

Dr. Zofja Daszyńska-Golińska
Senator i Profesor Wolnej Wszechnicy Polskiej.

Mieszkanie jako problem polityki społecznej*

Ośmiogodzinny dzień pracy — to główna zdobycz klasy robotniczej po wojnie światowej. Utrzymanie tego postulatu i urzeczywistnienie powszechne samej zasady oraz wynikających z niej różnorodnych następstw, uważane jest za kamień węgielny reform i postępów społecznych. To też M. B. P. nie omija żadnej sposobności, aby o ratyfikowaniu Konwencji Waszygtońskiej (1919 r.) poszczególnym państwom przypominać, a prezes Albert Thomas był wszak głównym inicjatorem kongresu polityki socjalnej w Pradze (z 1924 r.), gdzie znaczenie ośmiogodzinnego dnia pracy specjalnie było podkreślane.

Pomimo wszystkich przemawiających za postulatem 8-godzinnego dnia pracy argumentów, znaczenie jego uwydatni się

* *Literatura.* — Dr. Polak — „Ankieta sanitarna w sprawie mieszkań warszawskich”, 1891.

A. Gottlieb — „Położenie stróżów kamienicznych w Krakowie”, 1909.

E. Hovard — „Miasta-ogrody”, 1910.

Dr. Jan Adamski — „Sprawa mieszkaniowa”, „*Ekonomista*” 1916/III.

Dr. Władysław Dobrzyński — „Polityka osiedleńczo-mieszkaniowa w zastośowaniu do potrzeb Polski”, Warszawa 1919.

Tenże — „Kooperatywy mieszkaniowe (Wskazówki praktyczne)”, Warszawa 1925.

Stefan Dziewulski — „Sprawa mieszkaniowa, a ruch budowlany”, Warszawa 1925.

T. Toeplitz — „Prawo zabudowy”, „*Ekonomista*”, 1925/II.

St. Rychliński — „Gildje budowlane w Wielkiej Brytanji” — tamże.

K. Krzeczkowski i K. Strzelecki — „Rezultaty spisu nieruchomości i mieszkań Wielkiej Warszawy”, t. II-gi, 1923.

Statystyka m. Łodzi — r. 1920.

dopiero, o ile zaistnieją warunki, wśród których wolny czas poza pracą właściwie i użytecznie wykorzystanym będzie. Pamiętajmy bowiem, że praca zawodowa przestaje wypełniać życie pracownika. Dawniej dzieliło się ono między nadmierną pracą zarobkową i krótkie odpoczynki. Obracał je na posiłki i sen, a rzadkie chwile wczasów spędzane były byle gdzie i byle jak. Człowiek traktowany był gorzej niż maszyna. Dbano o jej sprawność, ponieważ przedstawiała kapitał i nagromadzony wysiłek. Zarobkodawca troszczył się mniej o robotnika i pracownika, niż o inwentarz zwierzęcy, który musiał być nakarmiony i chroniony od zmian temperatury i słońca. Pracownik i robotnik poza pracą pozostawiony był sam sobie, bo wolność pracy i umowa o pracę dawała rzekomą równość praw i obowiązków.

Po wojnie światowej położenie się zmienia. Robotnik fizyczny upodabnia się z pracownikiem umysłowym. Obaj starają się podtrzymać ośmiogodzinny dzień pracy, jako maximum czasu oddawanego przedsiębiorcy lub państwu, a pozatem są obywatelami, którzy chcą, mogą i powinni żyć w warunkach najodpowiedniejszych dla swego rozwoju i zadowolenia. Warunki życia poza pracą t. zw. w c z a s y stają się zagadnieniem, które badać i poprawiać należy. I tu wysuwa się na plan pierwszy mieszkanie.

Piotr Drzewiecki — „Środki zapobieżenia klęsce mieszkaniowej i bezrobociu”, 1927. _____

Z dawniejszych prac wielki rozgłos miała ankieta opracowana przez Prof. K. Büchera w Bazylei w 1899 r.

W 1886 r. wydaje Verein für Sozialpolitik monografię poświęconę kwestji mieszkań dla poszczególnych miast niemieckich t. 30 i 31. Poza-tem prace:

Kwestja mieszkań we Francji, Anglii, Szwecji, Norwegii, Danji, Belgji, Rosji, St. Zjedn. Ameryki Płn. (t. 97 i 98).

