

BIBLIOTEKA POLSKIEGO TOWARZYSTWA REFORMY MIESZKANIOWEJ

SERJA I Nr. 3

WYPŁACALNOŚĆ LOKATORÓW

REZULTATY ANKIETY PRZEPROWADZONEJ
PRZEZ P. T. R. M. W MAJU 1932 R.

OPRACOWAŁ

JERZY MICHAŁOWSKI



WARSZAWA—1933

„DOM — OSIEDLE — MIESZKANIE” — KRAKOWSKIE-PRZEDMIEŚCIE 5/5



BIBLIOTEKA POLSKIEGO TOWARZYSTWA REFORMY MIESZKANIOWEJ

SERJA I Nr. 3

WYPŁACALNOŚĆ LOKATORÓW

REZULTATY ANKIETY PRZEPROWADZONEJ
PRZEZ P. T. R. M. W MAJU 1932 R.

OPRACOWAŁ

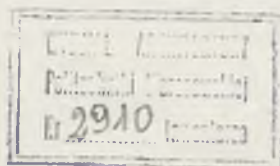
JERZY MICHAŁOWSKI



351.72 : 333.3 (438)

WARSZAWA - 1933

„DOM - OSIEDLE - MIESZKANIE” - KRAKOWSKIE-PRZEDMIEŚCIE 5/5



Ogłaszając rezultaty przeprowadzonej w maju r. u. ankiety Polskie Towarzystwo Reformy Mieszkaniowej zdaje sobie sprawę z fragmentarycznego jej charakteru, jak również z tego, że stosunki wypłacalności dzisiaj (luty 1933 r.) mogą być nieco inne aniżeli w roku ubiegłym. Pomimo to uważamy, że ankieta pozwala na wyciągnięcie wniosków i to wniosków o bardzo doniosłym znaczeniu.

Zależność stopnia wypłacalności lokatorów małych mieszkań od ich wielkości i od wysokości komornego, względnie lepsza wypłacalność lokatorów najmniejszych mieszkań z jednej strony, zależność wypłacalności od prawnego stosunku lokatorów do mieszkania i najlepsze rezultaty zaobserwowane w spółdzielniach mieszkaniowych czystego typu, z drugiej powinny służyć jako wytyczne przy użytkowaniu środków publicznych dla budownictwa mieszkaniowego. Jest to szczególnie ważnem u nas, gdzie tak niewiele zbudowano mieszkań małych i szczególnie dziś, kiedy w rezultacie fałszywego nastawienia znacznej części budownictwa spółdzielczego, zdaje się całkowicie ginąć zrozumienie znaczenia spółdzielczości mieszkaniowej.

T. T.

Ciężka sytuacja w jakiej się znalazły Spółdzielnie Mieszkaniowe oraz inne typy obiektów mieszkalnych, korzystające z udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego z Państwowego Funduszu Budowlanego kredytu, wskutek niewypłacalności swych członków, względnie lokatorów, wywołała ze strony zainteresowanych szereg żądań, zmierzających do obniżenia oprocentowania, oraz przedłużenia okresu amortyzacyjnego kredytów budowlanych. Polskie Towarzystwo Reformy Mieszkaniowej, pragnąc oprzeć swe postulaty w tym kierunku na danych, któreby w sposób racjonalny oświetliły sytuację, w jakiej się znalazło budownictwo mieszkaniowe, wskutek zmniejszonej wypłacalności lokatorów, zorganizowało w czerwcu i lipcu 1932 r. ankietę w sprawie zaległości z tytułu komornego. Ankieta ta ograniczając się z konieczności do terenu m. st. Warszawy miała objąć początkowo nietylko spółdzielnie różnych typów, ale również domy czynszowe prywatne, aby w ten sposób otrzymać materiał statystyczny możliwie najbogatszy; niestety trudności techniczne nie pozwoliły na tak szerokie i wyczerpujące ujęcie zagadnienia. Dążąc do tego jednak, aby otrzymane dane dały możliwie najwięcej materiału porównawczego, zwrócono się do innych typów nieruchomości, jak fundacje, domy Magistratu m. st. Warszawy, tak czynszowe, jak i podlegające

Wydziałowi Opieki Społecznej — Baraki dla Bezdomnych, oraz domy ZUPU.

Drugim warunkiem niezbędnym do tego, aby ankieta dała pozytywne rezultaty, było takie zebranie danych, aby oświetliły one sytuację możliwie najbardziej celowo i wszechstronnie, a jednocześnie możliwie obiektywnie. Podany poniżej wzór kwestionariuszów przyjęto po kilkukrotnych zmianach, uzgodnionych przez fachowców w osobach p. T. Toeplitza, p. Dyr. Strzeleckiego, M. Kaczorowskiego i p. S. Tołwińskiego.

Polskie Towarzystwo
Reformy Mieszkaniowej
Warszawa
Krakowskie Przedm. 5.

