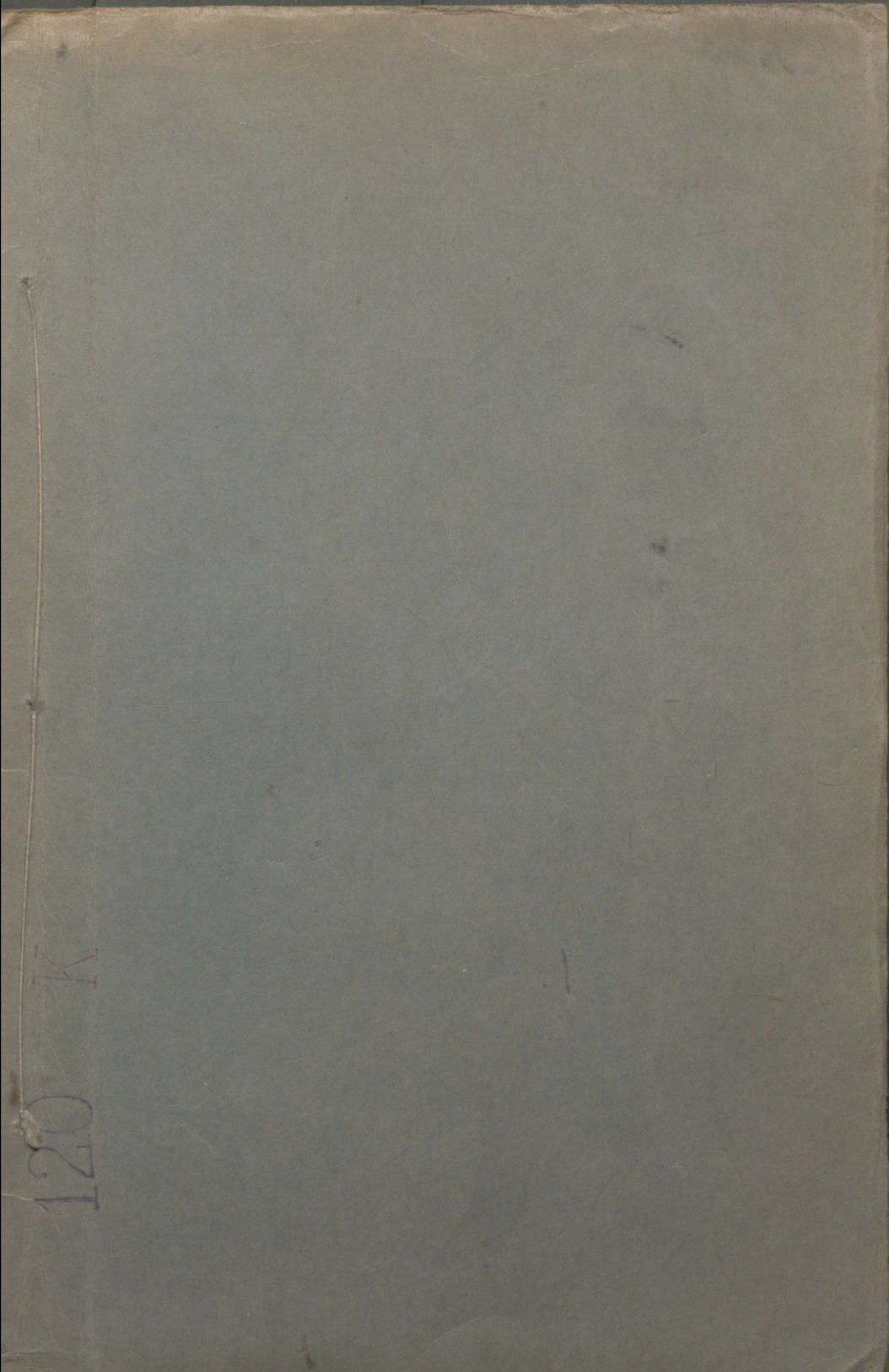
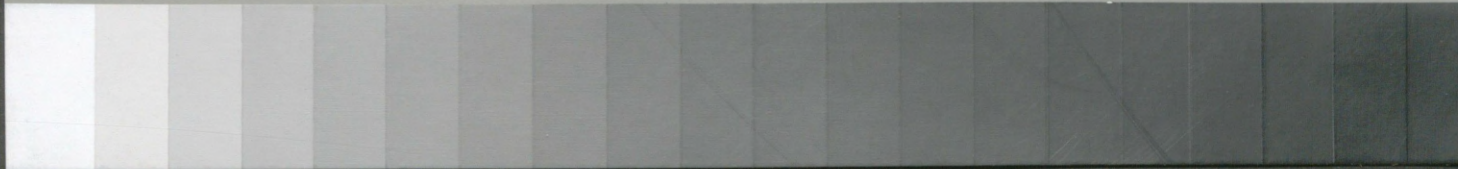




Grey Scale #13



A 1 2 3 4 5 6 M 8 9 10 11 12 13 14 15 B 17 18 19



120 K



Colour Chart #13

Blue Cyan Green Yellow Red Magenta White 3/Color Black

Inches 1 2 3 4 5 6 7 8
Centimetres 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19



120 K

MINISTERSTWO ZDROWIA PUBLICZNEGO

WYDAWNICTWA
WYDZIAŁU HYGIENY I INSPEKЦИИ MIESZKAŃ
№ 1.

POLITYKA
osiedleńczo-mieszkaniowa
w zastosowaniu do potrzeb Polski

PODAŁ

Dr. WŁADYSŁAW DOBRZYŃSKI.

WARSZAWA
Tłoczono w Drukarni Państwowej
1919.

Polityka osiedleńczo-mieszkaniowa

w zastosowaniu do potrzeb Polski.

204 17/II

Wycofano z księgozbioru
Miejskiej Biblioteki Publicznej
w ŁODZI
Naks.Ub. 7679 dn. 7/2 1938

Dar
od Miejskiej Biblioteki
Publicznej w Łodzi
dla Wypożyczalni Książek dla dorosłych
przy Miejskich Kursach Społecznych
w Łodzi
dnia 17/II 1938 Nr 204.

MINISTERSTWO ZDROWIA PUBLICZNEGO

WYDAWNICTWA
WYDZIAŁU HYGIENY I INSPEKCJI MIESZKAŃ
№ 1.

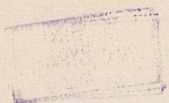
POLITYKA
osiedleńczo - mieszkaniowa
w zastosowaniu do potrzeb Polski

PODAŁ

Dr. WŁADYSŁAW DOBRZYŃSKI.

WARSZAWA
Tłoczono w Drukarni Państwowej
1919.

333.32



Wzrost do _____

Wypożyc.
książek
dla dorosłych
przy
M. K. S.
w
Łodzi

Biblioteka Wojsk. Akad. Poln.
43246/2
im. F. Dzierżyńskiego

WSTĘP.

Podejmując tę pracę, pragnę przede wszystkim obudzić zainteresowanie dla sprawy osiedleńczo-mieszkaniowej w społeczeństwie naszym dla problemu, w obecnej chwili niezmiernie aktualnego, gdyż chodzi o sprawę związaną z całym aparatem gospodarczo-społecznym, od którego zależą odrodzenie, zdrowie i siły do pracy produkcyjnej ludności naszej.

Pragnę podać tu wskazówki ogólne, przez nowoczesną higienę społeczną zdobyte, a które dotąd w literaturze naszej należytego uwzględnienia nie znalazły.

Zwłaszcza obecnie, kiedy jesteśmy w przededniu wprowadzenia w kraju urzędów do spraw mieszkaniowych, uważam za wskazane zapoznać ze sprawą mieszkaniową te warstwy, które się nią zajmować będą.

Wstrzymanie działalności budowlanej w ostatnich czterech latach, spustoszenia dokonane w Polsce przez działania wojenne, powrót uchodźców, małżeństwa w większej liczbie przewidywane i inne przyczyny każą oczekiwać bardzo znacznego braku mieszkań. Winny już teraz być przygotowane środki, zapobiegające grożącemu „głodowi“ mieszkaniowemu. Władze państwowe i komunalne, gminy i zrzeszenia spółdzielcze wszędzie zmuszone będą zajmować się sprawą mieszkaniową. Ścisły zachodzi zwią-

zek pomiędzy sprawą tą, a stanem socjalnym i obyczajowym narodu. Konieczność podniesienia sił narodu, przez wojnę wszechświatową osłabionych, zmusza wszystkie koła, poświęcające się opiece społecznej, do skierowania swego wzroku na ukształtowanie sprawy mieszkaniowej.

W przeświadczeniu o konieczności szerszego opracowania tej nowej u nas dziedziny i szerszego poglądu na kwestję budowy mieszkań, odpowiadających potrzebom nowoczesnym, podjęliśmy pracę niniejszą. Przydać się ona może w pewnym zakresie kierownikom i współpracownikom urzędów do spraw mieszkaniowych, zarówno jak kierownikom stowarzyszeń spółdzielczych. Wszystkich zainteresowanych społecznie w tej sprawie wskazówki poniższe objaśnią i może pouczą.

Komunalna polityka osiedleńczo-mieszkaniowa, niezależnie od okresu powojennego: obejmować winna następujące działy, planowanie miast, ustawę budowlaną, sprawę komunikacji, politykę terenową miast i gmin, spółdzielczość i połączone z nią korzyści oraz podatki gruntowe i budynkowe.

I.

1. Planowanie miast.

Sporządzanie celowych i racjonalnych planów rozszerzenia miast, nietylko odpowiadających wymogom estetycznym, ale i higieniczno-społecznym jest rzeczą konieczną. Przyczem pamiętać należy, że podstawowym elementem winien tu być dom z należącą doń działką, a nie ulica, (jak to się dotąd dzieje).

Przyszłe miasto winno być podzielone na strefy; domy wysokie, sposobem zwartym zbudowane, mogą być dozwolone w centrum miasta i przy głównych arterjach komunikacyjnych, gdzie teren jest bardzo drogi. W dzielnicach mieszkalnych, bardziej oddalonych od środka miasta, w których teren jest tańszy, budowle winny być niższe i bardziej rozproszone. Ulice z ruchem słabszym, mogą być wąskie i tańszym sposobem budowane, o ile odległość pomiędzy przeciwległymi domami jest dostateczna, wtedy przygotowanie terenu będzie niekosztowne, co jest rzeczą niezmiernie ważną, gdyż około 20% komornego wynosi koszt ulicy (Anglija, Niemcy).

Właściciele ziemscy, którzy początkowo sprzeciwiali się planowaniu miast (na Zachodzie) są obecnie z małymi wyjątkami zwolennikami tej polityki i często nawet są pomocnymi przy planowaniu i rozszerzaniu miast, uważają bowiem, że na długą metę planowanie to jest korzystne zarówno dla nich, jak i dla miasta.

Planowanie miast winno być urzeczywistnieniem idei miast-ogrodów i winno być zastosowane do miast już istniejących i ich przedmieść. Tu, przy rozwiązywaniu problemu mieszkaniowego szczególnie, należy uwzględnić zasady ekonomiki społecznej.

Zasady Howarda są następujące:

I. Planowanie winno być dokonane przed rozpoczęciem robót, dla uniknięcia trudności komunikacyjnych w przyszłości przez ustalenie z góry dzielnic miejskich i określenie ich charakteru może być od początku zaprojektowane oświetlenie miasta, kanalizacja, wodociągi i t. p.

II. Ograniczenie liczby domów jest punktem najważniejszym. Celem zapewnienia mieszkańcom światła i powietrza, powinno być nie więcej niż 12 domów na jednej morgze. Jeżeli się weźmie pod uwagę obfitość przestrzeni wolnych, jak parków i placów sportowych, wypadnie średnio (przy pięciu osobach w jednym domu) 60 osób na morgze.

III. Całe miasto, według Howarda, może mieć ludności od 30 do 60 lub 70 tysięcy, przy mniejszej bowiem liczbie nie można zaopatrzyć go w niezbędne urządzenia; miasta większe i ludniejsze utrudniają wydostawanie się na łono przyrody.

IV. By zapewnić ograniczenie wzrostu miast, należy otoczyć je pasem rolniczo-ogrodniczym, przeznaczonym dla ferm i własności drobnej, przez co otrzymuje się możliwość rozwiązania t. zw. problemu wsi,¹⁾ gdy przestrzeń miejska ma za zadanie rozwiązanie problemu miasta.

V. Wskazane jest umieszczanie zakładów przemysłowych w dzielnicy mieszkaniowej robotniczej, ponieważ odpowiada to zarówno potrzebom przemysłu, jak i siły roboczej (domek z ogródkiem w zdrowym otoczeniu); z tych względów teren powinien być duży. Planowanie i całe

¹⁾ Wynalezienie środków zapobiegających przenoszeniu się ludności bezrolnej i małorolnej ze wsi do ośrodków przemysłowych.

urządzenie jego winno być w rękach ciała kontrolującego, zadaniem którego ma być poprawa warunków życia wszystkich zamieszkujących teren, a nie — wyciąganie korzyści przez jednostki.

W planie rozszerzenia miasta winien być uwzględniony rozwój terenów miejskiego, podmiejskiego i wiejskiego, które przypuszczalnie mają być zabudowane w ciągu najbliższych 30—40 lat. Szerokie ulice t. zw. arterje komunikacyjne winny być w nim przewidziane dla głównego ruchu pomiędzy środkiem i obwodem miasta, węższe zaś — dla zwykłego ruchu, jeszcze węższe i mniej kosztowne uliczki, wzgl. ścieżki (ang. drives) — dla dzielnic wyłącznie mieszkalnych. Parki, przestrzenie wolne i place gier winny być z góry przewidziane. W planie racjonalnym „płuca“ te umieszczone być winny na terenie tylnym, a nie na drogach frontach, jak to często obecnie ma miejsce. Dzielnice przemysłowe planowane być winny z uwzględnieniem kierunku panujących wiatrów dla obrony dzielnic mieszkalnych od kurzu i dymu. Dzielnice te winny być zaopatrzone w bocznice kolejowe i, jeżeli możliwe, w komunikację wodną.

Dotąd bywa tak, że drogi teren jest niesłychanie przepełniony, a tani jest wolny wbrew faktowi, że teren tani jest zdrowszy, właściwszy do zamieszkiwania choćby dlatego, że go można mieć znacznie więcej.

