

ZYGMUNT CHOJECKI

BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE W POLSCE

I AKCJA BUDOWLANA W 1932 R.

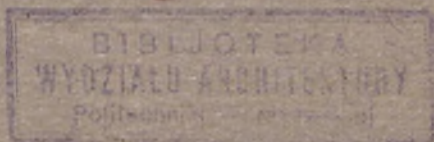


W A R S Z A W A

1932

B

442.







BIURO ADMINISTRACYJNE  
Biblioteczki Warszawskiej  
2277-  
Inwentarz

ZYGMUNT CHOJECKI

**BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE W POLSCE  
I AKCJA BUDOBLANA W 1932 R.**



333.3 (438) <1932>

W A R S Z A W A

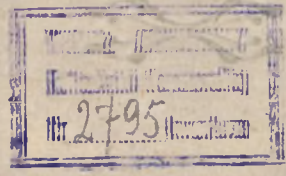
1932

WYDZIAŁ KRAJOWY

BUDOWNICZO MIEZKANIOWE W POLSCE

I ARCHA BUDOWLANA W 1932 R.

ODBITKA Z DWUTYGODNIKA  
„ZDROWIE” № 15 - 16 1932 ROKU



AWA KRAJOWY  
DRUK. KOOP. PRAC. DRUK. ZIELNA 47. TEL. 619-57

1932



## I

W czasie wojny światowej budownictwo mieszkaniowe było prawie zupełnie zaniechane nie tylko w krajach uczestniczących w wojnie, lecz również w krajach neutralnych. Wskutek tego po wojnie dał się odczuwać powszechny brak mieszkań, a wobec zubożenia szerokich mas ludności rządy wszystkich państw były zmuszone zająć się zagadnieniem finansowania budownictwa mieszkaniowego. Budującym były udzielane przez instytucje państwowe i samorządowe niskooprocentowane pożyczki długoterminowe. Kredyt był tembardziej niezbędny, iż wobec powszechnie obowiązującej w czasie wojny i po wojnie ochrony lokatorów kapitałiści wstrzymali się od budowy domów, które nie przynosiły dochodów, oraz od nabywania zdeprecjonowanych listów zastawnych miejskich towarzystw kredytowych.

Systemy finansowania budownictwa mieszkaniowego, przyjęte przez poszczególne państwa europejskie, wykazują znaczne różnice. Państwa Europy Zachodniej i północnej, oraz Stany Zjednoczone A. P. zawdzięczają pomyślne wyniki, osiągnięte w dziedzinie budownictwa mieszkaniowego i zaspokojenie w znacznej mierze głodu mieszkaniowego następującym poczynaniom :

- 1) powołaniu do życia instytucji naczelnej, mającej za zadanie realizowanie akcji budownictwa tanich mieszkań (Italia Belgja, Holandja, a obecnie Niemcy), oraz instytucyj lokalnych, uzależnionych od instytucji głównej (Belgja);
- 2) uruchomieniu w celu finansowania budownictwa mieszkaniowego funduszy, stanowiących własność instytucyj oszczędnościowych państwowych i prywatnych, instytucyj ubezpieczeń państwowych i prywatnych, oraz banków hipotecznych, które wypuszczają w tym celu emisje wewnętrzne i zaciągają pożyczki zagraniczne (Francja, Italia, Niemcy);
- 3) popieraniu akcji budowy tanich mieszkań w drodze udzielania pożyczek przez państwo, samorządy prowincjonalne,

gminy miejskie, przez centralne instytucje państwowe i finansowe, oraz przedsiębiorstwa prywatne, które umożliwiają w ten sposób swym pracownikom uzyskanie mieszkań (Niemcy, Belgja);

- 4) wyznaczeniu specjalnego podatku domowo - czynszowego, dochód z którego jest w całości lub częściowo przeznaczony na finansowanie akcji budowy takich mieszkań (Niemcy, Austria);
- 5) przeznaczaniu co rok z budżetu państwa specjalnych sum na obniżenie procentów od pożyczek, udzielanych na budowę tanich mieszkań (Francja, Italia);
- 6) udzielaniu specjalnych subsydjów właścicielom placów budowlanych, przedsiębiorcom budowlanym, producentom materiałów budowlanych, oraz robotnikom budowlanym w celu ożywienia ruchu budowlanego (W. Brytania);
- 7) tworzeniu spółek kredytowo - budowlanych, wykorzystujących zebrane oszczędności klientów na udzielanie kredytów długoterminowych na budowę i nabywanie małych domków i poszczególnych mieszkań (kraje anglosaskie).

W chwili obecnej, gdy kwestja ożywienia budownictwa mieszkaniowego w Polsce stała się znowu wysoce aktualną, jest bardzo wskazane ponowne zbadanie, które z wymienionych systemów dałyby się zastosować w naszych warunkach.

Wyniki spisu ludności w Polsce w 1921 r. świadczą o ogromnym głodzie mieszkaniowym, większym u nas niż w większości państw europejskich wskutek ogromnych zniszczeń wojennych na znacznej części terytorjum kraju. Mieszkania jednoizbowe z zaludnieniem przeciętnie 5 osób stanowiły na wsi 59%, a w miastach z zaludnieniem przeciętnie 3,7 — 4 osoby 36%. Zatem przeludnienie mieszkań na wsi jest jeszcze większe niż w miastach. Na podstawie „Spisu mieszkań i nieruchomości m. Warszawy“ w 1921 r. odsetek mieszkań jednoizbowych wynosił 39%, dwuizbowych 25%, trzyizbowych 17% i większych lokali 19%. Mieszkania jednoizbowe zamieszkiwało w Warszawie w roku wymienionym 28,7% ogółu mieszkańców. Mieszkań przeludnionych, t. j. takich, w których przypadło powyżej dwóch osób na izbę, było 48%. Pojemność połowy mieszkań jednoizbowych była mniejsza niż 40 m<sup>3</sup>., wówczas



gdy dopuszczalne minimum dla mieszkania, zamieszkałego przez dwie osoby dorosłe i dwoje dzieci, wynosi 50 m<sup>3</sup>.

Przyrost ludności w miastach powyżej 25 000 mieszkańców wynosił w okresie 1923 — 1930 r. 990.000, a izb wybudowano w tym okresie 123.804, zatem na jedną izbę przypadało z przyrostu ludności 8 mieszkańców. Sytuacja w Warszawie była jeszcze gorsza, gdyż od 1923 do 1929 r. przybyło 150.000 mieszkańców i zaledwie 13.360 izb, czyli jedna izba na 11,2 mieszkańców. Zatem w porównaniu z fatalnym stanem według spisu z 1921 r. sytuacja mieszkaniowa w Polsce pogorszyła się znacznie.

