

# DOM OSIEDLE MIESZKANIE



SPRAWA MIESZKANIOWA  
W STANACH ZJEDNOCZONYCH A.P.

1 9 3 9

2-3

L U T Y -  
M A R Z E C

ORGAN POLSKIEGO TOWARZYSTWA REFORMY MIESZKANIOWEJ  
ZAŁOŻONY WR. 1929 PRZEZ TEODORA TOEPLITZA  
WYDAWNICTWA ROK XI • CENA NUMERU PODWÓJNEGO **zł 2. -**

# DOM OSIEDLE MIESZKANIE

ORGAN POLSKIEGO TOWARZYSTWA REFORMY MIESZKANIOWEJ  
ZAŁOŻONY W R. 1929. PRZEZ TEODORA TOEPLITZA

ROK XI

LUTY-MARZEC 1939

Nr. 2/3



**FRANKLIN DELANO ROOSEVELT**  
Prezydent Stanów Zjednoczonych A. P.

„Przyjacielu, kochaj nas, kochaj Amerykanów. Możesz ich kochać, zasługują na to by ich kochano. Jesteśmy krajem wielkiego hałasu, wielkiej działalności i wielkiego działania, krajem wszystkich rzeczy rozpoczętych i wszystkich rzeczy możliwych. Patrz na ten Nowy Jork wzniesiony wkoło nas, wspinający się do niedostępnych dotąd wysokości, na to miasto stojące, pionowe. Umysł twój buntuje się co chwila przeciw niemu, ale sercem możesz nas zrozumieć. Serce twoje może odczuć, że jesteśmy młodzi, trochę warjaci czy też raczej trochę dzieci, że kochamy pracę i rzeczy wielkie, i że nie znamy zniechęcenia. Jesteśmy wielkim krajem, który uczynił nas wielkimi, albo przynajmniej uczynił wielkimi nasze dzieła. Jesteśmy silni. Jesteśmy w pełni działania; wszystko jest u nas w biegu; zmiany liczą się na dni, podczas gdy u was na wieki! Wszystko jest w biegu, wszystko się zmienia; jutro będzie inne. Jesteśmy zaopatrzeni w środki niezmierzone. Kiedy odkryjemy dokąd ma nas poprowadzić nasza wielka przygoda, stworzymy rzeczy które i was porwą.

Powróć do Ameryki, przyjacielu, Ameryka jest wielkim krajem.”

...Tymi słowami żegnano mnie w mój ostatni wieczór w Nowym Jorku...

(Le Corbusier: Quand les cathédrales étaient blanches)





Rys. 52. Śródmieście Nowego Jorku. Dzielnice mieszkalne. Na pierwszym planie zabudowa z końca XIX wieku mieszkania duże, obecnie podzielone. W głębi Central Park i drapacze nieba – apartment house'y o mieszkaniach luksusowych, skupiające się w koło parku (podł. Architectural Record).

Arch. MICHAŁ KOSTANECKI

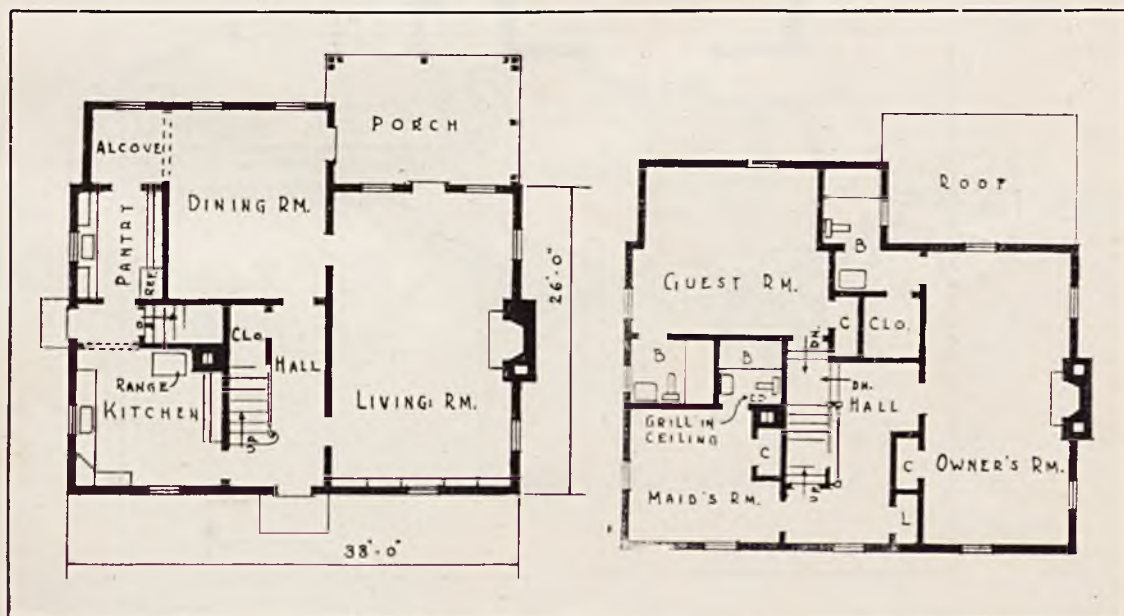
## ZAGADNIENIE MIESZKANIOWE W STANACH ZJEDNOCZONYCH A.P.

Sytuacja mieszkaniowa w Ameryce jest nadzwyczaj trudną do zrozumienia, podobnie zresztą jak i cały ustrój społeczno - gospodarczy Stanów Zjednoczonych, jeśli przykłada się do sytuacji amerykańskiej miarę zjawisk europejskich. Studium kwestii mieszkaniowej w Ameryce musi być zatem z konieczności w wielkiej części opisem całości kształtu stosunków amerykańskich w tej dziedzinie, i to nietylko w chwili obecnej, ale także i w latach ubiegłych, w których kształtowały się czynniki składające się na sytuację obecną.

Warunki mieszkaniowe w Ameryce wydają się na pozór pełne sprzeczno-

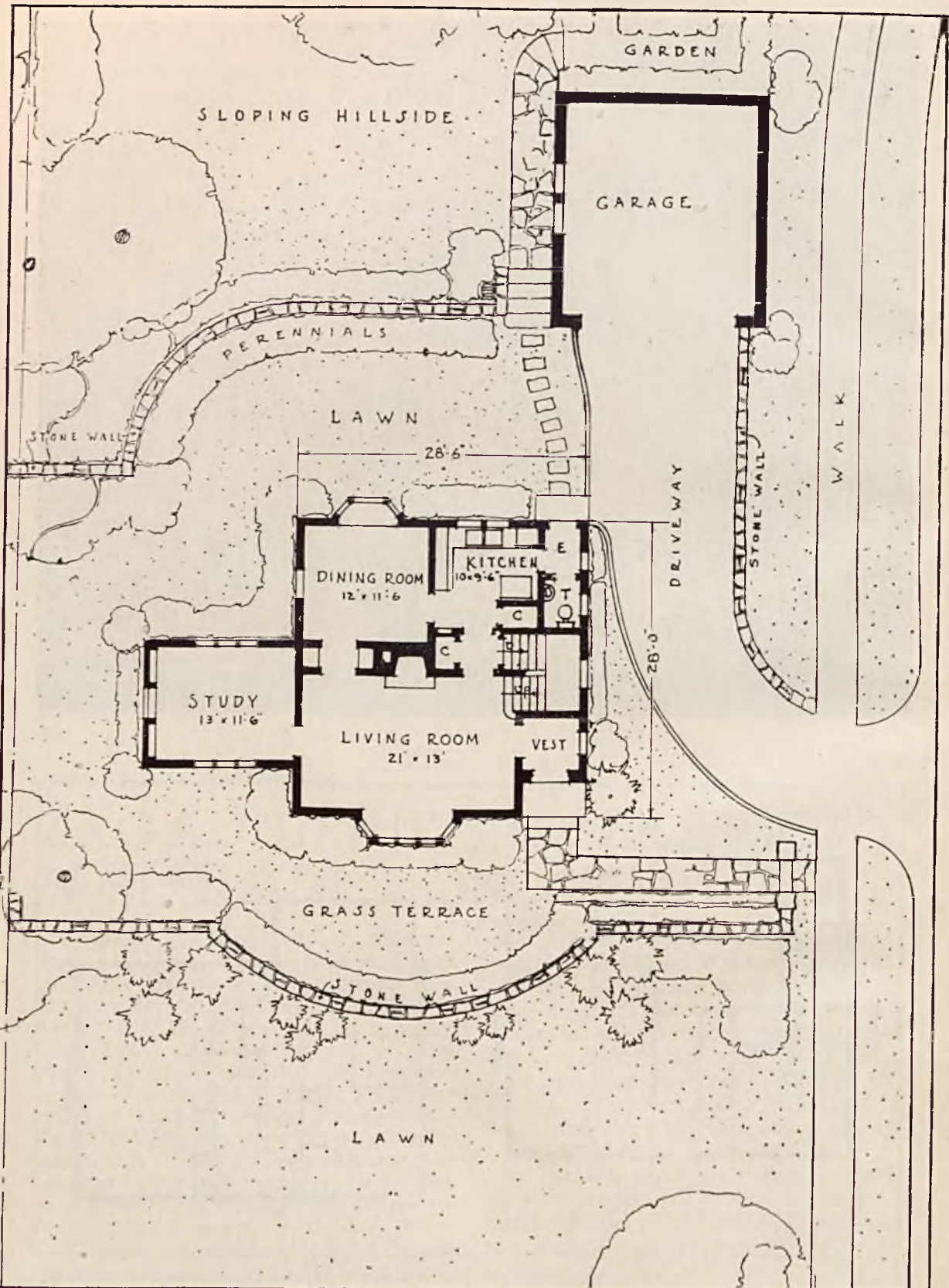
ści. Tak samo zresztą niezrozumiałymi i sprzecznymi same w sobie wydają się również i poglądy amerykańskie na sprawę mieszkaniową. Trudności powiększają się również i przez odrębne od europejskich sposoby zestawiania statystyki mieszkaniowej, oraz, powiemy to odrazu, przez wielkie niekiedy braki w statystyce mieszkaniowej amerykańskiej.

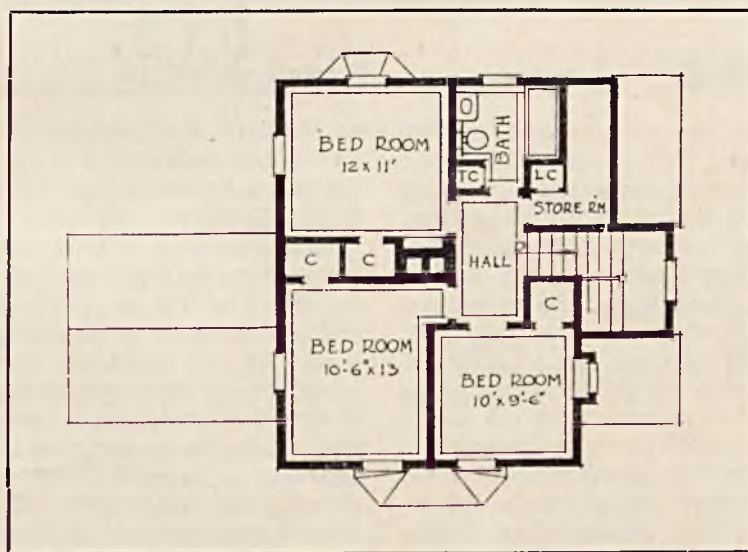
Słyszeliśmy często, że w Ameryce każdy robotnik posiada oprócz samochodu, radia, telefonu i maszyny do prania także i własny dom sześciopokojowy z łazienką, ogrodem i garażem.



Rys. 53.

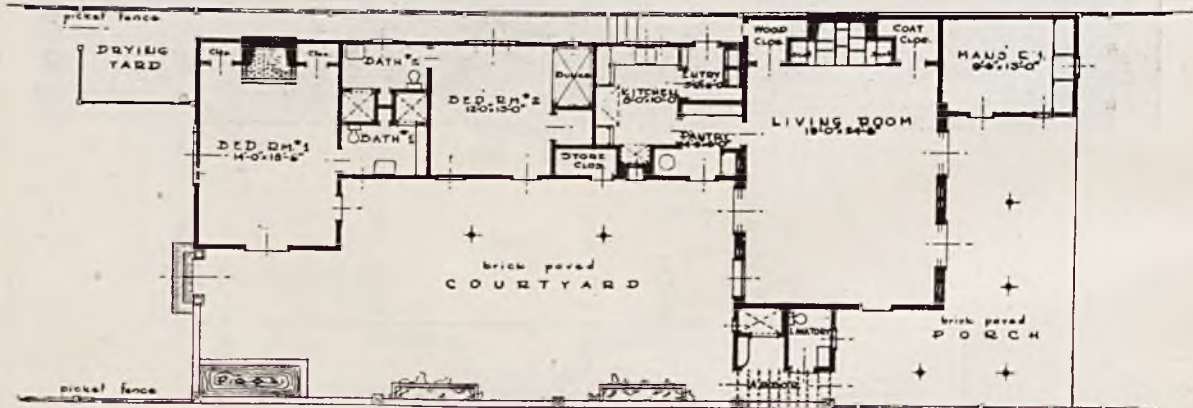
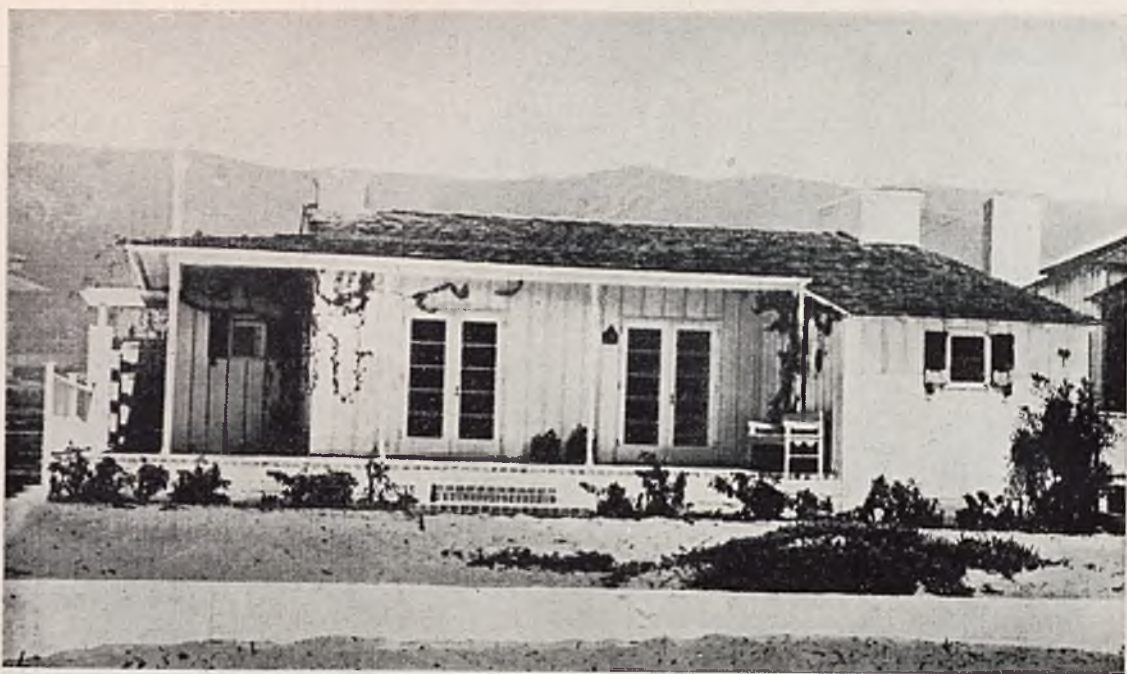
Prywatne budownictwo domów jednorodzinnych. Stan Connecticut. (Arch. Record).





Rys. 54-56.

Prywatne budownictwo domów jednorodzinnych, stan Minnesota (Arch. Record).



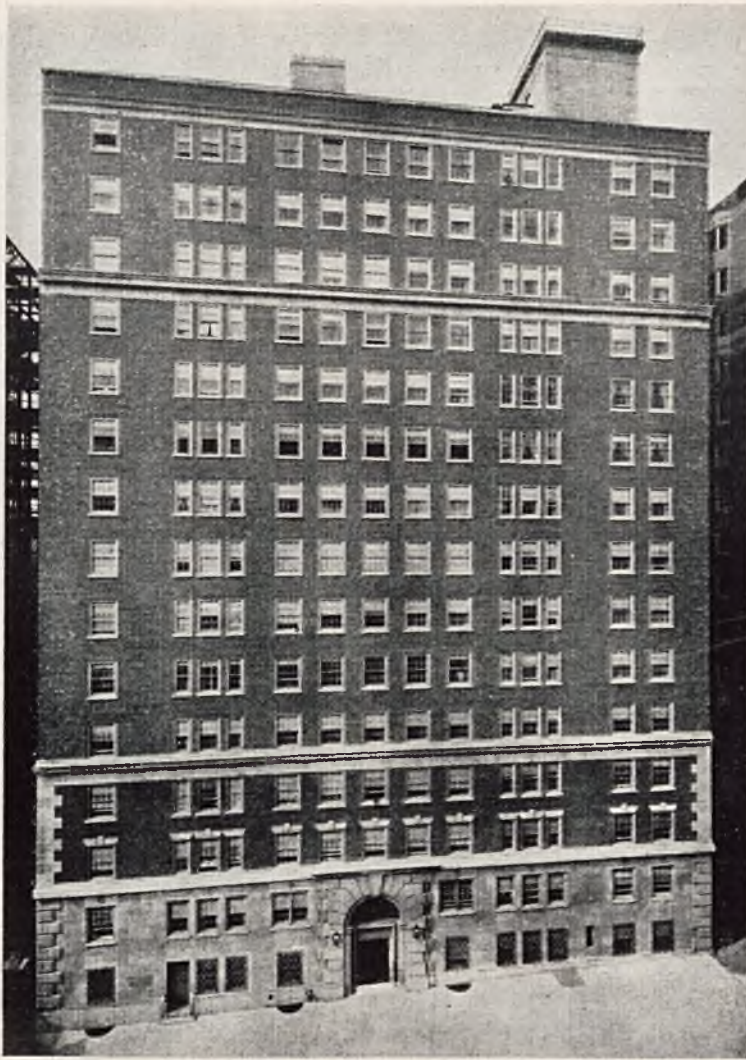
Rys. 57. 58.

Prywatne budownictwo domów jednorodzinnych. Kalifornia. (Arch. Record).

W pismach amerykańskich działaczy mieszkaniowych z lat 1920-tych można też znaleźć niezliczone ilości hymnów pochwalnych na cześć przywiązania społeczeństwa amerykańskiego do własnego domu jednorodzinnego, tej najzdrowszej formy mieszkania. Działacze ci ubolewają przy tym nieco nad tym, że wkradła się już do Ameryki w ostatnich latach forma mieszkania znacznie mniej wartościowa, t. j. apartamenty w drapaczach nieba, zaopatrzone w elektryczne chłodnie, krążącą wodę mrożoną, łazienkę na każdy pokój sypialny, itd. Jednocześnie zaś wspominają oni jakby mimochodem

i z niezachwianym spokojem o istnieniu w Ameryce tzw. „slums”, dzielnic zaniedbania i nędzy, w których warunki mieszkaniowe należą do najgorszych na świecie.

Zadziwiająca na pierwszy rzut oka jest tu ogromna rozpiętość pomiędzy warunkami mieszkaniowymi uznanymi za normalne, w jakich żyje teoretycznie „każdy robotnik”, a warunkami najgorszymi, stanowiącymi regułę nawet według najbardziej optymistycznych ocen w całych dzielnicach prawie w każdym mieście amerykańskim. Samo przez się nasuwa się pytanie jakimi są mieszkania pośred-



Rys. 59. „Apartment house” z mieszkańami luksusowymi (Nowy Jork).  
Pg. Arch. Record.

nie pomiędzy domem jednorodzinny sześciopokojowy z łazienką i ogrodem, a norami mieszkaniowymi w „slums-ach”, oraz jak przedstawia się stosunek ilościowy różnych rodzajów mieszkań.

Odpowiedź może najjaśniejszą na to pytanie znaleźć można nie w statystykach mieszkaniowych, wykazujących jak powiedziano wielkie braki, ale w zestawieniach dotyczących porównania kosztów budowy, a tym samym i komornego, domów mieszkalnych z dochodami ludności. Zestawienia takie przeprowadzono w latach 1930-tych, nietylko ze względu na sprawy mieszkaniowe ale także z punktu widzenia możliwości zatrudnienia przemysłu budowlanego. Po-

równanie to doprowadziło do rewelacyjnego odkrycia, że na zamieszkanie w domu nowo zbudowanym może sobie pozwolić tylko 1/3 część społeczeństwa, posiadająca najwyższe zarobki. Natomiast pozostałe dwie trzecie muszą zadawałniać się mieszkaniami opuszczonymi przez warstwy lepiej sytuowane.

Mianowicie statystyka dochodów ludności wykazuje, że w latach największego dobrobytu, przed kryzysem ekonomicznym r. 1929, około jedna trzecia rodzin amerykańskich posiadała dochód roczny poniżej \$ 1.200, około jedna trze-



**Tablica I. Teoretyczna wysokość komornego i ceny domu dla różnych grup zarobkowych ludności.**

|  |               |                   |
|--|---------------|-------------------|
|  | Komorne mies: | Cena domu         |
| dla grupy o dochodzie do \$ 1200 . . . . . | do \$ 20      | do \$ 2400        |
| " " " \$ 1200 - 2000 . . . . .             | \$ 20 - \$ 33 | \$ 2400 - \$ 4000 |
| " " " od \$ 2000 . . . . .                 | od \$ 35      | od \$ 4000        |

**Tablica 2. Przeciętny koszt budowy na mieszkanie w latach 1921 - 1932.**  
(pg. „Monthly Labor Review”, Nr. 4/1933)

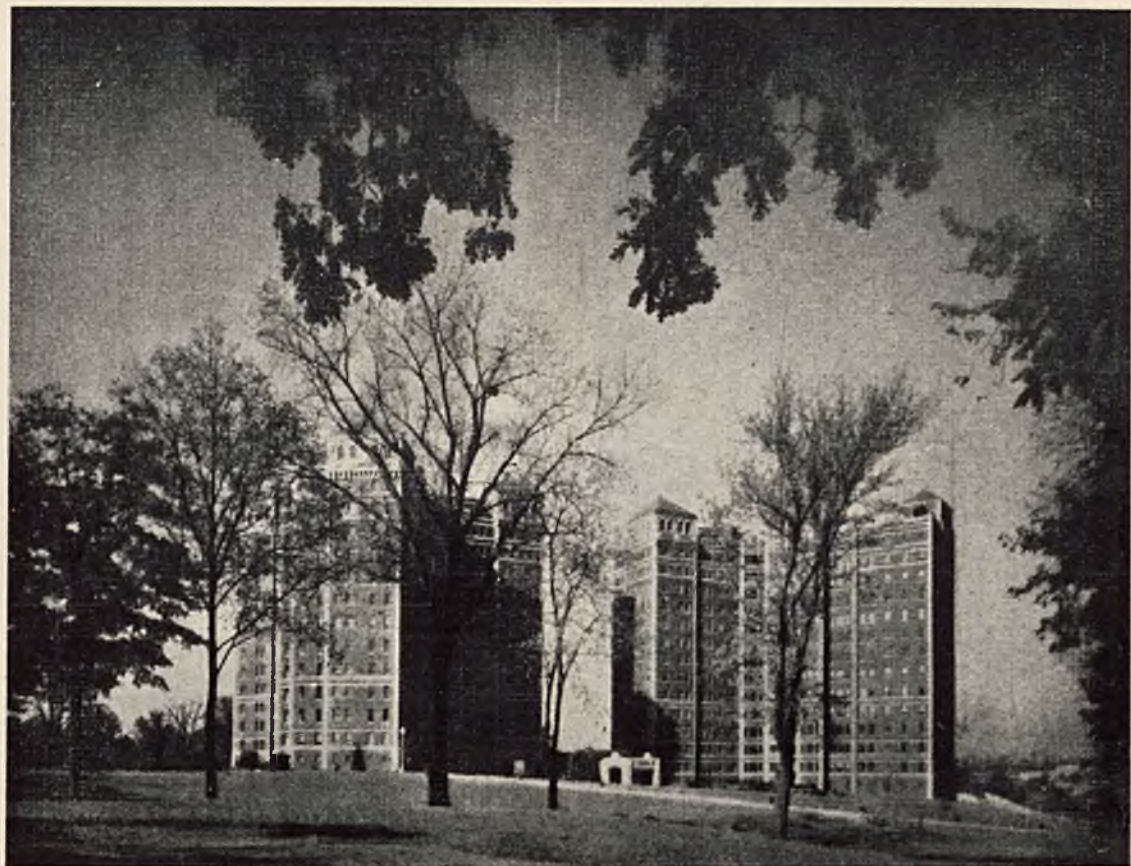
| ROK  | Przeciętny koszt budowy na jedną rodzinę (mieszkanie) |                     |                       |             |
|------|---|---------------------|-----------------------|-------------|
|      | w domach jednorodzin.                                 | w domach dwurodzin. | w domach wielorodzin. | przeciętnie |
| 1921 | \$ 3.972  | \$ 3.762            | \$ 4.019              | \$ 3.947    |
| 1922 | 4.134   | 3.801               | 3.880                 | 4.005       |
| 1923 | 4.203   | 4.159               | 4.001                 | 4.127       |
| 1924 | 4.317   | 4.336               | 4.418                 | 4.352       |
| 1925 | 4.618   | 4.421               | 4.289                 | 4.464       |
| 1926 | 4.725   | 4.480               | 4.095                 | 4.422       |
| 1927 | 4.830   | 4.368               | 4.170                 | 4.449       |
| 1928 | 4.937   | 4.064               | 4.129                 | 4.407       |
| 1929 | 4.915   | 4.020               | 4.402                 | 4.566       |
| 1930 | 4.993   | 3.924               | 3.857                 | 4.385       |
| 1931 | 4.834   | 3.607               | 3.644                 | 4.225       |
| 1932 | 3.943   | 3.250               | 3.011                 | 3.705       |

cia od \$ 1.200 do \$ 2.000, oraz około jedna trzecia powyżej \$ 2.000.

Natomiast ze zbadania budżetów amerykańskich rodzin robotniczych i innych o małych dochodach oraz wzajemnego stosunku różnych składników kosztów utrzymania w warunkach amerykańskich wynika, że na mieszkanie może przypadać około 20% dochodu. W razie zaś nabywania domu na własność cena możliwa do zapłacenia przez rodzinę o małych czy średnich dochodach, ażeby nie stać się nadmiernym ciężarem i nie odbić się szkodliwie na innych działach budżetu, nie powinna przenosić sumy dochodu z dwóch lat. Wzajemny stosunek dopuszczalnego wydatku na komorne i do-

puszczalnej ceny domu własnego wynika zarówno z normalnego dla warunków amerykańskich kalkulowania komornego w stosunku do wartości domu, jak i z normalnych warunków finansowania budowy czy kupna własnych domów jednorodzinnych. Według powyższych cyfr dopuszczalne komorne i dopuszczalna cena domu dla trzech zasadniczych grup dochodowych została zestawiona w tabl. 1.

Tymczasem przeciętne koszty samej budowy domów jednorodzinnych oraz koszty budowy przypadające na jedno mieszkanie w domach wielorodzinnych z lat 1921 do 1932 przedstawiają się jak zobrazowano w tabl. 2.



Rys. 60.

„Apartment house'y” z mieszkaniami luksusowymi (Filadelfia). Pg. Arch. Record.

Cyfry te odnoszą się do samych tylko kosztów budowy, bez ceny gruntu. Dla otrzymania ceny sprzedażnej domu wraz z gruntem należy do cyfr tych dodać według obliczeń badaczy amerykańskich około 30%. To też w praktyce po doliczeniu cen gruntu kupno nowego domu jednorodzinnego o typie uważanym za normalny, tj. cztero- czy pięcio-pokojowego z kuchnią i łazienką, poniżej \$ 4.000 możliwym było tylko w bardzo wyjątkowych wypadkach. Zatem kupno, czy zbudowanie nawet najskromniejszego nowego „normalnego” domu jednorodzinnego było nieosiągalne dla dwóch trzecich rodzin amerykańskich.

Pozostawała jeszcze możliwość mieszkania w domu wielorodzinnym. Jednakowoż już z przytoczonej tabeli kosztów wynika, że różnica w kosztach budowy jednego mieszkania w domu jedno- czy wielo-rodzinnym jest w Ameryce bardzo małą. Pochodzi to głównie stąd, że domy jednorodzinne budowane są w A-

meryce przeważnie z drzewa, co znacznie zmniejsza ich koszt w porównaniu z domami wielorodzinnymi, dla których przepisy policyjne wymagają konstrukcji ogniotrwałej. Budowa domów jednorodzinnych z drzewa nie ma zresztą nic wspólnego z jakością czy poziomem ich wykonania. Nawet najbardziej luksusowe domy jednorodzinne bywają budowane z innych materiałów tylko w zupełnie wyjątkowych wypadkach.