Korzyści społeczne planowania miast są następujące:

- 1) dostarczanie światła i powietrza, tak potrzebne-go dla zdrowia ludzkiego wszystkim mieszkańcom. Włączanie do miasta terenów podmiejskich leży w interesie zarówno miasta, które może ciągnąć znaczne korzyści z posiadania terenów, jak i w interesie sprzedających te tereny.

- 2) Rezerwowanie dużych przestrzeni dla przyszłych linii komunikacyjnych, miast trwonienia pieniędzy na wykupywanie budynków miejskich, stojących na drodze.

- 3) Zwracanie uwagi na zadrzewienie i otoczenie estetyczne budowli, jak i na samą budowlę. Mieszkańcy będą tedy w bliskim kontakcie z przyrodą. Zieleń

jest symbolem nadziei i dobrze działa na nastrój człowieka.

Korzyści zaś indywidualne będą:

1) Wskutek rozplanowania terenów osiedla, jako całości, wyłączone jest niekorzystne ukształtowanie otoczenia od strony sąsiadów.

2) Właściciele terenów, wobec transakcji większemi działkami, — wyciągają znaczniejsze korzyści.

2. Ustawa budowlana.

W parze z prawidłowym planem miast i osad i sanacją dzielnic niezdrowych winna iść celowa ustawa budowlana, orzekająca nietylko o potrzebach zdrowotnych samej budowy domu, ale i o stosunku jego z jednej strony do ulicy, z drugiej zaś — do parceli. Uwzględnianie tych dwóch czynników pozwoli na zmianę dotychczasowego sposobu rozszerzania miast i ośrodków przemysłowych i nie dopuści do bezplanowego, chaotycznego zabudowywania terenu.

Ustawa budowlana winna popierać powstawanie domków małych z ogródkami dla rodzin pojedynczych lub najwyżej kilku, w przeciwieństwie do obecnie obowiązującej u nas ustawy, ułatwiającej znaczne skupianie się mieszkań w kierunku poziomym i pionowym.

Ustawa budowlana, która ma być przedłożona naszym władzom prawodawczym, posiadać winna myśl kierowniczą, wybiegającą w przyszłość. Prawodawca musi sobie jasno zdać sprawę z tego, w jakim duchu życzy on sobie widzieć rozwój budownictwa i wtedy będzie miał przed sobą cel wytknięty. W prawie tem przewodzić winna idea zasadnicza, jako główna. Przepisy zaś szczegółowe mogą i powinny się zmieniać zgodnie z wymaganiami życia. Te ostatnie oczywiście stale będą wymagały zmian i uzupełnień.

Prawo budowlane, jak już zaznaczyłem, winno możliwie udostępniać wszystkim wnoszenie domków małych i odwrotnie utrudniać coraz bardziej budowę i wyzyskiwanie domów koszarowych. Domkom małym np. pozwolić można i należy na:

- a) mniejszą wysokość pokojów,
- b) węższą klatkę schodową i bardziej strome schody,
- c) węższe sienie, co pod względem higienicznym sprawie nie zaszkodzi, a pozwoli budować, a więc i mieszkać taniej,
- d) stosowanie innych ulg pod względem konstrukcyjno-technicznym.

Prawo powinno udzielać większej samodzielności i żądać większej odpowiedzialności od kierowników budowl.

Wiadomo, że prawodawstwo dlatego stawiało u nas zbyt duże wymagania konstrukcyjne, że liczono się z robotą lichą i złym materiałem jako normą. Wymagania zaś te znacznie podwyższały koszty budowy.

Nowe prawo mieszkaniowe w Prusiech uchwalone w marcu r. 1918 wyszło w Nr. 9 Zbioru Praw 1 kwietnia 18 r.

Do wydania go skłoniły państwo następujące względy: W miejscowościach z szybko rosnącą ludnością i w dzielnicach przemysłowych, znaczna część ludności, a zwłaszcza sfera robotnicza, mieszka w pomieszczeniach ciasnych, które przytem nie są tak oddzielone od innych, jak tego wymaga życie rodzinne, zdrowie i obyczajność. W tych ciasnych mieszkaniach, jak ankiety wykazały, mieszczą się jeszcze osoby obce, do rodziny nie należące, jako sublokatorzy. Mieszkania położone są przeważnie w domach, w których brak światła, powietrza, a to — w 4 i więcej piętrowych domach z bocznymi i poprzecznymi oficynami. Konieczność kontentowania się całych rodzin małymi i niedostatecznymi mieszkaniami zależna jest od braku lepszych i tańszych mieszkań; mieszkania małe są wskutek wadliwego użytkowania terenów i domów w zeszłych dziesięcioleciach, zbyt drogie. Już przed wojną, ale przeważnie podczas wojny, nie budowano małych mieszkań w dostatecznej ilości, tak że w wielu miejscowościach po powrocie żołnierzy trzeba będzie liczyć się z „głodem“ mieszkaniowym.

Celem usunięcia tych szkodliwości dąży prawo mieszkaniowe do ustalenia warunków następujących: chce ono usunąć przeszkody, wstrzymujące przedsiębiorcę od budowy małych mieszkań. Tutaj należą wysokie ceny terenowe, które częściowo wywołane zostały przez nieod-

powiadające celowi plany zabudowywań i przepisy budowlane. Przy zakładaniu ulic i przy wydawaniu przepisów budowlanych należy tedy zwracać uwagę, by bloki budowlane nie były zbyt głębokie, ulice zaś — nie za szerokie, co niepotrzebnie obarcza dom kosztami. Przez stopniowanie należy tak normować wymiary ulic dużych, podrażających mieszkania, by małe lokale stały się tańszymi. Celem otrzymania większych placów, prawo nie dopuszcza do rozdrobniania ich, przyśpieszając sprawę wywłaszczenia i ułatwiając wcielanie ich do gmin. Dzielnice z małymi domkami i dzielnice z małymi mieszkaniami mają być popierane przez zmniejszenie i rozkładanie na raty podatków: place i ogrody miejskie, celem podniesienia zdrowotności, mają być zakładane kosztem gmin, zarówno jak ogródki robotnicze podmiejskie winny być popierane przez zarządy miejskie. Małe i średniej wielkości mieszkania mają być dostarczane w ilości obfitej, winny też być tanie i higieniczne. Oto jest, krótko mówiąc, cel prawa mieszkaniowego i jego idea przewodnia.

Pierwsze cztery rozdziały prawa tego zajmują się terenem budowlanym, wywłaszczeniem, wcielaniem terenów do gmin i przepisami budowlanymi. Mimo, że przeważnie mają one znaczenie dla gęsto zaludnionych miejscowości, mogą jednak te cztery działy mieć zastosowanie również dla gmin miejskich i wiejskich bez różnicy wielkości.

Dalsze zaś przepisy prawa mieszkaniowego (dział 5—7) zajmują się higieniczną stroną już istniejących mieszkań. Prawo rozróżnia tu miasta większe i mniejsze. Dla miast z liczbą mieszkańców ponad 10.000 musi być — dla mniejszych zaś może być — wydane zarządzenie policyjne, regulujące używalność budowli w celach mieszkania i spania (przepisy mieszkaniowe). Przepisy te winny się stosować do poszczególnych warunków miejscowych.

Celem wprowadzenia w życie przepisów mieszkaniowych, inspekcji i wogóle ulepszenia warunków mieszkaniowych winny miasta z liczbą mieszkańców ponad 100.000 utworzyć urząd do spraw mieszkaniowych, miastom zaś od 50.000 do 100.000 m. mogą władze nadzorcze nakazać utworzenie urzędu do spraw mieszkaniowych. Od gmin zaś z liczbą mieszkańców od 10.000 do 50.000 mogą wła-

dze nadzorcze żądać ustanowienia inspektoratu mieszkaniowego. Zarówno przepisom, jak inspekcji podlegają jednak nie wszystkie mieszkania, a jedynie składające się z czterech lub mniejszej liczby pomieszczeń i oprócz tego z większych mieszkań — te, w których się zawodowo odnajmuje pokoje (hotele, zajazdy), o ile są one używane, jako mieszkania lub spalnie dla robotników, służby, współpracowników właściciela i t. d.; następnie — te, — które znajdują się w suterenach albo poddaszach lub też o ile chodzi o domy dla osób pojedynczych (Ledigenheim).

Inspekcja mieszkań jest sprawą gminy, przepisy mieszkaniowe zaś — są natury policyjnej. Życzeniu gmin, aby utrzymać w sprawach mieszkaniowych prawo samookreślenia, stało się w zupełności zadość i zasadniczo sprawa inspekcji przekazana została gminom, a nawet o ile władze komunalne to proponują, sprawa linii regulacyjnych i policji budowlanej winna być przekazana burmistrzowi. Odnosi się to do Berlina i jego przedmieść.

Obok ulepszenia stosunków budowlanych, obok wprowadzenia zarządzeń, regulujących używalność mieszkań — znacznym krokiem naprzód, a nawet zupełnie nowym w prawie owym jest dostarczanie ze strony państwa środków pieniężnych na cele mieszkaniowe. Państwo uważa mianowicie za swój obowiązek przyjść tu z pomocą i łagodzić nędzę środkami pieniężnymi państwowymi. Towarzystwom budowlanym spółdzielczym przychodzi państwo z pomocą (dział 8), ofiarowując 20 milionów marek, które mają być przelane do kasy zbiorowej, jako udział państwa w przedsięwzięciu. Dalej, w myśl prawa z dn. 10/IV 1918 r., państwo przeznaczyło 10 milionów marek jako porękę dla sum i procentów, zabezpieczonych na ~~Na~~ drugich hipotek nieruchomości z małymi zdrowotnymi lokalami.

Obydwa te środki, które jedynie ze względów techniczno-administracyjnych nie zostały objęte w jedno prawo, mają być tylko pierwszym krokiem na nowej drodze opieki państwowej w sprawach mieszkaniowych; dalszych kroków w tym kierunku należy dopiero oczekiwać. Środki te narazie, w stosunku do potrzeb, są skromne. Jeżeli prawo mieszkaniowe nie odpowiada wszystkim życzeniom, jeżeli dalej nie zapewnia obecnie niezbędnych materiałów

budowlanych, sił roboczych i kapitałów na budowę, celem zażegnania znacznego braku małych mieszkań, przynosi ono jednak, zdaniem jednego z komentatorów prawa tego, O. Stölzel'a, od którego czerpiemy dane powyższe, cały szereg ulepszeń, po których spodziewać się należy, że przy ożywieniu się rynku budowlano-mieszkaniowego po wojnie, staną się one prawdziwym dobrodziejstwem dla warstw małozamożnych.



3. Komunikacja miejska i podmiejska.

Sprawę komunikacyjną należy tak postawić, by umożliwić łatwą, taną i szybką komunikację z okolicami obwodowymi i przedmieściami. Miejskie i podmiejskie przedsiębiorstwa komunikacyjne należy umiastawiać. Stolicy naszej groziło przed wojną niebezpieczeństwo przejścia komunikacji podmiejskiej do rąk prywatnych, spekulanci bowiem zabiegali o to w Petersburgu. Dzięki jednak energicznym staraniom delegacji do sprawy miast-ogrodów przy W. T. H., udało się niebezpieczeństwo zażegnać.

Dochody z przedsiębiorstw komunikacyjnych winny być nieznaczne. W Londynie przedsiębiorstwa te przynosiły przed wojną nie więcej, niż 2^o/_o, w Berlinie 3—4^o/_o, słowem dochody minimalne.

Przed zaprowadzeniem komunikacji winny urzędy miast i gmin nabyć możliwie dużo terenów dla których przewidziane jest przeprowadzenie komunikacji. Odnosi się to również do tych wypadków, gdzie sprawa wcielenia do gmin właściwych połączeń nie jest jeszcze załatwiona.

Przed siedmiu laty proponowałem t. zw. politykę gruntową przygotowawczą, która winnaby znaleźć zastosowanie we wszystkich, dobrze rządzących się miastach. Polityka ta polegać ma na tem, by miasto oddawało pod budowę mieszkań obszary, znajdujące się przy dogodnej linii komunikacyjnej już istniejącej, lub nowoprzeprowadzonej. Odwrotnie, tam, gdzie ani miasto, ani towarzystwo spółdzielcze gruntu nie posiadają, musiałyby miasto linii komunikacyjnych unikać. Speculacja terenami wówczas ustalaby ¹⁾.

¹⁾ Dr. Wł. Dobrzyński: „O gospodarce samorządowej w sprawie mieszkań“. Odbitka z 6 № „Zdrowia“ 1912 r.

W okresie powojennym zwłaszcza celowe ukształtowanie się sprawy komunikacyjnej w pobliżu miast, winno być jednym z najważniejszych środków utrzymania terenu taniego i nadającego się do budowy. Przez komunikację bowiem, ogólna suma właściwych terenów i konkurencja na rynku terenowym znacznie się powiększa. Dla celów praktycznych należałoby przede wszystkim mieć na względzie nie tylko dbałość o komunikację, ale i o odpowiednią taryfę, sprzyjającą osiedlaniu się ludzi na kresach. W Warszawie należałoby raczej zmniejszyć opłatę za przejazdy tramwajami, a nie podnosić jej, jak to w ostatnich czasach czyniono. Podniesiona opłata niewątpliwie przyczyniła się do powiększenia „głodu” mieszkaniowego w stolicy. Należy dalej dbać o dobre połączenie pociągów tam, gdzie dotąd tego niema. Szczególnie ważne znaczenie miałyby zaprowadzenie na przedmieściach pociągów pospiesznych, przebiegających dłuższe dystanse bez zatrzymywania się. Komunikacja taka sprzyja zabudowywaniu się terenów nawet bardziej od miasta odległych. Specjalne zaś zarządzenia co do ruchu pociągów towarowych, sprzyjają znakomicie przenoszeniu zakładów przemysłowych z miast do okolic zamiejskich, a więc decentralizacji przemysłu.

Oczywiście, w ciężkich czasach okresu powojennego, niemożliwym będzie wypełnienie wszystkich życzeń powyższych, ale to, co jest możliwe, winno być bezwzględnie uskutecznione.

Dobre środki komunikacyjne i wczesne nabywanie terenów, których wartość bardzo wzrastać będzie, znakomicie ułatwiają finansowanie sprawy osiedleńczo-mieszkaniowej przez państwo lub zarządy komunalne. Wreszcie należy zwrócić uwagę na przepisy budowlane, które celowo winny być dostosowane do potrzeb miejscowych nie tylko przed samym wprowadzeniem komunikacji, ale już przed zawiadomieniem publicznym o mającej być wprowadzonej komunikacji.