Budujący domy mieszkalne w miastach korzystali przeważnie z pożyczek, udzielanych przez Departament Kredytów Budowlanych Banku Gospodarstwa Krajowego. Do końca 1931 r. Bank przyznał ogółem 11.939 pożyczek na sumę 460.691.639 zł. 97 gr. Ogólna liczba izb, wybudowanych przy pomocy finansowej Banku Gospodarstwa Krajowego za czas od 1924 r. do końca 1931 r., wynosiła 150.546.

Wydatną akcję budowlaną prowadzi od kilku lat Stowarzyszenie Budowlano-Mieszkaniowe Zakładów Ubezpieczeń Społecznych. Koszt budowy w Warszawie i szeregu miast prowincjonalnych serji I zakończonej w 1931 r., ogólnej objętości 572.786 m<sup>3</sup>, wynosił około 33.304 tys. zł. Koszt budowy serji II o kubaturze 402.400 m<sup>3</sup>. został obliczony na 22.600 tys. zł., zaś serji III, rozpoczętej w r. 1932, która ma wynosić 215.600 m<sup>3</sup>, był preliminowany na około 12 milj. zł.

Prócz tego akcję budowlaną prowadzą gminy miejskie. Komitet Rozbudowy m. st. Warszawy wybudował w okresie czasu 1925—1931 r. 178 domów robotniczych i dla bezdomnych o 2.544 izbach.

Ogromny głód mieszkaniowy, oraz niezmierne przeludnienie małych mieszkań i ich bardzo zły stan sanitarny powodują fatalne skutki pod względem higienicznym, socjalnym i gospodarczym. Wobec tego nieodzownem jest zdobycie większych funduszków na budownictwo mieszkaniowe nawet w okresie ostrego kryzysu gospodarczego. Wzmożenie akcji budowlanej da możliwość zatrudnienia znacznego odsetka bezrobotnych, których liczba na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego wynosiła dnia 31.V 289.000. Nietylko zmniejszy się liczba bezrobotnych robotników budowlanych i robotników niewykwalifikowanych, a tem samem wysokość zasiłków im wypłacanych ze Skarbu Państwa, lecz na-

stąpi jednocześnie zwiększenie pracy w przemyśle, pracujących w znacznym stopniu dla budownictwa, a mianowicie: ceramicznym, cementowym, wapiennym, kamieniarskim, drzewnym, hutniczym metalowym, asfaltowo - izolacyjnym, instalacyjnym, szklarskim, chemicznym, papierniczym i innych. Na podstawie statystyki Zakładu Ubezpieczenia od Wypadków w 1928 roku robotnicy zatrudnieni na budowie, oraz w wytwórniach, pracujących dla budownictwa, stanowili 23,2% ogólnej liczby robotników.

Akcję odbudowy wsi prowadziła Generalna Dyrekcja Odbudowy Ministerstwa Robót Publicznych. Na ogólną liczbę zarejestrowanych budynków zniszczonych na wsi, wynoszącą 1.810.517 obiektów, Ministerstwo odbudowało do 1.IV 1931 r. 1.627.712 obiektów. Wydatki na odbudowę wynosiły 78.514.720 zł. 75 gr. Liczba rodzin, których budynki nie były odbudowane w tym terminie, wynosiła 30.303. Licząc po 1.500 zł. na jedną rodzinę, należało im wypłacić około 45 milj. zł. Ministerstwo rozporządzało na ten cel z umorzonych pożyczek i daniny lasowej 18 500.000 zł., które mogły być wypłacone 20.800 poszkodowanym rodzinom pozostało zatem jeszcze 8.500 rodzin, dla których pomoc pieniężna, licząc po 1 500 zł. na rodzinę, winna była wynosić 12.750 tys. zł.

Ministerstwo Reform Rolnych prowadziło akcję budowlaną na gruntach, przydzielonych osadnikom wojskowym i cywilnym, za pośrednictwem okręgowych urzędów ziemskich. Na zabudowę drobnych gospodarstw w związku z przebudową ustroju rolnego Ministerstwo wydało w okresie 1928/29 — 1930/31 r. 33.470.462 zł.

Prócz tego akcję budowlaną prowadziły Państwowy Bank Rolny, oraz Centralny Związek Kółek Rolniczych.

Domy wiejskie, odbudowane w pierwszych latach po wojnie, są wskutek niezbędnego wówczas pośpiechu i braku dostatecznych środków przeważnie zbyt szczupłe i pozostawiają wiele do życzenia pod względem konstrukcji. W porównaniu z domami 1-izbowymi, stanowiącymi 55% ogólnej ilości domów wiejskich, oraz domami 2 izbowymi, stanowiącymi 31,3%, wielki postęp stanowią domy, budowane przez okręgowe urzędy ziemskie, składające się z dwóch izb mieszkalnych, kuchni, komory, sieni, izby mansardowej, oraz piwnicy.

Ulepszenie budownictwa mieszkaniowego i prowadzenie planowej zabudowy wsi w drodze zamiany starych, podlegających



rozebraniu budynków, przez domy obszerniejsze i racjonalnie budowane stanowi zadanie pierwszorzędnej wagi dla samorządów powiatowych. Przy pomocy kredytowej państwa przyczynią się one do polepszenia stanu zdrowotnego i rozwoju kulturalnego ludności wiejskiej. Osiągnięcie tego celu może być załatwione w drodze racjonalnej propagandy przez wywieszanie w gmachach sejmików powiatowych i gmachach gminnych planów i kosztorysów domów i budynków gospodarskich, udzielanie budującym pomocy technicznej, ułatwianie nabywania materiałów budowlanych po cenach przystępnych, przygotowywanie w lasach państwowych przyciosanego materiału drzewnego, odstępowanego na dogodnych warunkach, udzielanie kredytów ze środków państwowych i samorządowych, spłacanych ratami w ciągu conajmniej dziesięciu lat, wreszcie przez stosowanie systemu budowy domów rosnących, rozbudowywanych według zgóry opracowanego planu stopniowo w ciągu kilku lat w miarę środków rozporządzalnych.