Paul Voigt i Andreas Voigt dla Berlina, dr. P. Schwarz dla Wiednia, Horacek dla Pragi omawiają kwestję cen gruntu i renty miejskiej (t. 94). Nadzór nad mieszkaniami i ustawy budowlane (t. 95).

Dr. Ludwik Bauer: „Der Zug nach der Stadt und die Städteerweiterung”. Eine rassenhygienische Studie. Stuttgart 1904.

Dr. med. Alfons Fischer — Grundriss der sozialen Hygiene, „Wohnungswesen”, Berlin 1913 (str. 96—130).

Bureau International du Travail—Les problèmes du logement en Europe depuis la guerre. Genewa 1924, str. 534.

Człowiek współczesny w naszym klimacie większą część życia spędza w mieszkaniu, a zdrowie jego, usposobienie, moralność, a nawet sprawność do pracy i czynu, zawisły w znacznym stopniu od środowiska w jakim przebywa. Kwestja mieszkaniowa narówni z odżywianiem staje się zasadniczą dla jego bytu.

Podstawowymi warunkami zdrowego i przyjemnego mieszkania jest przestrzeń i powietrze. Hygiena nakazuje normę 25 m³ przestrzeni i 10 m² podłogi na człowieka dorosłego. Jednak olbrzymia większość mieszkań w Europie Środkowej nie dorasta do tego ideału, nawet domy specjalnie budowane dla sanacji stosunków. W Lubece np. w domach dla robotników liczono 15 m³ przestrzeni na człowieka dorosłego a 7¹/₂ na dziecko. Tymczasem, jak powiada Fischer, nawet w najstarszych i najgorszych więzieniach nie wolno używać cel poniżej 13 m³ na człowieka.

Pozatem elementarne wymagania w zakresie mieszkania stanowi dostateczna liczba ubikacji. Mieszkanie powinno być suche i ciepłe, okna zajmować ¹/₁₀ obszaru podłogi, wysokość pomieszczeń najmniej 2¹/₂ metra, wodociąg, klozet, światło elektryczne, piwnica, strych i t. d. Jak wiadomo mieszkania klas ubogich stały poniżej tych wymagań powszechnie już przed wojną światową.

Mieszkania jednopokojowe dochodzą do kilkudziesięciu procent, często do połowy a nawet i więcej ogólnej cyfry. Ankiety z lat 90-tych zeszłego stulecia wykazały jednopokojowych mieszkań:

w Sztokholmie	49,5%
„ Berlinie	44,0%
„ Chrystianji	37,1%
„ Kopenhadze	13,3%
„ Poznaniu	51,0%
„ w Warszawie	64,0%

Bardzo często zdarza się przy mieszkaniach robotniczych brak kucheni, a niemal normą jest, że kuchnia mieści się w jedynej mieszkalnej ubikacji. Natomiast w Anglii rodzina z klasy robotniczej ma przeważnie 3 pokoje, a żąda pięciu ¹). W Au-

¹) Wybory z 1924 r. w Anglii, które dały zwycięstwo stronnictwu robotniczemu, przeprowadzone zostały pod hasłem reformy mieszkaniowej — pięciu pokoi na rodzinę.

stralji zasadnicze warunki umowy o płace minimalne (Basic wage) wymieniają pięć pokoi²⁾.

Uderzało to zawsze, a dziś staje się tembardziej rażącym skoro robotnik uzyskał kilka godzin wolnego czasu, gdy ma coroczne urlopy i wolne niedziele z nakazu ustawy, a niema siedziby, któraby pociągała, a przynajmniej zapewniała minimalną wygodę.

Prawdziwą klęskę dla ubogiej ludności stanowi zwyczaj przyjmowania podnajemców (sublokatorów), którzy wynajmują ką we własnej izbie i zajmują go na noc. Izba jest przeto przepełniona, obcy człowiek wkręca się do rodziny, zdarza się nawet, że sublokatorzy są różnej płci, na czem naturalnie cierpi moralność i przyzwoitość dzieci i dorosłych.

Okropnym jest los młodych robotnic, które na takim kącie poprzestać muszą. W niedzielę bowiem nie wiedzą, co ze sobą zrobić i jedyny dzień odpoczynku w tygodniu spędzają częstokroć na ulicy.

Tak samo międzynarodową bolączką jest niedostateczna liczba łóżek. Przy wszelkich ankietach wywiadowcy stwierdzali, że liczba łóżek jest stale mniejszą od liczby zamieszkujących dane mieszkanie osób.

