











WYDZIAŁY POLITECHNICZNE KRAKÓW

BIBLIOTEKA GŁÓWNA

L. inw. 25107

Druk. U. J. Zam. 356. 10.000.

# DROŻYZNA MIESZKANIOWA

JEJ PRZYCZYNY,  
NASTĘPSTWA  
I ŚRODKI ZARADCZE  
ZA GRANICĄ I U NAS

NAKŁADEM KSIĘGARNI LUDW. FISZERA  
ŁÓDŹ — WARSZAWA " " 1911.

DRUKIEM GRAPOWA I MAZURKIEWICZA W ŁODZI.

Biblioteka Politechniki Krakowskiej



100000297112

=====  
AUGUST RAUBAL  
=====

ADWOKAT PRZYSIĘGŁY.  
=====

# DROŻYZNA MIESZKANIOWA

JEJ PRZYCZYNY, NASTĘPSTWA  
I ŚRODKI ZARADCZE  
ZA GRANICĄ I U NAS.



*[Handwritten signature]*

*A. 1130*

1911

NAKŁADEM KSIĘGARNI LUDWIKA FISZERA  
ŁÓDŹ—WARSZAWA.

8 - 98





I 25107

---

DRUKIEM GRAPOWA I MAZURKIEWICZA, ŁÓDŹ, DŁUGA 87.

Ako Nr. 4336/51





## DROŻYZNA MIESZKANIOWA

JEJ PRZYCZYNY, NASTĘPSTWA  
I ŚRODKI ZARADCZE  
ZA GRANICĄ I U NAS.

Niema zebrania, niema rodziny, niema pisma, niema prawie osoby, któreby u nas dziś o drożyznie mieszkaniowej nie mówiły! I nie dziwnego! Jest to obecnie kwestja pałaca, t. zw. na czasie, bolączka społeczna, wzbudzająca ożywione rozprawy nie tylko u nas, lecz w całej Europie, i nad rozwiązaniem której mozolą się nie od dziś i nie od wczoraj ministerja, samorzady miejskie, uczeni, teoretycy i ekonomiści. — Jest to sprawa, połączona z powszechnemi skargami.

Słyszymy bezustanne narzekania na brak mieszkań, na wygórowane ceny i na ciągle podwyższanie komornego, — a tymczasem kwestja mieszkaniowa wisi ciągle nad głowami naszych obywateli, jak miecz Damoklesa, — i nie widać wcale akcji ratunkowej.

Wszyscy znoszą cierpliwie swą dołę, — jak gdyby drogie mieszkania, — były złem nieuniknionem, — objawem koniecznym, ściśle złączonym z obecnym rozwojem miast.

Zaradczej akcji wcale nie widać, a co gorsza, — niema u nas nawet badań, aby wyświecić, w jakim kierunku należy podjąć taką akcję, pomimo, że kwestja mieszkaniowa jest już nie tylko dojrzałą, ale nawet przejrzałą.

A przecież kwestja mieszkaniowa nie jest kwestją prywatną, której rozstrzygnięcie może być lub powinno być pozostawione swobodnej inicjatywie jednostki, — jest to kwestja społeczna, mająca doniosłość i znaczenie dla całego społeczeństwa. Dach nad głową należy do szeregu tych potrzeb życiowych, których żadną miarą nie można sobie wyperswadować. Udawanie Djogenesa w beczce rozbiłoby się o niezłomną wolę pierwszego lepszego rewirowego.

Trzeba też pamiętać o tem, że rysem znamionnym doby, w której żyjemy, jak mówi p. Gustaw Schmejke — jest to, że pożądanja ducha ludzkiego poniekąd znacznie wyprzedziły możliwość wprowadzenia w życie jego postulatów, — i że na tle właśnie takiego konfliktu teorii z praktyką, powstało jedno z najbardziej palących zagadnień doby dzisiejszej — sprawa drożyzny mieszkań wraz ze wszelkimi jej następstwami.



Drożyzna mieszkaniowa jest prawdziwą bolączką dla tych, którzy lwia część swych zarobków muszą bezpowrotnie oddawać za dach nad głową, nie otrzymując wzamian tego, czego wymaga hygiena i najskromniejsza wygoda. — Nie będziemy chyba dalecy od prawdy, gdy powiemy, że kwestja mieszkaniowa ma dla każdego człowieka także znaczenie i takąż doniosłość, jak i kwestja chleba.

Mieszkanie zdrowe tak samo jest potrzebne, jak i zdrowy pokarm. Mieszkanie nieraz nawet ważniejszą odgrywa rolę w życiu człowieka, niż inne czynniki bytu, — gdyż w mieszkaniu człowiek spędza większą część swego życia. — Nic też dziwnego, że dziś kwestja mieszkaniowa stała się w całej Europie hasłem, podjętem na szerszą skalę zarówno przez literaturę naukową, jak i przez czynniki decydujące, — przez władzę.

Hasło to streszcza się w żądaniu, żeby każdy obywatel znalazł mieszkanie, odpowiednie do jego dochodów i do jego potrzeb i żeby największy nawet nędzarz mógł znaleźć dla siebie schronienie zdrowe i tanie.

Słusznie powiedział jeden ze znanych ekonomistów, — że „niema większej hańby dla naszej osławionej kultury jak ten fakt, że masa ludzi w wielkich miastach jest całkowicie

pozbawiona dachu nad głową! — My niżej stoimy od dzikich ludzi, mówi ekonomista Proudhon, gdyż troglodyty mają swe jaskinie, polinezyjczyk ma swój szałas, indjanin ma swe szatry, — a obecny proletariusz wisi w powietrzu“.

Dla rozwiązania kwestji mieszkaniowej uformowały się u nas towarzystwa gospodarzy domów i związki lokatorów, — ale pomimo to kwestja mieszkaniowa nie posunęła się ani o jeden krok naprzód.

Wzdychamy ciężko na posiedzeniach, ale nic nie mówimy; jeżeli zaś mówimy o drożźnie mieszkaniowej, to nic nie czynimy.

A dla czego? Oto dla tego, że u narodu trzydniowego, jak nas zowią zagranicą, żadna poważna kwestja długo mącić myśli nie może. Słusznie też mówi Rusticus, że niema bodaj społeczeństwa, któreby tak słabo i powierzchownie, jak społeczeństwo polskie, uświadamiało sobie realne warunki bytu i w którym wszelkie bardziej skomplikowane objawy życia społecznego prześlizgiwałyby się po jego duszy bez śladu, nie pozostawiając żadnego trwalszego wrażenia! — Dłużej zostają w pamięci daty historyczne, w których odegrano w teatrze amatorskim komedyjki „Stryj przyjechał“ lub „Tatuś pozwolił“, i talenty, które w rolach



tytułowych wykazały różne panny *Br.*, *Tr.*, *Kr.*, niż prace w kwestjach społeczno-ekonomicznych.

Wtedy, gdy za granicą literatura o kwestji mieszkaniowej jest nadzwyczaj bogatą, t. j. wiele dzieł i rozpraw poświęcono sprawie mieszkaniowej, gdy dla sprawy tej urządzone są zjazdy i kongresy międzynarodowe (I-szy kongres mieszkaniowy międzynarodowy odbył się w Paryżu 1899 r., podczas wystawy powszechnej. IX kongres odbył się w Wiedniu w 1910 roku, następny kongres odbędzie się w 1913 r. w Hadze) — u nas zaledwie jedna książka wydana została w Krakowie w 1905 r. Józefa Pakiesa p. t. „Wpływ gminy na sprawę mieszkań“, poświęconą specjalnie kwestji mieszkaniowej, oraz kilka artykułów i drobnych rozprawek, poświęconych tej tak ważnej społecznej sprawie. Prawda, spotykamy się z działalnością praktyczną na tem polu, — widzimy wydrukowane ustawy domów udziałowych, projekty ustaw towarzystw współdzielczych budowy tanich mieszkań, i nawet ustawy towarzystw akcyjnych, mających na celu budowę tanich mieszkań, — ale śmiało możemy powiedzieć, że dotychczas z dziedziny dobrych chęci nie przeszliśmy jeszcze w krainę rzeczywistości, i że z granic teoretycznych rozmyślań nie przenieśliśmy się jeszcze na grunt realny.

Zawiazują się spółki, towarzystwa, mające na celu zaradzić brakowi mieszkań, — ale, jak zwykle u nas, kończy się wszystko na wyborze prezesa i t. p. dygnitarzy, samą zaś sprawę poleca się opatrzości boskiej.

A ponieważ Opatrzność Boska ma coś więcej do roboty, niż myśleć tylko o naszych potrzebach, — więc sprawa mieszkaniowa nie posuwa się naprzód i pozostaje w dziedzinie pobożnych życzeń. — A czas już najwyższy zacząć działać!

Mieszkanie, które w budżecie domowym, powinno zajmować pozycję  $\frac{1}{8}$ ,  $\frac{1}{7}$  dochodu, — zabiera obecnie  $\frac{1}{5}$ ,  $\frac{1}{4}$ , a często i  $\frac{1}{3}$  dochodu lub zarobku, — oczywiście kosztem innych, niezaspokojonych potrzeb kulturalnych.

Kwestja mieszkaniowa, choć jest starą jak świat, — stała się aktualną dopiero w ostatnich czasach z powodu niezwykle szybkiego rozrostu i przeludnienia miast.

Najgłówniejszą przyczyną tego zjawiska jest niewątpliwie rozwój wielkiego przemysłu fabrycznego, który zagarnął całkowitą niemal wytwórczość i skupiając się w większych środowiskach, przyciągał ku nim rok rocznie tysiące żądnych pracy rąk roboczych.

Wzrost niektórych miast był zdumiewający: ludność Berlina w ciągu XIX w. powiększyła



się  $6\frac{1}{2}$  raza, Londynu, Moskwy — 4 razy, Paryża i Wiednia —  $3\frac{1}{2}$  raza. Warszawa miała w 1800 r. — 74,590 mieszkańców — w 1900 r. — 688,500 t. j. powiększyła się przeszło 9 razy.

Łódź miała w 1800 r. — 800 mieszkańców w 1900 r. przeszło 400,000, t. j. powiększyła się 50 razy.

Był czas, jeszcze nie tak dawno, gdy powszechnie uważano ten szybki wzrost miast za objaw pożądaný, upatrując w nim z jednej strony fundament dobrobytu i bogactwa kraju, a z drugiej strony dowód rozwoju życia umysłowego i społecznego, które zakwitać może tylko w większych środowiskach ludzkich. Dziś jednak, niezależnie od dodatnich stron życia wielkomiejskiego, stają się coraz oczywistsze i groźniejsze w następstwach strony ujemne. Przeludnienie miast wywołało cały szereg poważnych zmian w życiu społecznym i ekonomicznym i spowodowało wiele nowych spraw, — między innymi sprawę mieszkaniową.

Niepomiernie wysokie ceny placów w wielkich miastach doprowadziły do coraz to ciasniejszego zabudowania miast, do coraz to wyższych cen najmu mieszkań, i co za tem idzie, do coraz większego ich przepełnienia.

Słusznie mówi z tego powodu I. I. Rousseau, że „ludzie, skupieni, jak owce, muszą wyginać w krótkim czasie, gdyż oddech człowieka jest zabójczy dla jego bliźnich w znaczeniu zarówno dosłownem, jak i przenośnem“.

Mieszkanie, podług wymagań higieny, powinno zajmować przestrzeń, dostateczną do oddychania i do ruchu: 33<sup>□</sup> metry przestrzeni dla 1 dorosłej osoby; 15<sup>□</sup> metrów dla 1 dziecka do lat 10.

Ponieważ powietrze mieszkań jest zanieczyszczone przez sprawy życiowe (oddech, promieniowanie, parowanie skóry, wydzieliny organizmów) i przez czynności gospodarskie (ogrzewanie, oświetlenie, gotowanie, pranie, trzepanie, oczyszczanie), — przeto koniecznem jest bezustanne odnawianie w mieszkaniu powietrza.

Co godzina należy wprowadzać 100 metrów sześciennych świeżego powietrza, — czyli wywołać przeszło trzykrotną jego zmianę.

Tymczasem, jak teoria daleką jest od rzeczywistości!

Nie posiadając materiału cyfrowego dla naszego kraju (u nas statystyka tego rodzaju nie jest prowadzoną), — zobaczymy, jak omawiana przez nas sprawa cyfrowo przedstawia się w Niemczech, gdzie statystyka



jest świetnie prowadzoną odnośnie do najdrobniejszych nawet kwestji: Na 1 mieszkańca przypadało w Berlinie przestrzeni:

w 1858 roku	—	121	□	metrów
w 1871	„	72	□	„
w 1880	„	54	□	„
w 1890	„	41	□	„
w 1900	„	35	□	„

Na 1 dom, gdy średnio powinno przypadać 25 mieszkańców,

w Berlinie	przypada	—	75.
w Paryżu	„	—	40.
w Wiedniu	„	—	60.
w Wrocławiu	„	—	40.
w Poznaniu	„	—	39,5.

