kierownictwa budowy, wyposażonego w szerokie kompetencje i sprawnej administracji budowy.

W roku bieżącym ze względu na spodziewane wydatne polepszenie konjunktur finansowych, rozpoczęto daleko idące przygotowania do szeroko zakrojonej akcji budowy domów o mieszkaniach drobnych. Odpowiednie tereny obrano na Zoliborzu, przy Al. Armii Polskiej, która łączy dwa wielkie place: Grunwaldzki i Inwalidów i będzie raczej szeroką drogą parkową, aniżeli ulicą, zawierają powierzchni 32.500 mtr. kwadr. Na terenie tym zaprojektowano grupę domów trzypiętrowych. Pawilony mieszkalne usytuowane są tak, ażeby obydwie strony były dobrze oświetlone. Mieszkania złożone z jednego lub dwóch pokojów, kuchni mieszkalnej, klozetu, przedpokoju, wanny i komórki, mają powierzchnię użytkowej 35 do 50 mtr. kw.

Jedna klatka schodowa obsługuje najwyżej 12 mieszkań, t. j. 3 mieszkania na jednej kondygnacji. Każde mieszkanie zaopatrzone będzie w wodę, gaz do gotowania, światło elektryczne oraz piec indywidualne.

Całość obejmuje około 850 mieszkań, z tego 650 mieszkań dwuizbowych, 150 trzyizbowych i około 50 mieszkań różnej wielkości, przeznaczonych dla kawalerów, rodzin bezdzietnych i t. d. Na pomieszczenie sal do zebrań, rozrywek, czytelni oraz sklepów projektuje się osobny gmach przy Al. Wojska Polskiego, zaś od strony południowej pomieszczone będą przedszkola, żłobek, ochronka, sale zabaw dla dzieci i t. p.

Na rozległych i dobrze przewietrzonych i oświetlonych podwórkach-ogrodach urządzone będą place dla zabaw i baseny z wodą dla dzieci.

Przy projektowaniu przyjęto za zasadę, aby wszystkie mieszkania miały należytą wentylację i oświetlenie oraz urządzenie wewnętrzne mieszkań, uwzględniające różne sprzęty wmurowane, umożliwiające przyszłym mieszkańcom przy najmniejszym użyciu energii utrzymanie mieszkania czysto i higienicznie, zwłaszcza zaś przy projektowaniu urządzeń kuchni, ażeby gospodyni domu mogła swe czynności gospodarskie wypełnić w sposób wygodny, oszczędzający jej czas i siły. Koszt budowy całej grupy wyniesie około 9 milionów złotych. Obecnie przystąpiono do budowy pawilonu tego

typu o 56 mieszkaniach dwuizbowych. Opracowanie dalszych planów domów miejskich jest w toku. Tempo realizacji tych planów uzależnione jest obecnie od terminu przekazania miastu przez Rząd terenów państwowych, przeznaczonych pod budowę kolonii miejskich oraz od finansowania tych robót miejskich przez Rząd. w myśl przepisów ostatniego rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 22.IV.1927 r. o rozbudowie miast, który miastu przyznaje należny mu udział w ruchu budowlanym przez prowadzenie samodzielnej akcji budowlanej, jako organizacji dla której sprawa rozbudowy winna stanowić zasadnicze zadanie i główny dział gospodarki miejskiej przy obecnym katastrofalnym kryzysie mieszkaniowym.

Z pobieżnego przedstawienia powyższej sprawy widać, iż gdyby nie ustawowe narzucenie Miastu obowiązku okazywania pomocy finansowej kooperatywom mieszkaniowym oraz kryzys gospodarczy uniemożliwiający Rządowi przydzielenie kredytów na cele rozbudowy, m. st. Warszawa, które dostatecznie było przygotowane do akcji budowlanej na szeroką skalę przeprowadziłyby z pewnością podjęte przez nie roboty, które niewatpliwie mogłyby w znacznej mierze poprawić istniejący ciężki stan rzeczy.

Inż. Archt. M. Kossowski.

Nadbudowa jako doraźne rozwiązanie kryzysu mieszkaniowego.

Rozwój budownictwa prywatnego w miastach naszych był dotychczas zahamowany, pomijając przyczyn natury prawnej, ogólnym brakiem gotówki obrotowej i kosztownym kredytem. Jeżeli do tego dołączyć wysokie od kilku lat koszty budowy, to rzeczywiście zdawałoby się, że dla inicjatywy prywatnej położenie jest bez wyjścia i tylko jedynie władze państwowe i samorządy miejskie mogą uratować społeczeństwo od klęski głodu mieszkaniowego. Wymienione czynniki miały rzeczywiście w dziedzinie budownictwa pole do popisu bez konkurencji przed kilku laty, (wspomnę rok 1922 — kiedy 1 metr sześcienn. budowy o średnim wymiarze koszt-

wał w Warszawie około 3 dol.) ale nie wykorzystaty tak, jak nasi sąsiedzi, tego momentu, nie wykorzystaty wówczas inflacji. Obecnie zaś, kiedy kraj nasz wszedł już na dobre w okres stabilizacyjny, kiedy zaczyna już coraz silniej w społeczeństwie odradzać się zmysł oszczędności i papiery lokacyjne, znajdując coraz więcej chętnych nabywców, z uwagi na ponętny procent, filtrują się nawet zagranicę. — budownictwo prywatne zyskuje już w pewnej mierze dawne podstawy do swojej akcji, która przy pomocy władz państwowych i samorządowych może dać po miastach polskich wielkie wyniki i to nawet doraźne w zaspokojeniu głodu mieszkaniowego.

Ponieważ niebezpieczeństwo jakie zagląda nam w oczy było główną przyczyną zwołania obecnego zjazdu — przypuszczam, że mianowicie te doraźne wyniki idące po najsłabszej linii oporu, muszą być wysunięte na pierwszy plan, bo w nader krótkim czasie one w 50 proc. zaspakajają o ile będą zrealizowane, głód mieszkaniowy po miastach polskich.

Te doraźne wyniki może dać na oko szczupła, nie mniej jednak owocna akcja na polu budownictwa mieszkaniowego mianowicie nadbudowa istniejących domów, lub w pewnych razach — ich rozbudowa. Akcja ta, parta na egzystujących hipotekach, jest wskutek tego nawet w obecnych warunkach najłatwiejsza do sfinansowania, tembardziej, że koszty nadbudowy krzepkich budynków są znacznie niższe, aniżeli koszty nowej budowy o takiej samej użytkowej objętości, gdyż, jak to wiadomo — przy nadbudowie odpadają wszystkie koszty związane z posadowieniem i koszty skrytych w ziemi części instalacji wodociągowo - kanalizacyjnych dalej, w znacznej mierze, koszty dachu. Trzeba zaznaczyć, że skala zmniejszenia ogólnych kosztów przy nadbudowie zależna jest od ilości roboty, bo jeżeli oszczędność przy nadbudowie jednej kondygnacji da w rezultacie 25 proc., to już przy nadbudowie 2-eh kondygnacji ta oszczędność może dojść do 40 proc. odpowiednio do warunków technicznych. W każdym razie wchodzi tu w grę z jednej strony, niebyłajakie cyfry zmniejszenia wyłożonych kosztów, z drugiej strony znacznego powiększenia rentowności, a co za tem idzie szacunku nieruchomości, która tym sposobem staje się jeszcze poważniejszą gwarancją dla wszelkiego rodzaju kredytu. Ponieważ domów takich, które mogą być nadbudowane jest po miastach polskich znaczna ilość

(w samej Warszawie magistrat kwalifikuje do nadbudowy 60 proc.), więc osiągnięty będzie w czasie kilku miesięcy w razie zrealizowania zamierzeń w tym kierunku poważny rezultat, bo ilość mieszkań zwiększy się, a cena ich w nowych domach, wskutek podaży się zmniejszy, powstanie ruch mieszkaniowy, przy którym wiele osób, gnieźdzących się dotychczas w najokropniejszych warunkach po piwnicach, suterynach i innych norach, znajdzie już lepsze życiowe możliwości.

Spółeczeństwo miejskie przy tej sposobności odniesie i ten zysk, że domy, które ulegną nadbudowie, jednocześnie zostaną kapitalnie odremontowane i w wielu wypadkach ulepszone, przez wprowadzenie różnych instalacji, których dotąd nie posiadają.

Opisaną powyżej akcję przeprowadzić mogą nie Rząd i nie samorząd, lecz tylko sami właściciele nieruchomości miejskich.

Naturalnie pewne czynniki, w rozumieniu doraźnych efektów, jakie ta akcja wyda, muszą jej — jak się to działo w Kongresówce za czasów Lubeckiego — dopomagać (drogą ułatwienia bądź to w uzyskiwaniu koncesji na przeprowadzenie robót, bądź to w uzyskiwaniu kredytu na ich wykonanie oraz drogą regulowania cen na materiały budowlanej by ją rozwinać na wielką skalę, ale wykonanie zadania pozostawić całkowicie inicjatywie prywatnej, która obecnie już nie zawiedzie, bo jak wspominałem wyżej, weszliśmy w okres stabilizacji i ujawnia się już przychylność dla kredytu budowlanego, w postaci stale rosnących kursów listów zastawnych rozmaitych Tow. Kredytowych Miejskich.

Gdy przez nadbudowę domów i ich jednoczesny remont brak mieszkań w poważnej mierze zostanie zażegnany, — czyż inicjatywa prywatna na tem się ograniczy, czy nie pójdzie dalej i przesteczy się, wobec popytu z żywiołowym rozpedem w potężny ruch budowlany, jaki normalnie panował u nas w czasach przedwojennych? Na to pytanie, przy egzystujących warunkach, naturalnie trudno dać pozytywną odpowiedź. Można jednakże przypuszczać, że inicjatywa prywatna raz rozobudzona, zyskawszy rozpęd, będzie starała się znaleźć ujście dla swojej twórczej energii na szerszym polu budownictwa, podobnie jak to było za czasów przedwojennych.

Jedno tylko jest pewnem, co zgóry można zapowiedzieć, że ta inicjatywa dotknie tylko takie objekty, które mogą dać zysk, które się będą rentować. Będzie więc budować w śródmieściu domy mieszkalne dochodowe, na obszernych terenach poza śródmieściem, ulgowo ustąpionych, domy blokowe wśród ogrodów o kilku kondygnacjach, ale nie dotknie się do budowy parterowych dworców, lub tworzenia miast ogrodów, bo te objekty się nie opłaca.

Dr. Wł. Dobrzyński.

Polityka mieszkaniowa m. Wiednia w świetle krytyki.

W czasie Międzyn. Kongresu Miast - Ogródów i planowania Miast, odbytego w Wiedniu w miesiącu wrześniu 1926 r. zarówno na Wystawie Międzynarodowej (szkice, plany, modele, diagramy, statystyka), jak i na miejscu uczestnicy Kongresu oglądali rezultaty usilnej działalności miasta Wiednia, który pragnął światu pokazać, czego dokonał w ciągu kilkoletniej pracy. Był to główny cel zebrania się w Wiedniu właśnie tych wszystkich działaczy, którym sprawa mieszkaniowa leży na sercu. Sądząc, że działalność ta, jak zobaczymy poniżej, powinna być dla nas wysoce pouczającą ze względu na dodatnie, a w części i ujemne strony całej tej akcji.

W Wiedniu, jak i Austrii całej, klęska mieszkaniowa przybrała po wojnie olbrzymie rozmiary. To samo zresztą było w stopniu większym lub mniejszym i w innych krajach. Zarówno zwycięzcy, jak zwyciężeni i neutralni srodze są dotknięci tem złem i jego następstwami.

Zwalczanie tej klęski stało się w Wiedniu najważniejszym zadaniem zarządu miejskiego, który doszedł do przekonania, że rozwiązanie problemu mieszkaniowego jest podstawą całej polityki społecznej.

Wychodząc z tego założenia, czyni Wiedeń największe wysiłki, by zadaniu temu podołać. Było to wskazane tembardziej, że mimo zachęty ze strony zarządu miejskiego w postaci rozporządzenia,

wydanego w 1921 r. o zwolnieniu zupełnem nowowystawionych budynków od podatków jak również i ulgowych przepisów budowlanych, prywatna działalność budowlana nie ożywiła się. Beznadziejny zastój na rynku budowlanym i wzrastanie bezrobocia skłoniły zarząd miasta do akcji samodzielnej. Początkowo wybudowało miasto baraki dla bezdomnych (około 800 mieszkań). W r. 1919 przystąpiono do założenia osiedla Schmeltz, obejmującego 150 domów. Te drobne zaczątki dały pobop do imponującej działalności w zakresie opieki mieszkaniowej. Przy pomocy subwencji państwowej i 100.000 m. kw. terenu wystawiono 4 bloki z 42 jednopiętrowymi domami, zawierającymi 300 mieszkań i 26 sklepów oraz biur. W r. 1922 wybudowano jeszcze 13 domów ze 120 mieszkańami z t. zw. szreberowskimi (użytkowymi) ogródkami. Domy te składały się z parteru i jednego piętra; domy zaś wystawione w następnym okresie budowlanym — z parteru i 2 do 3 pięter, co dla osiedla było pożądanem urozmaiceniem. Jako materiały budowlane użyte zostały pustaki betonowe różnego systemu. Na każdym piętrze znajdują się 4 małe mieszkania składające się z przedpokoju, 1—2 pokoi, t. zw. gabinetu (małego pokoiku) i kuchni. Mieszkania zaopatrzone w kłozety, gaz i wodę.

Nowy zarząd miejski postawił sobie za zadanie główne zorganizować budowę mieszkań na dużą skalę, uchwalając w dn. 1 maja 1922 r. wystawienie 25.000 mieszkań w osiedlach i domach kosztowych w okresie pięcioletnim. Koszty budowy miały być pokrywane z podatku od czynszu. Oprócz tego zaciągnięto na ten cel pożyczki w wysokości miliardów koron, których oprocentowanie i amortyzacja miały być pokrywane podatkiem wspomnianym.

To łącznie z subsydjami państwowymi na fundusz osiedleńczo-mieszkaniowy stanowiło pokaźne sumy, które umożliwiły przeprowadzenie dużego programu budowlanego. Już w 1922 r. wystawiono tą drogą około 700 mieszkań, 7 warsztatów i 3 sklepy przez nadbudowę pięter w domach miejskich i dokończenie rozpoczętych na początku wojny domów.

W r. 1923 wprowadzono specjalny podatek na budowę mieszkań, jak u nas, tym sposobem mogła gmina wybudować w tymże roku około 2,300 mieszkań. Wobec jednakże bardzo dużego braku mieszkaniowego uchwalili zarząd miejski dn. 21 września 1923 r.

budowę 25.000 lokali zdrowotnych i przestronnych, jak zaznaczyłem, dążąc planowo do celu t. j. do wybudowania możliwie największej liczby lokali w ciągu najbliższego czasu.

Wszystkie mieszkania, wystawione przez zarząd miejski, posiadają przedpokoje, wspólne góry i piwnice, są zaopatrzone w gaz, elektryczność, wodę i abort. Niezależnie od tego pomyślano i o tem, aby najmniejsze nawet mieszkania posiadały urządzenia, oszczędzające pracę domową. Można powiedzieć bez przesady, że budowle te odpowiadają wszystkim wymaganiom kulturalnym i społecznym reformy mieszkaniowej, dając lekcję poglądową o działalności gminy w tym zakresie polityki socjalnej. Ponieważ gmina zdecydowała się budować sposobem gospodarczym znaczną liczbę domów robotniczych, powstało odrazu pytanie, czy muszą być budowane domy wysokie czy niskie — pytanie, które jest obecnie wszędzie aktualne.

Przyznając, że zamieszkiwanie warstw pracowniczych w domach jednorodzinnych, jest sprawą, do której Wiedeń dążyć powinien, Rada miejska jednakże ze względu na wyjątkowo trudne położenie finansowe państwa i ludności nie mogła myśleć nawet o powołaniu do życia osiedla-ogrodu dla 25.000 rodzin. Miasto znacznego terenu nie posiada, ani nie było w stanie nabyć, gdyż to zbyt drogo kosztowało. Do tego należy dodać duże koszty przygotowania terenu i szybkiego połączenia go z ośrodkiem miasta za pomocą podziemnych albo nadziemnych kolei. Ze względów wyłuszczonech mogło miasto tem mniej myśleć o miastach-satelitach. Wiadomo, że miasto-satelita w rodzaju Letchworth i Welwyn, posiadające własne, niezależne od wszelkiego miasta życie towarzyskie i gospodarcze, jest od innych osiedli oddzielone szerokim pasem ziemi rolniczej, łącząc zalety życia wiejskiego z przebywaniem w większym środowisku kulturalnym. W mieście-satelicie znajdują pracownicy zatrudnienia na miejscu, gdyż posiada ono własną industrię, a tworzyć je w obecnych warunkach, jak już zaznaczono, Wiedeń nie jest w stanie.

Wobec tego, „głód” mieszkaniowy w Wiedniu wymagał szybkiego przeciwdziałania. Rada miejska widziała się zmuszoną nabyć możliwie dużo drobnych placów, które pozwalały bez wielkich nakładów na budowę ulic i inwestycje szybko budować przy sąsiednich ulicach. To czyniło również zbędnem budowanie szkół, hal targo-

wych etc. Wybrane przez miasto place są przytem korzystnie położone w stosunku do tramwajów miejskich. Wprawdzie nie są to duże połączone połacie, jakich wymaga przedmieście-ogród, ale wystarczające, by bloki budowlane zaopatrzyć w znaczne dziedzince-ogrody. Tam, gdzie miasto rozporządzało większymi przestrzeniami, których otoczenie nosiło jeszcze charakter wiejski do pewnego stopnia, założone zostały osiedla-ogrody. Mimo, że trzeba było dla urzeczywistnienia dużego programu wybrać drogę jedynie możliwą Wiedeń jednak pojmując znaczenie niskiego systemu zabudowania i interesuje się ruchem miast-ogrodów, czego dowodzą tysiące domów jednorodzinnych w pięknych osiedlach-ogrodach. Przyczem należy zaznaczyć, że w osiedlach tych domy jednorodzinne z ogrodami stały się udziałem takich warstw ludności, które w czasach przedwojennych nigdy nie były w stanie urzeczywistnić marzenia o posiadaniu własnego ogrodu mimo długoletniej pracy.

Wobec tego, że zarząd miejski doszedł do wniosku, iż brak mieszkań może być zwalczony w Wiedniu jedynie drogą budowy domów koszarowych, należało mieszkania te ukształtować należycie pod względem zdrowotnym i komfortowym, by podnieść tym sposobem zaniedbaną w mieście tem kulturę mieszkaniową.

Przedewszystkiem zabudowuje się zasadniczo nie więcej, niż 50 proc. placu, reszta zaś stanowi przestrzeń wolną, która nie tylko udostępnia promienie słońca i przewietrzanie największej liczby pomieszczeń, ale służy też, jako plac gier dla dzieci i miejsce wypoczynku dla dorosłych, tak, że mieszkania od podwórza dzięki ładnemu widokowi na trawniki i drzewa są dla lokatorów miłsze, niż mieszkania od ulicy. System korytarzowy zupełnie zaniechany został. Każde mieszkanie jest dostępne od klatki schodowej, gdyż powyżej istnieją cztery drobne lokale na każdym piętrze przy schodach, przyczem liczba klatek schodowych jest odpowiednio większa, niż w domach dawniejszych. Każde mieszkanie posiada waterklozet z wejściem od przedpokoju. W każdej kuchni jest wodociąg i zlew. Wszystkie pomieszczenia są oświetlane bezpośrednio. Okno kuchenne również jest albo od ulicy albo od obszernego dziedzińca. Dobre oświetlenie i przewietrzanie kuchni jest tem ważniejsze, że służy ona rodzinom mniej zamożnym jako pokój mieszkalny dzienny, inaczej jako pokój-kuchnia (any living-room), a gotuje się na gazie

w niewielkiej niszy. Domy duże, o ile zawierają więcej, niż 400 mieszkań, posiadają centralną pralnię parową. Gospodynie mogą w ciągu 4—5 godzin mieć wypraną, wysuszoną i wyprasowaną bieliznę. Tam, gdzie liczba mieszkańców jest mniejsza i pralnia maszynowa się nie opłaca, wmurowane są zwykle przyrządy do prania, przyczem lokaterzy mają do rozporządzenia góry dla suszenia bielizny.

W większych domach jest zakład kąpielowy wielkim krokiem naprzód. Po większej części obok cel prysznicowych, jest kilka pułkowników z wannami o kaflowych ścianach i podłogach z płyt klinkierowych. Automaty gazowe ogrzewają wodę. Jeżeli urządzenie kąpielowe może być połączone z pralnią centralną, wynikają ztąd znaczne korzyści gospodarze.

Często celem dobrej usłonecznienia dużych dziedzińców budynki od strony południowej są niższe, a na płaskich ich dachach urządzone są tarasy.

Dogład dzieci, których rodzice zmuszeni są zarobkować, staje się problemem trudnym do rozwiązania. Ochronki, w których dzieci mogą w razie niepogody bawić się i uczyć pod nadzorem współlokatorów, uważane były od samego początku, jako rzecz niezbędna, i w planie uwzględnione. Położone na parterze, są one bezpośrednio połączone z placem gier na dziedzińcu. Niejednokrotnie okazało się celowym zaopatrzyć te pomieszczenia dla dzieci w personel nadzorczy fachowy i urządzić specjalne ogródki dziecięce. Przy ochronce jest szatnia i abort oraz pomieszczenie dla osoby dozorującej. Czasami jest też czytelnia i biblioteka. Spotyka się również poradnie dla gruźliczych, dla matek, pomieszczenia dla zreszeń spożywczych, Kas chorych etc.

By zadość uczynić potrzebom ludności wielkowiejskiej zbudowane zostały mieszkania ze wspólną kuchnią według typu angielskiego (Nomegarth w Letchworth). Mieszkania te odpowiednie są dla małżeństw, zmuszonych zarobkować i nie mogących pozwolić sobie na posiadanie służby. Wspólne prowadzenie kuchni i sprzątanie mieszkań dokonywa się przez wspólny personel. Zarząd powierzono zrzeszeniu spółdzielczemu, które posiada w Wiedniu kilka jeszcze tego rodzaju zakładów.

Domy często są upiększane kwiatami, przy cknach znajduje się kosze żelazne dla kwiatów dostarczanych przez zarząd. Nadaje to jednolite piętno estetyczne całemu domowi od ulicy i dziedzińca.

