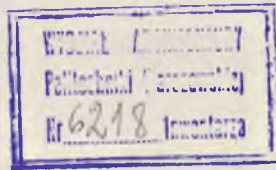


**BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE
TOWARZYSTWA OSIEDLI
ROBOTNICZYCH**

334.4 (438) (T.O.R.) : 728.1 (438)

ODBITKA Z MIESIĘCZNIKA
„DOM-OSIEDLE-MIESZKANIE”

Nr. 4 – 6 1937.



Towarzystwo Osiedli Robotniczych jest wyrazem troski Państwa o sytuację mieszkaniową robotników.

Akcja Towarzystwa Osiedli Robotniczych choć skromna, ale z roku na rok powiększana – przyczynia się stopniowo do polepszenia warunków mieszkaniowych coraz to większej ilości robotników.

Już dziś tysiące robotników mieszka dzięki akcji realizowanej przez Państwo za pośrednictwem Towarzystwa Osiedli Robotniczych w dobrych kulturalnych mieszkaniach.

Już dziś tysiące dzieci robotniczych korzysta z powietrza i słońca, jakie im dają osiedla budowane przez T. O. R.

Już dziś liczni mieszkańcy osiedli T. O. R-u – dorośli i dzieci, korzystają z dobrodziejstwa akcji kulturalno społecznej prowadzonej w osiedlach T. O. R.

Już dziś rodziny mieszkające w osiedlach T. O. R.-u płacąc stosunkowo niewysokie czynsze zwiększyć mogą zaspokojenie innych swych potrzeb.

Towarzystwo Osiedli Robotniczych daje mieszkańcom swych osiedli możliwość lepszej egzystencji, a więc radość życia.



Rys. 1. Osiedle T. O. R. w Janowej Dolinie. Projekt inż. arch. A. Kodelski i K. Rozwadowski.

JAN STRZELECKI

TOWARZYSTWO OSIEDLI ROBOTNICZYCH ZASADNICZE ZAGADNIENIA

Towarzystwo Osiedli Robotniczych znacznie niebawem 4-ty rok swej pracy. Okoliczności tak się złożyły, że zacząć ten okres pracy musimy od zabrania głosu w sprawie najbardziej zasadniczej: „Czy T. O. R. ma rację istnienia?” Są przyczyny, które skłaniają nas do zabrania głosu w tej sprawie.

Podczas debat i dyskusji na temat 4-letniego planu inwestycji padły głosy, wypowiadające ten pogląd, że istnienie T. O. R. jest niepotrzebne, że hamuje zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych robotnika, bo powstrzymuje kapitały prywatne od inwestowania się w budownictwo robotnicze. Powiadają, że T. O. R.

sam buduje mało, a stwarza takie warunki, wskutek których inni nie budują.

Rozważmy te twierdzenia. Niezaprzeczalnie prawdziwe jest twierdzenie, że T. O. R. buduje mało. Istotnie, z obliczeń któreśmy porobili wynika, że aby w pewnym stopniu zaspokoić potrzeby mieszkaniowe robotników i mało zarabiających pracowników umysłowych, uwzględniając przyrost naturalny ludności, potrzeba przy 20-letnim programie realizacji 130 milionów złotych rocznie, przy 10-letnim programie 180 milionów złotych rocznie. (To obliczenie bynajmniej nie trąci maksymalizmem. Liczby te otrzyma-



Rys. 2. Osiedle T. O. R. Poznań – Zawady. Projekt Zarządu miasta Poznania.

liśmy redukując rachunkowo-teoretyczne obliczenia niemal o połowę).

Dysponując kwotą 10 milionów złotych rocznie, zaspakajamy więc potrzeby tylko w stopniu bardzo nieznacznym.

Pierwsze twierdzenie jest więc słuszne. Zdawałoby się, że wynika z niego jeden wniosek: **trzeba zwiększyć środki na budownictwo robotnicze**, inaczej grożą nam wszystkie katastrofalne następstwa, jakie powodować będzie, pogarszająca się z dnia na dzień, sytuacja mieszkaniowa najszerszych warstw ludności miejskiej.

Zastanówmy się z kolei nad tym, czy prace T. O. R. powstrzymują kapitał prywatny od inwestowania się w budownictwo mieszkaniowe dla robotników.

Ustalmy przede wszystkim, że T. O. R. buduje mieszkania małe (36–42 m. kw. powierzchni użytkowej), półtora i dwu-izbowe, **bardzo skromnie wyposażone**, ściśle określonych rozmiarów.

Otóż należy stwierdzić dwa fakty:

- 1) Kapitałiści prywatni mieszkań takich budują bardzo mało.
- 2) Nawet tą nieznaczną ilość małych

mieszkań, które buduje prywatny kapitał nie jest przeznaczona i dostępna dla robotnika.

Ma to swoje uzasadnienie.

Wynajem mieszkań ma zapewnić kapitałowi prywatnemu dochód, pozostający w związku z rynkową stopą procentową.

Czynsz wykalkulowany na tej podstawie przekracza zdolność płatniczą robotnika – to też w mieszkaniach małych, budowanych przez kapitał prywatny, lokatorzy-robotnicy, to wyjątek, nie reguła. Mieszkania te są wynajmowane przez nieliczne jednostki, stanowiące finansową „arystokrację” proletariatu. W dzielnicach robotniczych w domach, budowanych przez kapitalistów prywatnych, w mieszkaniach skromnie wyposażonych mieszka przeważnie drobno-mieszczanstwo i gorzej uposażeni pracownicy umysłowi.

W śródmieściu kapitał prywatny, budując małe mieszkania, wyposaża je odpowiednio i przeznaczają na mieszkania dla osób samotnych, lub małych rodzin, należących do warstw zamożniejszych.



Rys. 3. Osiedle T. O. R. Poznań - Zawady. Projekt Zarządu Miasta Poznania.

Kapitał prywatny mieszkań dla robotników nie buduje i już przed wojną zaczął wycofywać się z budownictwa dla warstw robotniczych.

Zjawisko to zaobserwowano w całej Europie. Dwie przyczyny spowodowały ten fakt:

- 1) mała zdolność płacnicza robotnika,
- 2) podniesienie wymagań organów administracji publicznej w stosunku do budownictwa mieszkaniowego.

Dopóki można było budować domy z mieszkaniem ciemnymi, źle przewietrzanymi, niezaopatrzonymi w najniezbędniejsze urządzenia sanitarne, ze stromymi i wąskimi klatkami schodowymi, wilgotne, zimne; dopóki można było nie dbać o utrzymanie w domach czystości i porządku, nie odnawiać mieszkań – czynsze wynikające z takiej budowy i administracji „kalkulowały się”, zabezpieczały one zysk i mieściły się w granicach zdolności płacniczej robotnika.

Ale potem przyszła inspekcja mieszkaniowa, dyskwalifikowanie mieszkań,

burzenie domów-ruder, burzenie całych dzielnic z domami posiadającymi nieodpowiednie mieszkania, a jednocześnie zaostrożono przepisy techniczne i sanitarne odnośnie budownictwa nowych mieszkań.

Kapitał prywatny musiał zadowolić się mniejszym zyskiem, a gdy wymagania organów publicznych rosły, a kontrola inspekcji mieszkaniowej stawała się dokładniejsza, zaczął się wycofywać z budownictwa mieszkaniowego dla warstw robotniczych, ponieważ to budownictwo nie dawało mu tych korzyści materialnych, jakie mógł otrzymać, inwestując się w inne dziedziny życia gospodarczego.

Tak właśnie rozwijały się i przekształcały stosunki w tej dziedzinie od dawna, tak też przedstawia się sytuacja w Polsce.

Robotnik może płacić za mieszkanie tylko pewną część swego zarobku. Jego budżet jest bardzo mały i sztywny.

Udział komornego w budżecie robotnika w Polsce wybitnie się zwiększył



Rys. 4. Osiedle T. O. R. Warszawa – Kolo. Seria I. Projekt T. O. R.

w ciągu ostatnich lat dziesięciu. Jeszcze w roku 1927 udział komornego w budżecie rodziny robotniczej w Warszawie wynosił około 5%. Od tego czasu czynsze wzrosły, a zarobki zmniejszyły się.

Obecnie udział komornego w budżecie rodziny robotniczej wynosi około 10%. Nie ma żadnych danych na to, żeby przypuszczać, że przeciętny robotnik może płacić za mieszkanie więcej, niż płaci obecnie. Odwrotnie – twierdzimy, że czynsze, płacone przez robotników, są za wysokie.

Norma, którą postawił sobie T. O. R., – 20 złotych miesięcznie jest raczej za wysoka, a nie za niska. To też w domach T. O. R-u mieszkają przeważnie lepiej zarabiający robotnicy.

Pomiędzy lokatorami osiedla na Kole robotnicy, zarabiający do 150 zł. miesięcznie stanowili 26%, od 150 zł. do 200 zł. miesięcznie – 35%, powyżej 200 złotych miesięcznie – 39%.

Zasadnicza kalkulacja komornego w osiedlu T. O. R-u na Kole jest następująca:

1. amortyzacja i oprocentowanie pożyczek budowlanych	55,5%
2. remont i konserwacja	16,6%
3. administracja	15,5%
4. utrzymanie czystości i porządku	7,7%
5. bezpieczeństwo (światło i ubezpieczenie ogniowe)	2,5%
6. akcja społeczna	2,2%
	<u>100%</u>

Podstawą kalkulacji jest 50-letni okres amortyzacji i ulgowe oprocentowanie (do 2%) kapitału budowlanego.

Kapitał prywatny nie przyjmuje tych zasad za podstawę swej kalkulacji – po prostu dla tego, że to mu się nie opłaci. Czynsze, wynikające z kalkulacji prywatno-kapitalistycznej musiałyby być znacznie większe – a robotnik takich czynszów płacić nie może.

Sytuacja mieszkaniowa w Polsce jest bardzo zła, a możliwości dysponowania kapitałem publicznym na budownictwo mieszkaniowe ograniczone.



Rys. 5. Osiedle T. O. R. Warszawa – Kolo. Seria I. Wnętrze mieszkania środkowego.

Tu leży źródło pewnych pomysłów, zmierzających do zużycia **kapitału prywatnego na budownictwo robotnicze**.

Uważamy za swój obowiązek omówić te pomysły.

Od pewnego czasu Państwo premiuje budownictwo mieszkaniowe za pomocą polityki podatkowej. To premiowanie polega na ulgach podatkowych i jest w istocie swą dopłatą ze Skarbu Państwa do budownictwa mieszkaniowego w celu uczynienia lokaty kapitałów prywatnych w budowę domów mieszkalnych rentowną.

Wiemy, że dotychczas kapitał prywatny buduje w ten sposób wyłącznie niemal mieszkania dla osób zamożniejszych.

Istnieją zamiary skłonienia kapitału prywatnego do budowy mieszkań robotniczych przez udzielanie ulg podatkowych **tylko** na budowę mieszkań robotniczych.

Teoretycznie myśl słuszna. Chodzi jednak o to, na jakich warunkach zgodziłby się kapitał prywatny budować domy dla robotników.

Sądzimy, że zasadniczym warunkiem byłoby tu zapewnienie rentowności.

Przypuszczamy, że to zapewnienie rentowności kapitałowi prywatnemu przez dopłaty ze Skarbu Państwa musiałoby wiele kosztować, by skłonić ten kapitał do budowy mieszkań robotniczych. Nasuwa się więc pytanie, czy te koncepcje są realne i celowe.

Spróbujmy obliczyć ileby te dopłaty kosztowały.

Załóżmy, że obecnie kapitał prywatny buduje mieszkania dla osób zamożnych, wkładając w tę akcję 80% własnego kapitału i otrzymując 20% z Państwowego Funduszu Budowlanego.

Załóżmy dalej, że koszt budowy 1 mieszkania wynosi 6.000 zł., a pieniądz z Państwowego Funduszu Budowlanego **wraz z amortyzacją** kosztuje 6%.

$$20\% \text{ od } 6.000 \text{ zł.} = 1.200 \text{ zł.}$$

$$6\% \text{ od } 1.200 \text{ zł.} = 72 \text{ zł. rocznie.}$$

Obsługa pożyczki z Państwowego Funduszu Budowlanego kosztowałaby więc 72 zł. rocznie.



Rys. 6. Osiedle Warszawa – Kolo. Seria I. Wnętrze mieszkania narożnego.

Przypuśćmy dalej, że kapitał prywatny kontentowałby się oprocentowaniem rynkowym, wynoszącym tylko 6% i amortyzacją 25 letnią. Obsługa kapitału prywatnego łącznie z amortyzacją wynosiłaby więc 7,8% od 4.800 zł. = 374 zł. rocznie. Razem obsługa obu kapitałów kosztowałaby rocznie 374 zł. + 72 zł. = 446 zł., a więc 37 złotych miesięcznie.

Zalóżmy wreszcie, że administracja, remont, utrzymanie czystości i porządku, pochłonie tylko 9 zł. miesięcznie,

Razem czynsz wynosiłby $37 + 9 = 46$ zł. miesięcznie.

Przypuśćmy, że robotnik może płacić aż 25 zł. miesięcznie. Aby lokal uczynić dostępnym dla robotnika Państwo musiałoby dopłacić do każdego mieszkania 21 złotych miesięcznie, a więc około $\frac{1}{2}$ czynszu. (W Anglii dopłata do mieszkań robotniczych ze środków publicznych dochodzi do 50%).

Miesięczna dopłata = 21 zł., daje roczną dopłatę = 252 zł. (a w zaokrągleniu liczymy 250 zł.). Dopłata Skarbu Państwa

do budynków wzniesionych przy udziale 4.800.000 zł. kapitału prywatnego (**nie licząc dopłaty do kwoty pożyczonej z Państwowego Funduszu Budowlanego, polegającej na różnicy ulgowej a rynkowej oprocentowania**) wynosiłaby **250.000 zł. rocznie**, a dopłata do budynków wzniesionych przy udziale 10.000.000 zł. kapitału prywatnego przeszło **500.000 zł. rocznie**, a wraz z dopłatą do pożyczek z Państwowego Funduszu Budowlanego (różnica oprocentowania) **550.000 zł. rocznie**.

Inaczej mówiąc, kosztem zapłacenia około 550.000 zł. rocznie możnaby kupić 10.000.000 zł. kapitału prywatnego na rok. W drugim roku ta dopłata przy dalszej budowie na tych zasadach i w tym rozmiarze kosztowałaby 1.100.000 zł. – w czwartym 2.200.000 zł. – w ósmym 4.400.000 zł. i t. d. **przy czym domy pozostałyby własnością prywatną.**

Obliczmy teraz, ile kosztują dopłaty skarbowe, gdy akcję budowy mieszkań dla robotników prowadzi Towarzystwo Osiedli Robotniczych bez udziału innych



Rys. 7. Osiedle T. O. R. Warszawa – Okęcie. Projekt T. O. R.

kapitałów, a więc w tym wypadku, gdy dopłaty będą największe.

Przyjmijmy ten sam koszt budowy 1 mieszkania na 6.000 zł. Kredyty torowskie kosztują łącznie z amortyzacją około 3,2% rocznie, a więc obsługa kapitału 6.000 zł. wyniesie 192 zł. rocznie, co na miesiąc czyni **16 zł.**

Przyjmijmy te same 9 zł. miesięcznie na wydatki administracyjne, remont, utrzymanie czystości i porządku.

Razem czynsz wyniósłby $16 + 9 = 25$ zł. **miesięcznie.**

Ponieważ uznaliśmy poprzednio, że robotnik może płacić 25 zł. miesięcznie (ocena ta jest bardzo optymistyczna) więc z założenia naszego wynika, że w wypadku budowy domów robotniczych przez T. O. R. nie zachodzi konieczność dalszych dopłat ze strony Państwa dla dostosowania czynszów do zdolności płatniczej robotników.

Ustalmy teraz ile dopłaca Państwo przy budowach, realizowanych na zasadach T. O. R.

Wyszliśmy uprzednio z założenia, że kapitał prywatny kosztuje 6% rocznie; ponieważ Państwo oprocentowuje kredyty, udzielane T. O. R-owi, na 2% – dopłaca do tej transakcji różnicę oprocentowania, t. j. 4% rocznie.*)

Jeżeli weźmiemy tę samą kwotę 10 milionów złotych – dopłata Skarbu Państwa wyniesie w tym wypadku 4% od 10.000.000, a więc 400.000 złotych rocznie.

Jak widać z powyższego, w pierwszym wypadku państwo dopłacałoby rocznie 550.000 zł. na pokrycie różnicy czynszu, przy czym domy pozostałyby **własnością prywatną**, podczas gdy w drugim wypadku, gdy buduje T. O. R., państwo do-

*) Państwo musi zwracać pożyczony kapitał prywatny i dlatego żąda zwrotu tego kapitału od budujących na zasadach T. O. R.-u. Z tego tytułu koszt kapitału w kalkulacji T. O. R.-u obliczono na 3,2%. Możliwym jest natomiast, że okres umorzenia pożyczek T. O. R.-u będzie dłuższy, niż okres umorzenia pożyczek państwowych.



Rys. 8. Osiedle T. O. R. w Mysłowicach. Projekt T. O. R.

placa wprawdzie 400.000 zł., również bezpowrotnie, ma jednak zapewniony zwrot wyłożonych kapitałów na budowę domów robotniczych, a domy te pozostają własnością T. O. R. lub innej instytucji publicznej.

Na podstawie tych rozważań dochodzimy do wniosku, że koncepcje rozwiązywania sprawy budownictwa robotniczego przez kapitał prywatny nie są celowe.

Uważać należy, że w warunkach obecnej zdolności płatniczej robotników – budowa mieszkań dla robotników nie jest w zasadzie polem działania dla kapitału prywatnego.

Kapitał prywatny buduje mieszkania dla robotników tylko w nielicznych, wyjątkowych wypadkach.

Spróbujmy z kolei wyjaśnić gdzie jest przyczyna niezyczliwości sfer prywatno-kapitalistycznych wobec T. O. R-u?

Rozumiemy, że w grę tu wchodzi następujące okoliczności:

1. Mieszkania budowane przez T.O.R. są konkurencyjne dla pewnej ma-

lej zresztą ilości drobnych kapitalistów, którzy budują małe domy na przedmieściach i mają jedno lub dwa mieszkania na wynajęcie. Jak to stwierdziliśmy wyżej, pewne nieliczne zresztą koła arystokracji proletariackiej korzystają z mieszkań w tych domach.

2. Akcja T. O. R-u podnosi kulturę mieszkań robotniczych, ustala nowy standard tych mieszkań. Godzi to w interesy tych wszystkich kapitalistów, którzy wynajmują dziś robotnikom w starych domach nory za drogie pieniądze.

Badanie warunków mieszkaniowych obecnych lokatorów domów T. O. R-u wykazuje jasno, że bardzo często płacili oni większe, nawet od torowskich, czynsze – właśnie za nory.

3. Przeznaczanie na akcję T. O. R-u znaczniejszych kwot ze środków publicznych redukuje kwoty, przeznaczane na popieranie budowni-



Rys. 9 Osiedle T. O. R. Łódź – Marysin. Seria I. Projekt Łódzkiego Biura Planu Regionalnego.

ctwa dla ludzi zamożnych. Rok 1937 jest tego klasycznym przykładem.

4. Są ludzie, którzy w każdej społecznej akcji, prowadzonej przez państwo, a zmierzającej do poprawy bytu szerszych warstw, widzą zgubny „etatyzm”.

Jest jeszcze jeden cel atakowania T. O. R-u. Tym celem jest oddanie tanich kredytów torowskich na budowę mieszkań robotniczych **prywatnym przedsiębiorcom**.

Chodzi poprostu już nie o to, aby kapitały prywatne zużyć na budownictwo robotnicze, a o to, by oddać kapitały publiczne na eksploatację prywatnym kapitalistom.

Oczywiście można i tak postąpić.

Można to jednak zrobić w jednym wypadku, a mianowicie tylko wtedy, jeżeli prywatni przedsiębiorcy będą dawali robotnikom nie gorsze od T. O. R-u mieszkania na tych samych warunkach.

Jasną jest przy tym rzeczą, że działalność prywatnych przedsiębiorców mu-

siałaby podlegać dokładnej kontroli organów publicznych.

Wydaje się nam, że warunek zasadniczy nie obniżania standardu i nie podwyższania czynszów nie jest możliwy do spełnienia przez prywatnych przedsiębiorców.

Wyjaśniliśmy już, że kalkulacja T. O. R-u wyklucza osiąganie zysku – a zabezpiecza jedynie pokrycie kosztów obsługi pożyczek, remontu, akcji społeczno - wychowawczej i administracji właściwej.

W kalkulacji kapitalisty prywatnego musiałby figurować przecież jakiś zysk i to nie w wysokości uzasadnionej wynagrodzeniem za administrowanie osiedlem, a w wysokości znacznie większej. Zysk ten musiałby spowodować zwiększenie czynszów.

Zwracamy uwagę, że nie chodzi tu o zysk przedsiębiorcy budowlanego, bo budować torowskie osiedla przedsiębiorcy prywatni mogą i dziś. T. O. R. nie stworzył bowiem własnego aparatu budowlanego – a oddaje roboty budowa-



Rys. 10 Osiedle T. O. R. w Zagnańsku. Projektowali inż. arch. A. Kodelski, W. Koziejowski, K. Rozwadowski.

ne do wykonania przedsiębiorcom drogą przetargów. W danym wypadku chodzi o zysk, wynikający z eksploatacji domów robotniczych po ich wybudowaniu.

Sądzimy, że po wywodach naszych teza o zbędności T. O. R-u dla potrzeb mieszkaniowych robotnika, nie da się

utrzymać. Oczywiście mówiąc o T. O. R-ze mam na myśli nie koniecznie tę formę organizacyjną akcji społeczno-państwowej w dziedzinie budowy mieszkań dla robotników, a konieczność samej akcji, dla której można stworzyć różne formy organizacyjne.



Rys. 11. Osiedle T. O. R. w Tomaszowie Mazowieckim. Projekt T. O. R.

JERZY MICHAŁOWSKI

TRZY LATA PRACY TOWARZYSTWA OSIEDLI ROBOTNICZYCH

Ażeby zrozumieć rację powstania Towarzystwa Osiedli Robotniczych i przesłanki, na których opierała się jego trzyletnia działalność, trzeba raz jeszcze w syntetycznym skrócie zdać sobie sprawę z sytuacji mieszkaniowej w Polsce i z przebiegu działań zmierzających do jej poprawy.

Porównanie wyników spisów powszechnych z lat 1921 i 1931 (częściowych narazie) wskazuje na fakt pogorszenia się warunków mieszkaniowych ludności niezamożnej zamieszkującej 1 i 2 izbowe mieszkania. Budownictwo mieszkaniowe w tym okresie czasu ograniczyło się niemal wyłącznie do budowy domów o mieszkaniach większych.

Mieszkań małych przybyło niewiele, a zagęszczenie ich wzrosło nietylko na skutek przyrostu naturalnego, ale także

pod wpływem przenoszenia się spauperyzowanej ludności z mieszkań większych do mniejszych.

Na podstawie opracowanych dotychczas materiałów spisowych podajemy tablice ilustrujące pogorszenie sytuacji w mieszkaniach małych w miastach 12 województw i osobno w 13 miastach wydzielonych o ludności powyżej 50.000 (p. str. 15 i 16).

Na przestrzeni ostatniego dziesięcia lat ukazało się szereg publikacji, uzupełniających żywą treścią te suche liczby*). Treść ta – to bezdomność, umieralność i chorobowość, przestępczość, zmniejszenie stopy urodzeń, to ograniczenie budżetu konsumpcyjnego rodzin

*) Wydawnictwa Instytutu Gospodarstwa Społecznego, Instytutu Spraw Społecznych, Polskiego Towarzystwa Reformy Mieszkaniowej i inn.



Rys. 12. Osiedle T. O. R. Gdynia – Witomino. Projekt Towarzystwa Budowy Osiedli w Gdyni.

robotniczych wskutek drożyzny komornego, to w konsekwencji spadek zdolności do pracy ogromnej części społeczeństwa.

Wiemy, że sytuacja mieszkaniowa nie wygląda w Polsce jednolicie. Mieszkań większych mamy dużo w stosunku do liczby osób o wyższych zarobkach, a ich gęstość zaludnienia zbliża się do standardu europejskiego. Pod wpływem ulg podatkowych, zwolnienia nowych domów z pod działania ustawy o ochronie lokatorów, a wreszcie niskich kosztów budowy inicjatywa prywatna, zwłaszcza w ostatnich latach, zwróciła się w kierunku lokowania kapitałów w budownictwo mieszkaniowe. Powstała w ten sposób dość znaczna liczba mieszkań przeważnie 3 i 4 izbowych, które z uwagi na wysokość czynszów przeznaczone są wyłącznie dla warstw zamożniejszych. Mieszkania większe na długo pozostaną jeszcze niedostępne dla robotników; to też zagadnieniem ważnym społecznie jest tylko sprawa budowy mieszkań małych.

Dlaczego tak się dzieje, że »inicjatywa prywatna« nie buduje tych mieszkań, których brak odczuwa się najbardziej, dlaczego podstawowe ekonomiczne prawo popytu i podaży nie reguluje produkcji mieszkań? Odpowiedź nie jest trudna, jeżeli spojrzymy na statystykę za-

robków robotniczych w Polsce. W przemyśle przetwórczym mamy 89,9% robotników, których miesięczny zarobek nie przekracza 200 zł, a 64,9% o zarobku poniżej 120 zł miesięcznie*). Zważywszy, że robotnik na komorne nie może przeznaczać więcej niż 10 – 15% zarobku, widzimy, że czynsz jaki może płacić, waha się dla najliczniejszej grupy robotników w granicach od 15 do 20 zł. Tymczasem jeżeli określimy przeciętne koszty wyprodukowania 1 mieszkania robotniczego na 5.000 zł, przedsiębiorca prywatny, który swój kapitał amortyzować pragnie na 15 lat przy oprocentowaniu 8 p. a. musiałby określić czynsz na ca 60 zł, gdyż sama amortyzacja i oprocentowanie kapitału wynosi od tej kwoty 48,6 zł miesięcznie. Obniżenie czynszu do wysokości 20 zł nie jest możliwe bez przyjęcia amortyzacji 50 letniej przy oprocentowaniu na 1%.

Wniosek z powyższych obliczeń jest prosty. Dopóki płace robotnicze nie podniosą się w Polsce do tak wysokiego poziomu, że producent uzyska możliwość osiągnięcia odpowiedniej – nie niższej niż w mieszkaniach większych – rentowności, inicjatywa prywatna omijać będzie dzielnice robotnicze. Najbardziej optymistyczne przypuszczenia co do kształtowania się plac w Polsce nie upo-

*) Mały Rocznik Statystyczny r. 1936, str. 187

Tablica 1

Zaludnienie mieszkań na 1 izbę we wszystkich miastach
12-stu opracowanych województw.

Województwa	Mieszkania 1-izb.		Mieszkania 2-izb.		Mieszkania 3-izb.	
	L i c z b a o s ó b n a j e d n ą i z b ę					
	1921	1931	1921	1931	1921	1931
1. m. st. Warszawa	3,7	4,0	2,4	2,4	1,8	1,7
2. Warszawskie	3,9	4,0	2,4	2,3	1,7	1,5
3. Białostockie	3,7	3,8	2,2	2,2	1,6	1,5
4. Pomorskie	2,8	3,4	1,9	2,1	1,4	1,5
5. Śląskie (brak danych dla 1921 r.)	—	2,8	—	2,2	—	1,6
6. Lwowskie	3,8	3,8	2,3	2,3	1,7	1,6
7. Stanisławowskie	2,4	2,2	1,7	1,6	2,3	2,1
8. Tarnopolskie	4,2	3,9	2,4	2,2	1,8	1,6
9-12. Wschodnie (4)	4,5	3,9	2,4	2,2	1,8	1,6

ważniają do przypuszczeń, że moment ten nastąpi w niedługim czasie, zwłaszcza, że zwyżka płac powoduje automatyczną zwyżkę kosztów budowy. Na długie więc jeszcze lata możemy nie brać pod uwagę budownictwa prywatnego przy rozwiązywaniu sprawy mieszkaniowej.

