





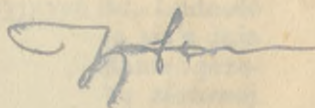




Inż. HENRYK DUDEK.

# Problem rozwiązania kwestji mieszkaniowej w Polsce.

Referat wygłoszony d. 10 maja 1929 r. w Towarzystwie Technicznym  
w Krakowie.



LWÓW — 1929.

ODBITKA Z »CZASOPISMA TECHNICZNEGO« 1929 R.

Prof. HENRYK DUDK.



II 32194

Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków

Biblioteka Politechniki Krakowskiej
Barcode
100000297795

LWÓW - 1923
ODBIŁKA z CZASOPISMA TECHNICZNEGO 1923 R.

Akc. Nr. 4358/51

Jako jedno z najważniejszych i zarazem najtrudniejszych zagadnień do rozwiązania obecnie w Polsce wysuwa się — problem mieszkaniowy. Gdzie należy szukać przyczyn zastoju budownictwa mieszkań czynszowych? Odpowiedź jasna — z powodu długotrwałej wojny — burzono a nie budowano — Polska za wolność swoją prócz setek tysięcy poległych i rannych zapłaciła zgliszczami od Karpat po Niemen około 1,800.000 budynków legło w gruzach, z czego w ciągu 10-lecia odbudowano przeszło 80%.

A nadto: 1. Cały wysiłek Państwa i społeczeństwa skierowany był do odbudowy zniszczeń wojennych i budowy Państwa.

2. Zanik kapitału oszczędzonego wskutek dewaluacji pozbawił społeczeństwo środków do budowy. Ale dewaluacja porobiła gorsze zniszczenie jeszcze prócz zatraty kapitału — zniszczyła zmysł oszczędnościowy, który jest fundamentem życia gospodarczego a tembardziej w kraju zniszczonym i wycieńczonym działaniami wojennymi, rekwizycjami wojsk okupacyjnych itd. Ludność straciwszy swoje oszczędności w Kasach, bojąc się z dnia na dzień spadku waluty markowej straciła zaufanie i przestała oszczędzać. Dopiero wprowadzenie waluty złotowej dało pierwsze podstawy do drobnych oszczędności.

Przymusowe położenie, w jakim się znalazła Polska po powstaniu — setki tysięcy bezrobotnych zwolnionych z szeregów wojskowych wprowadziło nieznanne pojęcie przed wojną „zasiłki dla bezrobotnych“. Spokój wewnętrzny, jaki Polska przez to osiągnęła niewątpliwie wart był tej ofiary, ale wypadki powojenne tak się ułożyły, że święta maksyma „pracuj i oszczędzaj“ stała się — tak się przynajmniej rzeczy układały — czężą formułą.

Wskutek zastoju w budownictwie rząd na wzór zagranicy widział się zmuszonym do wprowadzenia ustawy

o ochronie lokatorów (Dekret z 16. I. 1919 r., która nawiasem mówiąc została wprowadzoną nawet i w Ameryce w Stanie New Jork i Columbji), aby zapewnić ludności dach nad głową, a z powodu zubożenia społeczeństwa prawnego ustalenia wysokości komornego, a tem samem i spokoju w kraju.

Ustawa o ochronie lokatorów właściwie nie wstrzymywała ruchu budowlanego, gdyż do nowych domów nie ma zastosowania, ale brak kapitału budowlanego i hipotecznego był tego powodem. Łatwość uzyskania lepszego oprocentowania w handlu, czy przemyśle bez troski, kłopotów i ryzyka odstraszył dawnych przedsiębiorców budowlanych, a ponadto kasy nie udzielały kredytów ani budowlanych, ani hipotecznych.

Pierwsza ustawa o państw. fund. mieszkaniowym z dnia 1. VIII. 1919 r. pozostała martwą literą, jak również ustawa z 26. IX. 1922 r. o rozbudowie miast.