Wobec takich stosunków faktycznych gorzką ironją jest żądanie, aby liczba ubikacyj w mieszkaniu odpowiadała liczbie osób. A zatem żeby np. rodzina złożona z rodziców i dzieci mogła mieć oddzielne sypialnie dla starszego i młodszego pokolenia. O ile zaś dzieci są starsze, chłopcy i dziewczęta powinni sypiać oddzielnie. Jadanie w pokojach sypialnych powinno być także niedopuszczalne, raczej połączyć je można z kuchnią, zwłaszcza gdy jest oddzielny pokoik do zmywania i brudnych robót gospodarskich. Dla całego kontynentu Europy jest to dotąd muzyką przyszłości, a stosunki mieszkalne po wojnie jak wiadomo jeszcze się pogorszyły. Tak jak dawniej istnieją mieszkania bez okien³⁾, w suterrenach⁴⁾ na poddaszach⁵⁾, a mieszka w nich dzisiaj nie tylko warstwa uboga, ale i średnio zamożna inteligencja.

Strasznem brzemieniem dla mieszkań warstw ubogich jest

²⁾ Jak ponuro i smutnie uwydatnia się na tle stosunków anglosaskich nędza mieszkaniowa kontynentu Europy, a jak rozpaczliwie ujemnie odbija Polska w obecnym stadium jaskrawego kryzysu mieszkaniowego.

³⁾ Według Gottlieba (str. 44) — 1,5%.

⁴⁾ W Warszawie — 6,4%.

⁵⁾ W Warszawie — 5,8%.

praca chałupnicza. Mieszkanie bowiem służy również za warsztat pracy a wtedy nie może być należycie przewietrzane, nie da się w niem utrzymać porządek. Rodzina takiego mieszkania prawie nie opuszcza, istnieje stała pokusa żądania od dzieci pomocy i współpracy. Przebywanie wspólne członków rodziny powoduje nieporozumienia i kłótnie. Trzebaby przyjąć b. wysoki poziom moralności i równowagi duchowej, aby u młodszego pokolenia takie stosunki nie sprzyjały dążności do jak najwcześniejszego porzucenia rodzinnego gniazda.

O ile zaś rodzina pracuje poza domem, zwłaszcza gdy pracuje również w fabryce matka rodziny mieszkanie jest opuszczone, smutne i zwykle nie sprzątnięte, a zatem brudne i odstrasające. Na tem tle szerzy się alkoholizm, bo i ojciec i matka, a przeważnie i dorastające dzieci szukają wypoczynku i rozrywki jedynie poza domem.

W Polsce można mówić już nie o niedomaganiach mieszkaniowych, ale o klęsce mieszkaniowej. Brak mieszkań i nędzne stosunki olbrzymiej większości istniejących są ogólnie znaną tragedją, która nieraz zmusza do przystosowania całego trybu życia do osiągniętej raz siedziby. Wszak wiemy, że z mieszkaniem związane są wielokroć małżeństwa, rozwody, procesy, napaści, a nawet zabójstwa. Nikt zaś nie obliczy sumy zmarnowanej energii, która nie wyładowuje się jako użyteczna praca z braku mieszkania. Złe stosunki mieszkaniowe w Polsce odczuwa inteligencja pracująca, niemniej od warstw pracujących fizycznie. Kto wie, czy nie tu szukać należy źródła licznych zbrodni, tak zastraszających u młodego a często i u starszego pokolenia.

Oto kilka cyfr dla ilustracji stosunków mieszkaniowych.

Pożądanem jest po miastach rozproszenie ludności, co daje się osiągnąć przewagą domów rodzinnych nad budynkami koszarowymi. Rozdzielać je winny większe przestrzenie zieleni. Tymczasem w Warszawie wypada najwyższe skupienie ludności na 1 hektar i największa liczba mieszkańców na 1 dom I.

Wśród miast polskich Warszawa miała najwięcej domów

⁶⁾ Na 1 ha skupiało się w Warszawie 73,7 mieszkańców. W śródmieściu cyfra ta dochodzi do 287. Na 1 dom mieszkalny przypada mieszkańców: w Hadze — 6,5, w Londynie — 7,9, w Kopenhadze — 26,6, w Sztokholmie — 32, w Paryżu — 38, w Wiedniu — 51, w Berlinie — 76, w Warszawie — 85,9.

koszarowych, t. zn. 40% takich, w których mieszka przeszło 20 osób. Jednocześnie przeważają w niej lokale oficynowe (59,6%). Przyczyną jest zwyczaj wznoszenia olbrzymich kamienic, zabudowanych w czworobok z niewielkim dziedzińcem pośrodku.