Jedynym rodzajem prywatnego budownictwa robotniczego, którego rozwój możliwy jest już obecnie – to budownictwo patronalne.

Przedsiębiorca budujący mieszkania dla pracowników swego zakładu przemysłowego nie ma wprawdzie zysków bezpośrednich z czynszów, osiąga jednak rentowność pośrednio – drogą zwiększenia wydajności pracy robotników mieszkających w lepszych warunkach. Na przeszkodzie dla rozwoju tego budownictwa stoi dziś jednak zarówno brak zrozumienia w sferach przemysłowych dla tej nieuchwytej liczbowo rentowności jak i ubóstwo kapitałowe naszego przemysłu. To też nie należy się spodziewać, aby tą drogą można było w najbliższym czasie osiągnąć istotną poprawę stosunków mieszkaniowych wśród robotników.

Zarówno ze stanowiska teorii jak i obowiązującego ustawodawstwa budowa mieszkań robotniczych leży w zasa-

dnicznych zadaniach samorządu, jest jednym z jego podstawowych celów. Przyczyną, dla której samorząd w Polsce nie wypełnia wcale, lub prawie wcale tego zadania, jest poza obserwowanym wciąż brakiem zrozumienia dla sprawy mieszkaniowej, ciężka sytuacja finansowa samorządów i brak płynnych kapitałów, które mogłyby być obracane na budownictwo. Ciężar zajęcia się sprawą mieszkaniową przesuwają się więc na Państwo, które zdobywać musi na ten cel odpowiednie środki oraz zorganizować właściwe ich zużycie.

Sprawa gromadzenia przez Państwo funduszy budowlanych, przechodząca szereg flunktuacji od 1919 r. po dzień dzisiejszy, znalazła swe częściowe rozwiązanie przez utworzenie Państwowego Funduszu Budowlanego, czerpiącego środki z podatku od lokali i z lokat na rynku sztywnym. W ostatnich latach Fundusz Pracy, wychodząc z założenia, że przemysł budowlany jest jednym z najbardziej pracochłonnych przemysłów, obraca również znaczną część swych środków na cele budowlano-mieszkaniowe. O ile jednak przeznaczenie kredytów Funduszu Pracy nie wywołuje żadnych zastrzeżeń, gdyż kierowane są one wyłącznie na budownictwo robotnicze, o tyle sprawa podziału innych

Tablica 2

Zaludnienie mieszkań na 1 izbę w miastach wydzielonych, o ludności ponad 50.000.

Miasta	Mieszkania 1-izb.		Mieszkania 2-izb.		Mieszkania 3-izb.	
	Liczba osób na jedną izbę					
	1921	1931	1921	1931	1921	1931
Warszawa	3,7	4,0	2,4	2,4	1,8	1,7
Łódź	3,6	3,8	2,3	2,2	1,6	1,6
Lwów	3,2	3,4	2,1	2,1	1,5	1,5
Kraków	3,5	3,5	2,3	2,2	1,7	1,5
Sosnowiec	3,8	3,9	2,4	2,3	1,7	1,6
Białystok	3,3	3,4	2,0	2,0	1,6	1,4
Grodno	3,5	3,9	2,1	2,2	1,6	1,6
Włocławek	3,7	4,0	2,3	2,2	1,6	1,5
Stanisławów	3,2	3,4	2,2	2,0	1,6	1,5
Grudziądz	2,0	3,4	1,6	2,1	1,4	1,6
Toruń	1,9	3,3	1,8	2,0	1,4	1,5
Przemyśl	3,3	3,3	2,1	2,1	1,5	1,5
Brześć n/Bugiem	3,9	3,6	2,4	2,6	1,9	1,6

publicznych kredytów budowlano-mieszkaniowych wywoływała niejednokrotnie szereg wątpliwości.

Kredyty te mają oprocentowanie niemiernie niskie, jak na nasze stosunki. Państwo uzyskuje kredyt oprocentowany na 7 względnie 8% w formie obligacji i listów zastawnych lokowanych na rynku szlidywnym, a udzielając go na 4% dopłaca różnicę oprocentowania, traktując tę dopłatę jako subwencję na popieranie budownictwa mieszkaniowego.

Subwencja Państwowa, jako pochodząca z funduszy publicznych, musi mieć na względzie cele społeczne. Tylko wtedy jest istotnie usprawiedliwiona. Niestety, środki te obracane były przeważnie na rodzaj budownictwa, który nie uzasadniał dostatecznie dopłaty państwowej, służąc raczej warstwom społeczeństwa lepiej uposażonym. Wprawdzie w latach 1930 - 1934 podnoszono oprocentowanie kredytów i zmniejszono ich kwotę na 1 mieszkanie, jednakże charakter domów wznoszonych z kredytów publicznych nie zmienił się i nadal nie odpowiadał potrzebom, które jedynie uzasadniają w naszym rozumieniu używanie środków publicznych. Kredyty budowlane zresztą traktowane były raczej ja-

ko czynnik ożywienia ruchu inwestycyjnego niż jako środek walki z klęską mieszkaniową. Sytuacja uległa zmianie dopiero z chwilą powstania Towarzystwa Osiedli Robotniczych.

Nie chcemy tu twierdzić, że przed powstaniem Towarzystwa Osiedli Robotniczych nie budowano w Polsce wcale mieszkań robotniczych. Budowały Zakłady Ubezpieczeń Społecznych, nieliczne gminy, niektóre spółdzielnie. Były to jednak sporadyczne przejawy inicjatywy społecznej, które nieskoordynowane, nie zawsze właściwie zorganizowane, pozbawione pomocy, nie mogły ilościowo zawążyć na kształtowaniu się sytuacji mieszkaniowej, kończąc się nieraz fiaskiem (*Zdobycz Robotnicza*), lub też z konieczności przechodząc do częściowej budowy mieszkań większych (spółdzielnie). Zakład Ubezpieczeń Społecznych ograniczył wkrótce budowę mieszkań robotniczych, gdyż traktował dotychczas tę działalność wyłącznie pod kątem widzenia bezpośredniej rentowności lokaty. Nie możemy nie wypowiedzieć tu uwagi, że rentowność mieszkań robotniczych z punktu widzenia Zakładów Ubezpieczeń Społecznych łączyć się powinna ściśle z akcją profilaktyczną i polegać na zmniejszeniu wydatków z tytułu rent



Rys. 13. Osiedle T. O. R. Kraków – Dębniki. Projekt Międzykomunalnego Związku Opieki Społecznej

i leczenia osób przeniesionych w higieniczniejsze warunki bytu.

Powtarzamy więc, że inicjatywa prywatna przez długie jeszcze lata nie będzie mogła zająć się budową mieszkań robotniczych. W zadaniach Towarzystwa Osiedli robotniczych nie mogło więc leżeć pobudzanie inicjatywy prywatnej. Jego rolą było z jednej strony ujęcie i powiązanie organizacyjne tych poczynań jakie istniały wśród poszczególnych instytucji publicznych oraz dalsze budzenie tej inicjatywy, z drugiej zaś dysponowanie w sposób najbardziej racjonalny kwotami przeznaczonymi przez Państwo na cele budownictwa robotniczego.

Wreszcie Towarzystwo Osiedli Robotniczych musiało wziąć na siebie zadanie zastępowania działalności ciał publicznych tam, gdzie nie mogły one, lub nie chciały podjąć się budowy, a gdzie budowa taka była niezbędna. Stąd powstało budownictwo własne Towarzystwa Osiedli Robotniczych.

Uchwała Komitetu Ekonomicznego Ministrów z dnia 1.II.1934 r. (dająca finansowe podstawy działalności Towarzystwu Osiedli Robotniczych) zdecydowała również o formalno-prawnej formie jego działalności. »Powołana będzie specjalna spółka z ograniczoną odpowiedzialnością« głosi uchwała, przy czym wejść nają do niej w charakterze spółników

Bank Gospodarstwa Krajowego, Fundusz Pracy, Dyrekcja Naczelna Lasów Państwowych i Zakład Ubezpieczeń Społecznych.

Ten pseudoprywatny charakter instytucji w zasadzie par excellence publicznej, bo utworzonej przez ciała publiczne, finansującej przeważnie instytucje publiczne i mającej cele publiczne – przysporzył nie mało kłopotów w praktycznej działalności Toru. Jego dodatnią stroną była większa samodzielność w pobieraniu drobniejszych decyzji przy normalnej działalności prawno-handlowej (zawieranie umów, zaciąganie pożyczek, kupno i sprzedaż nieruchomości odbywa się na zasadzie uchwał Rady Nadzorczej powołanej przez spółników w składzie 7 osób. Członkowie Rady nie pobierają żadnego wynagrodzenia za swą pracę). Stron ujemnych było więcej. Przede wszystkim wobec tego, że żaden resort nie był wyraźnie powołany do nadzoru nad T. O. R-em, wiele urzędów państwowych, nie mając żadnych uprawnień formalnych uważało się za uprawnione do instruowania T. O. R-u. Jednocześnie żaden z resortów nie miał wyraźnie określonej odpowiedzialności za działalność T.O.R-u i nie poczuwał się do obowiązku opiekowania się nim, obrony jego potrzeb, jego zasad i działalności. Uwidoczniało



Rys. 14. Osiedle T. O. R. Warszawa - Kolo. Projekt T. O. R.

się to wielokrotnie przy różnych okazjach.

Wreszcie forma prawna Towarzystwa Osiedli Robotniczych nastęrczała trudności i od drugiej strony. Kredytobiorcami T. O. R-u są w dużej części samorządy, przedsiębiorstwa państwowe, a nawet fundusze państwowe.

Jest rzeczą zrozumiałą, że Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością jest niezmiernie trudno wpływać na decyzję i działalność tego rodzaju ciał publicznych. To też w wielu wypadkach niektóre z tych instytucji, wykazujące w okresie starania się o kredyt wiele zrozumienia dla pracy Toru i szacunku do zasad jakimi się kieruje, po uzyskaniu tego kredytu zmieniały swój stosunek, uchylały się od kontroli i kierowały się przy budowie osiedli, a częściej przy ich eksploatacji, swoimi własnymi interesami, niezawsze zgodnymi z założeniami jakie na podstawie wzmiankowanej uchwały Komitetu Ekonomicznego Ministrów, postawił sobie Tor. Towarzystwo Osiedli Robotniczych, w ob-

liczu prawa będące tylko „kupcem rejestrowym” było często w takich wypadkach bezradne z oczywistą szkodą dla interesu publicznego, który faktycznie reprezentuje.

Zasady Towarzystwa Osiedli Robotniczych są wytworem określonej myśli społecznej i konstrukcją ich oparta jest na analizie sytuacji finansowej i mieszkaniowej tej grupy społecznej, dla której ma pracować. Grupa ta określona została przez dwie zasadnicze normy:

- a. Towarzystwo Osiedli Robotniczych buduje mieszkania przede wszystkim dla pracowników fizycznych.
- b. Zarobki tych pracowników nie mogą przekraczać granicy 250 zł miesięcznie brutto.

Nie negując w zasadzie potrzeby budowy mieszkań z pomocą środków publicznych również dla najniższej uposażonych pracowników umysłowych, Tor podjął się budowy dla tej części naszego proletariatu, która jest finansowo najuboższa, a jednocześnie najliczniejsza,



Rys. 15. Osiedle T. O. R. Warszawa - Kolo. Projekt T. O. R.

warunki mieszkaniowe której odbijają się w sposób najbardziej dotkliwy na ogólnym stanie zdrowotnym ludności. Grupa ta potrzebuje najbardziej budownictwa zorganizowanego, jednolicie kierowanego, związanego z określonymi warsztatami pracy. Jeżeli chodzi o nisko uposażonych pracowników umysłowych to zdaniem naszym otwiera się tu wdzięczne pole dla działalności Banku Gospodarstwa Krajowego, który właśnie na ten cel winien przeznaczać kwoty kredytu budowlanego, dysponowanego z Państwowego Funduszu Budowlanego, rozprowadzanego dotychczas przeważnie na rzecz zamożniejszych warstw społeczeństwa. Oczywiście wymaga to zróżnicowania stopy procentowej BGK, która przy pożyczkach na budowę mieszkań dla pracowników umysłowych o zarobkach do 350 - 400 zł, musiała by wynosić 2 - 3%.

Granica 250 zł zarobku miesięcznego odcina w zasadzie od korzystania z akcji Towarzystwa Osiedli Robotniczych „śmietankę robotniczą”, to znaczy warstwę

wyżej kwalifikowanych i posiadających stałość zarobkowania robotników, którzy do posiadania własnego mieszkania dojść mogą drogą oszczędności, względnie przeznaczyć mogą miesięcznie większe kwoty na opłacenie komornego. Zresztą jak wynika z podanego już zestawienia zarobków w Polsce grupa ta jest stosunkowo nieliczna. Z tych wszystkich względów troska społeczna zwrócić się musi przede wszystkim w kierunku grupy słabszej. Norma Towarzystwa Osiedli Robotniczych jest wyrazem tej troski.

Określenie grupy społecznej, dla której ma się budować nasuwa z kolei dalsze zasady pracy Toru, określające co się ma budować. Zasadniczą przesłanką musi tu być zdolność płatnicza lokatora. Zarówno z obliczeń teoretycznych, jak i z szacunków obecnego udziału komornego w ogólnym budżecie robotnika, wynika, że wysokość czynszu nie może przekraczać 10 - 15% ogółu jego wydatków. Stąd czynsz za mieszkanie wynosić musi od 15 do 25 zł miesięcznie. Przy-



Rys. 18. Osiedle T. O. R. Warszawa – Kolo. Projekt T. O. R.

jąwszy taką wysokość czynszu łatwo jest obliczyć, że przy zastosowaniu już najbardziej ulgowego oprocentowania kapitału (1 i 2%) i najdłuższego okresu amortyzacji (do 50 lat) koszt budowy mieszkania, który odpowiadałby takiemu czynszowi miesięcznemu obracać się musi w granicach 4 – 6.000 zł. Stąd powstało dalsze założenie Toru: kwota kredytu na 1 mieszkanie wynosi najwyżej 4.000 zł względnie 5.000 zł (w zależności od miejscowości, w których prowadzi się budowę). Ponieważ budujący, względnie nabywca domu (o ile buduje się domy jednorodzinne) partycypować musi w kosztach jego budowy conajmniej w wysokości 20% (wraz z kosztami nabycia i urzędzenia terenu), koszt budowy mieszkań Torowskich obraca się w granicach 4.000 – 6.500, co pozwala na osiągnięcie zamierzonej wysokości czynszu.

Przy stosowaniu najdalej posuniętej typizacji budów i budownictwa zbiorowego, za kwotę tę wybudować można w obecnych warunkach tylko mieszkania małe, 1 $\frac{1}{2}$ – 2 izbowe. Tor ujął to w

dalszą zasadę: mieszkania budowane z kredytów Towarzystwa Osiedli Robotniczych mogą posiadać użytkowej powierzchni 36 m² (w domach zbiorowych) i 42 m² (w domach jednorodzinnych).

Zasada ta częstokroć była atakowana. Twierdzono, że budowa takich mieszkań izb robotniczych, że już dziś, a na pewno za lat kilka, czy kilkanaście, nie będą one odpowiadały potrzebom i wymaganiom robotników i ich poziomowi bytu.

Pogląd taki jest w pewnej mierze słuszny. Zwążywszy jednak jak wielkie przeludnienie panuje w mieszkaniach robotniczych i zakładając, że mieszkańcy ich nie są zdolni do ponoszenia większego obciążenia z tytułu komornego, uznać trzeba, że w warunkach naszych przestać musimy narazie na **częściowym** poprawieniu warunków mieszkaniowych robotników. Zwłaszcza, że dochodzi również moment ilościowy – przy ograniczonej ilości środków dążyć raczej trzeba

do budowy większej liczby mieszkań o mniejszej powierzchni, niż uprzywilejowywać nieliczną grupę robotników dostarczając im stosunkowo zbytkownych mieszkań. Norm swych Towarzystwo Osiedli Robotniczych nie uważa za niernaruszalne na dłuższy przeciąg czasu „tabu”, przyjmując że w miarę powiększania się zarobków robotniczych i ogólnego ich standardu życiowego, a także przy zwiększaniu kredytów budowlanych, mogą się one zmieniać i dostosowywać do sytuacji.

W ramach powyższych zasad rozwijała się działalność Towarzystwa Osiedli Robotniczych w latach 1934 – 1936. Podstawą finansową tej działalności były lokaty dostarczane corocznie do dyspozycji Toru przez Państwowy Fundusz Budowlany i Fundusz Pracy w następującej wysokości:

w 1934 r.	3 411.171,-
„ 1935 r.	9.297.000,-
„ 1936 r.	8.415.874,-
Ogółem zł	21.124.045,-

Różnica źródeł z których Towarzystwo Osiedli Robotniczych czerpie swe kredyty ma dość istotne znaczenie. Przede wszystkim w myśl ustawy o rozbudowie miast kredyty z Państwowego Funduszu Budowlanego mogą być używane tylko w określonych gminach miejskich z wyłączeniem województwa śląskiego. Ograniczenia te nie obowiązują Funduszu Pracy. Następnie oprocentowanie kredytów z Funduszu Pracy wynosi na budowę mieszkań do wynajmu 0,95% (łącznie z dodatkiem administracyjnym B.G.K.) a na budowę domów na sprzedaż 2%. Kredyty z Państwowego Funduszu Budowlanego natomiast udzielane są zawsze za oprocentowaniem 2% p. a. Okres amortyzacji pożyczek jest jednolity dla obu tych źródeł i przewidziany jest na czas do 50 lat przy domach murowanych i do 25 lat przy domach drewnianych. Wreszcie istotną różnicą lokat z Państwowego Funduszu Budowlanego i z Funduszu Pracy jest sposób zabezpieczenia pożyczek, które udzielane są z Państwowego Funduszu Budowlanego wyłącznie na I hipotekę; Fundusz Pracy

poprzestaje na zabezpieczeniu na II hipotece, o ile przed nim znajduje się budowlana, względnie terenowa pożyczka z Państwowego Funduszu Budowlanego.

Różnice te stwarzały w praktycznej działalności Towarzystwa Osiedli Robotniczych szereg trudności, powodując konieczność układania skomplikowanych rozdzielników, przy czym każda najdrobniejsza zmiana zmuszało do całkowitej ich przeróbki, brania rozmaicie oprocentowanych kredytów na tę samą budowę z całym balastem podwójnych promes, aktów i t. p., wreszcie nie zawsze umożliwiały używanie kredytów tańszych – jednoprocenowych na budownictwo blokowe. Różnica miesięcznej kwoty amortyzacyjnej spłacanej na 1% a 2% wynosi (przy pożyczce 5.000 zł) około 3,20 zł co stanowi istotną różnicę przy kalkulacji czynszu w domach zbiorowych, z uwagi na konieczność w kalkulowania poza tym kosztów administracji. Przy pożyczce na 2% jest już rzeczą niemożliwą utrzymać czynsz w granicach 20 zł.

Wspomnieć tu trzeba o terminach w jakich Towarzystwo [Osiedli Robotniczych otrzymywało do dyspozycji lokaty zarówno z Funduszu Pracy jak i z Państwowego Funduszu Budowlanego. Otóż ostateczne ustalenie ich wysokości następowało z reguły w maju lub czerwcu każdego roku, co powodowało znaczne opóźnienie w rozpoczęciu robót i niezmiernie utrudniało gospodarkę budżetową Towarzystwa, opartą o jednorazowy 1% dodatek administracyjny od udzielonych kredytów i o zwroty własnych kosztów administracyjno - technicznych przy budowach prowadzonych we własnym zakresie. Towarzystwo Osiedli Robotniczych wysuwało niejednokrotnie postulat zapewnienia stałości i ciągłości podstaw finansowych akcji budownictwa robotniczego, bądź w drodze specjalnej ustawy, bądź w formie fragmentu kilkuletniego państwowego planu inwestycyjnego. Stworzenie narazie jednorocznego planu w 1937 r. przyniosło już częściową poprawę, gdyż kredyty na r. 1937 w wysokości 10.000.000 zł dla Toru przyznane zostały w miesiącu lutym.

Uzyskiwane kredyty dzielone były przez Towarzystwo Osiedli Robotniczych w latach 1934 – 1936 w następujący sposób:

Tablica 3.

Procentowy podział kredytów Towarzystwa Osiedli Robotniczych wg. grup kredytobiorców.

Grupa kredytobiorców	1934	1935	1936
Ogółem	100	100	100
T. O. R.	19	40	49
Samorządy	44	20	24
Organizacje społeczne	23	16	16
Zakłady przemysłowe	4	20	8
Państwowy Fundusz Drogowy	10	4	3

Tablica 4.

Procentowy podział kredytów Towarzystwa Osiedli Robotniczych wg. Województw.

Województwo	1934	1935	1936
Ogółem	100	100	100
m. st. Warszawa	13	39	40
woj. Warszawskie	3	—	—
„ Śląskie	23	12	9
„ Łódzkie	10	8	13
„ Kieleckie	15	7	6
„ Krakowskie	3	7	6
„ Pomorskie	14	15	12
„ Poznańskie	2	4	5
„ Lwowskie	4	3	3
„ Lubelskie	6	—	—
„ Białostockie	3	—	3
„ Wołyńskie	4	4	3

W zestawieniu 3 uderza wzrost udziału własnych budów Towarzystwa Osiedli Robotniczych z 19% w 1934 r. do 49% w 1936 r. Przyczyny tego zjawiska łatwo się doszukać analizując zestawienie 4, w którym widzimy znaczny wzrost kredytów dla m. st. Warszawy i dla Województwa Łódzkiego, łącznie z 23% do 53% w ciągu tych trzech lat. Ponieważ zarówno Gmina m. st. Warszawy jak i Gmina m. Łodzi nie chciały podjąć się budowy, Towarzystwo Osiedli Robotniczych nie mogąc dopuścić do zahamowania budownictwa w tych dwóch największych i najbardziej przeludnionych ośrodkach robotniczych, zmuszone było

przewodząc budowę we własnym zakresie w Łodzi całkowicie, a w Warszawie obok Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej i Państwowych Zakładów Lotniczych, których praca nie wystarczała na częściowe chociażby nasycenie głodu mieszkaniowego w stolicy, zwłaszcza, że Państwowe Zakłady Lotnicze budowały mieszkania wyłącznie dla swoich pracowników.

Należy jeszcze zwrócić uwagę na zmniejszenie udziału zakładów przemysłowych, jako kredytobiorców Toru z 20% w 1935 r. do 8% w 1936 r. Nie jest to zjawisko przypadkowe. Budownictwo patronalne kryje w sobie pewne niebezpieczeństwa społeczne, wobec których wiązanie z tym budownictwem kapitałów publicznych uważamy za niewskazane. Niebezpieczeństwa te polegają na całkowitym uzależnieniu robotnika od przedsiębiorstw, które stają się nie tylko pracodawcą ale i dostarczycielem mieszkania. Wymówienie pracy pociąga za sobą automatycznie eksmisję, co staje się dla robotnika prawdziwą katastrofą życiową. Uniknięcie niebezpieczeństwa takiej kumulacji nieszczęść jest łatwiejsze o ile buduje się dla robotników domy na własność. Oczywiście mieszkania takie nabywać mogą tylko robotnicy ściśle związani z fabryką, o stałym charakterze zatrudnienia, Robotników takich nie jest zwykle wielu, poza tym zarobki ich przekraczają przeważnie granice określone przez Tor. Rozwiązanie sprawy mieszkaniowej dla pozostałej części załogi robotniczej leży na drodze budowy mieszkań do wynajmu o niskim czynszu, Zdaniem naszym obowiązek budowy ciąży tu wyłącznie na pracodawcy. Mieszkanie robotnicze jest taką samą częścią organizmu produkcyjnego jak budynki fabryczne, jest takim samym składnikiem inwestowanego kapitału jak maszyny i narzędzia. Spłatą amortyzacyjną tego składnika jest pobierany czynsz, a jego oprocentowaniem — może trudno uchwytnym liczbowo lecz niewątpliwym — jest zysk wynikający ze zwiększonej wydajności pracy robotnika mieszkającego w zdrowych i higienicznych warunkach.

Dlatego też Towarzystwo Osiedli Robotniczych w wyjątkowych tylko wypadkach popierało finansowo budownictwo patronalne i to tam, gdzie przed-

siębiorcą była instytucja publiczna, zobowiązująca się do stopniowego przewłaszczenia mieszkań na rzecz robotników zwykle po pewnym okresie próbnym, udzielając przy tym ze swej strony pożyczek na wkład własny robotników.

O ile przy budownictwie patronalnym z podanych powyżej względów popieranie budowy domków jednorodzinnych na własność nie budzi wątpliwości i przewłaszczenie ich napotyka wyłącznie niemal na przeszkody formalne, to sprawa jest znacznie trudniejsza tam, gdzie chodzi o budownictwo innego rodzaju.

Budować na własność czy do wynajmu? Zagadnienie to posiada odrębną kartę w krótkiej historii Towarzystwa Osiedli Robotniczych, stało się powodem szeregu dyskusji i wątpliwości, wykazało wreszcie raz jeszcze rozbieżność pomiędzy założeniami ideowymi a koniecznościami jakie narzuca życie.

Dostarczenie robotnikowi domku z ogródkiem, w którym uprawiać może warzywa do własnego gospodarstwa jest myślą niewątpliwie piękną i słuszną. Domek taki spełnia poza tym niejako rolę skarbonki, gdyż spłacanie rat amortyzacyjnych – które normalnie obracane byłyby bezpowrotnie na komorne – daje po pewnym czasie kapitał w postaci własności nieruchomości. Związanie proletariusza z ziemią, dostarczenie mu możliwości zdrowego i pożytecznego spędzania czasu po pracy w ogródku, rozbudzenie ambicji w kierunku dobrego utrzymania i urzędzenia własnego mieszkania – oto dalsze, pozytywne elementy tej idei. Ulegając jej sugestiom czynniki decydujące w 1934 r. o kierunku prac Toru przeznaczyły 80% jego kredytów na budowę domów jednorodzinnych. Już jednak w toku prac przygotowawczych powstała konieczność obniżenia tej cyfry, gdyż jednocześnie wyłoniła się słuszną koncepcja, że budowy z funduszy publicznych powinny być prowadzone przede wszystkim na terenach urządzonych, w celu pełniejszego wykorzystania inwestycji komunalnych. Ponieważ (jak to omawiamy na innym miejscu) na terenach takich możliwe jest tylko stawianie domów blokowych, Towarzystwo Osiedli Robotniczych zmuszone było powiększyć odse-

tek swych kredytów na takie budownictwo z 20% do 36% ogólnej sumy.

Jeżeli w r. 1935 odsetek ten powiększył się do 74%, a w r. 1936 utrzymał się na 66%, to wpłynął na to drugi jeszcze ważniejszy powód: – brak kandydatów na nabywców domków, w środowisku robotniczym.

Przyczyna tego zjawiska jest prosta. Niezbędnym warunkiem przewłaszczenia domku jest wkład własny nabywcy w wysokości 20% kosztów budowy (łącznie z ceną terenu). Wprawdzie pozostałe 80% rozkłada się na 50 letnie raty, co stanowi miesięcznie 12 – 14 złotych, to jednak te 20% wyrażają się realnie w sumie około 1.000 zł.

Podana na wstępie statystyka zarobków robotniczych w Polsce pozwala na uzasadnione przypuszczenie, że oszczędność 1.000 złotych jest możliwa tylko dla nielicznych przedstawicieli świata robotniczego, wynikając chyba z nadzwyczajnych zdarzeń, które nie mogą być podstawą do działalności instytucji społecznej (wygrana na loterii, bogaty ożenek, spadek i t. p.)