Podług materiału, zebranego przez Verein für Sozial-Politik, w 1900 r. było 1-o pokojowych mieszkań, w których mieszkało po 6 osób:

w Berlinie	—	27 792
we Wrocławiu	—	7 060
w Hannoverze	—	3 238
w Magdeburgu	—	4 501
w Poznaniu	—	2 961

Podług danych, zebranych przez tenże Verein, — mieszkań, składających się z 2-ch pokoiów, w których mieszkało 11 osób, było w 1900 roku:

w Berlinie	—	485
we Wrocławiu	—	196

w Hannoverze	—	149
w Magdeburgu	—	69
w Poznaniu	—	87

przyczem w Berlinie było 5 mieszkań 1-o pokojowych z 15 do 19 mieszkańcami i 2 mieszkania 1-o pokojowe z 20 lokatorami.

Wymowne są to cyfry! Mówią one same za siebie, szczególnie gdy uprzytomnimy sobie, że w jednym pokoju tyle ludzi śpi, myje się, gotuje, pracuje, kocha się i choruje.

Bez pieców było mieszkań w Berlinie w 1890 roku — 8324, w 1900 roku — 10400, nie mówiąc już o tem, że przeszło 100,000 mieszkańców lokowało się w suterynach, gdzie panuje wieczna wilgoć, wysokość lokali — 2 metry, a same suteryny znajdują się 2—3 metry pod poziomem ulicy, i z tego powodu niema tam nigdy światła, ani powietrza.

Jeżeli przedstawić sobie, że w tych mieszkaniach koncentrują się ci, którzy zajmują się sortowaniem starych gałganów, szmat, kości, z których wyziewy pozostają w mieszkaniu, — jeżeli dodamy do tego, że palenie węglem przy złych piecykach żelaznych wydziela zabójczą woń, — jeżeli uprzytomnimy sobie, że takie mieszkania często sąsiadują z kloakami, — to będziemy mieli pojęcie o tych



zdrowych, hygjenicznych mieszkaniach. Wiele z tych jaskiń i nor więcej przypominają chlew, oborę, śmietnik, niż ludzkie mieszkanie.

W Hamburgu, podług statystyki Verein'u für Sozial-Politik, brakowało mieszkań:

w 1880 roku dla	3378	mieszkańców	
w 1885	„	„	11 000
w 1890	„	„	25 000
w 1900	„	„	34 000

Z tego powodu ci, dla których zabrakło mieszkań, ulokowali się w wozowniach, w składach, w szopach, albo wraz z dziećmi i ze swym dobytkiem leżeli na ulicach.

W Szarlottenburgu użyto dla tych bezdomnych ludzi remizy straży ogniowej i budynki policyjne.

Przedstawiony przez nas obraz byłby nie-skończonym, gdybyśmy nie powiedzieli o mieszkaniach, wynajmowanych tylko na noc dla t. zw. Szlafburszów, Szlafmädchen, mieszkających kątem, — gdzie wszyscy śpią razem pokotem, — starzy i młodzi; kobiety i mężczyźni.

Liczba tych osób w Berlinie w okresie 1880—1885 roku powiększyła się z 59 087 osób na 84 687, a w okresie 1885—1890 r. z 84 687 na 95 365, i z tego powodu statystyk słusznie pisze, że „bei solchen Bedingungen man muss

sich wundern, dass noch ein Rest vom Schamgefühl übrig bleibt“, gdyż niektóre elementarne cnoty, jak naprz. czystość i przyzwoitość, rzeczywiście, są absolutnie niemożliwe w brudnym, ciasnym mieszkaniu. W ostateczności mężczyzna, czy kobieta mogą zachować swą godność, jedząc chleb czarny i nosząc podartą odzież, — lecz godność tę utracą siłą konieczności, gdy są zmuszeni sypiać wspólnie w ohydnej norze.

Jeżeli do tych obrazków dodamy obraz mieszkań o t. zw. „ciepłych łóżkach“, gdzie jedna osoba zaraz po drugiej zajmuje łóżko, t. j. ci, co idą na dzienną pracę, ustępują łóżko tym, co wracają z nocnej pracy, tak że łoże przez długi czas nie jest zmieniane, wietrzone i czyszczone, jeżeli przedstawimy sobie te mieszkania, składające się z długich korytarzy, gdzie w ścianie znajdują się zamknięte na klucz, jakby w szafie, łoża, to będziemy mieć pojęcie, co to jest kwestja mieszkaniowa!

Choć statystyki mieszkaniowej dla naszych miast nie posiadamy, — kto jednak jest ciekawy sprawdzić, że u nas nie jest lepiej, jeżeli nie jest gorzej, niż za granicą, — niech obejrzy mieszkania wyrobników lub stróżów domu na przedmieściach, na tremplach i w suterynach, — w miastach fabrycznych, — a napewno bez



chustki mocno uperfumowanej nie będzie w stanie dostać się do tych nor, które przejmują człowieka zgrozą.

Oprócz wzrostu liczby mieszkańców w miastach, — co datuje się przeważnie od drugiej połowy XIX wieku, — drożyznę mieszkaniową wywołał i niezwykle rozwój kultury, który wytworzył mnóstwo dawniej nieznanych potrzeb, oraz atmosferę wygod i zbytku, która otacza każde większe miasto.

Wygoda i zbytek wkroczyły wraz z rozwojem życia publicznego i w ogniska domowe. Skromne izby mieszkalne zamieniły się na pokoje, salony, apartamenty, kosztownie i zbytkownie urządzone, wraz z piękną klatką schodową, bogato rzeźbioną lub malowaną fasadą domu, — co wpływa na cenę mieszkań. Z tego powodu bardzo wiele osób woli mieć mieszkanie mniejsze, szczuplejsze, byle z wygodami w domu nowym, niż większe i tańsze w domu starym bez wygod.

A ponieważ ilość pociech rodzinnych nie zawsze idzie w parze z wysokością zarobku lub dochodu, więc rodziny liczniejsze zmuszone są z uszczerbkiem dla zdrowia i często nawet moralności gnieździć się w małych i ciasnych pokoikach, — nie mówiąc już o haniebnym naszym zwyczaju zostawiania największego,

najładniejszego pokoju na t. zw. „Salon“ dla gości, których przez cały rok może i nie być, przez co rodzina musi się gnieździć po kątach i dziurach.

Drożyzna mieszkań zmusza ludzi do ograniczania wielkości mieszkań, ponieważ w ostatnich czasach wszystko niemal, co służy do zaspokojenia potrzeb człowieka, obniżyło się w cenie, z wyjątkiem mieszkania. Ludzie, podług wyrażenia Tołstoja, gnieźdzą się w dużych miastach ciśniej, niż na cmentarzu i to z każdym rokiem coraz więcej. W Wiedniu, naprzykład, w 1856 r. przeciętna rodzina zajmowała 3 pokoje; w 1864 r. —  $2\frac{1}{2}$ ; w 1873 r. — 1,8, a w 1890 r. — 1 pokój. W miarę więc rozwoju kultury, przemysłu i handlu, wzrastało i wzrasta znaczenie kwestji mieszkaniowej. Drożyzna mieszkań, która ciągle i stale się wzmacnia, powoduje przeludnienie mieszkań, oraz brak warunków higienicznych w przeludnionych lokalach.

Najwięcej to odczuwają robotnicy i wyrobnicy, którzy nie mogą znaleźć mieszkań, odpowiednich do ich skromnych zarobków, — i często muszą się tulać po przytułkach noclegowych i lokować się w domach dla ubogich, pozbawionych dachu. Jak żołądek robotnika uważano do ostatnich czasów za śmietnik,



w który można było wyrzucać wszelkie sfałszowane towary, tak i mieszkania robotnicze uważano za takie, które nie potrzebują odpowiadać nawet prymitywnym wymaganiom higieny i porządku, oraz czystości, choć statystyka wykazała, że mieszkania te należą do bardzo drogich, gdyż tu cena mieszkania jest odwrotnie proporcjonalną do wielkości i do dobroci mieszkania.

Podług statystyki niemieckiej przy dochodzie do 900 marek, mieszkanie zabiera 25<sup>o</sup>/<sub>o</sub> dochodu;

przy dochodzie	1000 —	2000 marek	—	22 <sup>o</sup> / <sub>o</sub>
„	„	2000 —	4000	„ — 20 <sup>o</sup> / <sub>o</sub>
„	„	4000 —	8000	„ — 15 <sup>o</sup> / <sub>o</sub>
„	„	8000 —	16000	„ — 12 <sup>o</sup> / <sub>o</sub>
„	„	16000 —	26000	„ — 10 <sup>o</sup> / <sub>o</sub>
„	„	więcej od	26000	„ — 8 <sup>o</sup> / <sub>o</sub>

Wobec tego, co było powiedzianem, kwestja mieszkaniowa redukuje się do 2 kwestji:

1-o do niedostatecznej ilości mieszkań z powodu nadmiernie szybkiego wzrostu miast i

2-o do niedostatecznej jakości mieszkań z powodu rozwoju kultury i demokratyzacji tejże kultury, co powoduje drożyznę mieszkań. Gdy druga kwestja powstała dopiero w ostatnich czasach, — pierwsza datuje się od najdawniejszych czasów.



Już w starożytnym Rzymie architekci myśleli tylko o okazałych świątyniach i o pałacach dla patrycjuszów, ale mieszkaniem dla plebsu zajmowano się bardzo mało i budowano 7—9 piętrowe mieszkania-koszary, t. z. „insulae”. Martial opisuje, że prywatne mieszkania były ciemne, duszne, niskie, tak, że nie można było w nich wyprostować się. Dla proletarijuszów, jak opisuje Sienkiewicz w „Quo vadis” za mieszkanie służyły: Forum, portyki pałaców, pieczary, podziemia lub też gołe niebo. Crassus, znany rzymski lichwiarz, był posiadaczem połowy Rzymu w domach i w placach, i z tego powodu ceny za lokale były szalenie drogie. Cezar i Oktawjusz wobec drożyzny mieszkań wydawali dekrety, zwalniające lokatorów od płacenia czynszów dzierżawnych.

Wieki średnie odznaczają się też tem, że domów było mało. Domy były ściśnięte ciasnym pierścieniem murów obronnych, których wysokość tamowała przypływ świeżego powietrza. Jeżeli zapanowały epidemie (t. zw. mór, powietrze), to śmierć zabierała masy ofiar, gdyż mieszkania były ciasne, brudne i przeludnione.

Brak mieszkań i stąd wysoka cena za komorne były powodem, że już w XIII wieku król Ludwik we Francji naznaczył taksatorów

dla określenia ceny mieszkań. Kto z właścicieli domów nie trzymał się taksy, ten przez 5 lat był pozbawiany prawa wydzierżawiania mieszkań (Jakby takie prawo u nas się przydało!!)

Jeżeli obecnie wiele miast odczuwa brak dostatecznej ilości mieszkań, — jest to spuścizna wieków średnich, gdzie bezpieczeństwo na wypadek wojny odgrywało najważniejszą rolę przy budowie domów i gdzie o higienie wcale nie myślano. Ulice ciasne, kręte, wąskie; domy, budowane bez planu pod różnymi kątami, gdzie światła i powietrza bardzo mało, — wszystko to nie pozwala obecnie powiększyć w wielu miastach ilości domów lub przeprowadzić linje tramwajowe tam, gdzie byłyby najpotrzebniejsze, przez co utrudnia się sprawa mieszkaniowa.

Co się tyczy drugiej kwestji, t. j. jakości mieszkań, — to w Belgji już w 1837 roku powstała komisja zdrowia dla sprawdzenia stanu mieszkań robotniczych i dla wyszukania sposobu ich poprawy. W Anglji takż komisja powstała w 1841 r., w Niemczech — w 1848 r., we Francji — w 1850 r. Obecnie powstało dążenie za granicą do utworzenia na wzór Rad szkolnych — krajowych Rad dla sprawy mieszkań, któreby przez swych delegatów i inspektorów mieszkaniowych kontrolowały stan kwestji mieszkaniowej.



„Wysokość kultury danego narodu mierzy się nie warunkami życia jego warstw wyższych, lecz warunkami ekonomicznymi oraz bytowymi, w jakich żyją jego masy. Kwestja mieszkaniowa jest jednym z najwybitniejszych zadań kulturalnych każdego historycznie rozwijającego się państwa; narzuca się ona, jako konieczność, a jej rozwiązanie zapewni ludzkości znaczną część dobrobytu“, — tak powiedział słusznie niedawno ex-minister von Posadowsky na Zgromadzeniu związku bawarskiego do popierania kwestji mieszkaniowej w Monachjum.

Na sprawę mieszkaniową — w kwestji jakości mieszkań, — zwrócono za granicą baczną uwagę, gdyż kwestja mieszkaniowa ma wielkie znaczenie dla ludzkości pod względem fizycznym, hygjenicznym, moralnym i społecznym.

Prostytucja, alkoholizm, syfilis, choroby infekcyjne, cholera, tyfus, ospa, szkarlatyna, tuberkuły, suchoty, gruźlica — są to towarzysze nierozłączni sprawy mieszkaniowej.

Dość spojrzeć na wybladłe lica, zapadnięte piersi, wynędzniałe członki robotnic i robotników lub najrozmaitszych drobnych urzędników, oficjalistów, aby się przekonać, w jakich opłakanych warunkach oni muszą mieszkać!