Rzecz oczywista, że koszt gruntu rozkłada się w domu wielo-rodzinnym na większą ilość mieszkań, zatem teoretycznie powinien mniej obciążać mieszkanie w domu wielo- aniżeli jedno-rodzinnym, zwłaszcza przy wielkich wysokościach domów amerykańskich. Ale z drugiej strony, z powodu tej samej dopuszczalnej wielkiej wysokości i z powodu rozpowszechnienia spekulacji gruntowej, ceny gruntu budowlanego w śródmieściu miast amerykańskich dochodziły do takiego poziomu, że faktyczny koszt gruntu



Rys. 61 - 64. „Slums” w miastach amerykańskich.  
(Pg. E. E. Wood: Slums and Blighted Areas).

obciążający jedno mieszkanie w domu wielorodzinnym naogół wypadł niewiele taniej aniżeli w domu jednorodzinnym. Zatem również i mieszkanie w nowym domu wielorodzinnym było możliwym dla rodziny o rocznym dochodzie mniejszym niż \$ 2.000 jedynie w zupełnie wyjątkowych wypadkach. (por. D.O.M. Nr. 5/1929, str. 20).

Na tę nieproporcjonalną drożyznę mieszkań (znaną zresztą i w innych krajach) złożyło się kilka różnych przyczyn. Przede wszystkim zadziwiająco są wysokie koszty produkcji przemysłu budowlanego w porównaniu z innymi przemysłami, które potrafiły dostosować ceny swoich produktów do możliwości płatniczych nie tylko warstw najzamożniejszych. Zwłaszcza zaś uderzającym było porównanie z kroczącym na pierwszym miejscu w obniżeniu kosztów produkcji przemysłem samochodowym.

Według danych zestawionych przez wydawców miesięcznika gospodarczo-przemysłowego „Fortune”, limuzyna „Studebaker” w roku 1911 kosztowała \$ 5.000, przy tym była ona zaopatrzona w motor o sile 36.1 HP., dopuszczalna niedokładność części maszynowych wynosiła około jedną tysięczną cala. Limuzyna nie miała elektrycznych świateł, startera, czy innych ulepszeń uważanych dzisiaj za zrozumiałe same przez się. W roku 1931 samochód tej samej marki posiadał motor o sile 122 HP., konstrukcję wykonaną z dokładnością do jednej czterotysięcznej cala, nie mówiąc już o wszelkich innych udoskonaleniach, jakie stały się już normalnymi w ciągu lat dwudziestu. Koszt jego wynosił natomiast \$ 1.720.

Tymczasem dom jednorodzinny siedmiopokojowy z kuchnią, spiżarnią i dwiema łazienkami kosztował w roku 1911 \$ 7.000, a w roku 1931 \$ 14.000.

W cenie samochodu z roku 1911 przypadło na materiały \$ 1.100 a na robociznę w fabryce \$ 1.250. W cenie samochodu z roku 1931 przypadło na materiały \$ 565, na robociznę \$ 320. Tymczasem zarówno ceny jednostkowe materiałów jak i płace robotników wzrosły w owym czasie wielokrotnie. Natomiast wzrost ceny budowy w tym samym okresie pokrywa się w wielkim stopniu z wzrostem cen materiałów oraz płac robotników budowlanych. Jak widać przemysł samochodowy potrafił wynaleźć o tyle lepsze sposoby użytkowania ma-

teriałów oraz organizowania pracy, że pomimo wzrostu jednostkowych składników kosztów własnych uzyskał obniżenie ceny gotowego produktu, udostępniające go najszerszym masom.

Co prawda należy przyznać że w Ameryce związki zawodowe robotników budowlanych (najlepiej zorganizowane) potrafią również w wysokim stopniu wyzyskać słabość organizacyjną przemysłu budowlanego, osiągając stawki płacy za godzinę prawie dwukrotnie wyższe niż w przemyśle fabrycznych. Pewnym uzasadnieniem jest tu oczywiście sezonowość pracy w przemyśle budowlanym, ale sezonowość ta jest w Ameryce o wiele mniej wyraźna niż w Europie, i w żadnym wypadku nie usprawiedliwiłaby tak wielkiej rozpiętości (p. rys. 144 i str. 40). Poza tym podwyżka płac murarzy w ciągu czterech lat od 1916 do 1920 o 92% zeszła się ze zmniejszeniem wydajności robotnika o 40%, podnosząc skutkiem tego cenę jednostki roboczej o 220%, podczas gdy podwyżka o 118% w tym samym okresie w przemyśle samochodowym była zrównoważona zwiększeniem wydajności o 49%, tak że zwiększenie kosztu robocizny na jednostkę wyniosło jedynie 50%. Wzrost wydajności w przemyśle samochodowym tłumaczy się polepszeniem warunków pracy, podczas gdy w przemyśle budowlanym pozostały one w zasadzie niezmienione.

Jednakowoż główną przyczyną stosunkowej wysokości kosztów budowy pozostaje niemal zupełny brak zastosowania przez przemysł budowlany zasad racjonalizacji pracy zarówno na samej budowie jak i w administracji, dostawach itp., rojących się od zbędnych pośredników i które zachowały do dziś dnia metody mało co różne od stosowanych w czasach gdy nie istniał jeszcze przemysł a jedynie rzemiosło budowlane. Trzeba przyznać, że na ten stan rzeczy złożyło się wiele przyczyn, między innymi trudniejsza sytuacja przemysłu budowlanego, stale przenoszącego swój warsztat, w porównaniu z przemysłami fabrycznymi. Jednakowoż roztrząsanie tych przyczyn zaprowadziłoby za daleko. Także trzeba zauważyć, że pomimo niskiego poziomu organizacji amerykańskiego przemysłu budowlanego w porównaniu z innymi przemysłami, organizacja jego stoi mimo to pod wielu względami na o wiele wyższym poziomie ani-



Rys. 65 - 67. „Slums” w miastach amerykańskich. (Pg. E. E. Wood: Slums and Blighted Areas).



Rys. 68. 69.



Wiejskie rudery mieszkalne w Ameryce (pg. Arch. Record).

żeli organizacja przemysłu budowlanego europejskiego. Należy również podnieść bez porównania wyższą jakość materiałów i wykonania budowy, oczywiście jeśli idzie o starannie wykonywane budynki, a nie o nieraz „rabunkowe” budownictwo spekulacyjne. To też ten sam dom o tej samej jakości kosztowałby w Europie bezwątpienia jeszcze o wiele drożej aniżeli w Ameryce.

Innym ważnym choć długo niedocenianym przez Amerykanów czynnikiem wpływającym na drożyznę mieszkań w Ameryce było podnoszenie ceny domów przez koszt finansowania ich budowy. W odniesieniu do istniejących systemów finansowania panowało naogół również powszechne przeświadczenie o ich doskonałości. Pogląd ten był też istotnie dosyć uzasadnionym jeśli chodziło o budujących lub nabywców dysponujących gotówką w wysokości przynajmniej 30—50% ceny domu. Mogli oni uzyskać w większości Stanów z łatwością i na stosunkowo dogodnych warunkach pożyczkę z zabezpieczeniem hipotecznym na pierwszym miejscu czy to od jednego z wielkich towarzystw ubezpieczeń czy kas oszczędności w wysokości czasami do przeszło 50% wartości domu na okres do lat 15, czy to od kas oszczędnościowo-budowlanych w wysokości przeważnie około 60% a niekiedy do 80% wartości domu na okres do lat 12. Oprocentowanie tych pożyczek wahało się przeważnie około 6%, chociaż odchylenia w niektórych Stanach były bardzo wielkie. Przy tym oprocentowanie pożyczek kas oszczędnościowo-budowlanych było nieco wyższe aniżeli pożyczek towarzystw ubezpieczeń itp. wzamian za

większą sumę pożyczki w stosunku do wartości domu. Kasy oszczędnościowo-budowlane doszły w Ameryce do wielkiego rozwoju. W roku 1930 ilość ich wynosiła 12.324, a posiadane kapitały \$ 8.695.154.220. Przy tym kasy oszczędnościowo - budowlane dostarczały w owym czasie przeszło 30% ogółu pożyczek hipotecznych udzielanych na drobne budownictwo.

Natomiast w razie gdy posiadana gotówka wynosiła mniejszy procent ceny domu, wówczas pozostawało albo finansowanie za pomocą paru pożyczek hipotecznych z zabezpieczeniem na drugim i trzecim miejscu, albo kupno domu „na raty” od budującego w tym celu przedsiębiorcy.

Jednak oba te sposoby były zarówno kosztowne jak ryzykowne. Pożyczaniem na pierwszą hipotekę zajmowały się w Ameryce instytucje poważne i oparte na solidnych podstawach, zatem dające gwarancję bezpieczeństwa, jednakowoż pożyczka taka rzadko kiedy wynosiła ponad 50% kosztu domu. Natomiast udzielanie pożyczek hipotecznych z zabezpieczeniem na drugim lub trzecim miejscu stanowiło klasyczny teren dla operacji zarówno instytucji jak prywatnych kapitalistów o mniej lub więcej niesolidnym, awanturniczym, czy wręcz oszukańczym charakterze. Przy tym procenta od tych pożyczek chociaż oficjalnie musiały trzymać się prawnie dozwolonego maksimum, to jednak w rzeczywistości ukrywały się pod różnymi „dyskontami”, „bonifikatami”, itp., tak że pożyczający płacił w rezultacie nieraz do 20% rocznie.

Kupno domu na raty było możliwym od przedsiębiorcy budowlanego budującego domy dla sprzedaży. Przedsiębiorstwa tego typu stanowią w Ameryce niemal regułę gdy chodzi o małe domy mieszkalne. Zwykle przedsiębiorca zakupuje większy obszar nieurządzonego gruntu i buduje całe „osiedle” wraz z potrzebnymi inwestycjami, zate ulicami, kanalizacją, itd. Jednakowoż system sprzedaży na raty jest stosunkowo mało rozpowszechnionym, głównie naskutek trudności prawnych dla należytego zabezpieczenia transakcji. Zwykle tytuł własności przechodzi na nabywcę przy tego rodzaju kupnie po wpłaceniu 50% należności, której reszta zostaje wpisana na hipotekę na rzecz sprzedającego. Jednakowoż częstymi są wypadki wielkich i niemożliwych do odzyskania strat zarówno dla kupującego jak i sprzedającego w razie niedotrzymania umowy przez drugą stronę. Przy tym, skutkiem tego, że przedsiębiorca musi uzyskać oprocentowanie swego uwięzionego w tego rodzaju transakcji kapitału, system kupowania na raty stwarza dalsze dodatkowe koszty, ponad i tak wysokie sumy jakie musi płacić kupujący na rzecz przedsiębiorcy nawet przy zapłacie gotówką.

Naprzykład wedle badań przeprowadzonych w Kalifornii nad domami, których cena sprzedażna wynosiła \$ 5.000, stwierdzono, że na cenę tę składają się następujące elementy:

|                         |     |               |
|-------------------------|-----|---------------|
| robocizna               | 26% | czyli \$ 1300 |
| materiały               | 25% | „ \$ 1250     |
| grunt                   | 22% | „ \$ 1100     |
| przedsiębiorcy (t.j.    | 27% | „ \$ 1350     |
| zysk i koszta handlowe) |     |               |
|                         |     | \$ 5000       |

Wysokość odsetków zysku i kosztów handlowych tłumaczy się jeśli idzie o samą budowę przede wszystkim nadmiernym rozdrobnieniem przedsiębiorstw i co za tym idzie nadmiernym rozwojem pośrednictwa. Natomiast w razie gdy przedsiębiorca tworzy całe osiedle dochodzą jeszcze ponadto wysokie dodatkowe koszta handlowe (reklama, akwizycja) wywołane przez rozwój spekulacji gruntowej i przez skutkiem tego silną konkurencję. Wedle niektórych autorów amerykańskich w typowym wypadku parcelacji nowego terenu przez przedsiębiorcę, gdy cena jednego akra gruntu nieurządzonego jaką zapłacił

przedsiębiorca wynosiła \$ 3000, cena sprzedażna jednego akra parceli budowlanej wynosiła \$ 25.000. W wypadkach najlepiej zorganizowanych przedsiębiorstw, unikających wszelkich zbędnych kosztów pośrednictwa i operujących w głównej części własnym a nie pożyczonym kapitałem, proporcja ta wynosiła \$ 3000 do \$ 16.000. Przy tym na poszczególne elementy ceny sprzedażnej przypadało w tym ostatnim wypadku:

|                    |      |
|--------------------|------|
| na sam grunt       | 25%  |
| na inwestycje      | 26%  |
| na koszta handlowe | 30%  |
| na oprocentowanie  | 3%   |
| na zysk            | 16%  |
|                    | 100% |

Z zestawienia tego widzimy jak wysokie były koszta dodatkowe nawet w najkorzystniejszym wypadku.

Cytry wykazujące nieproporcjonalną wysokość kosztów domów i mieszkań oraz jej przyczyny były jednakże do bardzo niedawna w Ameryce prawie że nieznanne. Natomiast już tylko niektórzy działacze mieszkaniowi zdawali sobie sprawę z okoliczności, na którą porównanie ceny mieszkania z siłą płatniczą społeczeństwa wskazywało pośrednio. Mianowicie wynikało z niego i to, że domy i mieszkania uważane za „normalne” stanowiły w rzeczywistości wyrażną mniejszość. Oczywiście jest bowiem, że cena domu starego lecz pod względem użytkowym równowartościowego z domem nowym byłaby mało co niższą. Zatem mieszkanie w takim domu było tak samo niedostępnym dla dwóch trzecich społeczeństwa jak mieszkanie w nowym domu. Innymi słowy owe dwie trzecie musiały mieszkać w warunkach wyraźnie gorszych. Coprawda możnaby tu powiedzieć, że przy wysokiej stopie życiowej Amerykanów oraz przy ich wrażliwości we wszystkich warstwach społecznych na szybko zmieniające się mody zarówno w odniesieniu do rodzaju mieszkania jak i do okolicy, którą „należy” zamieszkiwać, dom z którego wyprowadzili się jego pierwotni mieszkańcy może być pod względem użytkowym zupełnie zadawalającym. Ale z drugiej strony nie można zapominać, że w Ameryce domy mieszkalne buduje się w przewidywaniu najwyżej 50 lat ich istnienia. Za-

tem pogarszanie się stanu technicznego budynku idzie bardzo szybko kiedy ustanie staranna konserwacja. Przy tym, gdy pierwotni mieszkańcy opuszczają jakąś dzielnicę, wówczas wchodzi na ich miejsce warstwa uboższa, wymagająca mieszkań mniejszych. Skutkiem tego mieszkania dawne dzieli się na parę mniejszych, często nieracjonalnych na skutek swej prowizoryczności. Przy tym, skoro raz rozpocznie się proces dzielenia mieszkań, właściciel dąży z natury rzeczy do coraz dalszego zwiększenia ilości mieszkańców aż do możliwego ich stłoczenia. Upadek całych dzielnic domów starszych idzie zatem bardzo szybko.

Niestety statystyka gęstości zaludnienia mieszkań (ilość mieszkańców na izbę), dająca może najlepsze pojęcie o stanie mieszkaniowym jakiegoś środowiska, w Ameryce prawie że nie istnieje, poza zupełnie wyjątkowymi wypadkami. Jednak w wypadkach, w których ją przeprowadzono wykazała ona naprzykład w mieście Detroit w najgorszej dzielnicy gęstość przeciętną 2.66 na izbę.

W braku statystyki najwłaściwszej dla badania poziomu mieszkaniowego Stanów Zjednoczonych trzeba się z konieczności opierać na cyfrach jakie są do dyspozycji, odnoszących się do innych stron zagadnienia mieszkaniowego. Pewne pojęcie o trafiających się stosunkach mieszkaniowych w Nowym Jorku daje na przykład istnienie w śródmieściu przeszło 200.000 pokoi mieszkalnych pozbawionych okien. Także znane są liczne wypadki całych dzielnic nieskanalizowanych w miastach amerykańskich prawie wszystkich wielkości poza największymi.

Jeśli natomiast zwrócimy się do wsi, wówczas można wskazać okolice w których stwierdzono, że w 40% rodzin ilość mieszkańców na izbę wynosi ponad 2, w 10% w jednej izbie spało od 5 do 4 osób, w 11% ponad 6 osób, a w niektórych wypadkach po 9 i 10 osób. Można wskazać okolice w których procent budynków mieszkalnych jednoizbowych dochodzi do 43, okolice w których 85% i więcej budynków mieszkalnych nie posiada nawet najprymitywniejszego ustępu.

Oczywiście jednak trzeba do cyfr dotyczących mieszkań najgorszych wprowadzić pewną korektę, zwłaszcza jeśli

idzie o miasta. Mianowicie przy wyższej stopie życiowej Ameryki i przy wyższym poziomie cywilizacyjnym i higienicznym w porównaniu z innymi krajami, złe mieszkanie jest stosunkowo o wiele mniej szkodliwym w swych skutkach, które zostają złagodzone przez lepsze warunki życiowe na innych polach. Tak na przykład (w skrajnym wypadku) brak okna zewnętrznego, dopuszczany w Ameryce o wiele łatwiej aniżeli w Europie przez policję budowlaną, nie może być uważany za szkodliwy tam gdzie zastosowano w całym budynku sztuczną wentylację elektryczną i filtrowanie powietrza. Także gdyby przeprowadzić porównanie przeciętnego poziomu mieszkaniowego w Ameryce z analogicznym poziomem w Europie, z pewnością wypadłoby ono wybitnie na korzyść Ameryki. Z drugiej strony jednak charakterystyczną dla sytuacji mieszkaniowej amerykańskiej pozostanie zadziwiająca rozpiętość pomiędzy mieszkaniami uważanymi za normalne a mieszkaniami najgorszymi.

Cyfry wskazujące na wielkie ilości mieszkań poniżej poziomu „normalnego” były jednak do niedawna w Ameryce również nieomal że nieznanne. Natomiast potocznie używano zamiast statystyki uogólnień cyfrowych otrzymanych z paru niewielkich ośrodków czy dzielnic uznanych za „typowe”.

Zadziwiającym jest również i spokój z jakim amerykańscy działacze społeczni, polityczni i mieszkaniowi przyjmowali istnienie nawet tych ilości mieszkań najgorszych o których wiadano powszechnie. Wy tłumaczenie tego szczególnego zjawiska, podobnie zresztą jak i wytłumaczenie wielu innych skądinąd niezrozumiałych zjawisk społecznych i gospodarczych w Ameryce, można znaleźć w specyficznym amerykańskim poglądzie na sprawę gospodarstwa społecznego. Mianowicie warunki rozwoju ekonomicznego Ameryki w ciągu ostatniego stulecia, odkrywanie coraz to nowych i jakby niewyczerpanych bogactw naturalnych, a w końcu niewidziany nigdy przed tym w tym stopniu rozwój dobrobytu w latach powojennych, wytworzyły u Amerykanów w latach tych nieograniczony wprost o p t y m i z m gospodarczy. Optymizm ten, ogarniający całe społeczeństwo i wywie-

rający przemożny wpływ na światopogląd Amerykanina nie tylko w sprawach gospodarczych, dochodził do granic dla Europejczyka wprost niezrozumiałych. Kazał on Amerykanom wierzyć w nieskończony i nieprzerwany rozwój gospodarczy kraju, oraz nieustanne podnoszenie się ogólnego dobrobytu i stopy życiowej, przy czym rozwój ten miał iść w tempie coraz szybszym. Zatem np. zastępowania statystyki mieszkaniowej przez uznawanie ośrodków w pełni rozkwitu za typowe nie trzeba wcale uważać za dążenie do wprowadzenia w błąd opinii. Bowiem Amerykanin wierzył święcie, że jeśli nawet istnieją warunki gorsze, to już w najbliższej przyszłości dojdą one do poziomu „normalnego”. Dlatego też „slumsy” i wszelkie inne złe warunki mieszkaniowe uważano ogólnie za rzecz wybitnie przejściową i krótkotrwałą. Wierzone, że znikną one przez sam naturalny rozwój. W związku z tym optymistycznym światopoglądem mogło też powstać ogólne przekonanie, że własny dom sześciopokojowy jest formą mieszkania „normalną” dla każdego Amerykanina. Skutkiem tego poglądu również największa ankieta mieszkaniowa przeprowadzona w Ameryce w latach 1926—1930 przez komisję powołaną w tym celu przez Prezydenta Hoovera, otrzymała już w swej nazwie jako główny temat sprawę budowy własnych domów jednorodzinnych (The President's Conference on Home Building and Home Ownership). Rzecz inna, że Komisja ta pod wpływem stwierdzanych przez siebie warunków oraz pod wpływem zjawisk kryzysowych przesunęła następnie punkt ciężkości swoich badań w inne dziedziny.

Wiara w automatyczne znikanie nędzy mieszkaniowej znajdowała też pozorne poparcie w kształtowaniu się warunków mieszkaniowych napływającej do Ameryki do niedawna nieprzerwanie i migracji. Imigranci, dostarczający przemysłowi amerykańskiemu taniej siły roboczej niekwalifikowanej, stojący na bezporównania niższym od Amerykanów poziomie cywilizacji, wypełniali stale mieszkania najgorsze. Następnie zaś amerykanizując się i wstępując w szeregi robotników kwalifikowanych, zorganizowanych w związki zawodowe i otrzymujących najwyższe płace na świecie, przenosili się stopniowo

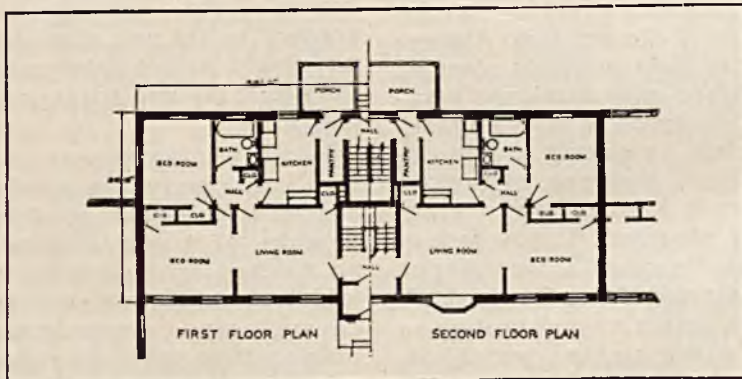
do mieszkań lepszych, aż do dojścia, może w drugim pokoleniu, do własnego domu „normalnego”. Robotnik kwalifikowany bowiem zarabiał przed kryzysem r. 1929, często od \$ 1500 rocznie wwyż. Tymczasem zaś nowe transporty imigrantów zapełniały z kolei mieszkania opuszczone przez wcześniej przybyłych, którzy weszli już w obręb normalnych rozważań amerykańskich o sprawach mieszkaniowych. I zdaje się, że nie bez znaczenia dla małego stosunkowo zainteresowania mieszkaniem najgorszymi była okoliczność, że zamieszkiwali je (przynajmniej w większych miastach) w ogromnej większości imigranci oraz murzyni, zatem element obcy, wzbudzający z natury rzeczy małe zainteresowanie i wywierający mały wpływ na opinię, a w końcu odgrywający także małą rolę przy wyborach. Okoliczność ta wpłynęła niewątpliwie na niezdawanie sobie sprawy z tego jak wielkimi są ilości mieszkań „nienormalnych”, oraz była ona również bezwątpienia przyczyną traktowania sprawy walki ze „slumsami” jako zagadnienia raczej estetyczno - urbanistycznego, a nie społecznego czy gospodarczego.

Wiara w nieprzerwany naturalny postęp i automatyczne nieskończone podnoszenie się ogólnego dobrobytu powodowała też między innymi ogólnie znaną niechęć Amerykanów w stosunku do jakiegokolwiek interwencji rządowej w życie społeczne i gospodarcze. Zwykle podaje się jako przyczynę tej niechęci amerykański liberalizm ekonomiczny i obawę konkurencji ze strony rządu dla przedsiębiorstw prywatnych. Ale może równie ważnym czynnikiem było tu przekonanie o **z b y t e c z n o ś c i** jakiegokolwiek interwencji.

Toteż rozmiary nielicznych akcji rządowych na polu mieszkaniowym w Ameryce przed kryzysem r. 1929 są niezwykle małe. Przy tym dotyczą one prawie wszystkie zarządzeń wyjątkowych w związku z okresem wojny światowej.

Przed wojną istniały co prawda w wielu Stanach ustawy zwane mieszkaniowymi, jednakowoż odpowiadały one raczej europejskim ustawom budowlanym w odniesieniu do pomieszczeń mieszkalnych, a wzgl. ustawom o inspekcji mieszkaniowej. Wymagania tych ustaw w





Rys. 70 - 73. Osiedla dla robotników zakładów amunicyjnych zbudowane podczas wojny światowej.  
 (Pg. E. E. Wood: Recent Trends in American Housing).

odniesieniu do minimalnych wymiarów, oświetlenia itd. były przeważnie o wiele mniejsze niż w ustawach obowiązujących w Europie. Z drugiej strony jednak wprowadzały one nieznaną w tym zakresie w wielu krajach europejskich stały nadzór przez władze nad stanem utrzymania budynków mieszkalnych.

Natomiast w czasie wojny światowej spotyka się na wielką skalę zakrojoną akcją budowy przez rząd osiedli dla robotników zatrudnionych w nagle rozbudowanych ośrodkach przemysłu wojennego. Osiedla te były budowane albo przez rząd bezpośrednio, albo też za pośrednictwem konsorcjów przemysłu wojennego. Ilość rodzin, które otrzymały w ten sposób mieszkania dochodziła do 16.000. Pracowali przy planowaniu tych osiedli z obowiązku obywatelskiego najlepsi architekci i urbaniści amerykańscy, toteż powstał w ten sposób cały szereg osiedli rzeczywiście wzorowych. Byłyby one niewątpliwie przyczyniły się do podniesienia ogólnego poziomu mieszkań robotniczych, gdyby nie głód mieszkaniowy jaki nastąpił po zawarciu pokoju na skutek zatrzymania normalnego przyrostu mieszkań w ciągu lat wojennych. Przy tym czynniki rządowe dążyły zaraz od chwili zakończenia wojny do jak najszybszego wycofania się z akcji mieszkaniowej.

Powojenny głód mieszkaniowy spowodował szereg zarządzeń „ochrony lokatorów”. Jednakże były to przeważnie lokalne zarządzenia samorządowe, zatem różniące się w wysokim stopniu pomiędzy sobą w różnych miejscowościach. Dotyczyły one zarówno najwyższych dopuszczalnych czynszów, jak i utrudnień eksmisji. Zarządzenia te uznawano wszędzie jako jedynie przejściowe i wyjątkowe, toteż znoszono je jak najprędzej skoro tylko ustąpił ostry głód mieszkaniowy już w parę lat po wojnie. Najdłużej zachowano część podobnych przepisów w mieście Nowym Jorku (dla mieszkań o najniższych czynszach aż do roku 1929), jednakowoż w końcowych latach były one pozbawione większego praktycznego znaczenia.

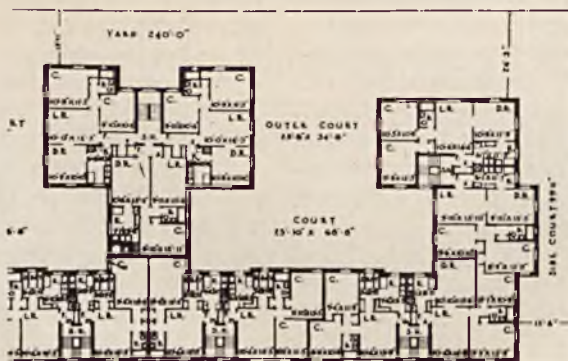
W celu ożywienia ruchu budowlanego wprowadzono po wojnie w paru ośrodkach ustawy zwalniające nowe budynki mieszkalne od podatków. Jednakowoż jedynym przykładem przeprowadzenia

tego rodzaju akcji na większą skalę jest miasto Nowy Jork. Mianowicie z wydanej przez Stan Nowy Jork ustawy uprawniającej gminy miejskie do zwalniania nowowzniesionych budynków mieszkalnych od podatków miejskich skorzystała jedynie gmina miasta Nowego Jorku. Wydane przepisy zawierały jednak tylko bardzo słabe zastrzeżenia dążące do popierania budowy mieszkań małych i tanich. Toteż chociaż ustawa ta posłużyła do wielkiego ożywienia ruchu budowlanego, w rezultacie ze zwolnień od podatków skorzystały prawie wyłącznie przedsiębiorstwa spekulacyjne budujące mieszkania dla warstw zamożnych, podczas gdy dla budżetu miejskiego strata była dość dotkliwa. Ustawa o zwolnieniu od podatków przetrwała w częściowo zmienianej formie do roku 1924. Natomiast w roku 1926 odżyła ona pod inną i bardzo doniosłą w swych skutkach postacią.