Rzeczywistość już w pierwszym roku działalności Toru potwierdziła to przypuszczenie. Z wybudowanych 39 domków w Lublinie, gdzie wkład własny (zależnie od wielkości działki) wynosił od 500 do 900 zł, pomimo długotrwałych starań udało się sprzedać robotnikom i rzemieślnikom tylko 10 domków. Z pozostałych 29 domków niższym funkcjonariuszom państwowym sprzedano 15, a pracownikom umysłowym i emerytom 14. Nieco lepiej wprawdzie powiodło się przy sprzedaży w Łodzi, gdzie z pośród 112 domków sprzedanych w latach 1935 – 1936 robotnicy nabyli 85 domków, już samo jednak paradoksalne zjawisko mozolnego poszukiwania kandydatów na mieszkania robotnicze i konieczność kompromisów z zasadami, stawiając pod znakiem zapytania celowość akcji budowy mieszkań na sprzedaż.

Na pierwszy rzut oka istnieją dwie drogi wyjścia. Pierwsza – to podwyższenie kredytu do 90 czy 95% kosztów budowy. Spowodowałoby to jednak zmniejszenie się o 10 do 15% liczby wybudowanych domów. Drugim rozwiązaniem sprawy jest takie zmniejszenie kosztów budowy, ażeby wkład dwudziestoprocentowy robotnika obniżył się do

kwoty 400 – 500 zł. Tak znaczne zmniejszenie kosztów budowy pociągałoby za sobą obniżenie jej wartości technicznej i wytrzymałości w czasie. Pociąga to za sobą automatycznie skrócenie okresu umorzenia, a więc znaczną wyższą spłat miesięcznych. Ponadto powstaje znowu obawa braku nabywców, Obawa ta ma swoje uzasadnienie psychologiczne. Robotnik nabywając domek i wkładając weń oszczędność nieraz całego życia, skłonny jest do stawiania niezwykle wysokich wymagań, takich, które przy wynajmie mieszkania nie przysłyby mu do głowy. To też wydaje się, że budowa i sprzedaż tego rodzaju prymitywnych domków możliwa byłaby tylko przy zastosowaniu metody, którą z powodzeniem wprowadzono w Niemczech: udziału przyszłego użytkownika domu w pracy nad jego wybudowaniem. Wówczas występuje znowu zjawisko psychologicznie zrozumiałe – zanik obaw i nieufności w stosunku do konstrukcji, w znacznej mierze dzięki emocjonalnemu stosunkowi, jaki cechuje zwykle człowieka w stosunku do tworu jego pracy. System taki jednak nasuwa szereg innych trudności i wymaga niezwykle szczegółowego przepracowania i przygotowania, jeżeli ma być przeniesiony na grunt polski.

Nieustając w pracy nad możliwym obniżeniem kosztów budowy (wyniki tych prac omawiamy na innym miejscu) i rozważając możliwości zastosowania powyższej organizacji budowy, Tor poszedł po linii, którą uważał w świetle swych celów za jedynie słuszną: ograniczył znacznie budowę domów jednorodzinnych, koncentrując się na budowie domów blokowych o mieszkaniach do wynajmu.

Realizacja pięknej idei o domku z ogródkiem, na jakiś czas przynajmniej, odejść musi na plan dalszy, ustępując miejsca konieczności zaspokojenia najprymitywniejszych potrzeb ogromnej masy spauperyzowanych robotników.

Ilościowe wyniki prac Towarzystwa Osiedli Robotniczych dalekie są od zadośćuczynienia tym potrzebom. Opierając się na statystyce mieszkaniowej, ilustrującej niedobór mieszkań robotniczych w chwili obecnej, biorąc pod uwagę konieczność zaspokojenia zapotrzebowania mieszkań wynikającego z przyrostu ludności w miastach oraz koniecz-

ności zastąpienia ruder i mieszkań w niszczących domach nowymi lokalami – przeprowadziliśmy szacunkowe obliczenia potrzeb w dziedzinie budowy mieszkań robotniczych. Uzyskaliśmy liczby astronomiczne. Niedobór mieszkań 1 i 2 izbowych wyraża się w chwili obecnej liczbą 1.000.000 izb. Gdybyśmy chcieli usunąć ten niedobór, zaspokoić nowy przyrost naturalny w grupie robotniczej i zastąpić niszczące z dnia na dzień rudery w ciągu 10 lat – musielibyśmy budować rocznie w Polsce około 180.000 izb, a rozkładając ten plan na lat 20 – około 130.000 izb rocznie.

Jeżeli zmniejszymy o połowę liczbę mieszkań budowanych dla zastąpienia ruder, jeżeli przyjmiemy nawet, że 50% ludności zamieszkującej lokale 1 i 2 izbowe, potrafi sama dostarczyć funduszy na budowę, lub że zostaną one wybudowane przez kapitał prywatny, to zadaniem Państwa i samorządów będzie dostarczanie rocznie około 90.000 izb przy 10 letnim programie, względnie 65.000 izb przy 20 letnim programie.

W świetle tych liczb wyniki prac Towarzystwa Osiedli Robotniczych przedstawiają się więcej niż skromnie.

W pierwszym roku działalności wybudowano z kredytów Towarzystwa Osiedli Robotniczych 904 mieszkania o 1582 izbach, w 1935 – 2141 mieszkań o 3702 izbach i w r. 1936 – 1873 mieszkania o 3655 izbach. Łącznie więc wybudowano 4918 mieszkań o 8939 izbach. Wynik trzechletniej pracy Towarzystwa Osiedli Robotniczych dał więc zaledwie około 15% tego, co powinno być wybudowane w ciągu jednego roku.

4918 mieszkań w 36 osiedlach rozrzuconych w 27 miejscowościach na terenie całego kraju zamieszkiwanych jest przez około 20.000 osób. Jest to dużo, jeśli zważymy jak niewielkimi stosunkowo środkami zmienione zostały radykalnie warunki bytu tych ludzi, jest to niezmiernie mało, jeżeli policzymy ilu jeszcze robotników wegetuje w suterynach, piwnicach, barakach czy ziemiankach.

Fakt, że działalność Towarzystwa Osiedli Robotniczych, oceniana w liczbach względnych przedstawia się tak skromnie, nie powinien nikogo dziwić. Na każdym odcinku potrzeb społecznych i gospodarczych, których fragmentem jest sprawa mieszkaniowa, napotykamy

w Polsce na tę niewspółmierność potrzeb i wyników działalności zaradczej, niewspółmierność wynikającą z ubóstwa środków kapitałowych. Dalecy jesteśmy od megalomanii zawodowej, od wysuwania inwestycji w dziedzinie mieszkań robotniczych przed innymi pracami, przed inwestycjami przemysłowymi, komunalnymi, komunikacyjnymi czy obronnymi. Uważamy jednak, że w chwili obecnej istnieje w podziale środków publicznych wybitna dysproporcja na niekorzyść budownictwa robotniczego.

Abstrahując nawet od względów społecznych trzeba zrozumieć, że uruchomienie inwestycji przemysłowych, że rozbudowa nowych fabryk na terenach często niezamieszkałych, że wreszcie normalne funkcjonowanie już istniejących, wymaga kontynuowania akcji budownictwa robotniczego na większą skalę niż dotychczas, gdyż normalna i wydaj-

na praca robotnika w tych fabrykach nie da się osiągnąć bez zapewnienia mu ludzkich warunków egzystencji.

O coraz szerszym zrozumieniu tego faktu zdaje się mówić to zjawisko, że podczas gdy w 1934 r. znalezienie kredytobiorców, pragnących budować osiedla robotnicze, było rzeczą niezmiernie trudną – napływ zgłoszeń samorządów i innych instytucji w 1937 r. przewyższa wielokrotnie kwoty będące w dyspozycji Towarzystwa Osiedli Robotniczych.

T.O.R. po trzyletniej działalności, po wypracowaniu szeregu rozwiązań organizacyjnych, finansowych i technicznych gotów jest do rozszerzenia swej działalności do granic istotnego zapotrzebowania. W rękach Rządu leży określenie rozmiarów tej działalności przez dostarczenie odpowiednich środków finansowych i podstaw prawnych dla budownictwa robotniczego.

OD ADMINISTRACJI: W SPRAWIE INKASA POCZTOWEGO.

W ubiegłym miesiącu zwróciliśmy się do P. T. Prenumeratorów z prośbą o uregulowanie licznych zaległości prenumeraty za pośrednictwem inkasa pocztowego. Uznaliśmy tę formę za dogodną dla stron obu, dla Administracji – jako ułatwiającą inkaso na prowincji, dla Prenumeratorów – ponieważ inkasujący listonosz może po należność zgłosić się parokrotnie i przyjąć wpłatę częściową. Ponieważ szereg P. T. Prenumeratorów odmówił wpłacenia należnej prenumeraty, mimo iż pismo otrzymują i przez lata, za które obciążyliśmy Ich prenumeratą przyjmowania pisma nie odmawiali, prosimy Ich tą drogą o wyjaśnienie w jaki sposób i kiedy zechcą należność swoją uregulować, oraz czy mamy pismo wysyłać do nich nadal.

SPRZEDAŻ I EKSPLOATACJA DOMÓW BUDOWANYCH I FINANSOWANYCH PRZEZ TOWARZYSTWO OSIEDLI ROBOTNICZYCH

W LATACH 1934 – 1936

Towarzystwo Osiedli Robotniczych buduje, sprzedaje oraz eksploatuje domy robotnicze we własnym zakresie, jak również finansuje budowy tych domów – udzielając pożyczek gminom, spółdzielniom, instytucjom społecznym, zakładom przemysłowym i t. p.

Dysponując kredytami z funduszy publicznych, Towarzystwo Osiedli Robotniczych czuwać musi na tym, aby pieniądze przeznaczone na budownictwo małych, tanich mieszkań robotniczych były zużywane celowo, oraz nad tym, aby obiekty powstające dzięki pomocy finansowej Towarzystwa Osiedli Robotniczych eksploatowane były w myśl zasad torowskich.

Zasady Towarzystwa Osiedli Robotniczych w zakresie eksploatacji i administracji są następujące:

1. Mieszkania, zarówno budowane we własnym zakresie, jak też finansowane przez Towarzystwo Osiedli Robotniczych winny być odstępowane na własność lub wynajmowane za czynszem przede wszystkim pracownikom fizycznym, których zarobki nie przekraczają 250 zł. mies.;
2. Miesięczne obciążenie nabywcy domu względnie lokatora nie powinno w zasadzie przekraczać 20 zł., nie licząc opłat za wodę, światło elektryczne i gaz.

3. Czynsze miesięczne winny być tak kalkulowane, by wystarczały na pokrycie wydatków administracyjnych i annuitetów. Osiąganie zysków jest wykluczone.

W celu dopilnowania wykonania tych zasadniczych wytycznych Towarzystwo Osiedli Robotniczych kontroluje sprzedaż i eksploatację wybudowanych mieszkań.

To sprawowanie kontroli, wymaga od Towarzystwa Osiedli Robotniczych wiele pracy, a ilość jej stale wzrasta, z każdym bowiem rokiem działalności Towarzystwa Osiedli Robotniczych wzrasta ilość miejscowości objętych jego akcją i zwiększa się ilość obiektów wymagających kontroli.

Rozwój działalności Towarzystwa Osiedli Robotniczych w tej dziedzinie uwydatnia ilość miejscowości, w których prowadzono budowy osiedli robotniczych w poszczególnych latach działalności Towarzystwa Osiedli Robotniczych.

	1934	1935	1936
Ilość miejscowości w których T. O. R. budował własne osiedla	3	5	3
Ilość miejscowości w których T. O. R. finansował budowy osiedli	12	20	23
Ilość miejscowości w których T. O. R. budował własne osiedla i finansował budowy cudze	—	1	1
Ogółem miejscow. w których budował osiedla robotnicze	15	24	25

Liczba istniejących osiedli robotniczych, finansowanych i budowanych przez T. O. R. podlegających kontroli wynosiła:

R o k	Osiedla finansowane przez T.O.R.	Osiedla budowane przez T.O.R.	R a z e m
1934	12	3	15
1935	27	5	32
1935	32	6	38

Jak widać liczba istniejących osiedli nie pokrywa się z liczbą miejscowości, ponieważ zdaje się, że w tej samej miejscowości buduje się więcej niż jedno osiedle. N. p. w Warszawie są 3 osiedla robotnicze.

Konstatujemy dwa rodzaje budownictwa torowskiego: budowę domów jednorodzinnych, sprzedawanych na własność robotnikom i budowę domów zbiorowych z mieszkaniami wynajmowanymi za czynszem.

Towarzystwo Osiedli Robotniczych wybudowało we własnym zakresie w latach 1934 – 1935 trzy osiedla robotnicze, złożone z domów jednorodzinnych we Lwowie (20 domów), w Lublinie (39) i w Łodzi (50) – razem 109 domów. W roku 1935/36 T. O. R. wybudowało w Łodzi dalsze 116 domów jednorodzinnych.

Przeciętna cena sprzedażna jednego domu we Lwowie wynosiła około 7.200 zł., w Lublinie 7.100 zł., w Łodzi zaś około 7.400 zł. Cena sprzedażna drugiej serii domów w Łodzi wynosiła około 5.800 zł.

Zaznaczyć musimy, że wszystkie trzy osiedla są pierwszą próbą rozwiązań w tej dziedzinie, i że na podstawie zebranych doświadczeń dalsza akcja poszła w kierunku szukania rozwiązań prostszych i tańszych. Dowodzi tego cena sprzedażna domów drugiej serii w Łodzi. Momentem, który zadecydował były trudności w znalezieniu nabywców robotników, rozporządzających niezbędnymi środkami na wpłatę »wkładu własnego«.

Jak to już zaznaczyliśmy, z kalkulacji ceny sprzedażnej domów Towarzystwa Osiedli Robotniczych wykluczony jest zysk związany ze sprzedażą. Na kalkulację sprzedaży składają się następujące elementy:

1. koszt nabycia terenu
2. koszt urządzenia terenu
3. koszt budowy domu
4. koszt obsługi kredytu zaciągniętego do czasu rozpoczęcia spłaty kapitału
5. koszty hipoteczne i notarialne
6. koszty sprzedaży domu.

Te więc elementy składowe dały w rezultacie cenę sprzedażną domów w Lublinie, Lwowie i Łodzi.

Przy sprzedaży domów nabywca korzysta z kredytu w wysokości 80% ceny nieruchomości, resztę, to jest 20% ceny kosztu, tak zw. wkład własny, musi zapłacić gotówką. Zasadniczo kredyt nie może przekraczać 5.000 zł.

Kredyt udziela się na okres do 50 lat zależnie od trwałości budynku. Spłata kredytu 5.000 zł. na 50 lat po 2% rocznie kosztuje 13,16 zł. miesięcznie.

Poza 5.000 kredytem, nabywcy domów we Lwowie i Lublinie otrzymali kredyt terenowy, wynoszący dla Lwowa około 1.000 zł., a dla Lublina, w zależności od wielkości parceli od 1.000 zł. do 1.300 zł. W pierwszym wypadku kredytu terenowego udzieliła gmina m. Lwowa, w drugim nabywcy otrzymali kredyt terenowy od Państwa.

W Łodzi – ze względu na b. niskie zarobki robotników – Towarzystwo Osiedli Robotniczych, chcąc umożliwić nabycie domu najmniej zarabiającym, uzyskało zgodę Banku Gospodarstwa Krajowego na podwyższenie zasadniczego kredytu do 6.000 zł.

Jak z tego wynika, wkład własny nabywców nie przekraczał 1.400 zł.

Pomimo tego trudno było wyszukać nabywców robotników zarabiających do 250 zł. miesięcznie, którzyby rozporządzali niezbędnym wkładem. W kilku wypadkach Towarzystwo Osiedli Robotniczych ułatwiło robotnikom nabycie domu przez rozłożenie wkładu własnego na raty.

W domach budowanych na sprzedaż, finansowanych przez Towarzystwo Osiedli Robotniczych, pracodawcy w szeregu wypadków udzielali nabywcom pożyczek niezbędnych na wkład własny.

Tak się przedstawia materialna strona sprzedaży.

Przeniesienie prawa własności wybudowanych przez Towarzystwo Osiedli Robotniczych obiektów na poszczegól-

nych nabywców utrudnia w pewnym stopniu ta okoliczność, że w aktach kupna sprzedaży T. O. R. przekazując nabywcy do zapłaty na rzecz Banku Gospodarstwa Krajowego pożyczki, za które dom robotniczy został wybudowany, zamieszczać musi w tekście aktu kupna-sprzedaży szereg rygorów związanych z zaciągnięciem tych pożyczek. Rygory te, jakkolwiek ustanowione przez Bank Gospodarstwa Krajowego dla zagwarantowania celowego zużycia kapitałów państwowych przeznaczonych na budownictwo robotnicze, są prawnym ograniczeniem prawa własności nabytej przez robotnika nieruchomości.

Poważne trudności proceduralno-formalne konstatujemy przy przewłaszczeniu domów wybudowanych na gruntach państwowych.

Domy budowane przez Towarzystwo Osiedli Robotniczych przeznaczone są przede wszystkim dla robotników, w każdym jednak osiedlu sprzedano pewną ilość domów niższemu funkcjonariuszom i pracownikom umysłowym. Zarząd Towarzystwa Osiedli Robotniczych sądzi, że zbliżenie w osiedlu ludzi z różnych warstw, o różnych poziomach kulturalnych, dodatnio wpłynie na ogólne warunki rozwoju osiedla i bytowania w nim mieszkańców.

Z praktyki T. O. R.-u nasuwa się jeden zasadniczy wniosek: **niewielu jest robotników, którzy mogliby się stać właścicielami domu, nawet na tak dogodnych warunkach jakie daje Towarzystwo Osiedli Robotniczych.**

W związku z wspomnianymi trudnościami nasuwa się mimowoli pytanie, czy celowym jest budowanie domów robotniczych przeznaczonych na sprzedaż, czy nie należy raczej kierować wysiłków w stronę budowy i finansowania mieszkań robotniczych, wynajmowanych za czynszem.

Ustalmy z kolei na jakich warunkach otrzymują rodziny robotnicze mieszkania w domach czynszowych, budowanych i finansowanych przez Towarzystwo Osiedli Robotniczych.

W rozważaniach naszych opieramy się przede wszystkim na danych z domów własnych Towarzystwa Osiedli Robotniczych.

Towarzystwo Osiedli Robotniczych administruje we własnym zakresie jednym z największych osiedli robotniczych w Polsce – w Warszawie (na Kole).

Osiedle to składa się w chwili obecnej z 10 bloków mieszkalnych, zawierających 540 mieszkań i zamieszkane jest przez przeszło 2.000 ludzi. W lipcu 1937 r. zostanie oddanych do użytku dalszych 486 mieszkań oraz »Dom Społeczny«, mieszczący salę zebrań, przedszkole, »Kroplę Mleka«, bibliotekę, czytelnię, gabinety lekarskie i t. p.

Całe osiedle składać się będzie łącznie z 19 bloków, zawierających przeszło 1.000 mieszkań i stanowić będzie jakby oddzielne miasteczko z 5.000 mieszkańców.

Poszczególne mieszkania w osiedlu torowskim na Kole składa się z izby mieszkalnej, wnęki kuchennej, przedpokoju i ubikacji – o łącznej powierzchni użytkowej 30 m. kw. oraz wyposażone jest w instalacje wodociągowe, kanalizacyjne, elektryczne i gazowe.

Wszystkie lokale są widne, suche dobrze nasłonecznione. W każdym bloku urządzone są dla wygody mieszkańców pralnie i suszarnie oraz wspólne łazienki (1 łazienka na 9 mieszkań).

Luksusu w osiedlu niema, ale trzeba stwierdzić, że nie ma w Warszawie mieszkań robotniczych o podobnym wyposażeniu w domach prywatnych.

Przeciętny czynsz miesięczny za mieszkanie na Kole wypada 23 zł., a w zależności od położenia mieszkania wynosi:

Czynsze miesięczne za mieszkania	Środkowe z wnęką kuchenną	Narożne z kuchnią zamkniętą
na parterze	20 zł.	22 zł.
na I piętrze	25 zł.	26 zł.
na II piętrze	23 zł.	24 zł.

W kalkulacji czynszu w domach blokowych Towarzystwa Osiedli Robotniczych, tak samo jak przy obliczaniu ceny sprzedażnej domu jednorodzinnej, wykluczony jest całkowicie zysk.

Składowe elementy kalkulacji komornego są następujące:

Wydatki budżetowe na rok 1938	%
1. Amortyzacja pożyczki	55,5
2. Remont i konserwacja	16,6
3. Administracja	15,5
4. Czystość i higiena w osiedlu.	7,7
5. Bezpieczeństwo (polisa ognio- wa i oświetlenie klatek)	2,5
6. Akcja Społ.-Wychowawcza	2,2
	100,0

Wysokość komornego podwyższają bardzo znaczne opłaty za wodę, które pobiera się dodatkowo i nie wlicza do kalkulacji czynszów.

Opłaty za zużycie wody obliczone zostały na podstawie danych udzielonych przez Państwowy Instytut Higieny, a dotyczących średniego zużycia wody na jedną osobę w Warszawie, oraz na podstawie doświadczeń Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Jako normę kosztu wody na 1 mieszkanie na Kole ustalił Zarząd Towarzystwa Osiedli Robotniczych tymczasowo, do czasu ustalenia zużycia wody na podstawie własnej praktyki—kwotę 5 zł. mies.; przyjmując mianowicie przeciętne roczne zużycie wody na 1 mieszkanie — 100 m³, a miesięcznie $100 : 12 = 8,3$ m³, i licząc według taryfy Zarządu miejskiego po 67 gr. za 1 m³ — otrzymamy $67 \times 8,3 = 5,56$ zł. miesięcznie.

Jak widzimy z przytoczonych obliczeń, opłaty za wodę w osiedlu na Kole wypadają w stosunku do czynszu niewspółmiernie wysoko, zwłaszcza gdy zważymy, że w osiedlu W. S. M. na Rakowcu, korzystającym z własnego wodociągu i miejscowej kanalizacji, koszt wody łącznie z amortyzacją instalacji wod.-kanaliz. wynosi 2,50 zł. mies. Opłata za zużycie wody stanowi średnio ca. 22% miesięcznego komornego. Dlatego nasuwa się tu konieczność obniżenia przez Zarząd Miejski opłat za wodę dla mieszkań najmniejszych, zamieszkałych przez ludność najuboższą.

Oprócz czynszu i opłat za wodę, każdy mieszkaniec osiedla na Kole wpłaca co miesiąc 1 zł. na specjalny Fundusz Remontowy oraz 50 gr. na Fundusz Lokatorski.

Jednolotowe składki na Fundusz Remontowy mają na celu umożliwienie każdemu lokatorowi osiedla odświeżenia (odnowienia) co pewien czas mieszkania, są więc niejako składkami ubezpieczeniowymi.

Administracja osiedla wpłaca na rzecz Funduszu Remontowego corocznie około 2.000 zł. z własnych środków.

Z wpływów Funduszu Lokatorskiego pokrywana jest część wydatków związanych z akcją społeczno-wychowawczą, jaką Towarzystwo Osiedli Robotniczych prowadzi wśród mieszkańców osiedla. Akcję tę omówimy oddzielnie.

Mieszkańcami domów blokowych Towarzystwa Osiedli Robotniczych w Warszawie są przede wszystkim robotnicy, których zarobki nie sięgają wyżej niż 250 zł. miesięcznie.

Rozpoczynając wynajem mieszkań w osiedlu, Towarzystwo Osiedli Robotniczych, poza swymi ogólnymi zasadami regulującymi korzystanie z mieszkań T. O. R-u (zarobek do 250 zł. miesięcznie), ustaliło dodatkowo następujące zasady przydziału mieszkań:

Zarząd T. O. R. postawił sobie za zadanie przybliżenie mieszkania do warsztatu pracy robotnika oraz poprawę warunków mieszkaniowych jak największej ilości ludzi.

Z tych względów, spośród robotników odpowiadających wymaganiom T. O. R. pod względem wysokości zarobku, pierwszeństwo mieli ci, których miejsce pracy było najbliżej osiedla T. O. R., potem ci, których dotychczasowe warunki mieszkaniowe były gorsze, a wreszcie ci, którzy byli obciążeni liczną rodziną, zwłaszcza posiadający dzieci.

Przy równych kwalifikacjach osób odpowiadających wyżej wskazanym wymaganiom pierwszeństwo miały osoby polecane przez organizacje społeczne, w tym niepodległościowe i zawodowe.

W osiedlu Towarzystwa Osiedli Robotniczych nie mogły otrzymać mieszkania rodziny, których członkowie swym zachowaniem się nie dawali rękojmi spokojnego i harmonijnego współżycia sąsiedzkiego i których nieprzyzwoite zachowanie mogłoby wywołać zgorzienie u innych mieszkańców, jak również osoby, przeciwko którym podnoszono uzasadnione zarzuty natury moralnej i kryminalnej.

By zabezpieczyć się przed nieplaceniem komornego, Zarząd T. O. R. postawił jako warunek przydziału mieszkania wpłacenie kaucji w wysokości 200 zł. gotówką. W wyjątkowych warunkach część kaucji mogła być rozłożona na raty (10–20 rat), jednak tylko w tym wypadku, gdy pracodawca zagwarantował potrącanie co miesiąc rat na poczet kaucji z zarobków pracownika oraz gdy zobowiązał się uregulować brakującą część kaucji na wypadek zwolnienia pracownika z pracy.

Spośród licznych reflektantów zgłaszających się o mieszkania na Kole, przyjęto do ewidencji około 900 osób. Po przeprowadzeniu ankiety, która dotyczyła warunków mieszkaniowych kandydatów, ich stanu rodzinnego i zarobków odpadło 200 kandydatów, jako nieodpowiadających warunkom T. O. R. Do przydziału zakwalifikowano około 700 osób.

Z pośród uwzględnionych – około 140 osób zrezygnowało następnie z otrzymania mieszkania, z powodu niemożności zlikwidowania starego mieszkania, braku pieniędzy na kaucję, a także z powodu zbyt wysokiego, jak na ich zarobki – czynszu.

Ostateczny przydział otrzymały 523 rodziny.

Stan zaludnienia osiedla na Kole na I.VI.37 r.

Ilość mieszkań	Gęstość zaludnienia na 1 izbę	Ogółem osób	W tym mężczyzn	Kobiet	Dorośli	Dzieci
523	3,9	2.049	961	1.088	1.240	809

Przeciętne zaludnienie jest jak widać bardzo wysokie i wynosi 3,9 osób na izbę. Tłumaczy się to tym, że T. O. R., przydzielając mieszkania, uwzględniał w pierwszym rzędzie kandydatów obarczonych licznymi rodzinami.

Jeśli chodzi o statystykę zawodową, to z wyjątkiem 3 pracowników umysłowych, zatrudnionych zresztą w administracji osiedla na Kole – wszyscy są pracownikami fizycznymi, lub niższymi funkcjonariuszami.

Ilustruje to poniższe zestawienie:

Ilość wybudowanych mieszkań	Ilość mieszkań przydzielonych	Robotnicy i rzemieślnicy	Niżsi funkcjonariusze	Pracownicy umysłowi	Inni (inwalidzi, emeryci, i o nieustalonym zawodzie)	Razem
540 ¹⁾	523 ¹⁾	454	60	3	6	523
	100%	86,9%	11,3%	0,6%	1,2%	100%

Zarobki miesięczne brutto lokatorów, którym przydzielono mieszkanie w domach T. O. R. I serii na Kole przedstawiają się następująco:

Miejscowość	zarobki miesięczne				Razem
	do 150 zł	od 150 zł do 200 zł	od 200 zł do 250 zł	powyżej 250 zł	
Warszawa – Koło	136	183	126	78 ²⁾	523
I seria domów	26%	35%	24%	15%	100%

Zestawienie powyższe wskazuje, że na 523 lokatorów 85% posiada dochody nie przewyższające 250 zł. mies., w tym 61% nie zarabia więcej niż 200 zł.

Powyżej 250 zł. sięgają zarobki 78 osób. Są to pracownicy tramwajowi, dla których zrobiono wyjątek od przyjętej zasady, że względu na to, że w pobliżu osiedla znajdują się większe warsztaty tramwajowe oraz z uwagi na bardzo duże potrącenia, jakim podlegają zarobki tramwajarzy.