KWESTJONARIUSZ
w sprawie zaległości z tytułu komornego

Dom	Ulica	Nr	typ					
Nr. mieszk.	Wielk. mieszk.	Komorne miesieczne	Zajęcie główn. lokatora	Miejsce pracy wzgl. czy jest bezrobotny.	Suma zaległ. na 31.V.32	Do jakiej daty optac. komor.	Czy jest w sa- dzie spr. o eksmisję	Uwagi
1	2	3	4	5	6	7	8	9

Co się tyczy poszczególnych rubryk, 1 — miała charakter wyłącznie porządkowy — w wielu wypadkach, aby utrzymać całkowicie bezosobowy charakter kwestionariusza stawiano numery fikcyjne. W rubryce 2: „wielkość mieszkania” należało podać ilość izb, przyczem kuchnie o powierzchni większej niż 10 mtr. kw. należało podać ja-

ko izbę. Zwrócono uwagę również na wprowadzone w nowych domach mieszkania 1½, 2½, i 3½ izbowe wyodrębniając je w oddzielne grupy. Rubryka 3 nie nastroczała żadnych wątpliwości, w rubrykach 4 i 5 chodziło o podanie źródła zarobku głównego lokatora, w 6 i 7 sumy zaległości oraz okresu zalegania w komornem, 8—ilości spraw sądowych będących w toku na skutek zaległości z tytułu komornego, rubryka 9 — „uwagi” — zebrano tu dane, dotyczące m. in. ilości eksmisji w ciągu roku poprzedzającego ankietę t. zn. od 1/VI 31 r. do 31/V 1932 r.

Tak skonstruowany kwestionariusz, wypełniony bądź bezpośrednio przez przedstawiciela Polskiego Towarzystwa Reformy Mieszkaniowej, bądź przy jego udziale osobistym pozwalał na wydobycie z zebranego materiału wszelkich danych niezbędnych do osiągnięcia właściwego celu ankiety, t. zn. do wykazania współzależności pomiędzy wielkością zajmowanych lokali, wysokością komornego, zawodu lokatorów, stanu zatrudnienia oraz systemu administracji domu, a wielkością zaległości z tytułu komornego i ilości lokatorów zalegających.

Ankieta objęła 10 wielkich obiektów mieszkalnych reprezentujących łącznie 2845 mieszkań, przyczem suma miesięcznego komornego wyniosła 253.808 zł. 24 gr. Obiekty te podzielono na następujących 7 grup:

I. Spółdzielnie mieszkaniowe czyste (Warsz. Sp. Mieszk.).

II. Spółdzielnie własnościowe (Spółdz. Mieszk.-Bud. urzęd. M. S. Wew., „Domy Spółdzielcze”).

III. Domy Magistratu m. st. Warszawy (Al. W. Polskich N. 29, 31)

IV. Schronisko dla Bezdomnych (Podskarbińska 4 — Grochów).

V. Domy Z. U. P. U. (ul. Mickiewicza 27 i Krasińskiego 20).

VI. Dom fundacji małż. Wawelbergów (Osiedle II Ludwiki Nr. 1).

VII. Dom fundacji małż. Wawelbergów (Osiedle I Górczewska Nr. 15).

Rozdzielenie domów fundacji małż. Wawelbergów na dwie odrębne grupy okazało się niezbędne ze względu na odrębny ich charakter: I osiedle podlega prawu o ochronie lokatorów, podczas gdy Osiedle II, wybudowane po wojnie przy pomocy pożyczki B. G. K. prawu temu nie podlega. Z uwagi też na znaczne różnice jakie wskutek tego zachodzą w wysokości stawek komornego, grupa VII przy zestawieniach traktowana będzie odrębnie od grup pozostałych.

Domy ZUPU pomimo tego, iż w zasadzie jeden ma mieć charakter domu robotniczego (Krasińskiego 20), a drugi urzędniczego, nie wykazują znacznych różnic, jak widać z poniższego zestawienia grup zarobkowych, to też połączono je w jedną grupę:

ZESTAWIENIE I-sze

Grupy zarobkowe	Dom „Robotniczy” %	Dom „Urzędniczy” %
Robotnicy fizyczn. { a) publiczni . . .	3,6	—
{ b) prywatni . . .	29,7	—
Pracownicy umysł. { a) publiczni . . .	16,7	15,9
{ b) prywatni . . .	41,9	52,3
Wolne zawody	3,6	13,6
Inni	2,7	3,6
Zakł., przeds. służb. i niem. lokale . .	1,8	14,6
Ogółem	100.—	100.—

Przechodzimy obecnie do scharakteryzowania poszczególnych grup pod względem wielkości mieszkań. Zestawienie II podaje wielkość mieszkań w poszczególnych grupach.

ZESTAWIENIE II.