Zwyczaj wznoszenia tak wielkich budynków powstał chyba z biedy, niezaradności i braku kultury. Któż bowiem twierdzić będzie, że Polska, gdzie przynajmniej połowa mieszkańców miast pochodzi ze wsi, upodobała sobie jako miejsce zamieszkania typ przepełnionej wielopiętrowej kamienicy, podczas kiedy w Anglii przeważa rzekomo sielskie zamiłowanie do dworzków na jedną lub dwie rodziny? A przepełnienie Warszawy uderza nas tembardziej, że posiada ona jeszcze 25% budynków drewnianych, które nie dochodzą i dojść nie mogą nawet do średniej statystycznej 85 osób na jeden dom. Odsetek tych budynków dochodzi w okręgach podmiejskich do 69 %.

Przyczyny nagromadzenia lokatorów na 1 dom szukać przeto należy w ubóstwie ogółu tak wielkiem, że przeciętny mieszkaniec nie śmie nawet buntować się przeciw koszarowemu życiu, na tle którego prowadzi bezbarwną, bo pozbawioną indywidualnych właściwości wegetację, płodzi rachityczne dzieci i topi troskę w wódce.

Inaczej Anglik, czy Amerykanin. Ci zrozumieli, że własna siedziba to możność pogłębienia indywidualności i uzewnętrznienia jej w otoczeniu mieszkaniowem. Dlatego też w Anglii znajdziesz pokaźną biblioteczkę u robotnika trade-unionisty, u warstw średnich rozwija się mnóstwo upodobań do tworzenia kolekcyj, umiłowanie kwiatów i natury jest powszechnem, a życie rodzinne, ta podstawa społeczeństwa, nawet w obrębie olbrzymiego Londynu przejawiać się może w całej pełni.

Wreszcie czym jest t. zw. gościnność, którą chętnie uważamy za cechę polską? Pozostała ona jeszcze na tle niektórych wiejskich dworów. W mieście gościnnego pokoju niema w żadnem mieszkaniu, a gość przyjmowany na oficjalnych przyjęciach, zjawia się poza tem w godzinach kiedy jest często niepożądany. Ludzie się nie zzywają, przynajmniej nie na tle domu rodzinnego.

Okropnym brakiem mieszkań w miastach polskich jest ich ciasnota i przeludnienie. W Łodzi 88,4% ludności miasta zamieszkiwało pokoje zaludnione przez parę i więcej osób. Cyfra mieszkańców 1 izby dochodzi w 1918 r. do potwornej liczby 15-u (579 ludzi mieszka po 11 do 15 osób na 1 izbę). Około 53 tys. ludzi (52.775), a zatem 15,8% ówczesnej ludności miesz-

kało w skupieniach od 6 do 15 osób na 1 izbę mieszkalną. Więcej niż 1 pokój na osobę posiadały zaledwie 2 osoby na 100. Ludność Łodzi spadła w 1918 r. do 334 tys., obecnie wynosi około 570 tys. Tymczasem przyrost nowych budynków jest bardzo skromny. Stosunki mieszkaniowe po 10 latach powojennych są zatem gorsze, niż w roku spisu.

W Warszawie lokale od 1—3 izb stanowią zgorą 81% (81,5) wszystkich. Jednoizbowych liczone 39%. Mieszkania o 7 i więcej pokojach tylko 12%. Porównując spisy mieszkań z 1882, 1891 z ostatnim (1919) widzimy wprawdzie, że odsetek mieszkań o 1 izbie obniża się, a zatem przybywa mieszkań obszerniejszych, niezbędnych o ile chodzi o minimalny bodaj komfort rodziny, ale poprawa idzie w tempie nadzwyczaj powolnem. Dotąd jeszcze Łódź i Warszawa posiadają smutne pierwszeństwo przy obliczeniu mieszkań jednoizbowych. Tymczasem Szwajcarja nie zna prawie jednoizbowych lokalów⁷⁾. W takich jednoizbowych mieszkaniach przeważnie jedno jedyne okno dopuszcza światło i możliwość przewietrzenia. Mieszkania te położone są wielokroć w pobliżu śmietników lub ustępów. Do mieszkań suterynowych schodzi się po ciemnych schodach i korytarzach, a tych mieszkań o najgorszym typie spotykamy na każdy 1000 w Warszawie w śródmieściu 36, na poddaszach, gdzie znów dokuczają zimno lub gorąco, zły dostęp i niedostateczne zaopatrzenie lokalu — 50. W suterynach Warszawy mieszka około 22 tys. osób. Gdybyśmy przeprowadzili spisy w innych miastach np. w Lublinie, kto wie, czy nie okazałoby się ich o wiele więcej.

