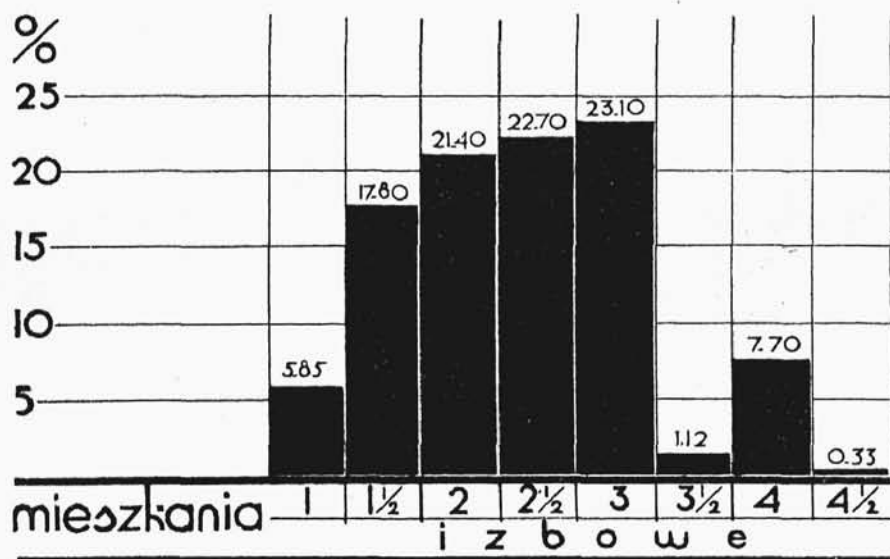


VIII. EKSPLOATACJA.

W wyniku przeprowadzonej akcji oddało Stowarzyszenie do użytku ogółem 4321 mieszkań oraz 93 lokale sklepowe i biurowe w 11 miejscowościach. Lokale mieszkalne posiadają razem 10268 izb, lokale zaś sklepowe i biurowe 266 izb. Łączna powierzchnia użytkowa wszystkich wzniesionych lokali wynosi 209602 m². Wykaz mieszkań z podziałem według ich wielkości i rozmieszczenia podano w tablicy 1 i 2, a w stosunku procentowym na wykresie (rys. 92).



Rys. 92.

Eksploatacja domów prowadzona jest przez Zakłady Ubezpieczeń Społecznych we własnym zarządzie przez wynajem mieszkań za ustalonym zgóry czynszem.

Wynajem mieszkań każdej serii poprzedzało przeprowadzenie kalkulacji szczegółowej, która uwzględniała:

Po stronie rozchodów:

- 1) amortyzację i oprocentowanie wkładu własnego w budowę (koszty budowy wraz z kosztami planów, kierownictwa i wydatków administracyjnych Zakładu), łącznie z oprocentowaniem w okresie budowy;
- 2) oprocentowanie kosztów placu łącznie z kosztami uzbrojenia ulic;
- 3) rezerwę na remont i renowację domu;
- 4) rezerwę na straty z powodu pustostojów mieszkań oraz nieściągalnego komornego;
- 5) koszty administracji i obsługi nieruchomości.

Po stronie dochodów:

- 1) wpływy z czynszów;
- 2) dochody ze świadczeń Państwowego Funduszu Rozbudowy Miast.

Ustalony na podstawie obliczeń powyższych wpływ z czynszów danej nieruchomości rozdzielany był na poszczególne mieszkania w zależności od ich powierzchni, wyposażenia oraz kondygnacji.

Pierwotnem założeniem było osiągnięcie oprocentowania od wkładów własnych w wysokości 6 do 6,5% przy amortyzacji w okresie około 45 lat.

Pogarszający się w związku z kryzysem stan finansowy warstw pracowniczych zmusił do stopniowego obniżania czynszów; w szeregu wypadków doprowadzono je do granic czynszów w domach budowanych przed wojną o komornym regulowanym ustawowo.

Ostateczna szczegółowa kalkulacja dochodowości domów zbudowanych przez Stowarzyszenie nie została przeprowadzona; stwierdzić jednak można, iż podjęta akcja wpłynęła na podwyższenie dochodowości kapitałów ulokowanych w nieruchomościach przez Zakłady Ub. Społ. Ogólne wskazania dają tu liczby podane w Nr. 6 „Przeglądu Ubezpieczeń Społecznych” z r. 1934*); wykazują one, iż przeciętna dochodowość lokat w nieruchomościach zakładów ubezpieczenia długoterminowego wynosiła:

w r.	1928	1929	1930	1931	1932
	3.2 ⁰ / ₀	3.8 ⁰ / ₀	3.1 ⁰ / ₀	4.4 ⁰ / ₀	5.7 ⁰ / ₀

Zaznacza się tu wyraźny wzrost dochodowości od r. 1931, w którym rozpoczęto osiągać dochody z akcji prowadzonej przy udziale Stowarzyszenia. Autor stwierdza jednak, iż na wzrost dochodowości w r. 1932 do 5,7% wpłynęła dochodowość Spółki Brackiej w Tarnowskich Górach, która w akcji Stowarzyszenia udziału nie brała.