Teren nabywać należy, jak zaznaczyłem, wcześniej, zanim wzrośnie wartość jego w związku z zapowiedzianym ulepszeniem komunikacji.

Przez dobrze rozwiniętą i na większe odległości rozciągającą się komunikację doznają silnego poparcia kolonje-

ogrody. Wprawdzie jest to tylko teren ogrodniczy albo rolniczy, z biegiem czasu jednak niewątpliwie zabuduje się on małymi domkami przez ich właścicieli. Kolonie-ogrody te tworzą ważny środek pozyskania terenu niezbędnego do zdrowotnego i luźnego zabudowywania a środek ten jest względnie prosty i nie naraża na stratę procentów. W okolicy Berlina urzeczywistniony został w znacznych rozmiarach rozwój takich kolonji, dzięki doskonałej sieci komunikacyjnej na przedmieściach.

Niemniej ważnym zadaniem miast winno być łączenie organiczne przedmieść celem wywołania zdrowego rozwoju budowlanego i komunikacyjnego, co wpływa również na jednolitość planów zabudowania i przepisów budowlanych.

Do ważnych zadań gmin pod względem osiedleńczo-mieszkaniowym należy również:

- 1) udzielanie porad we wszystkich sprawach, dotyczących mieszkań, zwłaszcza w sprawach o komorne;
- 2) przy rozpatrywaniu podań o wznoszenie budowli możliwe przychylenie się do życzeń proszących i zachowywanie formalności o tyle tylko, o ile to jest niezbędnie potrzebne. W szczególności nie powinny się zarządy miejskie kierować formalistyką, a gdzie się tylko da, usuwać uchybienia i radą i pomocą popierać i współdziałać z proszącymi. 1920 K

Rozważając program powyższy w jego poszczególnych częściach, możemy bezsprzecznie dojść do przekonania, że w dziedzinie mieszkaniowej jesteśmy znacznie wobec zachodu cofnięci; musimy się pośpieszyć, gdyż rozwiązanie pilnych zadań powyższych czeka każdą gminę, a przede wszystkim zaś — miasta i może tylko chodzić o to, by zbadać, które z tych zadań są ważniejsze, a które mniej pilne.

Jasnym jest, że celem urzeczywistnienia prac tych potrzebna jest organizacja przy samorządach miejskich, w postaci Urzędu do spraw mieszkaniowych.

Jest rzeczą pierwszorzędną wagi, by cała sprawa osiedleńczo-mieszkaniowa skoncentrowana była w jednej sprawnej organizacji. Jeden zarząd kierować winien tą sprawą, jak to się dzieje w Anglii, gdzie jest ona w ścisłym połączeniu ze zdrowotnością publiczną. W Niemczech

nietylko uznane to zostało, jako niezbędny warunek reformy mieszkaniowej, ale nawet wprowadzony został specjalny urząd państwowy do spraw mieszkaniowych przy Radzie Ministrów (w Prusiech). W organizacji takiej, zdaniem socjologów, winny być ześrodkowane wszystkie sprawy osiedleńczo-mieszkaniowe natury technicznej, finansowej i prawnej.

Urząd ten jedynie winien być mocen rozstrzygać w sprawach, dotyczących planu zabudowań, przepisów budowlanych, warunków osiedlania, podatków i t. d.

Ten sposób traktowania sprawy omawianej toruje też drogę do jednolitej i skutecznej polityki mieszkaniowej.

Kwestja, czy wszystkie powyżej przytoczone sprawy mają być przekazane urzędowi specjalnemu, czy też niektóre z nich — innym poszczególnym władzom, jest tylko kwestją celowości. Sprawa ta winna być uregulowana zgodnie z miejscowemi stosunkami i wymaganiami. W pewnych razach będzie potrzebne większe współdziałanie wydziałów budowlanych miejskich. Urzędy do spraw mieszkaniowych współdziałają tutaj tylko, jako czynnik społeczny.

Urzędy mieszkaniowe stoją wobec tego przed trudnem i odpowiedzialnem zadaniem, które powoli jedynie i przy mozolnej pracy będzie mogło być rozwiązane. Niezbędną jest rzeczą, by one cel swój właściwie oceniały, by działalność ich była ożywiona właściwym duchem społecznym.

Szczegóły co do wykazu, inspekcji i statystyki mieszkań wchodzących w zakres zadań urzędów do spraw mieszkaniowych, znajdzie czytelnik w pracy d-ra J. Kowalczewskiego. (Regulaminy Inspekcji Mieszkaniowej, wyd. Min. Zdr. Publ. i Op. Sp.).

Polityka terenowa i mieszkaniowa.

Domaga się ona szczegółowego omówienia.

Najtrudniejszą i sporną dotąd kwestją jest ta, czy i w jakim stopniu miasta powinny prowadzić politykę terenową i jakie wyniki mogą być dzięki tej polityce osiągnięte.

Właściwym powodem, przemawiającym za prowadzeniem przez zarządy miast polityki terenowej jest stałe wzrastanie cen gruntu i spekulacja terenowa (Gretzschel). Nie ulega kwestji, że smutne objawy te nie mogłyby się rozwinąć do tak znacznych rozmiarów, gdyby miasto samo posiadało znaczną część terenu niezbędnego do przyszłego rozszerzania się; wówczas przynajmniej przyrost wartości terenowej dostawałby się spólnocie. Wobec tego działalność taka miast i gmin staje się w tym kierunku nietylko pożądaną, ale i niezbędną dla każdego przewidującego zarządu miejskiego.

Wpływanie na charakter rozszerzania się miast jest praktycznie możliwe wówczas, gdy miasto przy sprzedaży gruntów zastrzega sobie prawo zatwierdzania projektów i przestrzegania by na terenie miejskim powstawały budowle istotnie higieniczne i estetyczne. Może ono również wydawać przepisy odnośnie terminu, w ciągu którego ma się teren zabudować, może tworzyć przestrzenie zieleni w dostatecznej ilości i wogóle popierać urozmaicenie w ukształtowaniu się miasta.

Według zebranej w Niemczech statystyki okazuje się, że liczne miasta posiadają i nabywają na kresach swoich znaczne tereny. Niektóre z miast Europy zachodniej posiadają więcej niż $\frac{1}{2}$ a nawet $\frac{3}{4}$ terenu okalającego mia-

sto, jak np. Sztokholm, Budapeszt, Frankfurt n./Menem, Ulm i inne. Warszawa, jak wiemy, również należy do szeregu miast, które w ostatnich czasach znacznie powiększyły swój stan posiadania gruntów.

Niektóre miasta prowincjonalne Królestwa posiadają znaczne tereny *)

Będzin	posiada	— 1020	morgów	=	5,7	km ²
Błonie	"	— 2980	"	=	16,7	"
Częstochowa	"	— 5500	"	=	30,8	"
Gostynin	"	— 3660	(w tem lasy)	=	20,5	"
Kałużyn	"	— 72	"	=	0,4	"
Końskie	"	— 2170	"	=	12,2	"
Kozienice	"	— 1950	"	=	10,9	"
Kutno	"	— 137	"	=	0,77	"
Lipno	"	— 2404	"	=	13,5	"
Łowicz	"	— 2911	"	=	16,3	"
Łuków	"	— 909	"	=	5:1	"
Mińsk Mazowiecki	—	127	"	=	0,7	"
Nowy Dwór	—	382	"	=	2,10	"
Nasielsk	posiada	— 100	"	=	0,6	"
Noworadomsk	—	1813	"	=	10,2	"
Ostrowiec	posiada	— 1229	"	=	6,9	"
Płońsk	"	— 1536	"	=	8,5	"
Przasnysz	"	— 3854	"	=	21,6	"
Pułtusk	"	— 1155	"	=	6,5	"
Sosnowiec	"	— 3348	"	=	18,7	"
Skierniewice	"	— 2562	"	=	14,3	"
Włocławek	"	— 1705	"	=	9,5	"
Zgierz	"	— 3680	"	=	20,6	"

Warszawa, oprócz miejskich gruntów (Koło i Goleńdzinów) będzie mogła korzystać z przylegających terenów państwowych (ok. 3600 morgów = 20 klm. kw.).

Duży teren, będący w posiadaniu spółnoty, jak już zaznaczyłem, zawsze posiada wielką dla niej wartość, ponieważ prawie zawsze część jego, chociażby w dalekiej przyszłości, staje się arealem miejskim.

*) A. Krzyżanowski i K. Kumaniecki: „Statystyka Polski” Kraków 1915.

Wł. Grabski: „Rocznik statystyczny Królestwa Polskiego”. 1913.

Bezustanne wzrastanie cen gruntu ma miejsce, jak fakty dowodzą, nietylko w obrębie miast większych, ale nawet w gminach małych, gdzie również się rozwija spekulacja terenowa*). Jednakże gminy te, przez posiadanie własnego terenu, nie wpływały dotąd w jakikolwiek sposób na normowanie cen terenu. Nie są one mianowicie w możności, jak gminy duże, przy rozszerzaniu się, przeciwstawić się terenami przez siebie posiadanimi interesom prywatnym.

Komunalna polityka terenowa polegać winna:

- a) na nabywaniu we właściwym czasie tych przestrzeni, które potrzebne są gminie,
- b) na nabywaniu przestrzeni większych, które dopiero w późniejszym czasie mają być użyte dla celów budowlanych,
- c) na przygotowywaniu komasacji terenów zarówno komunalnych, jak i prywatnych, w celu otrzymywania znacznych połąci gruntów, umożliwiających obniżanie ich ceny, na zakładaniu placów gier, wypoczynku etc.

Gmina winna więc dążyć do nabywania dużych przestrzeni, jak to robią towarzystwa terenowe. Na to potrzebne są duże sumy, które można otrzymać drogą pożyczki, naturalnie oprocentowanej. Jeżeli chodzi o teren dalej odległy od miasta, procenty pokrywane być mogą w znacznym stopniu z dochodów dzierżawy. Prawdopodobnie jednak rzadko będzie to miało miejsce, teren bowiem przy nabyciu będzie miał wartość wyższą, niż ziemia rolnicza i wtedy procenty pokrywać należy dochodami gminnymi, a więc obarczać narazie budżet komunalny. Wprawdzie wartość terenu, w miarę dojrzewania do budowy, rośnie, ale to jest zawsze czynnik niepewny; dalej nie powinno miasto żądać cen najwyższych. Należy więc teren nabywać wtedy, kiedy wartość jego nie przewyższa, przynajmniej znacznie, wartości ziemi ornej. W istocie może gmina, jeżeli pod tym względem postępuje zręcznie, otrzymać wyniki dodatnie. Wprawdzie nigdy dokładnie z góry nie wiadomo, w jakim kierunku miasto rozwijać się będzie, ale trzeba się liczyć z prawdopodobieństwem takiego lub innego rozwoju, jak to czynią speculanci terenowi. Zarząd miejski jest jednak w porówna-

*) Zjazd higienistów polskich w Lublinie 1914 r.

niu z ostatnimi, w położeniu o tyle lepszem, że może on do pewnego stopnia wpływać na kierunek, w jakim miasto ma się rozszerzać. Nie jest polecenia godnym, by miasto nabywało tereny od właścicieli prywatnych w obrębie już zabudowanego gruntu. Ceny przez to raczej w górę idą, niż spadają. Jeżeli miasto ma nabyć taki teren, winno się ono kierować bardzo ważnymi względami, jak np. jeżeli potrzebny jest on dla wzniesienia gmachu publicznego i t. d. Najważniejsze jest, gdy miasto nabywa tereny, znajdujące się w bezpośrednim jego otoczeniu. Zarząd miejski winien w takich razach postępować bardzo oględnie, gdyż wywołany w ten sposób popyt może mieć łatwo, jako skutek, podwyższenie ceny sprzedażnej. Oczywiście zarząd miejski będzie w pierwszej linii dążył do nabywania takich gruntów, które leżą w kierunku rozszerzania się miasta, by tym sposobem nie obciążać zbyt długo procentami budżetu miejskiego. Nie wyłącza to zresztą nabywania przez miasto przestrzeni bardziej odległych od arealu miejskiego, które jeszcze są do nabycia po cenie ziemi ornej. Jeżeli się nadarza taka sposobność, winno miasto zawsze z niej korzystać, gdyż straty są tu wyłączone.

Zarząd miejski winien prowadzić politykę terenową, jak już zaznaczono, zwłaszcza wtedy, gdy chodzi o budowę linii komunikacyjnych. Jeżeli ma być przeprowadzona w okolicy podmiejskiej kolej (żelazna lub elektryczna), winno miasto postarać się już przedtem o wejście w posiadanie terenów, na które mają wpływ owe linje komunikacyjne. Powinno to nastąpić, zanim projekt dochodzi do wiadomości publicznej, jak to wogóle jest niezbędnem we wszystkich sprawach, związanych z terenową polityką gmin: to znaczy pertraktacje winny być prowadzone w głębokiej tajemnicy.

Ponieważ o kupnie terenów decydują rady miejskie i magistraty, jest uzasadniona obawa, że projekty zarządu miejskiego staną się głośniami, co z pewnością wpłynie na wzrost cen gruntów. Jest dlatego rzeczą niezbędną, by egzekutywa pod tym względem była w rękach komisji, wyposażonej w pełnomocnictwa: 1) co do nabywania terenów dla delegacji zarządzającej funduszem terenowym, o której wyżej, 2) co do sprzedawania terenów i 3) wy-

dzierżawiania ich w rozmiarach ustalonych i po cenach nie przekraczających normy ustalonej.

Jest rzeczą szczególnie ważną, by organizacja zarządzająca funduszem terenowym szła ręką w rękę z innymi wydziałami zarządu miejskiego.

Zapotrzebowanie terenu na użytek miasta winno być zawczasu ogłoszone w Komisji. O mającym być opracowanym planie zabudowań, planach regulacyjnych i wszelkich zmianach w nich, winny być udzielane dokładne wiadomości organizacji zarządzającej funduszem terenowym. Organizacji tej winna też być dana możliwość współdziałania przy opracowaniu i kształtowaniu planów.

Naturalnie wyżej rzezoną komisja winna sobie dokładnie zdawać sprawę, jakim mają służyć celom tereny nabyte: techniczno-budowlanym, czy polityczno-osiedleńczym. Często rozpatrywana będzie sprawa, czy na terenach tych mają być zakładane kolonie domków małych, czy też tworzone przedmieścia-ogrody.