Febry, gorączki, tyfusy, ospy, odry, szkarlatyny i inne choroby infekcyjne mają główne ognisko w złych mieszkaniach. Jak zajęcie w fabryce wpływa na degenerację, zwyrodnienie ludności, — tak złe warunki mieszkaniowe proletariatu dziesiątkują, ludność i więcej, niż połowa dzieci proletariatu, pada ofiarą złych mieszkań w pierwszych latach swego życia.

Jaki doniosły wpływ na zdrowie publiczne ma sprawa mieszkaniowa, — wskazuje fakt, że śmiertelność znajduje się w ścisłym związku z gęstością zaludnienia mieszkań.

Ciekawy przykład stanowią dane statystyczne miasta Lipska.

W mieszkaniach, gdzie na jeden pokój przypada jeden mieszkaniec, — na 1000 osób umiera rocznie 11; przy dwóch mieszkańcach w jednym pokoju — śmiertelność wynosi 26, a gdzie na jeden pokój przypada trzy osoby, to na 1000 osób umiera 34.

W równym stopniu, jak gęstość zaludnienia mieszkań, zgubnie na zdrowie fizyczne i moralne mieszkańców wpływa i jakość mieszkań.

Wąskie zaułki wielkomięskie, ponure podwórza, dokąd nie dochodzi promień słońca, ciasne i wilgotne izby, a raczej nory, gdzie bez światła i powietrza gnieździ się po parę rodzin, — są siedliskiem nie tylko wszelkich

zarazków chorobotwórczych, lecz jednocześnie są siedliskiem zarazy i zgnilizny moralnej t. zw. moral insanity.

Jeżeli w mieście panuje epidemja, to jej początek, zarodek zawsze należy szukać w owych ciemnych, wilgotnych brudnych i ciasnych mieszkaniach, które grożą fatalnymi następstwami nie tylko ich mieszkańcom, ale ludności całego miasta, całej okolicy. Słusznie mówi obserwator niemiecki, że: „Wo Licht und Luft nicht hineinkommt, da kommt der Arzt hinein.“ \*)

Bezplodną jest i będzie wszelka praca w dziedzinie podniesienia moralności i kultury wśród mas ludności, dopóki nie będzie uregulowana kwestja mieszkaniowa.

Jeżeli obserwujemy zanik życia rodzinnego wśród proletariatu, — to przyczyna tego zjawiska kryje się w złych i niehygienicznych mieszkaniach.

Ciasne, ponure, wilgotne i niskie mieszkania robotników, — to pierwsze źródło rozprzężenia stosunków rodzinnych. Jeżeli niema ogniska rodzinnego, to niema też i gruntu, na którym wyrastają wszelkie uczucia wzniosłe i szlachetne. Tylko w przyjemnem i zdrowem mieszkaniu może istnieć szczęśliwe pożycie rodzinne.

---

\*) Dokąd nie zawita światło i powietrze, tam zawita lekarz.



Ulica zastępuje dom; szynk zastępuje ognisko rodzinne, i należy podziwiać, że z tego bagna wyrasta jeszcze tyle dzielnych kobiet i mężczyzn.

Rodzice, nie mogąc wysiedzieć w cuchnącej izbie, uciekają z mieszkania do knajpy, gdzie widno i wesoło; dzieci też uciekają, jeżeli nie do szynku, to na ulicę, gdzie dużo powietrza i słońca, — i wyrastają w ten sposób „dzieci ulicy“, które są plamą XX wieku.

Mieszkanie, gdzie w jednym pokoju ludzie rodzą się, umierają, gotują, piorą, jedzą i kochają się, — zamienia się w piekło.

„Jedna, jedyna izba do spania, jedzenia, wypoczynku i pracy; wspólna izba dla pijanego męża, dla chorych, płaczących dzieci, dla rodzącej kobiety i dla zwłok, spoczywających w niej do chwili wywiezienia, — trudno sobie wyobrazić, — jak mówi Karol Gide, profesor Ekonomji Społecznej paryskiego Uniwersytetu, — jaki wstręt i obrzydzenie takie warunki muszą wywołać w istocie, która nie zatraciła jeszcze resztek wstydu“.

O takim mieszkaniu nikt nie powie: „Mein Haus — mein Heim“. — „Wszędzie dobrze, ale w domu najlepiej“.

Jeżeli w szynkach gwarno i rojno, jeżeli działalność abstynentów nie może wykorzenić alkoholizmu, — jeżeli wiara małżeńska jest



coraz częściej łamana, — to przyczyna tego zjawiska leży tylko w mieszkaniu. Tu należy też szukać przyczyny tego zjawiska, że w wielkich miastach coraz więcej mnożą się zbrodnie, przestępstwa, kradzieże, zabójstwa i grabieże.

Słusznie powiedział znany kryminalista List, że „rozumna reforma mieszkaniowa więcej znaczy, niż nowe paragrafy Kodeksu karnego i środki represyjne.

Zamiast budować nowe więzienia — byłoby lepiej budować zdrowe i hygieniczne mieszkania.“

A „zdrowie narodu — to dobrobyt narodu“, powiedział Franklin.

Kwestja mieszkaniowa staje się nietylko niebezpieczną, ale nawet groźną dla społeczeństwa, jeżeli będziemy ją rozpatrywać łącznie z kwestją t. zw. chałupnictwa, które jest bardzo poważnym rozsadnikiem chorób dla publiczności konsumującej.

Zarazki chorobotwórcze są roznoszone przez produkty przemysłu domowego. Wiemy, naprzykład, że wielkie magazyny gotowych ubrań, bielizny i konfekcji damskiej lub dziecięcej nie wyrabiają tych przedmiotów handlu w swych widnych, obszernych magazynach, lecz oddają materiał do roboty szwaczkom lub krawcom do domu.

Zdarza się z tego powodu, że jakaś osoba, mieszkająca w warunkach najhygjenicznych, zapada na chorobę infekcyjną, albo dostaje wrzodów na szyi, pomimo, że zachowuje co do siebie największą czystość.

Przyczyną tego zjawiska — bluzka, kaptanik, kupiony gotowym w magazynie, który dał materiał do roboty do domu, gdzie panuje choroba i gdzie materiałem, danym do roboty, dla braku kołdry nakrywano chore na ospę lub tyfus dziecko!

A zabawki dziecinne, również wyrabiane przez chałupników, ileż razy były przyczyną chorób, których zarazki długo się trzymają na towarze i przenoszone bywają na bawiące się dziecko.

Konserwy produktów spożywczych, przyrządzane w ciasnych, brudnych mieszkaniach mogą obrzydzić jedzenie, gdyby widziano, w jakich warunkach te konserwy są preparowane.

Pudełka do cukierków, wachlarze, karneiki, ordery kotyljonowe również są wytworem przemysłu domowego i wyrabiają się w kuchniach, w suterynach, na poddaszach, — w warunkach, nic nie mających wspólnego z higieną. A, jak wiadomo, niektóre bakterje mogą pozostawać przez dłuższy czas w stanie



żyjącym, naprzykład bakterje odry, szkarlatyny, ospy mogą żyć i kilka lat; tuberkulozy — 3—8 miesięcy; dyfterytu — 4—6 miesięcy; tyfusu — 1—2 miesiące.

W ten sposób przenosi się ospa, szkarlatyna, dyfteryt, tyfus, tuberkuloza i inne infekcyjne choroby, i nie usuwa niebezpieczeństwa ten fakt, że wyroby przemysłu domowego dostają się do rąk konsumentów nie bezpośrednio od wytwórców, ale przez pośrednictwo magazynu, który korzysta dla taniości z pracy chałupników.

Za granicą, gdzie uformowały się ligi kupujących (I w New-Yorku w 1891 r.), — towary, wyrabiane w domu, w warunkach niehygienicznych, a nie w fabryce, — muszą mieć stempel „tenement made“ dla odróżnienia od towarów, wyrabianych w fabryce, w warsztatach, w warunkach higienicznych, — które mają markę „label“.

Po tem wszystkim, cośmy powiedzieli, nie dziwny się, że w wielkich miastach, pomimo kanalizacji i przeróżnych dezynfekcji, epidemie stale grasują!

Nikt nie zwraca uwagi na to, że mieszkania klasy pracującej są siedliskiem zarazków chorobotwórczych, które za pośrednictwem



przedmiotów, tam wyrabianych, dostają się do domów publiczności konsumującej.

Największe niebezpieczeństwo z powodu niehygienicznych warunków mieszkaniowych przedstawiają wyroby tabaczne.

Wyrobom tabacznym przeważnie oddają się inwalidzi, ludzie niezdolni do pracy cięższej, i stąd niebezpieczeństwo wielkie dla palaczy papierosów, wyrabianych w domu.

Poznawszy, na czym polega istota kwestji mieszkaniowej i jakie ona ma znaczenie dla ludzkości pod względem higienicznym, moralnym i społecznym, przejdziemy do rozpatrzenia **przyczyn**, które wywołują drożyznę mieszkaniową.

Do szeregu tych przyczyn musimy zaliczyć:

1-o rentę gruntową, — jej naturalny wzrost z powodu wzrostu miast i ludności miejskiej. Ogólne prawo ekonomiczne — zależność ceny od podaży i popytu, — znajduje w tej kwestji największe zastosowanie.

Z rentą gruntową, naturalnie wzrastającą, łączy się renta sztucznie śrubowana.

Ziemie pod miastem leżące należą zwykle do kilku osób, które mogą spokojnie czekać na procenty, wiedząc, że ich kapitał rośnie w cenie.

Większe miasta zwykle są opasane jakby murem — placami niezabudowanymi, należącymi

do kilku jednostek, wyczekujących odpowiednich konjunktur ekonomicznych, aby ze znacznym zarobkiem sprzedać swe place.

Miasto z tego powodu rozszerzyć się nie może. Ceny na place w śródmieściu wzrastają, powiększa się koszt budowy, gdyż wartość placu budowlanego dochodzi często do  $\frac{1}{3}$  części ogólnej wartości nieruchomości.

W zabudowanej części miasta, gdzie liczba domów, dla braku placów i parceli, wzrastać nie może, — czynsze dzierżawne za mieszkania dochodzą do niesłychanej wysokości i nie stoją w żadnym stosunku do kosztów budowy domu.

Zabudowane centrum miasta decyduje o cenie mieszkań w całym mieście.

Centrum miasta rodzi skalę czynszową, jak głosi teoria ekonomiczna.

Skala centrum miasta oddziałuje na dalsze dzielnice, dosięga wkońcu obwodu miasta i tu decyduje ostatecznie o cenie gruntu pod budowę domu, — o czym doskonale wiedzą spekulanci gruntowi.

2-o zbytorny sposób budowy domów, co powiększa koszty budowy i wpływa na cenę komornego.

„Wohnungsfrage ist eine Baukostenfrage“,\*) powiedział jeden z niemieckich ekonomistów.

---

\*) Kwestja mieszkania jest kwestją kosztów budowy mieszkania.



3-o podrożenie materiałów budowlanych.

4-o podwyżka płac za roboty przy budowlach przy jednoczesnem skróceniu dnia roboczego.

5-o strejki budowlane.

6-o wysokie podatki państwowe i miejskie, które całym swym ciężarem spadają na lokatorów.

Jeżeli podatek na nieruchomości podniesiony zostanie, naprzykład, o 50 rb., to lokatorzy, napewno, zapłacą ten podatek w sumie 150 rb., jeżeli nie więcej.

Zjawisko to jest dobrze znane mieszkańcom fabrycznych miast.

Jeżeli cena puda bawełny podniesie się o parę rubli, to cena arszyna madapolamu lub barchanu podniesie się o parę kopiejek, tak, że zwyczajka podatkowa wyjdzie zawsze na korzyść producenta.

7-o przepisy budowlane, utrudniające budowlę, choć technika posunęła się naprzód (np. grubość muru.)

8-o wysoka stopa procentowa od kapitału, pożyczonego na budowlę.

W Niemczech, naprzykład, nieruchomości miejskie obdłużone są sumą 3542 milionów



marek, co licząc tylko po 4%, stanowi 140 milionów procentu rocznie, tak że na każdego lokatora przypada 90 marek procentu.

9-o brak środków komunikacyjnych, ułatwiających mieszkającym na krańcach miasta zdobycie środków do życia, oraz umożliwiających wykształcenie i wychowywanie dzieci i zaspakajanie potrzeb duchowych.

Brak dobrych środków komunikacyjnych daje się odczuwać szczególnie robotnikom fabrycznym, którzy zmuszeni są mieszkać w pobliżu fabryki i nie mogą przenosić swe lary i penaty za miasto.

10-o ustawa budowlana, pozwalająca stawiać na pozamiejskich parcelach kilkopiętrowe domy, co wpływa na spekulację budowlaną, która przez system domów czynszowych wpływa na cenę mieszkań.

Wartość placów pozamiejskich wzrasta w miarę wyzyskania ich przez zabudowanie.