Mianowicie w tym roku przeprowadzono w Stanie Nowy Jork ustawę „New York State Housing Law” zwalniającą od podatków stanowych oraz uprawniającą gminy miejskie do zwalniania od podatków miejskich takich spółdzielni oraz przedsiębiorstw mieszkaniowych, które zastosują się do przepisanych w ustawie wysokich wymagań higienicznych mieszkań, nie będą pobierać czynszów ponad oznaczone w ustawie maksimum (tj. ponad \$ 8.— do \$ 12.50 za izbę, w zależności od położenia mieszkań), oraz ograniczą zysk do 6% od kapitału, w tym, że w razie nadwyżki dochodów ma ona być przeznaczona na obniżenie czynszów. Poza tym ustawa ustanawiała stały nadzór nad przedsięwzięciami korzystającymi ze zwolnienia od podatków. Ustawa ta doczekała się (przed kryzysem ekonomicznym) realizacji jedynie w mieście Nowym Jorku. Jednakowoż posłużyła ona tam do rozbudzenia i skonsolidowania ruchu spółdzielczo - mieszkaniowego, który dotąd walczył z wielkimi trudnościami, a następnie nadała główny kierunek akcji mieszkaniowej Stanów Zjednoczonych w czasie kryzysu.

Według przepisów ustawy wybudowano w mieście Nowym Jorku do 1930 roku dziewięć grup domów wielorodzinnych, mieszczących około 1.700 rodzin, kosztem około \$ 9.000.000. Budynki te zostały wzniesione przez sześć organizacji, tj.

Rys. 74. Osiedle Spółdzielni „Amalgamated Dwellings” w Nowym Jorku z r. 1927, zbudowane na podstawie „New York State Housing Law” (pg. E. E. Wood: Recent Trends).



Rys. 75, 76. Osiedle fundacji mieszkań dla murzynów „Paul Lawrence Dunbar Apartments” w Nowym Jorku z r. 1927, zbudowane na podstawie „N. Y. State Housing Law” (Pg. E. E. Wood: Recent Trends).

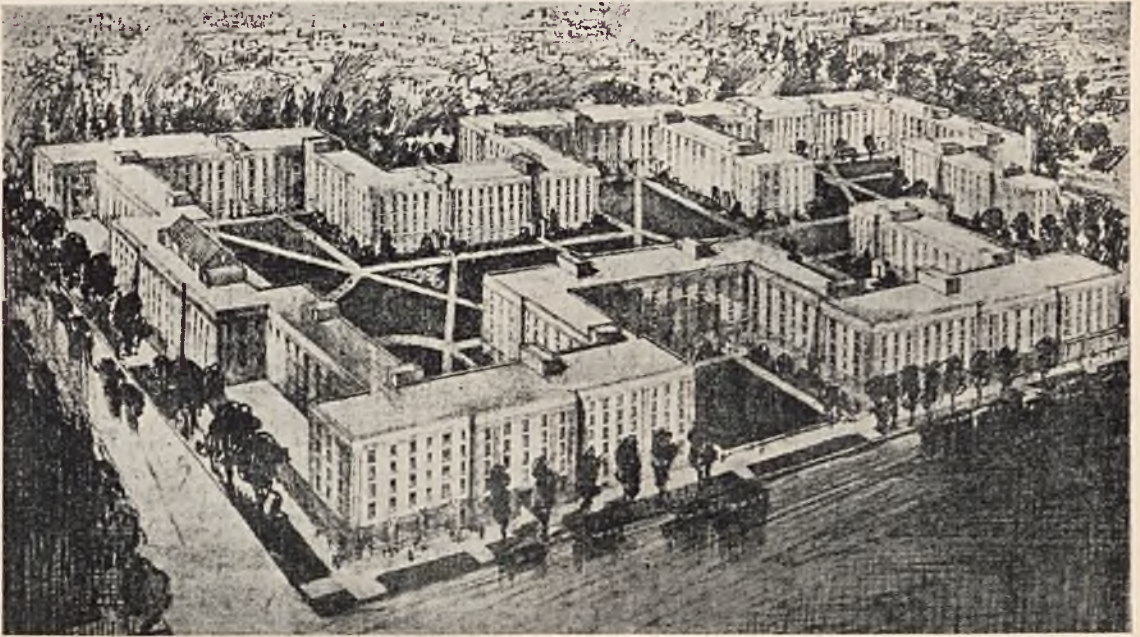
trzy spółdzielnie, jedną fundację i dwa przedsiębiorstwa dochodowe. Fundacje mieszkaniowe zdarzały się w Ameryce w kilku wypadkach już poprzednio, zarówno jako osiedla domów jednorodzinnych jak również i jako domy wielorodzinne w miastach. Były one prowadzo-

ne na zasadach podobnych do wymaganych przez „New York State Housing law”. Jednakowoż prowadzenie ich było, oczywiście, o wiele kosztowniejszym bez zwolnienia od podatków, toteż niektóre z nich nie potrafiły przetrwać kryzysu gospodarczego (p. str. 24). Natomiast dwa



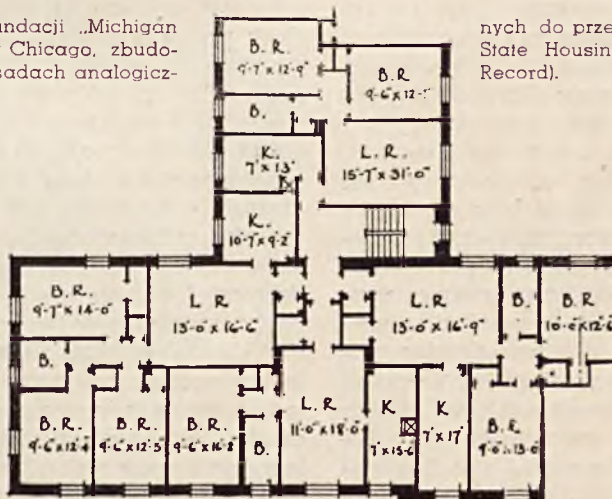
Rys. 77, 78.

Osiedla „Amalgamated Dwellings” z r. 1927 i 1930 (Pg. E. E. Wood).



Rys. 79, 80. Osiedle fundacji „Michigan Boulevard Gardens” w Chicago, zbudowane w r. 1930, na zasadach analogicz-

nych do przepisanych przez New York State Housing Law (pg. Architectural Record).





Rys. 81. Domy funduszu weteranów w Kalifornii (pg. E.E. Wood: Recent Trends im American Housing)

przedsiębiorstwa dochodowe, które zgodziły się poddać przepisom ustawy, skłonił do tego kroku dopiero kryzys gospodarczy, podczas gdy poprzednio kapitał prywatny patrzył z pogardą na przedsięwzięcia dające dochód nie wyższy od 6%. Administracja dotychczas zbudowanych domów „ustawowych” daje wyniki zupełnie zadowalniające, jednak nie udało się tym sposobem dostarczyć większej ilości mieszkań dla rodzin o rocznym dochodzie mniejszym niż około \$ 1.500. Innymi słowy mieszkania te były dostępne jedynie dla rodzin o zarobkach robotników kwalifikowanych.

Odrębną charakterem akcję mieszkaniową przeprowadziły od szeregu lat władze Stanu Kaliforni. Akcja ta wiąże się również z zarządzeniami powojennymi. Mianowicie bezpośrednio po wojnie przeprowadzono w Kaliforni ustawę mającą na celu budowę przez władze stanowe osiedli rolnych dla weteranów, połączoną z przygotowaniem pod uprawę obszarów pustynnych. Osiedli tych zbudowano jedynie dwa, przy czym okazało się, że nie dają one spodziewanych korzyści ani władzom, ani miesz-

kańcom. Natomiast akcja władz skierowała się następnie (od roku 1921) w innym kierunku. Mianowicie przez emisję papierów stanowych na sumę do r. 1930 \$ 50.000.000 utworzono fundusz finansowania budowy i kupna domów jednorodzinnych oraz farm przez weteranów. Przeprowadzenie tej akcji napotykało na bardzo wielkie trudności prawne, ponieważ konstytucja prawie wszystkich stanów nie pozwala na udzielanie pożyczek na cele mieszkaniowe z pieniędzy stanowych. W myśl ustawy kalifornijskiej nabywca płaci przy kupnie 15% ceny domu, a względnie 10% ceny farmy, po czym reszta należności zostaje spłacona z oprocentowaniem 5% w ratach miesięcznych w ciągu lat 20. Akcja ta daje wyniki zadowalniające, tj. nabywcy wywiązują się regularnie ze swych zobowiązań i skarb nie poniósł strat, przy czym uzyskało w ten sposób własne domy do roku 1930 przeszło 7000 rodzin. Jednakowoż trudnym jest sprawdzenie twierdzenia sprawozdania zarządu funduszu, że ponad 90% nabywców nie byłoby w stanie nabyć własnego domu w żaden inny sposób.

Zasadnicza zmiana w poglądach na sytuację mieszkaniową w Ameryce, a do pewnego stopnia i w samej sytuacji mieszkaniowej, przychodzi dopiero w związku z kryzysem ekonomicznym, za którego początek uważa się zwykle krach giełdowy z 1929 roku. Jednak ujęcie to nie jest ścisłym. W różnych gałęziach życia gospodarczego kryzys nie dawał się odczuć jeszcze przez długi czas po krachu giełdowym, a w innych rozpoczął się o wiele wcześniej. I tak w przemyśle budowlanym pierwsze zapowiedzi kryzysu zjawiły się już w roku 1926. Przemysł budowlany osiągnął był wówczas niemal maksimum zdolności produkcyjnej. Zdolność ta wzrosła niezwykle w okresie lat bezpośrednio po wojnie światowej, w których trzeba było napełnić lukę spowodowaną w normalnym przyroście budynków przez lata wojenne, oraz w których rozwój życia gospodarczego i wzrastający dobrobyt stwarzał wciąż nowe zapotrzebowania. Natomiast w roku 1926 nastąpiło już pewne nasycenie rynku w zakresie budynków biurowych oraz budynków mieszkalnych wielorodzinnych, oczywiście tych ostatnich tylko jeśli idzie o „rynek” tworzony przez szczytową trzecią część społeczeństwa. Budynki biurowe i mniej lub więcej luksusowe „apartment-house’y” stanowiły jednakowoż bardzo wielki odsetek budynków wznoszonych w Ameryce w tym okresie. Na te dwie formy budownictwa rzuciła się bowiem przede wszystkim spekulacja budowlana, osiągająca i spodziewająca się osiągnąć w tej właśnie dziedzinie największe zyski. Przy tym zapotrzebowanie na mieszkania w wysokich domach wielorodzinnych w porównaniu z domami jednorodzinnymi wzrastało rzeczywiście w ostatnich latach przed kryzysem. Złożyło się na to wiele przyczyn, między innymi również w paradoksalny sposób rozwój komunikacji samochodowej. Mianowicie z jednej strony rozpowszechnienie samochodu ułatwiało mieszkanie poza miastem, ale z drugiej wielkie ilości samochodów krążących po ulicach miejskich, których szerokości nie przewidywały tego rodzaju ruchu, stwarzały takie trudności w poruszaniu się, że zaczęto dążyć do możliwego skrócenia drogi od miejsca zamieszkania do miejsca pracy, czy też do dzielnicy han-

dlowej czy rozrywkowej. Spadek zaś ilości wznoszonych budynków mieszkalnych wielorodzinnych, gdy począł się przejawiać kryzys tego typu nieruchomości, tłumaczono zresztą wówczas nawet ze strony działaczy mieszkaniowych, w sposób po amerykańsku optymistyczny, jako powrót społeczeństwa do domów jednorodzinnych. Podobnie zresztą nie brak było i później optymistów, którzy tłumaczyli w ten sposób objaw kryzysowy znany również i z innych krajów, mianowicie mniejszy spadek budowy domów jednorodzinnych aniżeli innych gałęzi budownictwa.

Przemysł budowlany śledził z niepokojem zahamowanie działalności w tak ważnej dla niego dziedzinie i starał się za wszelką cenę o utrzymanie i tego ruchu budowlanego nawet po nasyceniu rynku, chociaż w innych dziedzinach wzrastał on jeszcze w dalszym ciągu. Walczył on o rynek zbytu najpierw przez stosowanie wysoce wydoskonalonych metod „akwizycji”, i metoda ta była rzeczywiście skuteczną jak długo utrzymywała się ogólna wysoka koniunktura w życiu gospodarczym. Natomiast później zagrożony spadkiem produkcji przemysł budowlany zaczął także zastanawiać się nad problematami swoich kosztów produkcji. W ten sposób prawie dopiero na skutek kryzysu przemysłowcy zaczęli się zastanawiać nad tym, że budownictwo mieszkaniowe zdolne jest zaopatrywać jedynie jedną trzecią część „rynku”. Przedtem zaś mówili o tym zjawisku prawie wyłącznie działacze mieszkaniowi uważani za „radykałów”. Przemysł budowlany zaczął zwracać uwagę na dysproporcję pomiędzy jego kosztami własnymi a analogicznymi kosztami innych gałęzi przemysłu. Wielkim potencjalnym rynkiem zbytu dla budownictwa mieszkaniowego zajęli się też inni przedsiębiorcy. Toteż zapoczątkowano szereg poważnych badań idących po linii możliwości zastosowania do budownictwa mieszkalnego masowej produkcji fabrycznej. Badania te prowadzą do chwili obecnej zarówno firmy mniej lub więcej związane z budownictwem czy jego częściami jak i fabryki wagonów, samochodów i. in., laboratoria uniwersyteckie oraz szereg prywatnych inżynierów, architektów itp. Jednakowoż prawie wszystkie te prace prowadzone

są do dziś dnia ze względów konkurencyjnych w tajemnicy. Toteż mało wiadomo o ich wynikach. Natomiast wiadomo, że jedno z najpoważniejszych przedsięwzięć tego rodzaju, fabryka części samochodowych Smith Bros., zlikwidowała po paru latach swoje badania nad tym zagadnieniem, widocznie nie otrzymawszy zadawalniających wyników. Inne zaś organizacje czy też badacze prywatni, po kilku latach badań, nie dostarczyli dotychczas rozwiązania, które znalazłoby zastosowanie praktyczne, a wszystkie lansowane co parę miesięcy modele domów fabrycznie produkowanych okazują się wciąż tak samo drogimi jak domy o konstrukcji tradycyjnej.

W praktyce zatem pierwsze zapowiedzi spadku produkcji pojawiły się w przemyśle budowlanym już od roku 1926. Tymczasem przyszedł historyczny dzień 24 października 1929 roku, i aksjomat amerykańskiego optymizmu, wiara w nieprzerwany i nieskończony rozwój, doznał nagłego brutalnego wstrząsu. Faktu tego zresztą przez długi czas nie uznawali sami Amerykanie. Przez pierwszy okres po krachu giełdowym twierdzono uporczywie, że jest to jedynie przesilenie finansowe, i że nie dotyczy ono bynajmniej całości życia gospodarczego. Następnie zaś, skoro pogląd ten stał się już niemożliwym do utrzymania, pocieszano się statystyką poprzedniego okresowego wzrastania i cofania się konjunktury w życiu gospodarczym amerykańskim. Prawie każdy miesiąc pogłębiającego się kryzysu przynosił zapowiedzi, że najniższy punkt został już osiągnięty i że zaczyna się już poprawa. Tymczasem jednak rząd i kierownicy życia gospodarczego starali się przeciwdziałać kryzysowi przez „nakręcanie” konjunktury. Zapewniano przy tym społeczeństwo, że są to jedynie zarządzenia czasowe i wyjątkowe. A nad innymi głooszonymi poprzednio przez siebie samych zastrzeżeniami przeciwko ingerencji rządu w życie gospodarcze przechodzono do porządku o charakterystyczną anglosaską naiwnością, często niesłusznie brana za hipokryzję.

I w tym „nakręcaniu” znalazło się miejsce również i na akcję mieszkaniowo - budowlaną. Grało tu zatem rolę na pierwszym miejscu nie dążenie do poprawy sytuacji mieszkaniowej, ale dąże-

nie do zwalczania bezrobocia przez ruszenie przemysłu. Toteż wydatki na roboty i budynki publiczne stanowiły początkowo lwią część sum wydawanych przez rząd na budownictwo. Sytuacja zmieniła się pod tym względem głównie dopiero po wyborze prezydenta Roosevelta w dniu 4.III.1933 r. Przyszli wówczas do władzy demokraci, stronnictwo, mówiąc terminami europejskimi, bardziej „lewicowe” od republikanów.

Jednak posunięcia rządu prezydenta Roosevelta w zakresie polityki mieszkaniowej noszą ten sam charakter chaotyczności i zmienności programu co i jego zarządzenia w innych dziedzinach życia gospodarczego. W ciągu ostatnich sześciu lat tworzono zatem już kilkanaście najrozmaitszych centralnych władz i urzędów mających kierować polityką mieszkaniową względnie jej pojedynczymi działami. Przy tym kompetencje tych władz stawały w ciągłym wzajemnym konflikcie, niektóre nowe władze musiały likwidować niemal że nim przystąpiły do jakiegokolwiek działalności, inne łączono co parę miesięcy w coraz to nowy sposób, tak że nawet fachowcy mieszkaniowi amerykańscy mogą tylko z trudem orientować się w tej dżungli prawno - administracyjnej. Trudności powiększają się tu jeszcze przez drobną na pozór okoliczność, mianowicie przez zwyczaj amerykański nazywania instytucji państwowych jedynie inicjałami ich nazw, nieraz bardzo podobnych. Miarą powstających trudności może być fakt, że stowarzyszenie amerykańskich pracowników mieszkaniowych zamieściło w r. 1937 w swym roczniku specjalny słownik wyjaśniający nazwy i charakter instytucji oznaczonych inicjałami. Miarą chaotyczności akcji rządowej może być również powstanie w 1935 r. samorzutnie, z inicjatywy kierowników ośmiu różnych rządowych władz mieszkaniowych, działającego początkowo bez podstaw prawnych „Central Housing Committee”, mającego na celu wzajemne uzgadnianie zamierzeń.

Pewnym wyłomaczeniem dla chaotyczności posunięć mieszkaniowych rządu (choć i jednocześnie utrudnia ono jeszcze bardziej zrozumienie tych posunięć) może być również niezwykle szeroki i różnorodny a często niejasno sprecyzowany i przypadkowo wzajemnie po-

wiązany zakres celów jaki postawił sobie rząd w tej całkiem nowej dla siebie dziedzinie. I w celach tych znajdujemy też, znane z tyłu innych krajów, pomieszanie w najróżniejszy sposób dążeń gospodarczych i społecznych.

Między celami państwowej działalności mieszkaniowej znajdowało się, zarówno za Hoovera jak i początkowo za Roosevelta na pierwszym miejscu, jak już wspomnieliśmy, „nakręcanie” koniunktury gospodarczej przez ruszenie przemysłu budowlanego. Ale jednocześnie rząd Roosevelta prowadził politykę zwalczającą wielki przemysł a popierającą żądania robotniczych związków zawodowych, podczas gdy w życiu budowlanym właśnie jedną z przyczyn hamujących rozwój była polityka prowadzona przez niezwykle silne w tym przemyśle związki zawodowe (por. niżej). Celem rządowej polityki mieszkaniowej forsowanym przez optymistów było również ożywienie prywatnego i drobnego ruchu budowlanego, tj. głównie budowy domów własnych, przez uzdrowienie rynków finansowania tego budownictwa, jako też stworzenie dodatkowego i doraźnego zatrudnienia przez finansowanie działalności remontowej i tzw. modernizacji. Celem było również nowe rozmieszczenie ludności na obszarze państwa i przebudowa struktury gospodarczo - zawodowej społeczeństwa drogą budowy osiedli pół-rolnych dla robotników przemysłowych oraz przesiedlanie ludności rolniczej w racjonalnym rozmieszczeniu w stosunku do charakteru gleby. Szczególny nacisk położono też, zwłaszcza w pierwszych latach, na walkę ze „slumsami”. Widziano już bowiem, że nie ulegną one likwidacji „automatycznej”, a tymczasem „slumsy”, dla których, na skutek ograniczeń imigracji w latach dwudziestych, zbrakło napływu nowych lokatorów, stawały się dotkliwym ciężarem dla budżetów miejskich. Rzecz inna jednak, że w nacisku kładzionym w polityce mieszkaniowej rządu na walkę ze „slumsami” przebiegała również dawny optymizm mieszkaniowy amerykański, skłonny wówczas do uważania „slumsów” za jedyne zagadnienie mieszkaniowe wymagające naprawy. Także miano przy tym nadzieję łatwego zatrudnienia wielkich ilości bezrobotnych przy burzeniu „slumsów”. W końcu jednak rząd zaczął już zdawać sobie

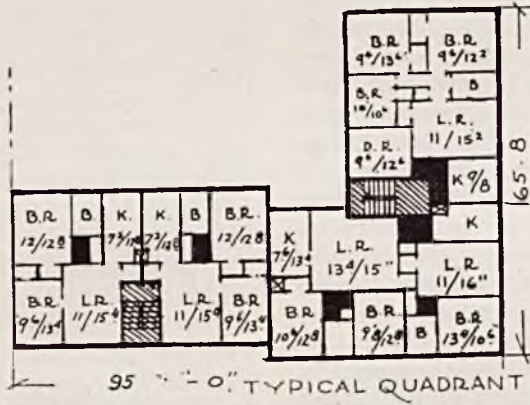
sprawę z całkowitego braku rozwiązania sprawy dostarczania mieszkań dla ogromnej większości ludności w ramach ustroju gospodarczego Ameryki z lat „prosperity”, zatem coraz większą rolę w posunięciach rządowych zaczyna odgrywać sprawa mieszkaniowa w jej znaczeniu społecznym.

Dalszym czynnikiem powiększającym chaotyczność akcji rządowej, ale jednocześnie i jedną więcej z przyczyn tej chaotyczności, była okoliczność, że wszystkie zarządzenia zmierzające do rozwinięcia akcji budowlano - mieszkaniowej zastały prawie wszędzie również teren zupełnie nie przygotowany. Długoletni optymizm amerykański sprawił, że kwestią mieszkaniową w znaczeniu mieszkań naprawdę tanich nie zajmował się prawie nikt. Dopiero w latach kryzysowych zwrócili się ku nim gorączkowo architekci, a władze miejskie i stanowe, jedyne rozporządzające odpowiednim aparatem dla przeprowadzenia odpowiednich studiów, rozpoczęły badania tego problemu przeważnie dopiero na skutek posunięć rządowych. Nie jest zatem niczym dziwnym, że nawet już po szeregu lat, posunięcia rządowe w tych warunkach i przy tej chwiejności programu, miały jedynie niewielki wpływ na istotną sytuację mieszkaniową, pomimo wielkich sum wydawanych na tę akcję.

Tymczasem kryzys gospodarczy przejawiał się w sytuacji mieszkaniowej w sposób ostry i różnorodny, chociaż, jak zwykle w wypadkach nagłych załamania życia gospodarczego, często w sposób wymykający się z pod kontroli statystycznej, nastawionej na warunki normalne.

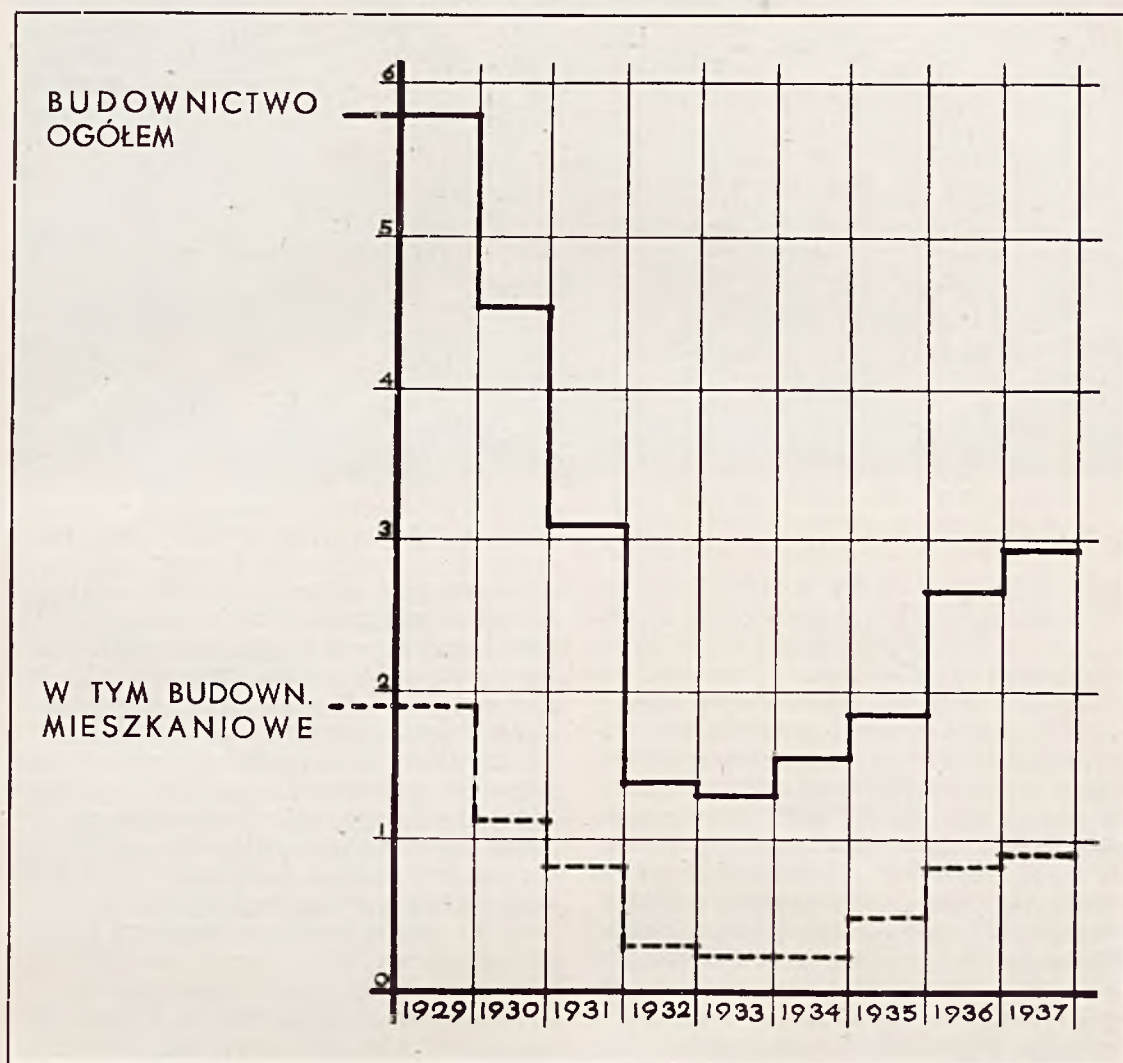
Może najbardziej charakterystycznym był objaw „kryzysowy” przesuwania się „pustostaju” mieszkań. Według norm na ogół przyjętych zarówno przez amerykańskie organizacje własności nieruchomości jak i przez badaczy spraw mieszkaniowych, cyfra normalną, zapewniającą konieczny zapas mieszkań dla ewentualnych wahań koniunktury lokalnej oraz umożliwiającą lokatorowi pewną swobodę wyboru mieszkania, było by 5% mieszkań niewynajętych z pomiędzy ogólnej ilości mieszkań na wynajem w danym środowisku. Ilość przeciętna mieszkań niewynajętych w miastach amerykańskich przed kryzysem gospodarczym





Rys. 82-84. Osiedle Sunnyside pod Nowym Jorkiem, zbudowane w r. 1924 przez towarzystwo o charakterze pół-fundacyjnym, które jednakowoż nie potrafiło oprzeć się kryzysowej (albo niewypłacalności lokatorów (zdjęcie dolne, manifestacja lokatorów przynoszących instytucji finansującej symboliczny „funt ciała”).

Tablica 3. Ruch budowlany w Stanach Zjednoczonych (37 Stanów Wschodnich) w latach 1929–1937, w miliardach dolarów (pg. danych Dodge Corporation).



zbliżała się do tej cyfry, a w końcu lat dwudziestych była nawet wyższa. Mieszkania niewynajęte w tym okresie znajdowały się coprawda w większości w domach o wysokim komornym, mianowicie w dochodzących do nasycenia rynku wielopiętrowych „apartment house'ach”, ale, choć w stopniu dość małym jednak stale powiększającym się, również w najgorszych „slumsach”, nie mogących już znaleźć lokatorów. Natomiast w latach 1930–1937 nasutek zastoju ruchu budowlanego, odsetek mieszkań niewynajętych zmalał do cyfr wahających się od około 3% w dół, w nie-

których miastach schodząc prawie do zera. Jednocześnie zaś już w 1933 r. mieszkania niewynajęte znajdowały się prawie wyłącznie w domach drogiej, natomiast „slumsy” opuszczone już poprzednio przez samych lokatorów jako nienadające się do zamieszkania, zapełniły się z powrotem mieszkańcami, których kryzysowy spadek zarobków i bezrobocie zmusiły do poszukiwania mieszkania koniecznie taniego, i jednocześnie nastąpiło masowe stłaczanie się po dwie i więcej rodzin na mieszkanie. Nasuwa się w tym związku pytanie, czy zatem kryzys nie przyniósł w ten sposób zysku właścicie-



Rys. 85.