Każdorazowo przed ukończeniem budów i ustaleniem czynszów Zakłady przystępowały do wyboru kandydatów na mieszkania na podstawie „Zasad wynajmu mieszkań” ustalonych przez Radę Zarządzającą Stowarzyszenia (patrz załącznik Nr. 6). Przy opracowaniu tych zasad dążono do uprzywilejowania kandydatów słabszych ekonomicznie, obarczonych rodzinami, posiadających mieszkania nieodpowiednie; z drugiej jednak strony ze względu na charakter kapitałów podlegających lokacie — do zapewnienia w granicach możliwości regularności opłat czynszów przez odpowiedni dobór lokatorów i gwarancje materialne.

W I serji (rok 1931) ilość zgłoszeń na mieszkania w domach dla pracowników umysłowych prawie wszędzie przekraczała wielokrotnie ilość mieszkań, które Zakłady dysponowały (tablica 28). W domach dla pracowników fizycznych w niewielu tylko miejscowościach zgłosiła się dostateczna ilość kandydatów ze sfer, dla których były one przeznaczone, wobec czego wolne mieszkania wynajęto pracownikom umysłowym.

W Łodzi, Sosnowcu i Będzinie ilość odpowiednich kandydatów była niewystarczająca i nie pokrywała ilości dostarczonych lokali. Wynajmowanie mieszkań w Będzinie napotykało na trudności z powodu przewlekania się przejęcia przez miasto ścieków kanalizacyjnych. W Łodzi natomiast i Sosnowcu głównym motywem dyskwalifikacji zgłaszających się była nieemożność złożenia przez nich kaucji, względnie opłacania czynszów w oznaczonej wysokości. Tak więc w ośrodkach wybitnie przemysłowych, jak Łódź i Zagłębie Dąbrowskie, kryzys gospodarczy, zmniejszając wysokość zarobków i powodując niepewność sytuacji na rynku pracy, uniemożliwiał wynajem mieszkań tym warstwom, które najbardziej są dotknięte klęską mieszkaniową. Z tych więc powodów wynajem mieszkań w serji I-ej został ukończony dopiero w marcu 1932 r.

Wolnych mieszkań w tym czasie pozostała stosunkowo niewielka ilość (2,5%), zgrupowana w 3-ch miastach: Łodzi (19), Będzinie (33) i Sosnowcu (12).

Wynajem mieszkań w domach II-ej serji rozpoczął się w sierpniu 1932 r. Do dnia 1-go grudnia tegoż roku (tablica 29) było jeszcze niezajętych mieszkań 8,5%. Na niepomyślny rezultat wpłynął stan w Łodzi i Gdyni.

*) Dr. T. Lechowicz „Lokaty instytucyj ubezpieczeń społecznych w nieruchomościach”.

O ile w r. 1931 w Łodzi poszukiwane były przede wszystkim mieszkania typu większego, o tyle w następnym okresie pozostawały niezajęte w pierwszym rzędzie właśnie większe mieszkania, w wyniku coraz bardziej pogłębiającego się kryzysu. Prócz tego trudności wynajmu wzmogło jeszcze stosunkowo dość późne ukończenie budynków w środku ostatniego kwartału.

W Gdyni natomiast ostrą konkurencję wywołały domy Kasy Emerytalnej Pracowników PKP; w domach tych miały być odnajmowane mieszkania nie tylko członkom Kasy, przyczem czynsze zostały wyznaczone niebywale niskie.

Stan wynajmu mieszkań po oddaniu do użytku domów III-ej serii, a więc we wszystkich budynkach wzniesionych przez Stowarzyszenie, w dniu 1 stycznia 1934 r. przedstawia tablica 30. Ogólna ilość wolnych lokali wynosiła 2,11% *). Stan taki można uznać za zupełnie zadowalający. Z lokali sklepowych i biurowych były niezajęte w tym czasie 4 sklepy w Gdyni i 3 w Będzinie (na ogólną liczbę 92).

TABLICA 28.

Ilość mieszkań i zgłoszeń w domach I serii

L. p.	Miejscowość		Mieszkania o izbach							Zgłoszeń		
			1	1½	2	2½	3	4	Razem	prac. fiz.	prac. umysł.	prac. państw. i wolnych zawodów
1	Warszawa	mieszkań	1	25	—	4	99	74	203			
		zgłoszeń	—	676	—	18	640	321	1655			
2	Warszawa	mieszkań	9	62	94	46	9	—	220			
		zgłoszeń	135	74	108	7	45	—	367	187	143	37
3	Gdynia	mieszkań	2	—	—	—	74	24	100			
		zgłoszeń	—	—	—	—	86	90	176			
4	Gdynia	mieszkań	2	20	105	98	2	—	227			
		zgłoszeń	—	122	—	163	11	—	296			
5	Lwów	mieszkań	—	37	1	—	56	32	126			
		zgłoszeń	—	102	—	—	139	47	288			
6	Lwów	mieszkań	40	48	4	32	—	—	124			
		zgłoszeń	88	69	34	24	—	—	215	121	51	43
7	Kraków	mieszkań	2	21	9	—	100	—	132			
		zgłoszeń	128	—	190	—	—	—	318	—	303	15
8	Katowice	mieszkań	—	16	24	16	24	8	88			
		zgłoszeń	—	12	304	—	180	61	557			
9	Sosnowiec	mieszkań	3	—	16	—	96	10	125			
		zgłoszeń	10	—	9	—	93	59	171			
10	Poznań	mieszkań	—	60	—	98	—	—	158			
		zgłoszeń	—	496	—	311	—	—	807	683	106	18
11	Król.-Huta	mieszkań	—	—	40	—	30	—	70			
		zgłoszeń	—	—	175	—	108	—	143	153	90	38