Domy te posiadają wogóle dwa rodzaje mieszkań. Mieszkanie mniejsze, stanowiące prawie 75 proc. wszystkich przy minimum 38 m. kw. używalnej powierzchni, składa się z małego przedpokoju, abortu, kuchni-pokoju i pokoju. Mieszkanie większe zaś — około 25 proc. wszystkich przy 48 m. kw. powierzchni używalnej, posiada oprócz pokoju jeszcze sypialnię. Gdzienięgdzie wynikają z rzutu poziomego mieszkania nieco większe z 2 pokojami. Nieliczne jednoizbowe mieszkania bardzo są poszukiwane przez osoby samotne. Rozmiary mieszkań są naogół uważane przez zwiedzających za zbyt szczupłe. Ale jeżeli się weźmie pod uwagę opisane wyżej uzupełnienia mieszkań, jak dziedzińce, ochronki, kąpiele, pralnie, tarasy, balkony etc. musimy dojść do przekonania, że mieszkania te stanowią znaczny postęp w porównaniu z mieszkaniami dawniej wystawionymi przez przedsiębiorców prywatnych, zwłaszcza, że warstwy robotnicze, jak niżej zobaczymy, płacą niski czynsz.

A czynsz musi być niski dlatego, że robocizna i pobory opierają się w Austrii na fałdzie, że w ekonomji domowej wydatek na mieszkanie (ochrona lokatorów) odgrywa podrzędną rolę. Stąd wynika, że w nowowystawionych domach winien być czynsz taki, jak w dawnych, inne oszczędności są tam niemożliwe, gdyż życie jest drogie, a zastój w przemyśle nie pozwala na wzrost robocizny i poborów.

Wobec tego, że wszyscy właściciele domów w Wiedniu wskutek istnienia ustawy o ochronie lokatorów pozbawieni są renty, to i zarząd miejski, jako właściciel, nie może oprocentować włożonego w budowę domów kapitału. Z tego też względu nie może zarząd miejski zaciągać pożyczek budowlanych, ponieważ nie miałby środków na zapłacenie procentów i amortyzację. Gdyby zaś lokatorzy nowych domów mieli czynszem pokrywać odsetki tych pożyczek, byłoby ponad ich siły, ponieważ czynsz musiałby być dwa razy większy niż przed wojną.

Mając to wszystko na względzie, buduje gmina domy z sum podatkowych i narówni z innymi właścicielami nieruchomości w

Wiedniu zadawalnia się tem, że tierze od swoich lokatorów jedynie na koszty utrzymania domu i administrację, pokrywając nakład budowlany, jak już zaznaczyłem, sumami z podatku na budowę mieszkań. Ponieważ ze względu na znaczną potrzebę mieszkań sumy te są niewystarczające, posługuje się gmina jeszcze innymi źródłami podatkowymi.

Na czynsz w domach miejskich składają się pozycje: a) wszystkie koszty, ponoszone przez właściciela nieruchomości (woda, kanalizacja, oświetlenie schodów, ubezpieczenie, b) wydatki na utrzymanie budynku i ogrodu i c) koszty administracji; oprocentowania zaś włożonego w budowę kapitału nie bierze się w rachubę. Czynsz waha się od 11 groszy austr. za m. kw., jako minimum do 30 gr. za m. kw. miesięcznie, jako maksimum (ostatnie tylko od mieszkań z pokojami kąpielowymi i służbowymi). Najniższy czynsz przypada na budowie najwcześniejsze, kiedy stosowano największe oszczędności. Wysokość czynszu zależna jest od położenia danego domu, odległości od tramwaju i ośrodka miasta i urządzeń mieszkaniowych. W przecięciu czynsz wynosi 15 gr. aust. za m. kw. miesięcznie. Za mieszkanie np. 38 m. kw. płaci się około 6 s. i podatek na budowę mieszkań.

Od lokali handlowych kontentuje się gmina czynszem, który obok pokrycia kosztów bieżących i reperacyjnych zawiera dodatek, stanowiący odsetki od kosztów budowlanych, ale dodatek ten pobierać się będzie tylko w ciągu pierwszych lat 15 i jest on daleko niższy, niż w lokalach handlowych, zbudowanych przez przedsiębiorców prywatnych.

Ze względu na to, że koszty budowlane w Austrii są obecnie dwa razy większe, niż przed wojną i że oprocentowanie kapitału również jest znacznie wyższe, nie będzie przesadą, jeżeli powiemy, że za drobny lokal, wystawiony przez przedsiębiorcę budowlanego, musiałby robotnik płacić odsetki, wynoszące 60 proc. robocizny. Ta okoliczność jest też powodem, dla którego kapitał prywatny, w przypuszczeniu, że taki czynsz jest niedostępny dla robotnika, nie decyduje się budować, mimo olbrzymiego popytu na drobne lokale, mianowicie, że lokale są zwolnione od podatków w ciągu lat 30 i mimo możliwości wymawiania ich i nieustalanej wysokości komornego.

Oprócz domów buduje też gmina m. Wiednia osiedla.

Na krańcach miasta powstał z zapoczątkowania zarządu osiedleńczego cały szereg ogródków szroberewskich i osiedli. W r. 1921 przeznaczyła Rada miejska na cele osiedleńcze różne place na obwodzie miejskim, względnie dobrze położone w stosunku do tramwajów. Zarząd miejski sam powołał do życia ze środków miejskich trzy osiedla z 265 domami jednorodziinnymi, zespołowemi i w grupach. Osiedla te miały służyć, jako wzór do naśladowania. Daleko jednak większa była współpraca zarządu miejskiego przy tworzeniu licznych osiedli spółdzielczych, powstałych prawie wyłącznie (95 proc.) na terenie miejskim na podstawie dzierżawy wieczystej, obejmujących przeszło milion m. kw., przyczem liczba domów przekroczyła 2,600. Pomoc udzielona przez gminę spółdzielniom była bardzo znaczna, wyrażała się bowiem w 85 proc. całej sumy, udzielonej na budowę mieszkań, a wynoszącej w końcu 1925 r. 27 milionów S, z które to sumy wystawiono 599 domów; ogólna zaś liczba domów osiedleńczych sięga cyfry 3,400.

Niezależnie od tej bezpośredniej akcji przychodzi gmina z pomocą przy budowie ulic, wodociągów etc. Teren oddaje się w dzierżawę wieczystą (na niespełna 100 lat) na 3,5 proc. wartości obecnej. Udzielane przez miasto subsydja zamienia się na hipotekę, która ma być spłacana w ciągu trwania dzierżawy. Oprocentowanie i amortyzacja odpowiadają kosztom inwestycyjnym. Obecny czynsz domów osiedleńczych odpowiada w zupełności niskiemu czynszowi podobnych mieszkań i po odliczeniu kosztów utrzymania bardzo mało zostaje na oprocentowanie kapitału inwestycyjnego. Pomoc państwa przy budowie tych osiedli była nieznaczna i wynosiła w 1921 i 1922 razem około 900.000 zł.

Zabudowana powierzchnia takiego domu wynosi około 40 m. kw., ale wobec tego, że posiada oprócz parteru i piętrową, powierzchnia mieszkaniowa dochodzi do 60 m. kw. Na parterze znajduje się oprócz małego przedpokoju kuchnia-pokój i pokój mieszkalny, albo kuchnia i zmywalnia z wanną i pokój, na piętrze zaś — sypialnia większa i dwie mniejsze. Takie mieszkania jednorodzinne nadają się w zupełności dla rodzin wielodzietnych, tembardziej, że ogród służy do produkowania jarzyn i owoców. Cały plac obejmuje 200 m. kw.

Duże znaczenie mają dla rozwoju osiedli wydane przez zarząd miejski ulgowe przepisy budowlane takie, jak wysokość piętra

2,6 m. pustaki zamiast murów masywnych, klozetv torfowe, skromne ogrodzenie, węższe i tanie ulice, chodniki żwirowane etc.

Znacznie przyczyniło się do rozwoju osiedli uregulowanie czasu pracy po wojnie (8 godzin), dzięki czemu mieli osiedleńcy możliwość przepisanie im 15 proc. kosztów budowlanych spłacić w postaci pracy osobistej przy budowie (2000 — 3000 godzin). Pracę tę w latach 1921—1925 można ocenić na 4 miliony S. Plany sytuacyjne i rzuty pozicme w części naszkicowane zostały przez architektów prywatnych, w części zaś — urzędowych. Dla względów gospodarczych i estetycznych buduje się zespoły i grupy domów, niejednokrotnie tworzy się też dziedzińce mieszkalne. Arterje komunikacyjne buduje gmina własnym kosztem.

Przez zbudowanie pietra przeprowadzone zostało oddzielenie pomieszczeń sypialnych od mieszkalnych, co w związku z większą liczbą pokoiów sypialnych oznacza duży postęp w porównaniu ze zwykłym typem małych lokali.

Piwnic albo wcale niema, albo ograniczono je do 1/3 zabudowanej powierzchni; pod pokojami, pozbawionemi piwnic, jest izolacja, ochraniająca od wilgoci.

Początkowo stosowane były materiały budowlane zastępcze, obecnie zaś używane są wyłącznie cegły palane. Wszędzie przeprowadzono wodę, elektryczność i gaz, do czego częściowo przyczynili się pracą swoją osiedleńcy. Fekalia usuwa się za pomocą klozetów torfowych i kompostowania ich.

Budowa wykonywana jest przez zrzeczenie osiedleńcze przy współpracownictwie urzędu miejskiego a materiałów dostarcza specjalna instytucja p. u. „Spółdzielnia materiałów budowlanych”, na którą składają się: gmina, państwo i spółdzielnia. Urząd miejski reguluje roboty osiedleńców i zarządza kolonją. Prawa i obowiązki osiedleńców wobec spółdzielni przewidziane są w regulaminie.

Niezależnie od tworzenia osiedli całych zarząd miejski popierał budowę domów jednorodzinnych przez udzielanie pożyczek. W latach 1923 i 1924 przeznaczyło miasto na ten cel milion S. Dzięki niskiemu oprocentowaniu (5 proc.) biorący pożyczkę mogli przy pomocy własnych środków i pracy wystawić dobre domy jednorodzinne. W r. 1925 udzieliła gmina 650.000 S. na założenie kolonji, obejmującej 10 gotowych i 30 budujących się domów. Kolonja otrzy-

mała ulice z inwestycjami. Domy jednorodzinne oddawane tu są jedynie w dzierżawę wieczystą, przytem dzierżawca winien udzielić zaliczki w wysokości 25 proc. kosztów budowy domu, a na pokrycie reszty kosztów do sumy 13.000 S. udziela miasto pięcioprocentowej pożyczki. Domy są różnej wielkości i różnych rzutów poziomych, tak, że odpowiadają zdolności płatniczej i potrzebom jednostek.

Celowa polityka terenowa doprowadziła do tego, że w końcu 1925 r. gmina posiadała już 6 700 ha gruntu.

Dzięki porozumieniu ze „Związkiem ogródków szreberowskich”, których mnóstwo powstało podczas wojny z powodu braku produktów żywnościowych, tereny te udostępnione zostały dla budowy domów. Odczuwa się jednakże w Wiedniu brak właściwej ustawy o wywłaszczaniu terenów, istniejąca bowiem nie odpowiada celowi.

Wytwarzanie materiałów budowlanych, jak wspomnieliśmy, jest w rękach Zarządu miejskiego, który radykalnie modernizuje będące w posiadaniu jego urzędzenia techniczne.

Wykonanie planów powierzyło miasto znanym architektom miejscowym. Niektóre budowle są wzorowe pod tym względem estetycznym. Gmina, uważała za rzecz konieczną wciągnięcie do pracy tej architektów i artystów prywatnych w czasie zupełnego ustania robót budowlanych; szło jej o podtrzymanie zawodu budowniczych.

Administracja domów miejskich powierzona została Wydziałowi Magistratu pod nazwą „Miejska Administracja domów”, nadzór — miejskiemu Urzędowi budowlanemu, a inkasowanie czynszu dozorcóm domowym, którzy odpowiedzialni są wobec inspektorów rejonowych.

Tak olbrzymiego zadania, jakiego się podjął zarząd m. Wiednia budując tak znaczną masę mieszkań, nie podjęło się dotąd żadne przedsiębiorstwo prywatne.

Rzeczposzechniane dotąd mniemanie, że żaden zarząd miejski nie jest w stanie podołać tak trudnemu zadaniu, dzielnie odparte zostało. Wszystko zależy od tego, jakim ludzióm powierza się robotę, kto nią kieruje i kto kontroluje.

Zarząd m. Wiednia nie zamierza poprzestać na dokonanej pracy, ale kontynuować działalność budowlaną; budowa mieszkań jest

odiąd stałem zadaniem gminy, w obecnych bowiem warunkach jest to jedynie wskazane.

Ale wszystko, co działał Wiedeń, nie może być dla nas jak zobaczymy, wzorem do naśladowania. Było to raczej smutną koniecznością liczenia się z obecnymi warunkami życia. Przyznają to i sami wiedeńscy, którzy stwierdzają, jak to jest obecnie powszechnem hasłem, że jedynie racjonalnem rozwiązaniem sprawy jest dom jednorodzinny z ogrodem w odpowiednim otoczeniu i to dla najszerszych warstw pracujących.

Kwestja systemu budowlanego ma dla nas niewątpliwie ważne znaczenie wobec tego, że stolica nasza zamierza wzorować się na działalności Wiednia i budować domy wysokie. Delegaci miejscy wysłani zostali na Kongres Mieszkaniowy w Wiedniu ze specjalnem poleceniem (K. W. 24.XI.26) zbadania typu robotniczych mieszkań jednoizbowych. Podobno opracowano już nawet plany wysokich domów z małemi jednoizbowemi mieszkańami dla robotników oraz o 2 i 3 izbach mieszkalnych dla inteligencji pracującej. Budowa tych domów miała się rozpocząć z wiosną r. b. Do budżetu na r. 1927 wstawione są kredyty na razie w wysokości 5 milj. zł., domy mają być wzniesione w Mokotowie, Burakowie i Żoliborzu.

Z tego powodu uważam za właściwe przedstawić działalność Wiednia w świetle krytyki, by wykazać, że system zabudowania wysokiego nie był bynajmniej koniecznością w Wiedniu.

* * *

Zarząd m. Wiednia, który w ciągu lat czterech wybudował około 25.000 drobnych lokali z których 3/4 o 35 qm. powierzchni mieszkalnej, miał ciężką przeprowadę na Kongresie, musiał bowiem wobec areopagu wytrawnych sędziów światowych usprawiedliwić się z powodu zastosowanego w stolicy systemu budowlanego. Zarząd miejski uzasadnił wybór tego systemu (6, 7 i 8-io piętrowych domów) koniecznością oszczędzania kosztów budowlanych, — wykorzystania licznych, a małych terenów oraz potrzebą działania szybkiego. Usprawiedliwia się zarząd miejski brakiem odpowiedniego terenu budowlanego. Areal miejski jest w istocie bardzo mały, ale co stało na przeszkodzie przekroczenia go, skoro to było niezbędne, by mógł budować przestronnie? Należało tylko chcieć.

Zarząd miejski tłumaczy się dalej brakiem środków komunikacyjnych na krańcach miasta. Kto zna Wiedeń, wie, że linje tramwajowe przebiegają obok wielu niezabudowanych bloków. W każdym razie wśród dzielnic, zapatrzonych w środki komunikacyjne, zdaniem rzeczoznawców, nie brakowało miejsca dla kilku dziesiątków tysięcy mieszkań. W dzielnicach tych jest sporo placów, które można było połączyć w jedną całość, jako osiedle. Na każde 10.000 mieszkań potrzeba maksimum 300 ha terenu. Zarząd miejski usprawiedliwia się jeszcze potrzebą szybkiego działania i oszczędzania środków. Trudno jest pojąć, dlaczego 6—8 piętrowy dom mieszkalny ma być wystawiony szybciej, niż małe domki z taką samą liczbą mieszkań nawet łącznie z budową ulic? Przytoczony był także argument, że budowa domu małego wypada drożej, niż dużego. Na to można odpowiedzieć, że ściśle badania i obliczenia wykazały, że budowa mieszkania w domu małym nie kosztuje drożej, niż budowa takiego mieszkania w domu dużym. Zresztą produkcja masowa (tysiącami) małych domków niewątpliwie nie czyniłaby mieszkań tych droższymi, niż w domach koszarowych. W Ameryce buduje się z wynikiem dodatnim lekko domy drewniane, z obydwóch stron otynkowane, nadające się do zamieszkania nawet w klimacie surowym. Czynsz w tych domach mimo, że amortyzacja ich obliczona jest na 10—11 lat, jest daleko mniejszy, niż w domach koszarowych. Na to odpowiadają obrońcy domów wysokich, że tego rodzaju domki nie są dosyć trwałe, dodając, że małe mieszkania o 35 qm. powierzchni mieszkalnej w domach wysokich są tak zbudowane, że w przyszłości, kiedy czasy się zmienią, można będzie łączyć dwa mieszkania w jedno. Z tego wynika że mieszkania te również nie są obliczone na długi okres czasu, przyczem przeróbka gruntowna jest tak kosztowna że rzeczoznawcy wyrażają wątpliwość, czy ona wogóle będzie kiedyś przeprowadzona. Porównując koszty małych mieszkań o 35 qm. powierzchni mieszkalnej z kosztami domu wysokiego, obrońcy tych ostatnich zapominają dodać, że do kosztów domów koszarowych dochodzą jeszcze takie pozycje, jak udział w urządzeniach wspólnych (ogródki dziecięce, pralnie, domy kąpielowe, sanatorja i t. p.

Należy mieć jeszcze i to na względzie, że nie wzięto w rachubę, znaczenia gospodarczego środków użytkowych przy domach jednorodzinnych. Tracą one swą wartość, jeżeli są zbyt odległe od

mieszkań. Już sam nakład czasu na przebycie drogi do ogródka pochłania znaczną część ewent. zysku.

Wśród ludności wielkowiejskiej jest bardzo wielu, pragnących uprawiać ogrodnictwo. W Niemczech jest przeszło 8 milionów t. zw. szreberowskich ogródków. Według Chigge'ego ogródek użytkowy dostarcza rodzinie do 1/3 potrzebnego pożywienia, a przy intensywnem wykorzystaniu go można osiągnąć 10 razy więcej dochodu, niż z ziemi ornej, przyczem nie należy lekceważyć korzyści z chowu zwierząt domowych i takich produktów, jak jaja, masła etc., utrzymywaniu których sprzyja w wysokim stopniu istnienie ogródka obok domu.

Że system zabudowania niskiego wymaga nieco więcej przestrzeni, jest rzeczą bardzo zrozumiałą. Ale za to umożliwia on „powrót do natury” i zmniejsza skupienie wielkowiejskie, co właśnie jest tak bardzo pożądane.

Wobec powyższych argumentów sąd obiektywny fachowców zagranicznych o polityce mieszkaniowej m. Wiednia był bardzo niekorzystny. Mówili oni, że miliony roztrwonione zostały bezmyślnie. Oczywiście odradzano naśladowanie tej polityki. Szczególnie druzgocącą była krytyka znanego socjalisty Peusa, który między innymi powiedział: „Żaden rozumny polityk w Europie nie myśli o zwalczeniu taką drogą braku mieszkań i klęski gospodarczej”, co potwierdzili również politycy bezpartyjni.

Zarząd m. Wiednia widocznie uznał słuszność zarzutów, skoro zaraz po Kongresie uchwalił budowę osiedli z niskimi domami na krańcach miasta i — domów o parterze i dwóch piętrach w dzielnicach z rozrzuconymi placami wolnymi.

Widzimy więc z tej krytyki socjalistycznego zarządu m. Wiednia nawet ze strony socjalistów, że nie należy naśladować polityki mieszkaniowej tego miasta, że raczej powinniśmy korzystać z błędów przez nie popełnionych, by nie narazić stolicy naszej na wysoce szkodliwe następstwa systemu wysokiego zabudowania pod względem zdrowotnym i społecznym.

W sprawozdaniu z bawarskiej wystawy mieszkaniowej w Norymberdze, niedawno zamkniętej, czytamy: „W wielopiętrowych domach przeważają mieszkania 3 izbowe z kuchniami i pokojami kąpielowymi. Znajdujemy też 2 i 4 izbowe lokale. Mieszkania 2 i 1

izbowe, jakie stworzone zostały w przeważnej liczbie w pałacach ludowych w Wiedniu, mimo ich wzorowego wewnętrznego ukształtowania, ostro przez Kongres Międz. Planowania Miast potępione, na szczęście nie istnieją w Bawarii”.

* * *

Wobec tego, że typ domu koszarowego wskutek niedostatecznego uświadomienia szerszego ogółu uchodzi u nas, jako ostatni wyraz higieny i ekonomji społecznej, uważam za wskazane podać zestawienie i oświetlenie wartości systemów zabudowania wysokiego i niskiego.

Od wielu lat toczy się walka o to, jakie domy należy budować: duże czy małe — dla szerokich mas narodów środkowoeuropejskich? Narody Europy zachodniej, jak wiadomo, odrzuciły prawie zupełnie system domu koszarowego. Ani Anglja, ani Belgja nie znają domu takiego, jako wyrazu reformy mieszkaniowej. W krajach tych stanowi on wyjątek i ogranicza się do wewnętrznych dzielnic wielkomiejskich, już nie mówiąc o Holandji, w której industria jest co prawda, daleko mniej rozwinięta.

W Polsce do 70-tych lat zeszłego stulecia, jak widać z mapy Warszawy, zdjętej z lotu paka, panował dom średni (2—3 piętrowy). Dopiero po wojnie francusko-niemieckiej przeniesiony został do nas z Niemiec system domu koszarowego, który z biegiem czasu przewyższył znacznie niemiecki pod względem liczby piętr i gęstości zabudowań (oficyny boczne i poprzeczne). System ten pozyskał sobie w Polsce prawo obywatelstwa i możemy z tej drogi powrócić do dawniejszej formy mieszkaniowej.

Wiadomo, że przed stu mniej więcej laty Warszawa całkiem inaczej wyglądała. Jakkolwiek zajmowała znaczny obszar, zwłaszcza po zniesieniu jurydyk i rozciągała się na Powiśle w stronę Bielan szerokim pasem pięknych, tonących w zieleni dworków — posiadała w ogólnym zarysie ceche bardziej sielską, malowniczą, pozbawioną tego wielkomiejskiego piętna kosmopolitycznego, jakie noszą miasta, rosnące z zawrotną szybkością.

Przyczyna zjawiska leży w tem, że cena terenu zabudowanego gęsto, pionowo i poziomo jest niezmiernie wysoka i że teren taki czyni niezbędną budowę kosztownych ulic, co znowu wpływa na

wzrost cen terenu i konieczność budowy wysokich domów, a więc błędne koło.