Dopiero ustawa z 29. IV. 1925 r. pozwoliła na rozpoczęcie akcji bud., a Bank Gospodarstwa Kraj. udzielił w 1925 r. 50 milionów złotych, zaś 1926 około 19 milj. Do końca 1927 r. udzielił Bank Gosp. Kraj. ogółem: 171 milionów zł. Spółdzielniom, gminom i osobom prywatnym, z czego wybudowano przez Spółdzielnie około 5.539 izb, a ogółem udzielono 5.558 pożyczek.

Wielka ilość udzielonych promes wskazuje, że prawie 50% domów nie zostało wykończonych.

Wadą organizacyj powstałych Spółdzielń mieszkaniowych było według opinii Komisji ankietowej:

1. niefachowość ludzi nic z budownictwem nie mających wspólnego;

2. wybujałość programów;

3. rozdrobnienie akcji, chciano jak najwięcej członków obdzielić i zaspokoić i mało zadowolniono;

4. każdy chce mieć willę według swego upodobania.

Brak normalizacji — przy akcji masowej. (Jedna Spółdzielnia na 36 członków miała 26 typów domów).

Przerwy w wypłatach — zatrzymywanie budowy, znowu rozpoczynanie itd., podrożenie materiałów wskutek nagłego zapotrzebowania po otrzymaniu kredytów przez Spółdzielnie.

Utrudnienie formalistyczne. Scentralizowanie całej akcji w Cetrali B. G. w Warszawie.

Niedomagania te spowodowały wydanie „Noweli do ustawy z dnia 22. kwietnia 1927 r.“ drugie Rozp. Prezyd.



Rzeczypospolitej, gdzie ustalono kolejność przed udzielaniem pożyczek:

1. miasta, Spółdzielnie mieszkaniowe i instytucje społeczno-mieszkaniowe;
2. Spółdzielnie mieszkaniowo-budowlane;
3. inne osoby fizyczne i prawne.

Do końca listopada 1928 udzielił B. G. K. 256 milion. zł.  
z czego przypada Państw. Fund. Gosp. . 118 " "  
Państw. Fund. bud. . 92 " "  
zapasy własne . . . 46 " "

z czego rzekomo wybudowano ogółem 72.000 izb w całej Polsce — przy pomocy jednak i własnych zasobów.

Dekret Prez. z dn. 22. IV. 1927 r. utworzył:

1. Państwowy Fundusz Budowlany;
2. " " Rozbudowy Miast;

Na pierwszy składają się:

1. Dotacje z Państw. Fund. Gospodarczego, oraz dotacje ze Skarbu Państwa;

2. Kwoty uzyskane ze sprzedaży listów zastawnych i obligacyj, wydawanych przez udzielające pożyczek instytucje finansowe;

3. Wpływy z Państw. Funduszu Rozbudowy Miast. Źródłem Funduszu Rozb. Miast jest część wpływów z podatku od lokali oraz państw. podatek od placów budowlanych.

Wpływy z podatku od lokali wynoszące 8% dzielą się:  
2% — na Fundusz kwaterunkowy,  
4 " — dla Związków komunalnych,  
2 " — na Państw. Fundusz Rozbudowy.

Wpływy te wyniosły razem 30 milionów — na fundusz rozbudowy około 8 milionów.

Z zestawienia powyższego okazuje się, że ani wpływy na akcję mieszkaniową, ani tempo budowy nie zadowolili, ani Rząd, ani Sejm — skoro zostały wniesione do Sejmu projekty:

1. Rządowy z dnia 23. II. 1929 r. o popieraniu budowy tanich domów oraz

P. P. S. z dnia 19. II. projekt ustawy o budowie mieszkań dla ludności pracującej.

Projekt rządowy opiera cały program finansowy budowy małych mieszkań na:

1. Podwyższenie czynszu lokatorów a mianowicie:

dla mieszkań 2 pokoj.	o 2%	co kwartał	do 140%
" " 3 " "	o 3 " "	" "	" 160 "
" " 4 " "	o 4 " "	" "	" 180 "
" " 6-7 " "	o 8 " "	" "	" 200 "
" ponad 7 " "	10 " "	" "	

poczynając od 1. kwietnia 1929 r.