*) W przeważnej części jest to wynikiem dość znacznej ruchliwości lokatorów. W Łodzi naprzykład w niektórych mieszkaniach zmienili się lokatorzy już 3-krotnie w ciągu okresu od 1931 do 1934.

TABLICA 29.
Lokale niezajęte w dniu 1.XII.1932 r.

B u d o w a	D o m y	O g ó l n a i ł o ś ć		N i e w y n a j ę t e				
		mieszk.	sklepy	mieszk.	sklepy	Razem	Ogółem	%
Warszawa	urz. I s.	202	17	—	—	—	16	2.06
	rob. I s.	220	1	4	—	4		
	urz. II s.	333	4	12	—	12		
		755	22					
Łódź	urz. N. 1	85	15	38	—	38	128	25.10
	urz. „ 2	108	—	14	—	14		
	urz. „ 10	65	2	57	—	57		
	rob. „ 11	50	—	7	—	7		
	rob. „ 12	182	1	12	—	12		
	rob. „ 13							
	rob. „ 14							
		490	18					
Kraków	urz. I s.	132	2	—	—	—	—	—
Lwów	urz. I s.	125	1	6	—	6	10	2.30
	urz. II s.	73	—	2	—	2		
	rob. I s.	124	—	1	—	1		
	rob. II s.	111	1	1	—	1		
		433	2					
Poznań	rob. I s.	158	2	—	—	—	—	—
Gdynia	urz. I s.	100	—	11*)	—	11	152	21.50
	urz. II s.	88	1	—	—	—		
	rob. I s.	227	2	18	1	19		
	rob. II s.	279	10	117	5	122		
		694	13					
Będzin	urz. I s.	161	10	11	2	13	14	7.33
	rob. II s.	20	—	1	—	1		
		181	10					
Sosnowiec	rob. I s.	310	2	5	1	6	17	3.01
	rob. II s.	124	2	11	—	11		
	urz. I s.	125	2	—	—	—		
		559	6					
Katowice	I, Ia, II	240	—	1	—	1	1	—
Kr.-Huta	I s.	70	—	—	—	—	—	—
	II s.	169	1	—	—	—		
		239	1					
R a z e m		3881	76	329	9		338	
Przeciętnie								8.54

*) odbudowa po wybuchu.

TABLICA 30.

Lokale niezajęte w dniu 1.I.1934 r.

Miejscowość	Ogólna ilość mieszkań	Mieszkań niezajętych								Razem
		1	1½	2	2½	3	3½	4	4½	
		i	z	b	o	w	y	c	h	
Warszawa	931	—	—	—	3	—	—	—	—	3
Łódź	490	1	—	1	26	8	—	5	—	41
Poznań	158	—	2	—	2	—	—	—	—	4
Toruń	164	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Gdynia	694	1	3	—	9	1	—	—	—	14
Lwów	433	—	—	—	—	—	—	3	—	3
Kraków	238	—	—	—	1	1	—	—	—	2
Sosnowiec	545	3	—	2	5	4	1	—	—	15
Będzin	180	1	1	—	—	1	5	—	—	8
Katowice	249	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Król-Huta	239	—	—	—	—	—	—	1	—	1
Razem	4321	6	6	3	46	15	6	9	—	91

Sposób użytkowania mieszkań w wielu wypadkach nieodpowiadał założeniom, przyjętym przy układaniu programu i opracowaniu typów.

Przedewszystkiem nastąpiło duże przesunięcie kategorii mieszkańców w stosunku do przewidywań, jak to wykazuje poniższe zestawienie:

Miejscowość	Ogólna ilość mieszkań robotniczych	Ilość mieszkań zajętych przez robotników	%
Warszawa	553	142	26.0
Łódź	297	22	7.5
Będzin	118	8	6.8
Sosnowiec	310	53	17.0
Gdynia	506	125	25.0
Król-Huta	239	114	63.0
Poznań	158	116	74.0
Lwów	235	160	75.0
Razem	2416	740	30.7