Wypłacalność lokatorów osiedla na Kole jest bardzo dobra. Z małymi wyjątkami płacą oni czynsze punktualnie, bez opóźnień i specjalnych nacisków administracji. Fakt ten należy podkreślić tym bardziej, że ponad 60% mieszkańców osiedla zarabia miesięcznie poniżej 200 zł. i stoi właściwie na granicy możliwości płacenia komornego.

Jak już wspomnieliśmy, Zarząd Towa-

¹⁾ Uwaga: Pozostałe 17 lokali zajęły: spółdzielnia „Zjednoczenie” 9 lokali na sklepy, Administracja Osiedla na biuro 2 lokale, część społeczna na bibliotekę i czytelnię piśm – 4 lokale, oraz „Kropla Mleka” (dożywianie dzieci) – 4 lokale.

²⁾ Uwaga: pracownicy tramwajów i autobusów miejskich.

rzystwa Osiedli Robotniczych prowadzi wśród mieszkańców osiedla na Kole akcję społeczno-wychowawczą.

Zadaniem tej akcji jest społeczne wyrobienie mieszkańców, przyzwyczajenie ich do harmonijnego współżycia sąsiedzkiego, nauczanie racjonalnego obchodzenia się z instalacjami technicznymi, przyzwyczajenie do porządku, czystości i zgodnego użytkowania wspólnych urządzeń, jak łazienki, pralnie i t. p.

Równolegle zapoczątkowana została na Kole akcja kulturalno-oświatowa. Zorganizowano dla użytku mieszkańców bibliotekę, czytelnię pism, świetlicę dla dzieci i dla dorosłych, przeznaczając na te cele – do czasu ukończenia budowy »Domu Społecznego«, osobne pomieszczenia w jednym z bloków.

Dalszym etapem działalności społeczno-kulturalnej będzie zorganizowanie już w »Domu Społecznym« przedszkola, akcji dożywiania dzieci, wspólnych zebrań, odczytów dyskusyjnych i t. p.

Na pokrycie wydatków związanych z akcją społeczną i kulturalno-oświatową idą kwoty złożone przez mieszkańców osiedla z 50 groszowych składek na Fundusz Lokatorski oraz kwoty przewidziane na ten cel przez Zarząd Towarzystwa Osiedli Robotniczych w budżecie osiedla. Kwota przewidziana na ten cel w budżecie Towarzystwa Osiedli Robotniczych na rok 1937 wynosi 4.000 zł.

Zkolei omówimy zagadnienie sprzedaży i wynajmu mieszkań w domach finansowanych przez Towarzystwo Osiedli Robotniczych.

Zasady regulujące sprzedaż, administrację i eksploatację domów finansowanych przez Towarzystwo Osiedli Robotniczych, a nie budowanych we własnym zakresie, są identyczne z zasadami obowiązującymi Towarzystwo Osiedli Robotniczych. Pożyczkobiorca, budujący osiedle robotnicze z kredytów Towarzystwa Osiedli Robotniczych sprzedaje domy na warunkach jakie podaliśmy, omawiając sprzedaż domów T. O. R., t. j. nabywca musi wnieść 20% wkładu własnego, a 80% ceny kupna zostaje mu zakredytowane.

Największą trudnością przy sprzedaży domów finansowanych przez Towarzystwo Osiedli Robotniczych jest to, że robotnicy nie mają odpowiednich kwot na wkład własny.

W niektórych wypadkach, jak w Czerniewicach pod Toruniem i w Mościcach, w domach finansowanych przez T. O. R., a budowanych na sprzedaż, pracodawcy udzielili nabywcom pożyczek, całkowicie pokrywając za nich wkład własny. W ten sposób robotnicy doszli do posiadania domu na własność bez grosza wkładu, a całkowita wartość domu została im zakredytowana i rozłożona na spłaty miesięczne, pokrywane z normalnych zarobków. W dotychczasowej trzyletniej praktyce Towarzystwo Osiedli Robotniczych spotkało zaledwie wymienione dwa wypadki, gdzie pracodawcy w ten sposób ułatwili nabycie domów swoim pracownikom. W Toruniu zrobiła to Dyrekcja Okręgowa P. K. P. dla pracowników kolejowych, a w Mościcach Dyrekcja Państwowych Fabryk Związków Azotowych.

Ponieważ nie wszyscy pracodawcy chcą w ten sposób przyjść z pomocą swoim pracownikom, a wielu pracodawców, n. p. związki komunalne – nie może tego uczynić ze względu na dość ciężką sytuację finansową, dlatego też T. O. R. spotyka się z takimi zjawiskami, że domy jednorodzinne, wybudowane z kredytów Towarzystwa Osiedli Robotniczych są przez dłuższy przeciąg czasu niesprzedane, ze względu na brak odpowiednich nabywców, posiadających wystarczającą kwotę na wniesienie wkładu własnego. Domy te, do czasu sprzedaży, są wynajmowane za czynszem miesięcznym n. p. w Toruniu na t. zw. Górach Kozackich.

Należy jeszcze zwrócić uwagę na swoją formę sprzedaży domów jaką zastosowały Państwowe Zakłady Amunicji w Skarżysku-Kamiennej, oraz Zarząd Miejski m. Grodna.

W Skarżysku-Kamiennej domy są na razie wynajmowane. Z chwilą przepisania prawa własności na nabywcę, uiszczony przez robotnika czynsz będzie mu zaliczony na poczet ceny kupna-sprzedaży domu.

Podobna forma stosowana jest przez Zarząd Miejski w Grodnie. Domy zostały oddane do użytkowania na podstawie umowy przyrzeczenia kupna-sprzedaży. Nabywca wchodzi w posiadanie użytkowe i faktyczne z chwilą podpisania umowy, w prawne zaś dopiero po wpłaceniu całkowitej ceny szacunkowej domu. Na-

bywca może wpłacać należność w ratach miesięcznych, ma jednak prawo uiszczyć całą należność w każdej chwili.

Ilość mieszkań w domach jednorodzin-

nych, przeznaczonych na sprzedaż, finansowanych przez Towarzystwo Osiedli Robotniczych w latach 1934 – 1936 przedstawia się następująco:

Mieszkania wykończone i oddane do użytku		Mieszkania w budowie będą oddane do użytku w lipcu 1937 r.	
–	–	Lwów – Sygniówka II	44
Gdynia – Witomino I	50	Gdynia – Witomino II	54
Toruń – Czerniewice	34	–	–
Toruń – Góry Kozackie	56	–	–
Toruń – (ogr. działkowe) I	50	Toruń – (ogródki działk.) II	36
Janowa Dolina I, II	120	Janowa Dolina III	72
Zagnańsk I, II	104	–	–
Mościce I, II	40	Mościce III	20
Hajnówka I	100	Hajnówka II	64
Grudziądz – szeregowiec	77	–	–
Grudziądz I, II (ogr. działk.)	80	Grudziądz – ogr. działk. III	32
Skarżysko Kamienna	56	–	–
Poznań Naramowice	141	Poznań Krzyżowniki	100
Grodno	41	Sosnowiec	72
Sochaczew	40	Siedlce	20
Tomaszów Mazowiecki	28	–	–
Supraśl	24	–	–
	1041		514

Ilość wybudowanych mieszkań, wynajmowanych za czynszem w domach zbiorowych, finansowanych przez Towarzystwo Osiedli Robotniczych ilustruje zestawienie na str. 33.

Od początku działalności Towarzystwo Osiedli Robotniczych otrzymuje kredyty oprocentowane na 1% i 2% w stosunku rocznym. Na budownictwo domów czynszowych zastosowano, o ile kredyty te pochodzą z Funduszu Pracy, niższą stopę procentową, a mianowicie 1% w stosunku rocznym. Przy finansowaniu budów z Państwowego Funduszu Budowlanego, kredyty są oprocentowane na 2% rocznie – niezależnie od ro-

dzaju kredytowanego budownictwa robotniczego.

Reasumując nasze wywody oparte na dotychczasowych doświadczeniach T. O. R-u w dziedzinie sprzedaży, administracji i eksploatacji domów robotniczych dochodzimy do wniosku, że koniecznym jest:

1. Zwiększenie stopy kredytowania budownictwa robotniczego przynajmniej do 90% kosztów budowy, aby ułatwić robotnikom nabycie domów na własność.

2. Utrzymanie oprocentowania robotniczego kredytu budowlanego w wysokości 1% i 2% rocznie zależnie od rodzaju budowanych domów.

Mieszkania wykończone i oddane do użytku		Mieszkania w budowie będą oddane do użytku w lipcu 1937 r.	
Warszawa – Rakowiec I, II.	192	Rakowiec III	96
Warszawa – Okęcie	144	–	–
–	–	Szopienice	84
Katowice I, II	240	Siemianowice	95
Poznań – Zawady	144	–	–
Radom I	51	Radom II	51
Tarnów	26	–	–
Chorzów	96	–	–
Gdynia – Oksywie	286	–	–
Kraków – Zakrzówek I	174	Kraków – Zakrzówek II.	48
Mysłowice ¹⁾	131	–	–
	1484		374

¹⁾ Uwaga: Mieszkania w Mysłowicach wybudowało Towarzystwo Osiedli Robotniczych we własnym zakresie; nie mogąc podjąć się eksploatacji osiedla w Mysłowicach, Towarzystwo Osiedli Robotniczych wydzierżawiło go Zarządowi m. Mysłowic na 25 lat, który prowadzi administrację osiedla.

INŻ. EDWARD BANASZ
INŻ. ZYGMUNT BALICKI

KOSZTY BUDOWY OSIEDLI T. O. R.-u

I.

Ustalenie zasad obliczania kosztów.

Działalność T. O. R.-u datuje się od trzech lat. W okresie tym T. O. R. wybudowało ogółem 3290 mieszkań o 6365 izbach. Dalsze 1626 mieszkań o 3200 izbach jest obecnie w budowie. Dane o mieszkaniach, wybudowanych dotychczas, stanowią materiał, na którym oparte zostały poniższe rozważania.

1.

Analizę kosztów budowy można przeprowadzać bądź na podstawie **kosztorysów wstępnych**, bądź też na podstawie **rachunków zamkniętych** po ostatecznym zakończeniu budowy.

Ten drugi system jest dokładniejszy i właściwszy, ponieważ zamiast kosztorysowych liczb przybliżonych operuje ścisłymi i pewnymi liczbami efektywnymi.

Wadą jego jest to, że dane liczbowe otrzymujemy w tym wypadku znacznie później; ostateczne zamknięcie rachunków budowlanych następuje w większości wypadków nie wcześniej, niż po dwóch latach od chwili zaczęcia budowy. Tow. Osiedli Robotniczych istnieje, jak zaznaczono wyżej, od kwietnia 1934 r. i obecnie może ustalić koszty rzeczywiste jedynie dla pierwszych budów.

Natomiast T. O. R. posiada w chwili obecnej obfity materiał w postaci kosztorysów wstępnych. Obejmuje on wszystkie obiekty, tak budowane we własnym zarządzie, jako też i finansowane przez T. O. R. w latach 1934, 1935 i 1936.

W dalszej części niniejszego artykułu przeprowadzone jest zestawienie porów-

nawcze cen kosztorysowych i rzeczywistych dla trzech osiedli T. O. R.-owskich, obejmujących ogółem 103 mieszkania. Z zestawienia tego wynika, że koszty rzeczywiste budowy wypadły średnio o 3,5% niżej od kosztów, preliminowanych w kosztorysach wstępnych.

Wyniki zatem, opracowane na zasadzie materiału kosztorysowego, można uważać za wystarczająco dokładne w granicach mniej-więcej $\pm 5\%$.

2.

Dla oceny kosztu budowy brać będziemy dwie jednostki porównawcze, a mianowicie:

A. **koszt 1 m³ obudowanej przestrzeni**, oraz

B. **koszt budowy jednego mieszkania**.

Poniżej sprecyzujemy nieco ściślej pojęcie każdej z tych jednostek:

A. **Koszt 1 m³** – jest miarą dla oceny kosztów produkcji, jest jednostką, używaną przez kółka fachowe jako orientacyjny miernik wartości technicznej budowy.

Dla sprecyzowania pojęcie 1 m³ wypada zaznaczyć, że kubatura 1 mieszkania obejmuje:

a) kubaturę właściwego mieszkania, liczoną wraz z murami zewnętrznymi,

b) wszystkie części domu, związane z potrzebami mieszkania, a leżące poza właściwym mieszkaniem, jak klatki schodowe, korytarze, galerie, piwnice. Kubatura tych części liczona jest wraz z murami w stosunku proporcjonalnym do objętości poszczególnych mieszkań domu.

Jest to tak zwana »obudowana przestrzeń« jednego mieszkania.

Miarą »obudowanej przestrzeni« domu jest iloczyn powierzchni rzutu przyziemia wraz z murami (mierzonego nad stropem piwnicznym) przez wysokość, a mianowicie:

a) w domach zbiorowych, w całości podpiwniczonych i wielopiętrowych – przez wysokość od wierzchu podłogi piwnic do wierzchu ostatniego ocieplonego stropu.

Odliczeniu podlegają: otwarte przejazdy, podcienia, tarasy i balkony wysieszzone; doliczane są natomiast galerie otwarte w połowie kubatury, otrzymanej przez pomnożenie rzutu poziomego przez wysokość kondygnacji, obsługiwanej przez tę galerię.

b) w domach jednorodzinnych – przez wysokość od terenu do okapu, z doliczeniem częściowego podpiwniczenia, jako iloczynu powierzchni jego rzutu wraz z murami – przez zagłębienie piwnicy, licząc od terenu do poziomu podłogi piwnicy.

Ponadto – dobudówki, budynki gospodarcze o odmiennym konstrukcji od budynku mieszkalnego, lub poddasza nie wykończone w zupełności – są doprowadzane niejako do »wspólnego mianownika« z budynkiem mieszkalnym w drodze przeanalizowania. W ten sposób obliczana jest t. zw. »kubatura sprowadzona«.

B. **Koszt budowy jednego mieszkania** ma znaczenie bardziej realne, życiowe, niż koszt jednego metra sześciennego. Jest to cena budynku jako produktu, zasadniczo wpływająca na koszt »nieruchomości«. Posiada więc bezpośrednie znaczenie ekonomiczne dla nabywcy lub lokatora. Konsumenta interesuje przy zakupie koszt »B« jednego mieszkania, jako decydujący o tym, ile on będzie płacił – bądź to przy nabyciu na własność w postaci wkładu i dalszych spłat, bądź też przy wynajmowaniu mieszkania w postaci czynszu.

3.

W rozbiciu na **składowe elementy** koszt samej budowy obejmuje:

1. właściwe roboty budowlane;
2. instalacje wewnątrz budynku,
3. prace architektoniczne (projekt) i nadzór techniczny (kierownictwo budowy),

4. finansowanie budowy, t. j. oprocentowanie kredytu podczas budowy, wydatki, związane z uzyskaniem kredytu, opłaty samorządowe i inne,

5. administrację i kontrolę ze strony T. O. R.-u.

4.

Istotne znaczenie **przy porównywaniu kosztów** budowlania posiada **typ samego budynku**: tak więc odmiennie kształtować się będą koszty wielopiętrowej kamienicy, zaopatrzonej w niezbędne instalacje, a inaczej znów koszty małego domku drewnianego. Różnorodność typów mieszkań w osiedlach T. O. R.-u ujęta została w czterech kategoriach, w sposób następujący:

Kategoria I – Domy zbiorowe, wielokondygnacyjne, zaopatrzone w wodociąg, kanalizację i elektryczność.

Kategoria II – Domy jednorodzinne, murowane, skanalizowane.

Kategoria III – Domy jednorodzinne, murowane, nie skanalizowane.

Kategoria IV – Domy jednorodzinne, drewniane, nie skanalizowane.

Wreszcie, przy porównawczym rozpatrywaniu kosztów budowy wypodnie nam mieć na uwadze jeszcze następujące czynniki:

1. zmienność cen materiałów i kosztów robocizny – zależna jest nie tylko od ogólnych cen rynkowych podstawowych materiałów budowlanych, jak cegła, cement, drewno i t. d., lecz i od geograficznego położenia placu budowy, co wpływa nieraz znacznie na koszty transportu.

2. racjonalne rozplanowanie budowlania.

3. sprawność organizacji budowy pod względem technicznym, tempa robót, finansowym i handlowym.

Mając powyższe na względzie, przystępujemy do przeprowadzenia analizy porównawczej kosztu A – jednego m³ obudowanej przestrzeni, oraz kosztu B – jednego mieszkania robotniczego.

II.

Koszt budowy.

1. Koszt A 1 metra sześciennego.

Jak z tabeli 1-ej widać, koszt 1-go m³ budowy wzrastał stale z roku na rok jedynie w domach zbiorowych wielokon-

T a b e l a 1.

Przeciętny koszt jednego metra sześciennego – zł.

KATEGORIA DOMÓW	1934 r.	1935 r.	1936 r.
	Przeciętny koszt budowy jednego m ² – zł.		
I. Domy zbiorowe wielokondygnacyjne, wodociąg, kanalizacja, elektryczność	27.44	28.08	29.03
II. Domy jednorodzinne, murowane, skanalizowane	26.27	26.13	26.75
III. Domy jednorodzinne, murowane, nieskanalizowane	25.18	23.20	23.98
IV. Domy jednorodzinne, drewniane, nieskanalizowane	15.51	19.49	17.37
	22.32	22.94	22.70

dygnacyjnych, posiadających kompletne urządzone instalacje, przyczym koszt ten w r. 1936 zwiększył się o niespełna 6% w stosunku do roku 1934-go.

Pozostałe trzy kategorie domów jednorodzinnych, mimo dość znacznych wahań i nieregularności w kosztach – wykazują słabą tendencję zwykłą

T a b e l a 2.

KATEGORIA DOMÓW	1934 r.	1935 r.	1936 r.
	Przeciętny koszt budowy – zł.		
I. Domy zbiorowe wielokondygnacyjne, wodociąg, kanalizacja, elektryczność	4.963	5.182	5.167
II. Domy jednorodzinne, murowane, skanalizowane	6.104	5.510	5.268
III. Domy jednorodzinne, murowane, nieskanalizowane	5.153	4.312	5.818
IV. Domy jednorodzinne, drewniane, nieskanalizowane	3.257	3.551	2.985

2. Koszt B jednego mieszkania.

Jak widać z powyższej tabeli, koszt jednego mieszkania w domach zbiorowych wzrósł w r. 1935 około 4% w stosunku do kosztu w r. 1934 i utrzymał się na tym samym prawie poziomie również w r. 1936.

W domach jednorodzinnych murowanych pozostałych dwóch kategorii widać stopniowe obniżenie kosztów:

w domach II kategorii koszt w r. 1936 obniżył się około 14% w stosunku do kosztu w r. 1934,

w domach III kategorii koszt w tym samym czasie obniżył się około 26%,

w domach wreszcie IV kategorii koszt jednego mieszkania w roku 1935 podniósł się o 9%, a w roku 1937 obniżył się o 8% w stosunku do kosztu z roku 1934.

3. Przestrzeń obudowana jednego mieszkania.

Dla lepszego porównania danych, zestawionych w tabelach 1 i 2-iej przytoczymy niżej w tabeli 3-iej zestawienie porównawcze »przestrzeni obudowanej« jednego mieszkania:

Tabela 3.

KATEGORIA DOMÓW	1934 r.	1935 r.	1936 r.
	Przeciętna „przebieżność obudowana” jednego mieszkania w metrach sześć.		
I. Domy zbiorowe wielokondygnacyjne, wodociąg, kanalizacja, elektryczność	181	185	178
II. Domy jednorodzinne, murowane, skanalizowane.	232	211	197
III. Domy jednorodzinne, murowane, nieskanalizowane	205	186	159
IV. Domy jednorodzinne, drewniane, nieskanalizowane	210	182	172

Z powyższego zestawienia widać, że w I-iej kategorii domów zbiorowych „obudowana przebieżność” jednego mieszkania pozostała prawie bez zmian.

W pozostałych trzech kategoriach domów widać wyraźne zmniejszenie się tej kubatury w okresie od 1934 r. do r. 1936: w domach II kategorii o 15%
 „ III „ „ 22%, wreszcie
 „ IV „ „ 18%.

Powierzchnia użytkowa samych mieszkań nie uległa w tym czasie zmniejszeniu i pozostała na ogół w granicach, ustalonych przez T. O. R., to jest około 36 m² dla mieszkań w domach zbiorowych i około 42 m² dla mieszkań w domach jednorodzinnych.

Wysokość mieszkań też pozostała w granicach, wymaganych przez ustawę budowlaną.

A więc zmniejszenie „obudowanej przestrzeni” zostało osiągnięte w dużym stopniu wskutek bardziej racjonalnego rozplanowania budowli. Techniczna racjonalność bowiem wykorzystania zabudowanej przestrzeni połączona jest – aż do pewnych granic – z jej większą zwartością i intensywnością zabudowy, co musi podnieść koszt budowy w jednostce przestrzeni, t. j. w jednym metrze sześciennym, wpływa więc na podniesienie kosztu „A”; – jednocześnie jednak wpływa ona na zmniejszenie ogólnej kubatury, czyli całego kosztu budowy, a w omawianym przez nas wypadku na zmniejszenie kosztu budowy „B” jednego mieszkania.

4. Ceny materiałów i robocizny.

Poniższe zestawienie przedstawia ruch cen podstawowych materiałów budo-

wlanych ¹⁾ i robocizny za okresy: 1934–35 i 1934–36 r. W zestawieniu oznaczono wzrost cen znakiem (+), a spadek ich znakiem (-).

RODZAJ MATERIAŁU	Okres 1934–35	Okres 1934–36
Cegła	+ 1,2%	+ 3,0%
Cement	+47,0%	+43,0%
Wapno palone	+ 1,0%	- 0,5%
Kantówka	- 6,0%	+ 2,0%
Deski podłogowe	- 2,0%	+ 5,0%
Szalówka	+ 1,0%	+12,0%
Zarobki robotników budowlanych wzrosły średnio od czerwca 1934 r. ²⁾	+ 12,0%	+14,0%

Tendencja zwykła w kosztach materiałów i w robociznie znalazła, rzecz naturalna, swe odbicie w cenach przetargowych na roboty budowlane w roku 1936.

5. Wnioski.

Zestawiając wyniki, ujęte w tab. I, II i III – największą stałość kosztów widzimy w domach zbiorowych: „obudowana przebieżność” tych domów pozostawała prawie bez zmiany; – wzrost cen rynkowych na materiały i robociznę znalazł swe odbicie we wzroście ceny jednego metra sześć. o 6% i we wzroście ceny mieszkania o 4% – czyli, że realne koszty budowy pozostały w ciągu rozpatry-

¹⁾ według Małego Rocznika Statystycznego.

²⁾ w Warszawie – według cennika Stow. Zawod. Przemysłowców Budowl.

wanych 3 lat mniej więcej na jednym poziomie.

Zmniejszeniu „obudowanej przestrzeni” mieszkania w domach II-ej kategorii o 15% i w domach III-ej kategorii o 22% odpowiada obniżenie kosztów jednego mieszkania o 14%, wzgl. o 26%.

Słaba wyższość kosztów jednego metra sześciennego znajduje tu swe uzasadnienie tak we wzroście cen rynkowych, jak i w zwiększeniu zawartości budowli wskutek zmniejszenia „obudowanej przestrzeni” (por. tab. 3).

Najmniej prawidłowości wykazują dane porównawcze dla IV-ej kategorii domów jednorodzinnych drewnianych. Jest to zrozumiałe, ponieważ domy te były budowane w odległych miejscowościach prowincjonalnych, zdala od dużych miast, wskutek czego i ceny kształtowały się odmiennie.

W związku z przebiegiem całego rozważania nasuwa się wniosek końcowy: pomimo spadku ilości metrów sześciennych w kubaturze ogólnej (obudowanej) jednego mieszkania, lokator nie został w latach 1935 i 1936 gorzej obsłużony i zaopatrzonego w mieszkanie, niż w roku 1936, i — **pomimo wzrostu cen rynkowych na materiały i robociznę w okresie 1934—36 r. — lokator — robotnik dostał w latach 1935 i 1936 mieszkanie o tej samej wartości, co i uprzednio w roku 1934, — ale za niższą cenę.**

III.

Koszt uzbrojonego terenu.

Koszt budynku, względnie koszt mieszkania, zawiera w sobie wszystkie wydatki, konieczne dla jego wybudowania, poczynając od nabycia terenu, aż do stanu zupełnego wykończenia budynku. Koszt terenu obejmuje nie tylko sumę kupna i wydatków przy jego nabyciu, ale również i koszty t. zw. „uzbrojenia terenu”.

Pełne uzbrojenie terenu oznacza: urządzenie dróg kołowych i chodników dla pieszych, prowadzących do terenu osiedla oraz w jego obrębie, zaopatrzenie terenu w wodę i doprowadzenie aż do budynków przewodów kanalizacyjnych, elektrycznych i gazowych.

W zastosowaniu do jednego mieszkania koszt terenu ujmujemy, jako składający się:

1. z kosztu działki, przypadającej na jednostkę mieszkaniową,

2. z przypadającego na tę działkę kosztu uzbrojenia.

Koszt działki, przypadającej na jedno mieszkanie, zależny jest w pierwszym rzędzie od położenia osiedla względem miasta, a więc już z tego względu jest różnorodny. Teren pod budowę osiedla bywa zazwyczaj nabyty albo w stanie surowym i wtenczas wymaga znacznego wkładu na całkowite uzbrojenie, albo też częściowo uzbrojony, gdy posiada np. arterię dojazdową i doprowadzoną wodę — wówczas potrzebne jest jeszcze znaczne dozbrojenie. Wreszcie zdarzało się, że nabywany teren posiadał już drogi, łączące go z miastem i miał doprowadzone połączenia wodociągowe, kanalizacyjne i elektryczne. Wtenczas było tylko potrzebne dozbrojenie, polegające na doprowadzeniu instalacji do poszczególnych budynków, na zrównaniu terenu i urządzeniu ulic, chodników, ogrodzeń i zieleńców na samym terenie.

Tak np. osiedla: Poznań—Zawady, budowane 1935 i 1936 r. — posiadało teren uzbrojony całkowicie; Warszawa—Kolo, seria I w r. 1935 i seria II w r. 1936, otrzymały teren częściowo uzbrojony, bo posiadający zabrukowane ulice i przeprowadzoną sieć wodociągową i kanalizacyjną. Teren ten wymagał dozbrojenia przez doprowadzenie przewodów elektrycznych i gazowych, ogrodzenie go oraz urządzenie przejazdów, chodników zieleńców w obrębie samego osiedla.

Osiedla Radom I i II w latach 1935 i 1936 i Mysłowice w r. 1935 — otrzymały tereny też tylko częściowo uzbrojone. Koszt uzbrojenia był tu już wliczony do kosztu samej działki.

Były wypadki, że teren pod budowę osiedla T. O. R. został na razie oddany bezpłatnie, jako teren miejski. Wtenczas koszt terenu nie został policzony w kosztorysie wstępnym.

Zdarzało się również, że całkowity wydatek na uzbrojenie terenu przyjęło na siebie miasto (Tomaszów 1935 r.), lub gmina (Supraśl 1935 r.), lub też wydatek na uzbrojenie został pokryty przez specjalną pożyczkę terenową, zaciągniętą przez miasto (Lublin 1935 r.). W tych wypadkach, dotyczących terenów, zabudowanych domami jednorodzinными III-ej i IV-ej kategorii, wydatek na uzbrojenie

odpadł zupełnie, a więc nie został uwzględniony przy obliczeniu przeciętnego kosztu działki.

Przytoczone przykłady wskazują na to, że kosztów terenu uzbrojonego nie można ściśle rozbić na koszty samej

działki i na koszty jej uzbrojenia. Dlatego też w tabeli 4 podane jest zestawienie porównawcze przeciętnego kosztu działki już uzbrojonej, przypadającej na jedno mieszkanie.

T a b e l a 4.