Każdego musi zadziwić, kto tylko nad tem zastanawiał się, dlaczego na krańcach każdego wielkiego miasta, w pustem nieraz polu, powstają domy o niezwyklej wysokości, niczem nie umotywowane, a najmniej potrzebą wyzyskania gruntu! Oto wyjaśnienie nie trudne! Wystarczyło jednemu zrobić na takiej budowli dobry interes, aby znaleźć naśladowców,

których liczba wzrasta tak długo, aż najlepszy interes przestaje być interesem.

Rosły podobne posiadłości w cenie, przechodziły z rąk do rąk; spekulował na nich i zarabiał, kto tylko mógł.

Place pozamiejskie stały się skarbonkami oszczędności, małymi filjami kas oszczędnościowych, bo kto tylko miał kapitałik, a nie zależało mu na bieżącym procencie — ten lokował go w placach i czekał, aż się z góry przewidzianego zysku doczekał.

Możliwość więc budowania domów czynszowych poza miastem, bez planu, bez wymagań inżynjerji miejskiej, wpływa na powiększenie ceny mieszkań.

Gdy zaś cena mieszkań wzrasta na krańcach miasta, ma to wpływ i na cenę mieszkań w środku miasta.

11-o domy stały się dobrym artykułem handlu, i sprzedawca, chcąc osiągnąć większą cenę, wykazuje nabywcy dochody, które opłacają procent od włożonego kapitału, trudy gospodarza domu i ryzyko, połączone z nabyciem domu.

Dla tego celu podwyższa się komorne, aby korzystniej sprzedać dom.



12-o brak akcji czynnej ze strony ludności, aby zło, jeżeli nie usunąć całkowicie, to przynajmniej złagodzić.

Znając przyczyny drożyzny mieszkaniowej, należy zastanowić się nad **środkami zaradczyymi**.

Kwestję mieszkaniową teoretycznie najbardziej wyczerpująco zbadali uczeni niemieccy i u nich spotykamy 4 teorie mieszkaniowe, wskazujące na środki zaradcze:

I<sup>a</sup> — sformułowana przez socjalizm naukowy, przez t. zw. kathedr socjalistów.

II<sup>a</sup> — teoria administracyjna.

III<sup>a</sup> — „ socjalno-demokratyczna.

IV<sup>a</sup> — „ neo-manczesterska.

Rzecznikiem I<sup>ej</sup> teorii jest prof. Wagner, podług którego państwo powinno się wmieścić w sprawę dostarczania mieszkań przez prywatnych właścicieli i w sprawę kontraktów mieszkaniowych, nie mówiąc już o prawie wywłaszczenia prywatnych niezabudowanych placów na rzecz towarzystw, zajmujących się budową tanich mieszkań.

Interwencja państwowa byłaby, rzeczywiście, bardzo pożądaną choćby dlatego, żeby zmienić sposób płacenia komornego za kwartał z góry, czego nie spotykamy przy innych tranzakcjach, a co stawia często lokatora

w przykrem położeniu, i żeby znieść przywilej gospodarza za komorne na ruchomościach lokatora, z czego nie korzystają inni dostawcy lokatora, jak np. szewc, krawiec, choć mieszkanie jest takiż dobry towar, jak i buty lub ubranie.

Rzecznikiem II<sup>ej</sup> teorii jest prof. Eberstadt, podług którego administracja powinna zabraniać budowy wysokopiętrowych kamienic w celu wyśrubowania cen placów; w ten sposób ceny ziemi spadną i mieszkania stanieją.

W Niemczech już zastosowano te przepisy i wielopiętrowe domy mogą być stawiane tylko w śródmieściu.

Podług III<sup>ej</sup> teorii — kwestja mieszkaniowa powinna być rozwiązana nie drogą dobroczynności państwowej lub prywatnej, lecz drogą wspólnej działalności wszystkich związków robotniczych, które, rozwiązując kwestję robotniczą, wraz z nią rozwiążą i kwestję mieszkaniową.

Teorja ta wystąpiła z całą siłą po roku 1870/71, kiedy po wojnie Francusko-Niemieckiej na skutek wybujałego rozwoju ekonomicznego w Niemczech odczuwał się wielki brak mieszkań, który dowiódł mylny pod tym względem pogląd szkoły manczesterskiej, — że kwestja mieszkaniowa reguluje się tylko stosunkiem podaży do popytu.



Podług IV<sup>ej</sup> teorii — neomanczesterskiej, — ingerencja państwa jest zbytęcną i kwestja mieszkaniowa powinna być pozostawiona tylko swobodnej konkurencji prywatnych osób. Spekulanci — to dobroczyńcy miast, gdyż pobudzają do zbytu placów i do kupna domów. Gdyby ich nie było, to ceny byłyby jeszcze większe, gdyż właściciele placów sami o nicby się nie starali.

Musimy tu zaznaczyć, że kwestja drożyzny mieszkań jest wogóle zjawiskiem bardzo skomplikowanem i może być rozwiązana nie przy pomocy jednego jakiegoś środka, lecz tylko przy pomocy całego szeregu planowo i systematycznie przeprowadzonych środków, które przy realizacji potrącają o podstawy obecnego ustroju społecznego, tembardziej, że drożyzna mieszkaniowa nie jest zjawiskiem przejściowem, lecz zjawiskiem stałym w naszym życiu społecznem.

**Środki zaradcze** w kwestji drożyzny mieszkaniowej znajdują się w ręku **państwa, gminy i społeczeństwa**. Tylko te 3 czynniki we wspólnej, a zgodnej akcji mogą prawidłowo rozwiązać kwestję mieszkaniową.

Najpierwszym jednak warunkiem dla akcji ratunkowej w kwestji drożyzny mieszkań — jest szeroki samorząd.

Jeżeli za granicą kwestja mieszkaniowa przestaje być zmorą, która dusi i uciska lokatorów, jeżeli tam zrobiono wiele dla ulżenia doli legjonu nieszczęśliwych lokatorów, — to stało się to tylko dzięki należycie pojętemu i prawidłowo funkcjonującemu samorządowi.

U nas akcja zaradcza musi płynąć znacznie węższym korytem, gdyż dla braku samorządu jesteśmy pozbawieni tego czynnika, który pozwala skupić energję jednostek w jedno ognisko i skierować ją w stronę dobra społecznego.

Najlepszym i najradykałniejszym środkiem zaradczym byłoby, rozumie się, prawo, normujące dochód, jaki gospodarz może osiągnąć z domu, t. j. taksy na mieszkanie, — jak są taksy na chleb, mięso i t. p. produkty. Wobec tego, że wątpliwą jest rzeczą, aby takie prawo kiedykolwiek było ustanowionem, należy poszukać innych środków.

**Środki zaradcze państwowe lub gminne** mogą być albo 1) skierowane ku ograniczeniu renty gruntowej, albo 2) podatkowe, albo 3) budowlane.

Co do I<sup>go</sup> środka, to najlepszym dowodem, co można zrobić w kwestji renty gruntowej, jest miasto Wrocław.



Najodpowiedniejszym środkiem dla ograniczenia spekulacji placami i dla stania placów, jest odpowiednie opodatkowanie placów.

Stosownie do § 25 prawa o podatkach gminnych z r. 1893, — gminom w Niemczech dozwolono wprowadzać osobne podatki od własności gruntowej, które mogą być obliczane nie według wartości użytkowej gruntu, lecz według wartości faktycznej. Jakież skutki wywołało zastosowanie tej zasady podatkowej? Od placu ogromnej faktycznej wartości, który jednak na razie nie dawał żadnego dochodu, bo leżał odłogiem w oczekiwaniu wyższych cen, — płacił właściciel we Wrocławiu 3 marki rocznie podatku gminnego.

Po zaprowadzeniu w tem mieście podatku według wartości faktycznej, — od tegoż placu płacił właściciel 1000 marek rocznie podatku.

W ten sposób gmina zyskała 997 marek, które mogła obrócić na cele społeczne.

W 1898 roku miał Wrocław wpływów z podatku od placów według wartości użytkowej zaledwie 10800 marek, a po wprowadzeniu zasady podatkowej, — że podatek oblicza się od wartości faktycznej placu, — wpływy podniosły się do 316000 marek.

Jakiż dalszy był skutek tej reformy?

Oto spekulanci gruntowi, nie chcąc narażać się na opłatę wielkich podatków od swych pustych placów, nie dających im na razie żadnego dochodu, sprzedawali je pośpiesznie, albo też sami zabudowywali. Dzięki temu: a) urosła ilość domów mieszkalnych i ceny mieszkań uległy niżce; b) podatki miejskie uległy niżce z powodu powiększenia dochodu od pustych placów; c) rzemieślnicy znaleźli zarobek przy budowie domów i d) domy budowano staranniej z powodu zwiększonego współzawodnictwa.

Na ograniczenie renty gruntowej niemały wpływ okazało też zastosowanie **prawa wywłaszczenia** prywatnych placów na rzecz gminy.

Jeżeli prawo wywłaszczenia bywa z powodzeniem stosowane przy budowie kolei, przy urządzeniu gazowni, rzeźni i t. p. instytucji, mających znaczenie społeczne, to tem więcej prawo ekspropriacji powinno znaleźć zastosowanie w kwestji mieszkaniowej.

Prawo wywłaszczenia t. zw. *lex Adickes* dotychczas obowiązuje tylko we Frankfurcie i polega na tem, że gmina ma prawo wywłaszczać wszelkie grunta prywatne, o ile to jest potrzebne w celach zdrowej polityki gminnej.



Dodatnie znaczenie dla sprawy mieszkaniowej mają też i następujące środki, skierowane przeciw spekulacji gruntowej:

a) **zakup większych obszarów ziemi** przez **miasto lub gminę** w celu parcelacji i odprzedaży bądź prywatnym osobom, bądź towarzystwom budowlanym bez zysków na budowę takich domów.

Miasto Ulm kupiło na własność 548 hektarów ziemi za 7,200,000 marek; Frankfurt nad Menem za 106 milionów; Monachjum za 57 milionów marek.

b) **odstępowanie przez gminę osobom** prywatnym gruntów pod budowę mieszkań za opłatą czynszu na 100 lat dzierżawy.

Tak praktykują miasta: Lipsk, Halle, Frankfurt nad Menem.

Podług zdania niemieckich ekonomistów system ten ma wielką przyszłość przed sobą.

Ożywi on ruch budowlany i obniży czynsze mieszkaniowe, nie mówiąc już o tem, że da wielu osobom poważny i stały zarobek.

c) Ponieważ spółki budowlane zawiązują przeważnie ludzie niezamożni, którzy bez kredytu nie mogą nic zrobić, — więc państwo i miasta powinny im dostarczać kredyt na dogodnych warunkach.

Musimy tu zaznaczyć, że rząd austriacki wniósł już do parlamentu projekt utworzenia funduszu 10-miljonowego dla rozszerzenia kredytu spółkom i towarzystwom budowlanym.

Rząd zaś pruski asygnował 132 miliony marek na walkę z drożyzną i z brakiem mieszkań.

d) zakładanie banków, udzielających pożyczek na drugi numer hipoteczny.

e) dobrze obmyślony plan regulacyjny miasta.

Od 1000 lat budują się miasta, jako centra handlu, przemysłu, życia politycznego i narodowego. Tymczasem w przeciągu tego czasu każdy budował, gdzie chciał i jak chciał.

Pierwszy, co przez błota przyjechał, dał początek głównej ulicy.

Dziwnem się wydaje, że duch ludzki pracuje nad poprawą i udogodnieniem guzików od koszuli, nad ulepszeniem szpilek, stalówek, obsadek, haczyków do trzewików, a o prawidłowej przebudowie miasta nie myśli się wcale.

Uważa się, że jest to siła wyższa, z którą należy się pogodzić. Tymczasem miasto, — to wytwór człowieka, — to dzieło jego rąk.

Człowiek ma obowiązek nadać myśl i plan dziełom swych rąk. Ponieważ w planach regu-



lacyjnych miast brakuje myśli i porządku, — dla tego też wiele miejsc jest wcale nie wykorzystanych, — co wpływa na brak placów budowlanych i pośrednio na drożyznę mieszkań.

Co się tyczy II<sup>go</sup> środka, — podatków, — to podatki powinny być równomiernie rozłożone i podatek gruntowy powinien być progresywny. Podatek ten powinien być co kilka lat wyrównywany i powinien obciążać grunta budowlane w miarę ich szacunkowej wartości.

Wznoszone budowle, — dla zachęty do budowy domów, — powinny być przez kilka lat wolne od wszelkich podatków.

Co się tyczy III<sup>go</sup> środka polityki budowlanej, — to Ustawa budowlana, określająca warunki i sposób, w jaki budowla powinna być wykonana, — jest wadliwą, — jeżeli równomiernie traktuje cały obszar miasta. Od nowych dzielnic miasta, od nowych domów można wymagać więcej, niż od starych domów.

Przepisy budowlane powinny być stopniowane, stosownie do różnych warunków różnych dzielnic miasta. Przepisy budowlane nie powinny być szablonem, stosowanym na całym obszarze miasta w jednakowym stopniu.

Miasto powinno być podzielone na okręgi budowlane.