Obóz campingowy dla „trailerów” mieszkalnych (Pg. Arch. Record).

lom „slumsów”. Tego rodzaju zysk, jeśliby istniał, byłby prawdopodobnie pilnie ukrywany przed opinią. Ale zdaje się, że nie istniał on w rzeczywistości, bowiem wzrost ilości lokatorów w „slumsach” połączony był z masową ich niewypłacalnością na skutek bezrobocia. Toteż katastrofalna sytuacja w jakiej znalazła się około 1932 r. własność nieruchomości na skutek ogólnego spadku zarobków i bezrobocia wśród lokatorów wszelkich grup zarobkowych, przy jednoczesnej niemożności obniżenia czynszów na skutek sztywnych obciążeń z tytułu pożyczek hipotecznych, była tylko nieco łagodniejsza dla domów o niskich czynszach (w „slumsach”), natomiast objęła ze szczególną siłą zarówno „przeinwestowane” domy luksusowe jak i może jeszcze silniej domy jednorodzinne, przeciążone nadmiernymi kosztami finansowania ich budowy.

Sytuacja wydawała się całkowicie bez wyjścia, ponieważ przy masowej niewypłacalności właścicieli domów, budynki wystawiane na licytację z tytułu niepłacenia procentów od pożyczek hipotecznych nie znajdowały wogóle nabywców nawet za najniższą cenę, i oczywiście nie było też w tej sytuacji chętnych do inwestowania kapitałów w nowe budynki. Rezultatem był też m. i. spadek wartości rynkowej nieruchomości w latach 1929—1933 o ok. 68%. Toteż

uregulowanie sytuacji musiało nastąpić drogą drastycznej akcji państwowej (p. niżej), która zapobiegła masowemu bankructwom zarówno budujących jak i instytucji finansowych oraz przeprowadziła daleko idącą racjonalizację kredytowania drobnego budownictwa, ale nie potrafiła przywrócić normalnych rozmiarów prywatnego ruchu budowlanego, pomimo że wywołany naskutek zastoju budownictwa spadek ilości wolnych mieszkań wydawałby się wskazywać na możliwe do osiągnięcia korzyści przy zbliżającym się wzroście popytu na mieszkania.

Statystyka ilości mieszkań niewynajętych posiada w Ameryce szczególne znaczenie dla badania sytuacji mieszkaniowej, tzn. jest ona miernikiem o wiele bardziej czułym na wahania tej sytuacji aniżeli była by analogiczna statystyka w Europie. Mianowicie ludność Ameryki jest o wiele mniej ściśle związana z zajmowanym mieszkaniem aniżeli ludność europejska, wykazująca dużo większy konserwatyzm nawet w odniesieniu do mieszkań wynajętych. W sferach niezamożnych w Nowym Yorku bywało uważane za rzecz zupełnie normalną zmienianie mieszkania co roku. Podobną łatwość przenoszenia się można stwierdzić w Ameryce nawet u rodzin rolników, chociaż właśnie tam była by ona najmniej oczekiwana. Być może, że

jest to ślad tak niedawnego jeszcze pochodzenia pioniersko-osiedleńczego ludności Ameryki.

W ostatnich latach tendencja ta wywołała nawet jedyne w swoim rodzaju i wielce ciekawe zjawisko, o którym należy tu nawiasem wspomnieć, jako że wchodzi ono również w pewnym stopniu w zakres spraw mieszkaniowych. Mianowicie skutkiem m. i. tej „tendencji włóczęgowskiej” jest powstanie wielkiej grupy ludności, dochodzącej przypuszczalnie do miliona czy dwóch (choć ujęcie statystyczne jest tu z natury rzeczy szczególnie trudne) nie posiadającej stałego miejsca zamieszkania, a spędzającej życie w mieszkalnych „przyczepkach” do samochodów (trailers) na szosach lub w przystosowanych dla tego typu ludności obozach „campingowych”. Przy tym są to w większości rodziny, a nie osoby samotne. Na temat tego szczególnego zjawiska mnożą się różne, nieraz fantastycznie brzmiące, teorie społeczne (aż do uznających tę formę zamieszkania za mającą w przyszłości opanować całą ludzką), natomiast o ile mi wiadomo brak jeszcze opracowania znaczenia gospodarczego tej niezmiernie ciekawej nowej formy „mieszkania”. (Istnieją co prawda pewne rozważania na temat uchylania się tej ludności od podatków oraz wpływu gospodarczego przejściowego jej pobytu w osiedlach, natomiast niewyjaśnioną jest sprawa źródeł i kosztów jej utrzymania).

Jak powiedzieliśmy ruch budowlany nie odzyskał w Ameryce dotychczas rozmiarów przedkryzysowych, a tymczasem dla pokrycia zapotrzebowania na mieszkanie konieczne było by według obliczeń demograficznych nawet przekroczenie rozmiarów budownictwa „przedkryzysowego”, zarówno dla „odrobienia” lat zastoju, jak i dla pokrycia zapotrzebowania przyszłej ludności. Bowiem chociaż sam przyrost naturalny jest w Stanach Zjednoczonych obecnie (po zahamowaniu imigracji) niewielki, to jednak idzie on w parze ze zmniejszaniem się przeciętnego składu rodziny, zatem wzrost ilości r o d z i n, a więc i ilości potrzebnych mieszkań, jest dosyć szybkim. Obliczenia stowarzyszenia pracowników mieszkaniowych podają jako ilość mieszkań koniecznych do zbudowania do 1950 r.,

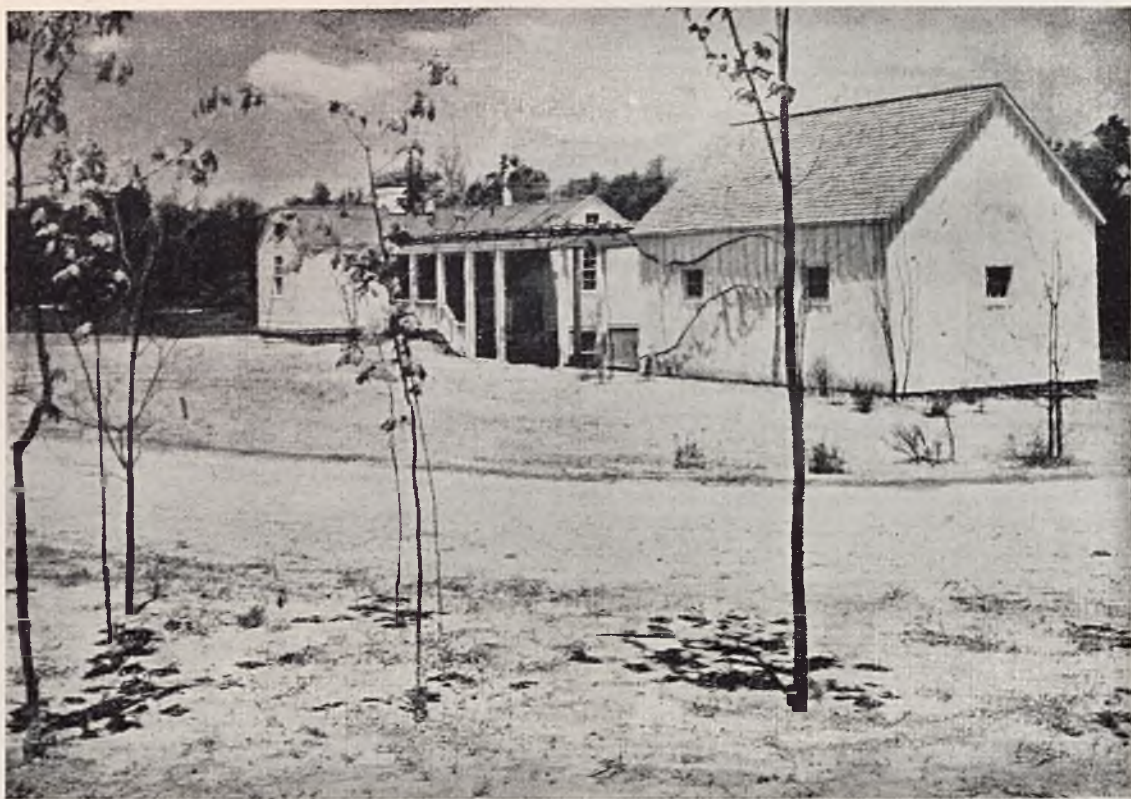
dla utrzymania stanu z r. 1930, liczbę 16 milionów mieszkań.

Zadania, przed którymi stoi jeszcze dziś polityka mieszkaniowa Stanów Zjednoczonych są zatem w dalszym ciągu ogromne.

Jak wspomnieliśmy posunięcia rządu w tej dziedzinie były nad wyraz chaotyczne. Nie miało by zatem celu szczegółowe śledzenie tej zawiłej drogi administracyjnej i tych w wielkich ilościach już nieaktualnych planów przez jakie przeszła rządowa polityka mieszkaniowa. Raczej wydaje się wskazane rozpatrzenie rozwoju tych działów państwowej polityki mieszkaniowej, które wyłaniają się już obecnie jako obejmujące jednorodne zagadnienia, chociaż administracyjnie nieraz porozdzielane, oraz które wydają się rokować nadzieje trwałości danej akcji. Bowiem z pomiędzy owych wielostronnych zamiarów, które włączano początkowo do programu mieszkaniowego, wiele było jedynie doraźnych posunięć „kryzysowych” a wiele musiano całkowicie porzucić.

Pierwszą tego rodzaju zmianą, która nasunęła się sama przez się z konieczności organizacyjnych, było oddzielenie od spraw popierania budownictwa mieszkaniowego akcji robót publicznych, w znaczeniu zarówno wielkich robót inwestycyjnych jak i budownictwa gmachów publicznych. Zresztą owe wielkie roboty inwestycyjne, prowadzone na ogromną skalę w pierwszych latach rządu Roosevelta, miały w kraju tak intensywnie „zainwestowanym” jak Stany Zjednoczone znaczenie raczej doraźnego zatrudnienia bezrobotnych, a nie zadośćuczynienia faktycznym zasadniczym potrzebom kraju. Zatem z chwilą przezwyciężenia ostrego kryzysu i wobec wzrastającego zatrudnienia w przemyśle intensywność tych robót znacznie zmalała. I podobnie, jak przekonamy się w dalszym ciągu, w różnych dziedzinach działalności mieszkaniowej następowało po pierwszych paru latach stopniowe wycofywanie się z tych akcji, które miały na celu przede wszystkim stwarzanie natychmiastowego zatrudnienia względnie doraźne łagodzenie ostrych objawów kryzysu.

Z pomiędzy akcji rządowych już bardziej zasługujących na nazwę akcji mieszkaniowych jedna nadaje się również



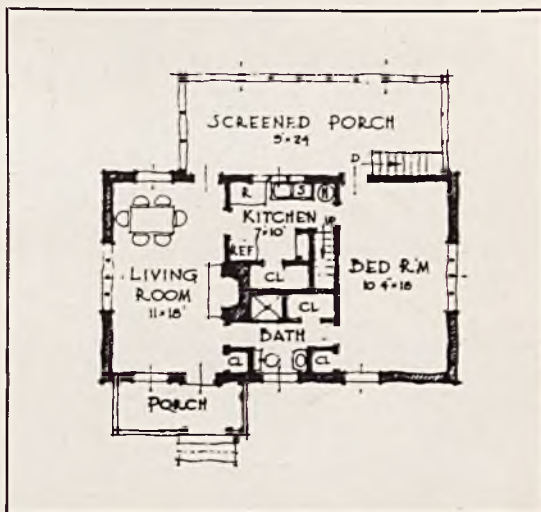
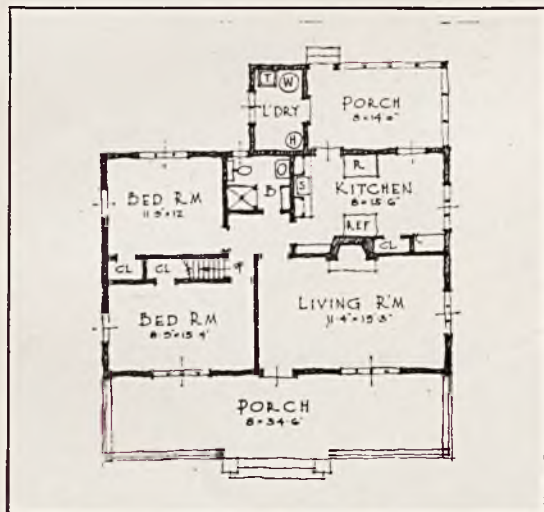
Rys. 86-88.

Farmy budowane przez Subsistence Homesteads Division, 1935. (Pg. Arch. Record).

już dziś prawie całkowicie do omawiania jako rozdział niemal że zamknięty. Przy tym jest to akcja, która, chociaż nie była nigdy stawiana w programach państwowych na pierwszym miejscu, miała cele może właśnie najambitniejsze i najdalej idące.

Mianowicie jest to działalność odnosząca się do budowy mieszkań i osiedli o charakterze rolnym lub półrolnym. Akcja ta była prowadzona początkowo

przez podlegającą Departamentowi (Ministerstwu) Spraw Wewnętrznych Subsistence Homesteads Division oraz przez Rural Rehabilitation Division podlegającą tak zwanej Federal Relief Administration (odpowiednik Funduszu Pracy), następnie obie te instytucje zostały w r. 1935 łączone we wspólną organizację pod nazwą Resettlement Administration, początkowo autonomiczną a następnie poddaną w r. 1937 kompetencji Departamentu



Rys. 99-92. Budownictwo osiedli pół-wiejskich Tennessee Valley Authority (Urzędu Planu Regionalnego Doliny Tennessee), 1934. (Pg. Arch. Record).

mentu (Ministerstwa) Rolnictwa, w końcu zaś zreorganizowaną w tymże roku pod nazwą Farm Security Administration w ramach tegoż Departamentu.

W swych najszerzej ujętych programach działalność ta dążyła jak wspomnieliśmy do przebudowy struktury osiedleńczej ludności rolniczej (wiejskiej) za pomocą budowy tak całych osiedli jak i pojedynczych gospodarstw rolnych i do stworzenia nieistniejącego w Ameryce prawie zupełnie typu robotnika pół-rolnego osiadłego w pobliżu zakładów przemysłowych, i w końcu do zapoczątkowania nowego rodzaju osiedla mieszkalnego podmiejskiego o typie również półrolnym, zbliżającego się pod niektórymi względami do angielskich miast-ogrodów.

W praktyce jednak działalność ta nie osiągnęła nigdy wielkich rozmiarów. W pierwszych latach wypaczał ją nacisk atmosfery niesienia pomocy rolni-

kom, dotkniętym w Ameryce przez kryzys równie silnie jak przemysł. Na skutek tego nacisku akcja ta o tak szeroko zakreślonych celach przybierała często charakter raczej zapomóg dla rolników. Również czynnikiem hamującym działalność budowy domów dla rolników był bardzo niski w porównaniu z ludnością miejską poziom dochodów ludności wiejskiej w Ameryce, gdzie produkcja rolna jest w wielu okolicach bardzo mało opłacalną. Dostosowanie budowy do możliwości płatniczych ludności wiejskiej było zatem szczególnie trudne, a pierwotne plany finansowania tego budownictwa stwarzały obciążenia które okazały się zbyt wysokie. Koszt domów miał mianowicie wynosić od \$ 1.200 do \$ 3.000 a koszt gospodarstwa wraz z gruntem \$ 1.700 do \$ 4.000 przy kredycie na 3% i amortyzacji trzydziestoletniej. Obciążenia roczne wynosiły by zatem rocznie od ok. \$ 85 do ok.

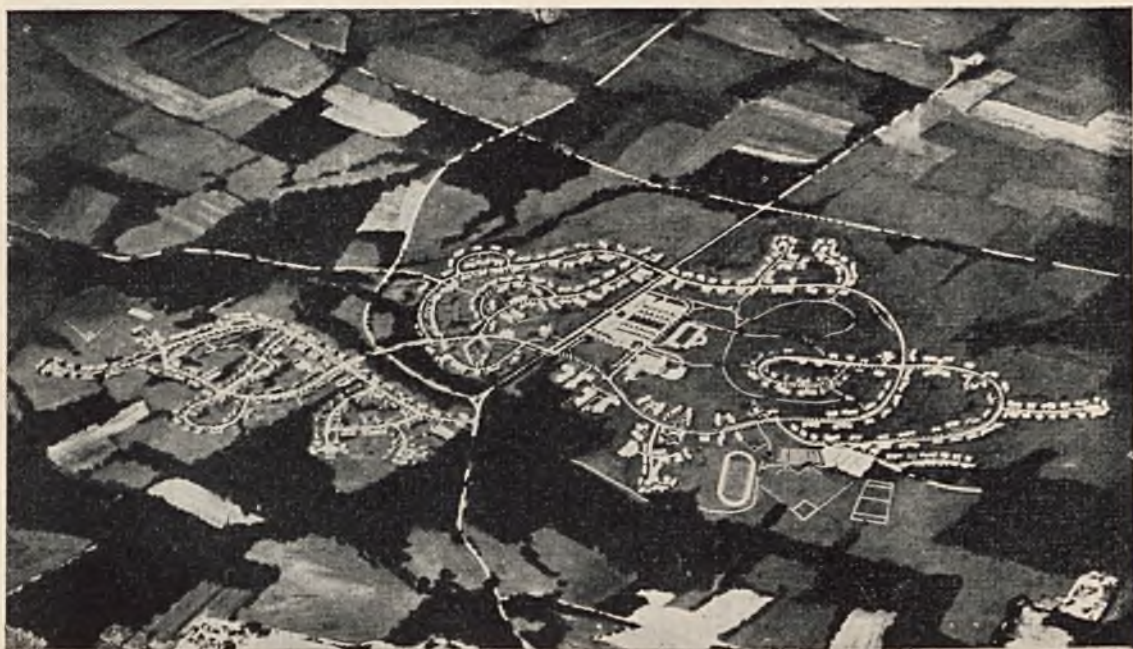
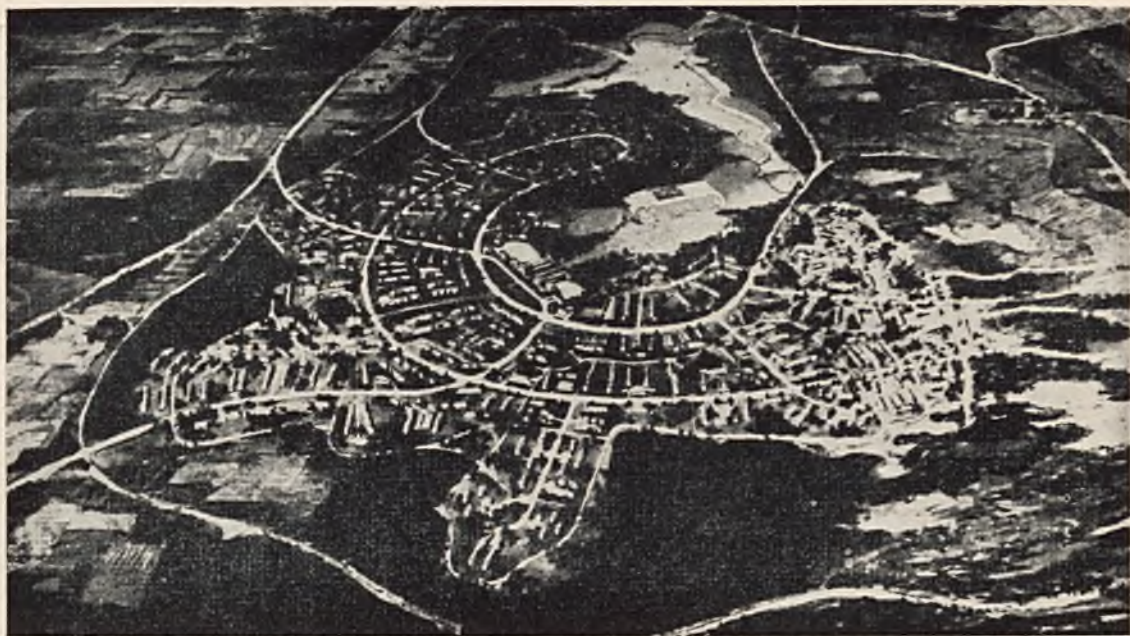


Rys. 93. Osiedle Greenbelt pod Washingtonem. 1 – Wieża ciśnieni, 2 – Spalarnia śmieci, 3 – Park, 4 – Ośrodek administracyjny, 5 – Sklepy, 6 – Ośrodek ogrodniczy, 7 – Ogródki działkowe.

§ 200. Na podobne trudności napatykało oczywiście również oparte na tych samych planach finansowych budownictwo mające stwarzać nowy typ robotnika pół-rolnego z bezrobotnych i półbezrobotnych. Pewne oszczędności osiągnięto ostatnio przez racjonalizację i umasowienie produkcji, jednak są one dość nikle. Przy tym tego rodzaju akcja stwarzała w okresie ostrego kryzysu pewne rozczarowanie, ponieważ nawet w razie jej powodzenia mogła ona przynieść poprawę stanu zatrudnienia raczej dopiero w dalszej przyszłości. W końcu przekonano się, że plany tak daleko idące i wkraczające tak głęboko w strukturę gospodarczą społeczeństwa nie dać się przeprowadzić za pomocą zmiany samych tylko form osiedleńczych czy za pomocą zmiany rozmieszczenia ludności. To też akcja ta, jak powiedzieliśmy,

osiągnęła jedynie bardzo niewielkie rezultaty. Do końca 1938 r. zbudowano w jej ramach jedynie ok. 10 tysięcy domów.

Natomiast poważniejsze wyniki dała inna dziedzina tej samej działalności, mianowicie tworzenie osiedli podmiejskich. Osiedla te, dla kilkuset do kilku tysięcy rodzin, miały zbliżyć się do angielskich miast-ogrodów przez to, że miały być odrazu rozplanowane jako całość, pozostawać w całości własnością organizacji użyteczności publicznej, posiadać otaczającą „strefę izolacyjną” zieleni, zawierać wszelkie urządzenia wspólne niezbędne dla codziennego życia mieszkańców, i w końcu łączyć osadników typu miejskiego oraz rolników, chociaż ten ostatni postulat w praktyce nie został zrealizowany. Natomiast zasadniczą cechą tych osiedli odróżniającą



Rys. 94. 95.

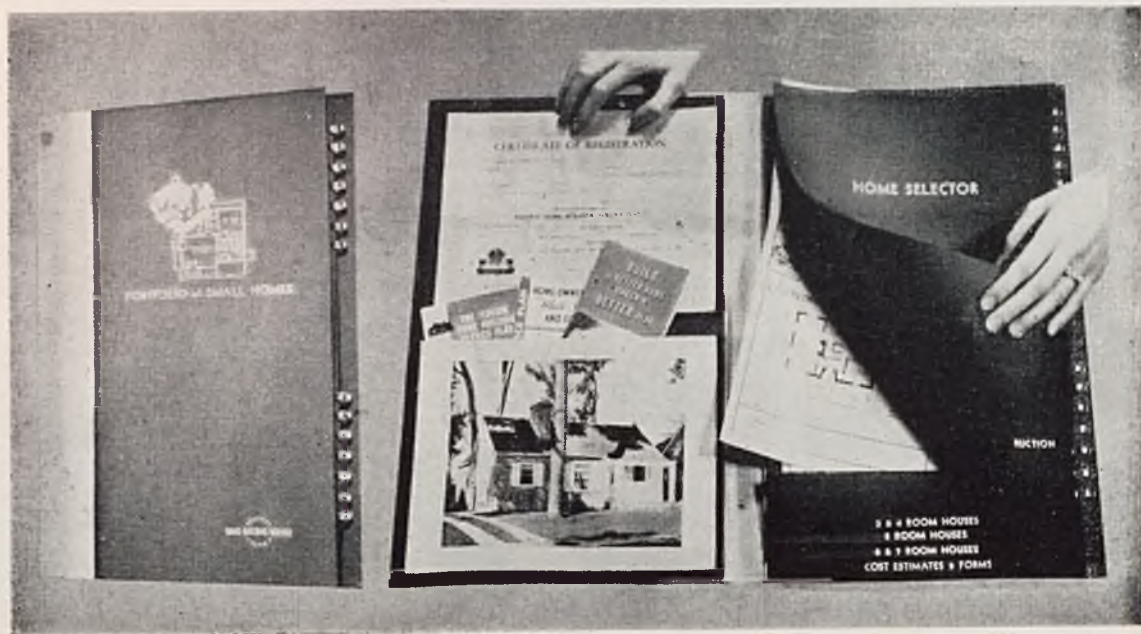
Osiedla Greenbelt pod Washingtonem i Greenhills pod Cincinnati (Arch. Record).

je od miast - ogrodów jest niedopuszczenie do nich przemysłu czy innych miejsc pracy. Innymi słowy ludność tych osiedli musi codziennie dojeżdżać do pracy do miasta. To odstępstwo od zasady angielskiej jest zresztą dosyć zrozumiałe u Amerykanów, kładących wielką wagę

na swobodę wyboru miejsca pracy, istotnie dużo większą w wielkim centrum aniżeli w drobnym „mieście-ogrodzie”.

Osiedli tego typu, zwanych „Greenbelt Towns” („Osiedla pasa zieleni”), powstało, czyli raczej znajduje się w budowie, tylko trzy, i chociaż rozpoczęto już prace





Rys. 96. Wydawnictwa poradników budowlanych Savings and Loan Division FHLBB (pg. Arch. Record).

wstępne dla realizacji paru dalszych, wydaje się wątpliwe czy liczba ich wzrosła. Bowiem chociaż rozplanowanie tych osiedli stoi na bardzo wysokim poziomie, spotkały się one z niezwykle zacieklą, i trzeba przyznać złośliwą i niesprawiedliwą, krytyką w prasie oraz w parlamencie. Zarzucano im mianowicie przede wszystkim wysoki koszt ich budowy (nb. liczony w ten sposób, że koszt globalny razem z gruntem i inwestycjami pod całe przyszłe osiedle dzielono przez ilość izb wybudowanych w pierwszym okresie budowy, i otrzymaną w ten sposób cyfrę nazywano „kosztem na izbę”). Koszt ten przedstawiano jako wynik „etatyzmu” w budownictwie, przeciwstawiając go rzeczywiście dużo niższemu kosztowi budownictwa prywatnego. Rzecz inna, że budowa tych osiedli była przeprowadzona w sposób niezwykle (i może nadmiernie) solidny, wykraczający daleko po za zwyczajne spekulacyjnego budownictwa prywatnego. Ale zdaje się, że pod wpływem tych krytyk rząd zamierza raczej nie rozwijać dalej tej dosyć niewygodnej dla siebie akcji budowy osiedli tego typu.

Zdawało by się zatem na pozór, że cała ta tak szumnie rozpoczęta działalność państwa skończyła się całkowitym niepowodzeniem. Jednak twierdzenie takie

było by zbyt jednostronne. Bowiem „Greenbelt Towns” stanowią niewątpliwie ciekawy wysiłek z pomiędzy zaledwie kilku istniejących na świecie poważnych eksperymentów praktycznych usiłujących znaleźć wyjście z palącego a nierozwiązanego problemu stworzenia typu osiedla dostosowanego do dzisiejszych potrzeb gospodarczych i społecznych, a pod względem zagadnienia kosztów budowy, chociaż „Greenbelt Towns” dały w tym zakresie doświadczenia raczej ujemne, to jednak eksperymenty przeprowadzane w odnośnej akcji budownictwa wiejskiego będą mogły, być może, doprowadzić do pozytywnych wyników.

Do pewnego stopnia również dosyć połowicznym jak dotychczas sukcesem mogą się poszczycić wysiłki rządu na polu uzdrowienia systemu kredytowania budownictwa domów własnych. Jednak akcja ta była prowadzona rzeczywiście na ogromną skalę i osiągnęła też pod wielu względami ogromne wyniki.