K A T E G O R I A D O M Ó W	1934 r.	1935 r.	1936 r.
	Przeciętny koszt uzbrojonej działki – zł.		
I. Domy zbiorowe wielokondygnacyjne, wodociąg, kanalizacja, elektryczność.	1106	668	560
II. Domy jednorodzinne, murowane, skanalizowane	1018	613	1249
III. Domy jednorodzinne, murowane, nieskanalizowane	908	592	768
IV. Domy jednorodzinne, drewniane, nieskanalizowane	731	749	506

Dane, zestawione w tabeli 4, są na ogół tak rozbieżne, że na ich podstawie nie można ustalić jakiegokolwiek prawidłowości w ich ukształtowaniu. Tłumaczy się to tym, że – jak widać z przytoczonych uprzednio przykładów, – koszty uzbrojonego terenu są zależne od szeregu różnych czynników.

IV.

Porównanie kosztów budowy rzeczywistych z kosztorysowymi.

W ustępie I niniejszego artykułu – przy omawianiu analizy kosztów budowy – rozróżniliśmy sposób przeprowadzenia

analizy na podstawie rachunków zamkniętych oraz na podstawie kosztorysów wstępnych.

Dla ustalenia dokładności analizy, opartej na kosztorysach wstępnych, robionych przez T. O. R., podajemy niżej – w tabeli 5-ej – zestawienie porównawcze przeciętnych kosztów budowy A – jednego metra sześciennego, oraz kosztów B – jednego mieszkania, zestawione na podstawie zarówno kosztorysów wstępnych, jak i rachunków zamkniętych.

Koszty rzeczywiste, stwierdzone na podstawie rachunków zamkniętych, zostały przez T. O. R. ustalone dla domów, pobudowanych w r. 1934/35 we własnym zakresie na osiedlach:

1. Łódź – Marysin III. seria I – 44 mieszkania w domach szeregowych.
2. Lwów – Sygniówka, – 20 mieszkań w domach wolnostojących.
3. Lublin – Czechów, – 39 mieszkań w domach bliźniaczych.

Razem: 103 mieszkania.

Osiedla te należą do kategorii III domów jednorodzinnych, murowanych, nieskanalizowanych. Koszt ich budowy obej-

muje wszystkie wydatki, oprócz kosztów uzbrojonej działki.

Tabela 5.

Ilość mieszkań	Przeciętna kubatura jednego mieszkania m. sz.	P R Z E C I Ę T N Y K O S Z T			
		A – jednego metra sześciennego		B – jednego mieszkania	
		N A P O D S T A W I E			
		kosztoryrów wstępnych zł.	rachunków zamkniętych zł.	kosztorysów wstępnych zł.	rachunków zamkniętych zł.
105	211	27.29	26.34	5.753	5.553

W tabeli 5-ej widzimy, że rzeczywisty koszt jednego mieszkania jest o 200 zł. niższy od kosztu preliminowanego; również koszt rzeczywisty jednego metra sześciennego jest o 0,95 zł. niższy od preliminowanego. Koszt rzeczywisty zatem budowy tych 103 mieszkań wypadł o 3,5% niższy od kosztu preliminowanego.

V.

Porównanie kosztów budowy domów T. O. R. z kosztami budowy prywatnych.

Wobec zarzutu, postawionego Towarzystwu Osiedli Robotniczych, że buduje w Łodzi za drogo, T. O. R. przeprowadziło w listopadzie 1936 r. ankietę w domach prywatnych w Łodzi, wybudowanych w okresie 1934–35 r. i korzystających z kredytów Banku Gospodarstwa Krajowego – a to celem porównania kosztów budowy.

Takie porównanie nie dało się jednak przeprowadzić przez bezpośrednie szablone zestawienie kosztów skromnego osiedla T. O. R. serii I na Marysinie III z zamożniejszymi, a niekiedy luksusowo wykonanymi budynkami prywatnymi.

Porównać należało tylko to, co nadawało się do porównania; elementy budowy zasadniczo różne należało w ogóle wykluczyć, wreszcie elementy podobne trzeba było doprowadzić niejako do wspólnego mianownika, przy którym nadawały by się do porównywania.

Tak więc np. – wobec skromnych bardzo urządzeń instalacyjnych w osiedlu T. O. R. i niejednokrotnie luksusowo urządzonych instalacji w domach prywatnych – instalacje te w ogóle nie mogły być porównywane.

Dlatego też z zestawień porównawczych zostały wyłączone koszty instalacji

wodociągu, kanalizacji i elektryczności wewnątrz budynku – zarówno w domach ankiety, jak i w osiedlu T. O. R.

Przy zestawianiu kosztów ogrzewania budynków – koszt centralnego ogrzewania, urządzonego w niektórych budynkach ankiety, został zastąpiony przez koszt zwykłych pieców kwadratowych typu, zastosowanego w budynkach T. O. R-u.

W ten sposób koszty ogrzewania zostały sprowadzone – ze znacznym stopniem dokładności – do wspólnego mianownika, przy którym nadawały się do porównywania.

Podobnie zostały zastąpione koszty posadzki dębowej i terrakotowej przez koszt podłogi zwykłej.

Poza uwzględnieniem tych zasadniczych wyrównań – należało jeszcze przeprowadzić dokładną analizę porównawczą sposobów wykonania budowy.

Podczas, gdy osiedle T. O. R-u było budowane przez przedsiębiorców, budynki prywatne, objęte ankietą, wykonane były sposobem gospodarczym pod bezpośrednim nadzorem właściciela domu. W tym więc wypadku – koszt pracy własnej właściciela domu, włożonej w zorganizowanie i prowadzenie robót sposobem gospodarczym – nie był zupełnie policzony. Celem więc sprowadzenia kosztów ogólnych budowy do jednej podstawy – w wypadkach wykonania budynków sposobem gospodarczym został doliczony odpowiedni dodatek 2% jako normalnie przyjęty dla przedsiębiorcy wydatek na administrację, oraz 10% dodatek, liczony zazwyczaj na pokrycie ryzyka i zysk przedsiębiorcy. Oba te dodatki zostały obliczone procentowo od kosztu właściwych robót budowlanych (bez kosztów instalacji).

Wreszcie w budynkach ankiety za prace architektoniczne i nadzór techniczny policzone było niepomernie małe wynagrodzenie, wynoszące około 1% kosztów budowy. Według najniższych norm b. Ministerstwa Robót Publicznych z r. 1928, zredukowanych jeszcze o 20% – za prace architektoniczne i nadzór techniczny w budynkach o stosunkowo małej kubaturze – wypada wynagrodzenie powy-

żej 5% kosztu budowy, wliczając w to koszty instalacji. W poniższym zestawieniu przyjęto dodatek jeszcze niższy: w wysokości 5% kosztów tylko właściwych robót budowlanych (bez kosztu instalacji).

W rezultacie tego doprowadzenia do wspólnego mianownika z T. O. R-em koszt budowy obejmuje jako składowe elementy:

W BUDYNKACH ANKIETY	W BUDYNKACH T. O. R-u
a. właściwe roboty budowlane wraz z piecami kwadratowymi i podłogą zwykłą zamiast instalacji ogrzewania centralnego i posadzki.	a. właściwe roboty budowlane wraz z piecami kwadratowymi – koszt rzeczywisty.
b. prace architektoniczne wraz z nadzorem technicznym w wysokości 5% od kosztu »a.«	b. prace architektoniczne wraz z nadzorem technicznym – koszt rzeczywisty.
c. finansowanie budowy – koszt rzeczywisty.	c. finansowanie budowy – koszt rzeczywisty.
d. w domach wykonywanych sposobem gospodarczym – dodatek 12% od sumy kosztu »a.« – jako koszty administracyjne, ryzyko i zysk przedsiębiorcy.	d. administrację i kontrolę T. O. R-u – koszt rzeczywisty.

Liczbowe wyniki tego zestawienia podane są w tabeli 6-ej.

T a b e l a 6.

Przeciętny koszt budowy jednego metra sześciennego (bez instalacji)			
Domy ankiety przy sposobie budowy przez przedsiębiorców i wynagrodzeniu za prace architektoniczne w wysokości 5% od kosztów właściwych robót budowlanych		Domy T. O. R-u przy sposobie budowy przez przedsiębiorców i rzeczywistych kosztach prac architektonicznych i administracji T.O.R-u	
Nr. kol.	Koszt poszczególnych budynków	Koszt średni	Koszt średni
1	30,70	29,76	26,81
2	31,27		
3	29,29		
4	30,28		
5	28,81		
6	29,51		
7	27,91		
8	29,32		
9	28,87		
10	27,88		
11	29,03		

Tabeli 6-ej wynika, że koszt budowy domów ankiety – w zestawieniu z kosztami

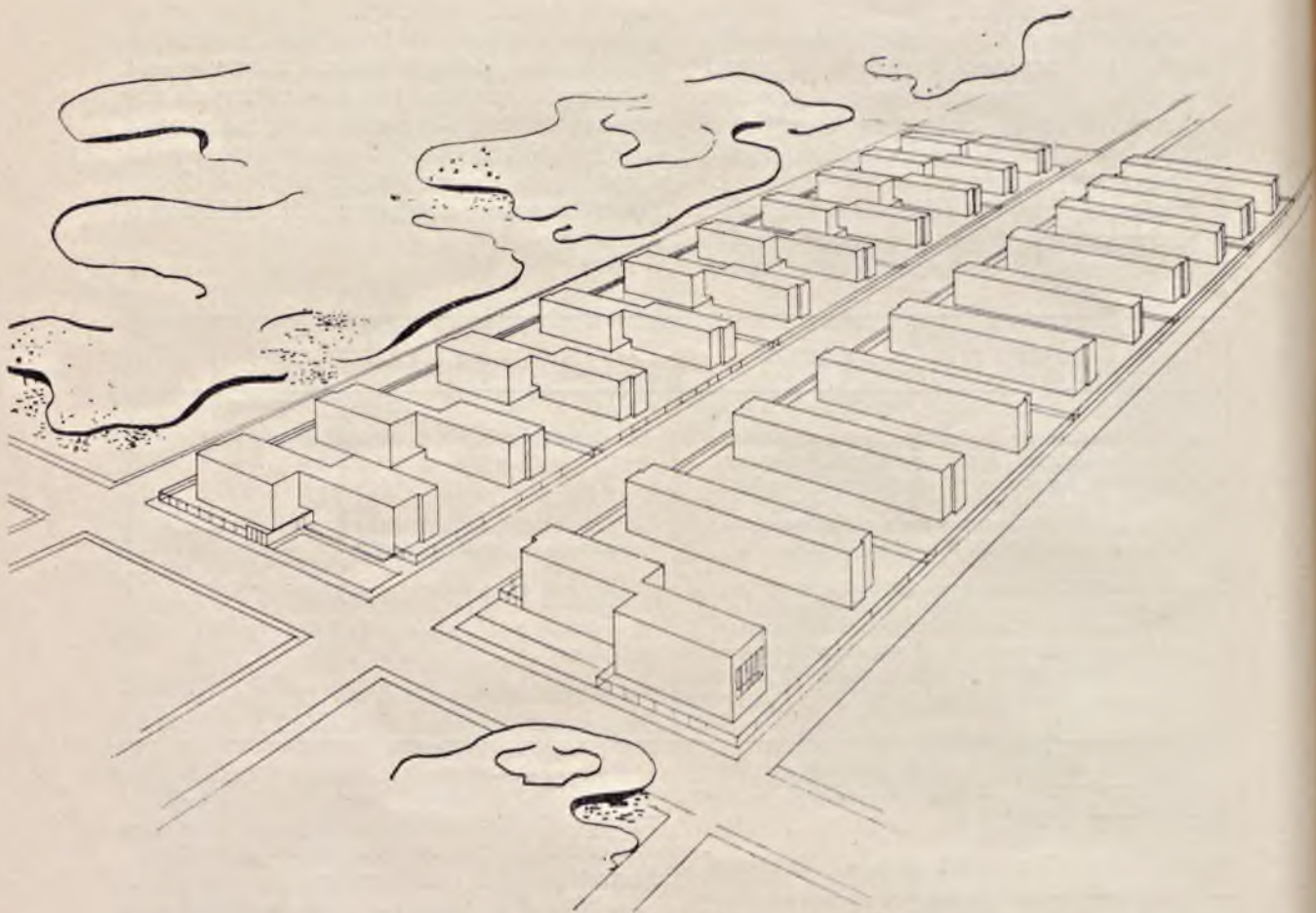
mi budowy osiedla T. O. R-u – są przeciętnie wyższe o 12%.

Na zakończenie porównania wypada dodać jeszcze następujące uwagi:

1. W budynkach ankiety zastosowane były przeważnie stolarka i wykończenie znacznie gorsze, niż w osiedlu T. O. R-u na Marysinie.

2. Poza tym budynki ankiety projektowane były na ogół nie racjonalnie pod względem powierzchni i przestrzeni użytkowych – według każdorazowych, częstokroć zmiennych, życzeń i gustów właściciela. Wskutek tego wykazują one mniejszą zwartość samej budowli w porównaniu z osiedlem T. O. R-u: obudowana przestrzeń domu jest tu stosunkowo większa w odniesieniu do użytkowej przestrzeni mieszkań. (por. uwagi do tab. 3). Okoliczność ta nie daje się ściśle ująć liczbowo, lecz niewątpliwie podwyższa przeciętny koszt jednego metra sześciennego budowy domów ankiety w porównaniu z domami osiedla T.O.R-u.

Reasumując, można stwierdzić, że koszty budowy osiedla T. O. R-u na Marysinie są w rzeczywistości tańsze od domów ankiety o więcej, niż wyliczone wyżej 12%.



Rys. 17. Perspektywa osiedla T. O. R. Warszawa - Kolo.

TYPY MIESZKAŃ T. O. R.

Budownictwo Towarzystwa Osiedli Robotniczych zgodnie ze swym założeniem musi być budownictwem masowym. Jednym z koniecznych warunków budownictwa masowego jest typizacja.

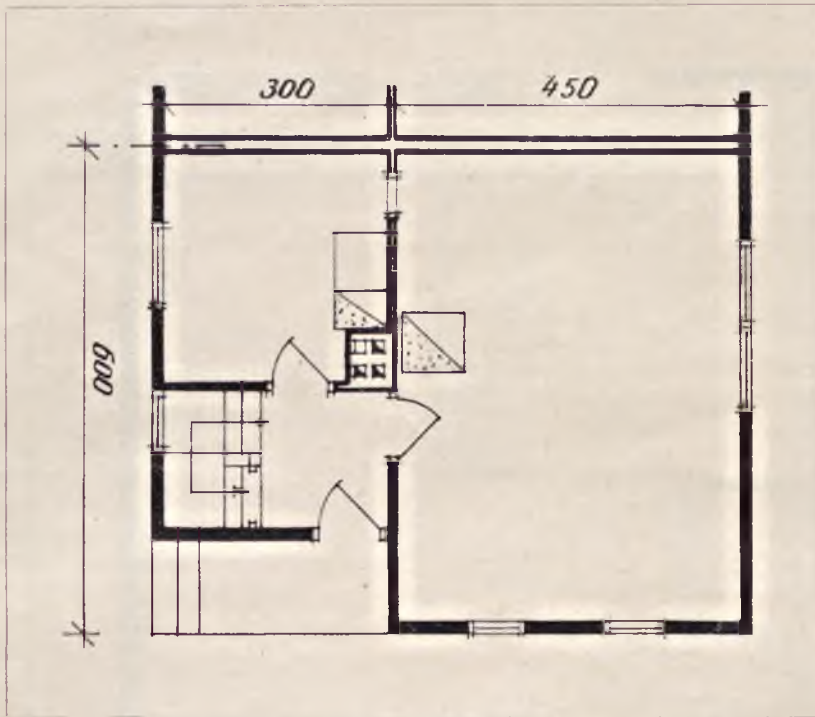
Dlatego też T. O. R. od samego początku swej działalności dążył do wypracowania typowych rozwiązań mieszkań odpowiadających jego założeniom.

Zarówno ściśle normy T. O. R. określające wielkość powierzchni użytkowej mieszkań, jak i konieczność dostosowania kosztów wyprodukowania mieszkań do stopnia zamożności sfer pracowniczych, dla których T. O. R. ma budować,

pozwały tylko w nieznacznym stopniu wykorzystać dotychczasowy materiał zarówno polski jak i zagraniczny.

Prócz tego T. O. R. obejmując swą działalnością teren całego państwa musiał brać pod uwagę istniejącą różnorodność warunków mieszkaniowych i poziomu kultury mieszkaniowej.

Stąd też wynikła konieczność opracowania dość dużej skali typów. Nie uważamy bynajmniej pracy tej za zakończoną a przedstawione w niniejszym artykule typy za ostateczne i bezwzględnie obowiązujące we wszystkich swych szczegółach na okres nawet kilku najbliższych lat.



Rys. 18. Typ A, T. O. R. skala 1 : 100. Dom jednorodzinny bliźniaczy nie-skanalizowany. (40,7 m²), drewniany, częściowo podpiwniczony. Dach stromy, w poddaszu możliwość wybudowania jeszcze jednej izby. Budynek gospodarczy i usęp oddzielnie w głębi parceli.

W świadomości tej utwierdza nas jeszcze przekonanie, że zdezorganizowany dzisiaj przemysł budowlany, którego rozwój jest nieodzownym warunkiem budownictwa masowego, będzie musiał w najbliższych latach ulec przeobrażeniu, co pociągnie za sobą duże możliwości zmian w sposobie konstruowania budynków mieszkalnych, otwierając tym samym nowe możliwości w rozwiązywaniu planów mieszkań T. O. R-oskich.

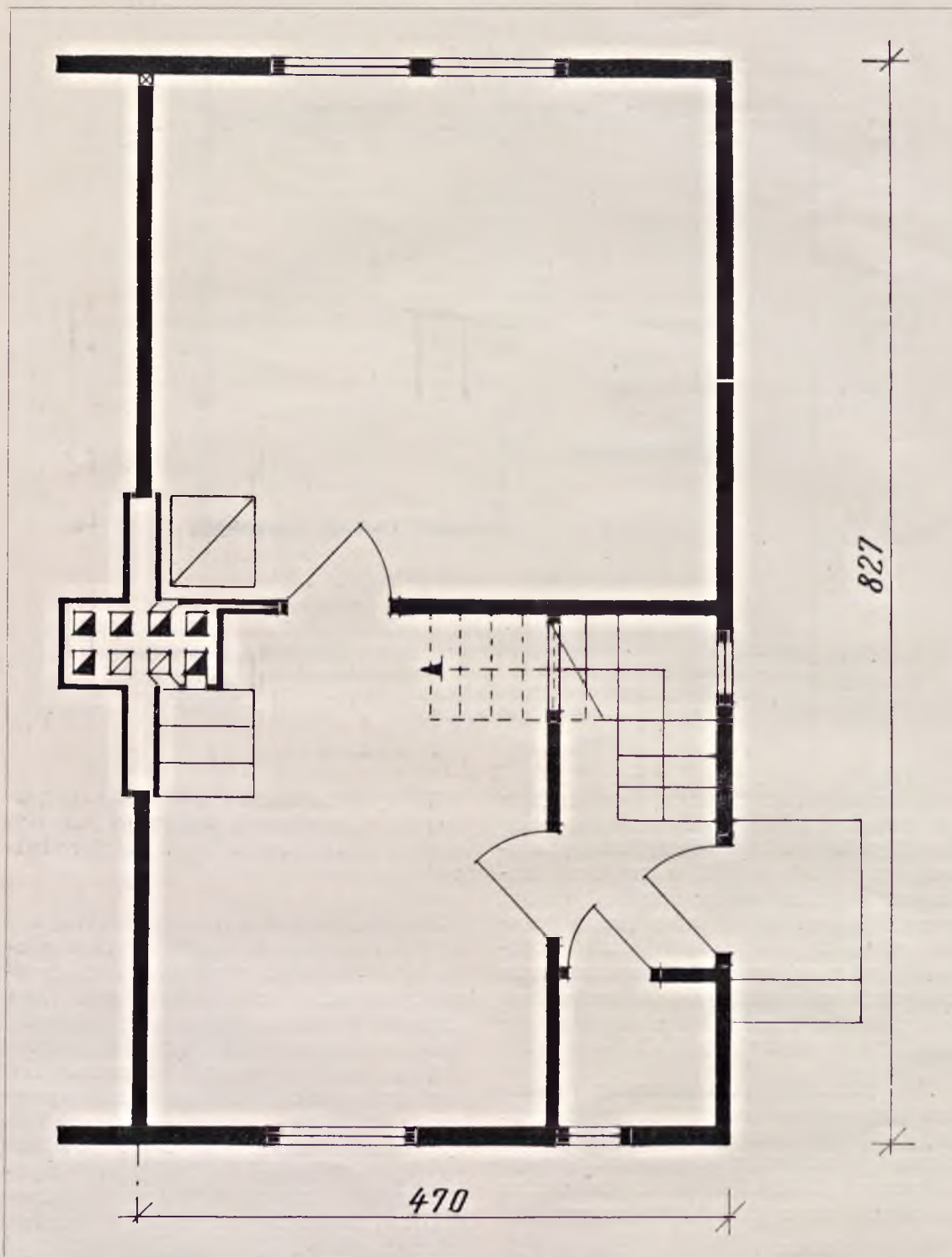
Tym niemniej już dzisiaj możemy wskazać na pewne schematy w których zamknąć się musi każde rozwiązanie planu mieszkania odpowiadającego wytycznym T. O. R. Schematy te dadzą się ująć w dwie zasadnicze grupy:

- a. mieszkania w domach zbiorowych,
- b. mieszkania w domach jednorodzinnych.

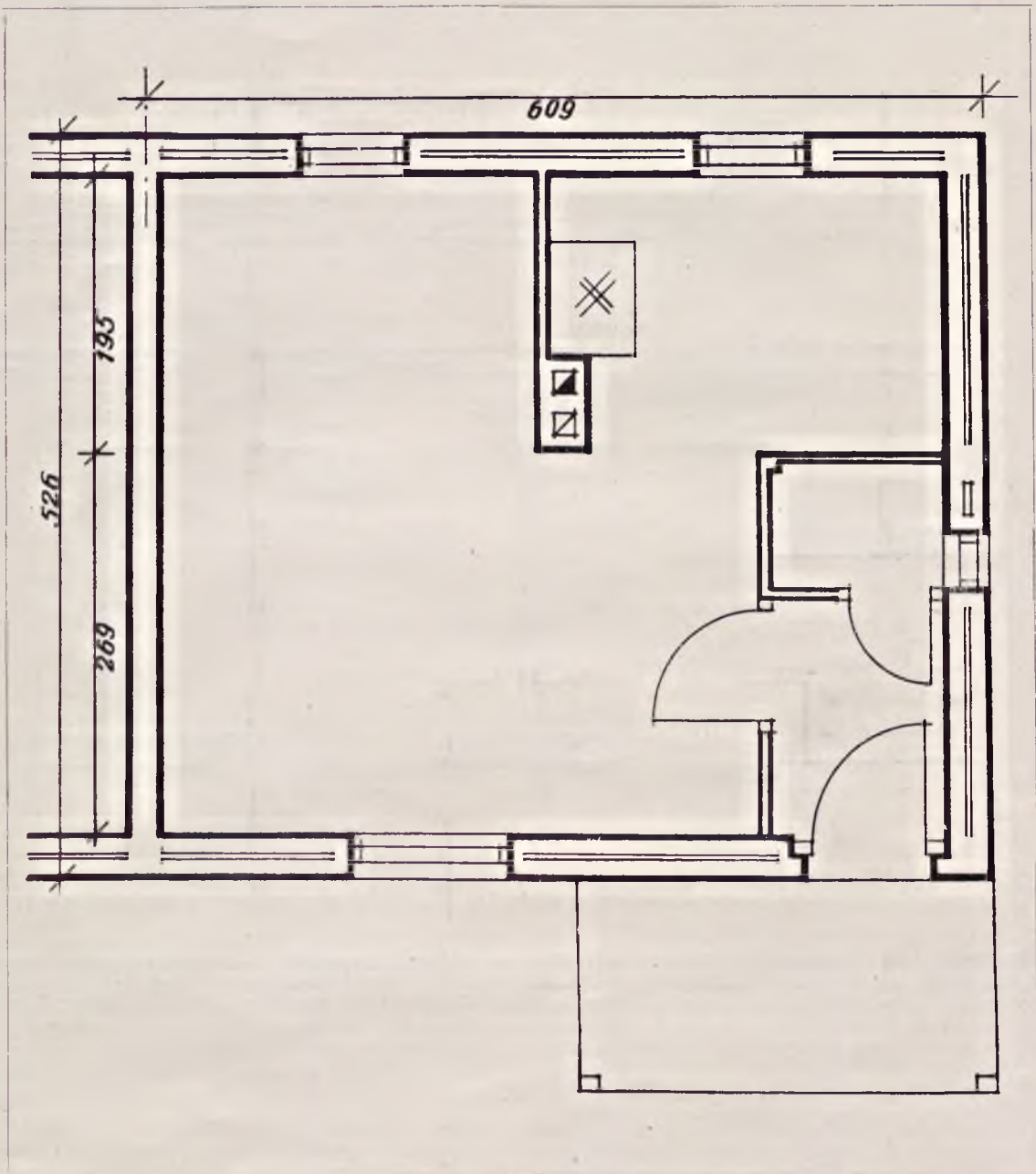
Normy T. O. R. określające wielkość powierzchni użytkowej dla mieszkań grupy pierwszej wynoszą 36 m² dla drugiej 42 m².

Już to różniczkowanie wielkości powierzchni użytkowej wskazuje na odmienny charakter każdego z tych rodzajów mieszkań.