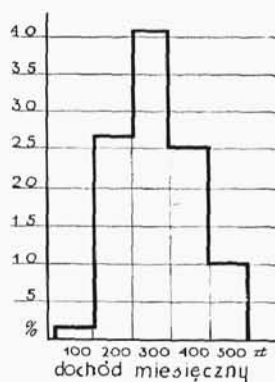
Jak już uprzednio zaznaczono, warstwy robotnicze okazały się za słabe finansowo na to, by mogły podołać ciężarom związanym z wynajęciem mieszkania i opłaceniem komornego. Brak wyczerpującej statystyki, ilustrującej wysokość zarobków lokatorów domów wzniesionych przez Stowarzyszenie, nie pozwala na ścisłe sprecyzowanie zamożności obecnych użytkowników tych najmniejszych mieszkań. Sprawę tę jedynie do pewnego stopnia mogą oświetlić dane odnoszące się do wynajmu mieszkań w domach robotniczych, wzniesionych w serii I-ej w Poznaniu. Domy te, przeznaczone dla pracowników fizycznych, posiadały mieszkania większe, t. j. 1½ i 2½ izbowe. Uznano bowiem, iż jest to na stosunki poznańskie norma mieszkalna, niżej której schodzić nie należy.

Na ogólną ilość 158 mieszkań zgłosiło się 807 reflektantów (rok 1931). Podział kandydatów według sposobu zarobkowania podaje następujące zestawienie:

Robotników	245
Rzemieślników	438
Pracowników wolnych zawodów i urz. prywat.	42
Urzędników zatrudn. w inst. publicznych	64
Emerytów i rentjerów	18

Tak więc ze sfer pracowników fizycznych było zgłaszających się 683, czyli 84,63%.

Zamożność reflektantów według wysokości podanego dochodu miesięcznego ilustrują następujące liczby i sporządzony na ich podstawie wykres (rys. 93).



Rys. 93.

Wysokość dochodu miesięcznego	Ilość zgłaszających się:	
	w liczbach bezwzględnych	w stosunku %-wym do ogólnej ilości
do 100 zł.	14	1.74
" 200 "	216	26.76
" 300 "	330	40.89
" 400 "	164	20.33
" 500 "	83	10.28
	807	100.00

Z pośród zgłaszających się nie mogło złożyć wymaganej kaucji 237 kandydatów. Liczba ta pokrywa się prawie dokładnie z ilością zarabiających do 100 i 200 zł. Można by zatem zaryzykować z pewnemi zastrzeżeniami twierdzenie, iż w r. 1931 w Poznaniu, a więc na terenie Województwa posiadającego ludność przodującą w Polsce pod względem gospodarności i oszczędności, — rodziny pracownicze, zarabiające do 200 zł. miesięcznie, nie dysponowały oszczędnościami, sięgającemi 6-krotnego komornego, a więc kwotą wahającą się około 300 zł. *).

Jak widać z załączonych tablic, mieszkania w domach robotniczych zostały przeciętnie w 70% zajęte przez pracowników umysłowych. Poziom kultury mieszkaniowej lokatorów, ich sposób życia, ilość i jakość posiadanych mebli nie mogą się dostosować do ram takiego mieszkania. Stąd też w wielu wypadkach rodzi się specyficzny stosunek tych lokatorów do mieszkania, stosunek nacechowany niechęcią, wypływającą z poczucia pewnego rodzaju degradacji pod względem mieszkaniowym. Ludzie ci, nie mogąc się wygodnie według dawnych ich przyzwyczajeń pomieścić z rodziną i ze swym dobytkiem w zbyt szczupłym mieszkaniu, widzą same jego strony ujemne i nie chcą, czy też nie potrafią odpowiednio ocenić stron dodatnich (słońce, powietrze). W konsekwencji obchodzenie się z mieszkaniem jest w tych wypadkach niedbałe i niestaranne. Prócz tego wynika cały szereg pretensyj, które, wyprowadzone z subiektywnych założeń, nie mogą być w większości wypadków zaspokojone w ramach mieszkania znormalizowanego dla innego typu użytkowników.

Tego rodzaju nieporozumienia spotyka się jednak nietylko w wypadku, gdy mieszkanie tak zwane robotnicze zajęte jest przez pracownika umysłowego.

Trudności przystosowania się lokatorów do typowych mieszkań i naodwrot dostosowanie typowych mieszkań do wymogów ich mieszkańców wynikają z braku bardziej wyrównane-

*) Według danych na dzień 1 stycznia 1934 pracownicy fizyczni w tych domach stanowili 74% ogółu lokatorów. W Warszawie wśród reflektujących na mieszkania w domach robotniczych pracownicy fizyczni stanowili 50% kandydatów. W dn. 1.I.1934 ta kategoria lokatorów stanowiła w domach robotniczych 26%; analogicznie dla Lwowa wśród zgłaszających się było 56,5% robotników, a w dn. 1.I.34 zamieszkałych przez pracowników fizycznych było 75% mieszkań. Odnośne liczby dla Kr.-Huty są 55% i 63%.