Grupa	1 izb.	1½ izb.	2 izb.	2½ izb.	3 izb.	3½ izb.	4 izb.	4½ i więc. izb.	Lok. służb. i niemieszk.	
I	39	208	405	—	193	27	16	4	7	899
II	—	—	51	—	91	—	124	96	2	364
III	3	—	122	—	65	—	7	—	—	197
IV	366	—	122	—	15	—	8	—	—	511
V	—	87	98	50	103	—	71	—	33	442
VI	52	—	44	—	—	—	—	—	—	97
VII	199	—	130	—	—	—	—	—	7	335
Ogół.	659	295	974	50	467	27	226	100	49	2845

Jak z powyższego widać jedynie w grupie I reprezentowane są niemal wszystkie typy mieszkań (z wyjątkiem 2½-izbowych) z przewagą mieszkań mniejszych 1½ i 3-izbowych. W grupie Spółdzielni własnościowych najliczniej występują większe mieszkania — 4-izbowe. Domy ZUPU wykazują równomierny podział, przy zupełnym jednak braku mieszkań 1-izbowych. Domy fundacji Wawelbergów oraz Baraki, zgodnie z charakteru swego przeznaczenia posiadają niemal wyłącznie mieszkania 1 i 2-izbowe.

Przeciętne komorne jest cyfrą powstałą wskutek podzielenia sumy komornego miesięcznego mieszkań danej wielkości przez ich ilość. Przy porównywaniu przeciętnych cyfr w różnych grupach, należy też mieć na uwadze, że różnice pomiędzy nimi powstają nie tylko na skutek różnych podstaw kalkulacji komornego, ale też dzięki różnej kubaturze mieszkań o tej samej ilości izb w różnych grupach.

Najniższe komorne poza grupą VII posiadają domy Magistratu (patrz zestawienie III na str. 11), dzięki temu, że

zamieszkałe są niemal wyłącznie przez urzędników miejskich, płacących 50% stawki komornego. W lokalach 1-izbowych tych domów, zamieszkałych przypadkowo nie przez urzędników miejskich, komorne przeciętne jest o 10% wyższe niż w lokalach 2-izbowych. W pozostałych grupach ceny rozkładają się naogół równomiernie. Ciekawe zjawisko, że cena przeciętna lokali 3½-izbowych jest mniejsza niż 3-izbowych, tłumaczy się tem, że istnieją one jedynie w grupie I-szej, która stale wykazuje ceny komornego niższe od przeciętnych.

Drugim ważnym momentem charakteryzującym poszczególne grupy jest podział zawodowy. Przyjęto tu rozróżnienie na pracowników umysłowych i robotników fizycznych, dzieląc każdą z tych kategorii na pracowników publicznych i prywatnych oraz na wolne zawody; grupa „innych” obejmuje kategorie pozostałe, a trudne do zróżnicowania ze względu na zbyt małą ilość lokatorów.

Jak wynika z zestawienia IV ankieta objęła element różnorodny i to w sposób równomierny z przewagą pracowników umysłowych nad fizycznymi, którzy stanowią 33,7% ogólnej ilości, wobec 49,7% pracowników umysłowych.

Jeżeli chodzi o wysokość komornego w stosunku do zawodów, (zest. V str. 12), to poza grupami VII i IV, w których niskie przeciętne tłumaczy się brakiem większych mieszkań — jedynie grupa I wykazuje we wszystkich zawodach cyfry niższe od przeciętnych.

Jak z obrazującego stan bezrobocia zestawienia VI (str. 12) widać, 50% bezrobotnych to robotnicy fizyczni, pracujący poprzednio w instytucjach prywatnych. Największy procent wykazuje osiedle I fundacji Wawelbergów, zadziwia natomiast niewielki stosunkowo procent bezrobotnych w barakach dla bezdomnych na Grochowie; jak wynika z zestawień IV i VI zamieszkuje je 44,4%

ZESTAWIENIE III.

Podaje przeciętne komorne według wielkości mieszkań w poszczególnych grupach, w złotych.

Grupa	1	1 ^{1/2}	2	2 ^{1/2}	3	3 ^{1/2}	4	4 ^{1/2}	Przeciętnie
	izbowe	izbowe	izbowe	izbowe	izbowe	izbowe	izbowe	izbowe	
I	26,28	47,99	72,74	—	114,01	128,25	162,43	211,75	77,39
II	—	—	97,45	—	178,97	—	233,24	302,91	217,76
III	117,68	—	68,68	—	101,08	—	130,83	—	82,37
IV	26,57	—	51,84	—	88,47	—	115,61	—	37,11
V	—	59,45	69,70	82,45	124,60	—	174,59	—	115,12
VI	87,18	—	129,92	—	—	—	—	—	105,67
Ogół. VII	35,43 15,56	51,37 —	73,26 27,14	82,45 —	128,29 —	128,25 —	151,99 —	299,27 —	92,52 19,77

ZESTAWIENIE IV.

Podaje ilość lokatorów według zawodów w poszcz. grupach.