## II

W celu uregulowania akcji popierania budownictwa mieszkaniowego zostały opracowane projekty ustaw: przez Izbę Przemysłowo-Handlową w Warszawie, przyjęty z pewnemi zmianami przez Związek Izb Przemysłowo-Handlowych, oraz przez Sekretarjat Komitetu Ekonomicznego Rady Ministrów. Oba projekty zawierają te same myśli zasadnicze i różnią się tylko co do szczegółów. Przewidują one powołanie do życia instytucji naczelnej, mającej w zasadzie popierać prywatnego budownictwa mieszkaniowego. Fundusze na cele budownictwa mieszkaniowego, którymi ta instytucja rozporządza, składają się z wpływów z podatku domowo-czynszowego, z dotacji Skarbu, z oprocentowania pożyczek, oraz z innych wpływów. Pożyczki mają być udzielane w postaci listów zastawnych, oraz kredytów, zabezpieczonych na zabudowanych nieruchomościach. Instytucja może nabywać listy zastawne innych instytucyj kredytu długoterminowego. Na czas trwania budowy są udzielane pożyczki krótkoterminowe, wypłacane ratami w miarę wykonywania robót budowlanych. Winna być uwzględniona przedewszystkiem potrzeba budowy mieszkań mniejszych Rada instytucji składa się z prezesa i 17 członków, w tej liczbie

5 członków, delegowanych przez ministerstwa zainteresowane i 12 członków, przedstawionych przez organizacje społeczne. Od daty, ustalonej w ustawie, stawki komornego poczną wzrastać w ściśle określonym stosunku procentowym kwartalnie do czasu, dopóki nie osiągną 172% podstawowego komornego w rozumieniu ustawy o ochronie lokatorów. Wprowadza się na rzecz instytucji podatek domowo - czynszowy w wysokości 80% podwyżki komornego. Podatkowi podlegają wszelkiego rodzaju lokale na obszarze gmin miejskich z pewnemi ściśle określonymi wyjątkami. Odnośne wpływy winny być przelane instytucji naczelnej przez organy związków komunalnych miejskich. W miarę wzrostu fundusów instytucji w drodze wpływów rat amortyzacyjnych z udzielonych pożyczek podatek domowo - czynszowy będzie ulegać zmniejszeniu do zupełnego wygaśnięcia. Począwszy od roku, oznaczonego w ustawie, będzie corocznie preliminowana w budżecie Państwa dotacja na rzecz instytucji.

Główne różnice między projektami stanowią: 1) organizacje budowlane, mogące korzystać z kredytów, 2) kwestja udzielania kredytów na zakup placów budowlanych, 3) instytucje finansowe, którym winny być powierzone operacje bankowe, oraz ewentualne emitowanie obligacyj, 4) wysokość przyznawanych kredytów 5) wysokość stopy procentowej od pożyczek, 6) podział kredytów, 7) rozmiary mieszkań, na budowę których mogą być udzielane kredyty, 8) organizacje społeczne, których przedstawiciele winni być delegowani do rady instytucji naczelnej, 9) stosunek, w którym mają wzrastać kwartalnie stawki komornego, oraz 10) wysokość dotacji państwowej.

Jest wysoce wskazane, by te projekty zostały uzgodnione i aby wspólny projekt w redakcji ostatecznej uzyskał moc prawną. Oba projekty przewidują powołanie do życia instytucji naczelnej, mającej za zadanie prowadzenia akcji kierowniczej w dziedzinie budownictwa mieszkaniowego. Taka instytucja, będąca organem prawno - publicznym, mającym za zadanie zjednoczenie inicjatywy i działalności czynników rządowych i społecznych w dziedzinie państwowej polityki budowlanej, oraz posiadająca prawo inicjatywy prawodawczej i egzekutywy administracyjnej, przyczyni się niezawodnie do ożywienia ruchu budowlanego, uzyskania niezbędnych środków pieniężnych ze źródeł publicznych i przycią-



gnięcia do budownictwa mieszkaniowego kapitałów krajowych i zagranicznych, dzięki czemu głód mieszkaniowy ulegnie osłabieniu.

Wobec obecnego kryzysu gospodarczego i powszechnego zubożenia ludności miejskiej przewidziane w obu projektach stopniowe podnoszenie stawek komornego do czasu, dopóki nie osiągną one 172% podstawowego komornego w rozumieniu ustawy o ochronie lokatorów, winno być odroczone do czasu, gdy się poprawi sytuacja ekonomiczna w Polsce, zaś do tego czasu należy czerpać środki, niezbędne dla finansowania budownictwa mieszkaniowego, z innych źródeł.

Najbliższym zadaniem instytucji naczelnej do spraw budownictwa mieszkaniowego byłoby wprowadzenie w życie wniosków komisji prawniczej, finansowej, polityki terenowej, materiałów budowlanych, do spraw budowy małych domków, oraz techniczno-programowej, uchwalonych dnia 16 kwietnia b. r. na zebraniu plenarnem Sekcji Pracy Naczelnego Komitetu do Spraw Bezrobocia przy Prezesie Rady Ministrów.

W ciągu lat ostatnich powstał szereg projektów finansowania budownictwa mieszkaniowego w Polsce. Są one przeważnie mało znane i ich większość nie była dotąd stosowana, wobec czego zasługują na wzmiankę.

1. Inż. *Rogowicz* proponuje stworzenie funduszu na budownictwo mieszkaniowe według systemu loterii chińskiej w Szanghaju. Projekt ten zastąpiłby podatek domowo-czynszowy, oraz loterię klasyczną. Na jego podstawie lokatorzy byłiby obowiązani spłacać co miesiąc obligacje budowlane, przy czem stawka miesięczna za jedną obligację w wysokości 480 zł. wynosiłaby 40 zł. Lokatorzy, zajmujący mieszkanie 1-izbowe, byłiby obowiązani opłacać  $\frac{1}{4}$  obligacji — czyli 10 zł. miesięcznie, 2-izbowe  $\frac{1}{2}$  obligacji — czyli 20 zł. miesięcznie, 3-izbowe 1 obligację — czyli 40 zł., 4-izbowe  $1\frac{1}{2}$  obligacji — czyli 60 zł., 5-izbowe 2 obligacje — czyli 80 zł., 6-izbowe i więcej 3 obligacje — czyli 120 zł. Po upływie 15 lat obligacje podlegałyby zwrotowi. Inż. *Rogowicz* obliczył na podstawie wykazu mieszkań w Polsce, iż obowiązkowej sprzedaży podlegałyby rocznie około miliona obligacji, za które otrzymanoby około 480 milionów zł. Z sumy powyższej przypadałoby na premje 20%, na

kapitał zapasowy 10%, na koszty ogólne 10%, a na budownictwo mieszkaniowe 80%.