Początki, czyli raczej źródła tej akcji sięgają jeszcze czasów „przedkryzysowych”. Mianowicie już zwołana przez Prezydenta Hoovera w r. 1926 Komisja dla Spraw Budowy Domów Własnych, mająca wówczas jedynie jeszcze ulepszyć warunki uważane ogólnie za świetne, stwierdziwszy wysokie koszty oraz

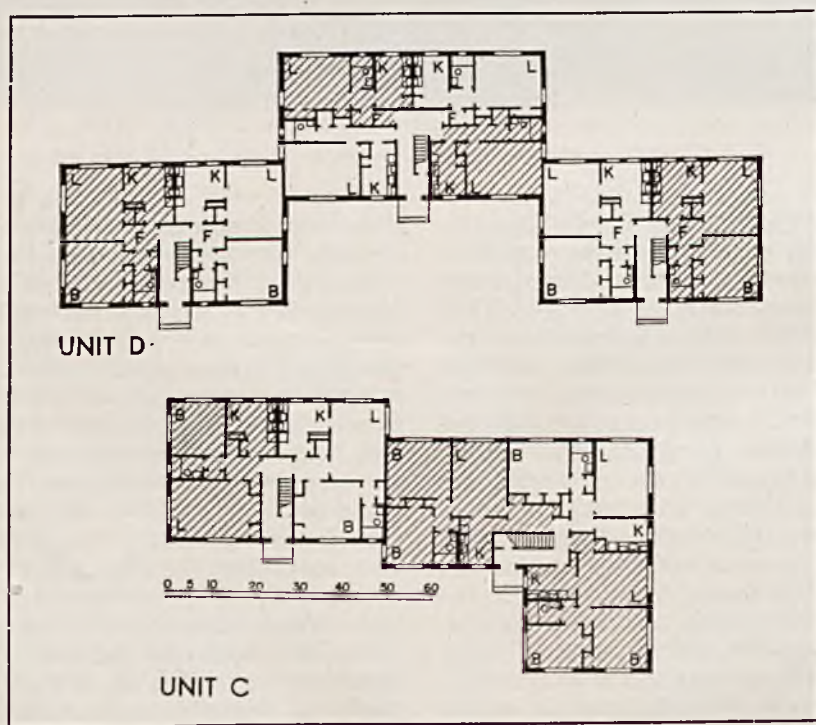


Rys. 97.

Z wystaw propagandowych Savings and Loan Division FHLBB (pg. Arch. Record).

niecelowe metody finansowania tego budownictwa, zaleciła utworzenie centralnej państwowej instytucji finansowej (Federal Home Loan Board-FHLBB) mającej czuwać nad całokształtem zagadnienia. Instytucja ta została powołana do życia przez Prezydenta Hoovera w r. 1932, kiedy zalecenia Komisji zyskały dodatkowe poparcie dowodowe w szerzącym się kryzysie. Początkowo miała ona jedynie utworzyć zrzeszenie banków (Federal Home Loan Bank System) oparte o kredyty państwowe, mające dostarczać kapitałów dla instytucji udzielających pożyczek hipotecznych budującym domy własne, przy czym instytucje korzystające z tych kapitałów stawały się jednocześnie członkami zrzeszenia. Działalność ta została następnie rozszerzona przez utworzenie pod zarządem centralnym FHLBB trzech nowych instytucji. Pierwszą z tych instytucji (choć nominalnie jedynie wydziałem FHLBB) był utworzony w roku 1933 państwowy związek rewizyjny kas oszczędnościowo - budowlanych (Savings and Loan Division), ustalający jednolite ramowe wymagania statutowe i nadzorujący zarówno działalność kas oszczędnościowo - budowlanych, jak i rozprowadzanie przeznaczonych

dla nich kredytów państwowych, inicjujący tworzenie nowych kas oszczędnościowo - budowlanych w miejscowościach które kas takich nie posiadały a gdzie istniała ich potrzeba, a w końcu inicjujący nowe działy pracy tych kas, jak np. ostatnio silnie rozwijające się poradnictwo budowlane. Drugą instytucją, już nominalnie odrębną, znajdującą się również pod zarządem FHLBB, była utworzona w r. 1934 Federal Savings and Loan Insurance Corporation (FSLIC), instytucja udzielająca gwarancji państwowych wkładom członków oraz pożyczkom kas oszczędnościowo - budowlanych zarówno należących do państwowego związku rewizyjnego jak i innych o stwierdzonej solidności. Natomiast FSLIC liczy z tego tytułu składki ubezpieczeniowe wynoszące 1/8 — 1/4% rocznie. Trzecia instytucja podlegająca zarządowi FHLBB, mianowicie utworzona w r. 1933 Home Owners Loan Corporation (HOLC), posiadała całkiem inny charakter. Mianowicie o ile zarówno FHLBB jak i poprzednio wymienione instytucje jej podległe zostały utworzone jako instytucje stałe, mające czuwać nad kształtowaniem się rynku kredytowego hipotecznego dla budowy domów własnych, o tyle HOLC było instytucją



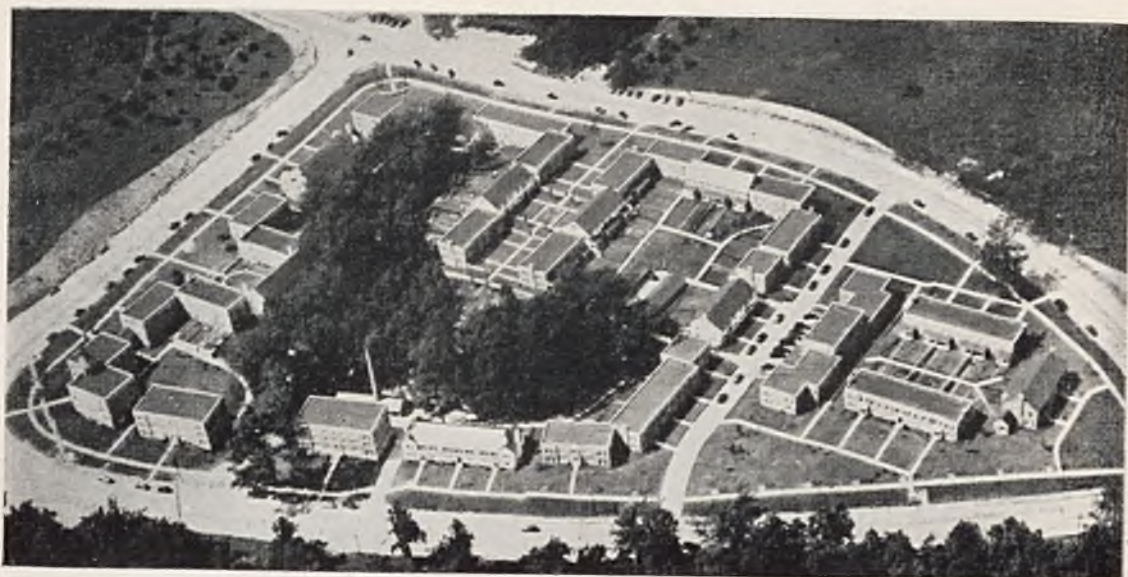
Rys. 98-100.

Z budownictwa prywatnego finansowanego z gwarancją F H A (pg. Arch. Record).

wyraźnie tymczasową, powołaną do życia wyłącznie dla doraźnego przeciwdziałania ostrym przejawom kryzysu. Mianowicie działalność Federal Home Loan Bank System nie była w stanie zamować wzbierającej fali upadłości zarówno wśród budujących wzgl. splacających domy własne jak i wśród instytucji kredytujących. Zatem koniecznością

stało się rzucenie na rynek wielkich kapitałów na cele konwersji uciążliwych pożyczek hipotecznych, zwłaszcza zaś notorycznie lichwiarskich pożyczek zabezpieczanych na dalszych miejscach.

Nowa instytucja HOLC utworzoną została w pierwszym rządzie dla tej właśnie akcji, prowadzonej zarówno bezpośrednio jak za pośrednictwem innych



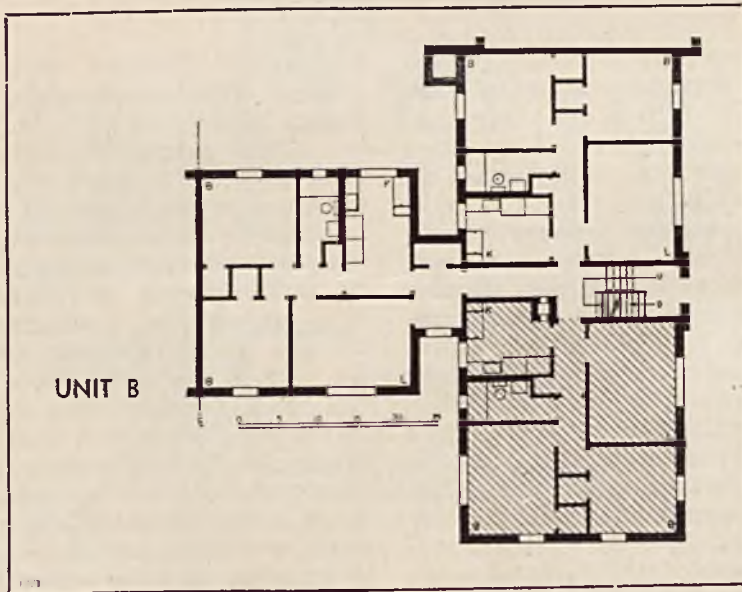
Rys. 101.

Z budownictwa prywatnego finansowanego z gwarancją F H A (pg. Arch. Record)

instytucji podlegających FHLBB, i suma pożyczek udzielonych przez nią urosła do końca 1934 r. do sumy ok. \$ 2.000.000.000, a do połowy 1936 r., kiedy akcja ta została wstrzymana, do sumy ok. \$ 3.000.000.000. Suma ta była nawet jak na stosunki amerykańskie ogromną, jeśli się zważy, że całkowite obciążenie hipoteczne domów jednorodzinnych w Ameryce w tym okresie wynosiło ok. \$ 17.000.000.000, zatem kredyty udzielone przez HOLC wynosiły przeszło jedną szóstą tej sumy, a dochodziły do niej również i inne kredyty (choć już stosunkowo niewielkie) przyznane przez państwo bezpośrednio innym instytucjom podlegającym FHLBB. Przy tym pożyczki udzielane przez HOLC wynosiły 80% wartości nieruchomości, z amortyzacją do 20 lat, przy oprocentowaniu 5% oraz z paroletnim moratorium dla spłat, zatem warunki ich udzielania były wyjątkowo dogodne. I jest rzeczą zrozumiałą, że przy tej intensywności akcji rządowej ostry kryzys własności nieruchomości tego typu został szybko zażegnany.

Instytucje o charakterze stałym podlegające FHLBB nie wyczerpują akcji rządowej zmierzającej do uzdrowienia rynku kredytowego hipotecznego. Dla celów tych stworzono mianowicie również w r. 1934 instytucję o nazwie nie odpowiadającej bynajmniej jej charakterowi,

mianowicie Federal Housing Administration (FHA), czyli jakby „Państwowy Urząd Mieszkaniowy”. Jednakowoż cele i zakres pracy FHA były bardzo zbliżone do FSLIC, chociaż pod względem administracyjnym obie te instytucje były całkiem osobne i niezależne. FHA jest również instytucją udzielającą gwarancji państwowych pożyczkom hipotecznym prywatnym, pobierającą również z tego tytułu składki ubezpieczeniowe, w tym wypadku nieco wyższe aniżeli FSLIC, dochodzące do 1% rocznie. Udzielenie gwarancji jest tu również uzależnione od zbadania solidności gospodarki instytucji kredytującej. Natomiast o ile FSLIC udziela gwarancji jedynie w odniesieniu do pożyczek dla budownictwa domów własnych i jedynie pochodzących z kas oszczędnościowo-budowlanych, o tyle działalność FHA posiada zakres dużo szerszy. Mianowicie FHA udziela gwarancji pożyczkom trójkiego typu. Pierwszym z nich są pożyczki na remont i t. zw. modernizację budynków zarówno mieszkalnych jak niemieszkalnych; drugim pożyczki udzielane na budowę domów własnych jak i innych domów mieszkalnych do czterorodzinnych włącznie, a w niektórych wypadkach i większych, albo na konwersję pożyczek obciążających analogicznie domy istniejące. W końcu trzeci typ stanowiły pożyczki udzielane przez instytu-



Rys. 102, 103.

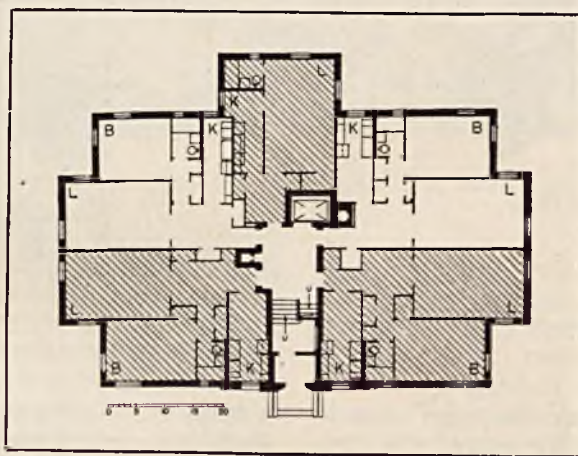
Z budownictwa prywatnego finansowanego z gwarancją FHA (pg. Arch. Record).

cje finansowe na budowę osiedli tanich mieszkań, jednak ten ostatni typ pożyczek nie osiągnął w ramach akcji FHA większego znaczenia.

W początkowym okresie działalności FHA na pierwszy plan wysuwały się gwarancje typowo kryzysowych pożyczek remontowych mających stwarzać przede wszystkim doraźne zatrudnienie w przemyśle budowlanym oraz przeciwdziałać deprecjacji nieruchomości na skutek braku konserwacji. Suma pożyczek

tego typu którym udzielono gwarancji wynosiła z końcem roku 1934 ok. \$ 32.000.000, a do dnia 1 kwietnia 1937 r., gdy dalsze udzielanie gwarancji pożyczkom tego typu zostało wobec ogólnego wzrostu zatrudnienia wstrzymane, suma wzrosła do około \$ 560.000.000.

Natomiast najważniejszym na dalszą metę działem pracy FHA było udzielanie gwarancji pożyczkom na drobne budownictwo mieszkalne, w ogromnej większości budownictwo domów włas-

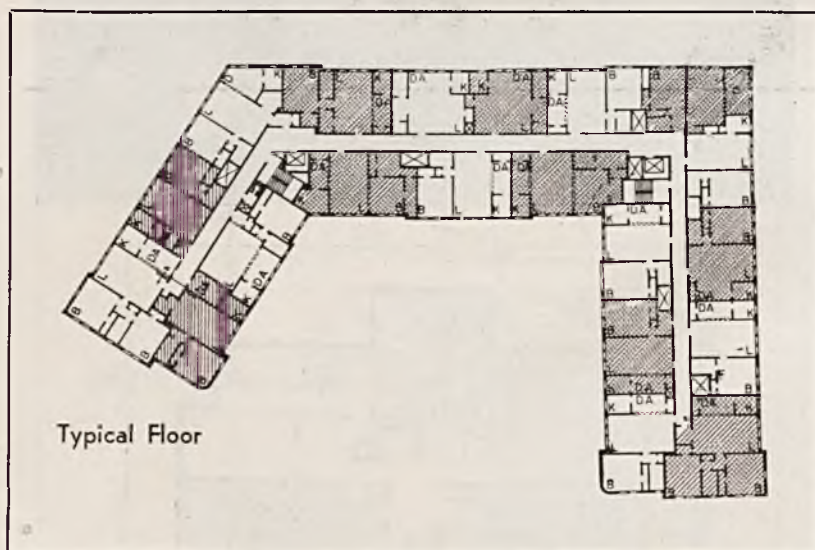


Rys. 104, 105.

Z budownictwa prywatnego 1938 roku (Arch. Record).

nych. W pierwszym okresie były to w największej części pożyczki przeznaczone na konwersję pożyczek istniejących, przy czym udzielenie gwarancji było uzależnione od objęcia pożyczką konwersyjną wszystkich obciążeń zabezpieczonych na wszystkich miejscach hipoteki. Warunki udzielenia pożyczki konwersyjnej musiały przy tym odpowia-

dać prawie całkowicie pożyczkom udzielanym przez HOLC. Pożyczki na budowę nowych domów musiały być również udzielane na podobnych warunkach dla uzyskania gwarancji. Ogólna suma pożyczek dla drobnego budownictwa mieszkalnego, którym przyznano gwarancję z FHA do końca r. 1937, wynosiła ok. \$ 1.000.000.000. Około 40% tej sumy



Rys. 106, 107

Z budownictwa prywatnego 1938 r. (Arch. Record).

stanowią pożyczki na budowę domów nowych. Bowiern po pierwszej fali gwarancji dla pożyczek konwersyjnych dla likwidowania dawnych uciążliwych czy wręcz lichwiarskich obciążeń, w latach następnych zaczął wzrastać udział procentowy gwarancji udzielanych dla pożyczek na nowe budowy. Wynosił on np. w drugim półroczu 1937 r. już 56<sup>0</sup>/<sub>0</sub>, podczas gdy w okresie do końca 1935 tylko 35,3<sup>0</sup>/<sub>0</sub>.

Tak wielkie wyniki cyfrowe osiągnięte samvm tylko udzieleniem gwarancji państwowych pożyczkom pochodzącym

z kapitałów prywatnych jest w warunkach amerykańskich o tyle zrozumiałe, że nawet w czasie najostrejszego kryzysu rynek kredytowy hipoteczny nie cierpiał nigdy na brak kapitałów, a jedynie kapitały nie chciały angażować się w pożyczki hipoteczne ze względu na ich małe bezpieczeństwo w warunkach kryzysowych. Zatem udzielenie gwarancji państwowych spowodowało szybkie „odmrożenie” kapitałów.

Działalność zarówno FHA jak i podległych mu instytucji wprowadziła zatem na prywatnym rynku kredytowym dla



Rys. 108, 109. Osiedla tanich mieszkań budowane przez PWA (p. niżej), publikowane przez FHA jako przykłady racjonalnego planowania (Arch. Record).

domów własnych nie tylko uspokojenie się ale i znormalizowanie i uregulowanie metod finansowania, zabezpieczając pożyczkobiorców w dużym stopniu przed oszukańczymi praktykami pożyczkodawców typu przed-kryzysowego, oraz dzięki wielkim i stosunkowo tanim kredytom i gwarancjom państwowym wprowadziła na ogół wyraźnie dogodniejsze, w porównaniu z przedkryzysowymi, warunki kredytowania (choć nie całkiem dorównujące pod tym względem pożyczkom udzielanym przez HOLC).

Ciekawe są pod tym względem dane zestawione przez FHA, podług których wśród budujących domy własne z pożyczek gwarantowanych przez tę instytucję przeszło 50% w r. 1936 posiadało dochód roczny poniżej \$ 2.500, 56% bu-

dowało domy, których wartość była niższa od dwukrotnego ich dochodu rocznego, a w 91% obciążenia roczne z tytułu pożyczki nie przekraczały 20% ich dochodów. Poprawa w porównaniu z warunkami przedkryzysowymi jest tu zupełnie wyraźna, chociaż dane te nie wykazują prawie żadnego postępu jeśli idzie o udostępnienie domu własnego ludności mniej zarabiającej (por. wyżej str. 8,9).

Dalsza poprawa warunków dla budujących domy własne, (choć jak dotychczas w niewielkim jeszcze stopniu) nastąpiła również przy rozszerzeniu akcji FHA poza samą działalność finansową. Mianowicie instytucja ta, wzorowana w swej organizacji na towarzystwach ubezpieczeń, prowadzi również akcje



jakby „profilaktyczną”, odpowiadającą w pewnym stopniu analogicznym akcjom amerykańskich towarzystw ubezpieczeń. Mianowicie FHA stara się zapobiegać ewentualnym przyszłym trudnościom grożącym pożyczkobiorcom z tytułu spadku wartości ich domów. Zatem FHA, poza akcją popularyzującą wiadomości z zakresu zarówno techniki budowlanej jak i kalkulacji nieruchomości, wprowadziło ścisły nadzór techniczny nad budową, wydaje normy i przepisy konstrukcyjne i techniczne, a nawet poszło tak daleko, że zorganizowało biuro porad urbanistycznych dla gmin jak i dla instytucji parcelujących tereny budowlane, a to w celu zapewnienia powstającym dzielnicom mieszkalnym należytych warunków rozwoju. Akcja ta odpowiada w pewnym stopniu rozwijanemu przez Saving and Loan Division FHLBB poradnictwu budowlanemu, chociaż różni się od niego formą organizacji oraz w wielu dziedzinach szerszym zakresem.

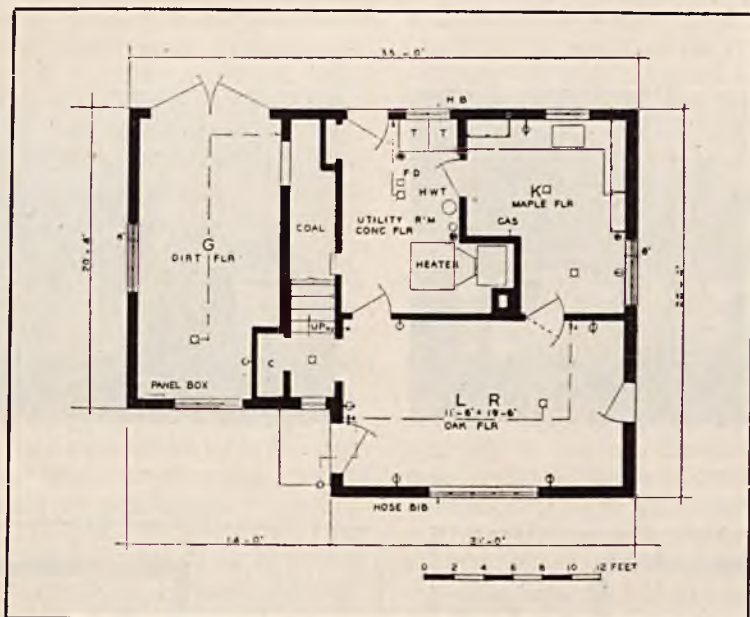
Wielkości sum pożyczek udzielonych przez HOLC oraz objętych gwarancjami FHA dają miarę siły kryzysu tego typu własności nieruchomości w Ameryce oraz miarę intensywności rządowej walki z kryzysem. Ale z drugiej strony dają one również w pewnym stopniu miarę niezdrowych warunków finansowania tego rodzaju budownictwa w latach poprzednich. I te same niezdrowe warunki spowodowały objaw późniejszy, mianowicie ponowną, chociaż już nieskończenie mniejszą, falę upadłości, jaka zaczęła się w r. 1936 i 1937, gdy skończyło się moratorium w spłatach pożyczek udzielonych przez HOLC, chociaż przy udzielaniu tych pożyczek brano pod uwagę również możliwości płatnicze pożyczkobiorców.

Jednakowoż zdaje się, że okazuje się tu także, iż przedkryzysowy masowy pęd do budowy domów własnych nie był wcale objawem tak zdrowym jak wydawało się to amerykańskim optymistom. Zdaje się, że był on w dużym stopniu dążeniem do stawiania sobie celów rzeczywiście ponad siły (niezależnie od stosowanych metod i warunków finansowania), dążeniem rozbudzonym za pomocą wydoskonalonych metod akwizycyjnych przez wątpliwej uczciwości kredytodawców. I na to samo zdawały się wskazy-

wać fakt, że chociaż można uważać, że rynek kredytowania budownictwa domów własnych został faktycznie w dużym stopniu uzdrowiony, a warunki kredytowania stały się znacznie dogodniejsze niż przedtem oraz podaż solidnych kapitałów na skutek zwiększonego zaufania znacznie wzrosła, i chociaż zdolność płatnicza ludności uległa już bardzo znacznej poprawie, to jednak budownictwo domów własnych nie zbliżyło się bynajmniej do rozmiarów „przedkryzysowych”. (p. rys. 141).

Wprost przeciwnie, koło połowy roku 1937 zaczął się w prywatnym budownictwie mieszkaniowym „drugi kryzys”, tzn. ruch budowlany począł gwałtownie maleć.

I zdaje się, że jedną z przyczyn było tu, choć brzmi to paradoksalnie, właśnie uzdrowienie rynku finansowania budownictwa domów jednorodzinnych. Bo wtem co prawda na skutek zwiększonego bezpieczeństwa zwiększyła się podaż solidnych kapitałów, ale z drugiej strony dzięki unormowaniu warunków finansowania budowy znikły z rynku kredytowego kapitały typu który poprzednio odgrywał rolę bardzo pokazną, mianowicie szukające szybkiego i łatwego zysku oraz zachęcające budującego do zaciągania pożyczek o awanturycznym charakterze drogą reklamowania coraz nowych „ulepszeń”, tj. właściwie coraz bardziej luksusowych dodatków do domu „własnego”. A także, dzięki intensywnej działalności dydaktycznej FHA oraz na skutek doświadczeń kryzysowych, stopniała liczba budujących dawnego typu, gotowych bez zastanowienia do zaciągania zobowiązań ponad siły, którzy zdaje się stanowili podstawę ogromnego rozwoju budownictwa domów jednorodzinnych w latach 1920-tych. Innymi słowy prywatne budownictwo domów jednorodzinnych skurczyło się do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych jedynie tej warstwy ludności dla której wysokie koszty tego typu budowy nie stanowią zbyt wielkiego obciążenia, zatem jedynie bardzo drobnej najlepiej zarabiającej części społeczeństwa, zwłaszcza że tymczasem wymagania luksusu w instalacjach itp. wzrastały w dalszym ciągu. A skoro w latach 1935—36 na skutek działalności państwowych instytucji kredytowych ożywiło się do pewnego



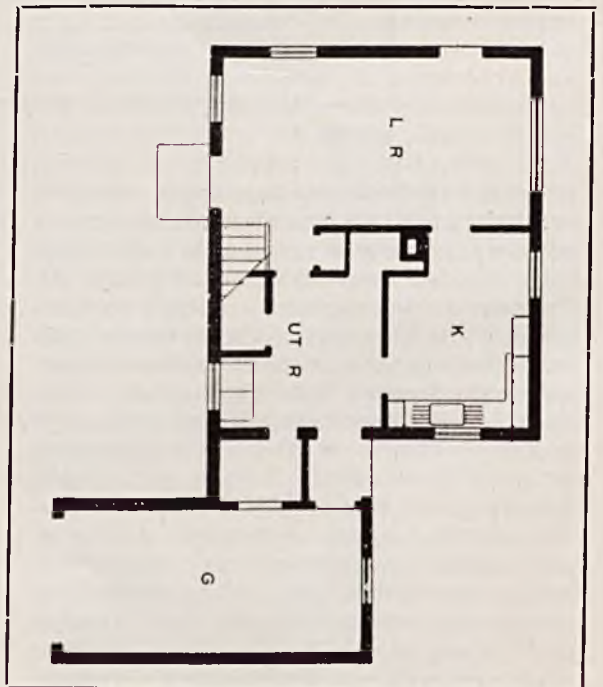
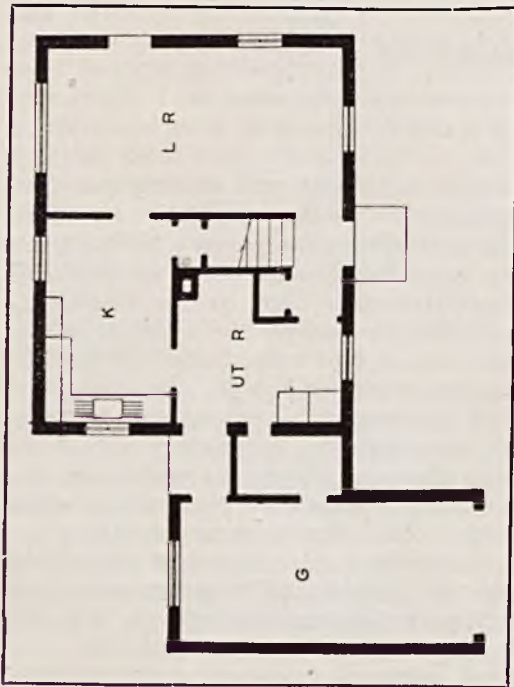
Rys. 110, 111.

Z osiedla Westacres (p. str. 42).

stopnia budownictwo tego typu, nastąpiło natychmiast na tym niewielkim stosunkowo rynku pewne nasycenie i skutkiem tego spadek popytu, który wyraził się zarówno zwolnieniem ruchu budowlanego jak i spadkiem komornego. Ale na zahamowanie ruchu budowlanego wpłynęła jeszcze inna okoliczność, mianowicie dalszy wzrost ogólnych kosztów budowy. Koszty te bowiem co prawda w pierwszych latach kryzysu znacznie spadły, ale w latach 1936/7 wzrosły z powrotem do jeszcze wyższego poziomu, przy czym największą rolę odegrał w nich koszt robocizny. Mianowicie po ustąpieniu ostrego kryzysu, w okresie dość licznych robót niewielkich (remonty) i opartych na podstawach uważanych za wyjątkowe (subwencje i kredyty państwowe), związki zawodowe ro-

botników budowlanych starały się „zabezpieczać” swoje zarobki zarówno przez podwyższanie stawek za godzinę jak i przez obniżanie norm wydajności i doprowadzanie do granic absurdalnych różnych przepisów o ilości ludzi, którzy muszą być zatrudniani dla wykonania pojedynczej roboty, itp. Z drugiej strony niepewność koniunktury budowlanej wywołała też u przemysłu budowlanego dążenie do raczej szybszego zysku wobec niemożności liczenia na stałe obroty. Także zmniejszone rozmiary ruchu budowlanego, oczywiście, sprzyjały mniej niż kiedykolwiek potanieniu produkcji przez jej umasowienie (p. rys. 142, 143).