Grupa	Robot. fizycz.		Prac. umysłowi		Wolne zawody	Inni	Przedsięb. lok. i wolne	Ogółem
	Publ.	Prywatni	Publ.	Prywatni				
					Publ.	Prywatni	Publ.	Prywatni
I	193	153	281	155	55	38	24	899
II	2	12	190	92	44	18	6	364
III	—	—	183	5	—	3	6	197
IV	140	128	109	54	8	58	14	511
V	8	66	72	208	38	14	36	442
VI	1	12	28	30	5	10	11	97
VII	46	200	4	6	—	59	20	335
Ogół.	390	571	867	550	150	200	117	2845

ZESTAWIENIE V.
Podaje przeciętne komorne miesięczne według zawodów, w poszczególnych grupach.

Grupa	Robotn. fizyczni		Pracownicy umysłowi		Wolne zawody	Inni	Przedsiębior.
	publicz.	prywat.	publicz.	prywat.			
I	57,77	63,12	86,35	87,11	99,29	82,86	292,—
II	87,—	126,08	242,57	190,22	223,63	185,66	175,—
III	—	—	76,80	145,37	—	87,13	195,98
IV	34,99	31,58	42,77	43,55	44,56	39,80	48,84
V	67,95	63,46	104,48	106,83	145,54	113,20	390,—
VI	80,80	86,10	103,38	110,22	134,36	114,65	—
Ogół. VI	48,97	55,08	116,31	109,56	139,05	83,66	280,05
VI	20,09	18,93	13,06	23,92	—	19,67	38,26

ZESTAWIENIE VI.
Podaje ilość lokatorów w posiadających bez pracy, według zawodów, w poszczególnych grupach.

Grupa	Robot. fizyczni		Prac. umysłowi		Wolne zawody	Inni	Ogółem	Stos. % w y bezrob. do ogółu lokatorów
	publ.	prywat.	publ.	prywat.				
I	12	15	13	12	1	3	56	6,2
II	1	1	1	8	1	—	12	3,2
III	—	—	4	1	—	—	5	2,5
IV	4	32	18	11	—	8	73	14,2
V	3	5	4	2	—	—	14	3,1
VI	—	2	—	10	—	—	12	12,3
VII	2	68	1	—	—	2	73	21,7
Ogół.	22	123	41	44	2	13	245	8,6

ZESTAWIENIE VII

podaje procentowy stosunek ilości zalegających lokatorów w stosunku do wielkości zajmowanych lokali w poszczególnych grupach.

Grupa	1 izbowe	1 ^{1/2} izbowe	2 izbowe	2 ^{1/2} izbowe	3 izbowe	3 ^{1/2} izbowe	4 izbowe	4 ^{1/2} i więcej izbowe	Ogółem
I	33,3	15,8	21,4	—	22,7	—	12,5	25	21,1
II	—	—	31,3	—	32,6	—	40,3	42,6	37,6
III	33,3	—	13,1	—	15,3	—	—	—	13,7
IV	81,9	—	74,5	—	93,3	—	87,5	—	80,6
V	—	14,9	21,4	16	18,4	—	40,8	—	22,1
VI	63,4	—	56,8	—	—	—	—	—	59,7
Ogółem VII	75,4 54,7	15,5 —	30,4 94,6	16 —	25,0 —	— —	38,9 —	42,0 —	40,3 69,2

ZESTAWIENIE VIII

podaje stosunek procentowy sumy zaległości do kwoty komornego miesięcznego, podług wielkości zajmowanych lokali w poszczególnych grupach.

Grupa	1 izbowe	1 ^{1/2} izbowe	2 izbowe	2 ^{1/2} izbowe	3 izbowe	3 ^{1/2} izbowe	4 izbowe	4 ^{1/2} i więcej izbowe	Ogółem
I	158,1	24,5	40,2	—	39,9	—	19,6	74,7	37,1
II	—	—	32,5	—	68,5	—	179,2	95,8	116,6
III	543,3	—	152,1	—	46,4	—	—	—	109,2
IV	435,7	—	478,0	—	363,1	—	400,7	—	443,0
V	—	14,8	35,4	21,9	34,1	—	48,9	—	39,7
VI	228,0	—	171,7	—	—	—	—	—	196,7
Ogółem VII	362,9 326,1	21,5 —	111,1 425,6	21,9 —	54,1 —	— —	181,3 —	94,9 —	115,8 379,2

pracowników publicznych, niemal wyłącznie miejskich, wobec 12,2% bezrobotnych.

Po zobrazowaniu w ten sposób charakteru obiektów objętych przez ankietę, przystąpimy do istotnego jej celu — do sprawy zaległości. Zagadnienie rozpatrzemy w dalszym ciągu pod kątem widzenia wielkości mieszkań oraz grup zarobkowych.