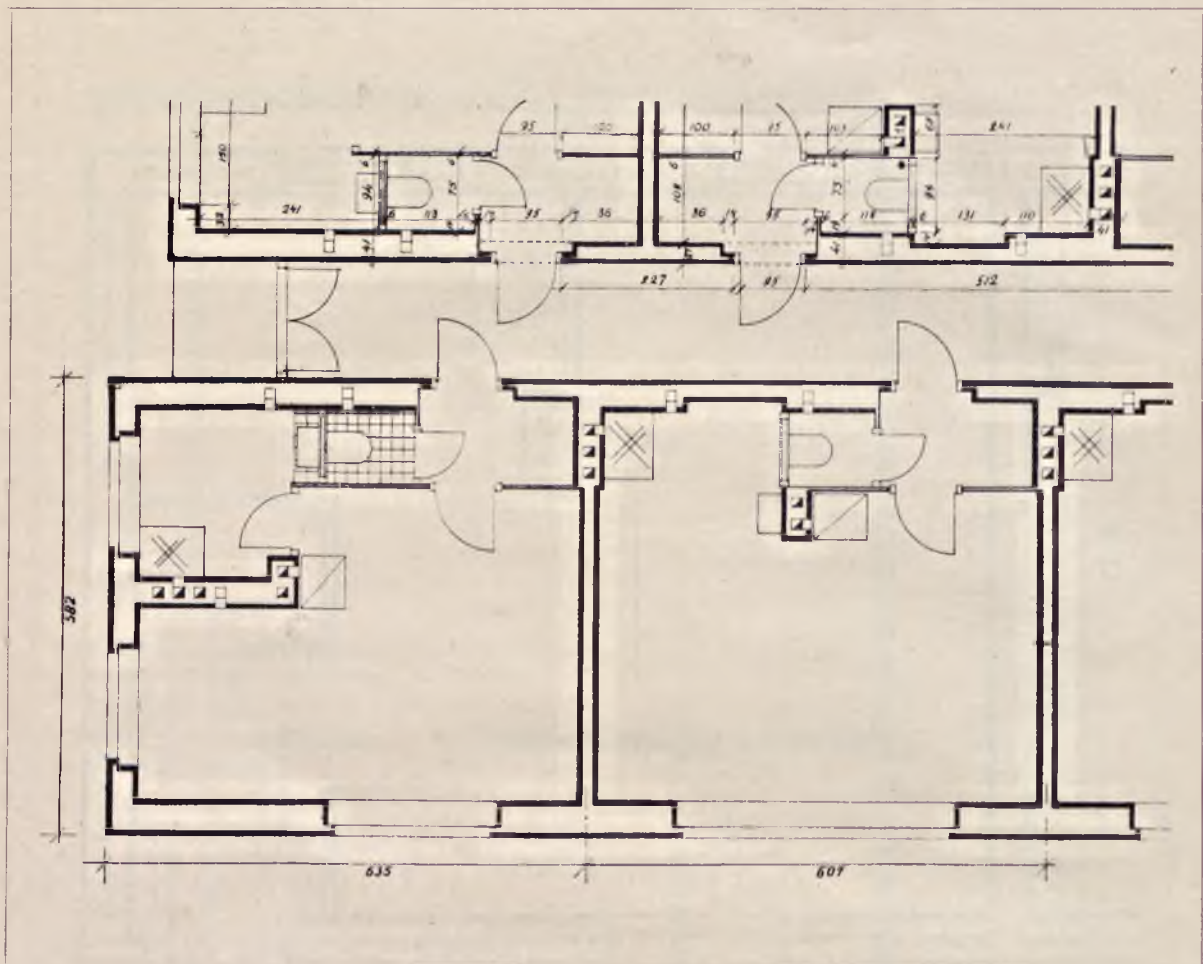
Skupienie obok siebie i nad sobą dużej ilości jednostek mieszkalnych wymaga ze względów higienicznych znacznego uposażenia ich w instalacje. Dom zbiorowy wielokondygnacyjny posiadać musi przynajmniej wodociąg, kanalizację i oświetlenie elektryczne. Warunek ten pociąga za sobą zupełnie inne wymagania odnośnie terenu. Jednocześnie pozwala na wyłączenie i zgrupowanie pewnych czynności gospodarczych z poszczególnych mieszkań. W domach jednorodzinnych każde mieszkanie stanowi oddzielny dom, stojący na przynależnej do niego działce. Mieszkanie takie posiada bezpośrednią komunikację zarówno z ulicą jak i z własnym ogrodem czy dziedzińcem. Brak tu tych pomieszczeń używanych w domach zbiorowych wspólnie przez mieszkańców kilku lub nawet kilkunastu mieszkań, które stano-



Rys. 19. Typ A₂ T. O. R. skala 1:50. Dom jednorodzinny bliźniaczy nieskanalizowany (348 m²), drewniany, częściowo podpiwniczony. Dach stromy, w poddaszu możliwość wybudowania jeszcze jednej izby. Budynek gospodarczy i ustęp w głębi parceli.



Rys. 20. Typ A₇. Biuro techniczne magistratu miasta Poznania. Skala 1:50. Dom jednorodzinny bliźniaczy, nieskanalizowany (255 m²). Typ stosowany na terenach ogródków działkowych. Dom niepodpiwniczony; pochyły strop ocieplony stanowi dach. Budynek gospodarczy i ustęp w głębi parceli. Na zimę wstawiany piec przenośny. Ściany zewnętrzne murowane z izolacją powietrzną.



Rys. 21. Typ. B, T. O. R. skala 1 : 100. Mieszkanie korytarzowe w domach zbiorowych o trzech kondygnacjach mieszkalnych. Mieszkanie narożne (27,8 m²) z kuchnią zamkniętą wykazuje większe rozgraniczenie poszczególnych funkcji niż mieszkanie wewnętrzne (29,7 m²) z otwartą wnęką kuchenną. Z jednej klatki schodowej na każdym poziomie dostępnych 9 mieszkań. Pralnie, łazienki i suszarnie zgrupowane w oddzielnych pionach przy klatce schodowej. Nośne mury: ściany zewnętrzne i korytarzowe.

wią połączenie właściwego mieszkania z ulicą i podwórzem, a zarazem oddzielają przestrzeń mieszkalną od bezpośrednich wpływów atmosferycznych. Prócz tego koszt uposażenia terenów zabudowanych domami jednorodinnymi w takie instalacje jak w domach zbiorowych przeliczony na jedno mieszkanie byłby zbyt wielki. Dlatego mieszkania T. O. R. tego typu nie posiadają ani wodociągów ani kanalizacji^{*)}. Powoduje to

inne warunki prowadzenia gospodarstwa niż w domach zbiorowych. Te właśnie względy zmuszają do ustalenia dla domów jednorodinnnych wyższych norm powierzchni użytkowej.

W tych dwóch zasadniczych grupach mieszkań wyżej scharakteryzowanych możemy przeprowadzić dalszy podział w zależności od sposobu sąsiedowania ze sobą jednostek mieszkalnych i w zależności od wykształcenia wspólnych przejść łączących mieszkania z ulicą i dziedzińcem.

^{*)} Wyjątkowo jedynie warunki miejscowe mogą wprowadzić tu pewne zmiany. Tak np. osiedle robotnicze przy fabryce w Mościcach.

Podział ten przedstawia następująca tablica:

Tablica 1

mieszkania w domach jednorodzinnych			
A	1	2	3
	domy szeregowe	domy bliźniacze	domy wolnostojące
mieszkania w domach zbiorowych wielokondygnacyjnych			
B	1	2	3
	domy grupowe wejście ze spocznika klatki schodowej na jednej kondygnacji do:	domy galeriowe (galeria otwarta)	domy korytarzowe (korytarz dwustronnie odbudowany)
	a	b	c
	2	3	4
	mieszkań		

Poprzednio przedstawiliśmy jaka jest zależność między stopniem zainwestowania terenu a zasadniczą kategorią mieszkań.

Ustaliliśmy, że ogólnie biorąc, mieszkania w domach zbiorowych (grupa B) wymagają uzbrojonego terenu. Pełne natomiast uzbrojenie terenu czyni go niedostępnym ze względów gospodarczych dla grupy mieszkań w domach jednorodzinnych.

Granica ta od strony mieszkań grupy B ulega tylko nieznacznym przesunięciom (instalacja gazowa, bardziej lub mniej udoskonalona nawierzchnia) wykazuje zaś dość dużą zmienność jeżeli chodzi o domy jednorodzinne. Tutaj decydującą rolę gra wielkość działek związana ściśle z kosztem takiego terenu. Im teren jest droższy tym mniejsza musi być działka. Kurczenie się jednak działek na terenach nie posiadających wodociągu i kanalizacji może postępować jedynie do pewnej granicy, poza którą ze względów higienicznych (obawa zanieczyszczenia gruntów) przekroczyć nie wolno.

Istnieje również ścisła zależność między poszczególnymi kategoriami mieszkań podanymi na tablicy I a sytuowaniem budynków na terenie ze względu na strony świata.

Ogólnie biorąc domy grupy A wykazują większą swobodę pod tym względem – niż domy grupy B.

Typowe rozwiązania domów wolnostojących i bliźniaczych (A_3 i A_2) mogą być zawsze, niezależnie od zorientowania parceli w stosunku do stron świata, tak usytuowane, by otrzymały racjonalne naświetlenie.

Typ elementu w domu szeregowym (A_1) zależny jest już od dwóch zasadniczych kierunków ulic: wschód – zachód lub północ – południe.

W grupie B typowe rozwiązania dla mieszkań grupowych dostępnych w ilości 2 z jednego spocznika klatki schodowej (B_{1a}) wykazują identyczne właściwości pod względem sytuowania jak domy szeregowe. Zbliżone do nich pod tym względem są rozwiązania typowe dla domów grupowych o 3 mieszkaniach z jednego spocznika (B_{1b}) i galeriowych (B_2). Najbardziej natomiast wyłączone są typy elementów mieszkalnych B_{1c} i B_3 . Zarówno mieszkania dostępne po 4 z jednego spocznika jak i mieszkania w systemie korytarzowym wymagają sytuowania budynku w kierunku wyłącznie północ – południe z niewielkim odchyleniem nie przekraczającym 30° .

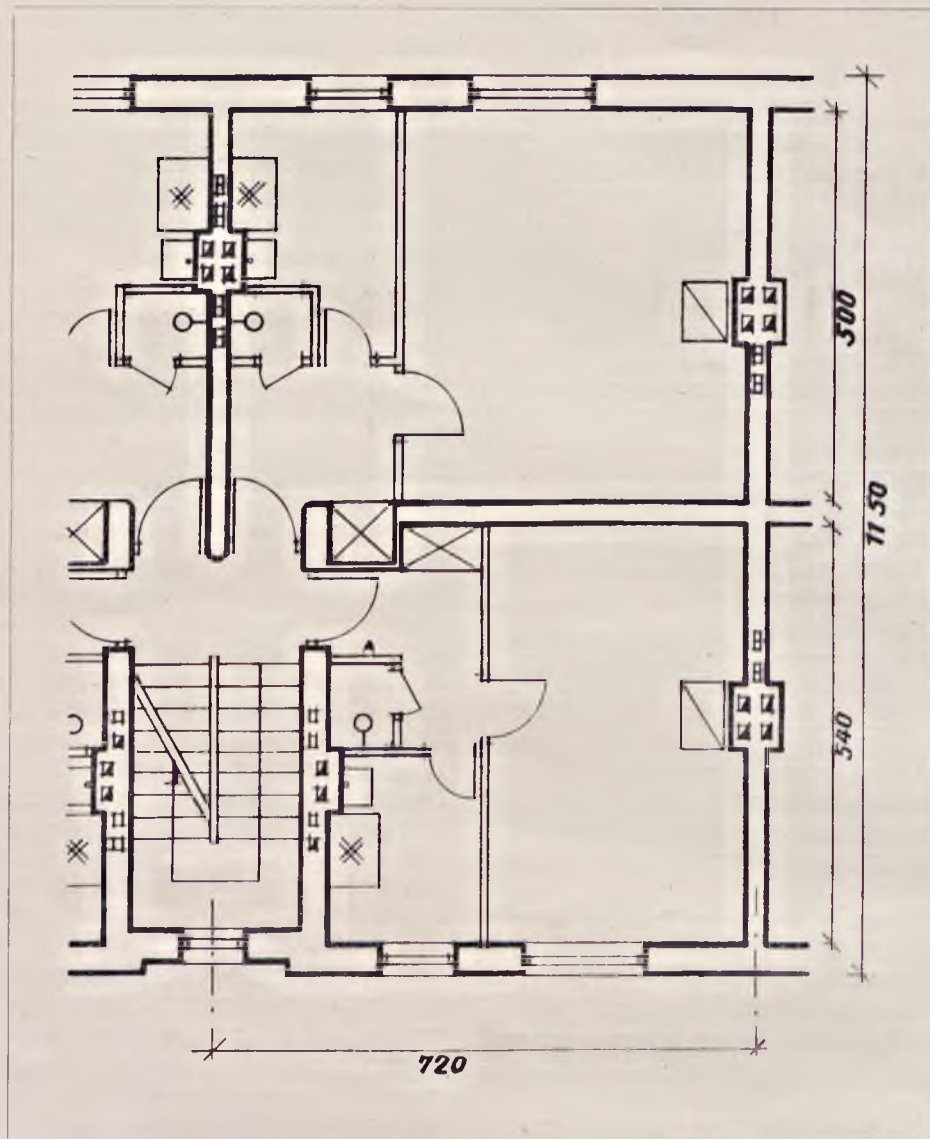
* * *

Dotychczasowa działalność T. O. R. ma na celu dostarczenie mieszkań rodzinnych. Dlatego też podstawowym warunkiem typowych rozwiązań jest, by każde mieszkanie dawało możliwość jego mieszkańcom prowadzenia samodzielnego gospodarstwa.

Przy szczupłej normie powierzchni i oszczędnym wyposażeniu mieszkań istnieją bardzo ograniczone możliwości racjonalnego różniczkowania poszczególnych funkcji mieszkania indywidualnego.

Zaczynając czwarty rok swej działalności T. O. R. po przepracowaniu, w myśl obowiązujących go wytycznych, istniejącego dorobku architektonicznego w dziedzinie małych mieszkań i po zestawieniu tych dociekań z obserwacjami obiektów oddanych do użytku, może ustalić zasadnicze wymagania, którym odpowiadać powinny mieszkania robotnicze wznoszone obecnie przy jego pomocy.

1) Wejście do mieszkania z zewnątrz powinno odbywać się przez pewną wy-



Rys. 22. Typ B, c. Zespół „U”, skala 1:100. Mieszkanie w domach zbiorowych o dwóch kondygnacjach mieszkalnych. Przy spoczniku na każdej kondygnacji zgrupowane po 4 mieszkania – 2 większe (34,4 m²) i 2 mniejsze (28,6 m²). Głębokość traktów niejednakowa. Wyraźne rozgraniczenie części mieszkalnej, gospodarczej i komunikacyjnej. Kuchnie zamknięte. Pralnie w piwnicach, suszarnie na strychach. Uwaga: umieszczenie zlewów niezbyt wygodne.

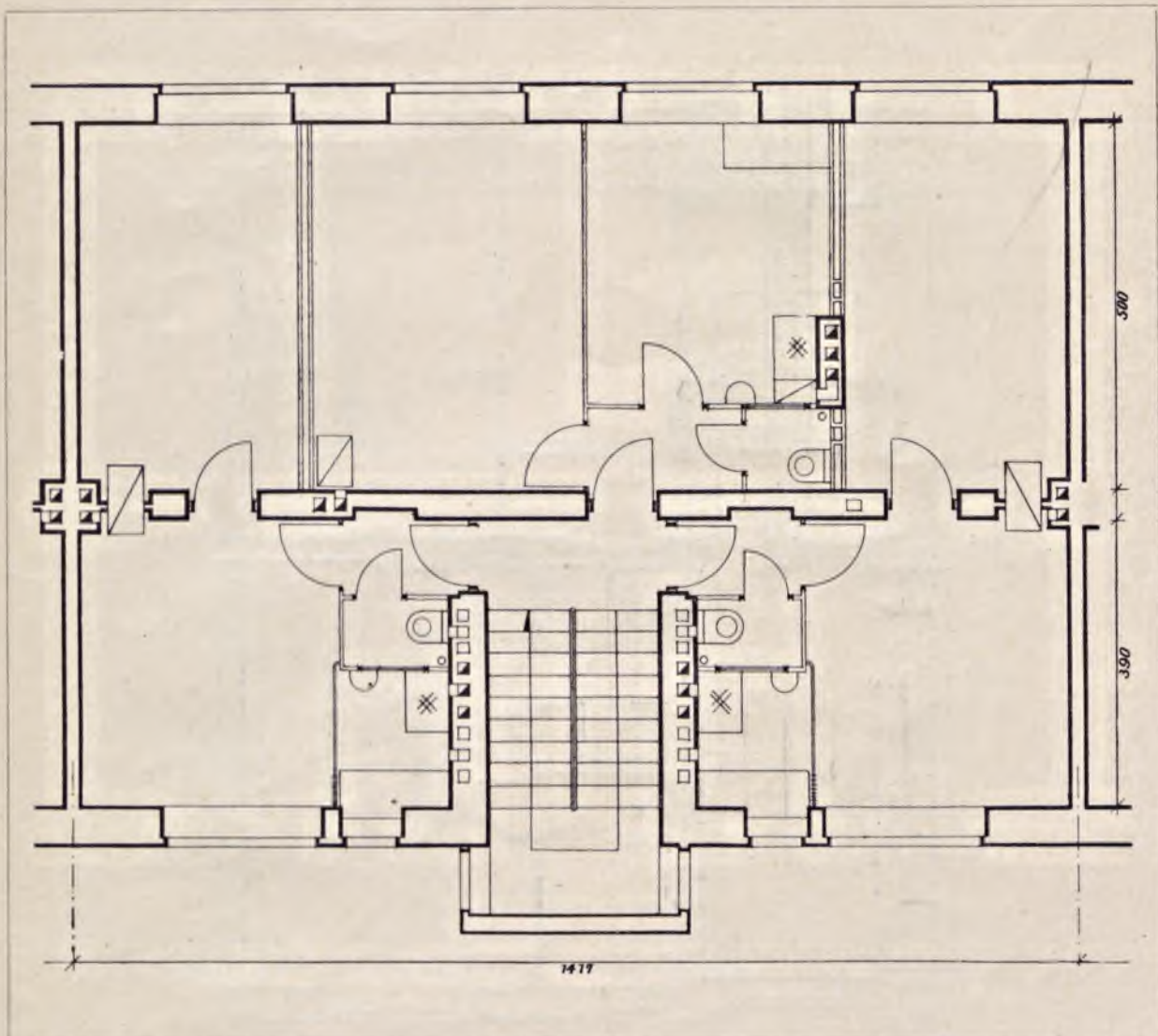
dzieloną przestrzeń (przedsionek, przedpokój) a nie bezpośrednio z ulicy względnie z klatki schodowej, galerii, korytarza.

Ta izolacyjna przestrzeń spełnia bardzo często jeszcze dodatkowo funkcję komunikacyjną lub częściowo funkcję gospodarczą (miejsce na szafy).

2) Pozostała powierzchnia użytkowa powinna posiadać wyraźny podział na część ściśle mieszkalną i część gospodarczą. Stopień i sposób wydzielenia

tych dwóch części stanowi najistotniejszą różnicę pomiędzy poszczególnymi typami. Osiągnięcie zdecydowanego a jednocześnie racjonalnego rozdziału tych przestrzeni możliwe jest jedynie przy ogólnej powierzchni użytkowej przekraczającej 30 m².

Część gospodarcza obejmuje prócz funkcji związanych ściśle z gospodarstwem domowym jak gotowanie, pranie, utrzymanie porządku, jeszcze i miejsce

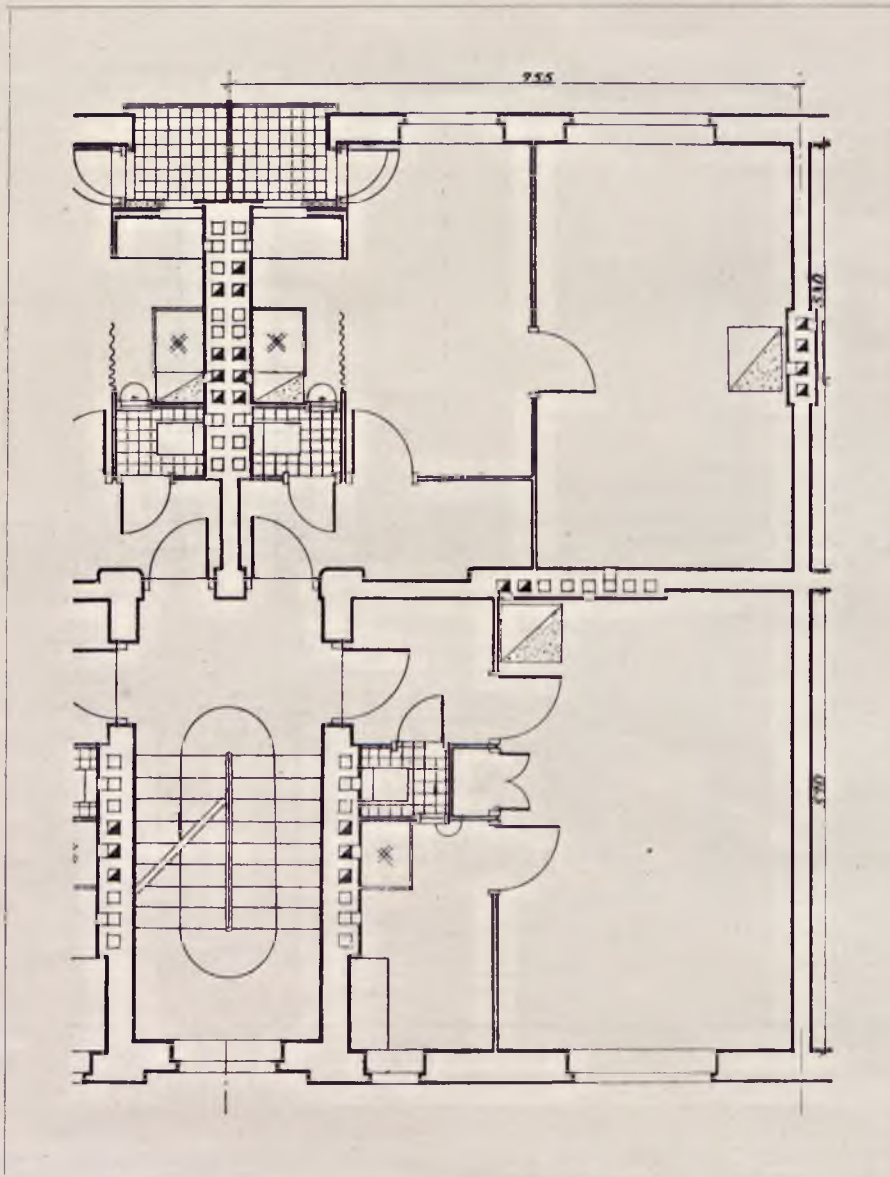


Rys. 23. Typ B, b T. O. R. skala 1:100. Mieszkanie w domach zbiorowych o trzech kondygnacjach. Przy spoczynku na każdej kondygnacji zgrupowane po 3 mieszkania o jednakowej powierzchni (35,7 m²). Głębokość traktów niejednakowa, z wybitną przewagą traktu o korzystnym naświetleniu. Funkcje mieszkania nie są wyraźnie rozgraniczone. Kuchnie mieszkalne. W dwóch mieszkaniach wnęka kuchenna wydzielona. Pralnie w piwnicach, po jednej przy każdej klatce schodowej. Suszarnie na strychu. Uwaga: Niedostatecznie wygodne sytuowanie zlewów.

na przechowywanie zapasów i mycie się. W mieszkaniach skanalizowanych klozety wlicza się do części gospodarczej.

Największy nacisk z natury rzeczy musi być położony na część mieszkalną. Jednocześnie napotyka się tu największe trudności. Część mieszkalna odpowiadać musi najrozmaitszym zadaniom. Znaleźć się tu powinno oddzielne miejsce na spanie i na przebywanie dzienne. W miejscach na spanie powinien być

uwzględniony rozdział rodziców od dzieci. Dla dzieci starszych powinna być przewidziana możliwość podziału ze względu na płeć. Miejsce przeznaczone na przebywanie dzienne dzielić się powinno na przestrzeń, w której rodzina spożywa posiłki i na przestrzeń przeznaczoną do odpoczynku względnie jeśli chodzi o dzieci – do zabawy i nauki. Racjonalne urzeczywistnienie tych postulatów przy niewielkiej przestrzeni mieszkalnej, ustalonej normami T. O. R., jest

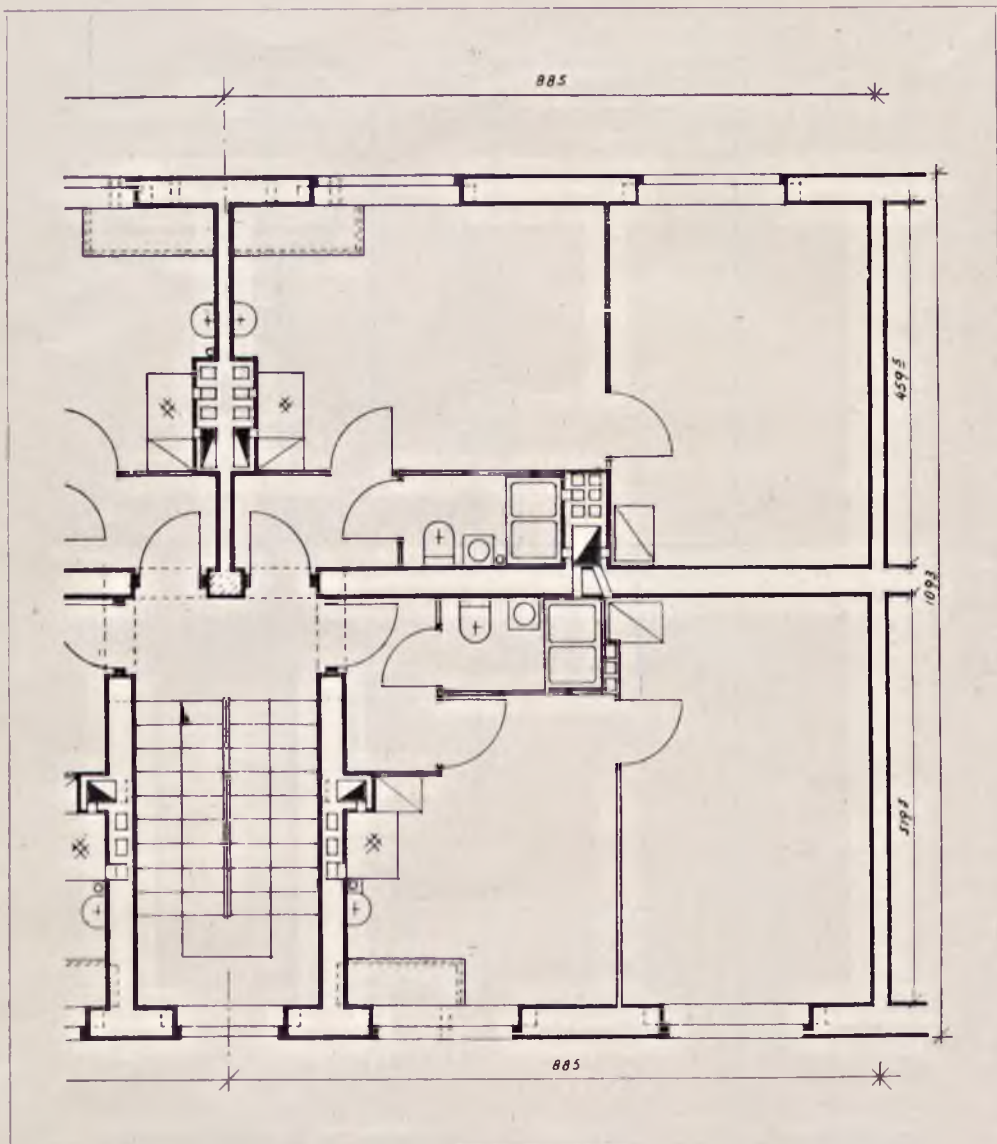


Rys. 24. Typ B, c. T. O. R. skala 1:100. Mieszkanie w domach zbiorowych o trzech kondygnacjach mieszkalnych. Przy spoczniku na każdej kondygnacji zgrupowane po 4 mieszkania: dwa większe (35,8 m²) i dwa mniejsze (32,6 m²). Głębokość traktów niejednokorowa. Typ większy: kuchnia mieszkalna z wydzieloną wnęką na część kuchenną; typ mniejszy kuchnia zamknięta. Poszczególne funkcje mieszkania nie są wyraźnie rozgraniczone. Komunikacja wprowadzona do części mieszkalnej. Pralnie i łazienki w piwnicy. Przy każdej klatce schodowej 2 pralnie i 1 łazienka. Suszarnie na strychu. Uwaga: Niedostatecznie rozwiązane zagospodarowanie części gospodarczej, niekorzystne umieszczenie zlewów.

nieosiągalne. Dlatego powstała konieczność przystosowania tych, słusznych zresztą, wymagań do realnych możliwości. A wreszcie przeciwko zbyt wielkiemu rozczłonkowaniu i rozgrodzeniu przestrzeni mieszkalnej przemawia jeszcze i ten wzgląd, że w mieszkaniach T. O. R. nie można ze względów oszczędności-

wych stosować ogrzewania centralnego. Przy ogrzewaniu zaś piecowym wszelkie zbyt silnie wydzielone wnęki i zakamarki nie mogą być należycie dogrzane, co pociąga za sobą zawilgacanie tych miejsc.