Rząd odpowiedział na „drugi kryzys” budownictwa nadaniem nowych uprawnień FHA. Wysokość pożyczek gwaran-



Rys. 112-117. Z osiedla fundacyjnego Westacres, zbudowanego w r. 1936 przy pomocy subwencji Federal Emergency Relief Administration (pg. Arch. Record).

towanych przez FHA podniesiono do 90% kosztów budowy w odniesieniu do domów, których koszt nie przekroczył \$ 6.000, przywrócono znów gwarancje dla kredytów na remonty, suma pożyczek objętych gwarancjami FHA doszła pod koniec roku 1938 do \$ 2.000.000.000, z tym że może ona dojść do sumy \$ 3.000.000.000, i zdaje się, że tymi zarządzeniami zdołano osiągnąć w r. 1938 rozmiary ruchu budowlanego zbliżone do wyników r. 1937. W postanowieniu o maksymalnym koszcie budowy widać już zdawanie sobie sprawy z konieczności dążenia do obniżenia ceny domów jednorodzinnych. W tychże ustawach znajdujemy jednak i dalsze dowody troski o obniżenie kosztów budowy, mianowicie przewidywanie tworzenia przedsiębiorstw budowy mieszkań opartych na współpracy przemysłu budowlanego i samorządów, mających zapewnić masowość produkcji i mogących zawierać umowy zbiorowe z robotnikami budowlanymi gwarantujące minimum zarobku rocznego w zamian za obniżenie stawek godzinowych. Przedsiębiorstwa tego typu nie zostały co prawda jeszcze powołane do życia, ale budzą już ze zrozumiałych względów wiele zastrzeżeń, tak ze strony istniejącego przemysłu i rzemiosła budowlanego, jak i robotników. Także wydaje się bardzo wątpliwe czy ruch budowlany da się dalej i stale utrzymywać środkami tak bądź co bądź wyjątkowymi jak w r. 1938.

Zatem sukces osiągnięty w działalności uzdrawiania rynku budowy domów własnych jest o tyle nie pełny, że zarówno nie nadeszło spodziewane ożywienie budownictwa w tym zakresie, jako też okazuje się w dalszym ciągu, że własny dom jednorodzinny, nawet przy ułatwionym finansowaniu, jest bardzo daleki od stania się osiągalnym dla ogółu ludności.

Jednak najbardziej interesującymi z punktu widzenia mieszkaniowego są oczywiście posunięcia rządowe stawiające sobie za cel poprawę warunków mieszkaniowych.

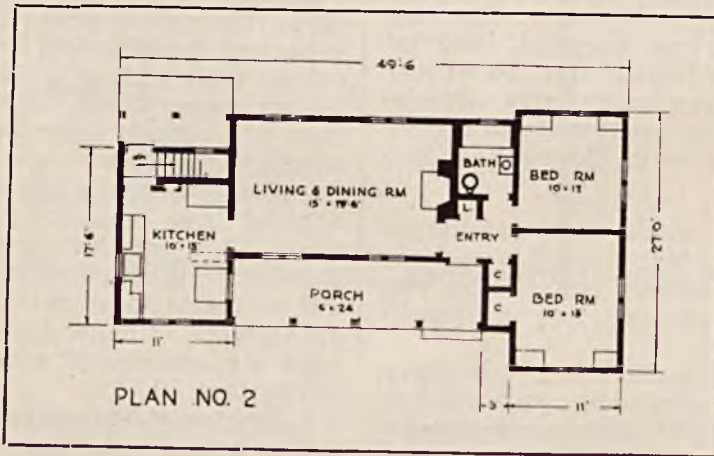
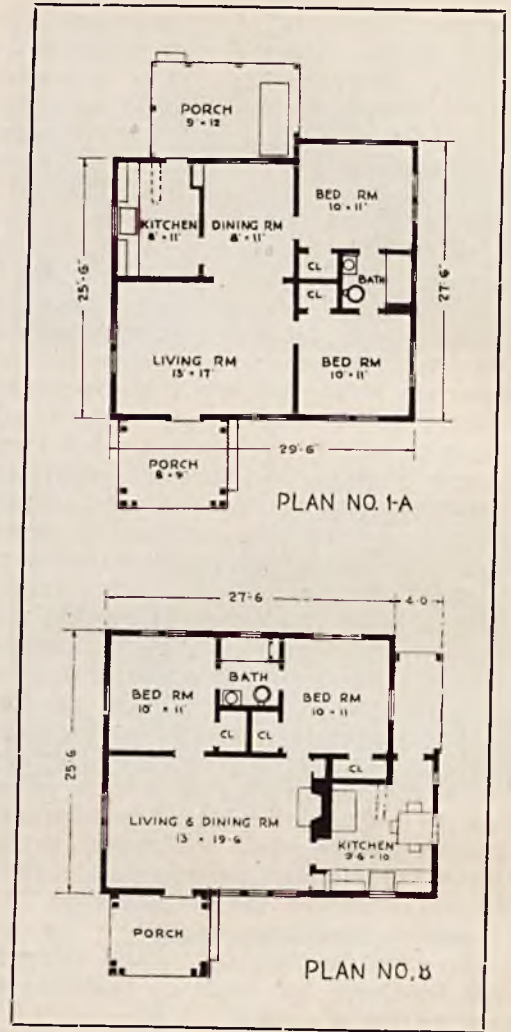
Pierwszym zarządzeniem „kryzysowym” rządu uwzględniającym zagadnienie mieszkaniowe (jeszcze z czasów prezydenta Hoovera), było postanowienie umożliwiające użycie kredytów ze zjednoczenia bankowego „Reconstruc-

tion Finance Corporation” na pożyczki dla budownictwa mieszkaniowego. Jednakowoż rozporządzenie to zezwalało na udzielenie kredytu jedynie spółdzielniom i organizacjom o typie podobnym do ustanowionego przez „New York State Housing Law”, znajdującym się pod opieką i kontrolą stanowych władz mieszkaniowych, z zastrzeżeniem że część kapitału musi pochodzić ze źródeł lokalnych. Tym samym rozporządzenie uzależniało pomoc finansową od przeprowadzenia przez pojedyncze Stany ustaw mieszkaniowych o typie ustawy nowojorskiej. W ten sposób trzymało się ono jeszcze dawnej zasady autonomii pojedynczych Stanów, oraz przez to czyniło mniej widoczną niepopularną interwencję rządu. Rezultaty tego rozporządzenia okazały się jednakowoż na skutek braku przygotowania bardzo nikle. Jedynie Stan Nowy Jork miał możliwość względnie szybkiego skorzystania z nowych możliwości. Ale i tam uzgodniono z wymaganiami nowego rozporządzenia jedynie jeden projekt przebudowy paru z najbardziej zaniedbanych i przeludnionych bloków śródmieścia Nowego Jorku. Natomiast w innych Stanach albo nie doszło w ogóle do wydania odpowiednich ustaw, albo też poczynania miejscowe nie wyszły w tym okresie poza samo przeprowadzenie ustawy.

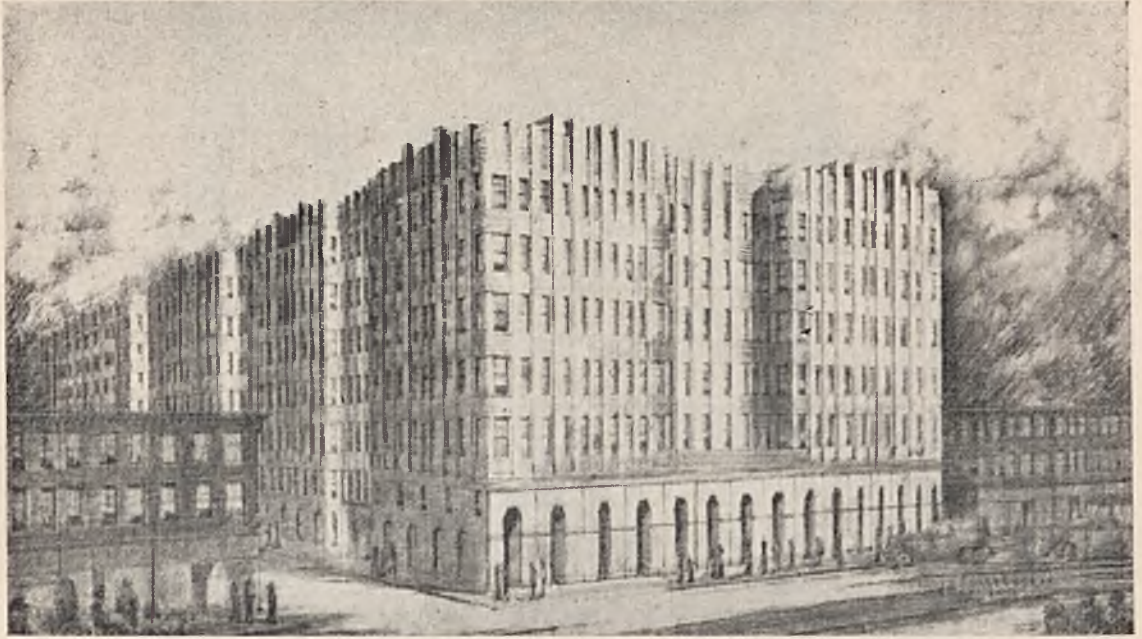
Także zawiniła tu zresztą niewątpliwie zarówno chaotyczność dyrektyw, jak formalistyka i niezłociowe wymagania biurokratyczne nowo-tworzonych władz mieszkaniowych rządu centralnego.

Jednak od tego czasu rozpoczyna się okres intensywnej pracy ustawodawczej w ogromnej większości Stanów, zdążającej do wprowadzenia stanowych ustaw mieszkaniowych, analogicznych w zasadzie jak ustawa nowojorska. Praca ta była prowadzona w wielu Stanach bardzo energicznie, ale tym nie mniej rezultaty jej były bardzo powolne, bowiem napotykała ona na ogromne trudności prawne, wynikające głównie z nastawienia zarówno obowiązujących ustaw jak konstytucyj stanowych, sprzeciwiających się interwencji władz w życie gospodarcze.

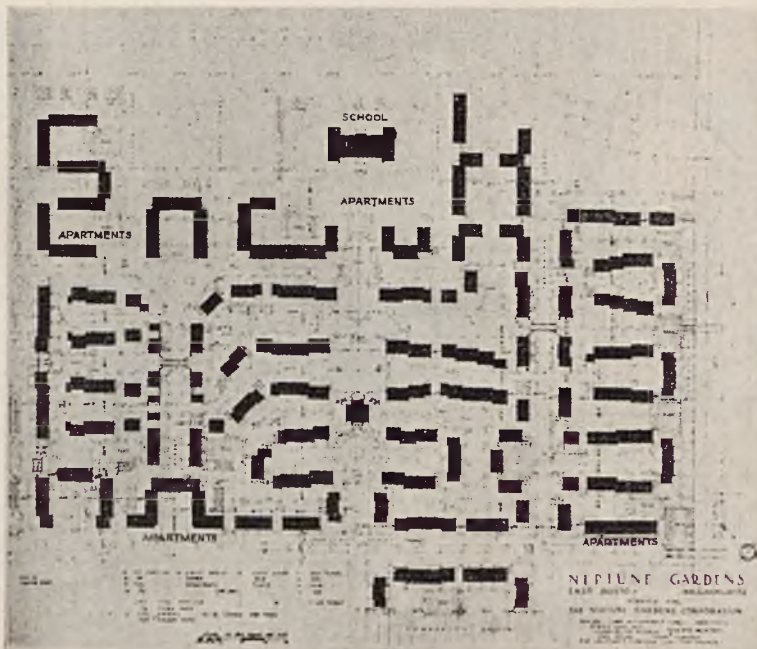
Po innej linii niż polityka Hoovera poszła polityka mieszkaniowa rządu prezydenta Roosevelta, zrywającego z wielu zasadami tradycyjnego liberalizmu



Rys. 118-123. Osiedle domów jednorodzinnych w Hutchinson w Stanie Kansas, finansowane przez PWA na podstawie nowej stanowej ustawy mieszkaniowej (pg. Arch. Record).



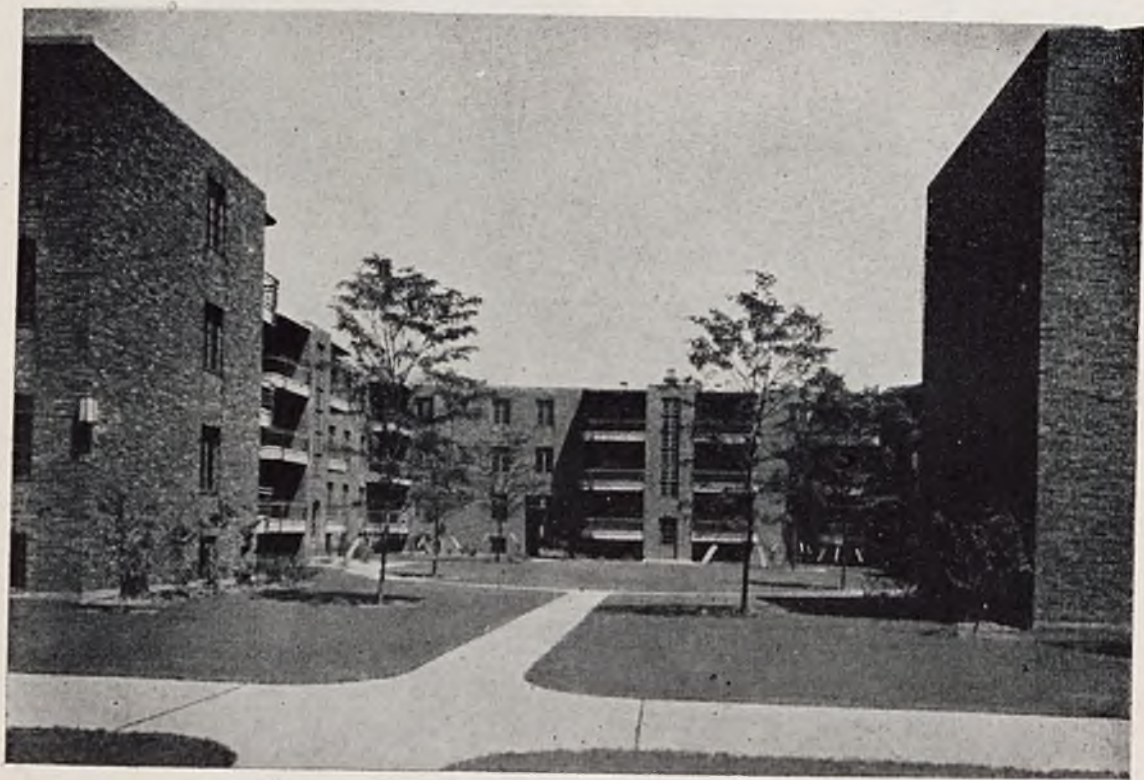
Rys. 124. Osiedle Spence Estate Housing Corporation w Brooklynie (New York), finansowane przez PWA na podstawie N. Y. State Housing Law, r. 1933 (pg. Arch. Record).



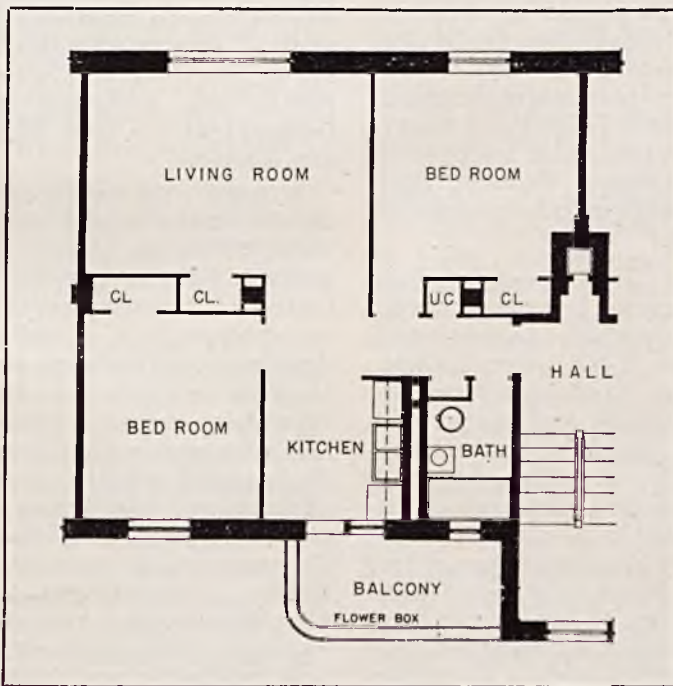
Rys. 125. Osiedle Neptune Gardens w Bostonie, finansowane przez PWA, r. 1933. (pg. Arch. Record).



Rys. 126. Osiedle Outhwaite Homes w Cleveland, Ohio (PWA). Pg. Arch. Record.



Rys. 127...128. Osiedle Cedar Central Apartments w Cleveland, Ohio, zbudowane w r. 1937 na miejsce zburzonych ruder (PWA). Pg. Arch. Record.



Rys. 129, 130.

Osiedle Cedar Central Apartments (pg. Arch. Record).



amerykańskiego. Mianowicie akcję mieszkaniową poddano pod kompetencję „Administracji Robót Publicznych” (Public Works Administration — PWA) przy rządzie centralnym, mającej na celu dalsze radykalne „nakręcanie” koniunktury. Nowe te centralne władze mieszkaniowe (Housing Division PWA) były uprawnione poza udzielaniem 4% długoterminowych pożyczek na przeciąg 45 lat również do przyznawania subwencji w wysokości 30% kosztów materiałów i robocizny dla budowy tanich mieszkań, zwłaszcza na miejscach dawnych „slums”, przeprowadzanej przez władze lokalne bezpośrednio lub za pośrednictwem utworzonych w tym celu przedsiębiorstw użyteczności publicznej, komunalnych lub tp. Jednak i tu władze lokalne w ogromnej większości okazały się jeszcze niezdolnymi do szybkiego działania w tym zupełnie obcym dla nich terenie. Zaledwie w paru Stanach utworzono odpowiednie przedsiębiorstwa, których akcja przybierała oczywiście początkowo również bardzo małe rozmiary.

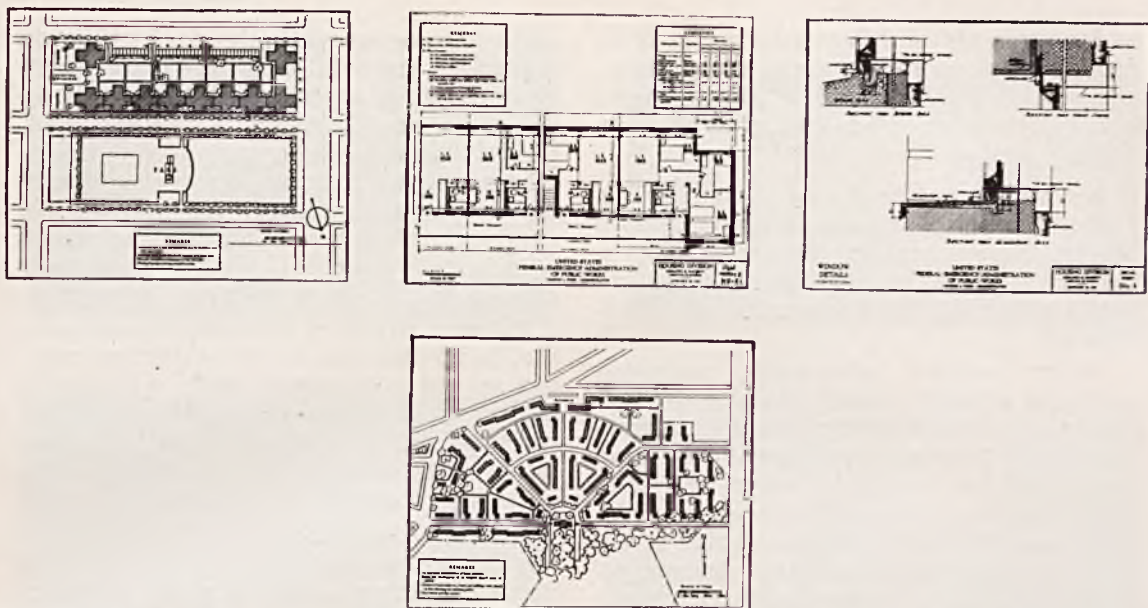
Tymczasem rząd dążył do jak najprędszego „nakręcenia” ruchu budowlanego za pomocą przedsiębiorzeń mieszkaniowych. Zatem gdy akcja władz lokalnych okazała się powolną, polityka mieszkaniowa rządu przybrała bardziej radykalny kierunek przez utworzenie „Public Works Emergency Housing Corporation”, rządowego przedsięwzięcia budowy mieszkań, które jednak nie zdążyło w ogóle rozpocząć akcji bezpośrednio. Bowiern tymczasem Housing Division PWA rozpoczęła sama bezpośrednią budowę mieszkań.

Do końca roku 1934 postanowiono względnie rozpoczęto budowę 28-miu osiedli tanich mieszkań budowanych bezpośrednio przez PWA, oraz siedmiu budowanych przez przedsiębiorstwa lokalne. Ponieważ jednak kalkulacja tych osiedli wykazała, że w wielu miejscowościach nie dadzą się przy przyjętych zasadach finansowania uzyskać dostatecznie niskie stawki komornego, nowela z r. 1935 podniosła dopuszczalną wysokość subwencji z 30 na 45% kosztów budowy. W ciągu roku 1935-go ilość osiedli budowanych bezpośrednio przez PWA wzrosła do pięćdziesięciu, natomiast nie zdołano stworzyć żadnych dalszych osiedli budowanych przez władze czy

przedsiębiorstwa lokalne. Przyczyną tego słabego rozwoju inicjatywy lokalnej były niewątpliwie wspomniane już trudności prawno - organizacyjne, ale poza tym działały tu i inne nowe czynniki, zresztą hamujące także i działalność władzy centralnej. Mianowicie niektóre sądy stanowe stanęły na stanowisku, że władze rządowe nie mają dostatecznych podstaw prawnych do nabywania nieruchomości dla celów burzenia ruder, zwłaszcza zaś w drodze wykupu przymusowego, chociaż nowe ustawodawstwo mieszkaniowe nadawało im tego rodzaju uprawnienia.

Tego rodzaju stanowisko sądownictwa (które w tym wypadku zostało zresztą następnie obalone w wyższych instancjach w r. 1936) jest w amerykańskim ustawodawstwie dopuszczalne na podstawie uprawnienia sądów do badania zgodności ustaw z konstytucją. Oczywiście dla działalności mieszkaniowej władz było to stanowisko znacznym utrudnieniem. Również wielką trudnością dla tej działalności był brak planu w polityce kredytowania budownictwa mieszkaniowego z funduszy rządowych, t. zn. suma kredytów na rok 1935 została ostatecznie ustalona dopiero w końcu miesiąca września, po wielokrotnych zmianach decyzji, i suma ta była znacznie mniejsza niż poprzednio zamierzona, m. i. na skutek wyłaniających się trudności konstytucyjnych i wynikających stąd utrudnień nabywania terenów.

W roku 1936 następuje skutkiem tego daleko idące zahamowanie działalności PWA, która nie rozpoczyna już budowy nowych osiedli, a tylko prowadzi dalej budowę już rozpoczętych, oraz organizuje administrację osiedli wykańczanych, a mianowicie starając się o ile możliwości nie administrować osiedlami we własnym zarządzie, a tylko oddawać je w administrację gminom lub lokalnym władzom czy przedsiębiorstwom mieszkaniowym użyteczności publicznej, dla „wciągnięcia” w ten sposób czynników lokalnych do pracy mieszkaniowej. Prace ustawodawcze w pojedynczych Stanach postępowały też wówczas już tak daleko, że pod koniec r. 1936. postanowiono zaniechać całkowicie dalszej budowy bezpośredniej przez władze centralne, chociaż przewidywano że budowy prowadzone



Rys. 131-134.

Z wydawnictw Housing Division PWA.

przez czynniki lokalne będą mogły być również finansowane całkowicie z funduszków rządowych.

Zahamowanie działalności PWA w roku 1936 miało jednakowoż i inną przyczynę. Mianowicie do parlamentu wpłynął projekt ustawy mieszkaniowej mającej stworzyć stałe podstawy dla przyszłej akcji mieszkaniowej państwa i ustalić wytyczne dla tej akcji. Zatem rząd wyczekiwał na wyniki obrad nad nową ustawą przed przyznaniem dalszych kredytów na działalność mieszkaniową.

Ustawa ta, uchwalona co prawda dopiero we wrześniu 1937. roku, oparła też rzeczywiście działalność mieszkaniową państwa na innych podstawach, i zniósła Housing Division PWA.

Można zatem zastanowić się czy PWA w ciągu swego czteroletniego istnienia wniosła jakieś istotne wartości do wysiłków mieszkaniowych amerykańskich, i czy pozostawiła po sobie jakiś trwały dorobek. Próba takiej oceny musi bezwzględnie wypaść dla PWA korzystnie. Bowiem chociaż działalność tej krótkotrwałej władzy pod względem organizacyjnym w wielu wypadkach nie była na wysokości zadania i marnowała wiele wysiłków, czasu i funduszy zarówno władz centralnych jak i lokalnych, to jednak wypracowała ona wzorce metodyczne dla budownictwa tanich miesz-

kań stojące na bardzo wysokim poziomie i stwarzające trwałe i pewne podstawy dla pracy przyszłej. Wzorce te dotyczą zarówno strony technicznej, tj. planów tak mieszkań jak osiedli oraz konstrukcyj i metod wykonania budowy, jak i strony finansowej i do pewnego stopnia administracyjnej. PWA wydało już w r. 1935 świetnie opracowane normy techniczne dla budownictwa mieszkaniowego (por. D. O. M. Nr. 8/1935, str. 29), oraz wypracowało, chociaż nie bez trudności w praktyce, zasady systemu administracji osiedli mieszkalnych, opartego o system angielski Octavii Hill (por. D.O.M. Nr 11/1935, str. 13, i Nr. 8/1937, str. 1—5), ustalającego warunki, którym odpowiadać winna administracja jak mieszkańcy. Zasady te ustalają m. i. badanie kwalifikacji lokatorów przed ich przyjęciem, badanie ich dotychczasowych warunków mieszkaniowych, istniejących możliwości przeniesienia w lepsze warunki, itd., oraz zawierają postanowienie o nie przyjmowaniu lokatorów, których dochody przekraczają pięciokrotne komorne. Z drugiej strony zaś zasady ustalone przez PWA postanawiają, że komorne nie może przekraczać 25% dochodów lokatora. Tak ścisłe obustronne sprecyzowanie stosunku komornego do dochodów (nawet pomimo to, że w praktyce zdarzają się oczywiście drobne odstępstwa od zasady) stanowi

w Ameryce niezwykle stanowczy krok na drodze dostosowania akcji mieszkaniowej do realnych potrzeb a nie do mrzonek optymistów, który jest niewątpliwie wielką zasługą pracy PWA.

Jak wspomnieliśmy we wrześniu 1937 r. została uchwalona zasadnicza ustawa mieszkaniowa, znana pod nazwą „Wagner-Steagall Bill” (od nazwisk wnioskodawców, senatora Wagnera i posła Steagall'a).