Przez ograniczenie w sposobie zabudowywania placów na krańcach miasta, — cena gruntów podmiejskich spadła w Saksonji o  $\frac{1}{3}$ .

Grubość murów, wymagana przez ustawę budowlaną, — przy dzisiejszych udoskonaleniach technicznych, — jest zbyt wielką i można by przez dopuszczenie cieńszych murów zmniejszyć koszt budowy o 5 do 9 procent.

W murach, dzięki ustawie budowlanej, ginie rocznie nieprodukcyjnie kilka milionów rubli.

Dzisiejsze ustawy budowlane powinny być zasadniczo zreformowane i wówczas spełnią swe zadanie; — nie będą przeszkodą, lecz środkiem pomocniczym dla rozwiązania kwestji mieszkaniowej, jeżeli w dodatku przyjdą z pomocą środki lokomocji, odpowiednio z planem rozgałęzione.

Dobra, łatwa i dogodna **komunikacja tramwajowa podmiejska** wpływa bardzo dodatnio na zmniejszenie się skupienia ludności w śródmieściu, oraz na powstawanie budynków w dalszych dzielnicach miasta i nawet poza miastem, — przyczem w nowopowstających budowlach zwykle bywają zaprowadzane wszelkie ulepszenia i udogodnienia kulturalne, tak że mieszkańcy tych nowych dzielnic nie czują się upośledzonymi pod żadnym względem.



Dzięki udogodnieniom komunikacyjnym ceny mieszkań regulują się i normują nie „gorączką mieszkaniową“, lecz kalkulacją handlową, co wpływa na spadek cen za mieszkanie.

Bardzo ważnym środkiem dla poprawy kwestji mieszkaniowej jest też ustanowienie za granicą **inspekcji mieszkaniowej**, złożonej z obywateli miasta, i zaprowadzenie **statystyki mieszkaniowej**.

Jeden z pisarzy niemieckich słusznie powiada, że „jeżeli gmina ma obowiązek czuwania nad dobrocią sprzedawanych artykułów spożywczych, — to również dobrze powinno przysługiwać jej prawo ograniczania nadużyć z mieszkaniami“.

To też widzimy, że wszędzie na zachodzie istnieją i z powodzeniem funkcjonują specjalne instytucje, mające za zadanie czuwać nad higieniczną stroną mieszkań ludzkich. Są to t. z. w Niemczech „Behörde für Wohnungspflege“.

**Statystyka mieszkaniowa** odgrywa nie małą rolę w kwestji drożyzny mieszkań, — gdyż tam, gdzie mieszkańcy nie wiedzą, ile jest wolnych i niezajętych mieszkań, jaki jest stosunek w danej chwili podaży mieszkań do ich popytu i w dodatku, gdzie, jak naprzykład u nas, wyszukiwanie mieszkań odbywa się przy

pomocy faktorów, którzy jednocześnie są na usługach i lokatorów i właściciele domów, — tam sztucznie głosi się przez faktorów, że mieszkań w mieście brak, że trzeba brać to, co się nadarza, gdyż można zostać na koszu, — i w ten sposób lokator dostaje przez faktora nieszczególne mieszkanie, za które w dodatku musi drogo płacić.

Obok inspekcji mieszkaniowej zasługują na uwagę w Niemczech **biura pośrednictwa w wyszukaniu mieszkań.**

Jest to instytucja, oszczędzająca mieszkańcom czas na poszukiwanie mieszkań, — i zapewniająca kontrolę nad mieszkaniami.

Każde puste lub wymówione mieszkanie musi być zameldowane w urzędzie mieszkaniowym (Wohnungsamt) z dołączeniem opisu mieszkania. Opisy te są drukowane w miejscowym organie urzędowym w t. z. „Wohnungsanzeiger“.

W ten sposób mieszkańcy danego miasta mają przed oczami cały ruch mieszkaniowy w swem mieście, — a to wpływa na cenę i na dobroć mieszkań.

Jak każda nieruchomość powinna mieć swą księgę hipoteczną, która jest dokładnym obrazem ciężarów, leżących na danej nieruchomości, — tak i każdy dom powinien mieć w inspekcji mieszkaniowej swą osobną kartę,



na której powinny być uwidocznione wszelkie braki mieszkań.

Nagromadzony w ten sposób materiał jest podstawą dla działalności organów wykonawczych inspekcji mieszkaniowej.

W Paryżu wprowadzono nawet higieniczne książki domowe dla popierania higieny mieszkaniowej. Każdy dom posiada książkę, w której oznacza się dokładnie wszelkie dane, dotyczące jego urządzeń w stosunku do wymagań higieny oraz wszelkie przeprowadzone zmiany i ulepszenia sanitarne.

Na okładce książki jest wypisany № domu, ulica, okręg policyjny; wewnątrz książki znajduje się plan i opis domu z podaniem rur kanalizacyjnych, miejsc na śmiecie i odpadki, domowe ubikacje i t. p. urządzenia.

Dalej idzie w książce zestawienie wszystkich wypadków chorób zakaźnych, jakie zaszły w danym domu, oraz wypadków śmierci, i nakoniec dane, odnoszące się do dezynfekcji, dokonanej w domu z datą i z oznaczeniem przyczyny, oraz zmiany, dokonane z rozporządzenia władz sanitarnych i uwagi o wynikach inspekcji sanitarnej,

Kontrolę nad temi książkami sprawuje specjalnie zorganizowany oddział policji.

Od 1902 roku każde miasto we Francji, gdzie jest więcej niż 20,000 mieszkańców, musi posiadać **biuro sanitarne mieszkaniowe**.

Koszt założenia tych ksiązek higienicznych jest niewielki, prowadzenie ksiązek nie jest trudne, a przykład godzien naśladowania.

Wszystkie te jednak środki, które dopiero co wskazaliśmy, nie są w stanie uregulować kwestji mieszkaniowej i zaradzić drożyznie mieszkaniowej.

Najrozleglejsza dziedzina pracy w celu zapewnienia ludności więcej lepszych i tańszych mieszkań, leży poza obrębem wyżej wskazanych środków.

Bardzo doniosłe znaczenie w omawianej przez nas kwestji ma **budowa tanich mieszkań przez gminy lub przez miasta**.

Liczba przeludnionych mieszkań wynosiła w 1891 r. w Londynie 145,844, a w 1901 r. tylko 120,773 dzięki budowaniu tanich mieszkań przez gminy i miasta.

Liczba mieszkań jednopokojowych w przeciągu tego czasu zmniejszyła się o 23,283, a dwupokojowych zwiększyła się o 11,186, trzypokojowych o 27,889 i czteropokojowych o 24,090.

W Reńskich prowincjach 15 gmin wybudowało 167 domów z 563 mieszkaniami i 133



pojedynczych familijnych domków za 2,150,380 marek.

Medjolan asygnował 4 miliony lirów na budowę tanich mieszkań dla ubogiej ludności. Genua wybudowała hotel miejski. Wenecja wybudowała szereg kamienic, będących własnością miasta i lokujących w tanich mieszkaniach 2000 osób. W Szwajcarji miasta: Bern, Neufchâtel, Fryburg; w Belgji: Bruksella, Gandawa, St.-Gilles, Leodjum; w Anglji, oprócz Londynu, miasta Glasgow, Liwerpool, Manchester, Birmingham i t. d. wybudowały cały szereg domów na użytek prywatnych osób. Kapitał wydany na ten cel przez władze miejskie obliczono w 1898 r. na 125 milionów franków.

Prawo belgijskie z dnia 9 sierpnia 1889 r. pozwala na budowę domów wydawać stowarzyszeniom budowlanym fundusze kas państwowych oszczędnościowych. (Caisse générale d'épargne et de retraite).

Do chwili wydania tego prawa stowarzyszeń budowlanych było 8, a po wydaniu prawa — 200. Od 1890 r. do 1909 r. uformowało się w Belgji 238 towarzystw budowlanych, korzystających z pożyczek i z funduszków kas państwowych oszczędnościowych.

Dzięki im powstało 42 600 domków robotniczych, na które kasy państwowe oszczędnościowe dały 80,629,580 franków.

Przykład Belgji miał to następstwo, że Francja w 1895 r. poszła tą drogą, którą wskazuje potrzeba życiowa.\*)

**Société de construction** może otrzymać potrzebny na budowę domów fundusz od **Société de credit des habitations à bon marché**, przyczem specjalny **Comité de patronage**, kontroluje prawidłowość i celowość wydanych pożyczek.

Budowa jednak, wynajmowanie i sprzedaż domów przez samorzady miejskie lub gminne nie są przez teoretyków zalecane, gdyż ręka municypalności lub gminna bywa niezgrabną i pociąga za sobą wielkie ryzyko.

Ważniejsze znaczenie dla sprawy drożyzny mieszkań mają **Stowarzyszenia budowlane** i **spółki budowlane**, t. z. w Niemczech *Baugenossenschaften*, *Baugesellschaften*, *Bau- und Sparvereine*. (I° oddają domy na własność, ostatnie wydzierżawiają domy).

Stowarzyszenia tego rodzaju są różnego typu, — ale cel ich jest jeden: — umożliwić

---

\*) Prawo 30 listopada 1894 r. (relative aux habitations à bon marché).



stowarzyszonym posiadanie wygodnego, a zarazem nie drogiego mieszkania.

Stowarzyszenia te wybudowały setki tysięcy domów i mieszkań, — czem przyczyniły się do poprawy zdrowotności ludu więcej, niż najbardziej drobiazgowo przepisy sanitarne, których biedak nie ma możliwości stosować.

W 1908 roku było w Niemczech stowarzyszeń do budowy domów 950. Wybudowały one 24,065 domów, których ogólna wartość wraz z gruntami wynosiła 80,937,951 marek i dzięki ich działalności cena mieszkań obniżyła się o 10%, a w niektórych miastach o 20%.

W Anglii w 1903 r. było 2062 towarzystw budowlanych z kapitałem 500 milionów rubli. Wartość 37,000 domów przez te towarzystwa postawionych wynosiła 80 milionów rubli. Są dwa główne typy stowarzyszeń budowlanych.

Jedne budują domy, które przechodzą na własność stowarzyszonych, lecz te Towarzystwa, choć przyczyniają się znacznie do złagodzenia kwestji mieszkaniowej, nie mają jednak wyższej wartości społecznej, gdyż domy takie stają się z czasem przedmiotem spekulacji.

Inne Towarzystwa budują domy w ten sposób, że domy zostają własnością Towarzystwa, a stowarzyszeni mają tylko zapewnione przez dzierżawę mieszkania.

Stowarzyszenia te oparte są albo na zasadzie kooperacji, albo też mają zapewnioną pomoc ze strony gminy lub miasta, które, popierając prywatną działalność budowlaną, nabywają część akcji Stowarzyszenia, biorą na siebie bezpłatne zaprowadzenie kanalizacji, wodociągów, gazu, dają kapitał na tani procent lub przyjmują gwarancję procentu do pewnej wysokości, lub też zwalniają Stowarzyszenia od procentu. We Francji i w Niemczech prawo stemplowe 31 lipca 1895 r. zwalnia stowarzyszenia budowlane od opłaty stempla i podatków.

Wielką pomocą są też specjalne banki, t. zw. Baubanken, które wspierają kredytem stowarzyszenia budowlane, otrzymując środki przez wypuszczenie listów zastawnych lub też obligacji.

Gwarancję procentu przyjęło na siebie naprz. miasto **Lille** względem „Compagnie immobilière pour la construction des maisons“ do wysokości 5% od kapitału 2 milionów franków na lat 50. Miasto Frankfurt nad Menem zagwarantowało Towarzystwu Budowlanemu „Hellerhof“, które postawiło 656 mieszkań, — kapitał 3,500,000 marek na bardzo dogodnych warunkach.

Nie ulega najmniejszej wątpliwości, że w łańcuchu środków zaradczych przeciw



drożyznie mieszkaniowej, jednym z najważniejszych ogniw jest **kooperatywa**, nie obliczona na zysk, a dążąca do sanacji warunków mieszkaniowych przez wspólną pracę, skierowaną do nabywania lub budowy domów.

Kolebką kooperatywy budowlanej jest Anglja, lecz tu stowarzyszenia budowlane, oparte na zasadzie współdzielczej, rozwinęły się przeważnie w formie t. z. Building Societies, t. j. towarzystw, które same domów nie budują, lecz wydają członkom pożyczki na budowę domów w ilości 75% wartości domu, przyczem procent od pożyczki wynosi 3½—4. W 1906 roku towarzystw takich było 3072 z liczbą członków 636,729 i z kapitałem 348,452,280 rubli.

W Anglji oprócz tych budowlanych towarzystw i towarzystwa współdzielcze spożywcze zajmują się też budową domów, — łącząc w ten sposób z kooperatywą spożywczą i kooperatywą budowlaną. Tam, gdzie stowarzyszenia spożywcze rozporządzają znacznymi kapitałami, — mogą one dla sprawy mieszkaniowej zrobić więcej, niż kasy oszczędności — Building Societies, które spełniają podwójną rolę, będąc jednocześnie dla jednych kasą oszczędności, a dla drugich stowarzyszeniem budowlanem.