W kwestji tej, tak ważnej dla bytu narodów, wypowiedzieli się na Kongresie w Wiedniu (1926) najbardziej znani w świecie fachowcy i na podstawie ścisłych badań tej sprawy w różnych krajach przyszli do przekonania, że dom mały przy odpowiednim prowadzaniu posiada zdolność konkurencyjną z domem wysokim i że należy dać małemu domkowi z ogrodem bezwzględne pierwszeństwo przy wyborze systemu zabudowania.

Motywy dadzą się sformułować w sposób następujący: 1) dom wielopiętrowy w nowszych dzielnicach miejskich nie znajduje uzasadnienia ani pod względem techniczno-budowlanym ani gospodarczym. Tu jest raczej zainteresowany przedsiębiorca prywatny, który korzysta z istniejącego prawa terenowego, zezwalającego na skupienie ludności miejskiej, — z przepisów budowlanych i planów zabudowań, wszystkie te środki bowiem zakrocone są na dom wielorodziny, a nie na mały.

Zdolność konkurencyjna domu jednorodzinnego wobec kosztownego zaczyna się już od domku o 60 qm używalnej powierzchni przy umiarkowanych cenach gruntu oczywiście, wzrastając przy mieszkaniach większych (kilkopokojowych).

2) Cena gruntu nie jest w kwestji „dom duży czy mały z ogrodem” w tym stopniu miarodajna, jak to jest ogólnie przyjęte. Na peryferji miast jest dosyć terenu budowlanego przy odpowiedniej komunikacji do nabycia za cenę umiarkowaną dla zabudowania domami jednorodzinnymi. Cena 3 m. 6 zł. p. za qm. surowego terenu nie jest uważana jako zbyt wysoka, jeżeli uwzględnimy dochód z ogrodu, przyczem ogród staje się do pewnego stopnia rozszerzeniem pomieszczeń mieszkalnych.

Przez t. zw. strefowanie, racjonalną gospodarkę rezerwą terenową i środki fiskalne można utrzymać w interesie domu jednorodzinnego niską cenę gruntu.

3) Przy przygotowaniu terenu okazuje się jednakowa potrzeba terenu pod ulicę dla wielo i jednorodzinnego domu. Dom wysoki wymaga ulic szerokich, dom mały — wąskich.

4) Teren dla mieszkania w domu małym jest nieco tylko większy od terenu potrzebnego dla mieszkania w domu wielopiętrowym.

5) Większe koszty inwestycyjne jednorodzinne domu w postaci wody, gazu, elektryczności i kanałów nie są zbyt uciążliwe przy domach zespolowych; są one w Niemczech wyższe wszystkiego o 150 m., niż dla mieszkania o 70 qm. w domu wielorodzinnym.

Co do kanalizacji istnieje dla jednorodzinne domu z ogrodem system, zezwalający na komfort waterklozetu i urządzenie kąpielowe z zachowaniem dla ogrodu odpadków, nawozu dostarczonego i oszczędzającego kosztów budowy kanałów i wywózki.

6) Warunki oświetlania i przewietrzania domu jednorodzinne z ogrodem są znacznie mniejsze, zwłaszcza w kierunku ogrodu. One też usprawiedliwiają mniejszą przestrzeń obudowaną w postaci niższych pięter, umożliwiając tym sposobem znaczne oszczędności.

7) Przewaga techniczno-gospodarcza kończy się przy czwartym piętrze; wyższe piętra wymagają mocniejszych fundamentów, grubszych murów i kosztownego transportowania materiałów na wyższe piętra etc.

8) Wspólność klatki schodowej dla większej liczby mieszkańców przy systemie zabudowania wysokiego, daje oszczędność jedynie przy najmniejszych mieszkaniach (około 50 qm.) używalnej powierzchni. Przy mieszkaniach większych (60—80 qm.) używalnej powierzchni oszczędność ta znajduje po większej części przeciwagę w potrzebie szerszej klatki schodowej.

9) Dom jednorodzinny wymaga odpowiedzialności mieszkańca za ład, czego niema w domu wielorodzinnym z racji wspólności klatki schodowej i innych pomieszczeń dzięki czemu możliwe jest zwalanie winy jednego lokatora na drugiego i, jako wynik, gorszy porządek w domu.

10) Trudność otrzymywania kapitałów oraz wysokie koszty budowlane wobec zmniejszonych dochodów, zmuszają obecnie do zwężenia powierzchni mieszkaniowych w domach wysokich.

Można zresztą budować półdomki z myślą o przyszłości (Kernhauser — Wiedeń).

Dom jednorodzinny, jako siedziba własna, najbardziej apeluje do poczucia odpowiedzialności i gospodarczości mieszkańca, wzgl. posiadacza, który, jak uczy doświadczenie, najlepiej finansuje, utrzymuje i sam pomaga przy budowie, przyczyniając się do zmniejszenia kosztów budowy. Rozpowszechnianie więc tego rodzaju siedzib

w obecnych warunkach gospodarczych winno być z powyższych względów możliwie popierane przeciwko spekulacyjnemu nadużycaniu własności; można mieć gwarancję w dzierżawie wieczystej i prawie pierwokupu.

12) Ogród przy domu jednorodzinnym niezależnie od tego, że przynosi dochody i rozszerza przestrzeń mieszkalną jest ważnem uzupełnieniem i urozmaiceniem wobec jednostronnej pracy umysłowej czy fizycznej (praca w biurze i warsztatach). Jest on również powołany stać się przedszkolem naintensywniejszej kultury ziemi, która przy hyperindustrializacji wszystkich kulturalnych krajów posiada olbrzymie znaczenie gospodarcze.

Tezy powyższe opisane zostały przez komitet wykonawczy Niemieckiego Towarzystwa miast-ogrodów oraz przez szereg najwybitniejszych polityków socjalnych i około stu fachowców. W liczbie tej znajdują się profesorowie uniwersytetów i politechniki, architekci, lekarze, posłowie do parlamentu i inni.

Rzeczoznawcy ci, jak i kongres niemiecki w sprawie oszczędnego budowania, odbyty w 1925 r. dowiedli zdolności konkurencyjnej małego domku i to w sensie ekonomicznym i zalecili wprowadzenie tego systemu mieszkaniowego, jako zasadę dla najszerszych warstw ludności.

Dom jednorodzinny z ogrodem jest małym światem gospodarczym. Sam przez się stanowi on wzór racjonalnego rozwiązania różnych stron tego problemu.

Inż. W. Rabczewski.

Kwestja mieszkaniowa a prawo zabudowy.

Polska nie, może się poszczycić swym zdrowotnym dobrobytem i to zaniedbanie zdrowotności, aczkolwiek ciąży na sumieniu zaborców, opłacane jednak jest przez nas kolosalną hekatombą śmiertelności ludności, przekraczającej 23 głowy na tysiąc rocznie, gdy normalna śmiertelność w państwach kulturalnych obecnie nie przechodzi ponad 14—15 głów pro mille; wobec tego samo przez się rozumie, iż chorobliwość naszej ludności jest w tym samym stosunku nadmiernie wysoka. Podobny stan zdrowia publicznego brzemnienny jest w opłakane skutki; przecie całkiem tak samo, jak i poszczególny obywatel, tracąc zdrowie i zdolność do pracy, ubożeje i szybko się zbliża ku „księżej oborze“, tak też i państwo całe z niezabezpieczonem zdrowiem ludności niepowstrzymanie dąży ku ekonomicznemu i duchowemu upadkowi. Ekonomiczny, a więc i polityczny podbój narodu przez obcokrajowców i obcoplemieńców, wyradzanie się i wymierania narodu, to są te opłakane skutki, do których doprowadza wogóle wszelkie zacofanie, szczególnie zaś brak troski o zdrowotność.

W szeregu czynników, składających się na należytą zdrowotność kraju, jedno z poważniejszych miejsc obejmuje należyte rozstrzygnięta kwestja mieszkaniowa. Mieszkanie jest tym ośrodkiem, gdzie układa się najpoważniejsza część życia ludzkiego: tu człek wzrasta i nasiąka zasadami światopoglądu, tu zaznaje wpływów i uciech życia rodzinnego — tej szkoły i podstawy każdego zdrowego społeczeństwa, tu zaznaje wywezasu i spoczynku do pracy i zasila się w nowe siły dla dalszej pracy, tu częstokroć w ciszy domowej wykonuje swoją pracę — cel i zadanie swego żywota. Jeśli więc mieszkanie to jest takie, że nie daje mieszkańcom jego ani spokoju, ani wypoczynku, ani też powietrza zdrowego i warunków higienicznych, ani miłego dla oka otoczenia i dostatecznej przestrzeni, gorze im: wspomnienia ponure i bezradosne o najpiękniejszej porze życia — lat dziecięcych i młodzieńczych, zdrowie zrujnowane, niezadowolnienie, apatja i rozgoryczenie stają się ich udziałem; a że są to obywatele, jednostki, stanowiące w zespole naród i państwo, kwestja ta staje się kwestja całego narodu, ca-

łego państwa. Kwestja więc mieszkaniowa, jeszcze raz to podkreślamy, jest sprawą ogólnospołeczną, całopanstwową.

Kwestja mieszkaniowa w Polsce była i jest bardzo bolesną. Przed wielką wojną wyzwoleniczą zaborców głowa nie bolała o należyte jej ujmowanie; w czasie wojny sprawa się jeszcze pogorszyła, gdyż wszelkie budownictwo, w pierwszej zaś mierze mieszkaniowe zupełnie zanikło; zresztą i po odrodzeniu się Państwa Polskiego stałe zmaganie się partijnictwa, niedostateczna umiejętność samorządowego rządzenia się, brak właściwych ludzi na właściwych miejscach dotychczas nie rozstrzygnęły tej sprawy w sposób właściwy, a raczej wcale, tak że obecnie mamy nawet takie dziwolaży, jak przeciętne zaludnienie jednej izby przez 3,93 osoby i liczba ta ma dążenie nie ku zmniejszeniu się, lecz odwrotnie! Czasy inflacji, które dawały możność bezbolesnego, jeżeli już nie całkowitego rozstrzygnięcia tej sprawy, to przynajmniej jej znakomitego polepszenia drogą wzmoczonego budownictwa mieszkaniowego, jak to miało miejsce w Rzeszy Niemieckiej, w Polsce przeszły na marne. W obecnej dobie po stabilizacji waluty budownictwo mieszkaniowe znów weszło na tory więcej normalne przedwojenne i znów kwestja mieszkaniowa zazębiła się ciasno z kwestją terenową: posiadanie placu jest fizycznym nieuniknionym wstępem do wszelkiej budowy. Prawo zabudowy jest tym taranem, który ma rozbijać trudności posiadania placu.

Gdy idealnym rozwiązaniem kwestji mieszkaniowej ma być dom własny jednomieszkaniowy, to wartość społeczno-ekonomiczna prawa zabudowy może być sprecyzowana w krótkich słowach: prawo to jest najdoskonalszym sposobem osiągnięcia takiego rozwiązania.

Lecz i w tych wypadkach, gdy zachodzi potrzeba wyłącznie zwalczania braku mieszkań i obniżenia komornego, prawo zabudowy ma wartość doskonalszej postaci prawnej. Staje się ono tu środkiem doskonalszym tak ze względu prawnego stanowiska użytkownika cudzego gruntu dla celów zabudowy, jak też i w stosunku społeczno-ekonomicznym. Istotnie, zabudowca, wznosząc budowlę na gruncie, nie należącym do niego nabywa atoli do tej budowli prawo własności, a więc rozporządza on prawem sprzedaży jej, zastawu oraz dziedzicznego przekazywania; posiada prawo użytkowania

jej, odstępowania tego użytkownika osobom postronnym, a zresztą wogóle wszelkie prawa właściciela

Odnosnie gruntu zabudowca również jest całkowicie zabezpieczony, a to dla tego, iż ma on doń prawo rzeczowe, ma go w swem posiadaniu, wykorzystując jako plac budowlany, i że nikt zgół — ani właściciel tego gruntu, ani też żadne osoby postronne — nie ma prawa wtrącania się w czynności jego z zakresu wykorzystania i użytkowania przekazanego mu do zabudowy gruntu. Wzamian za te uprawnienia zabudowca przyjmuje dwa główne zobowiązania — zabudować oddany mu pod budowę grunt oraz uiszczać na rzecz właściciela gruntu zgóry określony czynsz; co prawda, uprawnienia te są czasowe, lecz czas trwania ich jest zazwyczaj tak długi (do 100 lat), że może zaspokoić mieszkaniowe potrzeby kilku pokoleń.

Gdybysmy więc porównywali prawo zabudowy z wynajmowaniem mieszkań, a wynajmowanie to, jak dotychczas, jest niemal wyłącznym trybem zaspakajania głodu mieszkaniowego, to winni bylibysmy stwierdzić szereg wybitnych pierwszeństw prawa zabudowy. A więc: prawo zabudowy jest prawem rzeczowym, gdy wynajmowanie stanowi tylko stosunek prawny obligacyjny; czas ważności prawa zabudowy jest znacznie dłuższy od czasu trwania zwykłego wynajmowania; prawo zabudowy jest zbywalne i dziedziczne, gdy odstępywanie uprawnień, wynikających z wynajmowania, uzależnia się od zgody właściciela.

Prawo zabudowy, jakieśmy już zaznaczyli, winno być uważane jako jeden z lepszych sposobów złagodzenia głodu mieszkaniowego, — nie dla tego tylko, iż daje ono posiadającemu go, stanowisko prawne lepsze od stanowiska lokatora oraz dzierżawcy, lecz i z tego jeszcze powodu, że pod względem gospodarczym jest ono lepszem; istotnie, zabudowca, ażeby dojść do własnego domu, wcale nie potrzebuje rozporządzać środkami do nabycia gruntu, potrzebuje zaś tylko rozporządzać kwotą równowązą sposobem własnym domem. Ponad to, ponieważ zabudowca ma możność sfinansowania swego przedsięwzięcia za pomocą najtańszego i najdogodniejszego kredytu, a mianowicie w postaci amortyzacyjnej hipoteki, obciążającej prawo zabudowy, w rzeczywistości potrzebuje on posiadać tylko kwotę równowązą komornemu lub też nie o wiele od niej wyższą. I tylko w tym wypadku, gdy nie ma zabudowca

możności uzyskania w drodze pożyczki całkowitej potrzebnej do budowy kwoty, winien on rozprządzać gotówką w ilości 20 — 40 proc. tych kosztów.

W odniesieniu do niezamożnych warstw ludności miejskiej powyższe liczbowo tak się przedstawia. W Anglii typowa działka dla niewielkiego domku, obliczonego na jedną rodzinę obejmuje powierzchnię mniej więcej 150 m. kw.; zabudowa jej zazwyczaj dokonuje się w ten sposób, że przed frontem domu pozostaje niewielki pas gruntu pod kwiatnik, z tyłu zaś poza podwórkiem tworzy się niewielka przestrzeń dla ogródka owocowego oraz warzywnego. W Londyńskich miastach ogródach za użytkowanie takiego placu na mocy prawa zabudowy (lease-hold) płaci się mniej więcej 215 zł. rocznie.

U nas opłata ta jest znacznie niższa. Tak naprz. w Poznaniu czynsz za działkę o powierzchni 150 m. kw., wypuszczoną przez Magistrat do użytkowania na prawie zabudowy, wynosi tylko 1,5 kg. pszenicy (przed wojną wyzwoleniczą stanowił 1—2 proc. sprzedażnej wartości gruntu). W Warszawie przy wdzierżawianiu gruntów państwowych spółdzielniom mieszkaniowym przez Okręgową Dyрекcję Robót Publicznych stosowany był czynsz w wysokości 1 proc. od wartości placu według szacunku Warszawskiego Towarzystwa Kredytowego. W Krakowie w 1921 r. czynsz za działkę o powierzchni 150 m. kw. wynosił 1000 mkp.

Koszt budowy w Anglii pojedynczego domku murowanego o 2—3 pokojach z kuchnią, piwnicą, łazienką, spiżarką i innymi wygodkami wynosi przeciętnie 15.000 zł. Gdy zabudowca wznosi dom wyłącznie za środki, uzyskane drogą pożyczki, to wobec zazwyczaj stosowanej w Anglii stopy procentowej hipotecznej 2—3 proc. i amortyzacyjnej — pół proc., winien on wpłacać rocznie z hipoteki od 375 do 525 zł., cała zaś pożyczka zostaje wyplacona w ciągu 55 i pół lat. W taki sposób w Anglii za 215—375 wzgl. 525 zł., to znaczy za 590 wzgl. 740 zł. rocznej opłaty niezamożny pracownik o niewielkiej rodzinie ma możliwość na mocy prawa zabudowy mieć całkiem higieniczne mieszkanie, nie wydając na nabycie go jednorazowo ani grosza gotówki.

W Niemczech sprawa ta przedstawia się nieco odmiennie, a to ze względu na to, iż czynsz waha się tam od 1 do 6 proc. warto-

ści gruntu. W Berlinie na przedmieściach roczna tenuta placu o powierzchni 150 m. kw. wynosi od 215 do 345 zł.; oprocentowanie i amortyzacja pożyczki na budowę takiegoż domu przy całkowitej spłacie w ciągu tychże 55 i pół lat wynoszą 366 zł. A więc zabudowca w Niemczech ma higieniczne mieszkanie za 581 do 711 zł. rocznie. W Ulm, gdzie budowę takich domków uskuteczniła gmina miejska, można było mieć jednomieszkaniowy murowany domek o 3 pokojach ze wszelkimi wygodami za 652 zł. rocznej opłaty, gdy przeciętne komorne za tych rozmiarów mieszkania wynosi we Fryburgu 870 zł., w Augsburgu 1044 zł., w Magdeburgu — 913 zł., w Moguncji — 870 zł., we Frankfurcie nad Menem — 1088 zł.

Gdy prawo zabudowy użytkowane jest dla wzniesienia nie jednorodzinny domku, lecz stosunkowo większego domu o kilku mieszkaniach, wyżej przytoczone kalkulacje tak się przedstawiają: Normalny obszar takiego placu wynosi 400 m. kw., zabudowa 3 piętrowy dom udoskonalonego typu o 8 niewielkich mieszkaniach (dziewiąte w mansardzie); powierzchnia zabudowania—130 m. kw.

Jednorazowe wydatki:

Koszty budowy (130 m. kw. po 430 zł.)	55.900 zł.
Koszty kapitału za czas budowy, niwelowanie placu (9 proc.)	5.031 zł.
Drobne wydatki	469 zł.

Razem 61.400 zł.

Roczne wpływy:

Odnajęcie 2 mieszkań na parterze	924 zł.
Odnajęcie 6 mieszkań I II i III pięter	3.024 zł.
Odnajęcie mansardy	357 zł.

Razem 4.305 zł.

Roczne wydatki:

Czynsz (400 m. kw. po 1,4 zł.)	560 zł.
Amortyzacja kapitału (pół proc.)	307 zł.

Razem 867 zł.

Pozostaje więc jeszcze 3.438 zł., co stanowi 5,6 proc. na kapitał, użyty na budowę.

Jeśli budowa była wykonana za kapitał wypożyczony, to opłata kapitału stanowilabyby:

60 proc. kapitału — 36.840 zł. — po 3 i jedna czwarta proc.	1.197 zł.
40 proc. kapitału — 24.560 zł. — po 4 i pół proc.	1.105 zł.
Podaki i inne ciężary — 1 proc. od kapitału	614 zł.

Razem 2.916 zł.

Pozostałość 522 zł.

co stanowi 0,85 proc. na kapitał.

Dzięki więc prawu zabudowy w przytoczonym wypadku uzyskuje się 3-pokojowe mieszkanie ze wszystkimi wygodami za 462—504 złote rocznie.

W Warszawie odpowiednia parcela dla jednomieszkaniowego domu (150 m. kw.) na miejskich gruntach fundacyjnych, przy wartości przeciętnej 1 m. kw. gruntu — 12 zł. i 4-procentowym rocznym czynszowaniu, opłacałaby się kwotą 72 zł. rocznie. Przyjmując powierzchnię zabudowy na 70 m. kw., wysokość budowli 4,25 m., kosztą budowy 1 m. sześcienn. murowanego domu takiego typu na 45 zł., otrzymamy ogólne koszty budowy na $4.25 \times 70 \times 45 = 13.387$ zł. Z ogólnej reguły zabudowca będzie budował na kredyt; a więc, na podstawie Rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej o rozbudowie miast z dn. 22.IV.1927 r. (Dz. U. 9.V.1927 Nr. 42), będzie mógł on otrzymać z Państwowego Funduszu Budowlanego na budowę domu 75 proc. jego wartości budowlanej, to znaczy $13.387 \times 0,75 = 10.040$ zł. i od tej kwoty będzie płacił łącznie z amortyzacją 6 i pół proc. rocznie, to znaczy $10.040 \times 0,65 = 653$ zł.; pozostałe $13.387 - 10.040 = 3.347$ zł. będzie musiał pożyczyć na drugą hipotekę po 15 proc. z amortyzacją, a więc będzie miał do opłaty $3.347 \times 0,15 = 502$ zł.; a więc za higieniczne dobre dla niewielkiej rodziny 3-pokojowe mieszkanie będzie płacił rocznie 72, 653 i 502 razem 1.227 zł.; wobec tego, że pożyczki są przyjęte na 20 lat, przy konwersji ich na dłuższy termin stopa procentowa nieco się obniży.

Przy budowie na prawie zabudowy domu o kilku niewielkich

mieszkaniach otrzymalibyśmy poniższe: potrzebny plac — 490 m. kw., powierzchnia zabudowy 130 m. kw.; dom 3-piętrowy wysokości 15,6 m. z poddaszem; czynsz gruntowy — $400 \times 12 \times 0,04$ razem 192 zł. rocznie; koszty budowy — $130 \times 15,6 \times 45$ razem 91.260 złotych. Dom ma 8 mieszkań 3-pokojowych i jedno (na poddaszu) 2-pokojowe; jeśli to będzie spółdzielnia mieszkaniowa, to przy budowie na kredyt opłata pożyczek będzie wynosiła: pożyczka z Państwowego Funduszu Budowlanego (90 proc. kosztów budowlanych, to znaczy $91.260 \times 0,9$ razem 82.134 zł. po 6 i pół proc.) — 5.339 zł. rocznie i pożyczka na drugą hipotekę (pozostałe 9126 po 15 proc.) 1369 zł., razem 6.708 zł. rocznie; ponad to dojdą jeszcze podatki i inne ciężary w kwocie 1 proc. od kapitału; a więc ogólnie roczne wydatki wyniosą 192, 6.708 i 913 razem 7813 zł., za co zabudowcy będą mieli 26 pokoi i 9 kuchni, czyli 3-pokojowe mieszkanie będzie kosztowało rocznie 901 zł. i 2-pokojowe — 601 zł.