2. Na trzecim zjeździe przemysłowców budowlanych Inż. *H. Dudek* proponował w referacie p. t. „Problem rozwiązania kwestji mieszkaniowej w Polsce“ stworzenie gwarancji dla oszczędności budowlanych przez wypuszczenie akcji budowlanych i powołanie do życia wielkiej kooperatywy budowlanej. Akcje byłyby spłacane w ciągu 10 lat. Roczne wkłady pokryłyby  $\frac{1}{2}$  zapotrzebowania kredytu.

3. Dr. *Ferdynand Tilles* proponuje w referacie p. t.: „Zbiorowa oszczędność budowlana i program budownictwa“ zakładanie za przykładem Stanów Zjednoczonych A. P. spółek budowlanych, zbierających oszczędności, które winny być wykorzystane na finansowanie budownictwa mieszkaniowego. Nie zajmują się one zasadniczo budownictwem, lecz mają za zadanie zbieranie oszczędności i ich administrowanie. Nagromadzone kapitały mają być wykorzystane pod zastaw hipotek.

4. Inż. *Miecznikowski* zwraca uwagę w referacie p. t. „Budownictwo mieszkaniowe dla robotników i pracowników“ na poważne wyniki, które mogą być osiągnięte przez chcących zdobyć mieszkanie na własność w drodze dwugodzinnej pracy dla siebie ponad czas, przewidziany ustawą. Robotnicy budowlani pracowaliby bezpośrednio przy budowie, każdy inny robotnik lub pracownik umysłowy mógłby przeznaczać zyski, osiągnięte z dwugodzinnej pracy dodatkowej, na rachunek swego udziału w spółdzielni budowlanej, a instytucja, w której pracuje, wypłacałaby należność za tę pracę dodatkową nie jemu osobiście, a zarządowi spółdzielni.

5. Architekt *Pitak* i Inż. *Duria* w Bydgoszczy proponują utworzenie zreszeń inteligencji pracującej, której pobory miesięczne wynoszą conajmniej 350 zł. i dają możliwość oszczędzania miesięcznie na budowę mieszkania conajmniej 50 zł. Składający oszczędności łączyliby się w grupy, złożone każda ze 100 osób. W ten sposób jeden członek mógłby zaoszczędzić na budowę rocznie 600 zł, zaś 100 członków 60.000 zł. Wkład ten dawałby możliwość otrzymania kredytów budowlanych z Państwowego Funduszu Budowlanego od instytucji ubezpieczeń państwowych i samorządowych, oraz towarzystw ubezpieczeń. Za sumy w ten sposób osiągnięte byłyby budowane domki seryjne, każdy członek



byłby ubezpieczony na życie na sumę, równającą się sumie budowy domka. W razie jego śmierci prawni spadkobiercy otrzymaliby bez względu na wysokość wpłaconych udziałów domek na własność. Suma ubezpieczona wpływałaby do kasy instytucji budowlano - oszczędnościowej.

6. P. H. *Jezirowski* proponuje zawiązanie spółki akcyjnej p.n. „Towarzystwo Domów Dochodowych w Polsce“, którego kapitały stanowiłyby kolejne emisje akcji po 1 milj. zł. każda. Towarzystwo wykonywałoby budowę domów przez jej zlecenie w całości lub w części z przetargów przedsiębiorstwom, dającym odpowiednie gwarancje materialne i zawodowe.

7. Zarząd Stowarzyszenia Zawodowego Przemysłowców Budowlanych przesłał w b. r. do pp. Ministrów Pracy i Opieki Społecznej, Robót Publicznych, Skarbu i Komunikacji, oraz do Komitetu Ekonomicznego Prezydium Rady Ministrów sześć memorjałów w sprawie ożywienia ruchu budowlanego w sezonie bieżącym. Memorjały te dotyczą: a) konieczności niezwłocznego opracowania doraźnego programu robót budowlanych w 1932 r. w drodze ustalania wysokości środków pieniężnych, które będą mogły pójść na budownictwo; terminów, w jakich poszczególne sumy będą mogły być uruchomione; obiektów, które z punktu widzenia ich potrzeby celowości i rentowności winny być budowane; terminów przetargów, aby poszczególne roboty były wykonywane planowo i możliwości wykończenia całkowitego robót w ramach uzasadnionego technicznie i gospodarczo okresu czasu; b) utrzymania kredytów inwestycyjnych w budżecie państwowym; c) robót kredytowych dla przemysłu budowlanego przez stosowanie zlecenia robót na kredyt w celu przyciągnięcia kapitałów na konieczne i rentowne państwowe inwestycje budowlane; d) uruchomienia funduszy Zakładów Ubezpieczeń Społecznych na cele budowlane w drodze lokaty w budownictwie przyrostu rezerw; e) ulg podatkowych dla nowowznoszonych budowli, które, będąc zastosowane racjonalnie, mogą utorować drogę do lokowania kapitałów w prywatnym budownictwie i f) konieczności premjowania budownictwa w okresie kryzysu z funduszy publicznych.

8. Komitet Organizacyjny Samopomocy Społeczno Gospodarczej przewiduje zdobycie środków pieniężnych na budownictwo mieszkaniowe w sumie około 40 milj. zł. rocznie przez nowy plan

loterji państwowej. Dochód, przewyższający dotychczasowy zysk Skarbu Państwa z tego źródła, byłby przeznaczony na masową budowę znormalizowanych tanich domów jednorodzinnych i mieszkań w domach zbiorowych, które winny być odstępowane na własność reflektantom, wpłacającym zadatek w sumie określonej, przy czem pierwszeństwo mieliby wpłacający większy zadatek. O kolejności przydziału między pozostałymi reflektantami decydowałby los.

9. Projekt Inż. *W. Polkowskiego* i p. *Piotrowskiego* polega na zdobyciu dla budownictwa kapitałów towarzystw asekuracyjnych, zainteresowanych w ubezpieczeniu życia przyszłych właścicieli mieszkań i lokatorów. W myśl tego projektu każdy pragnący budować winien zaasekurować się w odnośnem towarzystwie, które będzie zobowiązane do udzielania pożyczki osobie zaasekurowanej na cele budowlane. Pożyczki byłyby zabezpieczone przez raty ubezpieczeniowe na określoną ilość lat, oraz przez hipotekę odnośnej nieruchomości lub mieszkania.