W 1904 r. 224 stowarzyszeń spożywczych wydało 205 milionów franków na budowę

37 267 domów, znajdując w ten sposób bardzo pewną i bardzo korzystną lokatę dla nadmiernych swych kapitałów, których nie mogli zużytkować w handlu.

Słusznie więc postąpiły stowarzyszenia spożywcze, budując domy, w których odnajmują mieszkania swym członkom, gdyż, mając na celu zaspokoić wszystkie potrzeby swych członków, zaspokoily ich potrzeby najbardziej naglące, — potrzeby mieszkania.

Choć działalność ta koncentruje się tylko wśród stowarzyszonych i jest powolną, ma to jednak ogromny wpływ na stosunki mieszkaniowe, gdyż oddziaływa dodatnio na uregulowanie cen za komorne w danej okolicy i wyrabia w robotnikach i w wyrobnikach wiarę we własne siły.

Z tego powodu Jules Simon słusznie mówi w dziele „Le travail“, że „la propriété est si près du prolétaire, même le plus pauvre, qu'il lui suffit de s'associer avec d' aussi pauvres, que lui, et de vouloir être propriétaire, — pour le devenir“ — (własność jest tak blizką proletarjusza, nawet najbiedniejszego, że dostatecznem jest, jeżeli on zrzeszy się z takimiż biedakami, jakim sam jest i zechce być właścicielem, — aby nim zostać w rzeczywistości).



W Niemczech stowarzyszenia budowlane, oparte na zasadzie samopomocy, powstały w 1848 r.; w Berlinie w 1870 r. było ich 3, w 1873 r. — 52, lecz wszystkie wkrótce przestały egzystować. — Prawidłowy dopiero rozwój stowarzyszeń budowlanych datuje się od 1880 roku, gdy szerokie masy ludności zostały uświadomione o konieczności walki z lichwą mieszkaniową przy pomocy własnych sił.

\ Prawo 1889 roku o stowarzyszeniach z ograniczoną odpowiedzialnością i prawo 1889 roku o asekuracji robotników na wypadek starości i inwalidności przyczyniły się do rozwoju stowarzyszeń budowlanych.

I<sup>e</sup> prawo, ustanawiając ograniczoną odpowiedzialność członków za zobowiązania stowarzyszenia, — gdy przedtem odpowiedzialność członków była nieograniczoną, — dało możność przyciągnąć do stowarzyszeń ludzi zamożniejszych, którzy, nie ryzykując całym swym majątkiem, mogli pracę swą i kapitał oddawać na usługi społeczne.

II<sup>e</sup> prawo, ściągając do kas państwowych ogromne kapitały, stworzyło potężne źródło środków materialnych, które w formie pożyczek na niski procent, mogły być skierowane na wszelkiego rodzaju społeczne i kulturalne przedsiębiorstwa.

Podług statystyki państwowego biura asekuracyjnego w 1907 roku na cele użyteczności publicznej było wydane 628,8 miliona marek t. j. 45% całego kapitału asekuracyjnego.

Z sumy tej na budowę mieszkań dla robotników wydano 195,753,000 marek. 64% wszystkich pożyczek wydano stowarzyszeniom budowlanym, prywatnym zaś osobom z liczby asekurowanych na budowę własnych domów, — choć ideaja ta nie cieszy się popularnością wśród instytucji asekuracyjnych, — wydano 37 milionów marek, czyli 19%.

Warunki kredytu z tego źródła są dla stowarzyszeń bardzo dogodne, gdyż one płacą tylko 3—3<sup>1</sup>/<sub>4</sub>%.

W księstwie Hessen prawo 1902 roku pozwala państwowej kasie wydawać gminom pożyczki na budowę domów dla biednej ludności, — przyczem, jeżeli gmina sama buduje domy, — to pożyczka wydaje się w ilości 100% sumy, potrzebnej dla budowy domu i na kupno placu; jeżeli zaś budowlą zajmuje się stowarzyszenie budowlane, to pożyczka równa się 90%.

Za korzystanie z tego kredytu procent wynosi 3,6—3,7%.

W minjaturowej Danji do 1908 r. stowarzyszenia budowlane wybudowały 1290 domów



na sumę 10,612,528 kron. Udział członkowski wynosi 20 kron, które mogą być wnoszone ratami. Na zebrany kapitał stowarzyszenie buduje co rok domy, które przez losowanie dochodzą do rąk członków, którzy mają pełne udziały. Jeżeli w ciągu 10 lat członek stowarzyszenia nie otrzyma domu, to ma prawo do otrzymania wszystkich wniesionych składek wraz z procentami.

W Rosji kooperatywy budowlane są mało rozwinięte dla 4 przyczyn:

1) płaca zarobkowa robotników jest znacznie niższą, niż na zachodzie i dla tego trudno jest robić oszczędności.

2) kredyt jest bardzo drogi i tańszego nie można dostać, jak 8—9%, wtedy gdy na zachodzie procent jest 3—4%.

3) ani państwo, ani miasta nie okazują stowarzyszeniom budowlanym tej pomocy, z jakiej podobne stowarzyszenia korzystają na zachodzie.

4) naród jest nie uświadomiony o kooperatywie budowlanej i jej korzyściach.

Przyczyny te, szczególnie ostatnia, są bardzo poważne, ale nie można je uważać za nieprzezwyciężone.

Nie trzeba zapominać, że i w zachodniej Europie pomoc ze strony państwa i gmin

zjawiła się nie odrazu i nie poprzedzała ona rozwój kooperatyw, lecz towarzyszyła tylko ich rozwojowi.

Drożyzna kredytu daje się, co prawda, w Rosji bardzo we znaki, — ale nie jest ona mniejszą dla prywatnych przedsiębiorców budowlanych, — którzy jednak nie ustają w swej działalności. Nie można też uważać robotników i średnie klasy ludności za biedne, gdyż obroty kas państwowych oszczędnościowych, — gdzie składane są oszczędności ludności niezamożnej, — z roku na rok wzrastają.

Brak tylko inicjatywy i zrozumienia znaczenia sprawy mieszkaniowej.

Trzeba w tym wypadku mieć zawsze w pamięci przykład robotników Hannowerskich. Gdy w 1886 roku rozpoczęli swą działalność budowlaną, — posiadali zaledwie 1000 rb. kapitału, i tylko dzięki wielkim wysiłkom udało się im wybudować pierwszy dom o 8 mieszkańach. Wysiłki te wzbudziły podziw i miały, jako następstwo ten fakt, że wkrótce do stowarzyszenia zapisało się dużo członków, — tak że w 7 lat później stowarzyszenie było twórcą już 40 domów.

W 1909 roku Stowarzyszenie to liczyło 4395 członków; wkłady członkowskie wynosiły



2,541,793 marki, a liczba wybudowanych przez stowarzyszenie domów wynosiła — 100, — o 921 mieszkaniach.

Fakt ten jest bardzo pouczający i godny zastanowienia!

Mówiąc o środkach zaradczych przeciw drożyznie mieszkaniowej, nie można nie wspomnąć i o pożytecznej na tem polu **działalności prywatnych osób**, które, powodowane sercem i litością, przyczyniły się do ulżenia doli nieszczęśliwych lokatorów.

Na specjalną uwagę zasługuje fundacja amerykańska Peabody w Londynie, który ofiarował w 1862 r. 150,000 funtów szterlingów na budowę tanich mieszkań, a później dodał 200,000 funtów szterlingów z tym warunkiem, że kapitał ten ma się powiększać do nieskończoności przez obracanie na ten cel wszystkich wpływów za komorne. W obecnej chwili kapitał ten wynosi około 40 milionów marek i z czasem wystarczy na pomieszczenie wszystkich mieszkańców Londynu.

Do 1880 r. znalazło pomieszczenie, dzięki fundacji Peabody'ego, 24,000 biednych osób, przeważnie robotników i rzemieślników.

W Paryżu Rotszyld ofiarował na podobny cel 10 milionów franków. Ponieważ koszt budowy mieszkania dla jednej rodziny robot-

niczej w Paryżu obliczono na 5000 franków, przeto zapis Rotszylda pozwolił na początek dać mieszkanie 2500 rodzin. W zapisie jednak Rotszylda obracanie dochodu na nowe budowlę nie jest obowiązkiem.

Podobne fundacje dla budowy domów są: Adera w Düsseldorfie, Ree — w Hamburgu i Meyera — w Lipsku, oraz Heine'go w Paryżu, Cadbury'ego — w Bournville, Guinness'a — w Londynie i jubileuszowa fundacja Cesarza Franciszka Józefa w Wiedniu.

Godnym naśladownictwa jest przykład nauczycielki Oktawji Hill w Anglii, która za pożyczone pieniądze, rozpoczynając od 1864 r., kupowała stare, opuszczone, zaniedbane domy, reperowała takowe, przebudowywała i następnie wydierżawiała je za niski czynsz biednym ludziom.

Jej działalność polegała jednocześnie i na wychowawczym wpływie na lokatorów. Sama zwiedzała domy, pobierała czynsze tygodniowo, prolongowała termin zapłaty czynszu, jeżeli lokator znalazł się w ciężkich warunkach materialnych i wyszukiwała nawet zajęcie dla znajdujących się w biedzie lokatorów, — żądając przestrzegania czystości w mieszkaniach. Co rok pewna suma komornego przeznaczona była na reperację i na remont domów.



Jeżeli reperacje były zbyt znaczne, to suma ta wydawana była na ulepszenia w lokalach podług wskazówek lokatorów.

W domach, przez Oktawję Hill nabytych, tkwi po dzień dzisiejszy przeszło milion marek.

Przykład panny Hill znalazł oddźwięk w Niemczech u pana G. de Liagre w Darmstacie i u pań Hasse i von Holstein w Lipsku, które prywatną swą inicjatywą i działalnością przyczyniły się do otarcia łez nie jednego bezdomnego.

U nas, wobec tego, że w kwestji mieszkaniowej o działalności państwowej lub też o działalności, wypływającej z organizacji samorządowej, niema obecnie mowy, cała przeto działalność nasza, skierowana przeciw drożźnie mieszkaniowej, musi być skoncentrowana w samopomocy, w działalności osób pojedynczych lub zbiorowych.

Uświadomienia nam nie brak; potrzeby mieszkaniowe są; kapitałów też nie brak; dobre chęci są; do budowy domów brak tylko przedsiębiorczości, energji i poważnej inicjatywy, żeby rozpocząć akcję czynną.

Obserwujemy nawet obecnie u nas taki nastrój w kwestji mieszkaniowej, że, gdyby znalazło się kilku ludzi, chętnych do czynu, którzyby zajęli się na serjo, nie teoretycznie

budową tanich mieszkań, i dali pierwszy impuls czynny w tej sprawie, to możnaby być pewnym, że setki, tysiące ludzi, dotąd biernych, przyklasnęłyby inicjatywie i przyłączyłyby się do pożytecznej społecznej pracy.

Trzeba tylko zrobić pierwszy początek, rozpocząć budowę pierwszego domu.

Tymczasem w sprawie mieszkaniowej konstatujemy dziwne zjawisko ekonomiczne. Jak wiadomo, — cena towarów na rynku reguluje się stosunkiem podaży do popytu, — ilość towarów na rynku zależy od ilości konsumentów i kapitały kierują się w tę stronę, gdzie może być osiągnięty dobry procent.

Otóż w kwestji mieszkaniowej — zapotrzebowanie mieszkań jest ogromne; podaż mieszkań jest stosunkowo nie wielka, więc zdawałoby się, że kapitały powinny być skierowane w stronę budowy domów. Tymczasem — nie. — A dla czego? Brak nam przedsiębiorczości; boimy się ryzykować; jesteśmy apatyczni, leniwi i do czynu nie pochopni. — Wolimy pieniądze chować w pończochach lub lokować je w niskoprocentowych papierach, niż pomieszczać w nieruchomościach. A co gorsza otacza nas za dużo kruków, którzy kraczą nad uszami, że nie warto ryzykować, że praca nie opłaci



się, że domy spadną wkrótce w cenie, że komorne będzie tańsze i t. p.

Już też śmiało możemy powiedzieć, że mamy talent wyszukiwać plamy na słońcu! Zamiast tego, żeby pobudzać naszą energję, żeby wyszukiwać argumenty na poparcie tezy, że praca na polu budownictwa prywatnego sownie się opłaci, — rozpoczynamy od tego, że wyszukujemy tysiące dowodów na wykazanie, że praca nie uda się i że przedsiębiorstwo, zamiast zysku, da tylko straty, — zapominając o tem, że drożyzna mieszkaniowa nie jest zjawiskiem przejściowem, lecz objawem stałym w naszym życiu społecznem i że pesymizm nigdy nie był i nie może być twórczym.

Narzekamy, że zostawiono nam tak mało pola do pożytecznej pracy, a gdy się pole takie znajdzie, — staramy się go nie widzieć, żeby mózgi i nic nie robić i narzekać, że nam robić nie wolno.

A tymczasem sprawa mieszkaniowa, to najszersze pole do pracy!

Słusznie mówi nasz znany ekonomista Dutlinger, że „jądro sprawy mieszkaniowej u nas leży wyłącznie w samopomocy i dziwnem jest, że całe nasze społeczeństwo nie bierze zupełnie udziału w tej walce o mieszkanie.