Dla mieszkań 1-pokojowych podwyżka ma się zacząć dopiero 1. I. 1931 r. po dojściu do 100% czynszu i do sięgnie 130%.

Z podwyżki uzyskanej 75% ma przypaść na fundusz budowlany 15% na remonty, reszta tj. 10% dla właściciela domu.

2. Podatek od placów niezabudowanych wynieść ma:

w miastach do 20.000 mieszkańców	1%
" " 20—50.000 " "	1½%
" " ponad 50.000 " "	2%
w Warszawie . . . . .	2½%

Ponadto Rada Ministrów władna będzie poszczególne miasta zaliczyć do wyższej kategorii opodatkowania.

Tak Skarb Państwa jak Gmina będą miały prawo wywłaszczenia gruntu po cenie podanej przez właścicieli:

3. Trzecim dochodem ma być podatek od przyrostu wartości od nieruchomości miejskiej.

1. o ile przyrost wartości nie przekracza 25% — wynosi 4% wartości przyrostu.

2. 25—50% — wyn. 7% wart. przyrostu.

3. 50—100% — " 10% " "

4. ponad 100% — " 12% " "

O ile sprzedaż nastąpi w ciągu roku podnosi się podatek o 50%, po 2 latach o 30%, po 3 latach o 20%, po 4 latach o 10%, po 5 latach o 5%.

Z wpływów tych tworzy się Państw. Fundusz Budowlany a nadto Min. Skarbu może zaciągnąć pożyczki i wypuszczać obligacje do łącznej wysokości 1 miljarda zł. zabezpieczone na nieruchomościach obciążonych pożyczkami udzielonemi z Państw. Funduszu Budowlanego i wolne są od podatków od kapitałów i rent, oraz od podatku dochodowego i majątkowego.

Z funduszu tego będą udzielane pożyczki — na budowę tanich mieszkań, oraz pokrycie różnicy oprocentowania. Pożyczki udzielane będą na 4% wraz z amortyzacją. Kontygent rocznego kredytu:

60% — kwoty na budowę mieszkań jednoizbowych,  
 20% — " " " " " " dwupokojowych,  
 20% — " " " " " " trzypokojowych.

Państw. Fund. Budow. będzie wykonywał zwierzchnie kierownictwo i nadzór nad finansowaną przez siebie akcją budowy domów.

Drogą rozporządzenia będzie określone:

1. Wielkość mieszkań, która może być finansowana.
2. Uzależnienie kosztorysów od wysokości komornego, obliczonego z uwzględnieniem płac robotników i pracowników umysłowych, oraz inwalidów i emerytów.
3. Ścisłe określenie osób, które mogą korzystać z dobrodziejstwa akcji budowy tanich mieszkań.
4. Sankcje karne — w razie:
  - a) przekroczenia powierzchni w stosunku do komornego;
  - b) pobieranie wyższego komornego;
  - c) odsprzedaży w celach zysku mieszkań;
  - d) uprawianie lichwy przez odnajmywanie mieszkań.
5. Przepisy o popieraniu masowego budownictwa.
6. Przepisy o towarz. społecznych dla budowy tanich mieszkań.
7. O Komitetach rozbudowy.
8. Zmiany dotychczasowych funduszy rozbudowy.
9. W sprawie obowiązku nabywania przez gminy placów.
10. Odstępywanie gruntów państwowych dla celów masowego budownictwa.
11. O inwestycjach miejskich dla uzbrojenia ulic w wodociągi, kanały itd.
12. O obowiązkach przedsiębiorców przemysłowych do wzięcia udziału w budownictwie mieszkań dla swoich pracowników.

Tą drogą spodziewa się projektodawca wyzyskania w ciągu pierwszych 10 lat 1·5 miljarda zł., w ciągu następnych 10 lat 2 miljardy zł., czyli po 20 latach 3·5 miljarda zł., a po doliczeniu 10% — jako 75% podatku z podwyżki czynszów od lokali handlowych i przem. — razem 3·85 miljarda zł., przyjmując koszt 1 izby na 7.000 zł. możność wybudowania około 550.000 izb.