10. *P. L. Bobiński* projektuje udzielanie przez Skarb Państwa długoterminowego (15 letniego) bezprocentowego kredytu na dostarczony dla celów budowlanych materiał drzewny. Kredyt ten zabezpieczony odpowiednio byłby wpłacany ratami miesięcznymi, stanowiącemi około  $\frac{1}{2}\%$  wartości otrzymanego materiału, co wynosiłoby 20 zł. na tydzień przy odbiorze materiału za 3.600 zł.

11. Projekt p. *J. Wawelberga* polega na ściągnięciu zaległości podatkowych od producentów materiałów budowlanych na zasadzie deklaracji dobrowolnej spłacania tych zaległości w naturze materiałem, posiadany na składzie. W ten sposób Skarb uzyskałby poważny kontyngent środków budowlanych.

12. Wreszcie p. *T. Toeplitz* zalecał natychmiastowe rozpoczęcie budowy w ciągu ubiegłego sezonu zimowego dzięki niezwłocznemu podziałowi sumy, przeznaczonej przez Rząd z sum budżetowych na finansowanie budownictwa mieszkaniowego pomiędzy osobami, zdecydowanemi do natychmiastowego przystępowania do budowy. Projekt ten nie wymagał niezwłocznego uruchomienia asygnowanych sum, gdyż chcącym budować byłaby pozostawiona troska o zdyskontowanie promes Banku Gospodarstwa Krajowego. Budujący w ciągu sezonu zimowego do 1 kwietnia otrzymaliby 20% od sum przebudowanych na budowach, rozpo-



czętych po ogłoszeniu odpowiednich rozporządzeń z funduszu przyznanego na walkę z bezrobociem.

Istnieje niewątpliwie jeszcze szereg innych projektów finansowania budownictwa mieszkaniowego. Tak liczne i różnorodne projekty świadczą o tem, jak bardzo odczuwa nasze społeczeństwo głód mieszkaniowy, klęskę bezrobocia i zastój w budownictwie oraz, że nie brak w Polsce zdrowej inicjatywy, mającej na celu zażegnanie tych klęsk, dostarczenie szerokim warstwom ludności zdrowych mieszkań, mających tak doniosłe znaczenie pod względem higienicznym, socjalnym i ekonomicznym. Projekty te dążą do wykorzystania na budownictwo środków państwowych w drodze dotacyj i specjalnych poborów, oraz kapitałów instytucyj społecznych ubezpieczeń i oszczędnościowych, towarzystw asekuracyjnych, wreszcie oszczędności prywatnych.

Wskazane jest powołanie do życia organizacyj budowlanych rozmaitych typów, gdyż w ten sposób mogą być uruchomione w znaczniejszym stopniu sumy, pochodzące z różnych źródeł, co przyczyni się niewątpliwie go wzmożenia akcji budowlanej. Czas pokaże, który z tych systemów będzie najbardziej żywotny. Niezbędem jest wszakże poparcie prywatnej inicjatywy przez Rząd w drodze jak najspieszniejszego asygnowania na ten cel pewnej sumy z rezerw kasowych, oraz w drodze promes i gwarancyj państwowych dla inwestowania w budownictwie kredytów szczególnie zagranicznych. Jeżeli to nie nastąpi w czasie najbliższym, sezon budowlany będzie w znacznej mierze zmarnowany i głód mieszkaniowy przybierze jeszcze większe rozmiary.

Jednocześnie pożądanę jest przeprowadzenie umiejętnie obmyślanej i celowej akcji propagandowej w prasie codziennej i perjodycznej, mającej za zadanie zachęcanie do lokowania w budownictwie mieszkaniowym kapitałów organizacyj społecznych i towarzystw ubezpieczeniowych, oraz ukrytych w „pończochach“ oszczędności prywatnych, które zdaniem finansistów są bardzo znaczne. Propaganda winna polegać również na wskazaniu najracjonalniejszych i najoszczędniejszych systemów budowania. Akcja propagandowa odegrała poważną rolę w państwach Europy Zachodniej, które zwalczyły u siebie głód mieszkaniowy. Lokowanie pieniędzy w budownictwie jest tembardziej wskazane, iż daje ono dużą gwarancję bezpieczeństwa i że kapitały, lokowane w przemyśle

i handlu, dają obecnie małe zyski, nieraz nie dają ich wcale, a czasami są powodem dotkliwych strat.

### III

Zgodnie z obliczeniem Instytutu Badania Konjunktur Gospodarczych i Cen („Konjunktura Gospodarcza“ 1932 r., zeszyt I) inwestycyjny ruch budowlany w 1929 r. był oszacowany na sumę 1.460 milj. zł. Po jej przeliczeniu, zgodnie ze wskaźnikiem dla 1931 r., suma inwestycji w tym roku wynosiła 696 milj. zł. Suma ta obejmowała budownictwo miejskie i wiejskie, publiczne i prywatne. Według obliczeń Stowarzyszenia Zawodowego Przemysłowców Budowlanych suma robót, wykonanych w 1931 r. przez przemysł budowlany, wynosiła 250 milj. zł. Różnicę stanowiła suma, wydana na roboty budowlane publiczne państwowo-samorządowe, wykonane bezpośrednio, oraz drobne budownictwo podmiejskie i wiejskie.

Rząd finansuje od 1924 r. budownictwo mieszkaniowe za pośrednictwem Banku Gospodarstwa Krajowego.

Na rok 1932 przyznano około 10 milj. zł.
i planowano około . . . . . 26 „ „
Razem . . . . . 36 milj. zł.

Zakłady Ubezpieczeń Społecznych preliminowały na 1932 r.:

na zakończenie budowy serii II 11 milj. zł.
i na rozpoczęcie budowy serii III 7 „ „
Razem . . . . . 18 milj. zł.

Ministerstwo Robót Publicznych przewidywało w celu ożywienia akcji budowy domów drewnianych udzielenie w 1932 r. kredytu hipotecznego na okres 10-letni za pośrednictwem Banku Gospodarstwa Krajowego na sumę 5 milj. zł. Budujący winni ponieść 50% kosztów budowy, zatem suma, włożona w budowę domów drewnianych, wynosiłaby co najmniej 10 milj. zł.