go poziomemu stopy życiowej, a co za tem idzie i kultury mieszkaniowej wśród tych, którzy stali się użytkownikami domów wzniesionych przez Stowarzyszenie. Dla zobrazowania wytworzonej sytuacji przytoczono poniżej stan, istniejący w jednym z domów urzędniczych, oddanych do użytku przez Stowarzyszenie w Warszawie. Na 167 rodzin budżet 115 rodzin opierał się na zarobkach głównego lokatora (głowy rodziny). W 52 wypadkach zarabkowali i inni członkowie rodziny. Przeciętny dochód miesięczny głównego lokatora wynosił 468 zł., wykazując duże wahanie, bo od 133 do 1016 zł.*). Charakterystycznym jest, że w obu skrajnych wypadkach (najniższy i najwyższy zarobek) rodzina składała się z 3-ch osób, przyczem stałą obsługę posiadała nie najlepiej sytuowana rodzina, lecz rodzina będąca w najgorszych warunkach materialnych. Następujące zestawienie bliżej ilustruje podział lokatorów wg. wysokości ich budżetu miesięcznego:

Wysokość miesięcznego zarobku w złotych	Ilość lokatorów wyrażona w % ^o **)
do 200	2
od 200 do 300	20
" 300 " 400	23
" 400 " 500	16
" 500 " 600	19
ponad 600	20

Uzupełnienie tego obrazu stanowi jeszcze zestawienie, podające liczebność rodzin.

Ilość członków rodziny	Ilość rodzin
7	1
6	2
5	7
4	23
3	76
2	52
1	11

Na takim tle jasno występują trudności wytworzenia typowych mieszkań, zwłaszcza przy założeniu niewielkiej rozpiętości w ich różniczkowaniu. Każda norma jest odpowiednikiem pewnej przeciętnej potrzeby. W wypadku więc, gdy w praktycznym ujęciu nie znajduje się takiego równoważnika, musi powstać konflikt między normą, jako teoretycznym rozwiązaniem, a zastosowaniem jej, jako praktyką.

Samo pojęcie małego mieszkania przekreśla wszelkie wybujałości przyzwyczajęń mieszkaniowych. Skutkiem szczupłej powierzchni zmusza ono do przyjęcia pewnych schematów w użytkowaniu. Odchylenia od tych schematów niszczą przeważnie racjonalność mieszkania tak, że w rezultacie otrzymuje się zamiast wyższych form mieszkalnych ich karykaturę. Za przykład niech posłuży mieszkanie pokazane na rys. 94.

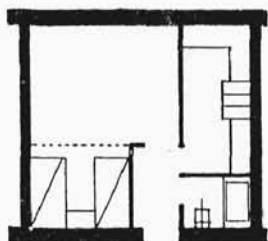
Dla umożliwienia najbardziej pełnego wyzyskania jednego pomieszczenia mieszkalnego rozbito je na dwie części, wydzielając w ten sposób przestrzeń przeznaczoną na odpoczynek. Wymiary wnętrza sypialnej zostały tak ustalone, by można w niej było pomieścić dwa

*) W rodzinach, w których zarabkowali i inni członkowie, przeciętny dochód miesięczny, płynący z tych dodatkowych zarobków wynosił 228 złotych.

**) Na 172 lokale mieszkalne otrzymano dane o wysokości zarobków od 167 lokatorów.

łóżka, czy tapczany, w sposób pokazany na rysunku. Dla umożliwienia tem lepszego wydzielania tej części mieszkania od reszty pokoju został umocowany już w czasie budowy pręt metalowy z kółkami, pozwalający na zawieszenie zasłony. Tymczasem, jak to stwierdzono podczas oględzin mieszkań już zajętych (Komisja rekolaudacyjna), w 90 wypadkach na 100, łóżka zostały ustawione w sposób przyjęty dla pokoi sypialnych w mieszkaniach wielopokojowych (patrz rys. 95). W tych warunkach przewidziany schemat podziału funkcyjnego przestrzeni mieszkalnej stracił swój sens. Co więcej w kilku wypadkach lokatorzy zgłaszali żądanie usunięcia pręta metalowego dla umocowania zasłony, jako „bezsensownego i szpecącego mieszkanie”.

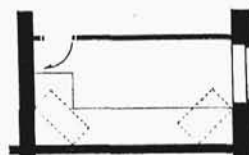
Inny przykład, wzięty z mieszkań większych o dwóch i trzech pokojach z centralnem ogrzewaniem. Mały pokój sypialny o powierzchni około 15 m², rys. 96.



Rys. 94.



Rys. 95.



Rys. 96.

Jak widać z rysunku, rozmieszczenie okien i drzwi miało na celu pozostawienie możliwie dużych nieprzerwanych partii ścian dla ustawienia wzdłuż nich mebli. Lokatorzy natomiast najchętniej rozmieszczali meble (szafy, toaletki) pod kątem (na rys. oznaczono liniami przerywanymi) w narożnikach, zmniejszając i tak szczupłe rozmiary wolnej powierzchni pokoju.

Konieczność stosowania pewnego schematu użytkowania odnosi się nie tylko do sposobu rozmieszczenia mebli, lecz w wyższym jeszcze stopniu do ich ilości. Tymczasem więcej niż połowa mieszkań jest przeładowana sprzętami *). Sprzęty częściowo zupełnie nieużywane, zbędne lub posiadające niewspółmierne z ich użytkową wartością wymiary zagracają do tego stopnia mieszkanie, że w pokojach pozostają jedynie wąskie przesmyki wolnej przestrzeni, łączące się w skomplikowany system przejść. Ściany są do wysokości 2 mtr, a nie rzadko i wyżej, szczelnie zastawione meblami. W tych warunkach nie ma mowy o jakimś swobodniejszym poruszaniu się w mieszkaniu, które staje się w ten sposób, zwłaszcza dla dzieci, formalnem więzieniem.