Wszystkie przytaczane wyżej i uskuteczniane przez zabudowcę opłaty wybitnie różnią się od komornego; komorne, jak długo byłoby wpłacane właścicielowi domu, dla lokatora jest stracone bezpowrotnie; natomiast zabudowca, jako właściciel domu, ma możność w każdej chwili zrealizować jego wartość, na mocy zaś przepisów ogólnych po wygaśnięciu prawa zabudowy, gdy wybudowane przez niego zabudowania w myśl umowy przechodzą na własność właściciela gruntu, otrzymuje określone odszkodowanie.

A więc zabudowca jest zupełnie zaasekurowany od tych wstrząsów swego budżetu, które doświadcza lokator przy wszelkich wypadkach niespodziewanej zwwyżki komornego; wpłacając mniej więcej stały niezmienny na cały czas trwania prawa zabudowy czynsz, istotnie zapomina on o istnieniu kwestji mieszkaniowej nie tylko dla niego, lecz i dla jego dzieci.

Tu należy podnieść jeszcze jedno. Samo przez się rozumie, że zabudowy ustala się przeważnie na peryferii wielkiego miasta, a więc użytkownik winien ponosić wydatki na przejazdy z przedmieścia do śródmieścia. Wydatki te oczywiście winny być dołączone do kwot, które określają jego budżet mieszkaniowy; atoli, jak wskazuje doświadczenie Anglii, Francji, Niemiec i innych krajów, ta ucieczka mieszkańców śródmieścia większych miast do przedmieść pociąga za sobą zasadnicze polepszenie środków komunika-

cyjnych pomiędzy śródmieściem a przedmieściami. Już obecnie to polepszenie komunikacji spowodowało rażące zmniejszenie się wydatków na przejazdy tam, gdzie rozrost przedmieść osiągnął większych rozmiarów; tak naprz., mieszkaniec okolic Londynu z odległości 10 km. od śródmieścia—City traci na przejazd 5—6 minut; mniej więcej to samo obserwujemy i w warunkach Berlińskich; koszty przejazdu przy tem nie przewyższają 6—7 zł. miesięcznie od osoby, niezależnie od ilości przejazdów w ciągu dnia.

Dodatkowe wydatki zabudowcy, jak przekonał się, mogą tylko w nieznacznym stopniu podnieść ogólne koszty nabycia mieszkania.

Jeżeli więc prawne stanowisko zabudowcy jest więcej zabezpieczone, niż stanowisko lokatora lub dzierżawcy, wydatkowanie zaś kapitału na nabycie domu ekonomicznie jest uzasadnione, należy znać, że prawo zabudowy może mieć w rozstrzygnięciu kwestji mieszkaniowej znaczenie doskonalszej postaci prawnej. W każdym razie tam, gdzie ono zostało zastosowane w mniej lub więcej obszernym zakresie, wybitnie dodatnio wpłynęło ono na zdrowie zabudowców oraz na podniesienie kulturalnego poziomu codziennego trybu ich życia.

Dotychczas rozważaliśmy zastosowanie prawa zabudowy tylko do najmniejszych mieszkalnych pomieszczeń, — nie znaczy to bynajmniej, że prawo zabudowy jest właściwą postacią rozstrzygnięcia kwestji mieszkaniowej wyłącznie w stosunku do tych niewielkich budowli, przeznaczonych głównie dla robotniczej ludności miasta; przeciwnie, niema najmniejszej wątpliwości, że może ono w najznakomitszy sposób być wykorzystane również i dla wznieszenia domów, odpowiadających potrzebom więcej zamożnych oraz kulturalnych warstw — rentierów, osób wolnych zawodów, urzędników i t. d. Prawo zabudowy w stosunku i do tych potrzeb przeszło już z dziedziny teorii do praktycznej rzeczywistości: istnieją już całe kolonie willowe w okolicach wielkich centrów miejskich, składające się z jednomieszkaniowych domów ze wszelkimi wygodami i udogodzeniami miejskich mieszkań i nie posiadające żadnych ujemnych stron, któremi nacechowane jest życie miejskie w „murowanych skrzyniach”.

Dotychczas w najogólniejszym zarysie rozważaliśmy praktyczną wartość prawa zabudowy z punktu widzenia zabudowcy; rozpatrzmy więc, co daje ono właścicielowi gruntu.

Ustanawianie prawa zabudowy ma na celu zabudowę placu, to znaczy takie wykorzystanie oddanego pod zabudowę placu, które nie pozostawia właścicielowi żadnej możliwości wykorzystania go w jakiś inny sposób; po stronie właściciela pozostaje wyłącznie tylko prawo, korzystanie zaś zabudowcy z placu istotnie jest wyczerpującem. A więc zupełnie oczywiste jest, że wykorzystanie gruntu w postaci oddania go pod zabudowę dla właściciela staje się pożądanem i korzystnym tylko wtedy, gdy dąży on nie tyle do jak największego zysku, ile do stałej dobrze zabezpieczonej renty.

Oczywista, że podobne zainteresowanie mogą mieć tylko wieksi posiadacze. Prawo zabudowy stwarza dla nich możliwość zabezpieczenia sobie stałego regularnego zysku bez pozbywania się prawa własności, — na zachodzie zysk ten przy ustanawianiu prawa zabudowy na niniejszej większych posesjach wynosi 1—6 proc. wartości gruntu; ponad to zabezpiecza ono dla właściciela całkowity przyrost wartości gruntu, wynikający z zabudowy i rozwoju miejscowości; po wygaśnięciu terminu, na który prawo zabudowy bywa ustanawiane, właściciel nabywa budowlę za pół ceny, w Niemczech na podstawie wielu zawieranych tam umów nawet i za jedną czwartą takowej; w Austrii już same prawo orzeka, że budowlę po wygaśnięciu prawa zabudowy przechodzą na własność właściciela gruntu za odszkodowaniem jednej czwartej ich wartości; zdarzają się nawet i takie umowy, na mocy których po wygaśnięciu prawa zabudowy budowlę przechodzą na rzecz właściciela gruntu bez jakiegokolwiek bądź odszkodowania. W każdym razie przy wznowianiu prawa zabudowy na nowy okres czasu właściciel gruntu ma możliwość uzyskania znacznie większego wynagrodzenia za korzystanie gruntu; wreszcie, należy pamiętać, że umowy, dotyczące prawa zabudowy, zawierane są drogą hipoteczną, co w zupełności zabezpiecza właściciela gruntu od niebezpieczeństwa wyzbycia się go na rzecz zabudowcy na mocy przedawnienia, — niebezpieczeństwo to jest całkiem możliwe w wypadkach użytkowania gruntu na podstawie niedostatecznie lub wadliwie uformalizowanych umów. Jeśli uwzględnimy wszystkie te korzyści, które wpływają z prawa zabudowy, staje się zrozumiałem twierdzenie, iż tam, gdzie prawo zabudowy ma wielkie roz-

przestrzelenie, jak naprz. w Anglii, jest ono korzystnem właśnie dla właścicieli, zwalniając ich od wszelkich trosk i ryzyka, związanego z zabudową na koszt własny przynależnych im terenów.

Widocznie więc jest, że prawo zabudowy ma znaczenie dla właścicieli wyłącznie większych terenów, — są nimi skarb państwa tak w całości, jak i w osobach poszczególnych resortów i przedsiębiorstw, kościół, miasta, instytucje dobroczynne, komunalne, samorządowe i inne związki i spółki, wreszcie osoby prywatne — obszarnicy. Gdy jednak dla wszystkich naogół większych posiadaczy prawo zabudowy daje przytoczone wyżej korzyści, to dla miast spowodowuje ono ponad to inne nie mniej korzystne skutki. A więc, gdy miasto wykorzystuje prawo zabudowy w szerszym zakresie, zwalnia się ono od wszelkich niepożądanych skutków zaostzonego głodu mieszkaniowego; poza tem, szerzenie się prawa zabudowy, powiększając liczbę zabudowań miejskich, przyczynia się znakomicie do rozrostu miasta oraz wzmoczenia się handlu i przemysłu miejskiego; dla wewnętrznego obrotu stwarza ono nowy obiekt transakcji i kredytu, nowy rodzaj nieruchomości, a więc i wszelkie korzyści, z tego wynikające, pośrednio lub bezpośrednio idą w znacznej mierze na dobro miasta.

Ze wszystkich większych właścicieli ziemskich miasta bodaj że najwięcej są powołane do stosowania prawa zabudowy z tych jeszcze względów, że one zazwyczaj posiadają najlepszą i tak potrzebną w tym wypadku znajomość warunków lokalnych oraz rozporządzają wielką ilością terenów, nadających się do wznoszenia na nich domów mieszkalnych. Zadanie to tembardziej łatwe do podjęcia, że nie wymaga żadnej zmiany, żadnego łamania ustalonego porządku, albowiem tak u nas, jak nawet częściowo i na zachodzie do najostatniejszych czasów miasta w stosunku do swoich ziemskich posiadłości nie prowadziły jakiejś więcej określonej celowej polityki; wszelkie poczynania miast w tym zakresie zazwyczaj miały cechę czegoś nieobmyślanego, doraźnego, nieraz zaś sprowadzały się wprost do sprzedaży miejskich gruntów.

Zastanówmy się jeszcze nad jednym. Głód mieszkaniowy ujawnia się nie tylko w postaci braku mieszkań, lecz również i w niezadawalającym ich stanie; wobec tego stosowanie prawa zabudowy w praktyce winno mieć za zadanie poza zwiększeniem ilości miesz-

kań, również udoskonalenie ich. Zadanie to wydaje się być najstosowniejszem do wykonania właśnie dla miast narówni z państwem i innymi instytucjami i związkami; właśnie też z ich strony należałoby oczekiwać przemyślanego wprowadzenia w umowy o prawie zabudowy takich warunków, które zabezpieczyłyby wzniesienie domów o należytych wymiarach oraz uwzględnianie w ich budowie wszelkich nowoczesnych wymogów higieny i zdrowotności; od nich więc właśnie należy się spodziewać wcielania w życie prawa zabudowy jako stałego przyjętego systemu budowy domów mieszkalnych dla niezamożnych warstw ludności miejskiej, miastom bowiem właśnie więcej, niż innym posiadaczom, dostępnem jest opracowanie celowych warunków umowy, właściwe rozplanowanie placów mieszkalnych oraz użycie wszelkich środków ku temu, ażeby prawo zabudowy istotnie spełniło swe społeczne zadanie.

Prawo zabudowy prawie we wszystkich państwach, w których zostało wprowadzone, zupełnie słusznie nie czyni zasadniczych przeszkód do stosowania go na gruntach prywatnych właścicieli. Właśnie bowiem tu więcej, niż gdziekolwiek bądź indziej, prywatna inicjatywa winna być niewykluczona, gdyż prawo zabudowy w dziedzinie stosunków mieszkaniowych na razie jest tylko pierwszą próbą, nie zaś czemś mocno na długocześnie doświadczeniu ufundowanym i ostatecznie ustalonym; próba ta, ażeby stać się mniej więcej pożyteczną, wymaga szeregu wskazówek od życia praktycznego; to też im więcej rozmaite kategorie ludzi będą korzystały z prawa zabudowy, im więcej objekcji wyłonią one w sprawie, im większa wreszcie ujawni się inicjatywa, tem więcej korzyści odniesie sama sprawa.

Atoli należy zaznaczyć tu jeszcze raz, że sprawa może być uwieńczona powodzeniem tylko wtedy, gdy te prywatne osoby nie będą pozostawione na łaskę losu, gdy budownictwu prywatnemu będzie przeciwstawiona planowa a systematyczna działalność państwa i miast, celowo skierowana do osiągnięcia społecznych zadań tego prawa. Poza tem prawo zabudowy staje się pożytecznem tylko wtedy, gdy ustanawiająca go ustawa w zupełnie jasny sposób ustala prawną postać prawa, wyczerpująco i dobitnie określa uprawnienie i obowiązki stron w stosunkach, wytwarzanych przez to prawo, oraz gdy poszczególne osoby, mające potrzebę nabywania mieszkań

na prawie zabudowy, zdołały zorganizować się w mniej więcej obszerne spółdzielnie mieszkaniowe. Prawo zabudowy, jak zresztą każde prawo, ażeby było celowe, winno zupełnie jasno i katégorycznie zdefiniować istotną treść samego prawa oraz stosunek jego do budowli, wznoszonych przez zabudowcę; pozatem winno ono katégorycznie rozstrzygać, czy zabudowca nabywa wyłącznie tylko prawo do zabudowy oddanego mu gruntu, czy też obowiązek dokonania tego; następnie, co stanie się z budowlami po wygaśnięciu prawa zabudowy, na jaki okres czasu może być ustanawiane prawo zabudowy, wysokość czynszu za korzystanie z terenu, o ciążącym na zabudowcy obowiązku utrzymywania budowli w należytym stanie, o wszelkich obciążeniach prawa zabudowy, a w szczególności zaś o gwarancji budowli z zastawu prawa zabudowy, o odniesieniu prawa zabudowy do pojęć ruchomości lub też nieruchomości, o uprawnieniach lub też obowiązkach właściciela terenu do przejęcia budowli od zabudowcy, o losie hipotek oraz innych obciążeń prawa zabudowy po wygaśnięciu takowego.

W Polsce, gdzie sprawa mieszkaniowa jest sprawą palącą do rozstrzygnięcia, gdzie niemal każde osiedle doznaje głodu mieszkaniowego, a większe miasta już zaznają troski o dach nad głową dla bezdomnych, zaludnienie zaś mieszkań osiąga zawrotnej liczby 3,93 głowy na 1 izbę, istnienie prawa zabudowy dotychczas nie wyszło z ram prawodawstwa dzielnicowego. Jest to zabytkiem jeszcze czasów zaborczych, rozdarcia Rzeczypospolitej na dzielnice, pod względem prawodawstwa zupełnie dla siebie obce, żyjące całkiem odrębnym obcym życiem; a jednak dobiega 10-lecie istnienia zmartwychwstałej zjednoczonej Polski i ta odrębność prawna, ta obcość dzielnic nie została jeszcze zatarta! Rozbieżność w opiece i unormowaniu stosunków prawnych sięga tak głęboko, że naprz. w Kongresówce dotychczas nie istnieje i nie ma mocy żadne prawo zabudowy, a tu już Ustawa o rozbudowie miast z dn. 26.IX.1922, następnie ta sama Ustawa, znowelizowana 25.IV.1925 r., ostatnio zaś Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej o rozbudowie miast z dn. 22.IV.1927 r. ustalają dla ciał samorządowych obowiązki dopomagania osobom fizycznym i prawnym w budowie domów mieszkalnych przez odstępowanie im na prawie zabudowy gruntów budowlanych. A więc odstępowanie gruntów na prawie zabudowy ustawo-

wo trwa od r. 1922, natomiast prawo zabudowy dotychczas nie istnieje i nie obowiązuje.

Na obszarze b. zaboru austriackiego obowiązuje dotychczas Ustawa z dnia 26 kwietnia 1918 roku (Gesetz vom 26.IV.1919, betr. d. Baurecht), która wzoruje się głównie na analogicznej Ustawie Szwedzkiej o prawie użytkowania nieruchomości z dn. 14.VI.1907 (Fomträtt). Ustawa ta zezwala na stosowanie prawa zabudowy li tylko na terenach państwowych, gminnych oraz wszelkich funduszów publicznych, z okresem trwania od 30 do 80 lat; ordynacje, fundacje, kościoły, wszelkie zakłady o celach dobra ogółu i t. d. mogą udzielać prawa zabudowy na gruntach swoich innym osobom za każdorazowym zezwoleniem władz. Ustawa ta w celu zabezpieczenia osiągnięcia społecznych zadań prawa zabudowy całkowicie wzbrania stosowania go na gruntach prywatnych osób; ujemne strony tego podnosiliśmy poprzednio. Tu dodamy, że podobne zmonopolizowanie budownictwa, dokonywanego na prawie zabudowy, jest bardzo niepożądanem; w dziedzinach gospodarczej, handlowej oraz przemysłowej, w stosunkach władzy społecznej a inicjatywy prywatnej, należy raczej kroczyć od systemu monopolowego i koncesyjnego do wolnego, niczem nieskrępowanego. Aczkolwiek oplatane bywają wyniki niczem nie krępowanej prywatnej inicjatywy w dziedzinie budownictwa miejskiego, aczkolwiek ujemne są skutki kwitnącej na tle tego nieskrępowania terenowej i budowlanej spekulacji, to jednak złe siedzi nie w tem, że osoby prywatne mają możność bez wszelkiego ograniczenia uprawiać budownictwo miejskie, lecz w tem, że ich paskarstwu nie przeciwstawiają się żadne dodatnie swojej treścią wzory. Wobec tego polepszenia sytuacji należy oczekiwać raczej od tworzenia w budownictwie właśnie takich wzorów, które rozstrzygałyby go właściwie i stwarzałyby poważną tamę dla paskarstwa prywatnych przedsiębiorców, nie zaś w drodze wzbraniania osobom prywatnym stosowania na ich gruntach prawa zabudowy.

Wobec tego stanowisko władzy społecznej winno się ujawniać w tworzeniu prawnego ustawowego ujęcia, należycie zabezpieczającego osiągnięcie wytkniętego celu, oraz w uzgodnieniu wymagań ustawy budowlanej z nowoczesnymi wymaganiami higieny publicznej. Gdy przy współpracy miast oraz innych organizacji społecznych na

rynku mieszkaniowym będzie zabezpieczona stała podaż tanich a higienicznych mieszkań, zadośćczyniących żywotnym potrzebom warstw pracujących, prywatni przedsiębiorcy budowlani będą ekonomicznie zniewoleni wznosić podobne mieszkania lub też zrezygnować ze swego zajęcia.

Na obszarze b. zaboru pruskiego obowiązują par. 1012 — 1017 Niem. Kod. Cyw. (Erbbaurecht) oraz uzupełniające te paragrafy rozporządzenie z dn. 15.I.1919 r.; prawo zabudowy ustanawia się na okres czasu do 100 lat; zawarowany jest powrót prawa zabudowy do właściciela gruntu (Heimfall). Ustawa określa prawną istotę treści prawa zabudowy i nadaje zabudowcy dziedziczny i zbywalny prawo posiadania budowli na i pod powierzchnią gruntu oraz użytkowania części gruntu, zbędnego dla wzniesienia budowli; ustawa ustala warunki umowy, na podstawie której ustanawia się prawo zabudowy i która staje się ważną przez wniesienie jej do hipoteki, a więc warunki wnoszenia, utrzymania i użytkowania budowli, ubezpieczenia budowli, i odbudowy ich w razie zniszczenia, ponoszenia publicznych i prywatno-prawnych ciężarów i opłat, powrotu prawa zabudowy od zabudowcy do właściciela gruntu w razie nastąpienia określonych okoliczności, zobowiązania zabudowcy do płacenia określonych kar, pierwszeństwa zabudowcy do odnowienia prawa zabudowy po upływie czasu, na który to prawo zostało ustanowione, zobowiązania właściciela gruntu do sprzedania takowego każdemu zabudowcy i t. d.; powyższe warunki nie stanowią obowiązkowej treści umowy, lecz w razie istnienia należą do istotnej treści prawa zabudowy. A więc, umowa zabezpiecza budowle od niszczenia ich przez zabudowcę w ostatnich latach przed wygaśnięciem prawa zabudowy, potęgując to zabezpieczenie uzależnieniem wysokości odszkodowania za budowę na rzecz zabudowcy od sprzedażnej jej wartości w terminie wygaśnięcia prawa zabudowy, jak również stwarza należyte gwarancje dla hipotecznych wierzycieli prawa zabudowy, zakazując ograniczania prawa zabudowy przez takie warunki, które pociągałyby za sobą rozwiązanie umowy; zamiast rozwiązania umowy przy niedotrzymaniu warunków takowej występuje powrót prawa zabudowy do właściciela gruntu z pozostawieniem wszystkich jego obciążeń, — prawo zabudowy użytkownika przelicza się w prawo zabudowy właściciela gruntu. Właścicielowi gruntu przy wygaśnięciu prawa zabudowy przysługuje prawo zapro-

ponowania zabudowcy prolongowania prawa zabudowy, — w razie odmowy zostaje on zwolniony od obowiązku wypłaty odszkodowania. Prawo zabudowy, jak zresztą powszechnie to się stosuje, obciąża nieruchomości na pierwszym miejscu hipoteki.

Na obszarze b. zaboru rosyjskiego, po za Kongresówką, obowiązuje rosyjskie prawo zabudowy (Prawo zastrojki), wydane 25 czerwca 1912 r. Prawo to porusza niemal wszystkie kwestje, przytaczane poprzednio, jako niezbędne składniki właściwie pomyślane-go prawa, wobec czego swoją objętością przechodzi prawo zabudowy niemieckie, jednakże ustępuje mu we właściwym i szczęśliwym ujęciu tych kwestji. A więc przede wszystkim, w określaniu istotnej treści prawa, zresztą zanadto obszernej, już tkwi niejasność: ustawa płacze prawo sąsiedztwa ze służebnością wogóle, tak że ostatecznie pozostaje nieokreślone, co właściwie ma na widoku prawo — możność obciążania prawa zabudowy prawem sąsiedztwa oraz służebnościami czy też wyłącznie służebnościami.

Art. 2. ustawy, orzekający, że prawo zabudowy może być obciążane służebnościami, zawiera w sobie ponad to wymaganie oddzielnego na to zezwolenia właściciela gruntu; zezwolenie to winno być ujawnione w drodze, ustalonej dla nieruchomości. Klauzula ta, wymagająca oddzielnego zezwolenia na przyjęcie służebności, nie jest wymagana żadnymi względami poważniejszymi, wydaje się więc zupełnie zbyteczną.

Słabą stroną ustawodawstwa zachodniego stanowi zasadnicza teza prawa zabudowy, według której nabywca tego prawa nabywa wyłącznie uprawnienia i żadnych obowiązków; rosyjskie prawo zabudowy nie posiada powyższego braku, nabywca bowiem mocą samego prawa zobowiązuje się, wznieść zabudowania. Jednakże artykuł, traktujący o obowiązkach nabywcy wzniesienia w określonym terminie budowli, nie zawiera dostatecznych wskazówek co do treści tego obowiązku, stanowiącego w myśl prawa jego istotę; ustawa nie wskazuje, jakich mianowicie budowli dotyczy ten obowiązek, i wcale nie ustala skutków niewykonania tego obowiązku.