A jakże mało w tejsz Warszawie mieszkań na poziomie wymagań nowoczesnej kultury (oddzielna kuchnia, przedpokój, ustęp, łazienka). Pokój dla służby posiada 35 mieszkań na 1000. A cóż mówić o innych miastach polskich, skoro w Warszawie wyliczył dr. Bogucki w śródmieściu 11% mieszkań nieskanalizowanych, na Pradze 68,8%, a na przedmieściach aż 99% takichże mieszkań⁸⁾.

⁷⁾ Na 1000 mieszkań liczone jednoizbowych w miastach:

Łódź	663	Paryż	347
Warszawa	392	Praga	201
Kraków	388	Sztokholm	141
Lwów	305	Londyn	132
Poznań	107	Wiedeń	76
Gdańsk	28	Bern	14

⁸⁾ Organizacja służby zdrowia m. st. Warszawy (1921—25 r.).

Najgroźniejszym jest jednak w tych stosunkach fakt, że u nas warstwy pracujące fizycznie nie odczuwają korzyści obszerniejszego, wygodnego i estetycznego mieszkania. Obszerniejsze pomieszczenie nawet u robotników wykwalifikowanych, a zatem lepiej płatnych, traktowaniem jest jako źródło zarobku, t. zn. możliwość przyjmowania podnajemców. Należy mieć nadzieję, że wyższy poziom oświaty rozbudzi chęć lepszych stosunków mieszkaniowych, że ludność uboga domagać się będzie o właściwe pomieszczenia. Dzisiejsze stosunki bowiem są wynikiem nietylko ubóstwa, ale i ciemnoty. Postępy w tym kierunku przyniesie tylko oświata. Trzeba ludzi wychowywać, uświadamiając ich o znaczeniu mieszkania dla kultury, higieny i moralności.

W kraju naszym do zasadniczych braków mieszkaniowych dołącza się niebezpieczeństwo pożaru, ponieważ budowle drewniane nawet w miastach większych dochodzą do kilkudziesięciu procent.

	Ogólna I. budowli	Bud. murow. na 100	Bud. drewn.
Warszawa	22214	74,7	24,9
Łódź	3077	33,9	59,6
Kalisz	4955	49,7	35,8
Lublin	4687	53,5	36,4
Kielce	5022	27,9	64,8
Suwałki	5320	14,7	83,0

Ogromna część ludności gnieździ się w suterynach lub pod strychem, a mieszkania dozorców domowych, nad którymi przeprowadzano specjalne ankiety w Warszawie, Krakowie i we Lwowie, były to nory nie nadające się na mieszkania dla ludzi.

Po wojnie brak mieszkań nawet najprymitywniejszych okazał się klęską ogólnoswiatową, specjalnie zaostrzoną w krajach, które jak Polska zostały zniszczone przez działania wojenne i dotąd nie zdołały się odbudować.

Tymczasem mieszkanie jest warunkiem ludzkiego istnienia i zdrowia.

Dr. Polak wykazał w swej ankiecie, że ospa, płonica, dur brzuszny dawały liczbę wypadków o 50 a nawet 100% wyższą tam, gdzie na jeden pokój wypadało przeciętnie 2.8 osób, niż tam, gdzie osób było 1.5. Śmiertelność dochodziła do 52%, przy mniejszym skupieniu tylko do 24%.

Próbowano również zestawiać średni wiek zmarłych ze stosunkami mieszkaniowymi, przyczem okazało się, że

w mieszkaniach obszernych dochodzi on do 35 lat, a u nędzarzy tylko do 11,4 lat⁹⁾). Tu jednak nie tylko mieszkanie, ale cały tryb życia oddziałują na krótkowieczność.