Dążyć powinniśmy do wzbudzenia w naszym społeczeństwie idei współdzielczej, zmuszającej jednostki zainteresowane i obciążone haraczem wysokiego w stosunku do dochodów komornego, do czynnej samoobrony.

Jesteśmy już w tem stadjum rozwoju społecznego, że na pomoc ze strony kapitalistów, lub filantropów liczyć nie powinniśmy. Własną siłą musimy sobie stworzyć tanie mieszkania, budując je bądź z własnych oszczędności, bądź z tych pieniędzy, które obecnie wydajemy na mieszkanie.

Gdyby wszystkie warstwy pracujące, zacząwszy od urzędników i handlowców, a skończywszy na rzemieślnikach i wyrobnikach, przejęły się myślą, że dobrze mieć własny domek dla siebie i dla swoich, że dobrze jest domek ten zostawić, jako dorobek swoim prawnym następcom, bez nadwyreżania zwykłego swego budżetu, i gdy następnie skutek tego ruchu, złączonego z celowym czynem, staną liczne szeregi domów, jako bezwzględna własność zamieszkałych w nich ludzi, — wtedy drożyzna mieszkaniowa sama przez się ustać powinna“.

Zwracając się ku kooperatywie budowlanej, która jest nam tak zaleconą, jako panaceum na nasze dolegliwości mieszkaniowe, musimy



podkreślić, że kooperatywa budowlana nie jest tak prostą i łatwą do zrealizowania, jak kooperatywa kredytowa lub spożywcza.

Praktyka zachodu wykazuje, że bez szerokiego współdziałania społeczeństwa kooperatywa budowlana, potrzebująca wielkich nakładów, nie może być urzeczywistniona na szerszą skalę.

Składki członków kopiejkowe lub nawet rublowe, choć mogą powoli doprowadzić do celu przy większej ilości członków, nie są jednak tem podłożem szerokiem, na którym powstaje kooperatywa budowlana. Szczególniej u nas, przy naszym usposobieniu i charakterze lekkomyślnym, wobec naszego małego uspołecznienia i zarazem niewielkiego uświadomienia, wyżej wskazana droga jest bardzo niepewną.

Członkowie chcieliby odrazu, a przynajmniej wkrótce po zapisaniu się do stowarzyszenia, — widzieć gotowe gmachy i znaleźć w nich pomieszczenie.

Tymczasem domy nie powstają, jak w bajce, na skinienie różdżki czarodziejskiej i nie wszyscy członkowie znajdą tam pomieszczenie, więc znajdzie się dużo osób, zniechęconych długiem oczekiwaniem, malkontentów i krytyków niepowołanych, a tych u nas nigdy nie

brak, — i jako rezultat tego będzie wycofywanie wkładów, zaprzestanie wpłacania rat, odmawianie i odciąganie członków, i co za tem idzie upadek stowarzyszenia.

Praktyka zagraniczna poucza nas, że powstanie kooperatywy budowlanej, jeżeli chodzi o to, żeby ona spoczywała na pewnym fundamencie, powinny poprzedzać:

1° uświadomienie ludności przez odczyty, broszury, wykłady i artykuły w gazetach codziennych o potrzebie stowarzyszeń budowlanych, o ich znaczeniu, o warunkach ich powstawania i rozwoju, oraz o ustawach stowarzyszeń i o prawach i obowiązkach członków.

2° zapewnienie stowarzyszeniom funduszków osób prywatnych na kupno placów i na kosztą budowy początkowe, pokrywając resztę wydatków środkami, dostarczonymi przez członków.

Jak głosi Dr. Wohlgemuth, dyrektor związku stowarzyszeń budowlanych w Niemczech, w dziele p. t. „Taschenbuch für Baugenossenschaften“, — „Vor der Gründung einer Baugenossenschaft in der ersten Linie ist die Aufgabe der Gründer festzustellen, ob es möglich ist fremde, private und Hypotheken-Kapitalien zu erhalten.“ — (Przed założeniem stowarzyszenia budowlanego najważniejszym



zadaniem założycieli jest skonstatować, czy możliwą rzeczą będzie otrzymać dla stowarzyszenia kapitały obce, prywatne i hipoteczne).

Należy z góry zapewnić sobie kredyt długoterminowy w bankach lub w towarzystwach asekuracyjnych lub oszczędnościowych, by zaraz po ukonstytuowaniu się stowarzyszenia mógł przystąpić do budowy domów.

Jeżeli nie można uzyskać kredytu, to należy postarać się o przedsiębiorcę, który wybuduje dom swym kosztem do chwili otrzymania pożyczki hipotecznej.

Podług Dr. Wohlgemutha „eine Baugesellschaft wird zur Untätigkeit verdammt, wenn sie fremde Kapitalien im grösseren Umfange nicht erhalten kann.“ (Stowarzyszenie budowlane będzie skazane na bezczynność, jeżeli nie będzie w stanie otrzymać obce kapitały w większej ilości).

Udziały członkowskie powinny być kapitałem zakładowym, a fundusze, dostarczone przez osoby prywatne, powinny odgrywać tylko rolę kapitału obrotowego.

3° dobra znajomość terenu, na którym ma powstać kooperatywa budowlana.

Tam, gdzie prywatna działalność na punkcie budowy domów jest wystarczająca, — tam, gdzie ludność często się zmienia, gdzie nie jest

zaaklimatyzowaną, a przenosi się z miejsca na miejsce, szukając lepszego zarobku lub zmieniając rodzaj zajęcia, — tam próżne są wysiłki dla uformowania stowarzyszeń budowlanych.

Urzednicy, rzemieślnicy, wyrobnicy, to element nie pewny dla kooperatywy budowlanej.

Dla powodzenia tego rodzaju kooperatywy chodzi nie tyle o ilość członków, ile o jakość członków.

Jeżeli członkami powodować będzie przy powstawaniu stowarzyszenia budowlanego idea, to wraz z nią połączy się i ufność w lepszą przyszłość, co pozwoli przetrzymać ciężkie chwile, na które stowarzyszenie może być narażone. Tymczasem u nas nie idea powoduje powstanie towarzystwa, a interes osobisty, lub zamięłowanie do tytułu prezesa, radcy i t.p., i dla tego też fundament naszych stowarzyszeń nie jest mocny i pewny.

4° zapewnienie sobie członków poza tymi, co potrzebują mieszkań, gdyż przez nich i przy nich kredyt dla stowarzyszenia jest pewniejszym i oni stanowią podstawę, na której stowarzyszenie może się oprzeć, — jako na elemencie idejowym.

W tem miejscu musimy zaznaczyć, że stowarzyszenia budowlane mogą być dwóch



rodzajów: z ograniczoną odpowiedzialnością i z nieograniczoną odpowiedzialnością członków.

W I<sup>ym</sup> wypadku członkowie mogą mieć i kilka udziałów, przyczem odpowiadają za zobowiązania stowarzyszenia, za jego długi w razie niepowodzenia i likwidacji, — tylko do wysokości swych udziałów.

W II<sup>im</sup> wypadku członkowie mogą posiadać tylko jeden udział, ale za to odpowiadają solidarnie w razie katastrofy całym swym majątkiem przed wierzycielami stowarzyszenia. W tego rodzaju stowarzyszeniach udział członkowski powinien być większy, niż w stowarzyszeniach z ograniczoną odpowiedzialnością.

Choć stowarzyszenia z nieograniczoną odpowiedzialnością cieszą się większym kredytem, gdyż odpowiedzialność i gwarancja stowarzyszenia jest większa, ale za to trudniej znaleźć dla nich członków z liczby tych, co nie potrzebują mieszkań, gdyż tacy członkowie, chcąc przyjść z pomocą stowarzyszeniu swym udziałem, — nie chcą jednak ryzykować całym swym majątkiem.

Dopóki w Niemczech nie zostało wydane prawo 1889 roku, pozwalające na powstawanie stowarzyszeń budowlanych z ograniczoną

odpowiedzialnością, dopóty stowarzyszenia budowlane nie rozwijały się należycie i nie powstawały w dostatecznej ilości.

Należy jednak zwrócić uwagę, że oznaczenie w ustawie stowarzyszenia bardzo małej ograniczonej odpowiedzialności, wpływa ujemnie na rozmiar kredytu, jaki stowarzyszenie może otrzymać.

Żeby nie być narażonem na straty, stowarzyszenie budowlane powinno budować domy nie tylko w celu ich sprzedaży lub wydzierżawienia członkom stowarzyszenia, ale powinno mieć prawo sprzedawać domy lub wynajmować je i nie członkom stowarzyszenia — obcym osobom.

Dla tejże przyczyny, t. j. dla uniknięcia możliwych strat, stowarzyszenia budowlane nie powinny być stwarzane tylko dla pewnych klas, zawodów lub zajęć.

Każdy, kto ma zdolność prawną, powinien mieć prawo być członkiem stowarzyszenia budowlanego, aby w ten sposób rozszerzać działalność stowarzyszenia.

Wystąpienie nakoniec ze stowarzyszenia nie powinno być pozostawione dobrej woli członka, lecz powinno być ściśle oznaczone



w ustawie, gdyż brak podobnych ograniczeń podrywa materialną podstawę stowarzyszenia.

Nie od rzeczy będzie też zwrócić uwagę na to, że stowarzyszenia budowlane, kupując place pod budowę domów, powinny odrazu zakupić jak największą ich ilość, gdyż później ceny za nie szybko idą w górę, i nabycie nowych w tejże dzielnicy jest połączone z wielkimi kosztami.

Dywidenda nakoniec w stowarzyszeniach budowlanych powinna być minimalną; — o ile możliwości powinien być powiększany kapitał rezerwowy, gdyż to wpływa na rozmiar kredytu, z którego może korzystać stowarzyszenie, — o co w stowarzyszeniach budowlanych najwięcej chodzi.

Na zasadzie tego, cośmy powiedzieli, widzimy, że do kooperatywy budowlanej, jeżeli chcemy od niej otrzymać to, co ona dać może i daje w rzeczywistości, — należy przystąpić z gruntowną znajomością rzeczy i że jej powodzenie leży w rękach założycieli i w uświadomieniu członków.

Nie należy nam tylko stwarzać Ameryki, gdyż Ameryka już została stworzoną.

Należy dobrze obeznać się z ruchem budowlanym za granicą, wystudjować takowy,

obeznać się z tymi warunkami, które wpływały tam na powodzenie lub niepowodzenie stowarzyszeń budowlanych i poznawszy należyte warunki miejscowe, przystosować do nich zasady kooperatywy budowlanej, już wypróbowane za granicą, by nie popełniać omyłek, które tam popełniono. My, na nieszczęście zaczynamy zawsze budowę domu od dachu, zapominając o fundamentach, i dla tego praca nasza nie daje tych rezultatów, jakie dać powinna.

Kooperatyw budowlanych, funkcjonujących w kraju, jeszcze, co prawda, nie mamy, ale nie znaczy to, żebyśmy je mieć nie mogli.

Wielką pomocą dla powstających stowarzyszeń budowlanych może być Bank Towarzystw Współdzielczych, znajdujący się w Warszawie,— którego celem i przeznaczeniem jest okazywanie materjalnêj pomocy wszelkiego rodzaju kooperatywom.

Kooperatywy budowlane będą prawdopodobnie benjaminkiem tego Banku, należy tylko zapukać do drzwi tego wspaniałego przybytku i opracować warunki, przy których można będzie korzystać z kredytu.

Oprócz kooperatywy budowlanej mamy jeszcze do dyspozycji dla przeciwdziałania



lichwie mieszkaniowej — **spółki budowlane**, z których jak dotąd, też nie korzystamy.

Spółki mogą być firmowe, komandytowe, akcyjne lub udziałowe.

Odczuwa się brak spółek z ograniczoną odpowiedzialnością, t. z. Gesellschaften mit beschränkter Haftung, których prawo u nas obowiązujące nie zna wcale, a które z powodzeniem funkcjonują za granicą, wpływając dodatnio na powstawanie całego szeregu różnych przedsiębiorstw.

Byłyby one wielką podniętą do powstawania spółek dla budowy domów, ale brak ich w prawodawstwie nie może być przyczyną, tamującą powstawanie innego rodzaju spółek.

Wzorami dla zakładania spółek i towarzystw budowlanych mogą być spółki funkcjonujące w Rosji, choć mieliśmy i u nas zatwierdzone ustawy stowarzyszeń budowlanych, jak naprzykład:

1° Tow. Akcyjne „Użyteczność“, zatwierdzone 18 lutego 1899 roku i założone przez p.p. Poznańskiego, Sunderlanda, Bekermana, Czosnowskiego, Gniewosza i Horna.

2° „Towarzystwo własnych mieszkań“ z koncesjonariuszem p. Szlenkierem na czele. Oba te stowarzyszenia jednak nie zorganizowały się i nie zostały zrealizowane.