Następnie, ustawa rosyjska nie wskazuje jasno, co się stanie na mocy prawa z budowlami zabudowcy oraz obciążeniami tego prawa po wygaśnięciu jego lub też zaistnieniu warunków, przewidzianych umową, — w ten sposób interes wierzycieli zabudowcy

nie jest zabezpieczony od strat. I tylko w pewnych wypadkach przedterminowego wygaśnięcia prawa zabudowy (art. 20—25) interes wierzycieli zabezpiecza się bezpośrednim orzeczeniem prawa; jest to wypadek przedterminowego wygaśnięcia prawa zabudowy wskutek zbiegu go z prawem własności w jednej osobie, — w tym wypadku prawo zabudowy przestaje istnieć, pozostaje zaś w mocy prawo zastawu, co w gruncie rzeczy wytwarza wątpliwej wartości prawo zastawu na nieistniejący obiekt; drugi wypadek, gdy właściciel gruntu wymaga zniesienia prawa zabudowy ze względu na potrzeby rozrabiania na zabudowanej posesji bogactw kopalnych (art. 21), — w tym wypadku posiadacz zastawu na prawie zabudowy ma prawo wymagać przedterminowej spłaty należności z kwoty odszkodowawczej, prawnie należnej zabudowcy, jako kompensata strat, wynikłych wskutek przedterminowego zniesienia prawa zabudowy.,

Wreszcie, rosyjskie prawo zabudowy nie określa stosunku budowl, wznoszonych przez zabudowcę, do samej istoty prawa i nie ustala — są li te budowle ruchomością lub też nieruchomością, czem gmatwa i tę dziedzinę stosunków prawnych.

Tak więc trzy b. zabory Polskie mają trzy wybitnie różniące się pomiędzy sobą ustawy o prawie zabudowy; Kongresówka zaś, jak to już zaznaczyliśmy, nie miała i nie posiada żadnego prawa zabudowy. Co prawda, w sierpniu 1922 r. Ministerstwo Sprawiedliwości złożyło Radzie Ministrów projekt ustawy o prawie zabudowy, który następnie został złożony w Sejmie Ustawodawczym, jednakże nie był tam rozważany, jak również i nie wpłynął do nowego Sejmu. Dopiero po wzmożonej akcji Senatu, który przy uchwalaniu Ustawy o rozbudowie miast wezwał Rząd do przedłożenia Sejmowi przed 1 października 1925 r. projektu ustawy o prawie zabudowy, oraz Zjazdu Związku Miast Polskich z dn. 26 i 27 kwietnia 1925 r., który zwrócił się do Rządu i Sejmu z prośbą o sformułowanie prawa, pozwalającego na szerokie zastosowanie go w akcji mieszkaniowej, Ministerstwo Sprawiedliwości w dn. 17 kwietnia 1926 r. złożyło do łaski marszałkowskiej projekt ustawy o prawie zabudowy, przyjęty na posiedzeniu Rady Ministrów z dn. 11 marca 1926 roku. Projekt ten do obecnego czasu nie był rozważany, a więc nie przestał pozostawać tylko projektem (Obecnie wycofany na Radę Prawniczą).

Projekt ustawy 1926 r. jest nieco skorygowanym projektem ustawy, składanej w sierpniu 1922 r. i również jak ten statni korzysta przeważnie ze wskazówek prawodawstwa niemieckiego. Porównując treść ostatnio projektowanej ustawy z poprzednio przytoczonymi warunkami, których całokształt stanowi o celowości prawa, przekonujemy się, iż projekt ustawy, aczkolwiek w znacznej mierze właściwie ujmuje te warunki, to jednak nie jest pozbawiony pewnych braków.

A więc, przewidując możność ustanawiania prawa zabudowy zgodnie z prawodawstwem niemieckim i rosyjskim, zresztą zupełnie słusznie, na wszelkich gruntach bez jakiegokolwiek bądź ograniczenia na warunkach, określanych w umowie (art. 1), treść tych warunków oraz charakter ich Ustawa przesądza tylko w niewielkim względnym stopniu (art. 5, 6, 7 i 14).

Następnie, również jak i prawo rosyjskie, projekt ustawy nie ustala jasno i kategorycznie stosunku prawa zabudowy do budowli, wznoszonych przez zabudowcę, i wcale nie określa, są li te budowle ruchomością lub też nieruchomością; co prawda, art. 8 ubocznie jakgdyby nadaje budowlom, wznoszonym na prawie zabudowy, cechy nieruchomości, a to stosując do tego prawa ograniczenia i zakazy, dotyczące nabywania nieruchomości, jak również art. 12 ustala stosowanie do prawa zabudowy w razie egzekucji przepisów ustawy postępowania cywilnego o skierowaniu egzekucji do majątku nieruchomego, w każdym jednak razie są to wskazówki uboczne.

Projektowana ustawa nie określa, czy nabywca prawa ma tylko prawo do zabudowy oddanego mu terenu, czy też obowiązek dokonania tego.

Projekt ustawy przewiduje przeznaczenie budowli po wygaśnięciu prawa zabudowy (art. 16): jednak odszkodowanie w kwocie jednej czwartej części wartości budowli w czasie wygaśnięcia prawa zabudowy, powtórzone za prawem austriackim, jest jakgdyby nieco za małe.

Poza tem, projekt nie przewiduje dla zabudowcy obowiązku utrzymania budowli w należywym stanie. Wreszcie, projekt ustawy w niejasny, niedostateczny a nawet sprzeczny sposób ustala los hipotek oraz innych obciążeń prawa zabudowy po wygaśnięciu takowego. Tak więc, prawo zabudowy wygasa przez upływ czasu (art. 5) i, w myśl umowy, z powodu niedotrzymania terminu ukoń-

czenia budowy, oraz niepłacenia czynszu w ciągu 2 lat (art. 14). W pierwszym wypadku wierzytelności i inne prawa rzeczowe, obciążające jeszcze prawo zabudowy w chwili jego wygasania, ciążyą również na tem wynagrodzeniu i będą z niego zaspokajane (art. 17), wynagrodzenie to jednak stanowi tylko jedną czwartą części budynków w tym czasie (art. 16) i może okazać się niedostatecznem dla pokrycia tych obciążeń; czy słusznem więc jest ażeby właściciel gruntu zadarmo otrzymywał trzy czwarte wartości budynków, posiadacze zaś obciążeń odchodzili z kwitkiem?! W wypadku drugim prawo zabudowy wygasa przedterminowo i przeznaczenie budowl i zostaje nieokreślone, wcale bowiem nie jest ustalone, czy mają one przypaść właścicielowi gruntu, czy też komu innemu, aczkolwiek to byłoby nieaktualne; i jeżeli właścicielowi gruntu, to czy za odszkodowaniem i jakim, czy też bez wszelkiego odszkodowania; następnie, chociaż posiadacze obciążeń na prawie zabudowy nie tracą rozmiaru i czasu trwania swych praw (art. 15), to jednak samo prawo zabudowy, na którym ciążyą te prawa, już nieistnieje, a więc tak, jak to wynika w rosyjskiem prawie zabudowy, powstaje prawo zastawu na nieistniejącym już obiekcie — wygasłem i nieprzyjętem prawie zabudowy. Tu byłoby miejsce do zastosowania, zgodnie z niemieckiem prawem, Heimfall'u — zobowiązania zabudowcy do ustępowania go właścicielowi gruntu w razie nastąpienia określonych okoliczności.

Taki jest ostatni projekt ustawy o prawie zabudowy dla Kongresówki; co prawda, niektóre artykuły tej ustawy przeznaczone są dla stosowania na terenie Ziemi Wschodnich (art. art. 10 i 11) i nawet całej Rzeczypospolitej (art. 9), nie mniej przeto w całości ustawa ta byłaby tylko ustawą dzielnicową i jedną z czterech, regulujących jedną i tą samą sprawę, a odmiennie dla każdej ze smutnej pamięci zaborczego podziału dzielnic ją ujmujących. Zbliża się 10-lecie istnienia odrodzonej Polski, najwyższy zatem czas byłby zamiast stwarzania dzielnicowych ustaw, poruszających nazawsze przepadłą sprawę zaborczych podziałów Polski, wprowadzić jednolitą opartą na doświadczeniu b. 3 zaborów ustawę o prawie zabudowy dla całego obszaru Rzeczypospolitej; nie napotkałoby to większych trudności, pewne zaś rozbieżności usus miejscowego znalazłyby odbicie raczej w przepisach wykonawczych. Pozostawienie tego do wykonania Komisji Kodyfikacyjnej jest zbyt czną zwłoką

w tej tak żywotnej sprawie o wielkiem społecznem i państwowem znaczeniu.

Należy przecie nie zapominać, iż prawo zabudowy, aczkolwiek względnie młode, w historii rozwoju miast odegrało wielką rolę, gdyż z tym prawem związany jest nowoczesny rozkwit zachodnio-europejskich miast; miejmy nadzieję, że i dla nas w obecnej dobie stworzy ono nową epokę w dziedzinie mieszkaniowych stosunków, wnosząc do mieszkania miejskiego pracownika światło i powietrze, a wyganiając zeń chorobę i wczesną śmierć.

Po rozważeniu poruszonego tematu dałyby się wysunąć następujące tezy i wnioski:

I. Prawo zabudowy, właściwie i celowo ujmujące swoje zadania, stanowi jedną z głównych podstaw higienicznego, ekonomicznego oraz społecznego rozstrzygnięcia sprawy mieszkaniowej.

II. Aczkolwiek ustanawianie prawa zabudowy na gruntach miejskich w wynikach swych jest wykonaniem zadań kulturalnych oraz filantropijnych, to jednak nie stanowi ono rodzaju dobroczynności, lecz jest całkowicie uzasadnioną gospodarczą czynnością samorządu miejskiego, właściwie traktującego swoje powołanie; wobec tego na samorządach ciąży obowiązek jaknajszerszej inicjatywy w dziedzinie praktycznego stosowania prawa zabudowy.

III. Wobec tego, iż na terenach Rzeczypospolitej obowiązują 3 odmienne ustawy o prawie zabudowy, jako pozostałości prawodawstwa byłych zaborców, oraz że b. Kongresówka ponad to nie posiada żadnej podobnej ustawy, byłoby celowem i wskazanem wprowadzenie na całym obszarze Rzeczypospolitej jednolitej ustawy, osnutej na doświadczeniach wszystkich byłych zaborów.

IV. Wobec tego, iż prawo zabudowy w naszych stosunkach jest instytucją całkiem nową, o której nieposiadają należytego uświadomienia nie tylko szersze warstwy społeczeństwa, lecz nawet i więcej powołane, byłoby wysoce pożądanem jaknajszersze popularyzowanie go.

V. Popularyzowanie prawa zabudowy winno działać w kierunku tworzenia spółdzielni mieszkaniowych i mieszkaniowo-budowlanych oraz opracowania wspólnemi siłami prawników praktyków i teoretyków właściwego wzoru umowy, stanowiącej istotną treść prawa zabudowy.

Henryk Raciązek

b. Kierownik Izby Obrachunkowej P. K. O. w Poznaniu.

W sprawie mieszkaniowej.

Wielki ruch budowlany uruchamia nie tylko przemysł budowlany, ale i cały szereg innych gałęzi przemysłu. Np. jeden robotnik murarski bezpośrednio zatrudnia 7 pracowników pokrewnych gałęzi. Ponadto urządzenie mieszkań i kuchni np. zatrudnia cały szereg przedsiębiorstw, tak, że wszystkie prawie działy przemysłu i rzemiosł są zainteresowane w budowie domów. Zagranica to należycie zrozumiała i uczyniono tam wszystko dla uruchomienia na szeroką skalę przemysłu budowlanego.

W obecnych warunkach możnaby mojem zdaniem rozwiązać kwestję budowlaną różnemi drogami:

I. spółki akcyjne budowy domów.

Utworzyć Spółkę Akcyjną Budowy Domów w każdym województwie. Spółnikami byliby: z jednej strony społeczeństwo z drugiej zaś — Skarb Państwa, który posiada specjalne fundusze z podatków, ściąganych na cele rozbudowy, — ewentualnie z innych źródeł, np. z pożyczki amerykańskiej.

Akcja w cenie 10 zł. (ewentualnie w 2-ch ratach) będzie miała wielkie powodzenie, ponieważ przedstawia szanse wygrania mieszkania na prawach lokatora, **lub nawet na własność**, ze spłatą kosztów budowy drogą amortyzacji w ciągu kilkunastu lat (15—20 lub więcej). Tym sposobem akcja taka, mająca swoją wartość jako taka, będzie jednocześnie losem loteryjnym **bezpłatnym**, mieszkanie bowiem w obecnym czasie otrzymać, to właśnie „wielki los” wygrać.

W razie niewygrania mieszkania — oczywiście akcja przedstawia swoją wartość nadal, jak każda inna akcja, która po dwóch latach istnienia spółek akcyjnych, będzie wprowadzona na giełdę.

Po wybudowaniu pierwszej serii domów i rozlosowaniu ich **pośród akcjonariuszy**, zostanie ogłoszona subskrypcja na drugą emisję, potem na trzecią i t. d. O ile cała impreza, **mająca wybitnie społeczny charakter**, zyska sobie zaufanie społeczeństwa, to powo-

nie jest zapewnione, bo dorastające młode pokolenie: studenci, urzędnicy, robotnicy będą ciągle kupować akcje, które nietylko nie spadną w kursie, ale podniosą się niewątpliwie na wartości, gdyż akcje te będą stale poszukiwane w związku z wrastającym brakiem mieszkań. Mieszkania w domach, należących do Spółki Akcyjnej, byłyby wynajmowane (drogą losowania) na niski czynsz, albo **odstępowane na własność, również na niski procent.**

Akcjoarjusze, posiadający przeważnie po 5 do 10 akcji nie będą nastawiali na dywidendę, która wynosiłaby grosze, np. od 100 zł. — rocznie 5 do 6-iu zł. Jeżeli utworzą się po miastach komitety propagandy, to przy umiejętnej reklamie można zebrać duże kapitały: od 15 do 20 milionów zł. O ile Skarb da drugie tyle, to za pieniądze te, t. j. za 40 milj. zł. da się wybudować **10 tys. izb co rok.**

Na zachodzie czynniki państwowe przyczyniały się wydatnie do rozbudowy, dopłacając różnicę kosztów budowy, w porównaniu z kosztem przedwojennym — wszelkim spółdzielniom, względnie samorządom, które prowadziły akcję budowlaną, i umożliwiając tym sposobem inicjatywę społeczną. **Francja posiada paręset Akcyjnych Tow. Budowy Domów.**

II. Państwowa Loteria z wygranami w naturze: mieszkania, domy i wille.

Rok temu wystąpił niżej podpisany do Ministerstwa Robót Publicznych z projektem urządzenia Loterii Państwowej **stałej, z wygranami wyłącznie w naturze, (nie w gotowiznie).** A mianowicie: wygrane (na własność) stanowiłyby domy mieszkalne, jednorodzinne, a nawet wille w podmiejskich miejscowościach. Cena biletu zł. 1 za jedną klasę, umożliwiłaby wzięcie udziału w loterii tej, szerokim warstwom społeczeństwa, od najbiedniejszych do najbogatszych. Loteria taka na wzór istniejącej pieniężnej 5-klasowej dałaby rocznie (2 razy po 5 klas półrocznie, czyli 10 klas) około 10 000 000 zł., za które wystawić można 2 500 izb. Skarb miałby tylko na początku wyłożyć około 1 000 000 zł. na budowę fundamentu i parteru, dalsze wpływy ze sprzedaży losów, umożliwiałyby budowę wyższych pięter

Skarb dałby tedy tylko pożyczkę, zwrotną z najbliższych wpływów.

Skarb dałby tedy tylko pożyczkę zwrotną z najbliższych wpływów.

Ministerstwo Robót Publicznych projekt niniejszy przesłało z przychylnym wnioskiem do Ministerstwa Skarbu, którego jeden z Departamentów również życzliwie się odniósł do powyższej koncepcji. Kiedy sprawa ta przesłana została do Generalnej Dyrekcji Loterji Państwowej do zaopiniowania Loterja odpowiedziała, że wobec „przeciążenia rynku wszelkiego rodzaju loterjami“, ta ostatnia byłaby nieaktualna. Obecnie jednak wierzyć należy, że „Loterja Budowlana“ bezwzględnie będzie miała olbrzymie powodzenie, przyczyniając się w dużej mierze do złagodzenia bezrobocia, i **nie szkodząc w niczem istniejącej loterji pieniężnej**, w której uczestniczą ludzie bądź co bądź zamożniejsi, gdyż loterja pieniężna jest 40 razy droższa.

III. Towarzystwa oszczędnościowo-budowlane.

W Ameryce istnieje 12 tys. Towarzystw, które liczą 9 milj. członków, 5 miliard. dolarów kapitału, dziesiątki tysięcy mieszkań i domków. Należy dążyć do naśladowania Ameryki. Celem towarzystw takich jest gromadzenie drobnych oszczędności od jednego złotego w złocie miesięcznie, co przy składanym procencie (6 i pół proc.) daje po jedenastu latach sumę złotych dwieście w złocie. O ile te miesięczne wkłady dojdą do pewnej dostatecznej sumy, to pieniądze wypożycza się natychmiast jednemu lub kilku członkom stowarzyszenia pod zabezpieczenie hipoteczne i w kolejnym porządku zgłoszeń.

Co miesiąc powtarza się to samo i w ten sposób pieniądze są w ciągłym ruchu. Pożyczek udziela się wyłącznie na budowę własnego domu lub na dokończenie rozpoczętego. Bardzo ważnym czynnikiem wychowawczym a także i rozwoju stowarzyszenia jest **obowiązkowa regularność wpłat**.

W każdym osiedlu ludzkim, większym czy mniejszym mieście, winna się znaleźć grupa osób dobrej woli i o wysokim poczuciu obywatelskim i założyć podobne stowarzyszenie. Gdyby w Polsce na pięć milionów rodzin tylko **jeden milion** zrozumiał całą doniosłość społeczną powyższej idei, i składał jeden złoty w złocie

czyli milion siedemset tysięcy miesięcznie, to **po jednym razie** można na cele budowlane przeznaczyć dwadzieścia milionów, za co znów wybudować można 5.000 izb.

IV. Premjowa pożyczka państwowa wewnętrzna na cele budowlane.

Austria ogłosiła pożyczkę na budowę domów w roku 1923 w wysokości 6 miliardów. Pożyczka ta w zupełności została rozkupiona przez Austriaków i przez obcych nawet, ponieważ tak została skombinowana, że każda obligacja — los premjowy wygrywa w ciągu 30 lat. Należałoby zatem wzorem Austrii ogłosić pożyczkę krajową.

Dr. Witold Benni

Asystent Zakładu Higjenu Uniwersytetu Poznańskiego.

O spełnieniu u nas zadań nadzoru mieszkaniowego.

Przy rozbudowie miasta inspekcja budowlana czuwa nad tem, żeby domy były budowane zgodnie z zasadami higieny, a inspekcja mieszkaniowa ma za zadanie podtrzymanie higienicznych warunków życia w gotowych mieszkaniach. Zadanie to nie napotyka na poważniejsze trudności w domach wybudowanych nie lawno, pod należyty nadzorem; natomiast ogromne, często nieprzewyciężone są trudności, na jakie się napotyka w budynkach starych, pochodzących z czasów, kiedy o przestrzeganiu zasad higieny budowlanej nie było mowy. Jednakże i w tym wypadku można usunąć wiele braków, bądź drogą odpowiednich wyjaśnień i rad, gdy braki te są wynikiem tylko nieświadomości i niedbalstwa mieszkańców, bądź drogą przymusu policyjnego, opartego na ustawach mieszkaniowych, państwowych lub komunalnych, gdy te braki są wynikiem złej woli lub niechęci do ponoszenia niezbędnych wydatków. Najważniejszym jednak warunkiem jest ciągłe poparcie ze strony władz samorządowych, które już dawno wiedzą, że sprawa mieszkaniowa nie

jest prywatnym interesem poszczególnego obywatela lub przedsiębiorcy budowlanego, lecz sprawą wspólną całej gminy.

Nędzza mieszkaniowa, o zwalczanie której musi dbać nadzór mieszkaniowy, powstaje wszędzie, gdzie większa ilość ludności zmuszona jest skupiać się na małej przestrzeni. Dlatego w państwach kulturalnych prawodawstwo starało się uregulować sprawę mieszkaniową przez odpowiednie ustawy (Belgja 1848, Francja 1850 i inne) lecz najwięcej prawodawstwo mieszkaniowe rozwinęło się w Anglii (Public Health Act 1875, później 1891 i 1902 w Londynie). Władze sanitarne otrzymały prawo uznawania mieszkań za niezdatne i zamykania ich. Najważniejszą jest ustawa z roku 1909, w której podkreślona jest również konieczność stałego nadzoru. Władzą wykonawczą są naczelnicy urzędnicy sanitarni którzy musieli skończyć fakultet medyczny, potem studjować jeszcze rok higienę, chemję i t. d. oraz inspektorowie. Oni nie mają prawa do jakiegokolwiek innego zaięcia; urzędników tych stanowisko jest dożywotnie. Liczba ich jest dosyć znaczna, np. miasto Liverpool ma 16 inspektorów mieszkaniowych oraz 20 pomocnicze żeńskich dla spraw opieki kobiecej.

Zadania nadzoru mieszkaniowego idą w trzech kierunkach:

- 1) Usunięcie przepełnienia mieszkań.
- 2) Usunięcie warunków nieodpowiednich pod względem higienicznym i budowlanym, nadzór za należytym stanem remontu w mieszkaniach.
- 3) Zmianę nieodpowiedniego lub niedostatecznego użytkowania mieszkań.

Zadanie te są w naszych warunkach wyjątkowo trudne i dlatego wymagają wyjątkowych zarządzeń, które przedewszystkiem leżą w dziedzinie prawodawczej i ekonomicznej, bo bez tej podstawy przeprowadzenie zarządzeń higienicznych jest niemożliwe. Żeby usunąć przeludnienie mieszkań, trzeba aby ludność nie skupiała się w śródmieściu na małej przestrzeni, lecz zamieszkiwała większą przestrzeń w okolicy. System ten oddawna był stosowany w Anglii. Anglik mieszkał we własnym domku, przeznaczonym tylko dla ie-

dnej rodziny, a w śródmieściu znajdowały się urzędy, biura, sklepy i t. d., a nie mieszkania. Wręcz odwrotnie jest np. w Warszawie, gdzie system domu koszarowego panuje niepodzielnie.