Ministerstwo Skarbu przewiduje na sezon budowlany 1932/33 następujące roboty inwestycyjne:

fundusze budżetowe. . . . .	143.930 tys. zł.
poza budżetowe fundusze państwowe	36.700 „ „



fundusze prawno-publicznych instytucyj finansowych . . . . .	32.300 tys. zł.
Razem . . . . .	212.930 tys. zł.
Po odliczeniu na tabor kolejowy, drogi, linje kolejowe, bocznicę i węzły, oraz linje pocztowe. . . . .	115.300 „ „
pozostaje na budowę domów . . . . .	97.630 „ „
Odlicza się na kompresję wydatków i spłatę zaległych rachunków z lat poprzednich . . . . .	17.630 „ „
Zatem suma, asygnowana na budownictwo w sezonie 1931/32, wyniesie. .	80.000 tys. zł.

Według obliczeń Banku Komunalnego inwestycje komunalne wyniosą w r. b. 40 do 50 milj. zł., z których przypada na drogi około 25 milj. zł. a na budownictwo około 10 milj. zł.

Według obliczeń redakcji „Przeglądu Budowlanego“ na 1932 r. są przewidywane roboty, wykonywane przez przemysł budowlany, na sumę 174 milj. zł. Uwzględniając drobne budownictwo podmiejskie i miejskie, oraz roboty, prowadzone we własnym zakresie przez urzędy państwowe i samorządowe, ogólny ruch budowlany w 1932 r. będzie o 40 do 50 % mniejszy niż w roku ubiegłym 1931 r.

Inż. *Luft*, zastępca dyrektora Centrali Gospodarczej Przemysłu Budowlanego, przypuszcza, iż w sezonie bieżącym jest możliwe uruchomienie na budownictwo z funduszy państwowych i samorządowych 100 milj. zł. zgórá, a z funduszy prywatnych około 200 milj. zł., łącznie około 300 milj. zł.

Na podstawie obliczeń Stowarzyszenia Zawodowego Przemysłowców Budowlanych Rzeczypospolitej Polskiej przy zestawieniu sumy, przybudowanej w sezonie budowlanym 1929 r., z liczbą zatrudnionych robotników, przypadało na robotnika po 2.000 zł. W sezonie bieżącym zmniejszyły się ceny materiałów budowlanych, oraz częściowo koszt robocizny, wobec czego suma, przypadająca na jednego robotnika, ulegnie zmianie. Przyjmując 2.000 zł., jako stawkę orientacyjną, znalazłoby zajęcie przy robotach budowlanych i inwestycyjnych w sezonie 1932 r. w razie zrealizowania akcji budowlanej na sumę maksymalną 300 milj. zł. 150 tys. robot-

ników, zaś w razie wykonania robót na sumę 174 milj. zł. liczba zatrudnionych w budownictwie zmniejszałaby się do 87 tys. zł.

W komunikacie prasowym w kwietniu r. b. Magistrat m. st. Warszawy wyjaśnił, iż w najbliższym okresie 5-letnim należałoby wybudować 71.500 izb. Na budowę 14.300 izb rocznie, licząc po 6.000 zł. na izbę, potrzeba 85.800 tys. zł. Niezbędny kredyt na wybudowanie przewidzianego kontyngentu izb, przyjmując 50% kosztu, wynosiłby około 43 milj. zł. Pozyskanie tak znacznej sumy jest obecnie bardzo trudne, wobec czego głód mieszkaniowy będzie jeszcze bardziej dawać się we znaki.

Od 30 marca do 2 kwietnia r. b. obradował w Paryżu w Biurze Ligi Narodów Komitet Robót Publicznych. Był on powołany do życia w jesieni w r. ub. w celu zbadania możliwości zwalczania kryzysu ekonomicznego i bezrobocia w różnych państwach i m. in. w Polsce przez uruchomienie robót publicznych na większą skalę kolejowych i wodnych.

Wstawienie do budżetu Państwa pewnej sumy na państwowy fundusz budowlany, która nie może być wysoka wobec przeciążenia budżetu, upoważnienie Banku Gospodarstwa Krajowego do wydawania promes na przyznaną sumę, ułatwienie dopływu mniejszych pożyczek zagranicznych przy gwarancji Banku Gospodarstwa Krajowego, oraz wykorzystanie innych źródeł przyczyniłyby się niewątpliwie do znacznego ożywienia akcji budowlanej. Sumy, uzyskane na tej drodze, winny być użyte przede wszystkim na udzielanie kredytów na budowę tanich mieszkań, a zwłaszcza małych domów murowanych i drewnianych.

Radykalnym środkiem w walce z bezrobociem byłoby wykonanie robót kolejowych i wodnych, projektowanych przez Rząd Polski i popartych przez Komitet Robót Publicznych Ligi Narodów. Dla przeprowadzenia akcji tej byłoby niezbędnem uzyskanie kredytu inwestycyjnego przy udziale Ligi.

Dla racjonalnego zrealizowania akcji budowlanej jest niezbędnem, by gminy miejskie zaopatrywały się zawczasu w znacznie większe zapasy podmiejskich terenów budowlanych, nabytych na dogodnych warunkach i przeznaczonych pod zabudowę domów z tanimi mieszkaniami. Na ten cel winny służyć również podmiejskie tereny państwowe. Na podstawie informacji, udzielonych przez Komitet Rozbudowy m. st. Warszawy, na peryferjach miasta

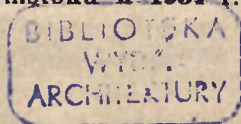


nadaje się pod zabudowę z gruntów miejskich i państwowych 125 ha. Poza granicami miasta najbardziej odpowiednimi na ten cel ze względu na dogodną komunikację są tereny, położone wzdłuż szosy marymonckiej, oraz obszary państwowe, położone w okolicach Ząbek i Drewnicy. Cena sprzedaży terenów na peryferjach miasta wynosiła 1.35 zł. do 1.50 zł. za 1 m<sup>2</sup>.