Po latach 20 wysokość funduszu przekroczy 4 miljardy a suma odsetek i amortyzacji da około 100 milionów zł., rocznie pozwalając na budowę 15—20 tysięcy izb.

Przypatrzmy się, jaki jest stosunek mieszkań w Polsce.

- a) w miastach: 1 izb. 2 izb. 3 izb. 4 izb. 5 izb. i wyż.  
 na 1,342.156  
 mieszkań. jest 36% 30% 17% 13% 4%
- b) na wsiach:  
 na 3,511.988  
 mieszkań. jest 59% 29% 7% 4% 1%

Zaludnienie w mieszkaniach:

	Liczba mieszkań 1-izbowych mieszczą- cych więcej jak 5 osób	Ludność tam mieszkająca	Ludność powyżej 10 osób
w miastach powyżej 20.000 mieszkańców	1 izb 81.966	ludzi 489.408 (12·5%)	głów 13.306
w miastach poniżej 20.000 mieszkańców	77.088	481.403 (19%)	24.694
Ogółem . . .	159.044	970.811	38.000

czyli 15% ludności miejskiej — razem około 1 miliona osób mieszka powyżej 5 osób w jednej izbie, a 38.000 osób mieszka w izbach powyżej 10 głów, w jednej izbie, a więc w jednej izbie 2 i 3 rodziny.

Ogółem w 475 tys. izb jest podwójnych gospodarstw 29.000, potrójnych 15.000.

Z zestawienia powyższego okazuje się, że kwestja budowy mieszkań małych, jest kwestją, nie tylko pod względem zdrowotności, moralności, albo wprost bytu ludności miejskiej jest nagłą.

Małe mieszkania 1, 2 i 3-pokojowe stanowią 83% wszystkich mieszkań w miastach, a stosunek ten w Województwie Poznańskim i Pomorskim spada do 66%.

Jak wyżej wspomniałem ilość mieszkań w miastach Polski według statystyki z roku 1921, przedstawia się następująco:

Na 1,342.156 mieszkań przypada na:

jednoizbowych	36% = 483.176	mieszkań, czyli	483.176 izb
dwuizbowych	30% = 402.646	" "	805.292 "
trzyizbowych	17% = 228.166	" "	684.498 "
czteroiizbowych	13% = 174.480	" "	697.920 "
pięcio- i wyżej	4% = 53.686	" "	269.430 "

Ogółem . . . 2,940.316 izb

Na wsi ogółem jest: 3,512.000 mieszkań, 5,757.280 izb.

W programie nie uwzględniono ani obciążenia gmin wiejskich ani program ich rozbudowy, bo to musi być przedmiotem osobnego załatwienia.

Projekt ustawy jednej i drugiej składa właściwy ciężar dostarczenia funduszków na budowę mieszkań, na średnie mieszkanie 2—4-pokoj., a więc na sfery urzędnicze i drobno mieszczańskie, bo dużych mieszkań jest zaledwie 4%. I tu zachodzi niebezpieczeństwo, czy zdolność płatnicza tych sfer będzie w stanie zaspokoić oczekiwania dostarczenia tych funduszków — w tych rozmiarach jak projekt przewiduje. Bezwątpienia dzisiejszy stan dłużej tolerowany być nie może, by jeden obywatel płacił za mieszkanie np. 3-pokojowe z kuchnią, chroniony ustawą lokatorów, 100 zł., a drugi niechroniony 250—300 zł. Mieszkanie jest przedmiotem pierwszej potrzeby i tak jak chleb czy mięso winien każdy mieszkaniec otrzymywać po jednakowej cenie. Bezwzględnie jest słuszną zasadą, że nie może być uprzywilejowanych lokatorów i z czasem wszystkie czynsze tak w nowych, jak i w starych budynkach winny się zrównać, zachodzi tylko pytanie, w jakim okresie to ma się stać? Projekt ustawy rządowej określa ten okres przez podwyższenie czynszu na 5 lat.