Charakterystycznym jest niezmiernie fakt, że najmniejszy procent zaległości (patrz zestawienie VII str. 13) wykazują lokale 1½, 2½ oraz 3½-izbowe (w tych ostatnich wogóle brak zaległości); zdaje się on potwierdzać tezę, że lokale takie zastępując większe, a oszczędzając budżet lokatora przez ograniczenie niejako jego potrzeb, wykazały swe strony dodatnie i stanowią krok naprzód w dziedzinie racjonalizacji nowoczesnego budownictwa mieszkaniowego. Jeżeli chodzi o zaległości w innych lokalach, to największy procent lokatorów zalegających wykazują lokale 1-izbowe, świadcząc o tem, że komorne takich mieszkań jest nieproporcjonalnie wysokie dla budżetów robotników, zamieszkujących przeważnie te lokale. Następnie krzywa obrazująca stan zaległości opada, wykazując najmniejszą ilość — 25% przy lokalach 3-izbowych, aby wzrosnąć do 38,9 przy 4-izbowych i do 42% przy lokalach największych — 4½ i więcej izbowych; lokale te zajmowane w czasach dobrej konjunktury, dziś, po skurczeniu się pensji, stają się za drogie, co powoduje wzrost stanu zadłużenia.

Cyfry przeciętne podane w zestawieniu VIII (str. 13) u dołu kolumny w rubryce „ogółem” otrzymane są z procentowego obliczenia cyfr; sumy zaległości na dz. 31/V 1932 r. we wszystkich mieszkaniach o tej samej ilości izb, oraz kwoty komornego miesięcznego w tychże mieszkaniach, która to suma jest przyjęta za 100.

Zestawienie powyższe nie wykazuje naogół większych

odchylen od danych, zawartych w zestawieniu VII, utrzymując największe zadłużenie w mieszkaniach 1-izbowych oraz największych 4-izbowych, a najmniejsze w lokalach ułamkowych. Jeżeli chodzi o poszczególne grupy, to poniżej 100% miesięcznego zadłużenia stoją obok grupy I tylko domy ZUPU, dzięki specjalnym rygorom ściągania należności i składanym przy objęciu lokalu kaucjom. Domy miejskie — grupa III, pomimo podobnych rygorów, wykazują 109,2% zadłużenia, dzięki zaległościom urzędników zredukowanych, zmuszonych od dnia redukcji do płacenia pełnych, 100% -owych stawek komornego.

Specjalnego omówienia wymaga grupa II, obejmująca dwie spółdzielnie mieszkaniowe własnościowe: urzędników M. S. Wew. i „Domy Spółdzielcze”. Dzięki tej drugiej spółdzielni, która w chwili przeprowadzania ankiety zamieszkała była od paru miesięcy zaledwie, a więc nie mogła posiadać większych zaległości, grupa ta wykazuje stosunkowo niewielkie cyfry zaległości: 37,6% ilości lokatorów zalegających i 116,6% sumy komornego miesięcznego. To też bardzo miarodajnym tu będzie podanie odpowiednich cyfr zaległości w Spółdzielni urzędników M. S. Wew.; wynoszą one 56,3% ilości lokatorów i 191,6% sumy komornego miesięcznego.

Zestawienie IX (str. 16). Największy procent stanowi tu grupa robotników fizycznych — co odpowiada zestawieniu VII, gdzie największy procent zalegających stanowią lokale 1-izbowe, a następnie grupa „innych” — w składzie swym niejednolita, rekrutująca się z rozmaitych elementów społecznych. Zwraca uwagę większy procent zalegających pracowników publicznych tak w grupie pracowników fizycznych jak i umysłowych.

W zestawieniu X zastanawia wielka suma zaległości w grupie robotników fizycznych prywatnych, która ilościowo (por. zest. IX) nie dosięgała procentu robotników

ZESTAWIENIE IX

podaje procent zaletajacych lokatorów w kategoriach zawodowych w poszczególnych grupach.

Grupa	Robotnicy fizyczni		Pracownicy umysłowi		Wolne zawody	Inni	Zakłady i przeds.	Ogółem
	publ.	pryw.	publ.	pryw.				
I	26,3	28,1	7,1	13,5	21,8	7,8	—	21,1
II	100,0	25,0	54,7	19,5	11,2	22,2	100,0	37,6
III	—	—	10,9	80,0	—	—	50,0	13,7
IV	85,7	76,5	86,2	83,3	75,0	79,3	42,8	80,6
V	25,0	19,6	19,4	24,5	21,0	7,6	45,0	22,1
VI	—	75,0	67,8	70,0	40,0	70,0	—	59,7
Ogół.	51,1	44,7	34,8	29,4	22,0	43,2	16,4	40,3
VII	86,9	60,5	100,0	83,3	—	91,5	57,1	69,2

ZESTAWIENIE X

podaje stosunek procentowy sumy zaletajosci do kwoty komornego miesiecznego podlug zawodow w poszczególnych grupach w procentach (suma komornego miesiecznego lokali zajmowanych przez lokatorów jednej grupy zarobkowej = 100).