Niekiedy meble ustawione są w bezpośrednim sąsiedztwie pieca, z pozostawieniem jedynie ciasnego dostępu do paleniska. Prawidłowy ruch powietrza przy ogrzewaniu piecowem jest wtedy niezmiernie utrudniony, a ponieważ przewietrzanie mieszkań pozostawia bardzo często wiele do życzenia, więc nic dziwnego, że zwłaszcza w pierwszym roku zamieszkania, gdy mury nie mogły jeszcze wyschnąć, następuje zawilgotnienie ścian **). Jakkolwiek wypadki zawilgocenia pomieszczeń miały charakter sporadyczny i przejściowy, to jednak należy zwrócić na nie uwagę ze względu na ważność tej sprawy dla pierwszych lat eksploatacji i konserwacji mieszkań. Poza przedstawioną wyżej przyczyną (przeładowanie mieszkań meblami) wchodzi tu w grę jeszcze następujące momenty:

Przy obliczaniu wielkości pieców, obsługujących dwa pokoje, brano pod uwagę łączną stratę ciepła obu pomieszczeń i uwzględniano normalną wydajność pieca. W praktyce jed-

*) Charakterystycznym objawem jest, że ilość sprzętów nie jest proporcjonalna do wielkości mieszkań. W większych mieszkaniach spotyka się ich naogół mniej.

**) Zaobserwowano wypadki pokrywania się pleśnią ścian w pokojach położonych na I i II piętrze, nawet od strony południowej.

nak skutkiem przedzielenia pieca ścianą wydajność powierzchni wystającej na poszczególne pokoje nie była proporcjonalna do ich strat ciepła. Dlatego też częstym był objaw niedogrzewania któregoś z pomieszczeń *)

Niedostateczne ogrzanie pomieszczenia przy wilgotnych jeszcze murach wywoływało występowanie tej wilgoci na ścianach, zwłaszcza, iż mieszkańcy, chroniąc się przed stratami ciepła, uszczelniali okna i nieotwierali ich prawie całkiem w miesiącach zimowych, a przez to sprowadzali przewietrzanie pokoi do minimum. Wentylacja zaś oparta na ciągu naturalnym, prowadzona kanałami w murach jeszcze niecałkowicie osuszonych, zawodziła w tych warunkach bardzo często.

Małe kuchnie wymagają specjalnego sposobu użytkowania, innego niż dawne o znacznych rozmiarach. Wszelkie prania, powtarzające się stale w krótkich odstępach czasu, są tutaj wykluczone. Gdy więc w rodzinie posiadającej małe dzieci pranie w kuchni odbywało się niemal codziennie i, co więcej, w tejże kuchni suszono praną bieliznę, objawy zawilgocenia ścian musiały wystąpić. Niezależnie od tego w czasie gotowania posiłku nawet sprawnie działający wentylator (bez popędu mechanicznego) nie jest w stanie dość szybko usuwać oparów z przygotowywanych potraw. Radykalnie może spełniać tę funkcję jedynie otwarte okno. Tutaj powstawała pewna trudność. Ponieważ (z wyjątkiem mieszkań galerijowych) okna kuchenne otwierały się na całej swej wysokości na zawiasach osadzonych pionowo (jak w normalnych oknach pokojowych), przeto otwarcie, a nawet uchylenie okna w małej kuchni narażało w zimie osobę pracującą przy rozgrzanym trzonie kuchennym na gwałtowne oziębienie. W obawie zatem o zdrowie okno nie bywa otwierane w czasie pracy w kuchni **).

Jeszcze inną przyczyną było przemarzanie ścian. Ściany szczytowe zewnętrzne północne lub północno - zachodnie, wykonane zgodnie z przepisami z cegły dziurawki o grubości 41 cm, okazały się w pewnych warunkach (otwarta przestrzeń, wystawienie ścian na silne wiatry) niedostatecznie zabezpieczające przed przemarzaniem. Zbytne ochładzanie się tych ścian wywoływało kondensowanie się na nich pary wodnej, zwłaszcza w narożnikach, przy podłodze i pod sufitem ***).