Drugim pytaniem, które zasadniczo winno być rozstrzygnięte jest, czy tylko sami lokatorzy średnich mieszkań i większych mają ponieść ciężar dostarczania funduszków dla złagodzenia klęski mieszkaniowej, gdyż projekt P. P. S. nie przewiduje podwyżki dla mieszkań jedno- i dwuizbowych.

Zdaniem mojem — w budowie mieszkań zainteresowane są trzy czynniki:

1. Przyszli lokatorzy, a więc nazwijmy ich — bezdomni, którzy mogą płacić normalny czynsz, nie posiadają jednak funduszków na kupowanie obecnie mieszkań, płacenia odstępnego, względnie płacenia wysokich czynszów w nowo budujących się domach, domach prywatnych, gdzie właściciele może słuszenie szukają dobrego oprocentowania włożonego kapitału. Nie możemy zapominać, że ceny robocizny i materiałów w stosunku do przedwojennych wzrosły od 50 do 60%. Nie należy się łudzić, że w społeczeństwie powojennem znajdą się dobrodzieje, bo tak ich wypada nazwać — kapitaliści, którzyby chcieli budować małe mieszkanie, bo już przed wojną we wszystkich państwach na zachodzie pojawiła się tendencja usuwania się kapitału dla budowania małych mieszkań, z powodu ryzyka niepłatności małego lokatora. Już przed wojną niektóre Państwa stwarzały specjalną ustawę i dostarczały funduszków na ulgowych wa-

runkach dla budownictwa małych mieszkań, i dziś Państwo część tych funduszków dostarczyć musi.

2. Drugim zatem czynnikiem, któremu zależeć musi prócz interesowanych na rozwiązaniu kwestji mieszkaniowej, dla utrzymania spokoju, dla ochrony swego obywatela przed degeneracją wskutek niehygienicznego mieszkania — jest Państwo. Skarb Państwa zatem musi pokryć różnicy kosztów budowy i oprocentowania kapitału tak, aby lokator przyszedł mógł ze swoich poborów, czy nim jest pracownik umysłowy, czy fizyczny, pokryć czynsz bez uszczerbku dla swojej egzystencji. Wiadomo, że przed wojną robotnik na opłatę mieszkania wydawał 4—8% swego zarobku i tak wykazała ankieta mieszkaniowa. Urzędnicy i ogółem pracownicy umysłowi wydawali 15 do 20% swoich poborów. Urzędnik zatem przed wojną pobierający 300 Kor. miesięcznie, płacąc za mieszkanie 2 pokoj. z kuchnią 60 Kor., czyli 20% swej pensji, mógł się utrzymać. Dziś takie mieszkanie w nowym budynku kosztować będzie około 200 zł., a więc urzędnik musiałby zapłacić 66% swej pensji, czyli egzystencja jego byłaby niemożliwą. Podobnie i robotnik. Nierzadkie są wypadki, że sublokatorzy, czy współlokatorzy płacą za kąp a więc za łóżko 20—30 zł. miesięcznie. Czynsz zatem w nowych domach, jeżeli ma być dostępny nie może być obliczany w stosunku do kosztów budowy i oprocentowania kapitału, ale w stosunku do zdolności płatniczej swego lokatora, a przytem nie możemy zapominać, że roczny przyrost ludności w Polsce wynosi około pół miliona głów rocznie, a zatem zwlekanie z podjęciem na wielką skalę akcji budowlanej w najkrótszym czasie, jest rzeczą bardzo pilną, gdyż opóźnienie może zagrażać spokojowi w Państwie. Pozatem wielka akcja budowlana powoła do życia cały przemysł budowlany, będący dziś w zastoju, gdyż nie trzeba zapominać, że jeden murarz na szychcie pociąga za sobą około 15 dalszych robotników i sto kilkadziesiąt tysięcy bezrobotnych znaleźć może godziwy zarobek i pracę.