Grupa	Robotn. fizyczni		Prac. umysłowi		Wolne zawody	Inni	Zakłady i przeds.	Ogółem
	publ.	pryw.	publ.	pryw.				
I	54,4	55,7	30,2	31,5	43,8	13,9	—	37,1
II	100,0	30,4	180,5	26,3	13,8	20,8	57,1	116,6
III	—	—	52,9	551,2	—	—	534,7	109,2
IV	282,9	526,9	549,5	452,7	549,7	405,3	375,6	443,0
V	23,2	23,8	38,0	39,2	33,7	3,7	65,5	39,7
VI	—	458,7	146,2	249,3	118,4	187,7	—	190,7
Ogół.	119,3	158,8	132,4	67,1	37,5	106,7	94,0	115,8
VII	201,0	421,6	177,7	311,1	—	331,6	536,8	379,2

ZESTAWIENIE XI

podaje stosunek procentowy ilości lokatorów zalegających, pozostających bez pracy, do ogółu zalegających lokatorów, podług zawodów, w poszczególnych grupach, w procentach (ilość wszystkich lokatorów zalegających jednej grupy zarobkowej = 100).

Grupa	Robotn. fizyczni		Prac. umysłowi		Wolne zawody	Inni	Ogółem
	publ.	pryw.	publ.	pryw.			
I	9,8	11,6	20,0	19,0	8,3	33,3	11,1
II	50,0	33,3	—	33,3	20,0	—	6,5
III	—	—	20,0	25,0	—	—	18,5
IV	3,3	30,6	19,1	15,5	—	10,8	15,5
V	—	23,0	14,2	1,9	—	—	6,1
VI	—	11,1	—	42,8	—	—	17,2
Ogół. VII	10,2	24,0	13,4	26,6	6,0	11,3	12,4
	—	55,3	—	—	—	—	28,8

ZESTAWIENIE XII

podaje stosunek procentowy sum zaległości lokatorów zalegających, pozostających bez pracy, do sum ogólnych zaległości, podług zawodów, w poszczególnych grupach.

Grupa	Robotnicy fizyczni		Pracownicy umysłowi		Wolne zawody	Inni	Ogółem
	publ.	pryw.	publ.	pryw.			
I	14,1	15,8	14,9	17,9	2,8	36,5	14,6
II	50,0	49,6	—	53,0	30,8	—	3,6
III	—	—	85,7	100,0	—	—	42,4
IV	9,5	34,1	12,9	11,9	—	5,8	16,3
V	—	33,2	3,9	4,5	—	—	4,3
VI	—	15,4	—	49,8	—	—	24,0
Ogół. VII	10,2	25,6	7,8	26,3	4,0	3,9	13,1
	—	48,0	—	—	—	—	30,5

ZESTAWIENIE XIII

podaje stosunek procentowy spraw o eksmisję, będących w toku dn. 31.V.32, do ilości lokali, stosownie do ich wielkości, w poszczególnych grupach.

Grupa	1	1 ^{1/2}	2	2 ^{1/2}	3	3 ^{1/2}	4	4 ^{1/2}	Ogółem
	izbowe	izbowe	izbowe	izbowe	izbowe	izbowe	izbowe	i więcej izbowe	
I	5,1	—	0,4	—	0,5	—	—	—	0,5
II	—	—	—	—	—	—	1,6	—	0,5
III	—	—	1,6	—	—	—	—	—	1,0
VI	13,4	—	18,1	—	—	—	—	—	15,4
Ogółem	1,3	—	1,2	—	0,2	—	0,8	—	0,7

ZESTAWIENIE XIV

podaje odsetek spraw o eksmisję w zależności od zawodu lokatorów, w poszczególnych grupach.

Grupa	Robotnicy fizyczni		Pracownicy umysłowi		Wolne zawody	Inni	Ogółem
	publ.	prywatn.	publ.	prywatn.			
I	1,0	1,3	0,3	—	—	—	0,5
II	—	—	1	—	—	—	0,5
III	—	—	1	—	—	—	1,0
VI	—	25,0	3,5	30,0	20,0	10,0	15,4
Ogółem	0,5	0,8	0,6	1,6	0,6	0,5	0,7

ZESTAWIENIE XV
podaje procentowy stosunek ilości ekmisji w ciągu roku do ilości lokali, w poszczególnych grupach.

Grupa	1	1 ^{1/2}	2	2 ^{1/2}	3	3 ^{1/2}	4	4 ^{1/2}	Ogółem
	izbowe	izbowe	izbowe	izbowe	izbowe	izbowe	izbowe	i więcej izbowe	
I	—	0,4	—	—	1	—	—	—	0,3
V	—	—	—	—	2,9	—	—	—	0,6
VI	7,6	—	13,6	—	—	—	—	—	10,3
Ogółem	0,6	0,3	0,6	—	1	—	—	—	0,5

ZESTAWIENIE XVI
podaje procent ekmisji w ciągu roku, w zależności od zawodu, w poszczególnych grupach.

Grupa	Robotnicy fizyczni		Pracownicy umysłowi		Wolne zawody	Inni	Ogółem
	publ.	pryw.	publ.	pryw.			
	I	0,5	—	—	1,2	—	—
V	—	—	—	1,4	—	—	0,6
VI	200,0	50	3,5	3,3	—	—	10,3
Ogółem	0,7	1,0	0,1	1,0	—	—	0,5

ZESTAWIENIE XVII
podaje procent lokali wolnych w dn. 31.V.1932 r. stosownie do wielkości, w poszczególnych grupach.