Im większe są przestrzenie przez miasto nabyte, tem większy będzie jego wpływ na sposób rozszerzania się miasta i na ukształtowanie się ceny gruntu.

Organizacja polityki terenowej gminnej.

Do prowadzenia polityki terenowej, winny zarządy gminne wyłaniać specjalne delegacje, zarządzające funduszami terenowymi i prowadzące odrębną gałąź finansowości miejskiej.

W zasadzie delegacji przekazane będą:

- a) wszystkie posiadane przez miasto tereny zabudowane i niezabudowane,
- b) fundusze z pożyczek powstające, a służące do nabywania dalszych terenów,
- c) fundusze z dzierżawy lub sprzedaży gruntów miejskich.

Fundusz terenowy powstaje ze środków publicznych, utrzymuje się zaś z dokonywanych przez siebie obrotów, chodzi bowiem o to, by gminy nie były zbyt obciążane, ale przeciwnie ciągnęły stąd korzyści.

Fundusze terenowe niektórych miast są bardzo znaczne; w Frankfurcie n. Menem fundusz ten dochodzi do 114 milionów, w Kolonji—do 61 milionów, w Królewcu — do 74 milionów, w Wiesbaden—do 67 milionów.

Obroty, dokonywane przez delegacje do spraw funduszków terenowych, dochodziły w ostatnich czasach do znacznych rozmiarów. Często się zdarza, że miasto odstępuje teren związkowi spółdzielczym budowlanym po cenie niższej od ceny rynkowej, a to w celu zabudowania domkami dla jednej i dwu rodzin. W zasadzie dzieje się tak, że miasto samo przygotowuje i parceluje teren miejski i następnie oddaje go osobom prywatnym i przedsiębiorcom do zabudowania; w czym widzą nabywcy dużą dla siebie korzyść. Przedsiębiorcy budowlani winni więc przychylnie patrzeć na takie postępowanie miasta i nawet popierać je. Miasto, oddając teren do zabudowania, może stosować różne formy prawne, ograniczające nabywcę, jak: prawo odkupu i dzierżawę wieczystą, choć może również sprzedawać tereny bez zastrzeżeń, jak np. kościołom. Gmina winna tutaj dążyć do połączenia postulatów socjalnych z gospodarczemi i handlowemi, winna obliczać i rachować, jak to czyni każdy człowiek prywatny. Winna ona dążyć przedewszystkiem, by ta polityka terenowa nie przysparzała jej strat, któreby obciążały płacących podatki.

Trzeba zauważyć, że na początku działalności nie uda się uniknąć strat, które jednak później przy dalszem rozszerzaniu się miasta dadzą się wynagrodzić, dzięki wzrastaniu cen terenu.

Ankieta miast niemieckich wykazała, że delegacje do spraw funduszków terenowych dla prowadzenia swych interesów zasiłków z funduszków publicznych nie otrzymują, lecz same sobie wystarczają. To dowodzi, że wprowadzając środki przez politykę terenową wskazane, nie należy mieć zbytnej obawy strat.

Naturalnie, nie powinno miasto przy użytkowaniu swych terenów kierować się wyłącznie względami finansowemi. Winno ono terenami swemi popierać przedsięwzięcia, które służą dobru publicznemu, np. spółdzielcze stowarzyszenia budowlane, zakładanie ogródków małych i t. d. lub też sanację dzielnic miejskich albo warunków komunikacyjnych.

Zwolennicy idei miast-ogrodów i reformy gruntowej stoją na tem stanowisku, że gmina, jak i państwo, nie powinny nic z posiadanych terenów sprzedawać osobom prywatnym bez specjalnych zastrzeżeń. Spólnota tylko, a więc państwo i gmina, winny stale ciągnąć zyski z renty gruntowej.

Jeżeli jednak pożądanem i niezbędnem jest, by pewna część terenu, będącego w posiadaniu spólnoty, pozostawała dla celów czysto socjalnych, wówczas miasta winny zatrzymywać dla siebie tyle terenu, ile niezbędnem jest dla zaspokojenia tych potrzeb. Może być również dopuszczona swobodna sprzedaż osobom prywatnym, jeżeli gmina posiada znaczne tereny. Miasto winno w takich razach postępować według zasad handlowych. Taki sposób postępowania daje wówczas gminie możność prowadzenia intensywnej polityki mieszkaniowej. Osiągnięte ze sprzedaży sumy mogą być obracane na kupno nowych terenów.

W małych miasteczkach i gminach wiejskich, polityka terenowa ma również zastosowanie i zdolna jest popierać dobro publiczne. W Królestwie jest duża liczba gmin, które rozporządzają znacznymi terenami, często również dużymi lasami, niestety niewłaściwie użytkowanymi, jak wogóle wadliwą jest cała ich gospodarka¹⁾. Z racjonalnego gospodarstwa leśnego i wydzierżawiania polowań, mają liczne gminy na Zachodzie dochody znaczne, pokrywające pewne wydatki gminne i służące do wspierania mniej możnych mieszkańców.

Jeżeli posiadania albo nabywania lasu, łąk i innych terenów dla celów budowlanych nie brano dotąd pod uwagę, dzieje się to niesłusznie, gdyż chodzi tu o sprawę charakteru gospodarczo-społecznego o wielkim znaczeniu. Wiąże się to bezpośrednio z kwestją i reformą mieszkaniową i sprawa ta winna być na widoczni.

Byłoby zupełnie błędem prowadzenie polityki jednostronnej, uwzględniającej tylko potrzeby rozszerzania miast, podczas gdy i posiadanie gruntu na inne cele również

¹⁾ Doc. Dr. Med. Józef Jaworski: „Gospodarka finansowa zarządów miejskich w Królestwie Polskiem“. Odbitka №№ 10 i 11 „Zdrowia“ z roku 1908.

jest sprawą bardzo pilną, jak np. pod budowlę miejskie, parki i inne zadrzewienia.

Jest obowiązkiem społecznym gmin dążyć do popierania sprawy lokali drobnych za pomocą terenów obwodowych i zamiejskich. Tylko połączenie tych dwóch zadań stanowić winno cel gminnej polityki terenowej w pełnym zakresie. Niektóre miasta niemieckie, wydając przepisy, by w odnośnych dzielnicach były wznoszone tylko dworki lub domy z większemi mieszkaniami, wykazują, że terenu swego pragną użyć jedynie do osiedlania rodzin lepiej sytuowanych. Temu antyspołecznemu czynnikowi, mającemu na względzie wyłącznie podnoszenie sprawności podatkowej, można przeciwstawić przykłady, gdzie miasta w dużym stopniu popierają budowę mieszkań małych. Zwłaszcza miasta z silnie rozwiniętym przemysłem zmuszone są iść w tym kierunku, ponieważ są zainteresowane, by związać robotników z miejscem pracy, brak bowiem robotników mógłby skłonić zakłady przemysłowe do przeniesienia się gdzieindziej.

Wiele miast oddało teren swój stowarzyszeniom budowlanym spółdzielczym w dzierżawę wieczystą, przejmując jednocześnie porękę pożyczek niezbędnych na budowę domów (Lipsk-Marienbrun), czem przyczyniły się do powstania kolonji całych (przedmieść-ogrodów).

Większość miast potrzebuje znacznych terenów na szpitale, administrację, szkoły i t. d.

Oczywiście pokrywają je one w pierwszej linji z posiadanego zapasu; to samo dotyczy parków, placów gier, zieleńców, placów sportowych i ogrodów robotniczych. Niemniej dostarczają miasta terenu dla potrzeb przemysłu np. budowy portów itp.

Gminna polityka terenowa wywiera duży wpływ na ukształtowanie się cen rynku terenowego w duchu niżkowym, o ile polityka ta jest wytrwałą i konsekwentną, w przeciwnym bowiem razie niższe ceny, płacone swego czasu magistratom, przynoszą korzyść tylko nabywcom.

5. Spółdzielczość mieszkaniowa.

Wiadomo, że u nas co kilkanaście lat występują przesilenia na rynku mieszkaniowym, wskutek bowiem braku danych statystycznych okazuje się, albo zbyt dużo mieszkań danej kategorii, albo też brak ich. Przedsiębiorcy budowlani działają poomacku. Nietylko w Warszawie, ale i na prowincji wystąpił przed wojną dotkliwy brak mieszkań, zwłaszcza małych.

Produkcja mieszkań u nas nie odpowiada potrzebom, szczególnie co do mieszkań małych. Ta bowiem kategoria mieszkań niechętnie wogóle wytwarzana jest przez przedsiębiorców. Dzieje się to ze względu na ryzyko płatnicze uboższego lokatora, a także dlatego, że przy współzamieszkiwaniu wielu rodzin ze sfer niezamożnych bardzo łatwo powstają nieporozumienia i kłótnie, lokale i wspólne ubikacje są zanieczyszczane, a zużywanie się domów o małych mieszkaniach bywa szybsze, niż domów zamożniejszych, wreszcie i dlatego, że domy takie mniej chętnie znajdują nabywców. Do tego trzeba dodać, że w wielu gminach budowa mieszkań małych nie doznaje należytego poparcia ze strony zarządów miejskich, ale przeciwnie, znajduje na drodze swej przeszkody i utrudnienia.

W produkcji mieszkań jest więc luka i na pierwszy plan występuje potrzeba reformy mieszkaniowej, której jądrem winna być zawsze troska o dostarczenie dostatecznej liczby mieszkań małych, dobrych i tanich. Jeżeli pod tym względem zawodowi producenci odmawiają, nie pozostaje nic innego, jak szukać nowego czynnika do wypełnienia powstałych luk. Rzecz ma się tutaj tak, jak z dostarczaniem środków żywnościowych. Tu chodzi o spra-

wę społeczną i przedstawiciele interesu ogółu, a więc zarządy miast, mają bezwzględny obowiązek wypełniania powyższych zadań. Musimy mieć na uwadze, że przy dostarczaniu mieszkań zachodzi ta okoliczność, że tu mniej zamożny, jako jednostka, nie jest wcale w stanie wpływać na produkcję; jest więc zupełnie bezradny, ponieważ tylko siła kapitału i techniki może tu coś stworzyć.

Rozumowanie to doprowadza do wniosku, że państwo i gmina są owymi czynnikami, które swojemi środkami i siłami mogą wziąć sprawę w ręce. Musimy jednak zaznaczyć, że dla gminy, jako organu publicznego z całym aparatem administracyjnym zadania tego rodzaju są zbyt trudne i często gminy nie są w stanie im podołać.

Bardziej do tego się nadają przedsiębiorstwa (zrzeszenia) o charakterze spółdzielczym, które stawiają sobie za zadanie budowę domów mieszkalnych.

Zrzeszenia budowlane posiadają szczególną wartość, ponieważ podstawą ich działalności jest samopomoc. Z punktu widzenia etycznego należy dążeniom tym torować drogę wobec tego, że pomoc własna jest pod każdym względem bardziej wartościową, niż korzystanie z poparcia państwowego lub gminnego. W każdym razie w trudnej dziedzinie budowy mieszkań należy unikać wszystkiego, co przeszkadza samopomocy; przeciwnie, winna ona być, jeżeli zachodzi potrzeba, popierana przez władze publiczne, tembardziej, że przy niedopisywaniu samopomocy, winny te władze przejąć zadania, które miała wypełnić samopomoc.

W ten sposób stowarzyszenia budowlane są instytucjami, które w wielu kierunkach mają olbrzymie znaczenie. One to w pierwszej linii umożliwiają warstwom ludności zaspakajanie własnych potrzeb mieszkaniowych przez branie współudziału pieniężnego lub czynnego w tych dążeniach.

Wkład udziałowy może być wnoszony przez członka w ratach tygodniowych, co jest dostępne i przy mniejszych zarobkach jego.

W instytucjach tych widzimy więc organizację, która budzić może w człowieku uczucie odpowiedzialności osobistej. Tego nie należy nie doceniać. Przy całym bowiem uznaniu konieczności opieki społecznej należy zawsze mieć

na względzie, że każdy człowiek przede wszystkim ma obowiązek dbać o siebie i swoich najbliższych. To poczucie obowiązku nie powinno być osłabione zbyt przez poparcie, okazywane przez zarządy gmin, które mogłoby być z ujmą dla godności ludzkiej. Jeżeli jednostka sama nie jest w stanie podołać tym obowiązkom, to winna się przyłączyć do zrzeszeń, gdyż w łączności jest siła.

Stowarzyszenia spółdzielcze dbają o lepsze plany, większe wygody mieszkań, a także i o estetykę. Mogą tak czynić, gdyż i środki mają potemu i obce im są dążenia spekulacyjne.

W Anglii i Niemczech, kooperatywy te są wzorowe i wpływają na działalność budowlaną prywatną. System budowlany, jak i zewnętrzna jego strona naogół wiele zyskały. Znane są wspaniałe budowle stowarzyszeń budowlanych w Hampstead pod Londynem, Harborne i Wawertree pod Liwerpoolem, w Berlinie, Hamburgu, Kolonji, Frankfurcie n. Menem. Szczegóły znajdują się w moich broszurach¹⁾.

Co się tyczy strony społecznej — pamiętać należy, że stowarzyszenia te, jak już zaznaczono, powstały z potrzeby naglącej. One często tworzą jedyną możliwość pracy pozytywnej w duchu reformy mieszkaniowej.

Istotne polepszenie w dziedzinie mieszkaniowej jest w obecnych warunkach, bez pracy spółdzielczych stowarzyszeń budowlanych, prawie niemożliwe. Nie należy też przypuszczać, że w niedalekim czasie stosunki się pod tym względem zmienią.

Formy prawne stowarzyszeń spółdzielczych budowlanych.

Co się tyczy form prawnych stowarzyszeń budowlanych wspomnieć należy: 1) o związkach (Genossenschaft), 2) stowarzyszeniach zarejestrowanych (eintragener Verein), 3) o towarzystwach z ograniczoną poręką (Gm. b. H.), 4) o towarzystwach akcyjnych z ograniczoną dywidendą.

Związki budowlane mają duże zalety z tego wzglę-

¹⁾ Dr. Wł. Dobrzyński: „Istota i rozwój idei Howarda“ (miastogród) Odbitka z Przeglądu Technicznego r. 1917 i inne.

du, że stan prawny ich regulowany jest przez specjalne prawo i przewidziana jest kontrola nad nimi (rada nadzorcza, rewident zrzeszenia). Dają więc one większą gwarancję, niż stowarzyszenia zarejestrowane.