W Rosji zaś powstały i funkcjonują następujące spółki i stowarzyszenia budowlane:

- a) „Товарищество устройства и улучшения жилищъ для нуждающагося и трудящагося населенія“ w Petersburgu. (Ustawa Najwyżej zatwierdzona 20 czerwca st. st. 1902 r. Zbiór praw za 1902 r. № 19). Towarzystwo to wybudowało t. zw. „Гаваньскій рабочій городокъ“ o 200 mieszkaniach wraz z pomieszczeniem dla szkoły, ochronki, biblioteki i czytelni. Kapitał zakładowy 250,000 rb., podzielony na 10,000 udziałów po 25 rb., — wpis 2 rb. Każde 20 udziałów dają prawo do 1 głosu. Odpowiedzialność członka jest ograniczona do wysokości posiadanego udziału.
- b) „Луцкое товарищество устройства и улучшения жилищъ для нуждающагося, трудящагося населенія“ w Łucku, wołyńskiej gubernji. (Ustawa Najwyżej zatwierdzona 10 marca st. st. 1910 r. Zbiór praw za 1910 r. № 50). Kapitał zakładowy 25,000 r. składający się z 1000 udziałów po 25 rb., — wpisowe 1 rb.
- c) „Общество домостроительства служащихъ Екатерининской желѣзной дороги“ w Jekaterynosławiu. (Ustawa Najwyżej zatwierdzona 10 marca st. st. 1910 roku.



Zbiór praw № 41). Cel towarzystwa — dostarczenie swym członkom placów i wybudowanie na tych placach domów. Wpisowe—5 rub.; wpłata miesięczna—50 kop. Każdy członek ma prawo do placu 200 do 600 □ sążni w mieście, lub 300 □ sążni poza miastem aż do 1 diesiatiny. Do spłaty całkowitej należności, członek jest tylko dzierżawcą placu; użytkować może od chwili wniesienia  $\frac{1}{10}$  wartości placu; po zapłaconiu należności członek staje się właścicielem placu. Plac powinien być wykupiony w ciągu 10 lat.

- d) „Лифляндское Товарищество на паяхъ для приобрѣтенія недвижимостей и домостроительства“. (Ustawa Najwyżej zatwierdzona 19 września st. st. 1910 roku. Zbiór praw № 111). Jest to towarzystwo akcyjne; akcje po 100 rub. Każde 10 akcji dają prawo do 1 głosu.
- e) „Рижское экономическое Товарищество для постройки домовъ и приобрѣтенія недвижимостей“. (Ustawa Najwyżej zatwierdzona 5 lutego st. st. 1910 roku. Zbiór praw № 36).
- f) „С.-Петербургское Товарищество для устройства постоянныхъ квартиръ“.

(Ustawa Najwyżej zatwierdzona 28 lipca 1910 roku. Zbiór praw № 90).

- g) „Товарищество устройства и улучшения жилищъ для пришлаго рабочаго люда въ С.-Петербурѣ“. (Ustawa Najwyżej zatwierdzona 12 marca 1910 roku. Zbiór praw № 39).

Oprócz tych towarzystw, które zostały Najwyżej zatwierdzone, w Rosyjskiej praktyce znajdujemy też formy innych spółek:

- a) „Общество собственниковъ жилищъ въ С.-Петербурѣ“. (Ustawa zatwierdzona przez Ministerjum Spraw Wewnętrznych 28 listopada 1902 roku). Ustawa ta jest wzorowana na normalnej ustawie stowarzyszeń spożywczych. Udział 50 rub.; wpisowe 3 rub. Spółka wybudowała już 2 domy przy ulicy Kawalergardskiej № 3 i przy ulicy Szczęśliwej za Narwską Zastawą. Bilans na 1 stycznia 1910 roku wykazywał 110527 rub. (nieruchomości 91127 rub.) i czysty zysk za 1909 rok 317 rub. i
- b) stowarzyszenia, egzystujące na zasadzie tymczasowych przepisów o stowarzyszeniach i związkach z dnia 4 marca 1906 r., jak naprzykład:



- 1) „Виленское Домостроительное Общество“, — którego ustawa zatwierdzona została przez wileńskiego wice-gubernatora 24 marca 1909 r. — Kapitał 300 000 rb., składający się z 3000 udziałów po 100 rb. — Wpisowe — 3 rb. — Odpowiedzialność ograniczona do wysokości udziału.
- 2) „Первое Общество квартиро-нанимателей города Москвы“, którego ustawa zatwierdzona została przez moskiewskiego gubernatora 14 lipca 1908 r.

W Kijowie na zasadzie przepisów 1906 r. powstało 18 spółek budowlanych (общества квартир-владельцевъ), z których 11 już wybudowało domy, t. zw. „domy udziałowe“.

Sposób powstawania tych spółek jest tam następujący: Inicjatywa zwykle pochodzi od inżyniera, który po wyszukaniu odpowiedniego placu i zaprojektowaniu domu, zbiera założycieli i stara się o zatwierdzenie ustawy. Gdy zebrana została dostateczna ilość założycieli, którzy rozebrali między sobą mieszkania, — robią się ogłoszenia w gazetach o zapisywanie się na członków tych, co potrzebują mieszkań.

Budowlę prowadzi inżynier-przedsiębiorca na zasadzie umowy ze stowarzyszonymi za umówioną z góry cenę. — Cena mieszkań,

licząc wszystkie wydatki, — wynosi za 4 pokoje — 425 rb., wtedy gdy normalna cena na tejże ulicy za także mieszkanie w prywatnym domu 750 rb. — Musimy tu jednak nadmienić, że, pomimo tak świetnych cyfrowych danych, — kijowskim spółkom budowlanym grozi niebezpieczeństwo, — gdyż 1° banki, dające pożyczki pod zastaw domów, odmówiły swej pomocy na tej niby zasadzie, że spółki nieprawidłowo zostały zatwierdzone na podstawie przepisów 1906 r., — choć ustawy spółek były opracowane przy udziale prawników i juryskonsultów tychże banków — i 2° rozwój kijowskich spółek budowlanych bardzo nieprzychylnie przyjęli właściciele domów; zjawisko to jest bardzo zrozumiałe, jeżeli weźmiemy na uwagę, że wartość budujących się domów wynosi 1½ miliona rb. i że dochód roczny, wymykający się z kieszeni właścicieli domów, — wynosi 200 000 rb. — Kooperatywy budowlane i ich członkowie narażeni są na różne przykrości. Członkom towarzystw, których domy jeszcze nie są wykończone, — jeżeli ich kontrakty na mieszkanie u prywatnych właścicieli domów skończyły się przed terminem wykończenia domu udziałowego, to właściciele domów prywatnych odmawiają im mieszkania, nie zgadzając się nawet na roczne kontrakty z prawem substy-



tucji, i muszą ci członkowie mieszkać w hotelach, w umeblowanych pokojach, oddawać meble na przechowanie, dopóki ich dom nie będzie gotowy. Pomimo jednak tych przykrości, lokatorzy kijowscy nie ustają w pracy, aby poprawić swe warunki mieszkaniowe.

Mieszkańcy Kijowa powinni być dla nas przykładem, jak należy brać się do czynnej akcji, nie przerażając się trudnościami, które stwarza życie.

Z licznych, przedstawionych przez nas wzorów spółek funkcjonujących w Rosji, możemy wybrać sobie odpowiedni wzór i mając gotowy projekt, możemy wprowadzić go w wykonanie.

Na brak środków dla powołania do życia spółki budowlanej, gdyby nawet chodziło o to, żeby odrazu wnieść do spółki większy kapitał, powoływać się nie możemy, gdyż z pomocą przyjdą towarzystwa pożyczkowo-oszczędnościowe, które w dużych miastach handlowych cierpią na nadmiar nieprodukcyjnie leżących pieniędzy.

Pieniądze te są oddawane do większych banków prywatnych na 4%, wtedy gdy na 5% mogłyby być z powodzeniem ulokowane w spółkach budowlanych. Towarzystwa pożycz-

kowo-oszczędnościowe, pomagając kooperatywom budowlanym i spółkom, spełnią swą rolę społeczną, która dotychczas wcale nie jest wyzyskana.

Kapitał, otrzymany w towarzystwach pożyczkowo-oszczędnościowych można powoli spłacać ratami wraz z niewielkim procentem, nie odczuwając zbytnio w budżecie domowym zaciągniętej pożyczki. Brakiem zatem wzorów i brakiem kapitałów nie możemy się zasłaniać i tłumaczyć naszą bezczynność na polu budowy domów.

Więcej energii z naszej strony, więcej przedsiębiorczości, a robota pójdzie pomyślnie!

Wyliczone przez nas środki akcji ratunkowej nie byłyby wyczerpane, gdybyśmy nie dodali, że fabryki, towarzystwa akcyjne, koleje, gdyby zechciały budować domy dla swych pracowników, przyczyniłyby się też wielce do ulżenia doli nieszczęśliwych lokatorów, którym lichwa mieszkaniowa daje się we znaki.

Pomoc fabrykantów jest jedynem rozwiązaniem kwestji mieszkań dla robotników fabryk, położonych nie tylko zdala od miasta, lecz i w śródmieściu, nie mówiąc już o tem, że w razie budowy mieszkań specjalnie dla robotników, masa mieszkań w śródmieściu, zajęta



dotychczas przez robotników, będzie oddana do dyspozycji innych lokatorów, co wpłynie dodatnio na niżkę komornego w mieście.

Fabrykant, budując domy dla robotników swoich, nie kieruje się zyskiem, jaki wyciągnie z lokatorów, i z tego powodu mieszkania dla robotników będą tańsze u fabrykanta, niż u prywatnego właściciela domu, który buduje tylko dla zysku.

Czyste, higieniczne, widne i wesołe mieszkania, jakie fabryka wybuduje dla robotników, wpłyną dodatnio i na moralność społeczną, gdyż robotnik, przesiadując w domu, który go przyciągnie dla odpoczynku po męczącej pracy, nie pójdzie do szynku i nie wyda lekkomyślnie ciężko zapracowanego grosza.

Dzięki temu rozwinię się w robotniku naszym poczucie porządku, oszczędność i inne cnoty ekonomiczne, których mu brakuje, oraz zamiłowanie do życia rodzinnego, które z konieczności dotychczas było zaniedbane z powodu nieodpowiedniego mieszkania, rozluźniającego stosunki nie tylko między rodzicami i dziećmi, ale nawet między samymi małżonkami.

Na zakończenie musimy też zwrócić uwagę i na to, że wielce pomocną akcją byłaby w kwestji drożyzny mieszkań budowa domów

przez spółki, złożone z kilku średnio zamożnych osób, którym wyszukanie odpowiednich kapitałów nie przedstawiałoby zbytnej trudności, i którzy znaleźliby również pomoc w towarzystwach pożyczkowo-oszczędnościowych.

Szkoda tylko, że działalność nasza prywatna jest krótko-wzroczną, myślimy tylko o „dziś“, a o „jutro“ nie troszczymy się wcale, i dla tego też nic nie robimy.

Niektórzy tchórzliwi i bojaźliwi, a z praktyką nie obeznani działacze społeczni, wychodząc z założenia, że towarzystwom pożyczkowo-oszczędnościowym nie wolno lokować składanych przez członków stowarzyszenia oszczędności w przedsiębiorstwach prywatnych, — twierdzą, że towarzystwa pożyczkowo-oszczędnościowe, lokując kapitały swych członków, często z trudem i z móżolem zebrane, w spółkach, mających na celu budowę domów, postępują nieoględnie i lekkomyślnie, gdyż mogą narazić swych członków na poważne i niepowetowane straty, i w ten sposób poderwać egzystencję samego stowarzyszenia.

Pogląd ten jest mylny, gdyż towarzystwa pożyczkowo-oszczędnościowe, jak wykazała praktyka niektórych towarzystw, wydając pożyczki spółkom na budowę domów, — nie



naraziły się na żadne ryzyko i w żadnym wypadku nie mogą być narażone na straty.

Spółkę, mającą na celu wybudować dom, zawierają zwykle osoby, które posiadają jaki taki kapitał i które mają jakieś zajęcie lub posadę, która zabezpiecza ich byt i daje środki utrzymania.

Kilka lub kilkanaście osób zrzeszonych, otrzymując każda pożyczkę towarzystwa od 600 do 800 rb. za poręczeniem i niezależnie od tego zabezpieczając rejentalnie całkowitą otrzymaną przez wszystkich razem pożyczkę na nabytym dla spółki placu, dają dostateczną gwarancję towarzystwu, gdyż towarzystwo jest w ten sposób zabezpieczone i osobami i rzeczą. Na obowiązku tylko zarządów towarzystw pożyczkowo-oszczędnościowych leży mieć baczność nad tem, jaka jest rzeczywista wartość placu i jacy członkowie stowarzyszenia mają zamiar budować dom, oraz jaki jest zakres budowli. Na te kwestje powinna być zwrócona pilna uwaga zarządów.

Jeżeli zarządy towarzystw staną na wysokości swego zadania, same naocznie przekonają się na miejscu o położeniu rzeczy, nie będą się kierować przy wydawaniu pożyczek prywatą lub stosunkami znajomości, pokrewieństwa lub powinowactwa, — można być













Biblioteka Politechniki Krakowskiej



I-25107

Biblioteka Politechniki Krakowskiej



10000297112