Nowa ustawa stworzyła naczelną „władzę mieszkaniową Stanów Zjednoczonych” — United States Housing Authority (USHA), w miejsce dawnej Housing Division PWA, podległą Departamentowi (Ministerstwu) Spraw Wewnętrznych. Działalność USHA została oparta z powrotem na dawnej zasadzie decentralizacyjnej, zresztą dla stosunków amerykańskich zdaje się rzeczywiście najbardziej wskazanej wobec wielkości obszaru kraju i wielkich różnic geograficznych pomiędzy poszczególnymi Stanami. Mianowicie USHA (w odróżnieniu od dawnego PWA) nie posiada uprawnień do budowania mieszkań bezpośrednio, a jedynie do popierania budowy tanich mieszkań przez lokalne władze mieszkaniowe. Budownictwo to finansuje USHA w 90% kosztu niskoprocentowymi kredytami na przeciąg lat 60-ciu, natomiast 10% kapitału muszą dostarczać władze lokalne. W nowej ustawie zerwano z subwencjami bezzwrotnymi na budowę, stosowanymi przez dawną PWA, natomiast USHA może udzielać kredytowanym przez siebie osiedlom stałych subwencji rocznych tam gdzie jest to koniecznym dla utrzymania komornego na poziomie dostosowanym do możliwości płatniczych ludności, przy czym w wypadku przyznania tego rodzaju subwencji mogą one wynosić najwyżej 80% sumy potrzebnej dla odnośnego obniżenia komornego, a pozostała część sumy musi być pokrywana przez władze lokalne. Ustawa postanawia, że budowane na jej podstawie mieszkania mają być przeznaczone wyłącznie dla rodzin „najniższych grup zarobkowych, które nie mogą płacić komornego wystarczającego dla spowodowania przedsiębiorczości prywatnej w zamieszkiwanej przez nie miejscowości do budowy dla nich dostatecznej ilości odpowiednich, bezpiecznych i zdrowych mieszkań”, oraz że do-

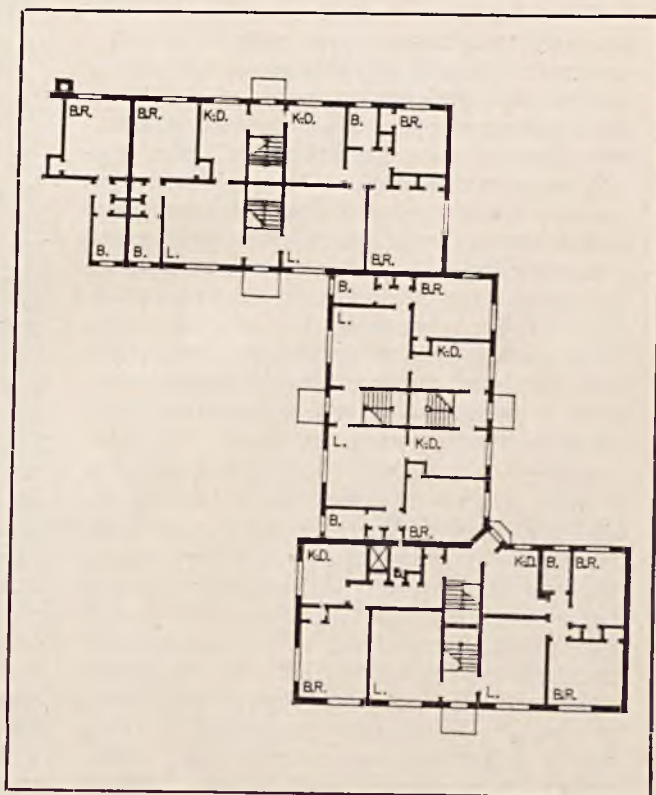
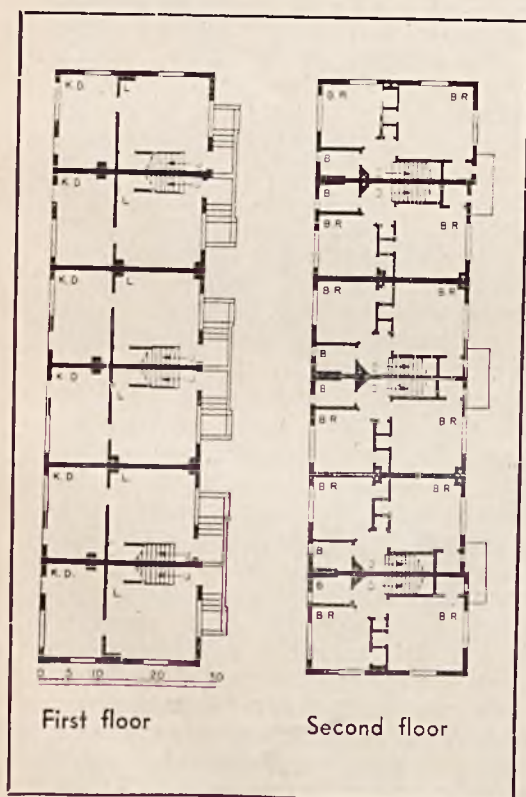
chód lokatorów tych mieszkań nie może przenosić pięciokrotnej, a w wypadkach rodzin posiadających troje lub więcej dzieci sześciokrotnej sumy komornego. Dla uniknięcia rozrzutności w budowie mieszkań ustawa ogranicza maximum kosztu budowy izby na \$ 1.000 a mieszkania na \$ 4.000 (w miastach o ludności powyżej 500.000 mieszkańców — \$ 1.250 i \$ 5.000).

Ustawa zawiera również postanowienie, że zbudowane na jej podstawie osiedla muszą pozostawać stale własnością publiczną. Postanowienie to jest oficjalną kapitulacją ustawodawcy z dawnej wiary w możliwość udostępnienia domu własnego każdemu obywatelowi.

Natomiast nowa ustawa zawiera w innej dziedzinie ciekawą pozostałość dawnego optymizmu. Mianowicie postanawia ona, że budowie nowych mieszkań musi towarzyszyć zburzenie tej samej ilości mieszkań nie nadających się do zamieszkania (choć nie koniecznie na tym samym miejscu co mieszkania nowe). Co prawda ustawa dopuszcza możliwość zapotrzebowania nowych mieszkań dla obniżenia gęstości zaludnienia na mieszkanie, a nie tylko dla zamiany mieszkań gorszych na lepsze. Mianowicie zawiera ona postanowienie dodatkowe, że w razie stwierdzenia poważnego braku mieszkań akcja burzenia może być na pewien czas odroczonej.

Na wykonanie ustawy przewidziano w niej kredyty w wysokości \$ 500.000.000 na przeciąg pierwszych trzech lat jej obowiązywania.

Pierwsze miesiące wykonania nowej ustawy potwierdziły słuszność jej założeń decentralizacyjnych. Młode władze lokalne stanęły, jak dotychczas, w ogromnej większości wypadków na wysokości zadania, chociaż czeka je jeszcze, może trudniejsza, próba administrowania osiedli. W ciągu pierwszych sześciu miesięcy przyznano prowizorycznie kredytów w wysokości ponad \$ 300.000.000, a rozprowadzono ok. \$ 54.000.000. Szybkość przyznawania i rozprowadzania kredytów była jednakowoż spowodowana m. i. również i zaznaczającym się „drugim kryzysem”, t. j. spadkiem ruchu budowlanego jaki dał się odczuć w drugiej połowie r. 1937, i został z trudnością do pewnego stopnia zażegnany akcją rządową w lecie r. 1938. W ramach



Rys. 135-140. Burzenie ruder i budowa mieszkań zastępczych przez Alley Dwellings Authority w Washingtonie (urząd państwowy dla walki z ruderami w stolicy, prowadzący akcję szczególnie intensywną dzięki znacznym subwencjom i eksploatacji części gruntów „po-ruderowych” na cele garażowe i t. p.). Pg. Arch. Record.

dążenia państwa do ożywienia ruchu budowlanego również sumy kredytów przewidziane przez Wagner-Steagall Bill zostały w połowie roku 1938 podniesione do \$ 800.000.000, z których rozprawdano do końca r. u. ponad \$ 200.000.000, a ostatnio przewiduje się ponowne zwiększenie sumy kredytów dla USHA o dalsze \$ 500.000.000. Są to już zatem sumy bardzo poważne, niewiele niższe od sum rocznych przebudowywanych w ostatnich latach przez całe prywatne budownictwo mieszkaniowe. (p. rys. 141).

Oczywiście akcja rządu w dziedzinie tak nowej, i dochodząca do tak wielkich rozmiarów, musiała natknąć się w ciągu przeszło pięciu lat swego działania (PWA i USHA) zarówno na liczne trudności jak i na różne zarzuty.

Niektóre z tych zarzutów wynikały ze specyficznej atmosfery „kryzysowej” i nie dotyczyły istoty sprawy. Mianowicie z wielu stron zwalczano akcję mieszkaniową jako nie stwarzającą dostatecznie wielkiego ani dostatecznie szybkiego i trwałego zatrudnienia.

Poważniejsze i dużo liczniejsze były natomiast zarzuty wypływające z tradycyjnego amerykańskiego liberalizmu gospodarczego, mianowicie z poglądu, że budowa mieszkań przez władze stwarza „nieuczciwą konkurencję” dla prywatnego budownictwa mieszkaniowego. Jednakowoż obecnie, dzięki intensywnej działalności propagandowej organizacji mieszkaniowych i dzięki wyraźnym ograniczeniom akcji władz do budownictwa dla tych warstw, dla których kapitał prywatny nie może dostarczać mieszkań (Wagner-Steagall Bill) obawy kapitału prywatnego w tym zakresie zostały w znacznym stopniu usunięte.

Innym zarzutem, wypływającym z dawnych tradycji zapatrywań amerykańskich na sprawę mieszkaniową, i dużo trudniejszym do odparcia, były powtarzające się wciąż (i jeszcze obecnie) twierdzenia, że budowa osiedli tanich mieszkań stwarza warunki „koszarowe”, zamiast tradycyjnych domków jednorodzinnych. Zarzuty te były co prawda w wielu wypadkach przesadne, bowiem akcja mieszkaniowa władz dąży wszędzie o ile możliwości do budowy domków jedno- lub paro-rodzinnych, a decyduje się na budowę domów zbiorowych jedynie w razie konieczności.

Jednak paradoksalnym zbiegiem okoliczności konieczność taka powstaje szczególnie często właśnie na skutek innego zapatrywania należącego do tego samego punktu widzenia dawnego optymizmu mieszkaniowego Amerykanów. Mianowicie wszystkie ustawy mieszkaniowe amerykańskie, nie wyłączając i ostatniej, zachowały jako konieczne i jakoby naczelne zadanie działalności mieszkaniowej burzenie „slums’ów”.

Natomiast na skutek specyficznych warunków, które powodują tworzenie się „slums’ów” w miastach amerykańskich (por. wyżej oraz D. O. M. Nr. 9—12/1934, str. 18—22), owe dzielnice ruder i nędzy znajdują się przeważnie na gruncie o bardzo wysokiej wartości, zarówno przez jego zainwestowanie jak i przez jego położenie zwykle bardzo bliskie śródmieścia czy innych ważnych centrów. Otóż wykupywanie „slums’ów” w celu ich burzenia stwarza niezwykle wysokie obciążenia dla przedsięwzięć mieszkaniowych, a w razie budowy nowych mieszkań na tymże drogim gruncie staje się rzeczą konieczną dla utrzymania niskich czynszów intensywne wyzyskanie gruntu i budowa wysokich domów zbiorowych. To samo zjawisko jest zresztą powodem również i tego, że wszystkie wczesne próby sanacji „slums’ów” kończyły się po prostu budową na ich miejscu mieszkań drogich, nieraz luksusowych, a zawsze nie dostępnych dla dawnych mieszkańców tych samych bloków. Ustawowy obowiązek burzenia „slums’ów” jest zatem obowiązkiem niezwykle ciężkim. Wykonawcy obecnej akcji budowy tanich mieszkań starają się o ile możliwości unikać tych trudności przez budowę nowych osiedli poza śródmieściem, z równoczesnym burzeniem odpowiedniej ilości mieszkań zagrażających bezpieczeństwu, które zatem mogą być zburzone drogą nakazu policji budowlanej bez konieczności ich wykupu. Innym wyjściem z tej trudności jest przeznaczanie części terenów po zburzonych ruderach na cele użyteczności publicznej lub na cel przedsiębiorstw komunalnych przynoszących dochód, chociaż tego rodzaju rozwiązania stwarzają w istocie nieraz po prostu ukryte dodatkowe subwencje ze strony gminy dla danego przedsięwzięcia mieszkaniowego. I zdaje się że kwestia „slums’ów”

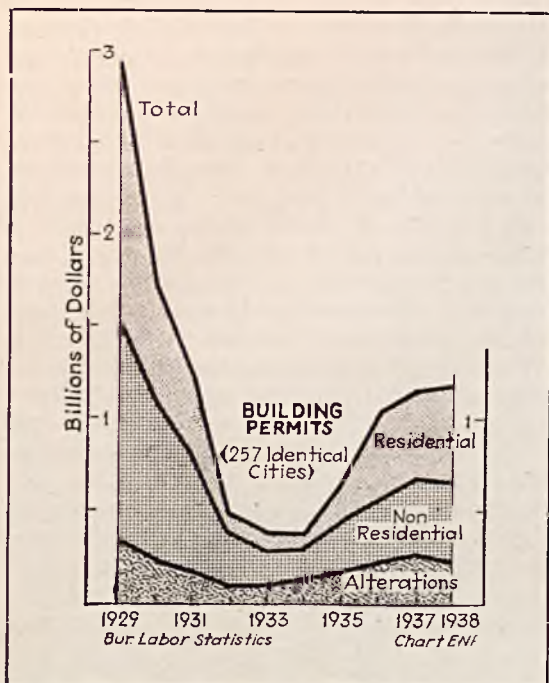
dla swego rozwiązania będzie musiała wymagać wprowadzenia ustawowych ułatwień przymusowego wykupu ruder przez władze (jak np. w prawodawstwie angielskim, por. T. Toepflitz „Anglia jako przykład rozwoju polityki mieszkaniowej”).

Nowe osiedla tanich mieszkań wznoszone na miejsce dawnych „slums'ów” nie są bynajmniej jedynymi które spotykają się z zarzutem zbyt wysokich cen budowy. Zarzut ten jest może najczęstszym ze wszystkich jakie stawiane są amerykańskiej akcji mieszkaniowej. Poza wysokimi cenami gruntu spotykamy się też rzeczywiście z kosztami samej budowy, które wydają się w porównaniu z cenami budownictwa prywatnego bardzo wysokie. Jak już wspomnieliśmy budownictwo mieszkaniowe publiczne jest na ogół wykonywane dużo solidniej. Wynika to po części stąd, że musi ono liczyć się z 60-cio letnim okresem amortyzacyjnym, podczas gdy budownictwo prywatne, zdając sobie sprawę z szybkości upadku dzielnic mieszkalnych, zadawalnia się dużo krótszym okresem. Także rygorystyczne wymagania norm technicznych budownictwa państwowego, z którego pochodzi w dużym stopniu personel techniczny władz mieszkaniowych, wpływa również na solidność budowy. A w końcu wpływa na nią również i stanowisko władz mieszkaniowych dążących do zabezpieczenia pieniądza publicznego przez stosowanie jedynie metod i materiałów wypróbowanych i uznanych za najtrwalsze. To ostatnie stanowisko jest jeszcze ciągle przeważającym, chociaż spotyka się znowu z zarzutem, że właśnie owe masowo wznoszone osiedla mieszkalne były by najlepszą sposobnością dla wprowadzania nowych ulepszonych metod produkcji, mających potanić budowę. Małe dotychczas powodzenie tego rodzaju prób „potanienia” budownictwa przeprowadzanych przez przemysł zdaje się tu jednakowoż przemawiać na korzyść stanowiska władz.

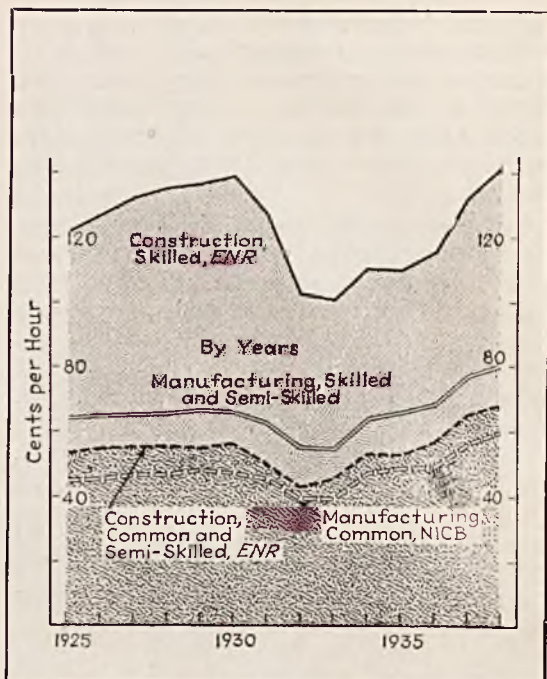
Wysokie koszty budowy nowych osiedli mieszkalnych mają natomiast jeszcze i inną przyczynę, natury jakby „społecznej”. Mianowicie działacze mieszkaniowi amerykańscy wpadali w pierwszych latach w błąd, którego nie potrafił uniknąć prawie żaden początkujący działacz

mieszkaniowy w jakimkolwiek kraju. Mianowicie w dążeniu do dania przyszłemu lokatorowi warunków jak najlepszych podnosili oni standard mieszkaniowy do poziomu wręcz luksusowego, żądając dla każdego mieszkania elektrycznej chłodni, instalacji klimatyzacyjnej, itd. Tej dążności stara się położyć tamę Wagner-Steagall Bill przez ustalenie maksymalnych dopuszczalnych cen budowy. Ale sprawa ta nie jest bynajmniej tak prosta. Bowiem podobnie jak widzieliśmy to przy omawianiu działalności mającej na celu uzdrowienie rynku kredytowania domów własnych, tak i tutaj, w odniesieniu do mieszkania wynajętego, wymagania mieszkańców dotyczące nowych ulepszeń technicznych zostały tak „wysrubowane” przez reklamę tych nowości, że lokator „slums'ów” raczej woli pozostać w swoich obecnych warunkach mieszkaniowych (i za to wydać więcej na nowe radio czy tp.) aniżeli wprowadzić się do mieszkania nawet dużo lepszego, ale nie posiadającego wszystkich ulepszeń wymaganych przez modę.

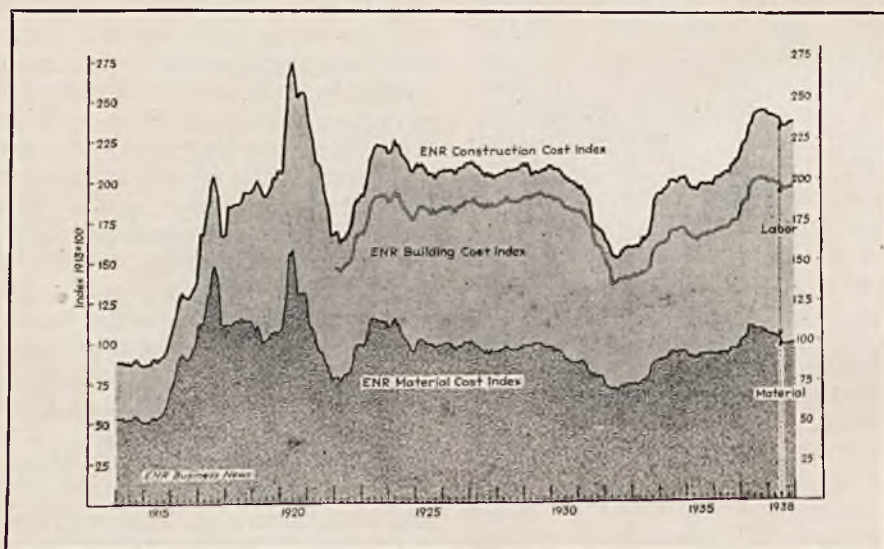
I tu stajemy przed może najbardziej beznadziejnym problemem z dziedziny mieszkaniowej w Ameryce, ale jednocześnie może właśnie wskazującym na możliwości przyszłego zasadniczego rozwiązania sprawy mieszkaniowej. Wymagania mieszkaniowe ogółu ludności, które wydają nam się bezsensownie i niepotrzebnie wysokie, są w rzeczywistości jedynie utrzymywane w skali innych przedmiotów codziennego użytku. Nawet mało zarabiający Amerykanin może korzystać z najnowszych udoskonaleń w samochodzie czy radiu, bowiem przemysły te znalazły metody dostosowania swych kosztów produkcji do możliwości płatniczych konsumenta, a nie może korzystać z tej samej skali udoskonaleń w mieszkaniu na skutek niewspółmierne wysokich kosztów produkcji przemysłu budowlanego. Ale wydaje się nieprawdopodobnym ażeby człowiek otoczony stałym postępem we wszystkich dziedzinach techniki z wyjątkiem tej jednej zgodził się zrezygnować ze swych, jak dotychczas „nieracjonalnych”, wymagań w odniesieniu do mieszkania. I chociaż wszystkie dotychczasowe próby zreformowania metod produkcji przemysłu budowlanego kończą się wciąż je-



Rys. 141. Ruch budowlany w miastach w Stanach Zjedn. A. P. (w miliardach dolarów). Powierzchnia kropkowa (górną)–budynki mieszkalne. Pow. kratkowana (środkowa)–budynki niemieszkalne. Pow. kreskowa (dolna)–przebudowy. (Pg. Engineering News Record).



Rys. 142. Godzinne płace robotników budowlanych i przemysłowych (w centach). Linia ciągła (górną) – robotnicy budowlani kwalifikowani. Linia podwójna – robotnicy przemysłowi kwalifikowani. Linia kreskowa czarna – rob. bud. niekwalifikowani. Linia kreskowa podwójna – rob. przem. niekwalifik. (Pg. Engineering News Record).



Rys. 143. Wskaźniki kosztów budowy w Stanach Zjedn. A. P. Powierzchnia kropkowa (górną) – robocizna. Pow. kreskowa (dolna) – materiały. (Pg. Engineering News Record).

szcze niepowodzeniem, to jednak trwają one stale i mnożą się coraz bardziej, i, jeśli można w zakończeniu wyrazić przypuszczenie na przyszłość, zdaje się, że wywagania mieszkańców tej wysuniętej placówki nowych form życia jaką jest

Ameryka, „zaopatrzone w środki niezmiernie”, z m u s z ą przemysł budowlany do zrównania się z innymi dziedzinami życia gospodarczego, i wtenczas „stworzą rzeczy które i nas porwą”.

# ZJAZD MIAST W POZNANIU Z R. 1921

W numerze poprzednim miesięcznika „Dom - Osiedle - Mieszkanie”, omawiając, w związku z poświęceniem tego numeru pamięci śp. Teodora Toeplitza, pracę Zmarłego w Związku Miast Polskich, wspomniałem o referowanych przez Niego wnioskach uchwalonych przez Zjazd Miast w Poznaniu w r. 1921.

Sądzę, że jestna czasie częściowe powtórzenie uchwał tegoż Zjazdu, na którym były rozważane zarówno sprawozdanie z Międzynarodowego Kongresu Londyńskiego z tegoż roku, jak i wnioski opracowane w tych sprawach przez Sekcję Rozbudowy Miast Związku Miast Polskich. Uchwały te, powzięte w okresie kształtowania się samorządu, w drugim roku własnej państwowości, świadczą o trafności ujmowania zagadnień związanych z rozbudową miast oraz stanowiły wytyczne dla polityki samorządów w tej dziedzinie:

„Zjazd Związku Miast Polskich przyjmuje do wiadomości rezolucje uchwalone jednomyślnie przez Międzysojusznicy Kongres Rozbudowy Miast w czerwcu 1920 roku w Londynie i, solidaryzując się z nimi, uznaje za niezbędne, by miasta polskie wstąpiły na drogę ku ich urzeczywistnieniu:

## **I. Przygotowanie i wykonanie programów, zapewniających każdej rodzinie odpowiednie warunki mieszkaniowe.**

Kongres Rozbudowy Miast wzywa wszystkie rządy do podjęcia akcji prawodawczej, mającej na celu państwową politykę mieszkaniową, uwzględniającą pomoc finansową i opartą na współdziałaniu rządu z jednej strony, a władz samorządowych i innych instytucji, nie wyłączając przedsiębiorczości prywatnej, z drugiej.

Kongres uznaje, że polityka ta winna tak być nakreślona co do swego rozmiaru i charakteru, by w ciągu lat dwudziestu zapewnić mogła każdej rodzinie dostateczne zdrowe mieszkanie i odpowiednie do tego mieszkania otoczenie.

## **II. Minimalne warunki mieszkaniowe, niezbędne dla rozwoju szczęśliwego życia rodzinnego.**

Uznając, że wzory typów i planów mieszkań muszą być ustanawiane dla każdego kraju zgodnie z warunkami klimatycznymi i innymi, Kongres wyraża przekonanie, że każda rodzina w społeczeństwie cywilizowanym posiada niezaprzeczalne prawo do określonego minimum wygody w ognisku domowym.

Uznając, że każdy kraj winien szczegółowo określić to minimum, Kongres stanowczo i wyraźnie wypowiada zdanie, że minimum potrzeb wymaganych przez cywilizację stanowią:

a) sypialnia dla rodziców i ilość sypialni, umożliwiająca rozdział dzieci dorastających podług płci,

b) oddzielne ubikacje sanitarne dla każdej rodziny,

c) odpowiednie urządzenia kąpielowe dla każdej rodziny lub domu oddzielnie, lub też — zgodnie z obyczajami kraju — wspólne.

Rozmiar mieszkań winien odpowiadać wymaganiom, ustalonym przez ekspertów dla każdego kraju.

Zasady te powinny być włączone do prawodawstwa każdego kraju, a pomoc finansowa udzielana jedynie na budowę domów, odpowiadających tym zasadom.

## **III. Plany regulacyjne miejskie i wiejskie.**

Kongres wyraża przekonanie o doniosłości rozumnej kontroli rządu nad planami regulacyjnymi miejskich i wiejskich osiedli.

Nadto Kongres pragnie zaznaczyć, iż uznaje doniosłość następujących zasad:

a) celem zapewnienia wystarczającej ilości powietrza i światła w domach i dokoła nich, liczba mieszkań dopuszczalna na przestrzeni hektara oraz ilość przestrzeni wolnej dokoła mieszkania winna podlegać ścisłemu określeniu, ustanowionemu przez rządy poszczególnych krajów,



b) polityka, dążąca do decentralizacji przemysłu i tworzenia miast - ogrodów, winna być popierana drogą prawodawczą, zarówno jak wszelkimi innymi środkami o charakterze publicznym i prywatnym,

c) każdy rząd, działając w łączności z władzami samorządowymi, winien przygotować i wprowadzić w życie organ nadzorczy, który, opierając się na planach regulacyjnych, położyłby kres chaotycznemu i rozrzutnemu rozwojowi osiedli,

d) mając na widoku uznaną konieczność takiej akcji, rząd winien w stałym współdziałaniu z władzami samorządowymi kontrolować kierunek i przyczyniać się do utrzymania dróg głównych i arterii komunikacyjnych.

Kongres wyraża również zdanie, że niezbędnymi są środki prawodawcze, zapewniające tani grunt dla celów mieszkaniowych.

Uznając, że nie można rozwinąć akcji, mającej na celu rozbudowę miast bez dostatecznej ilości taniego gruntu budowlanego, Zjazd Związku Miast wzywa Rząd do jaknajśpieszniejszego urzędystwiania zasad artykułu 26-go Ustawy z dn. 15 lipca 1920 r. o reformie rolnej, przekazującej miastom wszystkie grunty państwowe, położone w sferze interesów miast i umożliwiającej korzystanie w tym celu z gruntów prywatnych, podlegających przymusowemu wykupowi.

Do chwili przekazania tych gruntów miastom wszelkie działy parcelacyjne gruntów w sąsiedztwie miast winny być dokonywane nie inaczej, jak za zgodą zarządów miast...

3.

...Zjazd Związku Miast wzywa Zarządy wszystkich miast, aby niezwłocznie przystąpiły do zaprojektowania terytorialnego zakresu interesów miasta w celu umożliwienia Głównemu Urzędowi Ziemijskiemu jaknajśpieszszego określenia obszarów, które w myśl art. 26 Ustawy o wykonaniu reformy rolnej winny być pozostawione miastom na cele ich rozszerzenia...

5.

...Wobec tego, iż nie można spodziewać się, zarówno na zasadzie dotychczasowego

stanu rzeczy u nas, jak i praktyki zachodu, by inicjatywa prywatna bez pomocy Państwa lub gminy mogła w dostatecznej mierze przyczynić się do zładgodzenia klęski mieszkaniowej, Zjazd Związku Miast Polskich stwierdza, że jedynie współdziałanie wszystkich zainteresowanych czynników państwa, gminy, zrzeszeń, spółdzielni i osób prywatnych może się przyczynić do stworzenia dostatecznej ilości nowych mieszkań.

Współdziałanie takie będzie możliwe z chwilą uchwalenia przez Sejm ustawy o rozbudowie, której projekt został w dniu 30. XI. 20 r. wniesiony z inicjatywy Zarządu Związku Miast przez posłów wszystkich ugrupowań i która w drugim czytaniu została przyjęta przez Komisję Miejską. Dalsze przewlekanie uchwalenia tej ustawy odracza rozpoczęcie tak niezbędnego ruchu budowlanego.

Zjazd Związku Miast zwraca się do Sejmu ustawodawczego z prośbą, by nie zwlekał z rozpatrzeniem i uchwaleniem ustaw, któreby zapewniły możliwość rozpoczęcia ruchu budowlanego.

6.

Zjazd Związku Miast uznaje, że w warunkach obecnych dostarczenie wielkiej ilości mieszkań, pozbawionej ogniska domowego ludności miejskiej — możliwym jest li tylko pod warunkiem stosowania, przy budowie nowych domów, w granicach dopuszczalnych przez higienę i warunki klimatyczne naszego kraju, jaknajdalej idącej oszczędności zarówno pod względem rozmiarów, jak i stosowanych materiałów.