Towarzystwo z ograniczoną poręką jest wskazane tam, gdzie pewna liczba osób zamożnych łączy się, w celu założenia stowarzyszenia budowlanego. Kapitał zakładowy, według prawa niemieckiego, musi wynosić minimum 20.000 m. Udziały są 500 markowe; przy zakładaniu towarzystwa wpłaca się przynajmniej 250 m. Jasnym jest, że ludzie mniej zamożni, zwłaszcza zaś robotnicy, rzadko tylko są w stanie brać udział w tego rodzaju zrzeszeniach.

W akcyjnych towarzystwach akcje muszą być przynajmniej 1000 markowe. Zresztą za zezwoleniem rządu, mogą być wydawane dla przedsięwzięć spółdzielczych akcje imienne mniejszego waloru, nie mniejsze jednak, niż 200 markowe. Ujemną stroną tej formy jest okoliczność, że powiększenie kapitału zakładowego wymaga wielu formalności, jak uchwały ogólnego zebrania, zarejestrowania w księgach handlowych i wydania nowych akcji.

Obydwie ostatnie formy prawne mają raczej charakter kapitalistyczny. Zrzeszenia o charakterze samopomocy muszą być ugruntowane na podstawie szerszej, muszą dawać możliwość tym sferom, o które się troszczymy, brania udziału swymi niewielkimi środkami. Do tego nie nadają się obydwie wyżej wymienione formy prawne, lecz jedynie forma zrzeszenia zarejestrowanego, która pod każdym względem odpowiada dążeniom samopomocy. Udział może być ustanowiony w dowolnej wysokości i daje też możliwość spłacania go małymi ratami, np. 4—6 m. miesięcznie. Chociaż gromadzenie kapitału w ten sposób jest powolne, jednakże przy większej liczbie członków, zwłaszcza jeżeli oprócz robotników i inne osoby biorą jeden lub więcej udziałów naraz, może on być wystarczającym kapitałem obrotowym, niezbędnym na początek. Jednak, szeroki rozwój zrzeszeń o charakterze samopomocy, możliwy jest jedynie przy wysokim poziomie uświadomienia społecznego ludności.

Z tego względu ze wszystkich form zrzeszeń najłatwiejszą do urzeczywistnienia jest forma zrzeszenia z ograniczoną poręką dlatego, że ogranicza ona zbyt-

nie ryzyko poszczególnych uczestników. Forma ta ma jeszcze i tę dobrą stronę, że każdej chwili może być przyjęty nowy członek, dawni zaś członkowie zawsze mogą nabywać dalsze udziały. Jest więc możliwe powiększanie kapitału bez uciążliwych formalności. Wskutek tego, ta forma prawna towarzystwa wydaje się obecnie dla stowarzyszeń budowlanych najdogodniejszą. Ujemną stroną organizacji tego rodzaju jest to, że członkowie mogą łatwo występować ze zrzeczenia, co oczywiście odbija się ujemnie na działalności jego. Drugą cechą formy tej jest postanowienie prawa, na zasadzie którego na ogólnem zebraniu każdy członek ma jeden głos, bez względu na ilość udziałów. To postanowienie może mieć wpływ ujemny, wstrzymując często lepiej sytuowanych od nabywania większej ilości udziałów, ponieważ możliwość przegłosowania nie jest wówczas wyłączona.

Z dwóch form prawnych: towarzystwa akcyjnego i zrzeczenia z ograniczoną poręką należałoby skonstruować jedną, z której byłyby usunięte strony ujemne jednej i drugiej i złączone ich zalety: przy formie tow. akcyjnego możliwe jest wymówienie udziału, rozwiązanie zaś stowarzyszenia bez uchwały ogólnego zebrania jest wyłączone. Zrzeczenie umożliwia i mniej zamożnym nabycie udziału dlatego, że wpłata na udział może być uskutecznioma małymi sumkami. Powiększenie kapitału obrotowego dokonuje się bez wielkich trudności, ponieważ każdej chwili mogą być przyjmowani nowi członkowie, dawni zaś mogą stale nabywać nowe udziały. Ten ostatni wzgląd ma dla stowarzyszeń budowlanych duże znaczenie. Przy formie zaś tow. akcyjnego, każde powiększenie kapitału, jak rzekłem, wymaga zatwierdzenia ogólnego zebrania, wniesienia do rejestru handlowego i ogłoszenia publicznego.

W naszych warunkach doskonale nadaje się forma prawna, stosowana przez Tow. mieszkań stałych, powstałe pod egidą delegacji do spraw miast-ogrodów przy W. T. H.

Pozwolę sobie przytoczyć główne punkty tej ustawy, zatwierdzonej przez wyższe władze rosyjskie w dniu 4 czerwca 1912 r.

Ustawa towarzystwa nie przewiduje kapitału zakładowego, lecz daje prawo emisji udziałów, mających charak-

ter, jak gdyby listów zastawnych, bo reprezentujących realne wartości przez t-wo posiadane. Suma udziałów nie jest ograniczona, zwiększa się bowiem w miarę zwiększania się majątków towarzystw.

Nabywcami udziałów są członkowie t-wa, pragnący otrzymać oddzielny domek, ewentualnie stałe mieszkanie w domach T-wa.

Każdy członek otrzymuje udziałów na taką sumę, jaką reprezentuje skapitalizowana wartość jego domu lub mieszkania i spłacać je może częściowo sposobem amortyzacyjnym.

Posiadacz udziałów ma prawo wieczystego posiadania danego domu lub mieszkania, o ile będzie płacił raty, do których się zobowiązał. Rata ta obejmuje procent od niezapłaconej sumy udziałów, procent na amortyzację niezapłaconej sumy oraz dodatek na koszty administracyjne. Wszystko to razem nie powinno wynosić więcej, aniżeli minimalne komorne, odpowiadające zamożności danego uczestnika.

Członkowie t-wa odpowiadają za jego zobowiązania tylko sumą udziałów, nie odpowiadają zaś z innego swego majątku.

Członek T-wa wywiązujący się akuratnie ze swych zobowiązań i wypełniający przepisy regulaminu, uchwalonego przez zebranie ogólne członków, jest wieczystym posiadaczem swego domu. Ma on prawo wynająć go komu innemu, oraz przekazać go swoim sukcesorom prawnym lub testamentowym. Ma prawo również sprzedać swoje udziały, wraz z prawem do wieczystego posiadania domu lub mieszkania, ale w tym przypadku prawo pierwszeństwa do kupna ma przedewszystkiem t-wo, a następnie jego członkowie, po cenie naznaczonej rok rocznie na podstawie bilansu. Słowem posiadacz domu lub mieszkania, będący członkiem T-wa, mieć będzie wszystkie atrybuty właściciela prócz prawa oznaczenia dowolnej sumy sprzedażnej. Hypotecznie tytuł własności wszystkich domów zapisany będzie na rzecz Towarzystwa.

Stowarzyszenia budowlane mają jedynie dobro ogółu na widoku, gdyż dążą do stworzenia dostatecznego zapasu mieszkań dla mniej zamożnych. Istnienie takiego zapasu leży w interesie ogółu. Cel, by mieszkania były możli-

wie tanie, można osiągnąć tylko w ten sposób, że koszty budowy będą możliwie niskie, co jest do osiągnięcia tylko przy zupełnem wyrzeczeniu się zysków. Taka bowiem jest zasada stowarzyszeń spółdzielczych. Coprawda, nie wyrzekają się one zupełnie zysków i nie mogą tego czynić, dlatego, że kapitały obrotowe pochodzą od osób i instytucji prywatnych, a kapitały te nie mogą być gromadzone w dostatecznej mierze, jeżeli nie są odpowiednio oprocentowane. Stosownie do tego muszą one troszczyć się o umiarkowane oprocentowanie kapitału z otrzymanych zysków. Statuty stowarzyszeń budowlanych zawierają warunek, że udziały albo akcje nie powinny dawać wyższej dywidendy, niż 4%, u nas stopę tę ustalić należy w wysokości 5%. Dalej przewiduje statut, że w razie rozwiązania stowarzyszenia otrzymują członkowie z powrotem to tylko, co włożyli istotnie na poczet udziałów lub akcji, pozostała zaś reszta majątku ma być przeznaczona na inne, możliwie zbliżone cele. Członkowie więc nie mają żadnego interesu w tem, by stowarzyszenie dawało wysokie zyski.

Wzniesione przez stowarzyszenia domy i mieszkania odnajmuje się lub sprzedaje po takiej cenie, jaka jest wymagana na pokrycie kosztów własnych, oprocentowanie własnego kapitału obrotowego i gromadzenie potrzebnych rezerw.

Właściwym celem stowarzyszeń budowlanych jest powiększanie podaży.

Przy oddawaniu mieszkań mogą być stosowane formy różne. Stowarzyszenia mogą ograniczać się do odnajmowania mieszkań, mogą sprzedawać wznoszone przez siebie domki małe, oddawać je w dzierżawę wieczystą, zastrzegać sobie prawo odkupu (system ulmski) i t. d.

Formą szkodliwą jest sprzedaż bez ograniczeń z tego względu, że nęwonabywcy spekulują domami tak samo, jak przeciętni spekulanci. Zatrzymując na stałe swój wpływ i nadzór nad użytkowaniem mieszkania, daje towarzystwo rękojmię, że mieszkanie będzie używane zgodnie z powziętem zamierzeniem, przyczem chodzi nietylko o wysokość komornego, ale i o sposób zamieszkiwania pod względem społecznym, obyczajowym i higienicznym.

System wydzierżawiania (t. j. używalności a nie własności) jak doświadczenie uczy, winien być uważany jako najlepszy i stosownie do tego jedynie racjonalnym jest — budowanie i wydzierżawianie domów przez stowarzyszenia budowlane spółdzielcze. Naturalnie może to mieć miejsce tylko w takich gminach, w których teren jest tani, dlatego, że tylko wtedy możliwa jest budowa małych domków.

Istota stowarzyszeń budowlanych spółdzielczych może być ujęta w następujące tezy.

1. pod względem prawno-społecznym:

- a) budują one domy z małymi mieszkaniami, zwalczają więc wszędzie brak takich mieszkań;
- b) zaopatrują je w dobre urządzenia, wygody gospodarskie i troszczą się również o to, by domy i zzewnątrz dobrze się prezentowały;
- c) dbają o dobre rzuty poziome, zachęcając prywatną działalność do naśladowania wzorów. Stowarzyszenia budowlane działalnością swoją dowodzą, że budowanie takich mieszkań robotniczych jest możliwym bez znaczniejszych nakładów.
- d) działalnością swoją skierowują one uwagę na luki w sprawie mieszkaniowej (brak dobrych mieszkań, obecność złych i niedostatecznych), zachęcając zarówno przedsiębiorczość prywatną, jak i władze, by przyczyniły się do usunięcia braków;
- e) stowarzyszenia poddają oględzinom periodycznym mieszkania swoje i troszczą się o to, by odpowiednio były one użytkowane. Przygotowują w ten sposób inspekcję mieszkaniową ogólną;
- f) uczą robotników cenić zalety dobrego mieszkania, pobudzają ich przez współpracę do powiększonej i zorganizowanej samopomocy i przy-

zwyczajają ich do praktycznej działalności gospodarczej.

II. Pod względem korzyści materialnych dla stowarzyszonych:

- a) mieszkańcy mają stąd znaczne ekonomiczne korzyści: ponieważ towarzystwa zadawalają się drobnym zyskiem, komorne jest umiarkowane, komornego też się nie podwyższa i mieszkań się nie wymawia, o ile lokatorowie wypełniają swe zobowiązania względem stowarzyszeń;
- b) konsumenci mogą wskutek tego uważać mieszkanie, jako swój własny zakątek; ponieważ mieszkania są zdrowotne, przewietrzalne i dobrze urządzone, powoduje to nie tylko zadowolenie lokatorów, ale i popiera dobre życie rodzinne;
- c) o ile stowarzyszenia budowlane sprzedają domy robotnikom, uskutecznią się to na zasadzie cen, odpowiadających kosztom własnym, nabywającym daje się też bardzo korzystne warunki, ułatwiające spłatę;
- d) członkowie stowarzyszeń, należący do sfer mniej zamożnych, zmuszeni są do oszczędzania, dochodząc w ten sposób z czasem do pewnego dobrobytu;
- e) mieszkania zostają stale w posiadaniu lokatora lub nabywcy, nie mogą być zabrane wbrew ich woli, przez co poczucie przywiązania do domu rozwija się i wpływa również dodatnio na życie rodzinne;
- f) o ile to tylko jest możliwym, dodawane są do mieszkań, wzgl. domów małe ogródki; tam, gdzie jest w zwyczaju trzymanie zwierząt domowych, jak kozy, świnie, króliki i t. p., które przynoszą pewne korzyści ekonomiczne, buduje się dla nich odpowiednie pomieszczenia.

Obok głównego swego zadania, mogą stow. budowlane dążyć i do innych celów kulturalnych. Mogą tworzyć pomieszczenia dla zebrań towarzyskich i naukowych, utrzymywać biblioteki, czytelnie i t. d. Często zarządy stowarzyszeń czynią zakupy wspólne, np. kartofli, węgla i t. p. Niektóre stowarzyszenia urządzają szkoły dla dzieci, place gier i sportów i t. d.

6. Podatki gruntowe i budynkowe.

Sprawa podatków odgrywa rolę ważną w ekonomii społecznej, zwłaszcza zaś w sprawie mieszkaniowej. Posiadłość (dom, teren), komunikacja i stosunki komorniane, były oddawna przedmiotem szczegółowego opodatkowania ze strony państwa i gmin, w dziedzinie podatków pośrednich i bezpośrednich. Podatki z jednej strony mogą znacznie popierać, z drugiej zaś—szkodzić sprawie mieszkaniowej.

Rozróżniamy trzy formy podatku gruntowego:

- 1) Podatek od posiadania płaci się po części od wartości użytkowej, po części zaś od t. zw. wartości ogólnej przyjętej danej okolicy i danego czasu. Ostatnia forma jest obecnie w miastach niemieckich najbardziej w użyciu; stawki podatkowe wahają się od 2^o/_o — 5^o/_o,
- 2) Podatek od zmiany własności nieruchomości wynosi obecnie u nas, wraz z opłatą stemplową około 5,5^o/_o, w Niemczech zaś—od 2—5^o/_o.
- 3) Podatek uiszczany od przyrostu wartości bywa pośredni i bezpośredni. Przy bezpośrednim określa się przyrost, jaki nastąpił w pewnych określonych odstępach czasu np. co 10 lat i opodatkowuje się go. Tego rodzaju opodatkowanie powodowałoby duże ciężary w praktyce. Powszechnie przyjęta forma podatku od przyrostu wartości w Niemczech jest pośrednia; uiszcza go się przy zmianie własności; określa zaś przez porównanie otrzymanej ceny sprzedażnej nieruchomości, z wartością jej kupna pierwotnego.