Niezbędnem jest więc rozplanowanie licznych przedmieść-ogrodów w okolicach miasta, gdzie można budować domy jedno piętrowe (wille) np. dla czterech rodzin, lub nawet na jedno tylko mieszkanie, żeby każdy lokator mógł mieszkać we własnym mieszkaniu. Odpowiadałoby to obecnemu stanowi rzeczy, jaki się u nas wytworzył jako skutek ustawy o ochronie lokatorów, gdyż kto chce mieć mieszkanie, musi je kupić u poprzedniego lokatora, a cena ta wynosi obecnie tyle że można za to wybudować mały dom na przedmieściu. Koniecznym warunkiem powodzenia takich przedmieść-ogrodów jest dobra i szybka komunikacja, więc przeprowadzenie kolejek elektrycznych, lub dobrych szos dla komunikacji autobusowej, która się obecnie bardzo rozpowszechnia, bo wymaga najmniejszego kapitału zakładowego, opłaca się już przy małej ilości pasażerów i t. d. Dalej koszty budowy domów muszą być możliwie niewielkie i w tym celu trzeba unicestwić spekulację terenami budowlanymi, — która bardzo podraża budowę, — za pomocą odpowiednich ustaw i zarządzeń podatkowych i finansowych.

Drugie zadanie inspekcji mieszkaniowej, przeprowadzenie wymaganych zmian budowlanych jest również połączone z kosztami, które trzeba jakoś pokryć. Może najodpowiedniejszym sposobem jest przymusowe i powszechne ubezpieczenie mieszkań na wypadek potrzeby remontu, podobnie jak się ubezpiecza ludzi na wypadek choroby (Kasy Chorych). Podobne instytucje ubezpieczeniowe (jak i Kasy Chorych) będąc obowiązkowymi dla wszystkich członków danej gminy powinny być instytucjami samorządowymi i złączonymi z komunalnym Wydziałem Zdrowia, bo mają wspólny cel zachowania zdrowia wszystkich mieszkańców. Wtedy można również zaoszczędzić podwójne wydatki na administrację i kancelarię, które obecnie pochłaniają więcej niż czynności lecznicze.

General Ludwik Korwin-Piotrowski

O współdzielniach mieszkaniowych.

Wojna światowa, podczas której odredziła się nasza Ojczyzna, była przyczyną posunięć wojskowych różnych Państw przez terytorjum naszego kraju, wobec czego ludność zniszczonych kresów do dziś dnia jeszcze nie ma dawnego dachu nad głową. Większa część uciekinierów rzuciła się do pobliskich miast, inni zaś spieszyli z resztkami swego mienia do centrów administracyjnych. Oczywistą konsekwencją tego ruchu okazał się brak mieszkań w tych miastach, ewentualnie takie przeludnienie, które spowodowało anty-sanitarny stan warunków bytowania. Pierwszem zadaniem sfer Rządowych było przedewszystkiem urządzenie kraju, wobec czego nie mogła natychmiast powstać specjalna instytucja do zagadnienia mieszkaniowego i dlatego to sprawa mieszkaniowa nie mogła wówczas odrazu być postawioną na właściwe tory. Niestety, sprawa ta i w obecnej chwili jest jeszcze nieuregulowaną. Przedewszystkiem ustawodawstwo nasze w tym kierunku było wprowadzane w życie przez różne czynniki Rządowe i w różnym czasie, ponadto i dotąd nie jest nie tylko uzgodnione, lecz nawet nie znowelizowane, w kierunku odpowiednim dla zabezpieczenia praw przyszłych właścicieli mieszkań.

W szeregu przyczyn tamujących budownictwo musimy na tem miejscu oskarżyć do pewnego stopnia i nasze społeczeństwa które wcale nie interesowało się i obecnie nie interesuje się akcją budowlano-mieszkaniową, pretendując jednak do koniecznie „dogodnych” i „obszernych” mieszkań nie wchodząc wcale w rozpoznanie warunków budowy, kosztów a zresztą i stanu finansowego własnej kieszeni.

Każdy chciałby mieć koniecznie 4—5 pokoi z wanienką i kuchnią nieraz jeszcze w osobnym domku otoczonym ogródkiem i to zbudowanym nie na własny koszt lecz na koszt „rządowych kredytów”.

Zapomnieliśmy jak za historycznych czasów Królów Polskich nawet dygnitarze królewscy mieli zaledwie po dwa lub trzy okna od frontu w małych mieszkaniach, o czem świadczą domy na Starem Mieście w Warszawie, a dziś każdy by chciał odrazu mieć

luksusowe mieszkanie. Aczkolwiek zrozumiałe są chęci do lepszych higienicznych warunków mieszkaniowych, lecz również zapominamy przysłowie: „Krawiec kraje, jak mu materiału staje”.

Otóż, jako były dyrektor Związku Spółdzielni Budowlanych na terenie całej Rzeczypospolitej, oraz jako obecny prezes pierwszej najstarszej Kooperatywy Urzędniczej Mieszkaniowej, następnie jako projektodawca projektu budowy tanich mieszkań na własność za pośrednictwem kapitału asekuracji własnego życia, — uważam za swój obowiązek w trzech osobnych częściach mego referatu podać do wiadomości Zjazdu obecnego moje spostrzeżenia i uwagi, które w razie aprobaty ze strony Zjazdu powinnyby wywołać zmianę i uzgodnienia wydanego już w tym celu ustawodawstwa oraz przyczynić się do utworzenia przy Ministerstwie Robót Publicznych specjalnego organu, któryby ujął w swe ręce całą akcję budowlaną i niezawodnie przyczyniłby się do rozwoju nie tylko przemysłu budowlanego lecz wogóle ojczystych handlu i przemysłu.

C Z E Ś Ć I.

Hasło „w zjednoczeniu siła“ było podstawą do zjednoczenia się bezdomnych ofiar wojny i oto od 1919 roku powstały już najrozmaitsze stowarzyszenia mające na celu wspólną budowę, nie zdając jednak sobie sprawy jasno że brak odpowiedniego ustawodawstwa nietylko powstrzyma budownictwo podczas samej akcji lecz nawet stanie się przyczyną w przyszłości najrozmaitszych komplikacji w sprawach nabycia gruntu, dalej stosunków pomiędzy sobą właścicieli mieszkań w jednym domu oraz do innych członków kooperatywy, a następnie w sprawie kosztorysu poszczególnych mieszkań, pożyczek na budowę a zresztą i do hipotek we wspólnym domu oraz gruntów.

W każdej kooperatywie wprawdzie odbywały się zgromadzenia członków dla uchwał o środkach budowy i ilości pokojów stwarzając swemi osobistemi zakusami najrozmaitsze formy budownictwa. To też Ministerstwo Robót publicznych pierwsze przyszło w 1919 roku na pomoc budownictwu swojemi zarządzeniami a w r. 1921 przeprowadziło ustawę seimowa w sprawie odstąpienia gruntów skarbowych „w celu ułatwienia zabudowy m. st. Warszawy pod za-

budowę przez Spółdzielcze Stowarzyszenie Budowlane Urzędników Państwowych, komunalnych i prywatnych, kooperatywy budowlane robotnicze" — stawiając na pierwszym miejscu kooperatywy armii urzędników.

Aczkolwiek zarządzenia te były bardzo doniosłe, jednak techniczne wykonanie wymagań organów wykonawczych i do dziś dnia jest tak skomplikowane i utrudnione, że staje się omal nie najważniejszym hamulcem w rozpoczęciu robót budowlanych. Kredyt Banku Gospodarstwa Krajowego lub prywatny opiera się na hipotece gruntu, która może być otwartą dopiero po nabyciu gruntu na własność, a to może nastąpić tylko w wypadku nadania przedtem przez M. R. Publ. gruntu na prawie wieczystej dzierżawy lecz z zastrzeżeniem iż w razie nierozpoczęcia robót w terminie 2 lat od dnia protokołu zdawczo-odbiorczego, teren ten może być przez M. R. P. odebrany. Obok tego Ustawa o rozbudowie miast wydana przez M. Skarbu stawia za warunek otrzymania kredytu zwiezienie na grunt materiałów wartości nie mniej 10 proc. kosztorysu.

Z tego zestawienia wynika, że dla zwiezienia materiałów na teren budowy należy mieć już dowody prawa własności, które osiągnąć nie da się bez wypełnienia wymagań ze strony M. R. P. A więc przedewszystkiem uzgodnienie i ujęcie w jednej fachowej ręce całego ustawodawstwa budowlanego jest rzeczą niezbędną o tyle, że nawet przy najpomyślniejszem załatwieniu przez Państwo sprawy kredytów budowlanych akcja budowlana nie ruszy się w należytem tempie z miejsca gdyż na przeszkodzie staną niezliczone kancelaryjne trudności różnych urzędów, różnych Ministerstw.

Ustawa o rozbudowie miast 1925 r. przewidywała przedewszystkiem ruch kooperatyw budowlanych lecz z przyczyn o których wzmiankę niżej, — Ustawa ta pozostała martwą literą prawa, gdyż nie przewidywała odwołania oraz instytucji odwoławczej.

Ustawa, która nadaje rzekomo prawa lecz nie określa ścisłych technicznych i prawnych obowiązków budowy oraz nie przewiduje odwołania i nie ustala wyraźnie instytucji odwoławczej dla kontroli i decyzji zażeń, — nie mogła dać owocnych rezultatów i oto widzimy rezultaty niewykonania jej przedewszystkiem przez same komitety rozbudowy, które komentowały ustawę 1925 r. według swego widzi mi się a nie zgodnie z duchem jej. Prawda, były wydane

instrukcje uzupełniające Ustawę, lecz przede wszystkim instrukcje te obowiązują tylko komitety rozbudowy i nie mogą jako nieoparte na Ustawie mieć żadnej mocy obowiązującej dla budujących; jednak komitety i oddziały magistratów opierając się na tych i innych nieogłoszonych oficjalnie wymogach zwracają wykończony już w detalach plany narażając na nowe ogromne koszty związane z przeróbką planów i kosztorysów a co najgorsza wstrzymują przez to akcję rozpoczęcia budowy aż do przyszłego sezonu budowlanego. Ustawa ta 1925 r. zresztą nie przewidywała konieczności udzielania kredytów dla wytwórni budowlanych (betoniarskie, cegielskie i tartakowe) bez czego sam kredyt budowlany nie posunie budowy na tory realnego wykonania, gdyż w dzisiejszych warunkach ekonomicznych żadna z wytwórni nie jest w stanie pracować bez udzielenia kredytów.

A więc sprawa kredytu i jego podziału jest sprawą palącą i zdawałoby się, że ta część Ustawy musiałaby być opracowana najstaranniej. Niestety jednak tak nie jest. Właśnie w charakterze b. dyrektora Związku Spółdzielni Budowlanych, do których należy przeszło 80 kooperatyw na terenie całej Rzeczypospolitej skonstatowałem podczas rewizji Spółdzielni iż jedyną z przyczyn hamujących rozwój budownictwa kooperatywnego jest bezkontrolne i dowolne udzielenie przez komitety rozbudowy kredytów bez udziału przedstawicieli tych instytucji i nawet wbrew Ustawie, gdyż udziela się miejscowym magistratom kredyt na budowę domów mających na celu wynajęcie mieszkań w pierwszą kolejkę, nie zaś w celu budowy tanich małych mieszkań na własność drogą wykupu na podstawie ustawy.

Właśnie w tym celu w imieniu Związku protestowałem przeciwko komitetowi w Poznaniu, który udzielił sobie pożyczki 1.520.000 zł., wszystkim zaś innym kooperatywom 750.000 zaledwie, krzywdząc Kooperatywę urzędniczą (która zabudowała ulicę Spokojną) odmową kredytu bez żadnych słusznych podstaw. Protest ten Związku, Ministerstwo Skarbu skierowało do Min. Spraw Wewnętrznych. i tam jest ta sprawa która nie ujrzy światła aż nie ustali się organ odwoławczy na zarządzenia Komitetu Rozbudowy.

Jednocześnie protest mój zaniósłem i na imię prezesa komitetu w Poznaniu w dniu 2.I.1926 r. Nr. 6 (załącznik 1) jednak odpowiedzi Związek nie otrzymał.

Przechodząc do akcji budowy od chwili wydania przez B. G. Kr. pierwszych kredytów musimy zaznaczyć iż koszt budowy oraz jej wartość techniczna uzależniona jest zgodnie z instrukcją dla komitetów rozbudowy od ciągłości kredytów podczas budowy, co przewidziane jest w instrukcji dla komitetów rozbudowy jednak różnorodne warunki ekonomiczne kraju były przyczyną zaniechania tej najważniejszej zasady „aby kredyt przyznany przez Bank Gosp. Kraj. na daną budowę wystarczył na dokończenie takowej“, wobec czego roboty budowy musiały być nieraz wstrzymane, jak widzimy z szeregu niedokończonych domów chociażby w jednej Warszawie.

Mury bez dachu niszcza się powoli a przyszły dach nad głową od pierwszego roku zamieszkania zapotrzebuje takiego remontu kapitalnego, na który już nie zdobędzie się przyszły właściciel mieszkania — urzędnik.

Bez tej gwarancji ciągłości wypłat żadna z firm budujących nie podejmie się wykonania budowy, gdyż narazi imię swe na niezastąpione oskarżenia za złą budowę, a które niewątpliwie będą wyrażać członkowie kooperatyw nie wiedząc iż przyczyną dłuższego postoju budowy bez dachu było niedotrzymanie przez Bank Gosp. Krajowego obietnicy ciągłości wypłaty przyznanego kredytu.

Nie mogę nie poruszyć zresztą i samej akcji zatwierdzenia planów budowy które to przechodzą przez różne wydziały zanim uirzy ich Rada Budowlana a wtedy to plan może być nawet odrzucony z przyczyn dla obywatela miejskiego zupełnie niezrozumiałych i nieświadomych lecz opartych na decyzji poszczególnych poglądów członków Rady Budowlanej. Sporządzenie planów jest rzeczą kosztowną, a więc jeżeli Rada Budowlana nie wydała w swoim czasie żadnych obowiązujących przepisów, to nie powinna tamować budowy zwracaniem planów dla przeróbek, gdyż to pociąga ogromne koszty i odciąga rozpoczęcie budowy.

O konieczności nowelizacji ustawy 1925 r. złożyłem Panu Ministrowi Skarbu p. Klarnerowi pismo z dnia 2.VI.1926 r. Nr. 300 (załącznik II).

Nowa ustawa z dn. 22 kwietnia 1927 r. (rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej Dz. Ust. z dnia 9 maja 1927 r. Nr. 42 poz. 372), aczkolwiek wniosła niektóre uzupełnienia jednak przedewszystkiem nie przewiduje w składzie państwowej Rady Rozbudowy Miast

(art. 27) udziału przedstawicieli spółdzielni mieszkaniowych którym to (p. 3 art. 4) ustawa przewiduje pomoc kredytami w pierwszym rzędzie i to tem większą, gdy zgodnie z art. 18 budować będą „małe mieszkania”. Pominięcie tego przedstawicielstwa jest tem mniej zrozumiałe, że jednak zgodnie z art. 27 do stałego składu Państwowej Rady Rozbudowy Miast wchodzi przedstawiciel Związku Spółdzielni Spożywców, który wcale może nie mieć nic wspólnego z budową mieszkań dla każdego poszczególnego członka tej Spółdzielni. Poza tem nowa ustawa nic nie wspomina o osobie i prawach przyszłych właścicieli mieszkań załatwiając tę sprawę czysto kancelaryjnie.

Potwierdzeniem wyżej wskazanego służy art. 3 nowej ustawy mocą której do udziału w obradach komitetu Rozbudowy w Warszawie „mogą” (a nie winne) delegować przedstawicieli „z prawem przemawiania, ale bez prawa głosowania, między innymi P. Minister Robót Publicznych” a więc całe budownictwo oddane w ręce Skarbu zamiast przekazania fachowemu Ministerstwu Rob. Publ. Stanowisko to podkreślone art. 40 w którym wykonanie Ustawy powierza się Ministrowi Skarbu od którego wyjdzie i rozporządzenie wykonawcze.

Postawienie tej sprawy na te tory jeszcze więcej zatajuje ruch w budownictwie, gdyż podłożem sprawy budownictwa stanie się urzędowe załatwienie interesu i poglądów Rządowych, nie zaś zaspokojenie najważniejszych potrzeb życiowych każdego obywatela Rzeczypospolitej w najważniejszej dziedzinie mieszkaniowej w której jedyną kompetencją winien być techniczny autorytet Ministerstwa Robót Publicznych a pozatem już Ministerstwa Skarbu, jako instytucji kredytującej każdego przyszłego właściciela mieszkania.

To też nowa ustawa o rozbudowie miast zasadniczo nie zmieniła oblicza starej ustawy 1925 r., a że ustawa wymaga (art.3) wydania rozporządzenia wykonawczego oraz (art. 27) regulaminu, więc w obecnej chwili sprawa budownictwa o czystego pozostaje na dawnych torach uniemożliwiających w obecnym czasie rozbudowę, gdyż nie jest wiadomem w jakim kierunku i na jakich zasadach będą sporządzone dodatkowe rozporządzenia.

Apelując do Zjazdu w dziedzinie o czystego budownictwa, muszę zwrócić uwagę na konieczność zasadniczej zmiany podstaw

drugiej ustawy z dnia 29 paźdz. 1920 r. a to o Spółdzielniach. Będąc dyrektorem Związku Spółdz. Budowl. przeprowadzałem osobiście rewizje Spółdzielni należących do Związku, wobec czego miałem sposobność przekonania się o ile ustawodawstwo w tej dziedzinie zastosowane jest faktycznie do potrzeb współdzielczości budowlanej. Otóż, wychodząc z założenia o celowości ustawy o Spółdzielniach z r. 1920 znowelizowanej 4 grudnia 1923 r. (Dz. Ust. Nr. 135) trzeba przyznać, iż celem tej ustawy miało być ustosunkowanie praw każdego z poszczególnych członków każdej spółdzielni. Na zapytanie czy cel ten był osiągnięty — odpowiedź jedna: nie.

Jak każda dobra chęć, cel ustawy był wzniosły, lecz w tym szerokim zakresie praw na przeciwnej szali winno byłoby przeciwstawić równą wagę obowiązków każdego poszczególnego członka oraz zarządu i Rad nadzorczych.

Gdyby każdy z członków przed osiągnięciem praw zmuszony był do zapoznania się z przyszłymi obowiązkami, to w tym wypadku więcejby czuł się faktycznym gospodarzem swego przyszłego mieszkania i więcejby interesował się całą akcją budowy, oszczędność przy której w odpowiedniej części zmniejszyłaby wydatki każdego poszczególnego właściciela mieszkania a więc każdy musiałby chcąc nie chcąc więcej interesować się działalnością zarządu oraz Rady Nadzorczej. Lecz brak właśnie tego obowiązkowego zapoznania się z akcją budowy wytworzył sytuację, w której zarząd może działać samodzielnie a Rada Nadzorcza nieraz wcale nie wie co się dzieje. Po szeregu dokonanych lustracji oraz po bliższem zaznajomieniu się z gospodarką innych kooperatyw przyszedłem do wniosku, iż obecne kooperatywy budowlane można podzielić na dwie grupy. Do pierwszej należą takie które miały zespolonych członków a celem swym budowę mieszkania dla siebie. Taka kooperatywa wybierała zarząd i radę nadzorczą przeważnie bardzo odpowiednie. Organy te pracowały przeważnie bez wynagrodzenia i bardzo sumiennie. W drugim zaś typie kooperatyw budowlanych zarządy złożone z kilku członków nieraz bez żadnych kwalifikacji technicznych ogłaszały się jako kooperatywa budowlana, która już ma do odstąpienia przyszłe mieszkania w zaprojektowanych przez nich domach. Takie kooperatywy wciągały na listę swoich członków osoby nic ze sobą wspólnego nie mające.

Zarząd taki uważał siebie za jakąś władzę od której zależy każdy członek nie zaś za mężów zaufania w wykonaniu budowy właścicieli przyszłych mieszkań, a więc o żadnem pouczeniu członków kooperatyw praw przez zarząd mowy nie było. Odwrotnie zdecydowano sprawy wpłat wbrew ustawie o rozbudowie pod opieką ustawy w której karna odpowiedzialność Zarządu art. 110—116 doprowadzona do minimalnej, natomiast cała materialna odpowiedzialność zgodnie z ust. 4 art. 36 Ust. o Spół. pada nie na członków zarządu, lecz na całą Spółdzielnię co wyraźnie zaznaczone jest w działach likwidacji i upadłości tejże Ustawy.

Tu właśnie leży sedno sprawy, gdyż brak bardzo ciężkiej odpowiedzialności za gospodarke cudzym groszem, która to w dziedzinie budowy własnego dachu nad głową na starość ma największe znaczenie, mogłaby stać się przyczyną ruiny tych biedaków, którzy oszczędności całego życia tracą na zawsze w razie niesumiennej działalności Zarządu. W tym właśnie względzie Ustawa 1923 r. winna być nie tylko znowelizowana, lecz zamienioną przez nową ustawę opartą o zupełnie inne zasady a mianowicie takie, któreby zabezpieczyły w zupełności interesy członków którzy wkłady swoje oddali do dyspozycji zarządu. Mamy już konsekwencje złej gospodarki w niektórych spółdzielniach, członkowie których, stracili swoje oszczędności, odpowiedzialność zaś byłych zarządów w ramach 44, 110—116 art. Ust. o Spółdz. po bardzo długich badaniach sądowych zrealizuje się jakaś kara sądowa nie zaś zwrotem straconych wkładów i ta okoliczność właśnie coraz więcej szerzy w społeczeństwie zeznanie o braku gwarancji i prawnej odpowiedzialności zarządów, konsekwencją czego stał się zwiększający się brak zaufania do kooperatyw budowlanych.

Instrukcję 1924 r. Rady Spółdzielczej wymagane są bardzo cenne dane o rocznych sprawozdaniach z których statystyka budowlana mogłaby posiadać dane, wskazujące o ile spółdzielnie wykonywują odpowiednio ustawie o rozbudwie miast i instrukcję dla komitetów rozbudowy. Brak jednak surowej odpowiedzialności za niewykonanie instrukcji poza rygorem 110 art. ust. (grzywna do 50 złotych) spowodował zupełne przez kooperatywy ignorowanie tej instrukcji. Rada zaś Spółdzielcza przy M. Skarbu nie mając specjalnego wydziału prawnego nie jest w stanie zająć się specjalnie spra-

wami pociągania kooperatywy do odpowiedzialności za te przekroczenia chociażby tylko w zakresie 110 art. Ust.