Grupa	1	1 ^{1/2}	2	2 ^{1/2}	3	3 ^{1/2}	4	4 ^{1/2}	Ogółem
	izbowe	izbowe	izbowe	izbowe	izbowe	izbowe	izbowe	i więcej izbowe	
I	2,5	0,9	0,4	—	3,6	3,5	—	—	1,4
II	—	—	1,9	—	1,0	—	—	1	0,8
VI	9,6	—	11,3	—	—	—	—	—	10,3
Ogółem	0,9	0,6	0,8	—	1,7	3,5	—	1	0,9

publicznych, nieproporcjonalnie małą natomiast sumę wykazuje kategoria pracowników umysłowych prywatnych.

Jednym z najważniejszych momentów wpływających na wypłacalność lokatorów jest stan zatrudnienia. Jak wynikało z zestawienia VI bezrobotni stanowią 8,6% ogółu lokatorów objętych przez ankietę.

W grupie robotników fizycznych, obejmującej 50% ogółu bezrobotnych (por. zest. VI) stanowią też oni największy procent zalegających. Jeżeli chodzi o stosunek sum zaległości bezrobotnych do ogółu zalegających, to jak wskazuje zestawienie XII, przedstawia się on bardzo podobnie.

Bezpośrednie następstwo zalegania w płaceniu komornego — sprawa sądowa o eksmisję praktykuje się nie we wszystkich grupach nieruchomości. W barakach miejskich (gr. IV) eksmisję załatwia się bezpośrednio drogą administracyjną, przenosząc lokatora do innych — gorszych, skoszarowanych baraków. Domy ZUPU przewidują specjalne rygory, dzięki którym w praktyce sprawy sądowe nie mają miejsca. Z pozostałych obiektów największą ilość spraw wykazuje Osiedle II fundacji Wawelbergów.

Zestawienie XIII (str. 18) wykazuje analogię do zestawienia VII — ilość spraw o eksmisję jest rozłożona proporcjonalnie do ilości zalegających lokatorów. Oczywiście wielki wpływ również ma tu system administracji domu.

W zestawieniach XIV i XV należy zaznaczyć znów uderzająco mały, jak i w zestawieniu XIII zresztą, odsetek eksmisji w lokalach ułamkowych. Największy procent eksmisji oraz spraw sądowych stwierdzamy w grupie VII (Osiedle II fundacji Wawelbergów) co jest z jednej strony skutkiem znacznej ilości lokatorów zalegających (59,7%), z drugiej niewątpliwie systemu administracji.

Zestawienie XVI. Przewagę tu osiągają pracownicy prywatni, podobnie jak w obrazującym procent zaległości zestawieniu X.

Dla całości charakterystyki stanu nieruchomości objętych ankietą, należy zwrócić uwagę na ilość lokali wolnych (zestawienie XVII str. 19).

Wielką ilość lokali wolnych w grupie VI tłumaczy zestawienie XVI, widzimy bowiem w tej grupie największy procent eksmisji. Odsetek lokali wolnych w grupach I i II stoi nieco poniżej ogólnie uznanej przeciętnej (2%), zapewniającej możliwość każdorazowej zmiany mieszkania na odpowiedniejsze pod względem wielkości oraz wysokości komornego.

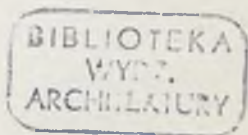
Ankieta niniejsza obejmując 2.845 lokali, reprezentujących łącznie ponad 6.000 izb, stanowi ilościowo materiał poważny, pozbawiony charakteru przypadkowości. Jeżeli chodzi o stronę jakościową, to objęte przez ankietę objekty nie stanowią w swych grupach krańcowych, jaskrawych przykładów takiego lub innego stanu wypłacalności lokatorów, lecz posiadają z reguły charakter przeciętny. Pominięty został przy gromadzeniu danych cały szereg spółdzielni, znajdujących się w katastrofalnej sytuacji, jak np. będąca w stanie likwidacji „Zdobycz Robotnicza”, wykazująca przeszło 3.000 zł. przeciętnej zaległości na członka, a około 1600 zł. na izbę, przy 1—2 ilzbowych mieszkaniach. Tak opłakane wyniki gospodarki spółdzielni, to nie tylko niewspółmiernie do zarobków robotnika wysokich i sztywnych, bo opartych na koszcie obsługi publicznych kredytów budowlanych, stawek komornego, oraz nadmiernie rozszerzonego indywidualnego programu bu-