3. Trzecim czynnikiem interesowanym w budowie mieszkań jest obecny lokator chroniony ustawą o ochronie lokatorów. Nie może on ponosić całych kosztów budowy nowych domów, lecz bezwarunkowo winien się przyczynić w jednej trzeciej do kosztów tej budowy. Nie może on być uprzywilejowanym obywatelem, dlatego, że udało mu się znaleźć dach nad głową, że jest

chroniony ustawą, ale zato dobrodziejstwo i spokój musi przynieść się do rozwiązania problemu mieszkaniowego ale w ramach swoich zdolności płatniczych.

### Program finansowo-budowlany.

Komisja ankietowa przy Komitecie ekonomicznym Rady Ministrów stwierdziła, że w Polsce brak obecnie około 250.000 mieszkań. Daleki jestem od stawiania programu jak go postawił Kongres londyński z 1920 r., uważając go za ideał, dla Polski obecnie niedościgniony, a mianowicie 4-ro izbowego mieszkania, z których jedna izba traktowana jest jako kuchnia mieszkalna, jedna jako sypialnia rodziców, a dwie jako sypialnie dzieci, rozdzielonych według płci, gdyż z poprzednich cyfr wykazałem, że 15% ludności miejskiej w miastach mieszka w jednej izbie, cisnąc się po 5 do 10 głów. Przytem zaznaczyć muszę, że i te mieszkania 4-izbowe angielskie nie przekraczają czasem 40—45 m<sup>2</sup> powierzchni, aczkolwiek niemieckie budowle o 3-ech izbach wahają się od 40—80 m<sup>2</sup>, zaś w oszczędności tej poszedł Wiedeń najdalej, gdzie mieszkanie 2 izbowe wynosi 38 m<sup>2</sup>, a wys. 2 m 75 cm.

Przyjąwszy program powyższy 250.000 mieszkań rozkładem ich koszt i ugrupowania w następujący sposób:

1.	100.000	jednoizbow.	à	6.000 zł.	. . .	600,000.000 zł.
2.	80.000	pok. i kuch.	"	11.000	" . . .	880,000.000 "
3.	50.000	2 pok. i kuch.	"	18.000	" . . .	900,000.000 "
4.	15.000	3 " " "	"	28.000	" . . .	420,000.000 "
5.	5.000	4 " " "	"	40.000	" . . .	200,000.000 "

Ogółem — koszt . . . 3,000.000.000 zł.

Dla wykonania zatem programu w ciągu 10-ciu lat, potrzeba rocznie 300,000.000 zł., który to kredyt proponowałbym uzyskać w następujący sposób:

1. Odbudowa oszczędności. Odbudowanie zmysłu oszczędności w dzisiejszych czasach możliwem jest tylko w tej formie, że klient będzie miał 100% pewności, że składki jego ani nie przepadną, ani się nie zdewaluują. Musimy sobie zdać sprawę z tego, że przedwojenny kapitał w bankach oszczędnościowych, nie był składany, ani przez wielkich przemysłowców, ani właścicieli ziemskich, lecz były to groszowe oszczędności szerokich mas pracowników umysłowych i fizycznych, którzy składając swe oszczędności, bezwiednie tworzyli kapitały budowlane, za które budowano przy własnym kapitale wynoszącym

10—20% — resztę z pożyczek budowlanych i hipotecznych. Należy zatem stworzyć gwarancję dla nowych oszczędności budowlanych w tej formie, że włożony pieniądź pójdzie na budowę ale własnego mieszkania. Należy zatem wypuścić akcje mieszkaniowe, czyli stworzyć wielką kooperatywę mieszkaniową dla 250.000 mieszkań. Akcje te musiałyby być spłacalne tak jak program przewiduje w ciągu 10-ciu lat, a mianowicie:

			rocznie	za 10 lat
a)	50.000 izb —	akcja à 120 zł.	6,000.000	1,200 zł.
b)	50.000 „ —	„ „ 240 „	12,000.000	2,400 „
c)	80.000 pok. kuch.	„ „ 360 „	28,800.000	3,600 „
d)	50.000 2 „ „	„ „ 600 „	30,000.000	6,000 „
e)	15.000 3 „ „	„ „ 1200 „	18,000.000	12,000 „
f)	5.000 4 „ „	„ „ 1800 „	9,000.000	18,000 „

razem 250.000 mieszkań . . . . . rocznie 103,800.000 = 103·8 milj. zł.