Wojna światowa zaostrzyła kwestję mieszkaniową i doprowadziła do kryzysu, który w każdym państwie europejskim, a nawet na Syberji lub w Unji amerykańskiej domagał się sanacji lub poprawy. Zanik całkowity ruchu budowlanego podczas wojny światowej wywołał kryzys mieszkaniowy nie tylko w krajach zdewastowanych przez wojnę, jak Polska, Belgja lub północ Francji, ale i we wszystkich innych. Kraje wojujące nie miały dostatecznej liczby sił roboczych do stawiania nowych budowli, w krajach neutralnych zaś, jak Szwajcaria lub Holandia, nie budowano z powodu ogólnej niepewności stosunków. To też pomimo znacznego ubytku ludności przez wojnę, brak mieszkań wystąpił w latach powojennych jako kwestja ogólnoeuropejska, którą zająć się musiały rządy i która nie została rozwiązana pomyślnie w wielu krajach. Poza to ubytek materiału ludzkiego zmusza do reform, którym przewodniczyć muszą wskazówki higieny społecznej, a nowe horyzonty, które oświetla polityka społeczna, zalecają zdemokratyzowanie całej kultury.

Sprawa mieszkaniowa z prywatno-prawnej staje się publiczno-prawną. Jest warunkiem istnienia i pracy wielomiljonowych rzesz ludzkich, które stoją na progu zdziczenia. Podejmowane są zatem badania i ustalane normy, według których dostarczenie mieszkań ma być dokonane, odnajduje się metody zaradcze¹⁰⁾). Przy stanie normalnym polityka mieszkaniowa dba, aby corocznie dobudowanych zostało tyle mieszkań, iżby pomieścić mogły nowopowstające rodziny, oraz zastąpić zrujnowane mieszkania.

Miasto dbać przeto musi o nabywanie terenów na nowe domy, rozbudowywać komunikacje, które umożliwią ludności pracującej mieszkanie na peryferji miasta lub na przedmieściach, pobudzać do budowy domów przez politykę podatkową, uregulować plan miasta, zaprowadzić nadzór budowlany, oraz stworzyć źródła kredytu budowlanego dla pry-

⁹⁾ Dane dla Budapesztu i Berlina według obliczeń Dr. Adamskiego.

¹⁰⁾ Początek urzędowym badaniom stanu mieszkań dała Belgja już w 1837 r. Za jej przykładem poszła Anglja w 1844 r., następnie Francja w 1850 r. W Niemczech gruntowne badania kwestji mieszkaniowej mamy dopiero od 1872 r.

watnych przedsiębiorców i kooperatyw budowlanych, czy mieszkaniowych.

Zastanówmy się nad każdym z tych wymagań. Ze wzrostem miasta i skupianiem się ludności rosną niepomrotnie ceny gruntów a z nimi i czynsze. Środek miasta staje się siedzibą handlu i gmachów publicznych, ludność pracująca zaś powinna przenieść się tam, gdzie są grunta tańsze a jednocześnie, gdzie mniejsze skupienie zapewni jej lepsze warunki zdrowotne. Grunta pod budowę w ręku miasta mogą być ustępowane chętnym do budowy¹¹⁾.

Budowa domów czynszowych może być popartą przez zwolnienie od podatków. W przedwojennej Austrii np. kamienice nie płaciły podatku (bardzo wysoki podatek od czynszów) przez lat 12. Mieszkania w nowowbudowanych domach były przeto tańsze. W Polsce jest podobnie co do podatków. Mieszkania w nowych domach — to spekulacja na najemcach, a zwłaszcza podnajemcach.

Dziś przeważa dążność do systemu willowego lub do małych oddzielnych domków na jedną lub dwie rodziny. System ten stosowany w Anglii i innych krajach anglosaskich korzystnym jest ze względu na rozmieszczenie mieszkańców na większej przestrzeni, zdrowszym a często i wygodniejszym. Pociąga jednak za sobą wyższe koszty.

Ponieważ w naszych warunkach koszty te są najważniejszą przeszkodą w budowaniu, pogodzić się należy z systemem kamienic, które mogą obejmować obszerny dziedziniec lub wy-