Opodatkowanie gruntu może mieć cel trojaki: 1) można uważać grunt, jako dogodny obiekt do otrzymania podatków, a więc jako źródło opodatkowania; 2) można mieć na celu pożądaną bądź pod względem społecznym, bądź gospodarczym podział ciężarów publicznych i 3) przez obarczenie podatkowe terenu można osiągnąć racjonalny jego rozwój.

Opodatkowanie terenu należy bez wątpienia do poważnych czynników polityki terenowej. Musimy tutaj zaznaczyć, że na nakładanie podatków nie powinniśmy się zapatrywać, jako na odosobniony środek do reformowania rozwoju sprawy terenowej. Jasną jest rzeczą, że tą drogą mogą być (dla państwa i gminy) osiągnane sumy znaczne. Tam, gdzie obroty terenami dają zyski miljonowe, można niewątpliwie wiele osiągnąć. Jednakże nie jest polecenia godnym, by na podstawie istniejących stosunków budować system podatkowy, który stawia sobie za zadanie wyciągnięcie zysków ze spekulacyjnego wzrastania wartości gruntu; spekulanci terenowi przerzucali by na lokatora każdy grosz nowego opodatkowania; w ten sposób nowe podatki przeniesioneby zostały przez przedsiębiorców i właścicieli domów na konsumentów mieszkań; szkodliwości zaś pod względem mieszkaniowym nie zmniejszałyby się wcale.

Im bardziej rozwój wartości terenu jest brany pod uwagę dla celów opodatkowania, tem większy będzie obowiązek państwa usuwać przedtem szkodliwości w kształtowaniu się cen.

W obecnych warunkach zadanie opodatkowania terenu jest szczególnie trudne. Istniejący system nabywania terenu miejskiego opiera się i warunkuje ruchem zwykłym wartości terenu. Dla samych zainteresowanych znośny on jest również tylko pod warunkiem ruchu zwykłego wartości.

Co do opodatkowania terenów rzecz się ma tak, że dla określenia wartości rynkowej domu wielomieszkanowego bierze się w rachubę wszystkie podatki: one stanowią składową część rozchodów nieruchomości tak samo, jak procenty hipoteczne i inne koszty, które powinny być pokrywane dochodami z nieruchomości, t. j. rozkłada się je na lokatorów. Teren, jako taki, przy systemie tym wymyka się z pod opodatkowania. Podatek od gruntu i po-

sesji nie jest podatkiem realnym, a osobowym i rozkładanie jego pozostawia się właścicielowi domu. Jeżeli przy obliczaniu dochodów nieruchomości nie wytrzymują one rachunku, ze względu, że procenty hipoteczne, wydatki i stawki podatkowe powiększyły się, podczas gdy podwyżka komornego w odpowiednim stopniu nie może być przeprowadzona, następuje bankructwo właściciela domu. Za stosunki te nie może być odpowiedzialna wysokość opodatkowania. Widzimy wszak, że w krajach z niskim systemem zabudowania i systemem domków małych, jak Belgja i Anglja, tereny są wysoko opodatkowane, a jednak właściciele terenów znajdują się w położeniu mocnem i pewnem. Nie podatki, a system budowy miast jest tu miarodajnym.

Jest rzeczą słuszną, by to wygodne położenie było w sposób właściwy zużytkowane przez gminy w ich polityce podatkowej. Opodatkowanie właścicieli domów jest środkiem prostym otrzymywania dochodów miejskich, jednakże przy przeholowaniu go musi on wpływać ujemnie na ogół ludności.

7. Finansowanie przedsięwzięć mieszkaniowych i kredyt hipoteczny.

Z racji szczytych ram pracy naszej dotknąć za ledwie możemy tej niezmiernie obszernej i zawiłej sprawy. Mogą być tutaj rozstrząsane jedynie najważniejsze punkty, z które m.in. prawnik najmniej jest obeznany.

Prof. J. Fuchs i R. Eberstadt są zdania, że obecny system osiedleńczy cierpi nie z powodu braku kapitału, a wskutek zbytku jego i jednocześnie ze złego użytku na korzyść raczej właściciela terenu, zamiast konsumenta czyli lokatora. Dziesiątki milionów w postaci listów zastawnych, polis ubezpieczeniowych, wkładów kas oszczędności i kapitały prywatne, umieszczone na hipotekach miejskich nie służą odpowiedniemu zabudowaniu terenu, lecz podwyższaniu cen jego. Sprzyjają one lichwie terenowej, skutkiem czego grunt jest coraz droższy i jednocześnie czynią one pieniądź na budowę coraz droższym, zmniejszając obieg jego. Tylko reforma kredytu hipotecznego może ukrócić dyktaturę terenową i wytrącić jej oręż z ręki. Wtedy pod naciskiem konieczności gospodarczej powstanie związek nowy pomiędzy kapitałem, a producentem mieszkań i konsumentem ich.

Wielkie trudności finansowania domków małych pochodzą stąd, że u nas, jak i w Niemczech, poważne banki i instytucje udzielają kredytu hipotecznego na budowę domów wielopiętrowych (koszarowych), nie chcą zaś go udzielać na budowę małych domków, gdyż te ostatnie nie są uważane za dające dostateczną gwarancję.

Dotąd pracuje więc u nas kapitał antyspołecznie. Używany on jest po większej części do spraw, które są

szkodliwe i sprzeczne z interesami ludu i inteligencji pracującej, posiadających drobne oszczędności, gdyż kapitał ten sprzyja spekulacji. Musimy się zastanowić nad prawem samostanowienia, gdy chodzi o nasze kapitały zaoszczędzone, zwłaszcza drobne. Nie narzekajmy na wyzysk dopóty, dopóki my sami bezmyślnie pieniądze na to dajemy. Gdybyśmy wszystkie sumy, które codziennie dostają się do rąk jednostek, zbierali i spożytkowywali na cele spółdzielcze, zbieralibyśmy sumy, któreby nam umożliwiały wspieranie zbyt słabych gospodarczo, by mogły sobie pomagać; w ten sposób można by osiągnąć, że współobywatele mieszkaliby na terenie tańszym, w domkach małych, tu pracowali, świeżego powietrza i jasnego nieba używali.

Olbrzymi rozwój towarzystw spółdzielczych mieszkaniowych w Anglii (Copartnership tenants societies) potwierdza to w zupełności.

Dzięki doskonałej organizacji tych związków lokatorów udało im się w ciągu niewielu lat pozyskać w znacznej mierze szerokie sfery ludności i wydostawać od nich kapitały. Ludność ta spostrzegła, jak krótkowzrocznym jest przy lokowaniu kapitału myśleć jedynie o oprocentowaniu jego, a nie, jak jest on spożytkowany i na jakie cele jest obracany. Będąc w Anglii, zadałem pytanie, skąd się biorą znaczne kapitały na budowę tak licznych i obszernych kolonji z małymi domkami; z pewnym akcentem zdziwienia odpowiedziano mi, że to są drobne oszczędności klasy zarobkującej. Te związki lokatorów, jako twórcy całych kolonji, przez zabudowywanie znacznych terenów, stały się w Anglii poważnym czynnikiem społecznym¹⁾ Związki te zasadniczo wynajmują swoje domy tylko stowarzyszonemu, którym Tow. nie wymawia mieszkania dopóty, dopóki członek spełnia wzięte na siebie zobowiązania. Wysokość komornego regulowana bywa według cen rynku mieszkaniowego. Odpowiednio do wysokości komornego, zgodnie z zasadami kooperatywy spożywczej, zapisuje się zysk na dobro konsumenta, względnie lokatora. W ten sposób gromadzi kooperatywa znaczne kapitały, do jej

¹⁾ Dr. Wł. Dobrzyński. „Postępy idei miast-ogrodów w Anglii i u nas“. Odbitka 6—10 „Zdrowia“. Rocznik XXX.

rozwoju potrzebne, gromadzona zaś dywidenda stanowi z czasem ubezpieczenie stowarzyszonych. Dywidendę można zrealizować jedynie przez przepisywanie udziału na innego członka. Tym sposobem zabezpieczone są interesy zarówno spółnoty, jak i swoboda jednostek. Dzięki wspaniałej organizacji, możliwie oszczędnemu i świetnemu wogóle prowadzeniu przedsięwzięć przekonano szerokie koła społeczeństwa, jak już zaznaczyłem, co do pewności i przedewszystkiem celowości inwestowanego kapitału. Nasze miasta i miasteczka wołą gromadzić kapitały, niż prowadzić politykę terenową¹⁾. Robią one wrażenie gospodarzy nieprzezornych, którzy dla sprowadzenia ulepszeń czekają aż katastrofa ich do tego zmusi, a nie dbają zawczasu o ład i porządek.

W okresie przejściowym winny powstawać spółdzielcze terenowe i osiedleńcze stowarzyszenia, dla ludności miejskiej i wogóle nierolniczej. Ich zadaniem winno być pozyskiwanie i przygotowywanie terenów i wzięcie w swe ręce kierunku działalności budowlanej. Zasadnicza idea tych towarzystw jest dobrze znana. Towarzystwami temi mogą być: państwo, prowincja, powiat, gmina, może inne jeszcze organizacje publiczne, jak instytucje przemysłowe, zorganizowany związek spóżywców i t. d. Z tych dziedzin winien być dostarczany kapitał towarzystw, podczas gdy dalsze środki dla agend (właściwie budowy), winny być dostarczane przedewszystkiem przez prywatne instytucje kredytowe, jak banki, tow. ubezpieczeń i t. d. Statut i regulamin towarzystw tych winny być możliwie swobodne, umożliwiające ruchliwą działalność przedsiębiorczą. Polem działania takiego towarzystwa byłyby okręgi większych miast z ich dalszem otoczeniem, albo też jeden lub więcej powiatów. Do zadań towarzystwa oprócz pozyskiwania gruntów i przygotowywania ich do celów osiedleńczych, należałaby inicjatywa i troska o potrzebne przedsiębiorstwa budowlane, dalej sanacja starych dzielnic, właściwa zaś działalność budowlana przy-

¹⁾ Dr. Józef Jaworski: „Gospodarka finansowa, zarządów miejskich w Królestwie Polskiem“. Odb. z N. N. 10 i 11 „Zdrowia“ z roku 1908.

padła by im tylko w skromnych rozmiarach, przeważnie zaś budowałyby przedsiębiorstwa, ludzie prywatni i kooperatywy na udzielonym przez towarzystwo gruncie (Letchworth) jedynie przy uwzględnieniu warunków przez towarzystwo to zastrzeżonych.

Krajowe banki osiedleńcze, jako organizacje finansowe, proponowane przez F. Beustera, winny iść ręką w rękę z temi towarzystwami. Przedewszystkiem będą one dbały o odpowiednich inicjatorów i pierwszych kolonistów, wychodząc z założenia, że czyn i przykład są dla zabiegów techniczno-gospodarczych ważniejsze, niż wszystkie okólniki ministerjalne.

Oto punkt widzenia, którego dotąd we wszystkich programach reform mieszkaniowych brakło, a który w istocie jest głównym czynnikiem, od którego w pierwszej linii zależy powodzenie przedsięwzięcia.

Pomijam potrzebę uzdrowienia kredytu na dalszą metę, jak zakładanie banków kredytu amortyzacyjnego, do powstania którego będą potrzebne nowe formy prawne. Budowa nowych domów zaraz po zawarciu pokoju będzie mogła być uskuteczniiona tylko przy pomocy znacznych pożyczek ze źródeł publicznych. Obecne źródła kredytu nawet dla tow. budowlanych spółdzielczych okazały się niewystarczającymi. Dostarczenie kapitału na zaspokojenie najniezbędniejszych potrzeb winno być troską rządu. W Niemczech proponują (Mewes), by z pożyczki wojennej rząd przeznaczył na cel powyższy 1 miliard marek na warunkach dogodnych.

Brak nam kryterjum, by mózdz osądzić, jakie będzie w Królestwie rozmieszczenie ludności po wojnie i jakie będą wewnętrzne wędrowki wskutek zmian gospodarczych, które niewątpliwie zajdą.

W ośrodkach życia przemysłowego Niemiec (według Dominika-Schöneberg, Berlin¹⁾) niezależnie od przyjętej normy 3% niezajętych mieszkań, potrzeba będzie nowych mieszkań $\pm 4\%$ obecnej liczby; przy wysokich niezmiernie cenach materiału budowlanego, robocizny etc. kosztowa-

¹⁾ Zebranie ogólne żeńskiego stowarzyszenia dla spraw mieszkań małych 24 listopada 1917 r.

łoby to 1½ miljarde marek. Obok tego należy wziąć w rachubę zapas rynku hipotecznego na pokrycie najniezbędniejszych spłat hipotek wymówionych i niezapłaconych procentów, zaliczek przy sprzedażach i t. d. Środków, któreby tu były pomocne, nie posiadamy.

Oprócz państwowego, winien być uruchomiony kapitał prywatny, który będzie mógł być pozyskiwany, jako pożyczka hipoteczna dla nowowznoszonych budowli, tylko w razie znacznie wyższego oprocentowania go. Do tego trzeba dodać, że, jak doświadczenie wojny uczy, ujemne strony niepłynności i unieruchomienia pożyczek hipotecznych dają się bardzo odczuć w szerokich sferach budujących. Kapitał po wojnie musi być płynny, będzie on bowiem potrzebny dla odbudowy zniszczonego przemysłu. Na kapitał prywatny więc w najbliższym okresie po wojnie liczyć na ten cel nie podobna. Jediną możliwością przyciągnięcia po wojnie prywatnego kapitału na budowę mieszkań w szerszym zakresie byłaby może ta, że pracodawcy braliby znaczny udział w finansowaniu nowowznoszonych domków dla robotników swoich. Czy ogólnie i gospodarczo-polityczne podstawy okażą się dla tej dziedziny odpowiednie — przesądzać trudno.