Uważając, że znaczna oszczędność w kosztach budowy da się osiągnąć przy masowej fabrykacji domów, opartej na stworzeniu pewnej ilości typów i normalizacji składowych części domów, Zjazd Związku Miast uznaje za wskazane poparcie wszelkich poczynań, mających na celu rozpoczęcie masowej fabrykacji domów w Polsce.

7.

Przewidywane konieczne rozwinięcie ruchu budowlanego wywołać może brak materiałów budowlanych. Zjazd Związku Miast wzywa miasta by poczyniły niezbędne kroki, celem zapewnienia sobie dla przewidywanych budowli dosta-

tecznej ilości materiałów zarówno drzewnych jak i cegły, a jednocześnie wzywa Rząd, by przy sprzedaży drzewa z lasów państwowych i zarekwirowanych na cele odbudowy lasów prywatnych uwzględniał potrzeby miast, a przy dostawach węgla dla cegielni w pierwszym rzędzie uwzględniał cegielnie gminne lub gminom dostarczające, natomiast nie rekwirował drzewa z lasów komunalnych, o ile ono jest niezbędne dla rozbudowy miast.

## 8.

Zjazd Związku Miast jak najenergiczniej zastrzega się przeciw ewentualnemu powierzeniu organom rządowym wykonywania ustawy z dnia 27 listopada 1919 r. (Dz. U. Nr. 92, poz. 498) o obowiązku zarządów gmin miejskich dostarczania pomieszczeń, gdyż uważa takie zarządzenie za jaskrawe naruszenie praw samorządowych miast polskich.

## 9.

Zjazd Związku Miast zastrzega się przeciwko wznowieniu działania ustawy z dn. 8. kwietnia 1919 r. o dostarczaniu pomieszczeń dla wojska, która, jako ustawa czasowa i wyjątkowa, wygasa 12. kwietnia br. i wzywa posłów sejmowych z miast do poddania gruntownej rewizji ustawy z dn. 27. XI. 1919 r. o obowiązku gmin dostarczania pomieszczeń.

Zjazd Związku Miast uchwała odnieść się do Rządu o bezzwłoczne rozpoczęcie w stosownych rozmiarach działalności budowlano-mieszkaniowej dla powiększenia w ten sposób ilości mieszkań i pomieszczeń dla urzędów państwowych...

...Zjazd Związku Miast Polskich wzywa Rząd, aby przeprowadził decentralizację koszar z wielkich miast, budując koszary po miastach mniejszych, bądź to własnym kosztem, bądź to wchodząc w układ z gminami, które budowę przeprowadzą za opłatą rocznego czynszu za zajęcie przez wojsko lub urzędy wojskowe".

(Patrz „Samorząd Miejski“, maj 1921 r.).

Jak z tego widzimy już w drugim roku działania młodego samorządu naszych miast, powołane z wyboru władze miejskie potrafiły od razu postawić zagadnienie racjonalnej zabudowy w sposób właściwy i zapewniający ich przyszły racjonalny rozwój. W swej trosce o stworzenie tych warunków niezwłocznie nawiązały bliższy kontakt z miastami Zachodu, posiadającymi w tej sprawie wiele większe doświadczenie i znaczny dorobek. Niestety rozpoczęte prace w tej dziedzinie nie spotkały się z równym zrozumieniem na szerszym forum opinii publicznej, a przeto także i u władzy państwowej. Brak odpowiedniego ustawodawstwa, coraz większe skrępowanie miast pod względem administracyjnym i stałe uszczuplanie ich możliwości finansowych oraz brak konsekwentnej polityki budowlano-mieszkaniowej Państwa, a wreszcie zmiana ustaw samorządowych i ograniczenie wpływu czynnika obywatelskiego na politykę i gospodarkę komunalną, w znacznym stopniu opóźniły realizację zadań miast w dziedzinie racjonalnej polityki terenowej i budowlano-mieszkaniowej.

**SPOŁECZNE PRZEDSIĘBIORSTWO BUDOWLANE**  
 SPÓŁDZIELNIA Z ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ OGRANICZONĄ  
 WARSZAWA-ŻOLIBORZ, KRASIŃSKIEGO Nr. 18, m. 210/211  
 WYKONUJE WSZELKIE ROBOTY W ZAKRES BUDOWNICTWA WCHODZĄCE

# Z KSIĄŻEK I WYDAWNICTW

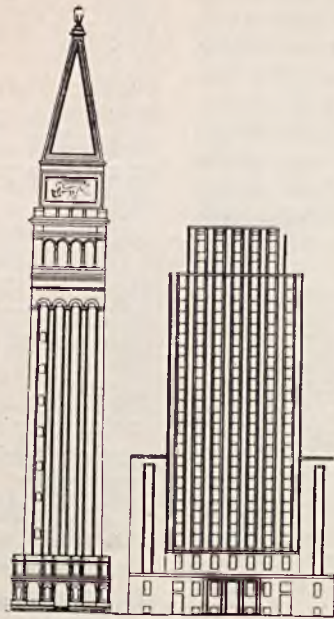


**Lech Niemojewski: SIEDEM CUDÓW ŚWIATA.** Warszawa, 1938, F. Hoesick, str. 224, rys. 39, cena zł 12.—

Recenzent mający pisać o najnowszej książce prof. Niemojewskiego staje przed kłopotliwym pytaniem: jak zacząć recenzję, względnie który z nasuwających się początków wybrać jako najwłaściwszy.

Można by zacząć od tradycyjnego wstępu „uboga polska literatura architektoniczna wzbogaciła się o nowe ważne dzieło”. Wstęp ten, chociaż tyle razy powtarzany, jest, niestety, ciągle jeszcze aktualny, tj. literatura architektoniczna polska pozostaje wciąż ubogą.

Można by również zacząć od wyjaśnienia „historycznego”, że książka jest zbiorem odczytów wygłoszonych przez autora w przeciągu ostatnich paru lat (1932—1936), „odczytów niewątpliwie znanych czytelnikom interesującym się rozwojem współczesnej architektury”. I tu można by znowu wstawić zdanie tradycyjne „pomimo tego jest to jednak książką nadal (czy właśnie dzisiaj) niezwykle aktualną”.



Rys. 144—147.

Ale z równą słusnością można by też zacząć od zdania, że „książka jest uderzającym w dzisiejszej atmosferze anachronizmem”.

Obie te oceny były by równie słuszne.

Tekst książki pochodzi bowiem prawie w całości z epoki triumfowania w architekturze polskiej teorii zwąjących się wówczas nowoczesnymi, funkcjonalnymi, racjonalistycznymi, itd. Epoka tak niedawna a od której świat odszedł już tak daleko. Toteż na tle obecnie przeżywanego że tak powiem kryzysu moralnego architektury, na tle dzisiejszych dyskusji o architekturze „plastycznej”, autarkicznej”, itp., książka prof. Niemojewskiego czyta się już z jakąś nostalgią za minioną młodością, i jednocześnie z jakimś poczuciem tragizmu przysłuchiwania się przebrzmiałemu wołaniu na puszcy. Dzisiaj wydaje nam się niewiarygod-



na owa ówczesna atmosfera jakiejś pasji badania i analizowania zjawisk architektury, bijąca nawet z odczytów Prof. Niemojewskiego, uważanego wówczas przez wielu kolegów za traktującego architekturę „w sposób lekki” (dzisiaj możemy już mówić sobie bez urazy o tych „starych dziejach górnych i chmurnych”). Zatem książka sprawia rzeczywiście wrażenie anachronizmu.

Ale z drugiej strony książka jest też i nadal aktualna, ponieważ postawione w niej zagadnienia nie są dzisiaj bynajmniej dalej posunięte niż były wówczas. Architektura 1925-35 zwać się nowoczesną nie zeszła bowiem ze świata jak któryś z dawnych stylów, które przeżyły swój rozkwit, poczuły kresy swych możliwości i rozszarpały się w powolnym lub szybkim upadku. Raczej znajdowała się ona dopiero u początków swego rozwoju, które wzięła pochopnie za osiągniętą już pełnię rozkwitu. (I raczej na skutek właśnie tego doktrynerskiego narcyzmu nastąpił jej nagły a przerażający zanik we współczesnym życiu architek-

tonicznym). Omawiana książka jest niezwykle aktualną również i z tego względu, że wykazuje ona jak dopiero początkowe zagadnienia architektury, i w jak drobnych fragmentach, ledwie zaczynają być wyjaśnionymi, i jak pionierskimi były ówczesne badania. I w porównaniu z owymi rozdziałami dawniejszymi najnowsze części książki (rozdziały „W cieniu wielkości” i „Siedem cudów świata”) przynoszą pewne rozczarowanie, operując raczej materiałem wiedzy już od dawna znany. Natomiast dawną atmosferą rozpaczliwie poważnego traktowania spraw architektury owiany jest zarówno rozdział „Trochę teorii” (stanowiący jakgdyby wstęp myślowy do książki), jak i studia nad „banalnością doskonałą” czy „względnością wielkości”, jakoteż i w pewnym stopniu utrzymywane w tonie lżejszym rozdziały „Sztuka i technika” oraz „Wieczność i chwila”, chociaż i w nich wszystkich ponosi autora niekiedy jego wrodzona (i czarująca zresztą) łatwość wystawiania się.

I pomimo niewątpliwie wielkiej wartości nagromadzonego w książce materiału faktycznego i myślowego, może największą jej zasługę stanowi właśnie owo przypomnienie tej atmosfery tak niedawnej a tak zapomnianej.

M. A. K.

**WERKSTOFFEINSATZ IM WOHN- UND ZWECKBAU** (Zastosowanie surowców w budownictwie). Berlin 1938. VDI Verlag. 120 str., 64 ilustr. Cena RM. 6,75.

Broшура zawiera teksty referatów wygłoszonych na kongresie zorganizowanym dnia 29 kwietnia 1938 w Berlinie. Treścią obrad kongresu były kwestie związane z oszczędnością surowców brakujących

w Niemczech i zastąpieniem ich innymi materiałami rozporządzalnymi w dostatecznej ilości.

Jest to temat stanowiący główną troskę sfer decydujących o gospodarce niemieckiej i opracowywany ze znaną niemiecką dokładnością we wszelkich dziedzinach, a więc również i w budownictwie.

Pierwszym celem jest zaoszczędzenie metali i to zarówno żelaza jak i metali kolorowych. Na ich miejsce jako zastępcze materiały propogowane są: porcelana, szkło, kamionka, azbesto-cement i beton.

W rozdziale poświęconym projektowaniu i konstrukcjom budowlanym znajdujemy kilka interesujących zestawień ilustrujących możliwości zaoszczędzenia rozmaitych materiałów w budownictwie. Tak np. w budynku wolnostojącym o kubaturze 459 m<sup>3</sup> i powierzchni użytkowej 86 m<sup>2</sup> ilość żelaza można zredukować z 1500 kg do 460 kg.

Drzewo w stropach można zaoszczędzić przez stosowanie belek złożonych lub też zbijanych z desek.

W centralnym ogrzewaniu, które zużywa ponad 55% żelaza stosowanego w budownictwie, można jego ilość zmniejszyć o 30 do 35% przy użyciu grzejników stalowych zamiast żeliwnych. Jeszcze większą oszczędność uzyskuje się (55 do 60%), gdy instaluje się grzejniki ceramiczne.

W instalacjach kanalizacyjnych propaguje się rury kamionkowe i porcelanowe, a w przewodach elektrycznych zastępuje się przewody miedziane aluminium.

W związku z odbytym kongresem równocześnie z jego obradami otwarta była wystawa dająca obraz możliwości rynku w dostarczeniu materiałów zastępczych. I. L.

**KALENDARZ PRZEGLĄDU BUDOWLANEGO NA ROK 1933** pod redakcją inż. I. Lufta — 2 tomy — 2500 stron — 1300 ilustracji — cena obu tomów 22 zł, tylko tomu II — 12 zł.

Poprzednie wydanie Kalendarza spotkało się w szerokich sferach budowlanych z przychylnym przyjęciem tak, iż w krótkim czasie pierwszy nakład został wyczerpany. Redakcja w myśl zapowiedzi przygotowała nowe wydanie II tomu. Celem tej nowej publikacji było zaktualizowanie treści, która wymagała dostosowania do zmian na rynku oraz w dziedzinie przepisów prawnych i normalizacyjnych.

Poza tymi zmianami redakcja skorzystała z tej okazji, by tę małą encyklopedię budowlaną uzupełnić tematami brakującymi w pierwszym wydaniu.

Wśród uzupełnień obejmujących łącznie ponad 250 stron niektóre tematy wymagają specjalnego omówienia.

Elementom drewnianym poświęcone są 4 nowe rozdziały opracowane przez prof. Żenczykowskiego (okna, drzwi, dachy, stropy). W zwięzłej formie popartej bardzo dobrze opracowanymi rysunkami podał autor wszystkie istotne dane pozwalające projektować te konstrukcje traktowane często przez projektantów zbyt ogólnikowo.

Budownictwo sportowe zostało opracowane przez T. Kuchara znanego specjalistę teoretyka i praktyka w projektowaniu urządzeń sportowych. Znajdujemy tu na 60 stronach i w oświetleniu ponad 60 rysunków przedstawione treściwe zasady projektowania urządzeń boiskowych, lekkoatletycznych, pływalni, przystani sportowych i turystycznych, sal gimnastycznych, pięściarskich, zapasniczych i szermierczych, torów kolar-

skich, urządzeń do sportów zimowych, strzelnic i torów lucznych. Jest to w naszej literaturze pierwsze tak pełne ujęcie tego nowoczesnego zakresu pracy w budownictwie.

Oryginalnością a zarazem praktycznością ujęcia odznacza się rozdział zatytułowany „**T o k o b l i c z e ń s t a t y c z n y c h w n o r m a l n y m b u d y n k u m i e s z k a l n y m**” (autor inż. K. Kamiński). Autor przedstawia tu zasady i metody pracy projektowania konstrukcyjnego poczynając od dachu a kończąc na fundamentach.

Przepisy i rozporządzenia przeciwlotnicze oprócz zwięzłego streszczenia w dziale ustawodawczym znalazły również oświetlenie w rozdziale opracowanym przez T. Guzowskiego o projektowaniu schronów przeciwlotniczych w budownictwie mieszkaniowym.

Z innych nowych rozdziałów wymienić należy: tynki, dachy płaskie, pionochrony, ochrona budowlana przed wilgocią, elementarne prace pomiarowe.

Redakcji Kalendarza należy się wdzięczność za pracę nad dalszym uzupełnieniem i doskonaleniem treści tego podrecznika.

### **W SPRAWIE RECENZJI Z BROSZURY „USUWANIE ŚMIECI W MYŚL NOWEJ USTAWY Z DN. 31.III. 1938 r. (DOM. 12/38).**

Od autora wymienionej broszury, P. inż. Z. Rudolfa, otrzymaliśmy pismo następującej treści:

„W grudniowym (nr 12) numerze czasopisma „Dom, Osiedle, Mieszkanie” r. z. ukazała się na stronie 37 w dziale „Z

książek i wydawnictw” recenzja o moim artykule p. t. „Usuwanie śmieci w myśl nowej ustawy z dnia 31.III.38”.

Autor recenzji wyraża żal, że w wymienionej pracy poświęciłem stosunkowo dużo miejsca części historycznej, natomiast nie przedstawiłem szerzej licznych zagadnień, nasuujących się w związku z wyborem najodpowiedniejszego sposobu zbierania, usuwania i użytkowania śmieci, a w szczególności tych, o których mówiono na ostatnim Międzynarodowym Kongresie Oczyszczania Miast w Wiedniu.

W związku z powyższym mam zaszczyt zakomunikować Szanownej Redakcji i za Jej uprzejmym pośrednictwem czytelnikom czasopisma „Dom, Osiedle, Mieszkanie”, że w przytoczonej pracy było właśnie moją intencją mówić tylko o stronie historycznej zagadnienia, gdyż w związku z wydaniem nowej ustawy, której poświęciłem wiele pracy, chodziło mi o wykazanie jakie trudności stają nieraz w życiu, gdy się chce uregulować jakieś ważne zagadnienie na drodze ustawowej i jak trzeba zdobyć argumentami teren społeczny, aby uzyskać poparcie swych poglądów. Każda ustawa ma swoją historię i dobrze jest gdy ktoś najbardziej zainteresowany przedstawi w druku tę historię, z której wynikają nauki na przyszłość i materiał dla opracowania rozwoju danego działu. Nauka techniki sanitarnej w dziale usuwania śmieci jest ogromnie u nas zaniedbana, to też referatem moim chciałem podnieść zainteresowanie się społeczeństwa tym działem. Nie zapominam jednak i o drugiej stronie zagadnienia — o sposobach technicznych usuwania śmieci, o których

wspomina autor recenzji. W sprawie tej mogę odesłać czytelnika do kilku poprzednich moich prac na ten temat, a mianowicie:

„Oczyszczanie miasta Lwowa” (Zdrowie nr 10, 1937).

„Usuwanie śmieci i nieczystości z miast” (Gaz i Woda, nr 9, 10, II—1928).

„Rys porównawczy nowoczesnych metod usuwania śmieci” (Zdrowie nr 13—14, 1933).

„Usuwanie śmieci w miastach” (Samorząd Miejski nr 13, 1933).


„Pogląd na sprawę usuwania śmieci w miastach ze szczególnym uwzględnieniem warunków w Polsce” (Samorząd Miejski nr II, 1934).

„Oczyszczanie ulic i usuwanie śmieci w miastach polskich” (Samorząd Miejski nr 5, 1935).

„Usuwanie śmieci z miast” (Gazeta Administracji i Policji Państwowej nr 14, 1935).

„Usuwanie śmieci w miastach” (Zdrowie Publiczne nr 5, 1938).

Słusznie autor recenzji przypomina o ostatnim Międzynarodowym Zjeździe Oczyszczania Miast w Wiedniu z września r. ubiegłego. W Zjeździe tym wziąłem udział w charakterze oficjalnego przedstawiciela Władz Naczelnych, przedstawiając w mym zasadniczym przemówieniu stanowisko Polski w dziedzinie usuwania śmieci. Materiał naukowy z tego zjazdu mam zamiar szczegółowo opracować w formie drukowanego sprawozdania, wygłoszę również szereg odczytów w Warszawie i innych miastach. W ten sposób zamiary moje są w zupełnej zgodzie z życzeniami autora recenzji, o której była wyżej mowa”.



JUŻ CZAS POMYŚLEĆ O OD-  
SWIEŻENIU MIESZKANIA // OBI-  
CJA PAPIEROWE W NAJWIĘK-  
SZYM WYBORZE POLECA:

**JERONIMOWSKI**

S. A.

MAGAZYN FABRYCZNY AL. JEROZOLIMSKIE 33

# PRZEWODNIK INFORMACYJNY

## ● Asfalty

**W. KIELBIŃSKI**, Tyszkiewicza 9, tel. 280-75 i 349-28.  
Roboty asfaltowe, brukarskie, betonowe i ziemne. Dostawa asfaltów drogowych, izolacyjnych, gudronu, płyt betonowych chodnikowych, oraz kostki i kamienia do budowy dróg.

## ● Architektura wnętrz

**W. KRAKOWSKA**  
Al. Ujazdowska 30, telefon 906-92

Tkaniny ręczne dekoracyjne i wykonywane z nich makaty zasłony, poduszki.  
Ceramika. Lampy. Kilimy. Meble trzcinowe.

## ● Blacha

**D/H A. GEPNER S.A.** — WARSZAWA, KRÓLEWSKA 43, TEL. centr. 568-30. Blacha cynkowa i pocynkowana, mosiądz, miedź, aluminium, ołów itp. w surowcach i półfabrykacjach.

## ● Blacha cynkowa

**D/H HERMAN MEYER SP. AKC.**  
WARSZAWA, TRAUGUTTA 2, TEL. 603-84.

## ● Ceramika

Klinkiery fasadowe i posadzkowe w różnych kolorach. Płytki terrakotowe i glazurowane. Przewody wentylacyjne. Pustaki stropowe.  
dostarcza

**„CERMAT”** Sp. z o.o., Warszawa, ul. Marszałkowska 19 m. 4. Tel.: 9.75-57 i 7.22-63.

## Cegielnie

**„SATURN” i „GRYF”**

w CHEŁMNIE I WĄBRZEŃNIE

Inż. A. Dziedziul i S-ka, tel. 53, Chełmno (Pomorze)

**„SKAWINA”** FABRYKA WYROBÓW OGNIOTRWAŁYCH S. A. w Skawinie k. Krakowa. Tel. Kraków 110-80.  
Najlepsze szamota, e kafle białe i kolorowe.

## ● Cement

**DH HERMAN MEYER SP. AKC.**  
WARSZAWA, TRAUGUTTA 2, TEL. 602-84.

## ● Dźwigi



**BRACIA JENIKE**

**Fabryka Dźwigów Sp. Akc.**  
Warszawa, Zarząd: Jerozolimska 20

Telefony: 220-00 i 629-64

Dźwigi osobowe i towarowe

Dźwigniki wszelkich typów i udźwigów

## ● Fasadowe wyprawy

**ZAKŁADY PRZEM. „TERRAZYT”** Inż. P. Eber

Warszawa

Biuro. Chmielna 72. — Fabryka: Wronia 40. Tel. 672-14.  
272-10 i 288-48. Kamienna barwna zaprawa oraz kamień sztuczny dla wyprawy fasad.

## ● Gazowe instalacje i przyrządy

**INSTALACJE GAZOWE**

wykonuje

**GAZOWNIA MIEJSKA m. st. WARSZAWY**  
Wydział Instalacji Pogotowia  
Kredytowa 3 oraz Gazowni  
tel. 625-20 tel. 600-02

Informacje — porady fachowe — kosztorysy bezpłatnie.

## ● Izolacje

**«GUDRONIT»** Specjalna Fabryka Materiałów Izolacyjnych egz. od r. 1875 wł.: W. Ciszewski, Warszawa, Krak.-Przedm. 17, tel. biuro: 611-45 i 650-45; fabryka — 10.10-45. Zabezpieczanie budowli od wilgoci. Niszczenie grzyba drzewnego w budowlach. Roboty asfaltowe. Dostawa wszelkich materiałów izolacyjnych własnej produkcji.

**«ORLORÓG»** DAWNIEJ ORŁOWSKI, ROGOWICZ i S-ka WARSZAWA, PI. 3 KRZYŻY 13, TEL. 981-23. Fabryka izolacji korkowej, Bituminy, Aquisolu, Impregoliny. Zabezpieczenie budowli od wilgoci. Krycie i izolacja dachów. Roboty asfaltowe. Wszelkie materiały izolacyjne, ciepłe, chłodzące, wodochronne i akustyczne.

## ● Kamieniołomy

**ZWIĄZEK CELOWY POWIATÓW ŚLĄSKICH  
DLA EKSPLOATACJI KAMIENIOŁOMÓW**

Z a r z ą d: Katowice, ul. Marsz. Piłsudskiego 49, tel. 305-76.  
Z a k ł a d y: Kamieniołomy Granitu „Puchacz” i „Kamienna” w Klesowie, woj. wołyńskie.

D o s t a r c z a:

z własnych eksploatacji materiały kamienne granitowe dla celów budowlanych, jako to bloki, stopnie, płyty okładzinowe, wszelkiego rodzaju grysy do robót betonowych i terraza, tudzież mial granitowy do szlachetnych wypraw fasadowych.

ROCZNA PRODUKCJA 500.000 ton.

## ● Listwy i narożniki

**Bracia Jenike**

Sp. Akc. — Warszawa Zarząd:  
Al. Jerozolimskie 20.  
telefony: 220-00 i 629-64

Listwy walcowane do ochrony stopni  
Narożniki walcowane do krawędzi ścian

## ● Marmury, piaskowce

INŻ. JAN WEBER BUDOWL. SP. AKC. WARSZAWA.  
S-TO KRZYSKA 20. TEL. 251-38, 217-32.

## ● Ogrodnicze artykuły

Nasiona wszelkie. Drzewka i krzewy owocowe i ozdobne. Rośliny doniczkowe i kwiaty cięte. Narzędzia ogrodnicze. Nawozy sztuczne.

ZAKŁADY  
OGRODNICZE **C. ULRICH**

Warszawa, Centrala, Ceglana 11, tel. 568-60

Filie: Moniuszki 11, tel. 609-28 i 2-ga Hala Mirowska, tel. 609-33, Sklep kwiatów, Ossolińskich 8, tel. 609-27

Cenniki na żądanie

## ● Okucia budowlane

NOWOCZESNE OKUCIA  
BUDOWLANE

**Bcia LUBERT**

Sp. Akc.

Warszawa, Złota 34

Wydział Sprzedaży  
tel. 647-35, 303-08.

Katalogi, cenniki, oferty  
na żądanie



## ● Wapno i marmur

**KADZIELNIA S. A.**

Warszawa, Boduena 1, tel. 661.05.

Wapno polone z marmuru (99% CaO) o najwyższej wydajności

Marmur w brylach, iluczeń, grysy

Mączka marmurowa do asfaltu.

**Wapnorud Sp. Akc.**

Warszawa, Trębacka 15

Telef. 611-04 i 337-99

Zakłady Wapienne w Rudnikach, woj. Kieleckie

WAPNO budowlane i nawozowe najwyższej jakości

Administracja prosi o uregulowanie zaległej prenumeraty za 1938 r.

Konto P. K. O. 23.988

**Kształćmy się w ogrodnictwie!**

**„OGRODNIK”**

dwutygodnik ilustrowany pod redakcją S. Skawińskiego, najstarsze pismo ogrodnicze w Polsce, dostosowane do potrzeb zarówno zawodowców jak i miłośników ogrodnictwa.

Co kwartał dodatek w postaci broszury z zakresu różnych działów ogrodnictwa, w opracowaniu wybitnych specjalistów.

Pren. bez dodat. kwart. zł 4.50; rocz. zł 18.-  
z dodatkami . . . 5.50; . . . 22.-

Administracja: Warszawa, ul. Boduena 4. Konto P. K. O. 9930

Okazowy numer wysyła się po otrzymaniu 15 gr w znaczkach pocztowych.



**„DOM — OSIEDLE — MIESZKANIE” (MAISON — CITE — LOGEMENT) Nr. 2-3/1939.**

**PUBLICATION MENSUELLE DE LA SOCIÉTÉ POLONAISE POUR LA RÉFORME DE L'HABITATION.**

**LA QUESTION DE L'HABITATION AUX ETATS - UNIS D'AMERIQUE**

LA QUESTION DE L'HABITATION AUX ETATS-UNIS . . . . . M. A. Kostanecki

La situation jusqu'à 1930. Frais de construction et revenus de la population. Frais de production de l'industrie du bâtiment et des autres industries. Methodes de financement de la construction. Le problème des „slums”. La construction d'habitations à bon marché en temps de guerre et d'après-guerre. Le New York State Housing Law.

La crise de 1929 et son influence sur le problème de l'habitation. La politique gouvernementale du logement. La colonisation mi-agricole. Le réorganisation du crédit immobilier. La construction d'habitations à bon marché.

La situation présente et ses problèmes. Possibilités futures.

LE CONGRÈS DES VILLES POLONAISES EN 1921 . . . . . St. Zbrożyna

Les principes d'urbanisme approuvés par le Congrès il y a dix-huit ans ont prouvé leur valeur pendant cette période et bien des difficultés présentes pourraient avoir été évitées par une adoption immédiate de ces principes.

DES LIVRES ET PÉRIODIQUES.

---

**„DOM — OSIEDLE — MIESZKANIE” (HAUS — SIEDLUNG — WOHNUNG) Nr. 2-3/1939.**

**MONATSSCHRIFT DER POLNISCHEN GESELLSCHAFT FÜR WOHNUNGSREFORM.**

**DIE WOHNUNGSFRAGE IN DEN VEREINIGTEN STAATEN VON NORD AMERIKA**

DAS WOHNUNGSWESEN IN DEN VEREINIGTEN STAATEN . . . . . M. A. Kostanecki

Die Wohnungsfrage vor 1930. Baukosten und Einkommen der Bevölkerung. Produktionskosten der Bauindustrie und anderer Industriezweige. Wohnungsbaufinanzierungsmethoden. Die Frage der „Slums”. Billiger Wohnungsbau der Kriege- u. Nachkriegszeit. Das New York State Housing Law.

Die Krise in 1929 und ihr Einfluss auf die Wohnungsverhältnisse. Öffentliche Wohnungspolitik. „Zurück-zum-Land” Massnahmen. Sanierung des Hypothekenkreditmarktes. Billiger Wohnungsbau.

Die jetzige Lage und ihre Probleme. Zukünftige Möglichkeiten.

DER POLNISCHE STÄDEKONGRESS IN 1921 . . . . . St. Zbrożyna

Die vom Kongress vor 18 Jahren festgelegten städtebaulichen Grundsätze haben sich während dieser Zeit vollständig bewährt, und viele jetzige Schwierigkeiten könnten durch ein zeitliches Anerkennen dieser Grundsätze vermieden werden.

BUCHBESPRECHUNGEN.