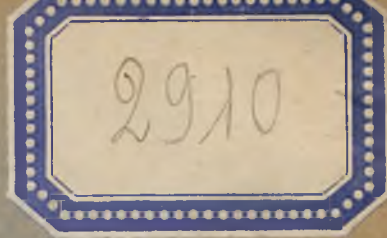
dowlanego; zaległości takie powstają w spółdzielniach własnościowych, przeważnie na skutek wadliwej struktury organizacyjnej. Zaleganie bowiem jednego członka staje się z reguły hasłem niepłacenia dla zagrożonych w swych prawach innych członków i rozszerza się epidemicznie wobec bezradności niewyposażonej w odpowiednie środki represyjne administracji spółdzielni. Spółdzielnie lokatorskie znajdują się w lepszej sytuacji mając możliwość eksmitowania niewypłacalnego członka, oraz z uwagi na istniejącą możliwość zharmonizowania wysokości komornego ze zdolnością płatniczą członków, przez ewentualną zmianę mieszkania. Pozatem odmienne zasady kalkulacji komornego, oparte na dłuższym okresie amortyzacji pożyczek, a nawet nie uwzględniające często wymaganej przez Bank Gospodarstwa Krajowego amortyzacji, której 36-letni okres przy 90% pokrycia kosztorysu, stoi w rażącej dysproporcji do normalnego okresu amortyzowania się domu, wpływają w dużym stopniu na mniejsze zadłużenie mieszkańców; jak bowiem wynika z zestawień III, VII i VIII, niższe komorne powoduje z reguły lepszą wypłacalność lokatorów. Zasady, na których opierają się spółdzielnie lokatorskie ułatwiają administrację tego funduszu publicznego, jakim jest niewątpliwie fundusz spółdzielni, nie dopuszczając do wytwarzania się wielkich zaległości, które rujną spółdzielnie własnościowe. Niewątpliwą pomocą stanowią również Stowarzyszenia samopomocowe członków, jak np. „Szklane Domy” w Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, wpłacające miesięcznie 4,5% miesięcznego czynszu.

Zestawiając poszczególne typy domów należy raz jeszcze podkreślić rzucający się w oczy fakt zdecydowanie małych zaległości w mieszkaniach skomrymowanych (1½, 2½, 3½-izbowych), istniejących wyłącznie w domach nowych. Zjawisko to, jaskrawo uwydatnione w zestawieniu

VII winno się stać ważną wskazówką w dalszym rozwoju budownictwa mieszkaniowego.

Tak więc, reasumując wyniki ankiety, oświetliła ona na pewnym odcinku, niewątpliwie typowym, sytuację budownictwa mieszkaniowego, rozwój i istnienie którego oparte jest przede wszystkim na dobrej wypłacalności lokatorów. Skutki depresji gospodarczej, powodującej z jednej strony znaczne obniżenie zdolności płatniczej mieszkańców skutkiem zmniejszonych zarobków i słabszego stanu zatrudnienia, z drugiej strony utrudnia sytuację budownictwa mieszkaniowego przez zwiększenie realnych kosztów obsługi na skutek deflacji. Materiał zebrany przez ankietę Polskiego Towarzystwa Reformy Mieszkaniowej wykazał cały szereg współzależności, zachodzących pomiędzy wypłacalnością lokatorów, a wielkością zajmowanych lokali, zawodem lokatorów i stanem ich zatrudnienia, systemem administracji domów oraz wysokością komornego. Zwłaszcza zestawienia dotyczące tego ostatniego punktu, wiążącego się ściśle ze sprawą oprocentowania kredytów budowlanych, gdyż od obsługi tych kredytów zależy niemal wyłącznie wysokość komornego, jako niezmiernie charakterystyczne, winny zaważyć na dalszych losach zobowiązań budowlanych.





POLSKIE TOWARZYSTWO REFORMY MIESZKANIOWEJ

Warszawa, Krakowskie Przedmieście 5, m. 5, telefon 202-05.

WYDAWNICTWA:

SERJA I.

- Nr. 1. Zdzisław Grabski. Kryzys Mieszkania w Polsce. (cena zł. 5.—).
- Nr. 2. Sprawa Mieszkania, Sprawozdanie z Konferencji w Banku Gospodarstwa Krajowego w dniu 2 marca 1930 r. (cena zł. 3.60).
- Nr. 3. Wypłacalność lokatorów, rezultaty ankiety przeprowadzonej przez P. T. R. M. w maju 1932 r., opracował Jerzy Michałowski (cena zł. 2.—).

SERJA II.

- Nr. 1. Jan Strzelecki, Czy dzisiejsze przepisy prawne o popieraniu akcji budowy mieszkań pozwalają na realizację budowy mieszkań robotniczych.
- Nr. 2. Finansowanie i komorne najtańszych mieszkań w różnych krajach Europy.
- Nr. 3. Miasto Jutra — program i objaśnienie filmu urbanistycznego.

SERJA III.

- Nr. 1. Tablice dydaktyczne, z których 5 urbanistycznych, a 7 obrazujących sprawę mieszkaniową.

Cena plansz niepodklejonych:

w formacie 25 × 37	komplet	zł.	60.—
" "	35 × 50	" "	120.—
" "	50 × 70	" "	240.—
" "	65 × 90	" "	360.—