Niewiadomo również, czy nasze kasy oszczędnościowe bezpośrednio po wojnie odegrają znaczną rolę przy udzielaniu pożyczek hipotecznych. Jeżeli nawet wkłady po niszczącej wojnie jeszcze pozostały w kasach, będą one prawdopodobnie potrzebne przy odbudowie naszego życia ekonomicznego. Tworzenie zaś nowych oszczędności, według wszelkiego prawdopodobieństwa, będzie wyłączone wskutek drożyzny ogólnej, braku zajęcia i t. d.

F. Beuster¹⁾ proponuje dla kas oszczędnościowych, towarzystw ubezpieczeniowych i innych instytucji finansowych nakaz prawny do udzielania pożyczek, mianowicie pewnego ułamka wszystkich wkładów na cele budowlane charakteru społecznego. Środek ten byłby bezpośrednio po wojnie tylko wtedy odpowiedni, gdyby sumy te zostały złożone jednemu lub kilku biurom centralnym dla dużych

1) Städtische Siedlungspolitik nach dem Kriege.

okręgów i stąd udzielane na najniezbędniejsze potrzeby mieszkaniowe, nie zaś pozostawiane do dyspozycji poszczególnym organizacjom i jednostkom; umożliwiłoby to pomoc racjonalną.

Ten sam cel mógłby być osiągnięty w sposób prostszy i bardziej celowy, gdyby kasy i instytucje, o których mowa, były zmuszone sumy te składać do kas państwowych, a państwo udzielałoby w miarę potrzeby pożyczek na budowę małych mieszkań.

Co się tyczy towarzystw ubezpieczeń na życie, wiadomo, że były one przed wojną w znacznym stopniu wierzycielami hipotecznymi dużych domów wielkomiejskich. Wskutek wojny Towarzystwa te znacznie ucierpiały i niewiadomo, jak się po wojnie ich finanse kształtować będą. Należy się jednak spodziewać, że towarzystwa te i bez przymusu część przynajmniej rozporządzalnego kapitału będą umieszczały na hypotekach małych domków osiedli spółdzielczych. Hypoteki te, jak uczy doświadczenie Zachodu (Niemcy, Anglja), ryzykowne bynajmniej nie są. Wydaje się jednak, że w naszych warunkach najbardziej celowym byłoby, gdyby państwo, zaciągając pożyczkę dla potrzeb ogólnych, przeznaczyło z góry pewną sumę, w przybliżeniu paręset milionów marek, na udzielanie pożyczek dla nowowznoszonych domów. Suma ta przekazana być winna Ministerstwu Zdrowia Publicznego i Opieki Społecznej, które, bezpośrednio, albo za pośrednictwem gmin, udzielałoby pożyczek do wysokości 75% do 80% (ewentualnie za poręką gmin). Sumy te byłyby obracane na budowanie solidnych, celowo urządzonych małych domków z ogródkami, któreby odpowiadały wymaganiom społecznym i zdrowotnym mieszkańców. W razie potrzeby możnaby obok małych budować domy średniej wielkości (2-piętrowe) Pożyczki winnyby, rzecz prosta, być udzielane tam, gdzie jest konieczna potrzeba powiększenia liczby małych, wzgl. średnich mieszkań.

Dalszym warunkiem jest ograniczenie wysokości kormonego i ceny sprzedażnej domów na szereg lat. O ile oba warunki są wypełnione, możnaby udzielać pożyczek nietylko stowarzyszeniom budowlanym spółdzielczym, ale i zasługującym na zaufanie jednostkom prywatnym. Po-

parcie należy się szczególnie tym, którzy budują dla potrzeb własnych.

Będzie rzeczą konieczną, celem wyrównania wyższych kosztów budowy, by, jak w Niemczech, właścicielom udzielony został albo zasiłek jednorazowy na budowę, albo też w ciągu szeregu lat znaczny dodatek ze środków publicznych do opłacania procentów. Wysokość tych dodatków byłaby zależną od stopnia podrożenia budowy. W każdym razie proponowane w Niemczech dodatki do opłacania procentów będą wynosić rocznie przypuszczalnie od 2—3% kosztów budowy. Naturalnie mogą one być stopniowane odpowiednio do czasu, kiedy zaczęto i ukończono budowlę.

Do dopłat tych winny się przyczyniać i gminy; mogą one ze swej strony wciągać do akcji i pracodawców, u których liczba robotników i urzędników znacznie wzrosła w porównaniu z ostatnim rokiem po wojnie (Niemcy).

Amortyzacja pożyczek w pierwszych latach po wojnie winna być odroczone.

Projekt M. Wagnera, jeżeli się okaże praktycznym, przyczyni się w znacznym stopniu do rozwiązania trudnej sprawy zwalczania grożącego „głodu” mieszkaniowego.

Projekt ten jest następujący: Że koszty budowy po wojnie będą znacznie wyższe, niż przedtem, przyznają wszyscy. Do kosztów dochodzą jeszcze procenty hipoteczne, większe koszty administracji i prawdopodobnie wyższe podatki. Oczywiście komorne w domach, któreby zostały zbudowane po wojnie musi być znacznie wyższe, niż przed wojną. W Niemczech oceniają zwyżkę na 70%, u nas — bez porównania wyżej jeszcze. Mogą więc być budowane domy tylko wtedy, kiedy ludność płacić będzie w stanie tak znacznie podwyższone komorne w nowowznoszonych domach, albo też jeżeli właścicielom udzielane będą pożyczki i ulgi, a komorne w ten sposób ulegnie odpowiedniej niżce. Musimy się liczyć z tem, że po wojnie trzeba będzie budować wiele, jeżeli ma się zapobiedz smutnemu wynikowi obecnego stanu rzeczy. Otóż M. Wagner proponuje tę nadwyżkę kosztów budowy nowych mieszkań, w porównaniu ze stanem dawniejszym, przenieść na wszystkie istniejące mieszkania i wprowadzić w tym celu podatek komorniany. Jest rzeczą jasną, że

przy liczbowym stosunku pomiędzy starymi i nowymi mieszkaniami, już bardzo umiarkowana dopłata do pierwszych wystarczyłaby na pokrycie nawet znacznej przewyżki kosztów budowlanych. Ponieważ komorne w mieszkaniach starych, i bez tego podniosłoby się wskutek prawa ekonomicznego, regulującego cenę rynkową, drobny ułamek z nadmiernych dochodów właścicieli domów starych mógłby służyć celom społecznym. Jednym z najbliższych celów byłoby budowanie nowych domów o typie racjonalnym. Stały stosunek przedstawi się, być może, najlepiej, jeżeli sobie uprzytomnimy, że w istocie nie chodzi o podatek od komornego, a właściwie o pewną formę podatku od przyrostu wartości. Większe koszty nowych budowli mają być, według Wagnera, rozłożone na wszystkie stare i nowopowstające mieszkania.

Możnaby połączyć podatek od komornego z określeniem maksymalnego komornego, ustanawianego i regulowanego przez władze prawodawcze.

Zresztą chce on by cały ten projekt, po przygotowawczem uregulowaniu prawnem, był przeprowadzony przez gminy. One też powinny obracać powstającymi stąd środkami. Podatek ma być pobierany w takiej wysokości, by były do rozporządzenia środki materialne nie tylko na sfinansowanie budowli nowych, ale i na wypełnienie innych zadań polityki mieszkaniowej, np. na spłatę powstałych podczas wojny długów komornianych, na zaopatrywanie w mieszkania rodzin obarczonych dziećmi, na cele osiedleńcze dla inwalidów i sanację starych dzielnic miejskich.

Myślą przewodnią projektu jest pokrywanie większych kosztów budowy nowych domów ze źródeł samoistnie powstającej zwyczajki komornego. Na tej podstawie można by jednocześnie zorganizować gospodarcze zwalczanie braku mieszkań i drożyzny komornego. Projekt jest bardzo dobry.

Należy sobie jeszcze uprzytomnić, że podatek projektowany, któryby wynosił 0,60/0—1/0 komornego, byłby płacony stale lub przynajmniej tak długo, aż nastąpi zmiana całego stosunku normalnego w nowozbudowanych domach.

8.

Najpilniejsze zadania polityki osiedleńczo-mieszkaniowej w okresie przejściowym.

Pomimo ustawy o ochronie lokatorów, która weszła już u nas w życie, pomimo proponowanych sądów rozjemczych przy urzędach do spraw mieszkaniowych, przepisów o inspekcji, wykazie i statystyce mieszkań i innych projektowanych środków celem zażegnania grożącego „głodu” mieszkaniowego, obecne stosunki mieszkaniowe kryją w sobie wielkie niebezpieczeństwo obniżenia tego, co anglicy nazywają Standard of live, czyli poziomu życia mas: Nietylko bowiem zmuszają one do kontentowania się mieszkaniem małemi, przeciwko czemu zawsze występowaliśmy, ale i powodują niesłychane ich przepętnienie. Słyszymy, że w różnych miejscowościach, gdzie już istnieje „głód” mieszkaniowy, chwycono się tych środków zaradczych, których zawsze w takich razach domagają się przedewszystkiem właściciele domów i terenów, mianowicie zmiany przepisów budowlanych przez tolerowanie choćby tylko przejściowe, mieszkań suterenowych i poddaszy, a więc dalsze skupiania się ludności i przepętniania mieszkań¹⁾).

Przeciwko temu wysoce niebezpiecznemu środkowi należy energicznie powstawać, ponieważ raz dozwolone zamieszkanie szkodliwego lokalu, jak uczy doświadczenie, niezmiernie trudno jest cofnąć. Prowadzi to w końcu

¹⁾ Dr. J. Adamski: „Mieszkania suterenowe”. Odb. „Zdrowia” zeszyt 6—9 rok 1918.

tylko do dalszego wzrastania renty gruntowej, a więc — do nowego niezasluzonego przyrostu wartości wskutek wojny — kosztem zdrowia naszego ludu. Środki te mogą być, i to chwilowo tylko, dopuszczone pod tym warunkiem, że komorne za mieszkania nowe będzie ustalane przez gminy albo też przez gminy mieszkania te będą wynajmowane. W każdym razie czysty zysk komornego pójdzie nie do kieszeni właściciela domu, a dostanie się gminie, która zużyje go na popieranie nowych budowli z małemi mieszkaniami. Przypuszczać należy, że takie uregulowanie sprawy bardzoby osłabiło wołanie o tę pomoc. Jednakże środkiem niewątpliwie lepszym będzie budowanie domów drewnianych prowizorycznych, lub stałych, (jak np. chata włościańska) dla których istnieją już wzory doskonałe pod względem gospodarczym, higienicznym i artystycznym. Ale i przy dopuszczeniu poddaszy i suterren, jako mieszkań, zagraża niewątpliwie niebezpieczeństwo coraz większego przepięnienia istniejących mieszkań. Wprowadzenie zaś inspekcji mieszkań niewiele pomoże; będzie ona bezradną.

Trzeba więc będzie szukać innych dróg pomocy, a w pierwszej linii — budować małe mieszkania i dążyć, by one były możliwie tanie, a więc — opracować dla nich przepisy budowlane ulgowe. — starać się o możliwie tańszy materiał budowlany i tańszą robociznę (co winno być zadaniem rządu i gminy), by w ten sposób umożliwić sanację sprawy mieszkaniowej drogą decentralizacji.

Sprawa sfinansowania tych budowli będzie po wojnie najważniejszym problemem dla stowarzyszeń budowlanych. Ponieważ spółdzielcza działalność budowlana, wobec przewidywanego zastoju przedsiębiorstw budowlanych prywatnych, będzie nieunikniona, władze rządowe i municypalne winny więc ją szybko i skutecznie poprzeć.

Przedewszystkiem więc winny się znaleźć nowe źródła pieniężne dla budowy małych mieszkań przez stowarzyszenia budowlane spółdzielcze, następnie zaś — przez osoby prywatne.

Wobec tego olbrzymiego zadania winny być starannie rozważone wszystkie projekty rozwiązania tych trudności. A więc:

1) system, polegający na zmuszaniu prawodawczem towarzystw ubezpieczeń socjalnych i prywatnych, kas

oszczędności i innych instytucji pokrewnych do udzielania pożyczek nie tylko na domy duże, ale w pewnym stopniu (od $\frac{1}{3}$ do $\frac{1}{2}$ wkładów) i na objekty małe;

2) opodatkowanie samotnych i obracanie funduszy tych na budowę małych mieszkań;

3) pieniądze na cele te mogą pochodzić z podatków od komornego, o czym wyżej już była mowa. Dzięki temu podatkowi dałby się osiągnąć jeszcze inny cel; mianowicie, powstające przy nowych budowlach wyższe koszty produkcji przez umiarkowaną przymusową podwyżkę komornego rozłożyć by można odrazu na wszystkie mieszkania, a więc nowe i stare. Projekt ten możnaby doskonale połączyć z wprowadzeniem maksymalnego komornego, powiedzmy w stosunku do ostatniego roku przed wojną;

4) możnaby pomyśleć o olbrzymich zarobkach wojennych niektórych osób, od których należałoby zażądać, aby część nabytych bogactw obracali na budowę odpowiednich domów, a jeszcze lepiej, by brali udział w stowarzyszeniach budowlanych spółdzielczych i osiedleńczych. (Niemcy proponują, by to zostało przeprowadzone prawodawczo);

5) możnaby również pomyśleć o tem, by zakładanie nowych fabryk i rozszerzanie starych możliwie było po wojnie nie inaczej, jak pod warunkiem zbudowania mieszkań dla pracowników tych zakładów.

Ale to wszystko przy wielkości i trudności zadania nie wystarczy i, jak powiedzieliśmy, potrzebny będzie duży kapitał na budowę małych mieszkań (paręset milionów), dostarczony przez państwo gminom, a przez nie — tow. spółdzielczym, lub osobom prywatnym, stosującym się do ustalonych przez gminy warunków (spółdzielczo-ograniczonym).

Niemniej ważną jest rzeczą, a nawet konieczną — oszczędne budowanie; a więc oprócz już wspomnianych ulgowych przepisów budowlanych celowym będzie zakaz budowania domów luksusowych w pierwszych latach po wojnie; dalej — niezbędnem będzie zarządzić w okresie przejściowym apństwową repartycję materiałów budowlanych, a przede wszystkim — opracować odpowiednie typy domów. Należy przeważnie korzystać z ustawy Tow. mie-

szań stałych lub z formy dzierżawy wieczystej, przy której odpada potrzeba kapitału na nabycie terenu.