¹¹⁾ Fischer jako wzór ustaw mieszkaniowych wskazuje na wydawane od r. 1907 Przepisy budowlane w Badenie, Bawarii i Wirtembergii. Wskazuje również na znaczenie polityki miejskiej, polegającej głównie na zakupywaniu na dogodnych warunkach, a zatem w odpowiednich miejscowościach i po tanich cenach gruntów przez miasta. Miasta odprzedają je potem kooperatywom budowlanym lub dostarczają na budowę mieszkań robotniczych i urzędniczych. Miasto Ulm zakupiło w tym celu $\frac{3}{4}$ okolicznych gruntów, co znakomicie poprawiło stan zdrowotny miasta. Podobnie Freiburg, Düsseldorf, Essen, Strasburg już od 1886 r. budują kosztem funduszów miejskich mało mieszkania dla niezamożnej ludności. Szereg miast stworzył schroniska dla bezdomnych, a niektóre miasta, jak Stuttgart, Charlottenburg, Strassburg — stworzyły „Ledigenheimy” (mieszkania dla samotnych). Glasgow posiada „Witwerheim” wzorowo pomyślany i świetnie urządzone, specjalnie dla wdowców obarczonych dziećmi. Wiedeń posiada od 1910 r. podług wymagań nowoczesnej higieny zbudowany i wzorowo urządzone „Männerheim” dla pracujących.

chodzić na niezabudowaną przestrzeń na peryferii miasta. Przeprowadzić by również trzeba prawo zabudowy t. zn. władania podzielonego, przy którym grunt miejski byłby niesprzedawany, ale oddawany w dzierżawę wieczystą lub długoletnią, oraz prawo pierwokupu dla miast wobec gruntów wystawianych na sprzedaż. Kwestja otwarta, który system właściwszy. Dr. Ludwik Bauer¹²⁾ wypowiada się stanowczo przeciw kamienicom i domki familijne uważa za jedyne, pożądane. „Ulepszenie kamienic może być jedyne, jak twierdzi, zmniejszeniem istniejącego zła. Domy wielopiętrowe, masowe siedzi- by mieszkańców, muszą wreszcie zniknąć, są bowiem niehygieniczne nawet w najlepszych swoich postaciach...” Bauer rozpatruje zagadnienie mieszkaniowe ze stanowiska higieny rasy. Nie przekonywa go przeto postęp, jaki pomimo skupionego typu zamieszkania uczyniły pod względem zdrowotności wielkie miasta. Przepowiada, że o ile pokolenia, które je dziś zamieszkuje pożyją dłużej w tych warunkach, przejawić się musi typ degeneracji ludności.

Jest kwestją sporną, czy reforma mieszkaniowa pójść ma wyłącznie po drodze budowania domków rodzinnych, czy też jać się może tańszej metody ulepszonych wielkich kamienic. Niemcy posiadają nawet specjalne terminy językowe, rozróżniając zwykłą przepełnioną kamienicę (Mietskaserne) i grupy domów zbudowanych oszczędnie, ale z uwzględnieniem dostępu światła i powietrza (Häuserblock)¹³⁾.

Sporną była aż do czasów ostatnich kwestja, czy robotnik dążyć powinien do własnego domku lub mieszkania, zwłaszcza nieprzychylnie odnosiły się do tego stronnictwa radykalne. Niechęć tę zrozumieć można na tle ogólnych, a dziś przebrzmia- łych poglądów, że robotnik jako wytwór międzynarodowego kapitalizmu, nie ma tradycji ani ojczyzny, że osiedla się tam,

¹²⁾ Der Zug nach der Stadt u. die Städteerweiterung (Eine Rassenhygiene- nische Studie) Stuttgart 1904.

¹³⁾ Dr. A. Fischer nie jest przeciwnym zamieszkiwaniu dużych kamienic, o ile mieszkania i położenie budynku odpowiadają warunkom higieny, a czynsz może być niższym ze względu na koszty budowy. W Monachjum w bloku domów wybudowanych przez stow. dla budowy tanich mieszkań (Karl Singerstrasse) liczono 1301 rodzin, t. zn. 6096 osób. Zmarło 8,4‰, a średnio w mieście 12,6‰. Niższą śmiertelność (8,9) zauważył również lekarz Flesch we Frankfurcie, gdzie przeciętnie umierało 15,5‰. Wejścia i okna wychodziły w obu wypadkach ha obszerne zadrzewione dziedzińce (Grundriss d. sozialen Hygiene s. 111).

gdzie ma lepsze warunki bytu. Tymczasem robotnik tak, jak każdy obywatel, pragnie zadowoleń moralnych niemniej, jak dobrobytu fizycznego. Te zaś osiągnąć się dają jedynie na tle upodobań, przyzwyczajęń, stosunków ściśle związanych ze stałym miejscem pobytu. Rozwój pokojowy ułatwia stała siedziba, a ideałem żadnej warstwy społecznej i żadnej moralności narodowej nie może być włóczęga, stale zmieniający miejsce pobytu. Czy będzie to domek oddzielny, czy mieszkanie w kamienicy, pożądaną jest własność mieszkania, które spłacać można ratami, przyczem kredyt banków budowlanych powinien ludności dopomagać. Akcyjne towarzystwa budowlane mniej się tu nadają od kooperatyw budowlanych, których działalność dała już rezultaty w szeregu krajów.