Dalej, ani Komitety rozbudowy które przyznają kredyty ani też Bank Gosp. Krajowego nie mają prawa rewizji budujących się kooperatyw, aby mieć zupełnie słuszne prawo wglądu do faktycznej gospodarki tych kooperatyw które budują się za kredyty państwowe. A przecież nie tylko sama budowa lecz i ciągłość rozrachunków z bankiem za każdego poszczególnego właściciela mieszkania są to sprawy z którymi Rządowe kredyty będą miały styczność w ciągu 24 lat rozrachunków, i muszą mieć prawo rewizji całokształtu gospodarki budujących się kooperatyw. Wtedy to dla każdego poszczególnego członka kooperatywy kontrola ze strony tych organów stanie się rękojmią jego praw i odpowiedzialności zarządów przed władzami nie za czyny *postea factum* lecz stałe się odwrotnie prawdziwą opieką uniemożliwiającą karygodną działalność władz kooperacyjnych. W dziedzinie rewizji musi być więc wprowadzone bezwzględnie nie tylko samo prawo rewizji o każdym czasie i porze przez Związki rewizyjne oraz przez Komitety rozbudowy jako też Bank Gosp. Kraj. i władze sądowe obok z konsekwencjami zawieszania w czynnościach i natychmiastowego sekwestru majątku członków zarządu oraz majątku Rad Nadzorczych do czasu sądowego przewodu.

C Z Ę Ś Ć II.

Doświadczenie zdobyte podczas przeprowadzania lustracji całokształtu gospodarki różnych spółdzielni w charakterze dyrektora Związku rewizyjnego Spółdzielni Budowlanych doprowadziło mnie do przekonania iż nowopowstające spółdzielnie budowlane muszą opierać się na świadomości każdego poszczególnego członka o prawnej, gospodarczo-budowlanej i finansowej stronach przyszłej akcji budowy własnego mieszkania wobec czego natychmiast po objęciu wspomnianego stanowiska prezesa Zarządu Stowarzyszenia Spółdzielczego Mieszkaniowego Urzędników Państwowych w Warszawie uważałem za swój obowiązek moralny opracować projekt „regulaminu” (załącznik III) normującego prawa i obowiązki każdego członka Stowarzyszenia dopiero po zatwierdzeniu takowego przez Radę Nadzorczą i Walne Zgromadzenie zaprojektowałem deklarację

cję każdego z członków stowarzyszenia składane na ręce Zarządu, do tekstu której wciągnąłem treść regulaminu, aby każdy świadomy na przyszłość swoich praw mógł świadomie podpisać swe przyszłe zobowiązania.

Deklarację tę rozesłałem do wszystkich członków Stowarzyszenia przy piśmie swoim (załącznik IV), w którym to zaznajamiam z obliczeniem kosztów budowy mieszkań oraz ze wszystkimi okolicznościami które wpływają na obniżenie kosztów budowy. Za podstawę do obliczeń budowy przyjąłem najmniejsze wymaganie ostatniego Zjazdu Hygienicznego — 20 m. sześcienn. na jedną osobę powietrza.

Do zaznajomienia się z temi dokumentami, członkowie zapisali się na budowę mieszkań i na podstawie tych danych opartych na wszystkich wymokach zarządzeń Władz został sporządzony projekt budowy, który bez najmniejszych zmian lub redukcji kosztorysu był zatwierdzony przez Warszawski Komitet Rozbudowy z przyznaniem kredytu, zgodnie z kosztorysem.

Pomimo jednak wykonania przez Spółdzielnię wszystkich zarządzeń Władz budowa mieszkań dla części biednej armji Urzędników Państwowych nie rozpoczęła się dotąd jedynie z braku kredytu ze strony Banku Gospod. Krajowego. Otrzymanie kredytów jest sprawą ciężką dla wszystkich krajów, które brały udział w ostatniej wojnie światowej tem więcej trudnem jest to dla nowoodrodzonej Ojczyzny naszej, nie zważając na postępy naszej państwowej polityki gospodarczej.

Pokonawszy jednak wszystkie trudności dla uzyskania prawa do kredytu z Banku Gosp. Kraj., — kooperatywa nasza nie otrzymała dotąd niestety kredytu przyznanego przez Komitet Rozbudowy m. Warszawy a M. R. P. jednocześnie zagraża nam odbiorem przydzielonego terenu wobec nierozpoczęcia robót budowlanych oto rezultat nieskoordynowanej w jednej ręce akcji budowlanej!!!

C Z E Ś Ć III.

Wyżej udowodniona zależność Ojczystego budownictwa od kredytów Rządowych stała się dla mnie podłożem odwrotnej zasady niezależnienia budownictwa od pomocy rządowej i właśnie w tym kierunku, opracowałem projekt budowy mieszkań tanich na

własność za pośrednictwem kapitału asekuracji własnego życia. Budownictwo oparte na tej zasadzie było wypróbowane już w Belgji, Anglji i Ameryce z wynikami iak najlepszemi, a więc projekt ten ma na względzie przedewszystkiem warstwę mniej zamożną naszego społeczeństwa a więc większości sfer pracujących. Składki asekuracyjne stworzą ogólną urnę oszczędności całego Narodu i właśnie ten kapitał winien być nieskończonem źródłem dla ojczystego budownictwa. Chodzi tu naturalnie o to, aby budową mieszkań zajęła się taka z instytucji asekuracyjnych bezpośrednio któraby nie miała na celu zysków z budownictwa. Taką instytucją jest właśnie Polska Dyrekcja Ubezpieczeń Wzajemnych, która w art. swego statutu zaznacza, iż ma na celu dobro ogółu nie zaś zyski prywatne i przez to stała się konkurencyjną dla innych prywatnych instytucji asekuracyjnych.

Zdawałoby się iż instytucja ta, która pozostała przy życiu nawet podczas 4 inwazji rozmaitych chwilowych władz podczas ostatniej wojny światowej, mało tego, prosperuje wzorowo, — powinna rozszerzyć swoją działalność jako instytucja społeczna o społecznych kapitałach, jednak Rząd coraz to więcej skuwał tę instytucję w zakresie jej działalności aż w r. b. rozwiązał Radę Nadzorczą, postawił Komisarza przekształcając tę instytucję ze społecznej na pół-urzędową, i ostatecznie uszczuplił jej pożyteczną działalność społeczną.

Właśnie projekt mój był przyjęty już przez rozwiązana Radę P. D. U. C. Wz i poparty przez Ministerstwo Opieki Społecznej oraz Handlu i Przemysłu, lecz natknął się na tamę ze strony Państw. Inspekcji Asekuracyjnej... przy Ministerstwie Skarbu i odtąd już nie widzi światła.

Gdyby Zjazd uznał za właściwe interpelować w tej sprawie przed Panem Prezydentem Rzeczypospolitej, wówczas projekt mój winien byłby być rozpatrzony przez Komitet Ekonomiczny przy Radzie Ministrów i oddany Panu Ministrowi Robót Publicznych do wykonania jako jedyny który realnie przyczyniłby się do rozwoju budownictwa.

W tym celu podaję do wiadomości Zjazdu zasady mego projektu:

1. Projekt mój da możność biedniejszej warstwie społeczeństwa stać się właścicielem miejskiej posiadłości.

2. Projekt oparty na wymogach ostatniego Kongresu Międzynarodowego co do ilości powietrza na jedną osobę przyszyłych właścicieli danego mieszkania.
3. Projekt oparty na masowym jednostajnym wykonaniu czynia się do utanienia kosztów budowy mieszkań.
4. Projekt przewiduje zastosowanie najnowszych systemów budownictwa i ogrzewania niezależnego od ogólnego w całym domu.
8. Projekt przewiduje składki miesięczne asekuracyjne, oraz na amortyzację kapitału włożonego przez instytucję asekurującą w budowę mieszkania każdego asekurującego się według jego materialnej możliwości miesięcznej wypłaty.
6. Asekurujący się otrzymuje w ten sposób mieszkanie koniecznie w przeciągu pierwszych 9 miesięcy od ubezpieczenia się.
7. Tytuł własności ubezpieczający się otrzymuje po spłaceniu wartości mieszkania w drobnych amortyzacyjnych ratach miesięcznych, a w wypadku śmierci ubezpieczonego rodzina otrzymuje na własność mieszkanie bez obciążeń z chwilą tej śmierci.
8. Projekt prowadzi do tego, że instytucja ubezpieczająca, nawet w tym wypadku, gdyby zaczynała pracę bez własnego kapitału, w ciągu kilkunastu lat spłacałaby całkowicie wraz z oprocentowaniem zaciągnięte na budowę pożyczki i gromadziłaby w następstwie ogromne kapitały własne.
9. Projekt mój przyczyni się do zredukowania bezrobocia gdyż budownictwo oparte na tych funduszach wzajemnej asekuracji stanie się pracą ciągłą na terenie całej Rzeczypospolitej.
10. Projekt mój pobudzi przemysł nie tylko budowlany, lecz i wogóle przemysł i handel ojczysty, Zresztą
11. Projekt mój umożliwi obecnemu kapitałowi bezrobocia użyć na inne cele lub oswobodzić Państwo od ciężaru podatku na ten kapitał.

Szczegóły prawne, techniczne i obliczeniowe są opracowane i skompletowane.

Konkretyzując postulaty które uważam za właściwe przedłożyć dla decyzji obecnego Zjazdu stawiam następujące wnioski:

1. Ustawę o rozbudowie miast ogłoszoną 9.V.1927 r. oraz Ustawę o Spółdzielniach 1920 r. zamienić jedną nową której podłożem byłyby prawa przyszłych właścicieli mieszkań i surowa odpowiedzialność zarządów.
2. Eudownictwo ojczyście przekazać Ministerstwu Robót Publicznych które winno ogłosić wszystkie swoje techniczne wymagania dotyczące się budowy przyszłych mieszkań.
3. Rozszerzyć działalność Polskiej Dyrekcji Ubezpieczeń Wzajemnych, która dawno przygotowana już do akcji asekuracji życia i mogłaby natychmiast uruchomić ten dział w kierunku nadania jej prawa budownictwa za swoje kapitały oraz za zaciągnięte początkowo pożyczki na ten cel wewnętrzne i na zewnątrz.
4. Niniejszy referat przedstawić Panu Prezydentowi Rzeczypospolitej prosząc o zwrócenie szczególnej uwagi na mój projekt budowy tanich mieszkań na własność za pośrednictwem kapitału asekuracji własnego życia.

P. K. O.

1417

Nr. 30026 LKP.

Warszawa, dn. 22 kwietnia 1926 r.
Królewska 23-18.

Związek Spółdzielni Budowlanych.

Spółdzielnia z ogr. odp. w Warszawie.

Do

Pana Ministra Skarbu

Odbudowa kraju, rozpoczęta z inicjatywy Ministerstwa Skarbu, które Ustawą z dnia 29 kwietnia 1925 r. odsoniło horyzonty w dziedzinie budownictwa, a za pierwszy swój cel w p. 1 § 4 postawiło „budzenie inicjatywy prywatnej w zakresie ruchu budowlanego”, — wstrzymała się.

Pierwszą przyczyną tego faktu jest złe zrozumienie przez Komitety Rozbudowy ducha Ustawy, które przeniosły drugorzędny cel budowy domów przez Komitety, — na pierwszy plan. Dlatego Związek Spółdzielni Budowlanych, jako jedyna instytucja społeczna,

opiekująca się ruchem spółdzielczości budowlanej, — w myśl § 4 wspomnianej Ustawy poczytuje sobie za obowiązek prosić Pana Ministra o zwrócenie uwagi na tę faktyczną stronę wykonawczą Ustawy o rozbudowie, która nie była przewidzianą w swoim czasie ani Ustawą, ani też rozprządzeniem wykonawczem do tej Ustawy, wobec zaś braku noweli, — nadała Ustawie charakter zupełnie odmienny od wzniesłego projektu Ministerstwa Skarbu, zabijając spółdzielczość budowlaną zamiast służyć do jej rozwoju. — Aczkolwiek istnieje regulamin Komitetów potwierdzający zasady Ustawy, jednak nie jest on przepisem obowiązującym i właśnie dlatego to Komitety bezapelacyjnie wyznaczają lwią część kredytów dla siebie.

Na potwierdzenie wyżej przytoczonego podajemy niektóre z faktów jaskrawo przemawiających za siebie:

Grudziądz	asygnował	pryw.	przeds.	12.000 zł.	sobie	zaś	320.000 zł.
Toruń	"	"	"	53.000	"	"	80.000 "
Bydgoszcz	"	"	"	56.000	"	"	560.000 "

Poznań zaś wzięł sobie 1 520.000 zł. i zaledwie 750.000 udzielił prywatnym przedsiębiorstwom, pozostawiając kredyty miejscowa Spółdzielnię Urzędniczą (która zabudowała lewą stronę ulicy Spokojnej) i to tylko z racji nieprzybylnego stanowiska Komitetu Rozbudowy względem drobnych kooperatyw mieszkaniowych, o czym oświadczył radny magistratu — członek komitetu a zarazem szef policji budowlanej — p. Pajzderski, na którego szkodliwą działalność przeciwko idei spółdzielczości wniesiono już przez Spółdzielnię Urzędniczą zażalenie za pośrednictwem p. Komisarza Budowlanego przy Ministerstwie Skarbu do Ministerstwa Spr. Wewnętrznych, które nie może jednak wpłynąć na decyzję Komitetu.

Istnienie faktu udzielania większej części kredytów nieprywatnej inicjatywie wbrew Ustawie jest rezultatem nieprzewidywanej przez Ministerstwo Skarbu niesprawiedliwości ze strony Komitetów, wobec czego i nie była ustalona stała kontrola Rządu nad sprawiedliwym podziałem tych kredytów oraz ich kolejnością.

Aczkolwiek spółdzielnie budowlane uwzględnione są przez Ustawę na pierwszym planie — jednak Komitety nie tylko nie udzielają im miejsca w swoim składzie lecz niewłaściwie powołują się na brzmienie art. 3 — pozbawiając tego prawa głosu najbardziej zainteresowane spółdzielnie budowlane.

Równoległe z temi faktami asygnują się kredyty dla Komitetów tych dzielnic naszej Ojczyzny, które nie odczuwają po wojnie kryzysu mieszkaniowego (np Wilno asygnowano 1.600.000 zł.), dla innych zaś silnie zaludnionych szczególnie w rejonach przemysłowych, w których niezbędna byłaby kooperatywa budowy domów robotniczych, co jest przewidziane Ustawą (Łódź, Lwów), — kredyty nie odpowiadają zupełnie wymogom mieszkaniowym danego rejonu.

Następnie Ustawa o Rozbudowie miast w art. 4 przewiduje pomoc inicjatywie prywatnej przez dostarczanie materiałów budowlanych, lecz nie określa ani sposobu ani warunków tej pomocy. Wobec braku na terenach miast wspomnianych wytwórni, pomoc ta staje się nieaktualną, wobec czego przy nowelizacji Ustawy koniecznym jest wskazanie warunków udzielania kredytów podmiejskim wytwórniom materiałów budowlanych jako też kontroli nad temi wytwórniami.

Istniejący przy Ministerstwie Skarbu Komisarjat Budowlany ma za swe zadanie podział kredytów państwowych tylko pomiędzy Komitetami, które to w myśl Ustawy winne są dzielić przydzielone im części ogólnopństwowych kredytów pomiędzy stronami zainteresowanemi, a że wyżej przytoczone fakty są dowodem niepożądanych rezultatów niesprawiedliwego podziału kredytów przez miejscowe Komitety, — więc Związek Spółdzielni Budowlanych ma zaszczyt prosić Pana Ministra o oddanie tych spraw do decyzji bezstronnego organu przy Ministerstwie Skarbu, — jako instytucji, do której winny wnosić się rekursy i tylko wtedy Ustawa o rozbudowie nie będzie martwą literą prawa.

W dziedzinie działalności Komitetów Rozbudowy i Banku Gospodarstwa Krajowego napotykam się również na ważne przeszkody rozwoju budownictwa, a to z braku faktycznych danych o stanie robót i stopniu zaufania, na które zasługują poszczególne spółdzielnie oraz osoby lub też przedsiębiorstwa. Tylko Związek Spółdzielni Budowlanych, jako jedyna instytucja w kraju, posiadająca dzięki przeprowadzanym przezeń rewizjom najdokładniejsze dane, może oddać Rządowi i społeczeństwu wielką usługę, usuwając nieodpowiednich konkurentów przez oświetlenie faktycznej strony każdej poszczególnej budowy.

Gdyby Pan Minister uznał dowody te za rzeczowe, — w takim razie Związek prosiłby o zarządzenie, drogą nowelizacji Ustawy z dnia 29 kwietnia 1925 r.:

1. Utworzenie przy Ministerstwie Skabu kompetentnego orywnikających z podziału kredytów budowlanych pomiędzy ganu odwoławczego dla decyzji o wszystkich sprawach Komietami Rozbudowy oraz w zakresie kredytów przydzielonych miejscowym Komitetom.
2. Rozszerzenie kompetencji Komitetów w dziedzinie udzielania kredytów wytwórniom materiałów budowlanych oraz ustalenie kontroli nad ich pracą.
3. Udziału delegata Związku Spółdzielni Budowlanych w decyzjach Ministerstwa Skarbu w sprawach podziału kredytów.
4. Zaangażowanie delegata Związku Spółdzielni Budowlanych do składu Komitetu w Warszawie oraz mężów zaufania Związku do Komitetów na prowincji zgodnie z art. 3 jako instytucji najwięcej zainteresowanej w kredytach i
5. Powołanie delegata Związku i miejscowych Spółdzielni budowlanych z głosem doradczym na posiedzenie Zarządu Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie i jego oddziałach w sprawie rozdziału kredytów budowlanych i w celu czuwania nad celowością tego podziału oraz odpowiednim doбором spółdzielni, które z kredytów korzystałyby miały.

(—) **L. Korwin-Piotrowski**

Dyr. Związku Spółdzielni Budowlanych.

P. K. Q.

Warszawa, dn. 2 stycznia 1926 r.

1417

Nr. 626 LKP.

Związek Spółdzielni Budowlanych

Spółdzielnia z ogr. odp. w Warszawie.

Do

Pana Prezydenta m. Poznania

w Poznaniu.

Od chwili odrodzenia naszej Ojczyzny, zniszczonej ostatnią wojną światową, Społeczeństwo zorganizowało się w Związki Spółdzielni Budowlanych w celu budowy własnego dachu nad głową. W tym wzniosłym celu Rząd przyszedł z pomocą tym kooperatywom, które to same dla siebie nie zaś w celu spekulacyjnym przystąpiły do budowy mieszkań. — Centrala ogromnej ilości tych Spółdzielni Budowlanych stał się Związek, który i znając wyjątkowo Czcigodnego Pana Prezydenta sprawiedliwość, zwraca o wyjątkową opiekę w sprawie młodej a małej Spółdzielni Wielkopolskich Urzędników Państwowych w Poznaniu.

Spółdzielnia ta nie otrzymała w swoim czasie kredytów od Komitetu Rczbudowy miasta Poznania i w obecnej chwili losy jej są zagrożone upadłością, która może nastąpić w pierwszej połowie stycznia r. b. Rozpoznanie tej sprawy na miejscu wziął na siebie p. o. Dyrektora General L. Korwin-Piotrowski, który to w dniach 27 i 28 grudnia 1925 r. był w Poznaniu i z osobistej rozmowy z p. inż. Pajzderskim przyszedł do wniosku o nieprzychylnem przez niego traktowaniu wspomnianej Spółdzielni do takiego stopnia, że uważa ją wcale za niepotrzebną gdyż może przyłączyć się do istniejącej jeszcze podczas zaboru niemieckiego Spółdzielni Urzędników Państwowych w Poznaniu w szczególności.

Właśnie ta nieprzychylność ze strony p. Pajzderskiego stała się przyczyną zachwianej pozycji wspomnianej Spółdzielni.

Nieprzychylność ta, której nie skrywa i sam p. Pajzderski, okazała się rezultatem zażaleń wspomnianej Spółdzielni do Województwa na szereg zarządzeń p. Pajzderskiego, ale już w charakterze szefa policji budowlanej.

Województwo uchyliło zarządzenia p. Pajzderskiego, a stąd zrozumianą jest nieprzychylność Jego już w charakterze referenta Komitetu Rozbudowy, który to kredytu na dokończenie budowy nie udzielił.

Wobec wyżej wymienionego i zasług Spółdzielni, które stwierdza i miejscowy oddział Banku Gospodarstwa Krajowego, — Związek Spółdzielni Budowlanych ma zaszczyt interwenjować przed Panem Prezydentem w sprawie uratowania wspomnianej Spółdzielni udzieleniem kredytu na dokończenie robót budowy domów, według kosztorysu, który będzie doręczony Panu Prezydentowi osobiście przez Spółdzielnię oraz prosić Pana Prezydenta o Jego osobistą opiekę nad tą i innymi drobnymi Spółdzielniami budowlanymi w Poznaniu, które chcą powstać w celu zabezpieczenia na starość własnego dachu nad głową.

(=) **L. Korwin-Piotrowski**

Dyr. Związku Spółek Budowlanych.

Do

*Panów Członków Spółdzielczego Stowarzyszenia
Mieszkaniowego Urzędników Państwowych*

w Warszawie.

Zaufanie, którem obdarzył mnie Zarząd Spółdzielni czyniąc na razie swoim pełnomocnikiem dla przedwstępnych rokowań w sprawie budowy mieszkań własnych dla członków Spółdzielni, — obowiązuje mnie z całą znajomością rzeczy przedstawić Panom do Ich wiadomości, obmyślenia niżej podanych postulatów przez każdego z Panów w Ich gronie rodzinnem i następnie dla definitywnego orzeczenia przed podpisaniem w dniu walnego zgromadzenia niezbędnych dokumentów, które będą obowiązywać każdego obciążając jego budżet miesięczny.

Stanowisko to muszę zająć z punktu widzenia powagi akcji budowy własnego dachu nad głową w celu zabezpieczenia starości przy największym zachowaniu wszystkich ostrożności, świadomość których jedynie odwróci konsekwencje nieświadomości w dziedzinie budownictwa mieszkań i właśnie z tego punktu widzenia, uważam za swój obowiązek przedłożyć do rozważenia czynniki wchodzące w grę przy budowie mieszkań.

Pierwszym i najważniejszym z nich jest sama akcja budowy, drugim zaś eksploatacja mieszkania po wybudowaniu. Akcja budowy jako takowa, opiera się o koszt budowy, a więc kogo stać na składkę miesięczną w większej kwocie, ten może pozwolić sobie na większe mieszkanie, lecz warunki obecne ekonomiczne są tak ciężkie, że nie powinno budować się mieszkań luksusowych, gdyż chodzi tu o własny dach nad głową na starość t. j. w okresie czasu, w którym mogą być już zupełnie inne warunki życiowe nie wykluczając obsługi mieszkań własnymi siłami. Wobec wyżej wymienionego zdawałoby się, uzasadnionem w obecnej już chwili budować mieszkania na sposób amerykański t. j. z koniecznymi warunkami dobrobytu, lecz z takim urządzeniem, które nie wymagałoby obcej usługi i ciężkiej pracy.