Mieszkania oddane do użytku przez Stowarzyszenie zaopatrzone były w instalacje w stopniu, który można określić w naszych warunkach, jako więcej niż przeciętny. Dla oceny kultury mieszkaniowej warstw zajmujących te mieszkania poważnym wskaźnikiem jest sposób używania i konserwacji tych urządzeń. Nie należy zapominać, iż niewykorzystanie instalacji było nieraz wywołane gwałtownym kurczeniem się dochodów użytkowników. I tak były wypadki, że lokator nie używał ze względów oszczędnościowych instalacji gazowej (zdjęcie licznika) nawet tam, gdzie łazienki obsługiwane były piecykami gazowymi. W paru wypadkach nieużytkowana była nawet instalacja oświetlenia elektrycznego. Naogół mieszkania z łazienką były bardziej poszukiwane, mimo nieco wyższych kosztów komornego, w jakim stopniu jednak były one wykorzystywane dla kąpieli, trudno jest stwierdzić. Pewne światło na tę sprawę może rzucić obserwacja eksploatacji łazienek nieindywidualnych. Łazienki ogólne były dwóch typów. Jeden to normalna łazienka na poddaszu, sąsiadująca z pralnią ogólną. Tak jak pralnia obsługiwała ona mieszkania zgrupowane przy jednej klatce schodowej. Inny typ stanowiły łazienki o charakterze kąpieliska, zajmujące specjalne większe pomieszczenia, wyposażone w szereg wanien i natrysków. I jeden i drugi typ był pod bezpośrednim zarządem administracji, dlatego też możliwe było zebranie danych o intensywności wykorzystywania tych urządzeń przez lokatorów.

*) Gospodarka opałowa było przedmiotem częstych zażaleń i pretensyj zgłaszanych do administracji. Mieszkańcy przyzwyczajeni do norm zużycia opału w starych mieszkaniach nie mogli pogodzić się z koniecznością większego zużycia paliwa w pierwszych latach do czasu całkowitego wysuszenia murów. Kurczenie się domowych budżetów zmuszało naturalnie do wprowadzenia oszczędności i na opale. Naogół w miejscowościach, w których węgiel jest tańszy (Górny Śląsk, Zagłębie Dąbrowskie, Kraków), wypadki występowania wilgoci na ścianach były niezmiernie rzadkie.

**) Okazuje się zatem, iż w kuchniach małych konieczne jest stosowanie albo specjalnie silnej wentylacji, albo odrębnego typu okien.

***) Objawy te po ostatecznym wyschnięciu murów prawdopodobnie ustępują. Jednak w pierwszych latach uniemożliwiały normalną eksploatację mieszkania i zmuszały Zakłady celem uniknięcia strat, wynikających z niemożności wynajęcia takich lokali, do dodatkowego ocieplenia ścian.

Według tych danych lokatorzy wszędzie chętnie używali łazienki poddaszne zdecentralizowane, dostępne z tej samej klatki schodowej, która obsługiwała i ich mieszkania. W każdym razie nigdy nie wpływały do Stowarzyszenia zażalenia administracji z powodu ilości tych łazienek *). Urządzone natomiast kąpieliska ogólne z wannami i natryskami, których ilość ustalono na podstawie norm przyjętych dla tego rodzaju urządzeń w osiedlach na zachodzie, były prawie nieczynne. Należy zaznaczyć, że kąpieliska te pod względem miejscowości, w których je zainstalowano (Sosnowiec, Będzin), posiadają tego rodzaju zakłady publiczne w niedostatecznej ilości i pozbawione są rzek lub stawów przydatnych do kąpeli.

W stosunku do używania pralni mechanicznych daje się zauważyć duża rezerwa ze strony lokatorów. Przełamanie jednak tej nieufności nie powinno przedstawiać większych trudności przy zachowaniu taktyki, idącej po linii obniżenia opłat za pranie, a zwiększenia rygorów zabraniających wykonywania tej czynności w mieszkaniach. Jest to o tyle ważne, że przy większych skupieniach ludności w dużych blokach mieszkalnych jedynie zmechanizowanie pralni umożliwi wykorzenienie zwyczaju prania w mieszkaniach, zwyczaju odbijającego się w fatalny sposób na konserwacji budynków i ogólnych warunkach higieny i kultury mieszkania.

Jest jeszcze jeden czynnik wpływający w sposób wybitny na poziom kultury mieszkaniowej. Jest nim mianowicie gęstość zaludnienia mieszkania. W rozdziale traktującym o terenach podane były obszernie przesłanki, jakimi w tym względzie posługiwało się Stowarzyszenie. W jesieni 1933 roku, a więc już po oddaniu do użytku wszystkich wzniesionych przez Stowarzyszenie budynków, zebrano pewną ilość danych ilustrujących stan faktyczny.

Likwidacja Stowarzyszenia nie pozwoliła, niestety, na zgromadzenie kompletnego materiału. Lecz nawet ten niekompletny materiał jest tak pokaźny, iż pozwala w związku z poprzednio podanymi zestawieniami na wyprowadzenie pewnych wniosków natury ogólnej.

Dwa były momenty podsuwane z wielu stron Stowarzyszeniu przy ustalaniu wytycznych programowych: 1) znaczna ilość dzieci, zwłaszcza w rodzinach robotniczych i 2) korzystanie z reguły ze stałej służby w rodzinach pracowników umysłowych. Oba te momenty wpłynęły w sposób zdecydowany na kształtowanie typów mieszkań.

Dwie załączone tablice (31 i 32) podają stan zaludnienia mieszkań w domach Stowarzyszenia w jesieni 1933 roku.