Magistrat m. st. Warszawy obliczył, iż w razie wykonania projektowanego planu budowlanego gmina musiałaby przyjmować pod zabudowę corocznie około 40 ha gruntów, nie licząc terenów, przeznaczonych na parki, zieleńce i gmachy użyteczności publicznej. Zatem po upływie 3 — 4 lat zapas gruntów byłby wyczerpany. W podobnej sytuacji znajduje się większość miast w Polsce. Wobec tego zabudowa terenów podmiejskich małymi domkami winna być prowadzona bardzo oględnie. Na osiedla tego typu nadają się grunty państwowe bardziej odległe od miast, lecz położone przy stacjach kolejowych. Są one znacznie tańsze niż grunty, położone na peryferjach miast i wobec tego poszczególne działki mogą być większe. Przeniesienie nadwyżki ludności robotniczej do podobnych osiedli zmniejszy odsetek elementów, podlegających łatwo agitacji rozkładowej, zaś oddanie im większych działek zapewni im częściową przynajmniej samowystarczalność aprowizacyjną. Cenne materiały w tej dziedzinie zebrało Towarzystwo Ogrodów Działkowych. Na podstawie informacji, udzielonych przez mec. *Herbsta*, prezesa Towarzystwa, który zakładał podobne ogrody w Rosji po wybuchu rewolucji, zupełną samowystarczalność aprowizacyjną może zapewnić rodzinie, składającej się z 5 osób, działka o powierzchni 1.400—2.400 m<sup>2</sup>.

Dla racjonalnego i oszczędnego prowadzenia budowy niezbędną jest dokładna kalkulacja, przyczem jako materiał orientacyjny winny służyć kalkulacje kosztów budowy budynków, zakończonych w latach ubiegłych, przy uwzględnieniu cen materiałów budowlanych i robocizny w roku bieżącym. Wobec tego są poniżej podane koszty budowy domów mieszkalnych, zakończonych przez instytucje państwowe, Komitet Rozbudowy m. st. Warszawy, instytucje społeczne i firmy budowlane, oraz kalkulacje kosztów budowy na rok bieżący.

1. Ministerstwo Reform Rolnych budowało w okręgu urzędu ziemskiego w Białymstoku w 1931 r. domy drewniane, przyczem



koszt 1 m<sup>3</sup>. przy kubaturze 197 m<sup>3</sup>. wynosił 22.72 zł., a przy kubaturze 313 m<sup>3</sup>. — 14.47 zł. Koszt budowy budynku murowanego w okręgu urzędu ziemskiego w Grudziądzu wynosił przy kubaturze 381 m<sup>3</sup>. — 19.08 zł., zaś w okręgu poznańskim przy kubaturze 322 m<sup>3</sup>. — 20.90 zł.

2. Państwowy Bank Rolny budował w okresie 1929—1931 r. domy mieszkalne gospodarcze, składające się z 2 izb, kuchni, komory, sieni i łącznego pomieszczenia dla inwentarza z drzewa, masy wapienno-piaskowej, oraz z cegły palonej. Cena domu zależnie od materiału wynosiła w wojew. wołyńskim 7.700—9 700 zł., w wojew. pomorskim 10.360—13.700 zł. i w wojew. poznańskim 12.500 — 14.100. zł.

3. Koszty budowy domów robotniczych i dla bezdomnych, wybudowanych przez Komitet Rozbudowy m. st. Warszawy, wynosiły w 1927 r., oraz 1928 r.: w domu murowanym, parterowym—koszt izby 4.500 zł. i 1 m<sup>3</sup>. 54.40 zł., w domu drewnianym parterowym koszt izby 3.316 zł. 1 m<sup>3</sup>. 49 zł., w domu z izobetu koszt izby 3.720 zł. i 1 m<sup>3</sup>. 48.50 zł. i w domu żelbetonowym koszt izby 5.400 zł. i 1 m<sup>3</sup>. 54.00 zł.

4. W budynkach pierwszej serji, wzniesionych przez Stowarzyszenie Budowlano - Mieszkańcowskie Zakładów Ubezpieczeń Społecznych, przeciętny pełen koszt budowy jednej izby łącznie z kosztami pomieszczeń pomocniczych wynosił około 5.980 zł., oraz 1 m<sup>2</sup>. powierzchni mieszkania około 300 zł.

5. Centrala Gospodarcza Przemysłu Budowlanego obliczyła w sezonie budowlanym 1930/31 r. koszt budowy małych domków z ogródkami dla robotników w osiedlach na peryferjach miasta. Cena mieszkania 2-izbowego łącznie z placem wynosiła w tym roku 10.800 zł. Koszt budowy 1 m<sup>3</sup>. takich domków jest przy racjonalnym zaprojektowaniu i odpowiednim ułożeniu programu niższy niż koszt budowy 1 m<sup>3</sup>. w kamienicach wielopiętrowych, który został obliczony dla mieszkań o powierzchni użytkowej 40 m<sup>2</sup>.—18.200 zł., 60 m<sup>2</sup>. — 28.500 zł., 80 m<sup>2</sup>. — 38.000 zł. i 100 m<sup>2</sup>. — 47.500 zł.

6. Inż. *W. Polkowski*, dyrektor firmy budowlanej „Żelazobeton“, obliczył, iż w sezonie budowlanym 1932/33 koszt budowy domu I-piętrowego 8 izbowego o 4 mieszkaniach 2-izbowych z cegły, ze stropem drewnianym i dachem krytym papą o powierzchni użytkowej dwóch izb 90 m<sup>2</sup>., wynosiły około 22.100 zł. Ponieważ



objętość takiego domu stanowi 582 m<sup>3</sup>., 1 m<sup>3</sup>. kosztowałby 38.80 zł. Dom tego samego typu, lecz parterowy kosztowałby około 12.600 zł., co przy kubaturze, wynoszącej 305 m<sup>3</sup>., stanowiłoby na 1 m<sup>3</sup>. 41.50 zł., czyli 7% drożej niż 1 m<sup>3</sup>. domu piętrowego. Koszt budowy drewnianego domu 8-izbowego o kubaturze 582 m<sup>3</sup>. wynosiłby około 21.500 zł., zatem taniej o 800 zł., czyli o 200 zł. taniej na mieszkaniu i o 100 zł. na izbie.

7. Inż. *Matuszewski* opracował 3 typy domków jednorodzinnych drewnianych: o kubaturze 108 m<sup>3</sup>. w cenie około 3.500 zł. o kubaturze 166 m<sup>3</sup>. w cenie 5.000 zł. i o kubaturze 187 m<sup>3</sup>. w cenie 6.500 zł., oraz typ domu rosnącego, t.j. powiększanego w miarę wzrostu zamożności właściciela, w 3 stadiach: pierwsze o kubaturze 240 m<sup>3</sup>. w cenie 8.500 zł., drugie — o kubaturze 240 m<sup>3</sup>. + 210 m<sup>3</sup>. = 450 m<sup>3</sup>. w cenie 8.500 zł. + 5.000 zł. = 13.500 zł. i trzecie o kubaturze 450 m<sup>3</sup>. + 200 m<sup>3</sup>. = 650 m<sup>3</sup>. w cenie 13.500 zł. + 9.800 zł. = 23.300 zł.