Mocna budowa mieszkania tylko z cegły, przy zastosowaniu nowości technicznych budowlanych (najnowsze systemy ogrzewania, urządzenie gazowych kuchni w ścianach mieszkalnych pokoi, zamiast budowy osobnego pokoju „kuchnia“, oraz pralnie gazowe i suszarnie), — wszystko to razem wzięte winno być podstawą dla decyzji Panów przed rozpoczęciem budowy, aby w przyszłości nie spotkać się z rozgoryczeniem, rozczarowaniem, a co najgorzej z konsekwencjami niewłaściwych wydatków poczynionych z ciężko zdobytych oszczędności oraz pożyczek bankowych.

Niżej podany przykład wytłumaczy najlepiej.

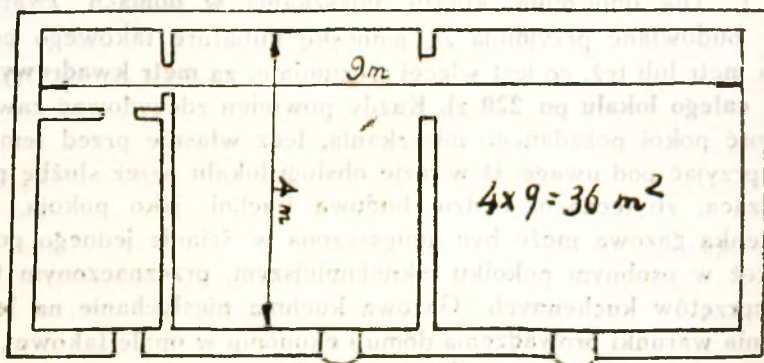
1. Dla obliczenia kosztu mieszkania w domach zwartych firmy budowlane przyjmują za jednostkę kubaturę takowego po 45 zł. za metr lub też, co jest więcej zrozumiałe, za metr kwadratowy podłogi całego lokalu po 220 zł. Każdy powinien zdecydować zawnazu ilość pokoi pożądanego mieszkania, lecz właśnie przed tem należy przyjąć pod uwagę, iż w razie obsługi lokalu przez służbę przychodzącą, zbytecznem będzie budowa kuchni jako pokoju, gdyż kuchenka gazowa może być umieszczona w ścianie jednego pokoju lub też w osobnym pokoiku jaknajmniejszym, przeznaczonym tylko dla sprzętów kuchennych. Gazowa kuchnia niesłychanie na lepsze zmienia warunki prowadzenia domu i ekonomiji w opale takowej, a że zastosowanie gazu do gospodarstwa jest bardzo ciekawe więc w imieniu i z upoważnienia Gazowni zapraszam Panów z Ich rodzinami na bezpłatne pokazy co środy o godz. 5-ej po południu w sali spec-

jalnej przy sklepie Gazowni Kredytowa Nr. 3 uprzedzając, że dla gotowania obiadów pokazowych, co trwa 45 minut, gaz w kuchence zapala się punkt o godz. 5-ej. Pokazy te pouczają bezpłatnie widzów w dziedzinie gotowania i dają możność obliczenia kosztu gotowania, prasowania i suszenia bielizny.

Dopiero po zdecydowaniu sprawy pomieszczenia dla służby i kuchni należy przystąpić do obliczania płaszczyzny podłogi w pożądanym mieszkaniu licząc takową jako rozmiar wewnętrzny od ściany do ściany. W tym miejscu podać muszę do wiadomości, iż ostatni kongres międzynarodowy ustalił zupełnie dostateczną dla zdrowia normę 20 metrów sześcienn. na osobę i ta cyfra winna służyć podstawą przy obliczeniach.

Przypuśćmy, że niewielka rodzina z 4-ch osób chce mieć mieszkanie zgodnie z warunkami kongresu t. j. 4×20 sześcienn. = 80 sześcienn. co odpowiada 80 m. sześcienn. \times 2.70 m. wysok. = 30 m. kw. podłogi samych pokoi z dodaniem 3 m. kw. na przedpokój + 3 m. kw. na wannę z ubikacją otrzymamy 36 m. kw., a więc koszt takiego mieszkania określi się kwotą $220 \times 36 = 7.920$ zł. bez robót zewnętrznych t. j. doprowadzenia kanalizacji, wyciągów i urządzenia ulic oraz świadczeń. Koszt ten w chwili obecnej uzależnia się od ogólnej sytuacji finansowej Państwa.

Otóż schematyczny rysunek daje możność przykładowych obliczeń dla lokalu z dwóch pokoi i wanny, kuchenki oraz ubikacji.



Koszt tego małego, lecz dobrze zbudowanego, ciepłego i z wygodami nowoczesnymi mieszkania 7.920 zł. składa się z 3-ch czę-

ści, które dają możność budowy niezbyt obciążając swój budżet. Otóż dla otrzymania pożyczki trzeba mieć kapitału w gotówce nie mniej 10 proc. drugie 10 proc. i to ratami zgodnie z ustawą, musi być wniesione przed wykończeniem budynku. Trzecia część — 80 proc. pożyczki Bank Gospodarstwa Krajowego na 24 lata po 8 i pół proc. z amortyzacją, i obciąży każdego zaledwie około 550 złotych rocznie t. j. nie całe 50 zł. miesięcznie ew. 1,4 zł. od kwadratowego metra podłogi bez kosztów administracji.

Przykład ten niech posłuży podstawą dla każdego z Panów według jego budżetu na co go stać zamawiając własne mieszkanie.

Drugim czynnikiem są świadczenia i oszczędności w opale, świetle kuchni i praniu bielizny, które, aczkolwiek nie należą naturalnie do kosztów domu, jednak mogą być uwzględnione przy projektowaniu budowy.

2. Koszty budowy mieszkań w domach bliźniaczych podnosi się o 5 proc. bez zewnętrznych robót (kanalizacja, wodociągi, gaz, elektryczność) stosunkowo nie małych.

3. Koszta budowy osobnych domków podnoszą się o 10 proc. od obliczeń w punkcie I.

Reasumując wszystko wyżej wymienione każdy z Panów mający na celu budowę na własność dachu nad głową na starość dla siebie i swojej małżonki osobiście, nie zaś dla rodziny, która idąc w ślady Ojca może stworzyć z czasem swoje własne gniazdo, — powinien odpowiedzieć zupełnie konkretnie na zapytania w załączniku i podpisać niezbędne zobowiązanie.

Termin wykonania budowy określa się w przeciągu 8—9 miesięcy.

Do wyżej wymienionego mam zaszczyt zakomunikować, że teren oraz kredyt w kwocie 548.000 zł. już są przyznane i plany budowy zatwierdzone.

z poważaniem

Ludwik Korwin-Piotrowski.

DEKLARACJA.

I. Ja, niżej podpisany, członek Spółdzielczego Stowarzyszenia Mieszkaniowego Urzędników Państwowych, przyjmuję na siebie obowiązki, wypływające z postanowień regulaminu, zatwierdzonego przez Ogólne Zebranie Członków tegoż Stowarzyszenia w dn. 192...r. następującej treści:

REGULAMIN

prowadzenia akcji budowlanej oraz przekazywania mieszkań do użytku lub na własność Członków Spółdzielczego Stowarzyszenia Mieszkaniowego Urzędników Państwowych

§ 1.

Budowę domów i mieszkań dla członków Stowarzyszenia przeprowadza Zarząd Spółdzielni sposobem najbardziej korzystnym pod względem kosztów, solidności i gwarancji wykonania, na podstawie uzyskanych danych i ofert.

§ 2.

Powziętą uchwałę co do budowy Zarząd przedstawia z uмотywowaniem Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia.

§ 3.

Po zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą uchwały Zarządu (§ 2) Zarząd przystępuje do jej realizowania, zawiadamiając o tem interesowanych członków.

§ 4.

Plany budowy domów, mających stanowić własność Stowarzyszenia, opracowuje Zarząd.

§ 5.

Plany budowy domów i mieszkań przeznaczonych na własność członków opracowuje Zarząd w porozumieniu z interesowanymi członkami z możliwym uwzględnieniem wszystkich ich życzeń z zastosowaniem jednak obowiązujących ustaw i rozporządzeń oraz regulaminów dla Komitetu Rozbudowy Miast.

§ 6.

Opracowane zgodnie z §§ 4 i 5 niniejszego regulaminu plany budowy zatwierdza Rada Nadzorcza.

§ 7.

Członek ma prawo żądać nawet podczas budowy możliwych zmian w budowie, ponosząc jednak wynikające z tego powodu konsekwencje finansowe.

§ 8.

Przed podjęciem przez Stowarzyszenie budowy domu lub mieszkania na własność członka, winien tenże uczynić zadość warunkom finansowym, odpowiadającym wymogom instytucji kredytowych finansujących budowę oraz złożyć do Zarządu odpowiednie zgłoszenie wraz z podpisaną deklaracją według wzoru załączonego do niniejszego regulaminu i stanowiącą jego część integralną.

Ódpis deklaracji, poświadczony przez Zarząd, doręcza się członkowi deklarującemu.

§ 9.

Umowy zawierane przez Zarząd z przedsiębiorcami budowlanymi dostawcami winny mieścić rygory, gwarantujące solidność budowy i określające sposób oraz czas jej wykonania.

§ 10.

Po ukończeniu budowy do czasu przekazania jej na własność członkom, żadne przeróbki mieszkań przez członków nie mogą być dokonywane.

§ 11.

Przekazanie budowli członkom na własność oraz wprowadzenie ich w posiadanie mieszkań odbywać się będzie bezpośrednio po ich ukończeniu w formie spisania przez Zarząd oraz odnośnych członków aktu zdawczo - odbiorczego, odpowiadającego wymogom prawa oraz warunkom przyznania terenów i kredytów budowlanych.

§ 12.

Z chwilą podpisania wskazanego w § 11 aktu prawo własności przechodzi na członka.

§ 13.

Członkom wolno odstępować swe prawa do rozpoczętych lub wykończonych dla nich budowli oraz terenów łącznie ze związanymi z tem zobowiązaniami na podstawie sporządzonej wobec Zarządu sesji a to niezależnie od aktu wymaganego przez prawo. Odstąpienie tych praw na rzecz osób, które nie są członkami Stowarzyszenia, do czasu zakończenia budowy i spisania aktu zdawczodbiorniczego, wymaga uprzedniego zezwolenia Rady Nadzorczej na wniosek Zarządu.

§ 14.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej przewiduje ustawa o Spółdzielniach.

§ 15.

Wszelkie koszty, związane z czynnościami Zarządu, wypływającymi z prowadzenia akcji budowlanej i z nadzoru nad tą akcją, obciążają w stosunku proporcjonalnym kosztorysy budowlane.

Koszty ogólne urządzenia terenu przeznaczonego pod budowę obciążają proporcjonalnie poszczególne parcele.

§ 16.

Niedotrzymanie któregośkolwiek z warunków przyjętych na podstawie § 8 niniejszego regulaminu może spowodować na wniosek Zarządu, zatwierdzony przez Radę Nadzorczą utratę przez członka wszystkich praw do rozpoczętej lub wykończonej dla niego budowy oraz terenu, które wówczas przechodzą na wyłączną i całkowitą własność Stowarzyszenia. Zarząd winien o zgłoszonym do Rady Nadzorczej wniosku jednocześnie powiadomić pisemnie li stem poleconym, członka, który może w ciągu dni 14-tu od daty doręczenia tegoż wniosku odwołać do Rady Nadzorczej. Natomiast członkowi temu przysługiwać będzie prawo otrzymania zwrotu wszystkich, poczynionych do Kasy Stowarzyszenia, wkładów na rzecz budowy lub nabycia terenu oraz wpłaconych przez niego rat na poczet pokrycia zaciągniętego na daną budowlę kredytu bez jakiegokolwiek bądź oprocentowania lub innych roszczeń.

Zwrot tych sum nastąpić może w terminie, który ustali Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu, jednak nie wcześniejszym, niż w trzy miesiące po zakończeniu budowy, lub też po dniu uchybienia warunkom przyjętym w myśl § 8.

Przepisy niniejszego paragrafu nie mają zastosowania po podpisaniu aktu zdawczo-odbiorczego przewidzianego § 11 niniejszego regulaminu.

II. Upoważniam Władze Stowarzyszenia do wybudowania dla mnie na mój koszt przy pomocy uzyskanych przez Stowarzyszenie kredytów mieszkania, składającego się z pokoi o powierzchni użytkowej m. kw.; 2 m. kw.; 3 m. kw., 4 m. kw.; 5 m. kw.; 6 : : m. kw. kuchni o powierzchni użytkowej m. kw., łazienki, przedpokoju i ubikacji o powierzchni użytkowej m. kw. Ogrzewanie ma być gazowe, węglowe. Mieszkanie ma być w domu wspólnym, bliźniaczym, osobnym.

III. Zatwierdzam niniejszym kosztorys budowy, obliczony po złotych za m. kw. powierzchni użytkowej, czyli ogólną sumę kosztorysu złotych nie wliczając w to zewnętrznych robót instalacyjnych dla wodociągów, kanalizacji, gazu i innych kosztów ogólnych w przypadającej na mnie części które obowiązuje się pokryć na zasadach przez Stowarzyszenie ustalonych. Nadto zgóry obowiązuje się do przyjęcia wyższości tego kosztorysu w razie zwiększenia ceny jednostkowej za m. kw. powierzchni użytkowej, gdyby Rada Nadzorcza Stowarzyszenia na wniosek Zarządu widziała się zmuszoną do podniesienia tej ceny wobec ogólnego w Warszawie, a stwierdzonego urzędowo wzrostu kosztów budowlanych w porównaniu z kosztami, istniejącymi w dniu podpisania niniejszej deklaracji.

IV. Wnosząc jednocześnie 10 proc. ceny kosztorysowej, zobowiązuję się wpłacić do dnia 19.. r. dalsze 10 proc. podanej wyżej sumy kosztorysowej w terminie do dn. 19.. r. w ratach : : : : : a poczynając od dnia podpisania przewidzianego w § 11 regulaminu aktu zdawczo-odbiorczego spłacać pożyczkę, zaciągniętą na budowę mego domu mieszkania w kwotach i ratach, ustalonych przez instytucje kredytowe przy zaciąganiu tej pożyczki.

W razie gdyby Zarząd nie przystąpił do budowy w ciągu 6 miesięcy od daty wpłacenia pierwszej 10 proc raty, deklaracja niniejsza przestaje obowiązywać, a rata powyższa podlega zwrotowi.

V. Dobrowolne i całkowite przyjęcie warunków niniejszej deklaracji stwierdzam własnoręcznym podpisem w obecności członków Zarządu Pp.

VI. Prawne miejsce zamieszkania obieram w
ul. Nr.

Warszawa, dnia 192... r. (podpis deklarującego):
Deklaracja

Deklarację powyższą w imieniu Spółdzielczego Stowarzyszenia Urzędników Państwowych przyjmujemy.

Warszawa, dn. 192... r.

Członkowie Zarządu:
(podpisy)

(L. S.)

Wnioski do referatów nie nadesłanych w chwili zamknięcia zbioru referatów.

Prof. Kazimierz Karaffa-Korbutt. *Współczesne kierunki
w planowaniu miast.*

Wnioski: 1. Niezbędne jest jak najrychlejsze opracowanie regulacyjnych planów naszych większych miast.

2. W Komisjach do sporządzania planów powinni przyjmować udział, obok techników i ekonomistów, również higieniści.

3. Przy opracowaniu planów powinno się brać pod uwagę współczesne, kierunki planowania miast.

T R E Ś Ć :

Część I. Wnioski z referatu d-ra Józefa Polaka: „O środkach poprawy stanu sanitarno - kulturalnego samorządów”. — O organach lekarskich zdrowia publicznego w samorządach powiatowych i miejskich. — Wskazówki dla samorządów wydane przez Zarząd Biura Zjazdów samorządów powiatowych. — Dr. Stanisław Szerzeniewski: Samorząd a Sanitarjat. — Wnioski do referatów nie nadesłanych w chwili zamknięcia zbioru referatów.

Część II. Teodor Toeplitz: Stan sprawy mieszkaniowej w Polsce (tabl.21).— Dr. Wł. Dobrzyński: Najpilniejsze zadania w sprawie odbudowy kraju. — Jan Strzelecki: Rada samorządu gmin miejskich w akcji budowlano-mieszkaniowej.— Witold Pawłowicz: Rządowe kredyty komunalne i państwowa mieszkaniowa akcja kredytowo - budowlana. — Związek Stowarzyszenia Właścicieli Nieruchomości. Inicjatywa prywatna w rozwiązaniu sprawy mieszkaniowej w Polsce. — Prof. dr. Adolf Suligowski: Co uczynić należy, aby wywołać ruch budowlany po miastach. — Inż. Zygmunt Słomiński: Akcja Komitetu Rozbudowy m. st. Warszawy w dziedzinie naprawy stosunków mieszkaniowych.— Inż. Archit. Michał Kossowski: Nadbudowa jako doraźne rozwiązanie kryzysu mieszkaniowego. — Dr. Wł. Dobrzyński: Polityka mieszkaniowa m. Wiednia w świetle krytyki.—Inż. Rabczewski: Kwestja mieszkaniowa a prawo zabudowy.— Henryk Raciązek: W sprawie mieszkaniowej. — Dr. Witold Benni: O spełnieniu u nas zadań nadzoru mieszkaniowego. — Generał Ludwik Korwin-Piotrowski: O współdzielniach mieszkaniowych. — Wnioski do referatów nie nadesłanych w chwili zamknięcia zbioru referatów.

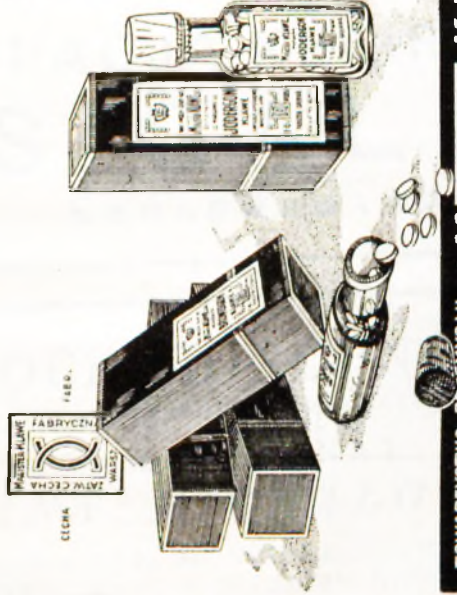
PRENUMERATA WYNOŚI: rocznie 12 zł., półrocznie 6 zł., kwartalnie 3 zł.
Zeszyt pojedynczy 1 zł. 20 gr.

Redaktor: Dr. JÓZEF POLAK
Administracja: Warszawskie Tow. Higjeniczne, Karowa 31. Tel. 63-46.
Konto P. K. O. 9474.

Drukarnia Kooperatywy Pracowników Drukarskich, Warszawa Zielna 47, tel. 19-57.

JODERGON i BROMERGON

MAGISTRA KLAWE



JODERGON - ZWIĄZEK JODOWO-ORGANICZNY. NIE UPOŚLEDZA TRAWIENIA, NIE DRAŻNI ŻOŁĄDKA, STOSUJE SIĘ W CHOROBY SERCA, NACZYŃ, BŁONY SUROWICZEJ, NARZĄDÓW ODDECHOWYCH, KILK, DNIĘ I OTYŁOŚCI.

TABLETKA = 0,05 J

BROMERGON - BROMOWO-ORGANICZNY ZWIĄZEK, STOSUJE SIĘ, PRZY PADACZCE, HISTERJI, PŁĄSAWICY, DYCHAWICY NERWOWEJ, BEZSENNOŚCI, BOLAŁACH GŁOWY, NERWICY SERCA I T. P.

TABLETKA = 0,1 B.

LITERATURA ORAZ PRÓBY NA ŻĄDANIE

TOWARZYSTWO PRZEMYSŁU
CHEMICZNO-FARMACEUTYCZNEGO

d. MAGISTER KLAWE, S.A., WARSZAWA.

PHOS. CHEM. 1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100.

DLA KASZLĄCYCH I OSŁABIONYCH

EKSTRAKT I KARMEŁKI

z Miodu, Słodu i Ziół Leczniczych

FABRYKI

„LELIWA”

W WARSZAWIE ul. ZIELNA, tel. 59-54

Nagrodzone na wystawach higieniczno-lekarskich:

Środkowo-Azjatyckiej Niżegorodzkiej i in.

**Wyłączna sprzedaż w aptekach
i składach aptecznych**

KURACJA KEFIROWA

K. SIGALINA

KRÓLEWSKA 31.

OTWOCK, KONOPNICKIEJ 9

TELEFON PODM. I MIĘDZYM. 54.

PENSJONAT

JANINY MICHAŁOWSKIEJ

**POKOJE ŁADNE, SŁONECZNE KUCHNIA OBFITA
ELEKTRYCZNOŚĆ, KANALIZACJA, WANNA, TELEFON.**

CIEŻKO CHORYCH SIĘ NIE PRZYJMUJE.

WIADOMOŚĆ NA MIEJSCU I W WARSZAWIE

KAROWA 31, TELEFON 63-46.

PHOSPHIT

Organiczny związek fosforu,
otrzymywany z nasion oleistych.

PHOSPHIT-CAPSULAE

W PUDEŁKACH ZAW. 30 KAPS. po 0.25 g.

PHOSPHIT-PULVIS

W SŁOIKACH ZAW. 10 g. PROSZKU.

LACTOPHOSPHIT

Mączka cukrowa, zawierająca
0,4% fosforu organicznego.

PUSZKI BLASZANE po 100 i 200 g.

PHOSPHIT SACCHAR. - GRANUL.

Ziarenka cukrowe, zawierające
0,4% fosforu organicznego,

FLAKON ZAW. 100 g.

PHOSPHIT—YOHIMBIN

Tabletki zawierające fosfor organiczny.

FLAKON ZAW. 50 TABLETEK.

CALCITRIN

Witaminowa mączka odżywcza.

SŁOIK ZAW. 75 g.

NERVOSAN

Związek bromu, żelaza, białka i fosforu.

PUDEŁKA PO 15 I PO 30 PROSZKÓW.

Przemysłowo - Handlowe Zakłady Chemiczne

LUDWIK SPIESS i SYN, SP. AKC.—WARSZAWA