Roczne wkładki zatem pokryją <sup>1</sup>/<sub>3</sub> zapotrzebowanego kredytu 3·8 mil. złotych, jako nadwyżka. Akcje te byłyby wylosowywane w stosunku procentowym do udziałów tak, że rocznie przychodziłoby do budowy 25.000 mieszkań w środowiskach, gdzie głód mieszkaniowy występuje w całej pełni (Komisja ankietowa stwierdziła, że w samej Warszawie brak około 60.000 mieszkań). Program ten ujęty w tej formie daje możliwość rozbudzenia, zmysłu oszczędnościowego i do pewnego stopnia przymusu oszczędzania, iż ten, który nie będzie oszczędzał nie ma widoków zapewnienia sobie ani rodzinie dachu nad głową. W razie wylosowania akcji, właściciel akcji staje się właścicielem mieszkania, na którym ciążyć będzie dług hipoteczny, o którym mowa poniżej.

Aby mieszkania te można było przez ich lokatorów względnie właścicieli nowych amortyzować, przyjmując wraz z projektem rządowym oprocentowanie i amortyzację na lat 50 w stosunku 4% rocznie, licząc się jednak, że w okresie dziesięciolecia ceny materiałów i robocizny mogą wzrosnąć, przyjmując koszt budowy:

			z amort. roczną	miesięcznie jako opłata czynszu z amortyzacją
a)	stancji małej . .	6.500 zł. à 4%	260 zł.	21·66 zł.
b)	izba większa . .	8.000 „ „ „	320 „	26·66 „
c)	pokój z kuchnią	14.000 „ „ „	560 „	46 66 „
d)	2 pok. „ „	21.000 „ „ „	840 „	70— „
e)	3 „ „ „	30.000 „ „ „	1.200 „	100·00 „
f)	4 „ „ „	40.000 „ „ „	2.000 „	166·66 „



Wylosowany akcjonariusz otrzymując mieszkanie na własność dopłaca, o ile miał naprzykład akcje na małą stancję i płacił rocznie na akcje 120 zł. a teraz ma płacić 260 za mieszkanie wraz z amortyzacją, dopłaca 140 zł. rocznie, czyli razem płaci 21.66 zł. miesięcznie, jest właścicielem mieszkania i amortyzuje go w ciągu 50-ciu lat, przyczem mogłaby być zastrzeżona możliwość wcześniejszego spłacenia długu.

Jak wyżej wspomniałem przyszli właściciele mieszkań, którzy będą hipotecznymi właścicielami, co wymagać będzie zmiany prawa hipotecznego, własną oszczędnością zdobędą trwałą dach nad głową. Ich oszczędności w kwocie 103.8 milj. rocznie pokrywają zaledwie  $\frac{1}{3}$  kosztów i zapotrzebowania kredytów.

2. Powyżej wspomniałem, że projekty ustaw wniesione chcą cały ciężar potrzebnych funduszów przerzucić na obecnych lokatorów. Według powyżej przedłożonej tabeli w miastach znajduje się: 1,342.156 mieszkań, co daje około 3,000.000 izb. Obciążenie w wysokości 4 zł. na izbę miesięcznie, daje fundusz 144,000.000 zł. rocznie, z czego  $\frac{1}{4}$  t. j. 36 mil. zł. przypadłoby właścicielom domów na prowadzenie remontów i utrzymanie domów, gdy wskutek kilkunastoletniego zaniedbania znacznie ucierpiałoby, zaś 108,000.000 zł. wpływałoby do funduszu budowlanego. W ten sposób nie groziłaby dewastacja istniejących domów i mieszkań — zaś lokatorzy nie byłiby nadmiernie przeciążeni.