Prócz tego liczyć się trzeba z wielką różnorodnością zarówno liczności jak



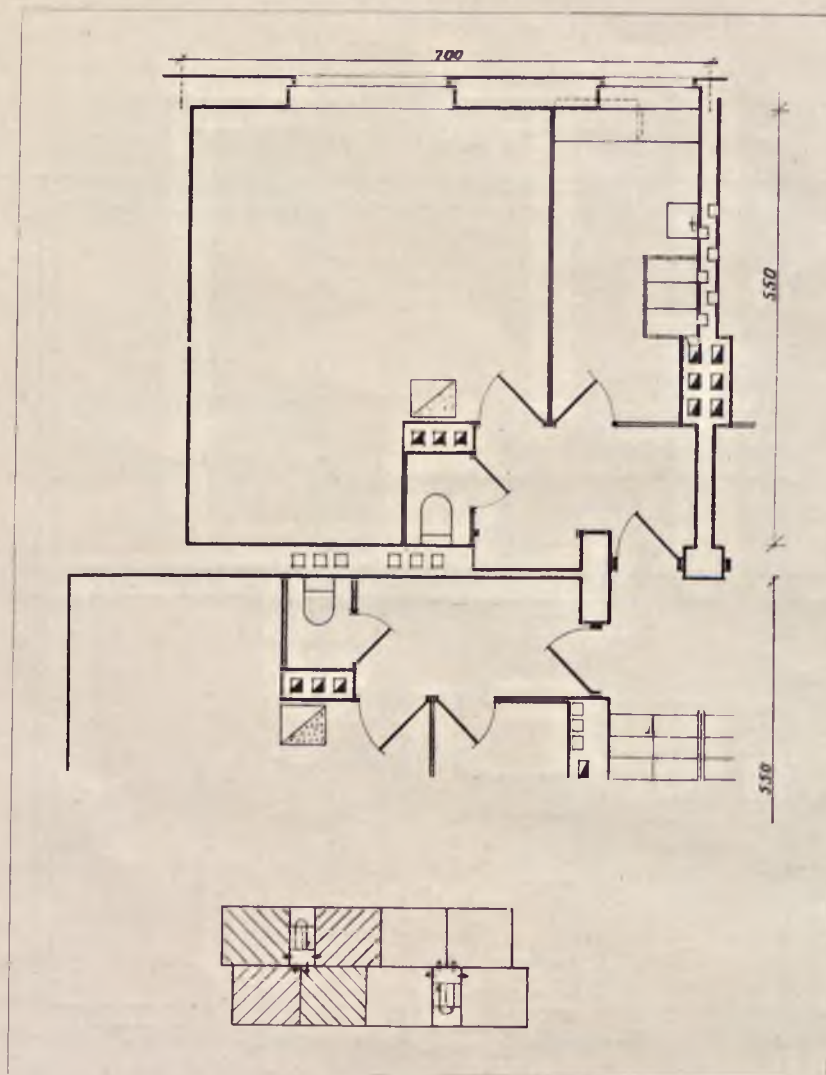
Rys. 25. Typ B, c. T. O. R. skala 1 : 100. Mieszkania w domach zbiorowych o trzech kondygnacjach mieszkalnych. Przy spoczynku na każdej kondygnacji zgrupowane po 4 mieszkania: dwa większe (36.59 m²) i dwa mniejsze (34.82 m²). Głębokość traktów niejednakowa. Funkcje mieszkania nie są wyraźnie rozgraniczone. Kuchnia mieszkalna. Pralnie w piwnicach przy każdej klatce schodowej po jednej. Suszarnie na strychu. Uwaga: Przewody dymowe dostosowane do przepisów obowiązujących na terenie Górnego Śląska. Powiększone pomieszczenie na klozet pozwala na zainstalowanie w przyszłości wanny krótkiej.

standartu życiowego rodzin zamieszkujących domy T. O. R.

Te wszystkie względy przemawiają za tym, by przestrzeń mieszkalna była możliwie elastyczna, to znaczy ażeby dawała jak najwięcej możliwości łatwego jej zagospodarowania w zależności od

potrzeb mieszkańców oraz jakości i ilości posiadanych mebli.

W tych warunkach możliwe jest jedynie **zaznaczenie** poszczególnych funkcji. Najmniejsze przesunięcie w wielkościach powierzchni czy to części komunikacyjnej, czy gospodarczej, czy wreszcie



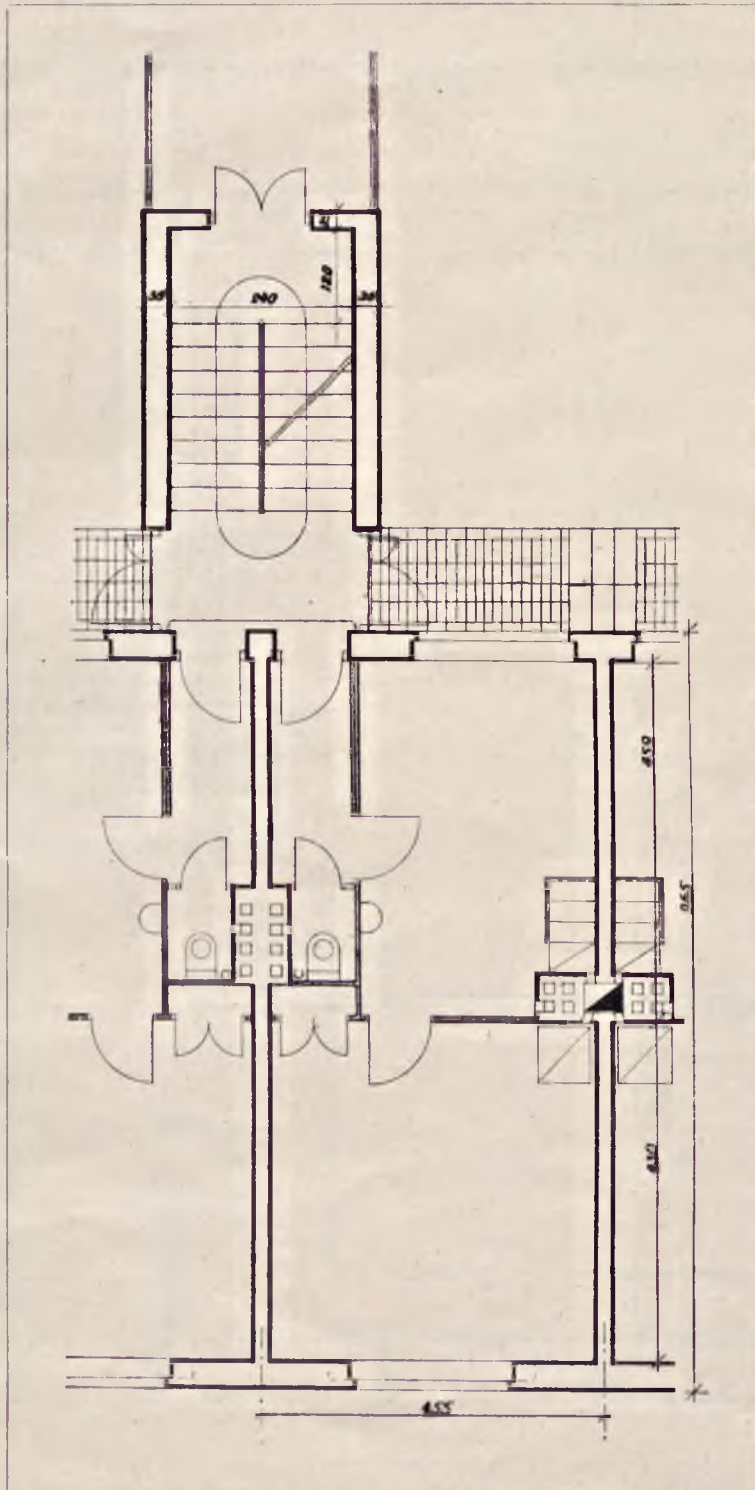
Rys. 26. Typ B, c. T. O. R. skala 1:100. Mieszkanie w domach zbiorowych o trzech kondygnacjach mieszkalnych. Przy spoczniku na każdej kondygnacji po 4 mieszkania jednakowej wielkości (33,0 m²). Głębokość traktów równa. Kuchnia zamknięta. Pralnie i łazienki w piwnicach, przy każdej klatce schodowej. Suszarnie na strychu. Uwaga: Dla osiągnięcia jednakowej głębokości traktów i identycznych mieszkań zastosowano naprzemianległe sytuowanie klatek schodowych w sąsiadujących elementach. Granica elementów przebiega w linii lamanej.

mieszkalnej pociąga za sobą konieczność wkraczania jednej funkcji w drugą. Np. zmniejszenie sieni czy przedpokoju powoduje „przechodność” części mieszkalnej i t. p. Prócz tego wiele potrzeb nie może być w ogóle zaspokojonych w ramach samego mieszkania. Zjawia się więc konieczność urządzeń uzupełniających mieszkanie, noszących charakter wspólnych pomieszczeń, używanych zbiorowo.

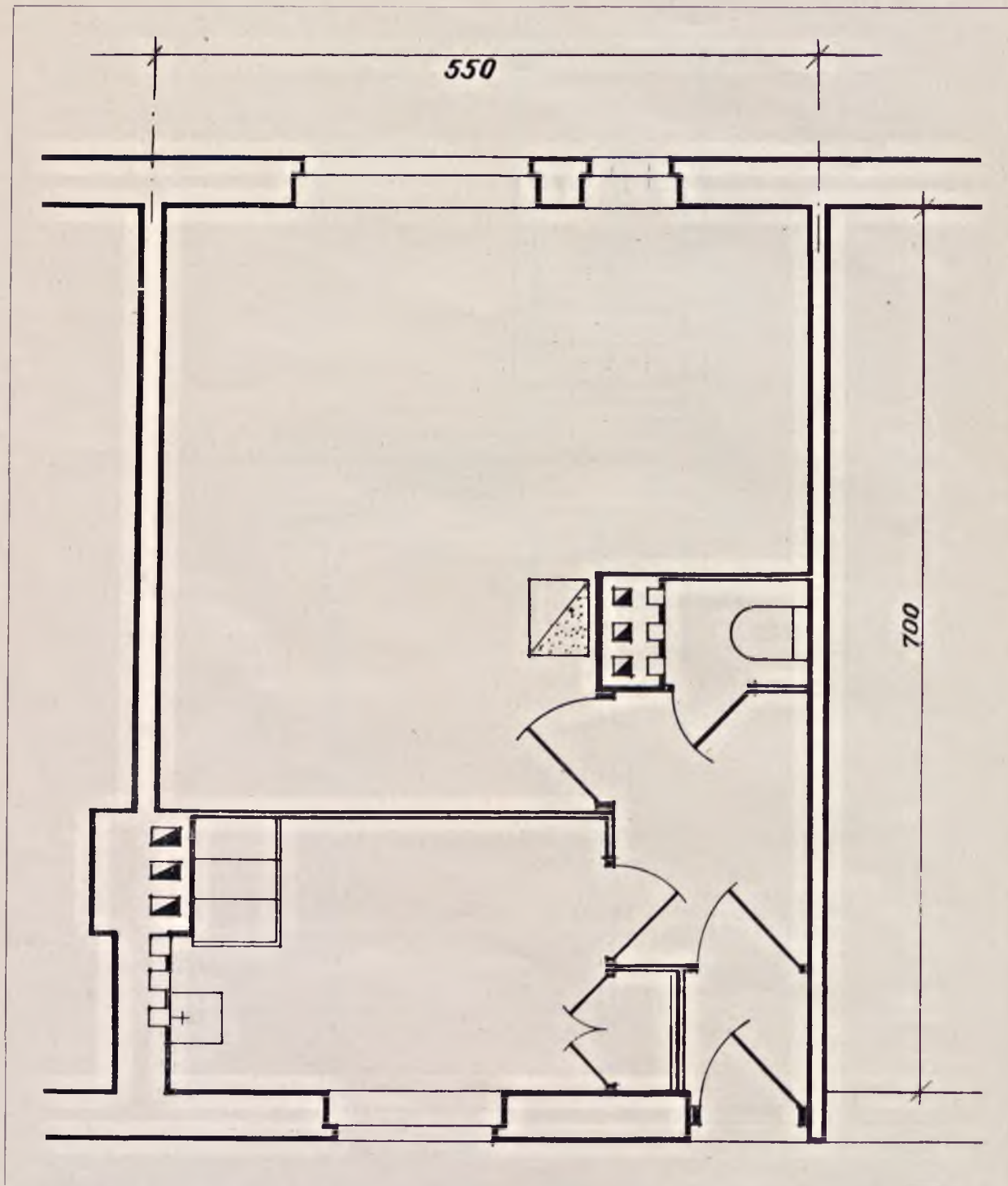
Sprawa rodzaju, wielkości tych pomieszczeń i zależności ich od wielkości całego osiedla nie została jeszcze przez T. O. R. ściśle ustalona. Zarysowują się dopiero pewne elementy, które powinny wchodzić w skład normalnego budynku użyteczności społecznej.

A mianowicie:

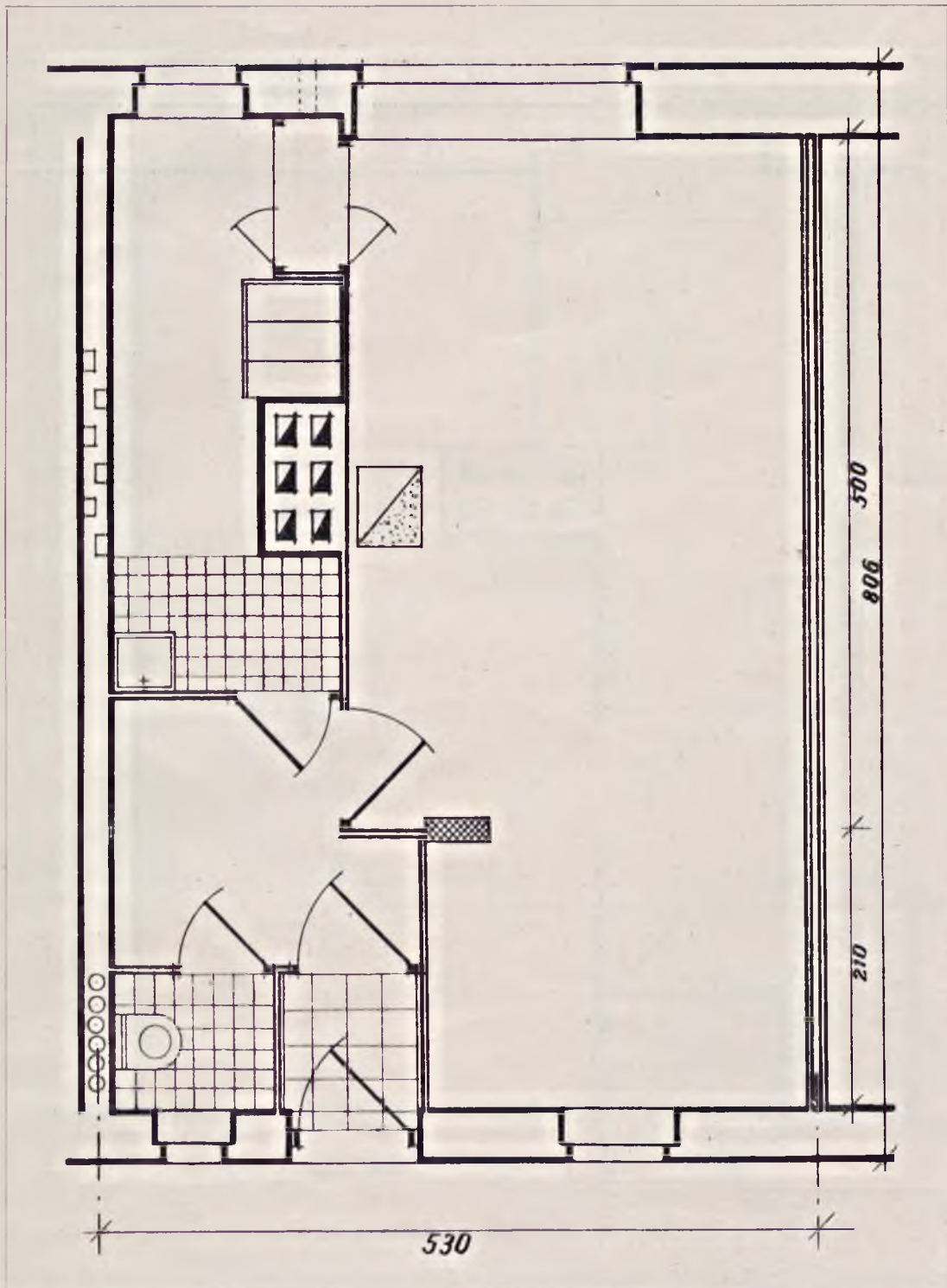
- A) dopełnienie części mieszkaniowej;
 - a) miejsce zabaw dla dzieci w wieku przedszkolnym (przedszkole);



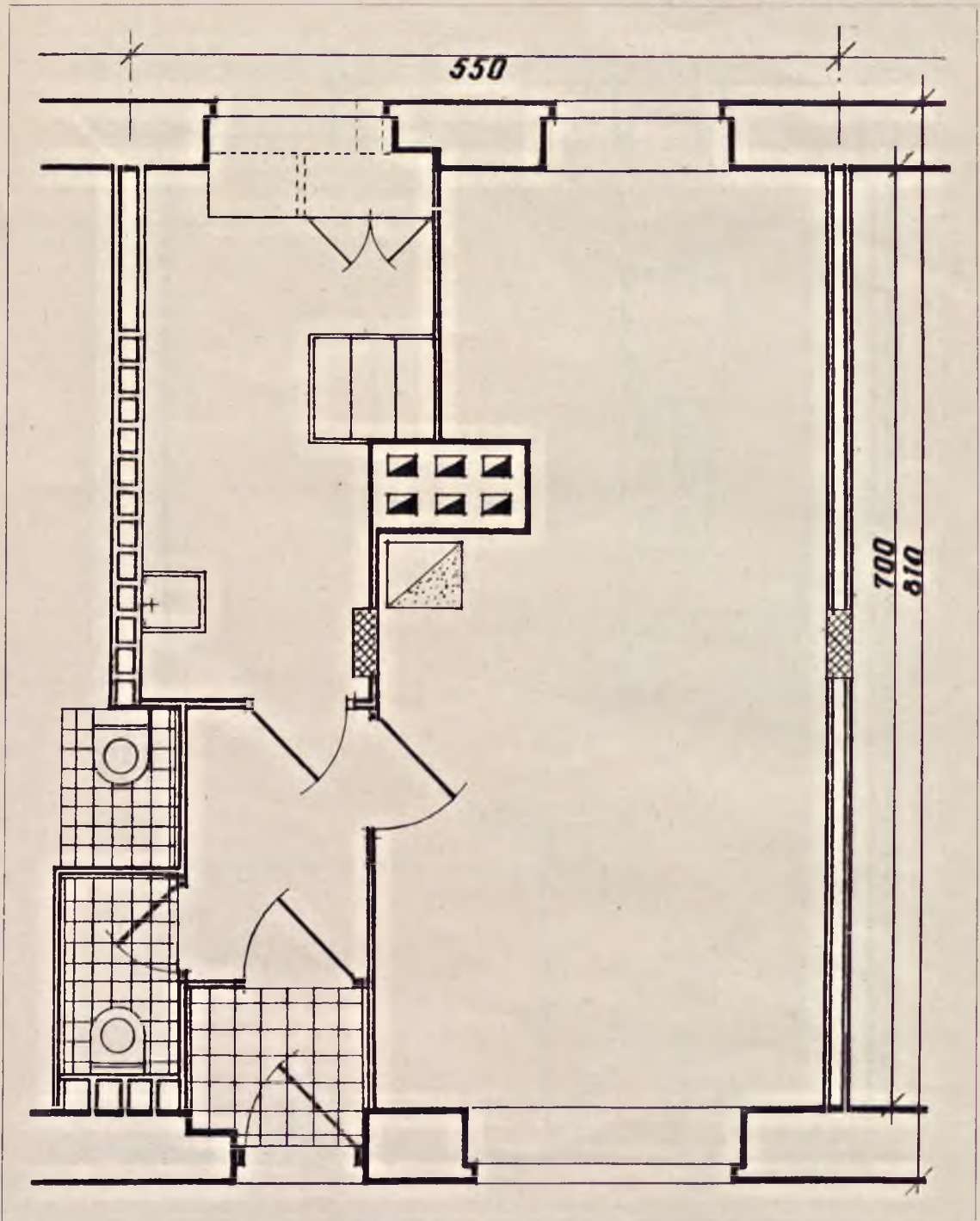
R ys. 27. Typ B; T. O. R. skala 1 : 100. Mieszkanie galeriowe w domach zbiorowych o 4 kondygnacjach. Mieszkania jednakowe (36,5 m²). Kuchnia mieszkalna. Poszczególne funkcje mieszkania nie są rozgraniczone. Pralnie w piwnicach, łazienki zgrupowane w oddzielnym pionie, suszarnie na strychach. Uwaga: Poprzeczne ściany działowe niosą stropy. Przewody dymowe oraz grubość ścian dostosowane do miejscowych warunków (teren Górnego Śląska). Sytuowanie zlewów niewygodne.



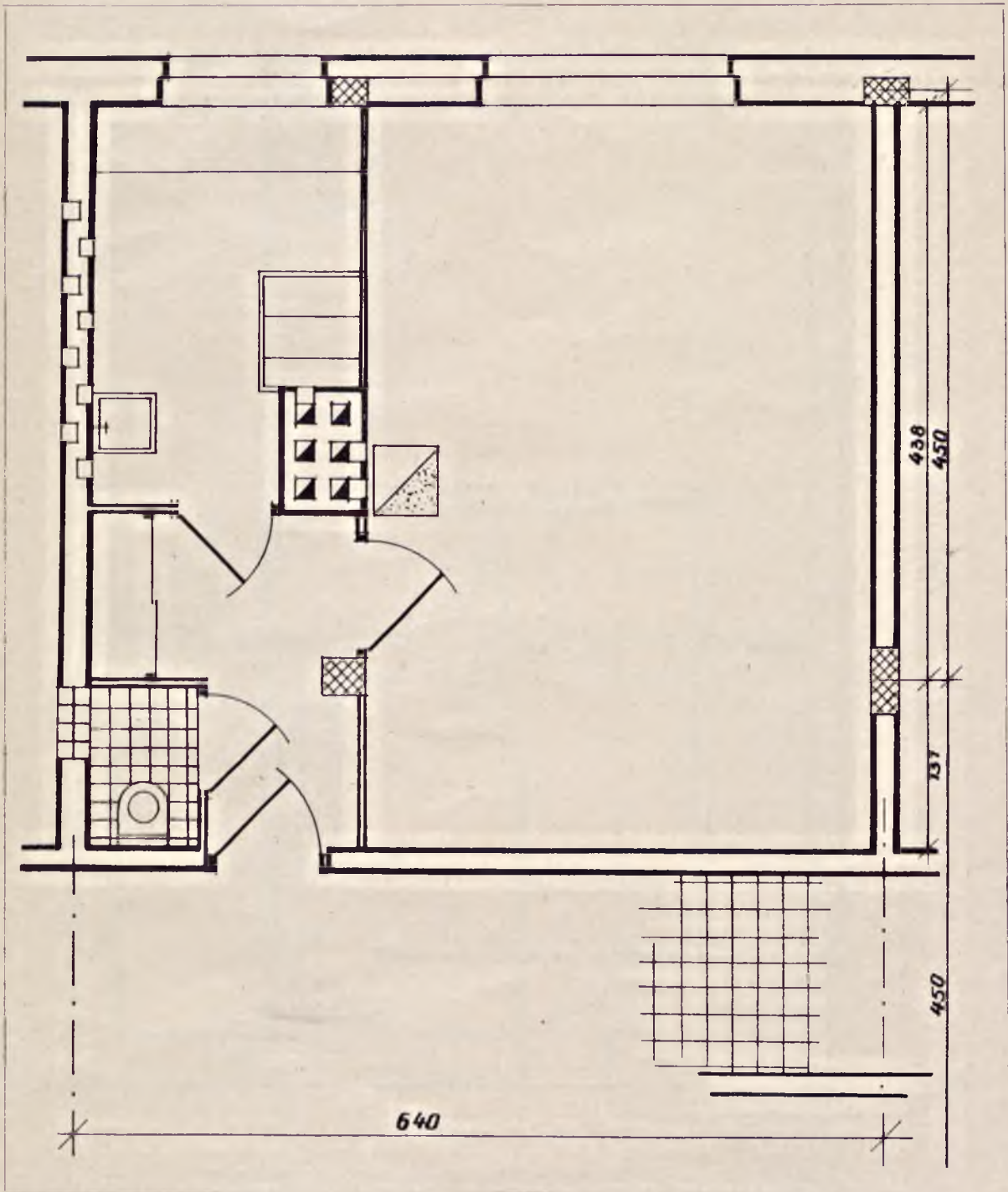
Rys. 28. Typ B, T. O. R. skala 1 : 50. Mieszkanie galeriowe w domach zbiorowych o trzech kondygnacjach mieszkalnych. Mieszkania jednakowe (35,5 m²). Kuchnia zamknięta. Poszczególne funkcje mieszkania wyodrębnione. Układ klatek schodowych, pralni, łazienki i suszarni dowolne w granicach przewidzianych w ustawie budowlanej. Uwaga: Jako elementy nośne wyłącznie ściany zewnętrzne; strop żelbetowy o dużej rozpiętości; ściany działowe i kominowe nie obciążają stropów, są nimi jedynie uszywnione.



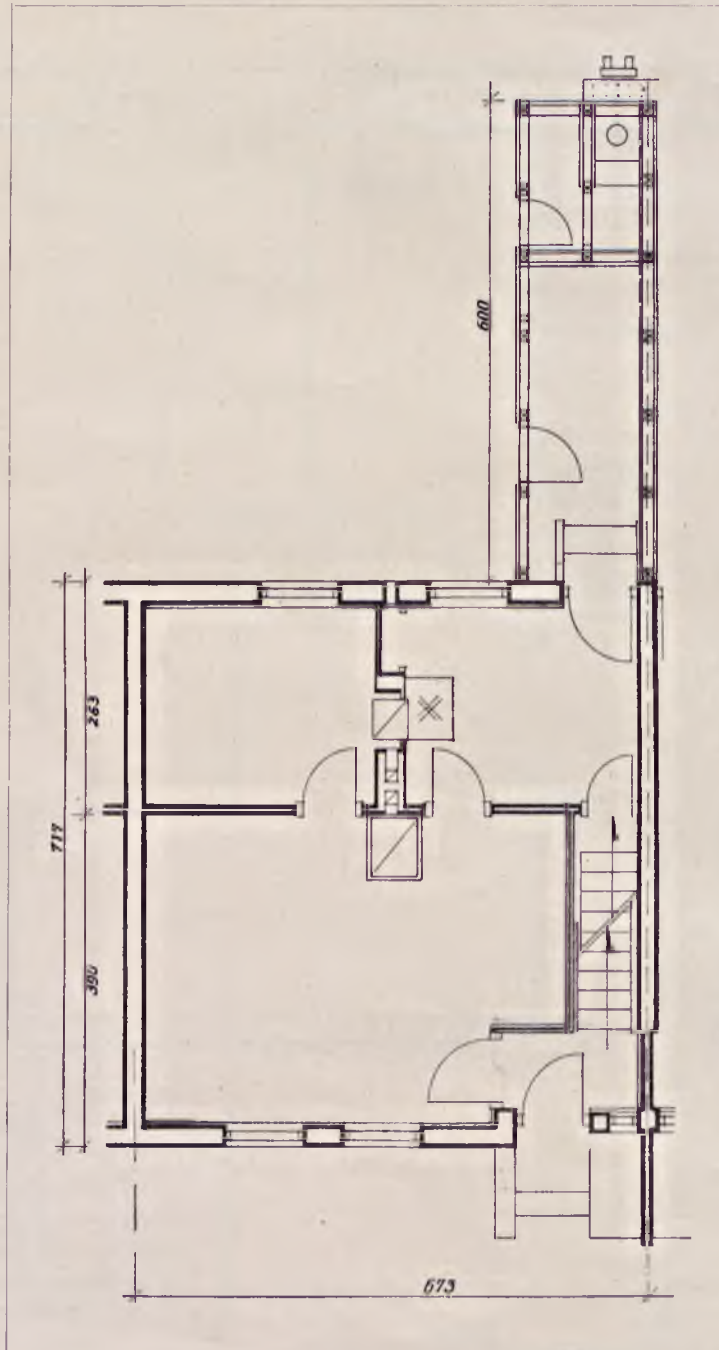
Rys. 29. Typ B, T. O. R. skala 1 : 50. Mieszkania galeriowe (36.0 m²) w domach zbiorowych o trzech kondygnacjach mieszkalnych. Kuchnia zamknięta, położona nie od strony galerii, od strony galerii wnęka sypialna. Układ klatek schodowych, pralni, łazienek, suszarni dowolny. Uwagi: Elementy nośne jak na rys. 30 z tym jednak, że na jedno mieszkanie przypada jedno przeszło szeregu słupów; słupy sytuowane wewnątrz mieszkania; ściana przy kuchni przeznaczona na przewody wentylacyjne nie obciąża konstrukcji lecz stoi na własnym fundamencie i jest usztywniona jedynie stropami. Kuchnia zbyt mała, wymaga pełnego wyposażenia, śpiżarnia i szafa służąca jednocześnie jako okienko do podawania potraw, sytuowanie zlewu niewygodne.