Z zestawień tych można wysnuć następujące wnioski:

- 1) Jeżeli przyjąć, że ilość mieszkań odpowiada ilości rodzin **), to na jedną rodzinę wypada przeciętnie mniej niż jedno dziecko.
- 2) Dla oceny ilości stałej służby w mieszkaniach zajmowanych przez pracowników umysłowych przyjmujemy, iż pracownicy fizyczni nie zatrudniają służby.

Z tablicy 31 wynika, że w Warszawie, Łodzi i Lwowie na około 1400 ***) lokali mieszkalnych wypada 379 osób służby, czyli że na 3,7 lokali przypada 1 osoba stałej obsługi.

Nawet przy ostrożnem traktowaniu zebranego materiału należy stwierdzić dużą rozbieżność między pierwotnymi, opartymi na sugestiach z przeszłości, założeniami, a osiągniętymi wynikami.

Wreszcie w tablicy 32 zebrane są liczby mieszkańców, przypadające na 1 mieszkanie i na 1 izbę, skąd można wyprowadzić jako normę zaludnienia jednej izby w domach wzniesionych przez Stowarzyszenie 1,5 osoby.

*) Dane o ilości łazienek tego typu patrz rozdział o instalacjach.

**) Słuszność takiego założenia potwierdza ilość osób dorosłych wypadających na 1 mieszkanie.

***) Domy urzędnicze w Warszawie i Lwowie: ilość zajętych lokali $202 + 172 + 198$ (tabl. 31). Domy tak zwane robotnicze: Warszawa 553 lokale w 74% zajęte przez pracowników umysłowych, w Łodzi 392 lokale zajęte w 92% przez pracowników umysłowych i we Lwowie 232 lokale zajęte przez tę kategorię mieszkańców w 25%. Czyli ilość rodzin pracowników umysłowych w tych domach $= 553 \times 0,74 + 392 \times 0,92 + 232 \times 0,25$, co razem z poprzednimi daje 1399, okragło 1400 lokali zajętych przez pracowników umysłowych.

TABLICA 31.
Stan zaludnienia mieszkań.

1	2	3	4	5	6	7
Miejscowość	Ilość mieszkań zajętych*)	Ilość izb zajętych	Liczba mieszkańców			
			dorosłych	dzieci	służby	razem 4+5+6
Warszawa urz.	202	639	522	195	101	818
„ urz. rob.	333	593	786	260	37	1083
„ rob.	220	436	494	207	30	731
Łódź urz. rob.	392	940	855	281	46	1182
Lwów urz.	198	517	437	140	81	658
„ rob.	232	371	516	229	11	756
D a n e n i e z u p e ł n e:						
Sosnowiec urz.	125	370	343**)	88	***)	431
Katowice urz.	249	787	657**)	173	***)	830
Poznań rob.	158	335	***)	***)	***)	652
Król-Huta rob.	239	537	***)	***)	***)	800
Warszawa urz.	172	400	489		73	562

*) W rubryce 2-ej podano ilości mieszkań zajętych w chwili przeprowadzania obliczeń (jesień 1933 r.).

**) Obejmuje wszystkich mieszkańców w wieku ponad 14 lat.

***) Brak danych szczegółowych.

TABLICA 32.
Liczba osób przypadająca na 1 mieszkanie

Miejscowość:	na 1 mieszkanie przypada osób				na 1 izbę przypada osób
	dorosłych	dzieci	służby	razem	
Warszawa I s. urz. . .	2.58	0.97	0.5	4.05	1.28
„ I s. rob. . .	2.25	0.94	0.14	3.33	1.68
„ II s. urz. . .	2.36	0.78	0.11	3.25	1.83
„ III s. urz. . .	2.83		0.42	3.25	1.41
Łódź I i II s. . .	2.18	0.72	0.12	3.02	1.26
Lwów I i II s. urz.	2.21	0.71	0.41	3.33	1.27
„ I i II s. rob.	2.22	0.99	0.05	3.26	2.04
Sosnowiec I s. urz. . .	2.74*)	0.70	—	3.44	1.16
Katowice urz.	2.64*)	0.69	—	3.33	1.06
Poznań I s. rob. **).	—	—	—	4.12	1.95
Król-Huta rob. **). . .	—	—	—	3.35	1.49

*) Wliczone wszystkie osoby w wieku powyżej 14 lat.

**) Brak danych szczegółowych.

W sprawozdaniu niniejszem zostały wykazane, a nawet wyraźnie podkreślone, różne braki i niedociągnięcia, czy też wreszcie niepowodzenia, które towarzyszyły akcji Stowarzyszenia.

Trzeba stwierdzić, że w walce z temi rozlicznymi trudnościami nie spotkało się Stowarzyszenie, naogół biorąc, nietylko z poparciem, ale bodaj z bezstronnem stanowiskiem zarówno prasy codziennej, jak i sfer fachowych.

Pomimo to każdy nieuprzedzony obserwator musi uznać, że wynik osiągnięty przez Stowarzyszenie stanowi w dziedzinie budownictwa małych mieszkań dorobek poważny.

Jeżeli chodzi o rezultat końcowy śmiało można porównać pracę Stowarzyszenia z działalnością przodujących u nas w tym względzie instytucyj, takich jak Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa lub Fundusz Kwaterunku Wojskowego.