Pod względem higienicznym i społecznym, oraz pod względem kosztów budowy, a wskutek tego i wysokości czynszów jest najbardziej wskazaną budowa małych domków robotniczych w osiedlach podmiejskich. Kalkulacja wykazała, iż najtańszą jest przy przeliczeniu na 1 m<sup>3</sup>. budowa domków I-piętrowych 8-izbowych o 4 mieszkaniach 2-izbowych. Przy cenach materiałów budowlanych w sezonie 1932/3 r. koszt budowy takiego domka z drzewa jest niższy od kosztów budowy z cegły o 800 zł., co stanowi 100 zł. na izbę. Za domkami murowanymi przemawiają: 1) większe bezpieczeństwo od ognia, 2) niższa taksa ubezpieczeniowa, 3) możliwość otrzymania wyższych kredytów na budowę, 4) dłuższy termin amortyzacji pożyczki, 5) szybszy i większy przyrost wartości, oraz 6) większa trwałość. Natomiast czas budowy domków drewnianych jest znacznie krótszy i przy masowej budowie 1 domek może być wybudowany w ciągu 6 tygodni. Budowa domków murowanych jest bardziej wskazana w osiedlach podmiejskich w pobliżu cegielń. Wszystkim mieszkańcom domków tego typu winno być umożliwione przejście na ich własność domków, względnie mieszkań przez nich zajmowanych, oraz przylegających do nich działek gruntowych w drodze amortyzacji na możliwie dogodnych warunkach, i przy niskim oprocentowaniu zaciągniętych pożyczek, oraz doliczaniu amortyzacji do czynszów miesięcznych.

IV

W celu racjonalnego zrealizowania akcji budowy małych domków wskazanem jest powołanie do życia we wszystkich miastach w których jest ona projektowana, instytucyj prawno - publicznych pozostających w ścisłym kontakcie z komitetami rozbudowy i uzależnionych od Naczelnej Organizacji do Spraw Budownictwa Mieszkaniowego. Zadania tych instytucyj byłyby następujące:

- 1) czynienie starań u władz państwowych i samorządowych w sprawie wyznaczania pod zabudowę placów budowlanych na prawach własności hipotecznej na dogodnych warunkach, tak pod względem ceny 1 m<sup>2</sup>., jak i terminów spłat;
- 2) przeprowadzenie na tych gruntach niezbędnych inwestycji;
- 3) uzyskanie na budowę kredytów na dogodnych warunkach pod względem oprocentowania, oraz wysokości i spłat udzielonych pożyczek;
- 4) ustalanie typów domów murowanych i drewnianych, tworzenie wzorowni tych typów, oraz poradni technicznych,
- 5) wejście w porozumienie z poszczególnymi gałęziami przemysłu w celu uzyskania rabatów preferencyjnych dla robót budowlanych;
- 6) wejście w porozumienie z dyrekcjami lasów państwowych w celu uzyskania budulca na warunkach dogodnych tak, co do cen, jak i terminów spłat, oraz przygotowanie dostatecznej ilości budulca, przyciosanego zgodnie z ustalonymi typami;
- 7) wyrobienie dla budujących ulg podatkowych;
- 8) popieranie organizacyj, podejmujących się budowy po ściśle określonych cenach.

Budowa winna mieć charakter masowy i gminy miejskie winny przeznaczać pod budowę małych domków dostateczny obszar dla wybudowania całego osiedla.

W celu uniknięcia ryzyka instytucje zlecać będą wykonywanie budowy przedsiębiorstwom budowlanym na zasadach konkurencyjnych.

Instytucje będą zabiegać o pozyskanie nabywców na wybudowane domki i nie będą ciągnąć z tego zysków, dążąc jedynie do uniknięcia strat.



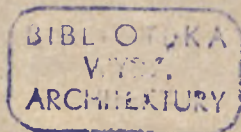
Z pierwszeństwa będą korzystały osoby, które będą mogły wpłacić największe sumy w gotówce, w każdym razie nie mniej 50%.

Na pozostałą sumę instytucje postarają się uzyskać w Banku Gospodarstwa Krajowego kredyt przy zastosowaniu ulg, przewidzianych przy korzystaniu z Funduszy Rozbudowy, oraz z innych źródeł.

---

Jednym z najważniejszych zagadnień doby obecnej w Polsce jest zrealizowanie planu budownictwa mieszkaniowego, obliczonego na dłuższy okres czasu, przez wprowadzenie w życie niezbędnych ustaw, poparcie finansowe ze środków państwowych, oraz w nie mniejszej mierze przez zwiększenie kredytów, uzyskiwanych w instytucjach asekuracyjnych i oszczędnościowych, wreszcie przez uruchomienie oszczędności prywatnych. Pomyślnie rozwiązanie tego zagadnienia spowoduje ożywienie życia gospodarczego i — co zatem idzie — zmniejszenie liczby bezrobotnych, przyczyni się, jeżeli nie do zupełnego, to przynajmniej do wydatnego zaspokojenia głodu mieszkaniowego, który tak bardzo daje się we znaki najbiedniejszym warstwom społecznym i podniesie ich poziom zdrowotny, moralny i ekonomiczny. Powiększy ono energję i odporność społeczeństwa, oraz ułatwi mu przetrwanie i pokonanie trudności, z którymi wypadnie mu walczyć, zbliży go wreszcie do poziomu, osiągniętego przez najbardziej kulturalne państwa Europy Zachodniej, które rozstrzygnęły u siebie pomyślnie zagadnienie budownictwa mieszkaniowego. Dalsze zaniedbanie tego doniosłego zagadnienia spowoduje, iż poziom kulturalny najbiedniejszych warstw społecznych obniży się jeszcze i głód mieszkaniowy przybierze jeszcze większe rozmiary, a wówczas zwalczanie tego zła będzie jeszcze trudniejsze i może stać się klęską, której państwo i społeczeństwo nie będą w stanie zaradzić. A wszakże przyszłość należy do narodów, które potrafią zwalczać trudności i osiągnąć wysoki stopień rozwoju.

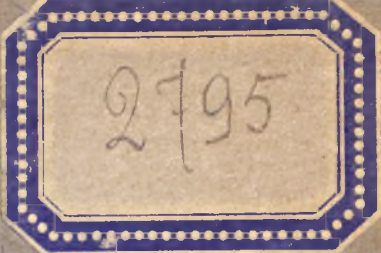
---



10-







2795