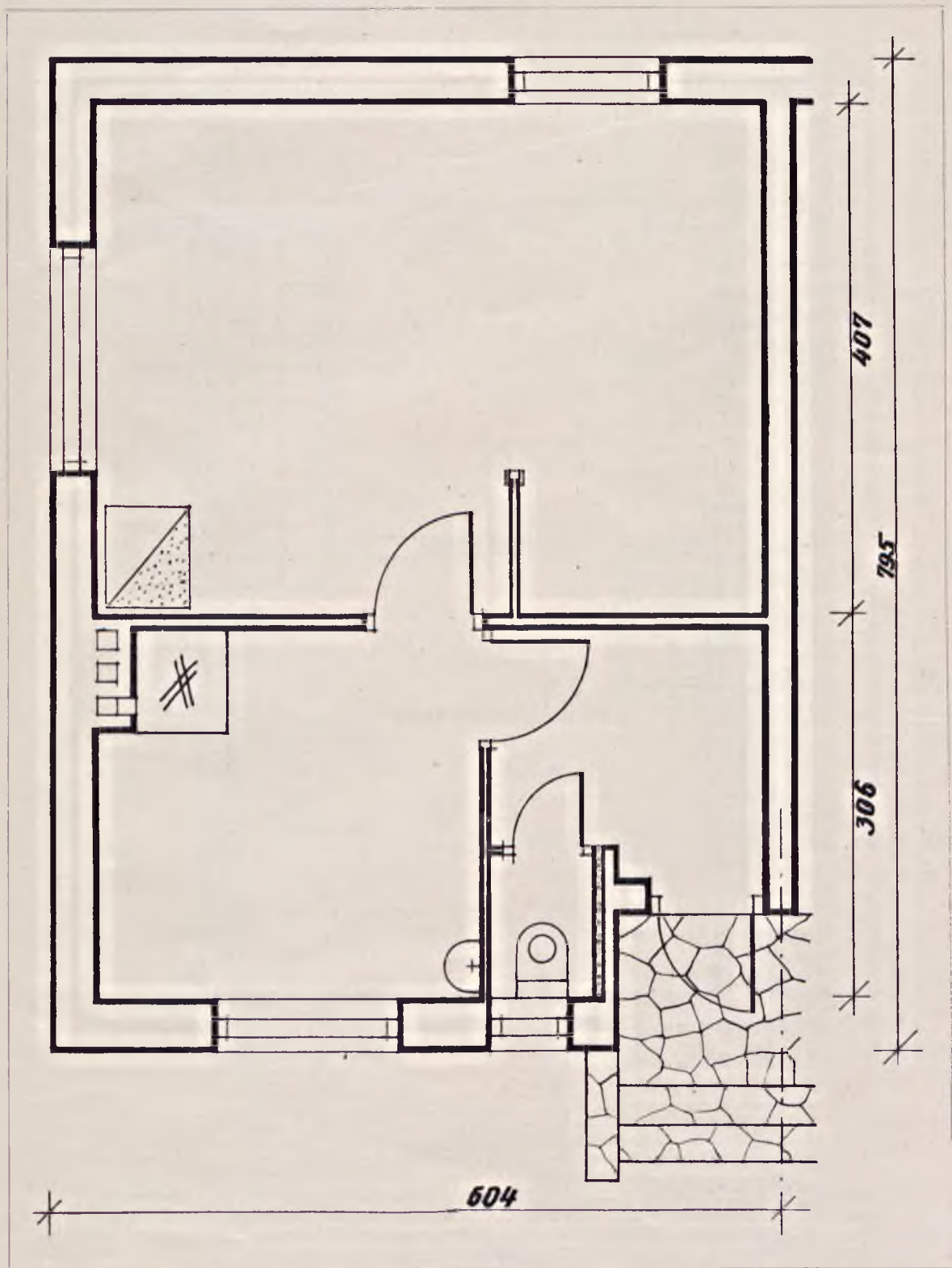
Rys. 30. Typ B₂ T. O. R skala 1 : 50. Mieszkania galeriowe (36,0 m²) w domach zbiorowych o trzech kondygnacjach mieszkalnych. Kuchnia zamknięta położona nie od strony galerii. Poszczególne funkcje mieszkania wydzielone. Układ klatek schodowych, pralni, łazienek, suszarni, dowolny. Uwaga: Elementy nośne: ściany zewnętrzne i szereg słupów rozstawionych w ten sposób, że na jedno mieszkanie wypada 1/3 przęsła. Ściany działowe wielowarstwowe niekonstrukcyjne.



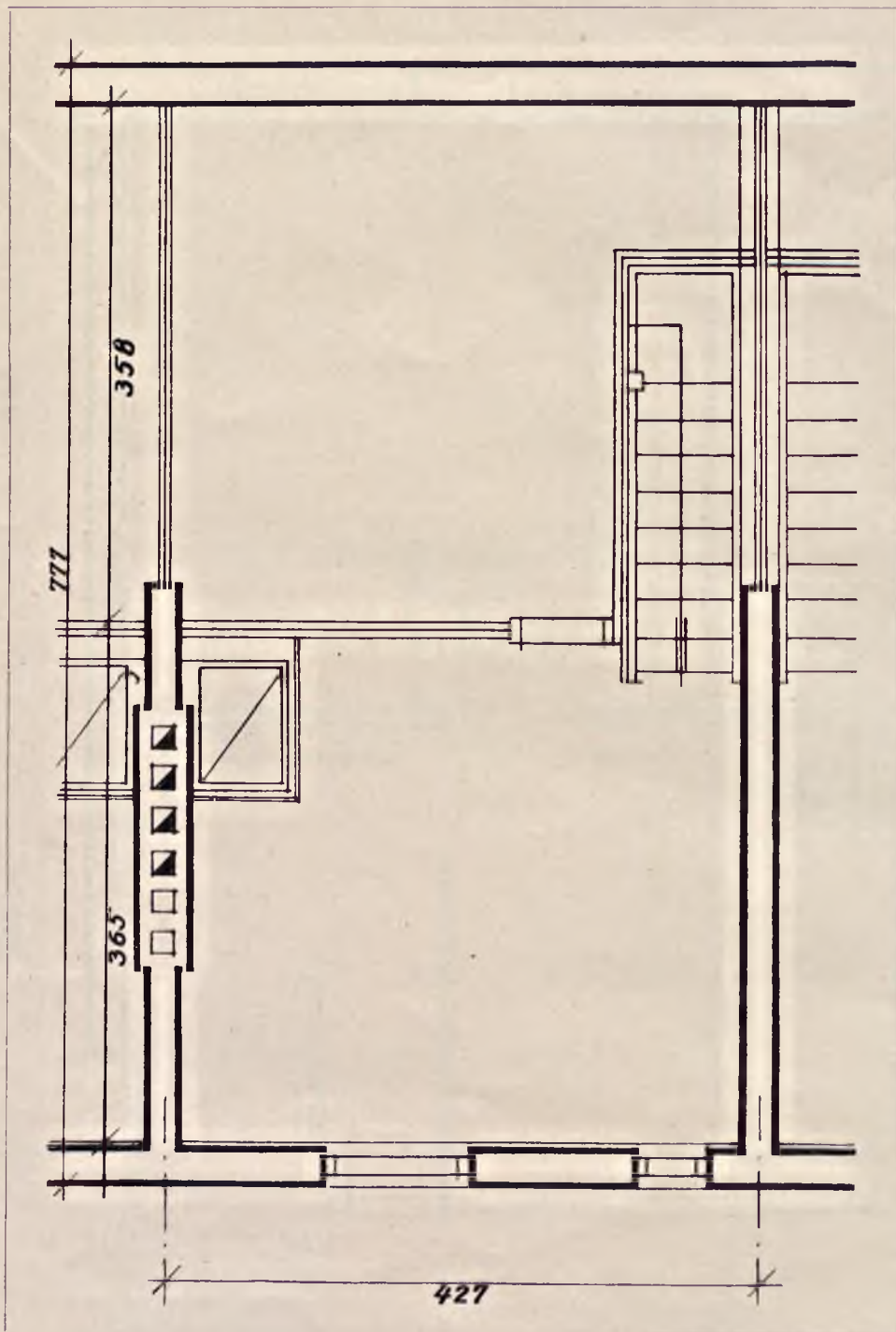
Rys. 31. Typ B, T. O. R. skala 1 : 50. Mieszkania korytarzowe w domach o trzech kondygnacjach mieszkalnych (33,7 m²). Kuchnia zamknięta. Funkcje mieszkania rozdzielone. Konstrukcja słupowa, na 1 mieszkanie wypada 1/3 przęsła. Ściany od korytarza potraktowane jako izolacyjne wielowarstwowe. Spoczywają na stropie. Ściany działowe poprzeczne nie obciążają konstrukcji, stoją na własnych fundamentach, usztywnione stropami. Uwaga: Porównać z typem (H. i S. Syrkusowie) reprodukowanym w D. O. M. Nr. 10 - 11 36. str. 33.



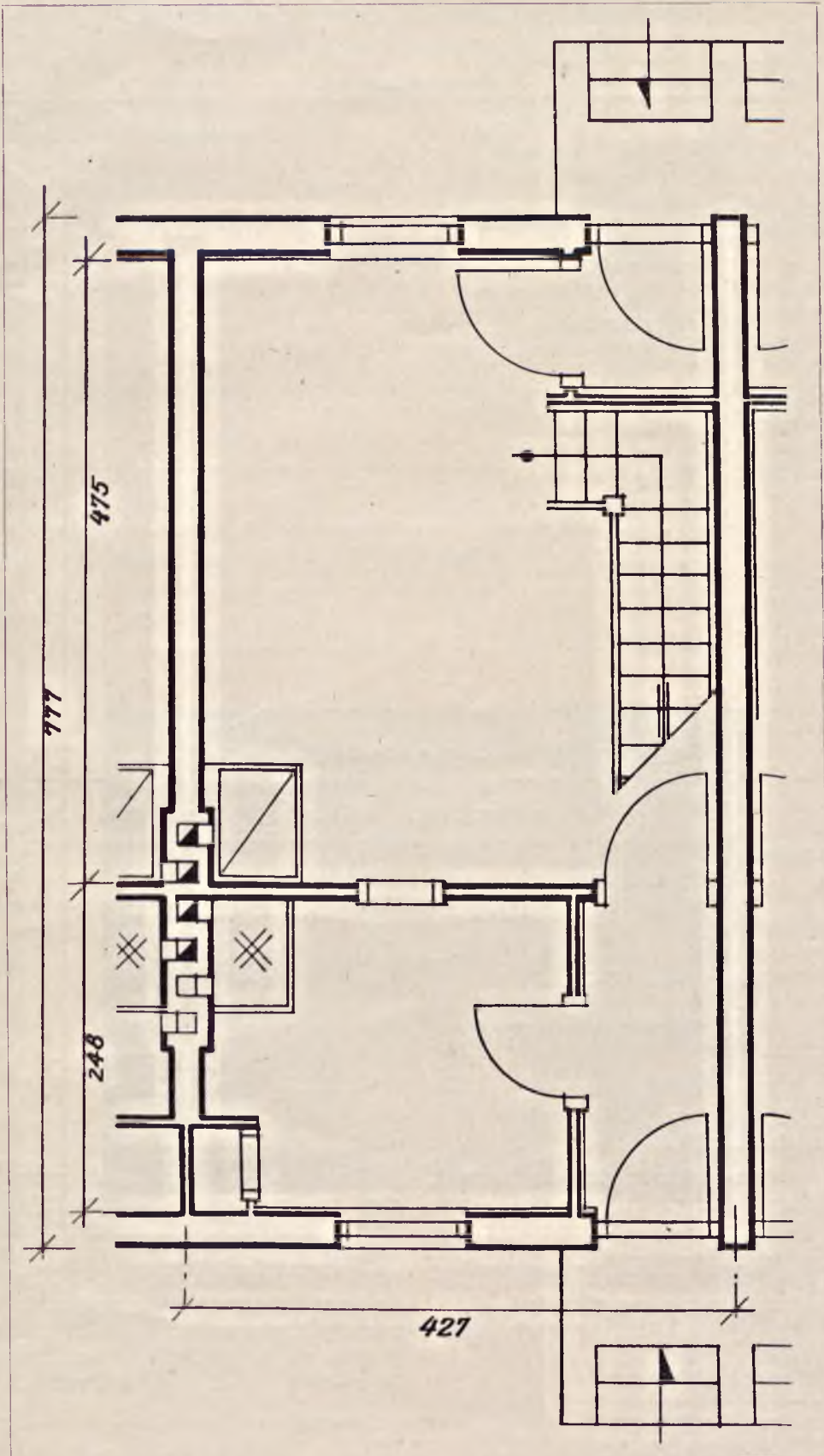
Rys. 32. Typ A, T. O. R. skala 1:100 Dom jednorodzinny szeregowy (39,8 m² bez przybudówki) nieskanalizowany, częściowo podpiwniczony. Dach stromy pozwala na wykonanie w poddaszu jeszcze 1 izby. Ściany zewnętrzne grubości 27 cm. + ocieplenie płytami izolacyjnymi.



Rys. 33. Typ A; T. O. R. skala 1:50. Dom jednorodzinny bliźniaczy, skanalizowany (36,6 m²). Poddasze niemieszkalne, strych z wejściem po drabinie z sieni. Zejście do piwnicy przez klapę w podłodze sieni.



Rys. 34. Typ A, T. O. R. skala 1 : 50, piętro. Dom jednorodzinny szeregowy, piętrowy, 1 izba na piętrze, (41,2 m²), nieskanalizowany, częściowo podpiwniczony (zejście przez kłapę w podłodze kuchni). Ustęp i komórka oddzielnie stojące w głębi parceli, strych dostępny z pokoju na piętrze. Ściany zewnętrzne z cegły grubości 27 cm, ocieplone płytami izolacyjnymi.



Rys. 34 A. Typ A, T. O. R.; skala 1 : 50. Parter.

**Stosunek powierzchni części mieszkania.
Średnie wartości procentowe.**

Domy zbiorowe.

		Komunik.	Gospod.	Mieszkanie	Całkowita pow. użytk.
Kuchnia zamknięta	B ₁ grupowe	11.2	22.5	66.3	100
	B ₂ galeriowe	12.5	23.8	63.7	100
	B ₃ Korytarzowe	12.2	21.6	66.2	100
Kuchnia we wnęce wydzielonej otwartej	B ₁	8.3	12.7	79.0	100
	B ₂	—	—	—	—
	B ₃	7.3	18.0	74.7	100
Kuchnia mieszkalna bez wydzielonej wnęki	B ₁	6.8	44.7	48.5	100
	B ₂	8.2	41.3	50.5	100
	B ₃	—	—	—	—

Domy jednorodzinne nieskanalizowane *).

		Komunik.	Gospod.	Mieszkanie	Całkowita pow. użytk.
Kuchnia zamknięta	A ₁ szeregowe	11.5	19.6	70.9	100
Kuchnia we wnęce wydzielonej otwartej	A ₂ bliźniacze	8.2	25.4	66.4	100
Kuchnia mieszkalna bez wydzielonej wnęki	A ₂	11.3	29.7	59.0	100

- b) miejsce odpoczynku i rozrywek dla dorosłych (sala zebrań, czytelnia).
- B) dopełnienie części gospodarczej:
- a) miejsce na pranie i suszenie bielizny (pralnia, suszarnie);
- b) miejsce na kąpiel (wanny prysznicowe).
- C) Sklepy spółdzielcze.

Powyższe założenie zobrazują najlepiej podane przy niniejszym artykule plany typowych rozwiązań mieszkań torońskich. Już sama wielka ich różnorodność wskazuje na to, że T. O. R. nie uważa sprawy typowych rozwiązań współczesnych mieszkań robotniczych za ostatecznie w Polsce załatwioną. Podając te przykłady T. O. R. pragnie jedynie utrwa-

*) do części gospodarczej nie wliczono ustępów i komórek mieszczących się poza rzutem budynku mieszkalnego.

lic przebyty już etap na drodze poszukiwań w tym kierunku i uchronić w ten sposób tych wszystkich, którzy zajmować się będą sprawą mieszkań robotniczych przed zbędnym przepracowywaniem od początku całego zagadnienia.

Elementem, który w typach stawianych dotychczas przez T. O. R. najjaskrawiej charakteryzuje dane rozwiązanie, jest część gospodarcza. Zależnie od sposobu wykształcenia przestrzeni kuchennej możemy podzielić mieszkanie na posiadające:

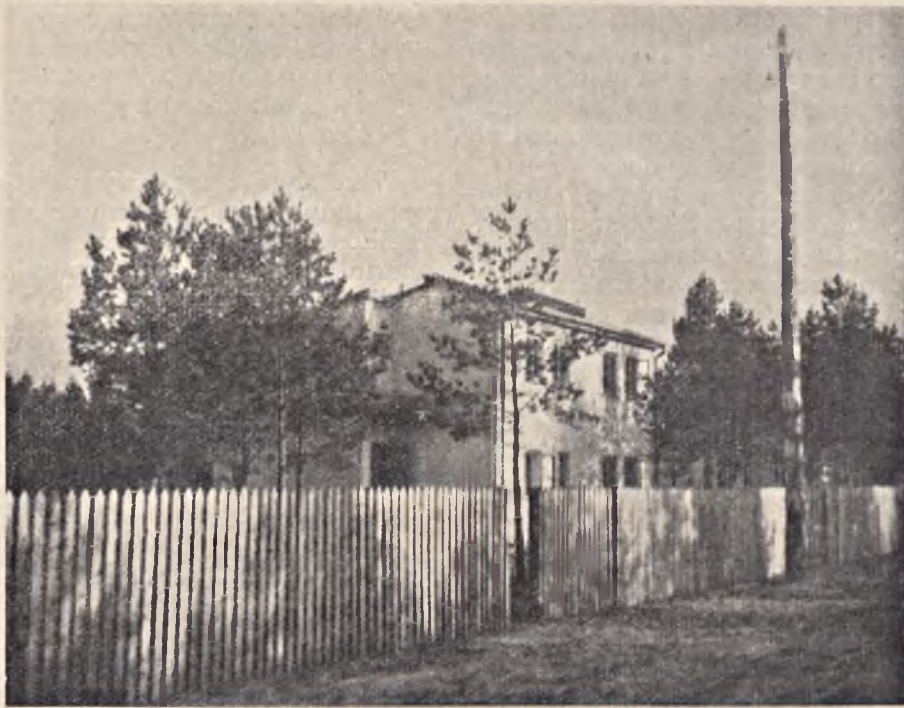
- a) Kuchnię zamkniętą.
- b) Kuchnię we wnęce otwartej lecz wydzielonej z reszty przestrzeni mieszkalnej.

- c) Kuchnię mieszkalną bez wydzielenia miejsca przeznaczonego na przygotowywanie posiłków i zmywanie naczyń z przestrzeni mieszkalnej.

W każdym z tych wypadków następuje inne ustosunkowanie się wzajemne wielkości powierzchni użytkowej odpowiadających funkcjom komunikacji, gospodarstwa i mieszkania.

Na podstawie analizy typowych rozwiązań można ustalić pewne średnie wartości mogące służyć za pewnego rodzaju miernik racjonalności rozwiązania rzutu mieszkania robotniczego dostosowanego do norm torowskich.





Rys. 35. Osiedle T. O. R. Skarżysko - Kamienna. Projekt T. O. R.

WYTYCZNE OBOWIĄZUJĄCE PRZY WYBORZE TERENU POD BUDOWĘ OSIEDLA T. O. R.

Jedną z największych trudności z jaką spotyka się Towarzystwo Osiedli Robotniczych w swej akcji jest sprawa zdobycia odpowiednich terenów budowlanych.

Zależność między terenem budowlanym z jednej strony, a programem budowy, sumami przeznaczonymi na jego realizację i kosztami związanymi z użytkowaniem wzniesionych budynków jest bardzo ścisła. Im dokładniej określać będziemy jedno z tych czynników tym węższy staje się zakres możliwości różniczkowania innych.

Ponieważ wytyczne działalności T.O.R. ustalają ściśle granice zarówno programu (warstwy społeczne dla których T.O.R. buduje i wielkość mieszkań) jak i kosztów budowy oraz wysokość świadczeń obciążających mieszkańców osie-

dli torowskich, przeto tym samym narzucone zostają zupełnie wyraźne i sprecyzowane wymagania jakim odpowiadać powinien teren, na którym ma być budowane osiedle.

Osiedla T.O.R. przeznaczone są dla warstw pracowniczych których sytuacja materialna nie pozwala na ponoszenie wydatków na kosztowne środki komunikacji. Prócz tego są to przeważnie pracownicy najemni zmuszeni odbywać codziennie wędrowkę do miejsca swej pracy i z powrotem. Dlatego też odległość osiedla od określonego warszlatu pracy lub większego ich skupienia nie powinna przekraczać 1,5 do 2 km. Jest to warunek silnie wpływający na wybór terenów dla budownictwa torowego.

Drugim podstawowym warunkiem jest odpowiednia taność terenów. Pod tym

względem miarodajne będą dwa podstawowe czynniki składowe kosztu parceli: koszt samego gruntu i koszt jego uzbrojenia, t. j. jego zaopatrzenia w jezdnie, chodniki i wszelkiego rodzaju instalacje. Wysokość kosztu terenu wpływa na ogólny koszt wzniesienia osiedla, a w konsekwencji na wysokość obciążeń, które ponosić muszą jego mieszkańcy. Kalkulacja więc kosztu terenu musi być przeprowadzona w odniesieniu do jednostki mieszkalnej jaką jest w domach zbiorowych jedno mieszkanie, a w domach jednorodzinnych jeden dom wraz z należącą do niego działką.

Wytyczne T. O. R. ustalają, że koszt terenu wraz z jego uzbrojeniem nie powinien przekraczać 15 do 20% kosztów budowy osiedla.

Stąd wynika związek między kosztem terenu i kosztem uzbrojenia. Im wyższy jest koszt terenu przypadającego na jedno mieszkanie tym skromniejsze musi być jego uposażenie. I odwrotnie im teren jest bardziej zainwestowany tym mniej dać go możemy na jedno mieszkanie.

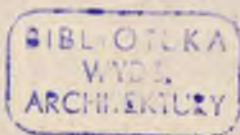
Jeżeli zatem mamy budować osiedle robotnicze składające się z domów jednorodzinnych, gdzie każde mieszkanie posiadać będzie własny ogródek, to musimy ograniczyć ilość i rodzaj inwestycji przeprowadzonych na tym terenie. Im większe będziemy robili działki tym mniej dawać możemy urządzeń ulicznych. A więc w pierwszym rzędzie odpaść tu muszą urządzenia kanalizacyjne, jako najdroższe, następnie wykonanie jezdni i chodników musi być bardzo skromne,

dostarczenie wody ograniczać się będzie do budowy zwyczajnych studzien ustawionych tak, by mogły obsługiwać po kilka domów.

Chcąc dać bogatsze, lepsze uposażenie terenu, musimy kurczyć powierzchnię działek. Możliwe to jest jednak jedynie do pewnych granic. Przy pewnym zagęszczeniu zaludnienia terenu urządzenie kanalizacji okaże się koniecznym a wtedy koszt urządzonego terenu wzrośnie o tyle, iż nie będzie możliwe zamknięcie go w granicach przyjętych przez T. O. R. Innymi słowy teren taki będzie za drogi na wybudowanie na nim osiedla robotniczego przy założeniu domów jednorodzinnych.

Jeżeli zaś z jakichkolwiek względów przyjdziemy do przekonania, że należy w danej miejscowości budować osiedla robotnicze z domów zbiorowych wielopiętrowych, to poszukiwać musimy terenów skanalizowanych, posiadających wodociągi i odpowiednio urządzone drogi, ewentualnie takich terenów, na których te urządzenia dadzą się łatwo przeprowadzić, t. zn., że koszt tych urządzeń dodany do innych kosztów związanych z uzbrojeniem terenu nie przekroczy norm T. O. R-u.

Że teren wybrany na osiedle robotnicze powinien przede wszystkim nadawać się pod zabudowę (t. j. powinien być niepodmokły i nie leżeć w zasięgu szkodliwych wpływów zakładów przemysłowych) przyjmuje się jako rzecz samą przez się zrozumiałą, nie wymagając już bliższego omawiania.



BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE TOWARZYSTWA OSIEDLI ROBOTNICZYCH

TOWARZYSTWO OSIEDLI ROBOTNICZYCH – Zasadnicze Zagadnienia	J. Strzelecki
TRZY LATA PRACY TOW. OSIEDLI ROBOTNICZYCH	J. Michałowski
SPRZEDAŻ I EKSPLOATACJA DOMÓW T. O. R.	
KOSZTY BUDOWY DOMÓW T. O. R.	
TYPY MIESZKAŃ T. O. R.	
WYTYCZNE PRZY WYBORZE TERENÓW T. O. R.	

L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ DES HABITATIONS OUVRIÈRES (T. O. R.)

La Société des Habitations Ouvrières (Towarzystwo Osiedli Robotniczych – T. O. R.) a été fondée en 1934 par décision du Conseil des Ministres du 1-er février. Ses membres sont des institutions appartenant à l'Etat et parastatales. La T. O. R. construit des logements pour les ouvriers et petits employés dont le revenu mensuel ne dépasse pas 250 zloty, pour un loyer correspondant à leur capacité de paiement, c'est à dire le loyer ne dépasse pas 10 à 15% du budget du locataire, et monte de 15 à 20% si on y ajoute les frais d'eau et de chauffage. La surface de ces logements est limitée à un maximum de 36 m² dans les maisons multi-familiales et de 42 m² dans les maisons uni-familiales, afin d'assurer leur construction seulement pour ceux qui en ont le plus besoin. La T. O. R. construit directement ou bien emprunte 80% des frais complets de construction, terrain compris, aux communes, coopératives, institutions d'utilité publique, établissements industriels, etc., désirant construire des logements ouvriers. Le taux d'intérêt de ces crédits est de 1½%, l'amortissement de 25 à 50 années.

La T. O. R. a construit en 1934 1056 logements, en 1935 2203 logements, en 1936 1896 logements. De ce nombre il y a 3118 logements dans des maisons multi-familiales et 2037 dans des maisons uni-familiales. Malgré de ces résultats numériques peu importants en fonction des besoins existants, les résultats obtenus par la T. O. R. dans l'élaboration d'un type de logement suffisant au point de vue d'hygiène, possibilité d'utilisation, installations, etc. malgré sa surface limitée et son prix de revient très réduit, sont certainement d'une grande valeur et ne cessent de s'améliorer grâce aux études de plus en plus approfondies.

LA SOCIÉTÉ DES HABITATIONS OUVRIÈRES (T. O. R.) – Questions Générales	J. Strzelecki
TROIS ANS D'ACTIVITÉ DE LA T. O. R.	J. Michałowski
VENTE ET EXPLOITATION DES MAISONS DE LA T. O. R.	
LES FRAIS DE CONSTRUCTION DES MAISONS DE LA T. O. R.	
LES TYPES DE LOGEMENTS DE LA T. O. R.	
LE CHOIX DES TERRAINS POUR LA T. O. R.	

6218

em jest
Pod tym