Młode Państwo Polskie będzie musiało stworzyć prawo o wywłaszczaniu terenów na korzyść i do rozporządzenia władz komunalnych; będzie też ono miało obowiązek popierania działalności budowlanej spółdzielczej, a warunkowo—i prywatnej. Niemniej potrzebna będzie polityka komunikacyjno-taryfowa, ożywiona duchem społecznym, celem przygotowania do budowy terenów na obwodzie miast. Niezbędne będą dalej tereny państwowe i komunalne, które winny być w tym celu obficie gromadzone. Przedewszystkiem zaś winny być powołane do życia towarzystwa spółdzielcze osiedleńczo-terenowe, szeroko popierane przez fundusze publiczne.

Zadaniem tych towarzystw winno być, jak już zaznaczono, zabieganie o teren i przygotowanie jego, budowanie zaś—o tyle tylko, o ile budowle te mają służyć celom państwowym i gminnym.

Oprócz państwa i gmin mogą powoływać do życia tego rodzaju towarzystwa i inne organizacje publiczne, np. parafje, dalej zakłady przemysłowe, związki budowlane i t. p. Organizacje te winny dostarczać kapitału zakładowego, podczas gdy dalsze środki powstawać winny ze źródeł specjalnych.

Wszystkie reformy powyższe wymagają powołania do życia organizacji urzędu do spraw osiedleńczo-mieszkańczych.

Pozostaje jeszcze zastanowić się nad sposobami dostarczania niezbędnych do budowy materiałów po wojnie oraz sił roboczych i nad sposobami uprzyśpieszenia budowy domów. Ożywienie ruchu budowlanego zależy w pierwszej linii od obfitości i taniości materiałów budowlanych, obecności sił roboczych, których, jak wiemy, dotąd brak.

Troska o siłę roboczą winna być postawiona na pierwszym planie z tego względu, że bez niej o wytwarzaniu niezbędnych materiałów, jak cegły, wapna, drzewa i żelaza i t. p. mowy być nie może. Produkty powinny być przygotowane w dużych ilościach, jest więc pierwszym wskazaniem, by zakłady odpowiednie zostały jaknajprędzej uruchomione. Szczególnie odnosi się to do drzewa i budulca, który winien

być cięty jeszcze w ciągu zimy, dlatego, że drzewo cięte na wiosnę, jako bogate w soki, do celów budowlanych się nie nadaje.

Należy więc zawczasu postarać się o to, jeszcze w ciągu zimy, by powracający robotnicy, którzy nie mają zatrudnienia w miesiącach zimowych na roli, znaleźli pracę przy ścinaniu i obrabianiu drzewa. Winno to być zadaniem Wydziału reemigracyjnego; niewypełnienie tego zadania pociągnąć może za sobą skutek braku budulca odroczenie budowy na kilka miesięcy.

Niemniej ważnem jest, by na wiosnę nie brakowało robotników celem uruchomienia cegielni; dlatego już w lutym 1919 r. należy przez ogłoszenie w pismach i za pośrednictwem giełd pracy starać się o fachowych robotników do tych zakładów, by móżd rozpocząć robotę w połowie kwietnia. Gdyby tego zaniechano, zabrakłoby dla przyszłego roku najważniejszego materiału — cegły, i budowa domów musiałaby zostać odroczoną.

To samo z odnośnymi zmianami stosuje się również i do innych materiałów budowlanych, które muszą być wyrabiane, ażeby móżd wogóle rozpocząć budowanie. Powracający żołnierze i jeńcy wojenni winni być segregowani przez właściwe organy na odpowiednie grupy robotników budowlanych, w zależności od ich zawodu i uzdolnienia.

Należy przypuszczać, że niesłuchanie drogie obecnie materiały budowlane po wojnie stanieją. W Niemczech przypuszczają, że po zawarciu pokoju ceny materiałów tych obniżą się i będą wyższe od przedwojennych nie więcej, niż o 50% — 70%. U nas, sądząc ze stosunków przedwojennych, można liczyć, że po wojnie ceny będą o 100 — 140% wyższe, niż w Niemczech. Ze ceny materiałów budowlanych wogóle się zmniejszą po zawarciu pokoju, kwestji chyba nie ulega, na to składają się następujące powody:

- 1) władze zaprzestaną rekwizycji;
- 2) ulepszą się bądź co-bądź warunki transportu, tak, że możliwem będzie sprowadzanie potrzebnych materiałów ze stron dalszych, gdzie one są znacznie tańsze;
- 3) powrót znacznej masy robotników spowoduje większe zaofiarowanie pracy, która stanie się przystępniejszą;

4) wskutek prawidłowej pracy w naszych kopalniach węgla, cegielnie i inne pokrewne zakłady przemysłowe łatwiej będzie można uruchomić i

5) Rząd Polski wreszcie będzie mocen ustanowić ceny maksymalne na produkty budowlane.

Mimo to wszystko otrzymywanie materiałów na cele budowlane będzie po wojnie połączone ze znacznymi trudnościami. W przeciwstawieniu do tego jest obecnie już duże zapotrzebowanie mieszkań i spodziewać się należy bez porównania większego jeszcze, w miarę powrotu uchodźców.

Dlatego jest polecenia godnym, by Rząd w okresie przejściowym w ciągu pewnego czasu rozciągał opiekę nad surowcami i materiałami budowlanymi, przy czem pożądanem byłoby zachowanie następujących warunków:

- a) należy zgóry zarezerwować pewną część ich dla rękodzielników budowlanych, również uwzględniać należy także potrzeby żołnierzy i inwalidów,
- b) celem rozdziału sprawiedliwego produktów pomiędzy poszczególne klasy spóżywców należy wciągnąć do akcji związki zawodowe budowlane;
- c) podział produktów winien być tak dokonany, by były one możliwie tanio dostarczane spóżywcom;
- d) Rząd winien zawczasu postarać się o dostawę węgla i o środki transportowe.

Te same środki, jak do budowy domów winny być stosowane również do wyrobu sprzętów domowych:

- a) jeżeli organizacje publiczne (państwo, gmina) same są wytwórcami materiałów budowlanych (przedewszystkiem drzewa), winny je bez ograniczeń sprzedawać dla celów budowlanych na warunkach najdogodniejszych;
- b) winna być ustanowiona ścisła kontrola cen na materiały budowlane.

Mimo wszystkie zabiegi o udostępnienie budowania nowych domów murowanych, uświadamiamy sobie jasno, że sprawa ta w szybkim czasie uregulowaną być nie może, przynajmniej nie tak szybko, jak tego wymaga grożą-

cy Warszawie i Państwu „głód” mieszkaniowy, który obecnie jest zjawiskiem międzynarodowym.

Trzeba więc będzie uciec się do innych środków różnych, jak racjonowanie mieszkań, t. j. normowanie wielkości mieszkań w stosunku do liczby członków rodziny i ich zawodu. Musimy bowiem sobie powiedzieć, że po wojnie dostarczanie ludności mieszkań będzie tem, czem była aprowizacja żywności podczas wojny. W tym celu niezbędnymi się okażą następujące środki:

- a) pomoc przy wykończaniu budowy domów rozpoczętych przed wojną;
- b) rekwizycje mieszkań;
- c) powołanie urzędów rozjemczych miejskich, których zadaniem będzie obrona lokatorów przed wyzyskiem;
- d) powiększenie ilości mieszkań drogą podziału większych mieszkań na mniejsze;
- e) oddawanie wolnych mieszkań państwowych i municypalnych pozbawionym dachu.
- f) ustanowienie powinności kwaterekowej dla bezdomnych;
- g) normowanie napływu do gmin ludności niestałej w zależności od liczby wolnych mieszkań.
- h) oddawanie do celów mieszkaniowych suterenu i poddaszy (środek czasowy, niebezpieczny).

Możnaby wysilać umysł na wynalezienie innych jeszcze tego rodzaju środków. Ale musimy powiedzieć, że wszystkie one, aczkolwiek w chwili wielkiej potrzeby mogą mieć pewne znaczenie, nie rokują jednakże wyników trwałych. Co gorsza, wszystkie te paljatywy są, jako powodujące przepełnienie i skupienie ludności, zasadniczo niedopuszczalne, grzeszą bowiem przeciw higienie i obyczajności. Jest to zjawisko smutne, że trzeba choć krótko tolerować stan, przeciwko któremu tyle lat walczyliśmy.

Z punktu widzenia higieny społecznej pozostanie zawsze najważniejszą budowa nowych siedzib; albowiem winniśmy ludność nie skupiać a rozpraszać. Ponieważ jednak obecnie, wskutek niesłychanej drożyzny materiałów budowlanych, robocizny i kapitałów o wznoszeniu domów stałych murowanych nie może być mowy, trzeba będzie posiłkować się materiałem tańszym—drzewem.

Zadanie władz państwowych i komunalnych polegać będzie w pierwszej linii na przeprowadzeniu szybkiej i racjonalnej pracy przygotowawczej.

Zarządy miast winny wszędzie rozplanować swe tereny, a tam, gdzie terenów niema, postarać się o nabycie ich przy możliwie dobrej komunikacji, przygotować je do budowy t. j. zaprowadzić najniezbędniejsze i najtańszym sposobem wykonywane inwestycje (wąskie jezdnie ulic, woda i oświetlenie; z kanalizacją zaś przy przestronnem zabudowywaniu można narazie poczekać). Odpowiednie parcele (około 300 m. kw.) oddawać stowarzyszeniom budowlanym na zasadach wyłączających spekulację (prawo odkupu, dzierżawa wieczysta).

Warszawa jest w szczęśliwszem położeniu, niż wiele innych miast zachodniej Europy: może mieć taniego terenu pod dostatkiem. Na samym tylko areale miejskim jest 1820 ha odpowiedniego terenu, nadającego się do zabudowania.

Co się tyczy budowy samych domów, trzeba by je podzielić na 2 kategorie: 1) baraki w miejscach etapowych dla czasowego umieszczania uchodźców i 2) budynki trwałe (drewniane) — we wszystkich innych miejscowościach.

Należy nawiązać stosunki z właścicielami lasów, postarać się o możliwie tani transport z Litwy i Białorusi, pobudować tartaki, któreby mogły również przygotować drzewo na sprzęty, których wszak również przewiduje się duży brak po wojnie. W naszych warunkach wydaje się najodpowiedniejszą budowa prostych chat włościańskich wiązanych z bali, tak rozpowszechnionych w Polsce całej, na Litwie i Białorusi.

Zakończenie.

Jeżeli wszystkie wyżej wymienione środki — albo przynajmniej ważniejsze z nich — bezzwłocznie zostaną wprowadzone w życie, wtedy tylko możemy mieć nadzieję, że straszne widmo głodu mieszkaniowego po wojnie usunięte zostanie, zwłaszcza jeżeli nam się uda zapoczątkować reformę mieszkań w duchu decentralizacyjnym i wtedy stosunki mieszkaniowe szerokich mas naszego narodu po wojnie nie tylko się nie pogorszą, ale nawet polepszą.

Ze decentralizacja mieszkań jest konieczną, jest rzeczą jasną: wiemy, jak niezbędnym jest podniesienie ilości urodzeń, by wyrównać te ofiary, które wojna ta pochłonięła szczególnie wśród ssawców. Wiemy, że głód mieszkaniowy był przed wojną główną przyczyną spadku liczby porodów; po wojnie spadek ten musi być jeszcze większy, jeżeli się zawczasu nie zapobiegnie brakowi mieszkań i ogólnej podwyżce komornego. Wiemy również, że świadomość ważności sprawy tej jest obecnie wśród bardzo szerokich mas rozpowszechniona. Proklamacje polityczne partji naszych kończą się nieraz żądaniem radykalnej reformy mieszkaniowej, jako jednego z najważniejszych postulatów.

W każdym razie teraz nastęrcza się jedyna sposobność radykalnej zmiany naszych stosunków osiedleńczo-mieszkaniowych w duchu najdalej idącej decentralizacji, a przynajmniej torowania drogi do niej dla przyszłych pokoleń.

L i t e r a t u r a .

Dr. Adamski Jan: „Sprawa mieszkaniowa”. *Ekonomista* 1916.

Grabski Wł.: „Rocznik statystyczny Królestwa Polskiego” 1913.

Grendyszyński L.: „Co to jest miasto—ogród?” „Złoty Róg” 1912.

Krzyżanowski i Kumaniecki: „Statystyka Polski”.

Dr. Janiszewski Tomasz: „O wymogach zdrowotnych przy odbudowie kraju”. *Zdrowie* 1916.

Dr. Jaworski Józef: „Gospodarka finansowa rządów miejskich w Królestwie Polskiem”. *Zdrowie* 1908.

Dr. Polak Józef: „Wykład higieny miast”. 1908.

Jankowski Edm.: „Ogródki małe”.

Dr. Serkowski St.: „Przyrost naturalny ludności jako zagadnienie higieny socjalnej”. 1917.

Practical housing by Nettlefold Letchworth. 1908.

Town Planning in Theory and Practice. Garden City Association 1907.

Prof. C. J. Fuchs: „Die Wohnungs und Siedlungsfrage nach dem Kriege”. Stuttgart 1918.

Weyl's: „Handbuch der Hygiene herausgegeben von Prof. C. Fraenken. Das Wohnungswesen. Gustaw Gretzschel”. Leipzig 1914.

Prof. Rud. Eberstadt: „Handbuch es Wohnungswesen und der Wohnungsfrage”. Jena 1917.

M. Wagner: „Bauwirtschaft, Realkredit und Mieten”. 1917.

F, Beuster: „Siedlungspolitik nach dem Kriege”. 1917.

Dr. Wł. Dobrzyński: „Nowoczesne poglądy na sprawę mieszkaniową warstw niezamożnych”. 1908. — „O miastach przyszłości” (Garden Cities). 1908, 1910. — „O gospodarce samorządowej w sprawie mieszkań”. 1912. — „Wydziały mieszkaniowe przy zarządach miejskich”. 1916. — „O planowaniu terenów wolnych”. 1918. — „Istota i rozwój idei Howarda” (miasta—ogrody). 1917.

SPIS RZECZY.

	<i>Str.</i>
Wstęp	5
Planowanie miast	7
Ustawa budowlana	11
Komunikacja miejska i podmiejska	16
Polityka terenowa i mieszkaniowa	20
Spółdzielczość mieszkaniowa	28
Podatki gruntowe i budynkowe	38
Finansowanie przedsiębiorstw mieszkaniowych i kredyt hypoteczny	41
Najpilniejsze zadania polityki osiedleńczo-mieszkaniowej w okresie przejściowym	49
Zakończenie	57
Literatura	58

120 k

8543D





432 461
/ 2.