3. Wreszcie trzeci czynnik zainteresowany w kwestji budowy mieszkań, jak wyżej wspomniałem — jest Państwo, a udział w okresie dziesięcioletnim wyniesie: około 1,000.000.000 czyli rocznie: 100,000.000. Kwotę tę trudno będzie uzyskać z normalnego budżetu i prawdopodobnie trzeba się będzie uciec do wypuszczenia obligacyj mieszkaniowych, przy możliwości lokowania w Instytucjach ubez. itd. (Należałoby również przyjąć zasadę, że wszystkie wadja i kaucje na wszelkie dostawy państwowe i samorządowe winny być w 50% składane w obligacjach mieszkaniowych) na oprocentowanie których będą służyć: nadwyżka z poz.: 1. ...3,800.000 zł. rocznie oraz dopłata do akcji po pierwszym roku wylosowanych w kwocie: ...4,000.000 zł. na amortyzację — razem: 7.8 milj. W następnym roku o dalsze 4 miliony zwiększone spłaty amortyzacyjne, czyli 11.8 milionów. W następnym —

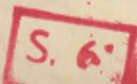
o dalsze 4 miliony, czyli 15·8 milionów i t. d., które w dziesiątym roku wyniosą: 43,800.000 zł.

Ponieważ akcja w tej formie, obliczona na 10 lat, kończy program po 10 latach, wpłaty od akcjonariuszy w 11-ym roku wyniosą:  $100 + 43·8 = 143,800.000$  przez dalsze 40 lat, nadwyżka powstała przy amortyzacji obligacji oraz z pozycji 2-giej 108,000.000 od lokatorów, tytułem 4 złotych opłat od izby. Razem: 251·8 milj. zł. dają podstawę do wszczęcia nowej akcji, nazwijmy ją serją B, na tych samych zasadach, z czego jednak 151·8 mil. mogłoby być przeznaczone na amortyzację dawnych i oprocentowanie nowych obligacji. Na pokrycie interkalarji oraz możliwych strat, ewentualnych zwyżek służyć winien fundusz uzyskany z opodatkowania placów niezabudowanych oraz podatek, uzyskany, z przyrostu wartości przy sprzedaży placów. Gdyby w poz. 2 przyjąć od 3,000.000 izb dla właścicieli 1 zł. miesięcznie od izby, pozostałaby nadwyżka w kwocie: ...8,000.000 zł. z której możnaby udzielać gminom pożyczek i subwencji na uzbrojenie ulic, wodociągów, kanalizacji, światła elektr. przy doprowadzeniu placów tych do stanu używalności, na których mają powstać mieszkania z funduszu tego budowane.

Zachodzi teraz pytanie, kto może korzystać z tych dogodnych i ulgowych kredytów. Ponieważ kredyt ograniczony jest na wielkość mieszkania, temsamem i powierzchnia maksymalna jest ograniczoną, a zatem wyklucza to możliwość, jak dotychczas miało miejsce przez niektóre kooperatywy warszawskie budowania luksusowych mieszkań dla jednostek z krzywdą i uszczerbkiem dla funduszu, a temsamem dla innych potrzebujących. Mam wrażenie, że może być więcej zgłaszających, jak program obejmuje i dlatego należałoby przy subskrypcji na akcje zapewnić stosowną ilość mieszkań funkcjonariuszom państwowym i samorządowym, stałym robotnikom, instytucji użyteczności publicznej oraz tym pracownikom umysłowym i fizycznym, których zdolność finansowa do uiszczenia opłat jest bezsporna.

Powrotem do maksymy uświęconej „Oszczędności i pracy“ rozwiązać można „Problem mieszkaniowy“.

O organizacji budowy samej — pociągnięciu gmin do współpracy — o produkcji materiałów i standaryzacji pomówię drugim razem.





WYDZIAŁY POLITECHNICZNE KRAKÓW

BIBLIOTEKA GŁÓWNA



L. inw.

32194

Kdn., Czapskich 4 — 678. 1. XII. 52. 10.000

Biblioteka Politechniki Krakowskiej



100000297795







Biblioteka Politechniki Krakowskiej



**II-32194**

Biblioteka Politechniki Krakowskiej



10000297795