Wspaniałymi rezultatami pochwalić się mogą budowlane kooperatywy angielskie Hampstead pod Londynem, Port Sunlight pod Liverpoolem, Burnville pod Birminghamem, a koroną ich zabiegów jest słynne miasto-ogród Letchworth założone według pomysłu E. Howarda. Howard w swem dziele „Garden cities of to morrow” rozwinął projekt budowy miasta-ogrodu oddalonego o kilka mil angielskich od wielkiego miasta i połączonego z niem linjami komunikacyjnymi. Miasto przeznaczone jest najwyżej dla 30—35 tys. mieszkańców, a teren jego ma składać się w $\frac{5}{6}$ z pól i ogrodów, a w $\frac{1}{6}$ z budynków mieszkalnych. Letchworth zostało ściśle według tego planu zbudowane. Liczyło ono w 1910 r. $7\frac{1}{2}$ tys. mieszkańców, oddalone o $\frac{1}{2}$ klm. od Londynu składa się z 1265 domów rodzinnych rozrzuconych planowo wśród obszernych kompleksów parkowych i łąkowych, posiada piękną dzielnicę handlową, dwa kościoły, wodociągi, gaz, elektryczność doprowadzone do każdego mieszkania. Nie brak tu szkół, szpitali, teatru, sal koncertowych i t. p.

Grunt należy do kooperatywy, a domki stanowią własność indywidualną. Rezultat zdrowotny tej pierwszej próby miasta-ogrodu jest znakomity. Śmiertelność na 1000 mieszkańców wynosiła w 1909/10 r. — 4,5, w Londynie zaś 14, w Manchesterze 17,9. Jest to tem godniejsze uwagi, że ludność Letchworthu to przeważnie robotnicy. Pracowali w 42 fabrykach i warsztatach miejscowych.

Niemcy mają także miasta-ogrody np. Hellerau pod Dreznem opisywane wielokroć. Mniej znanem natomiast jest zbudowane według przepisów Howarda miasto-ogród w Kornthal w Wirtembergii. Gmina utworzyła Tow. zakupu gruntów, które pozostawać muszą własnością członków Towarzy-

stwa. Wśród zadrzewionych terenów wznoszą się domy w znacznej jeden od drugiego odległości. Ceny mieszkań są niskie, a stan moralny i zdrowotny ludności b. korzystny¹⁴⁾).

W Szwajcarii słynie miasto-ogród Freidorf. A czyż doprawdy prześlicznej Hagi (Holandja) nie możnaby nazwać miastem-ogrodem.

Zapoczątkowanie miast-ogrodów widzimy w koloniach urzędniczych i wojskowych, w Warszawie (Kolonia Mokotów, Staszycy, Lubeckiego, Żolibórz cywilny i wojskowy i t. d.), pod Warszawą w Śródborowie i Ząbkach. Mamy dzielnice mieszkaniowe na zasadach kooperatywnych pod Krakowem Salvator i dzielnica t. zw. profesorska, oraz we Lwowie i Jarosławiu dzielnice i kamienie kooperatywne. Nadto na rachunek zdobywszy robotniczych należy zapisać powstawanie kolonij robotniczych w Warszawie, Łodzi, Radomiu i Krakowie.

Liczebnie imponujące rezultaty osiągnęły stowarzyszenia budowlane w wielu krajach.

W Stanach Zjedn. Am. Pn. istniało już od 1893 r. 5765 towarzystw budowlanych z liczbą 455 tys. członków. Dzięki ich energicznej akcji miasta amerykańskie pomimo szybkiego wzrostu ludności, napływu imigrantów, olbrzymiego ruchu handlowego i daleko idącego uprzemysłowienia doszły do idealnych stosunków mieszkaniowych. Siedziby ludzkie otaczają właściwie miasto, od którego oddziela je strefa parków i łąk. Domy są przeważnie rodzinne wśród ogrodów. Tramwaje, koleжки, samochody wiozą codziennie dziesiątki tysięcy do właściwego miasta.

W Belgii 139 towarzystw wybudowało 14000 domów, wartość których dochodzi do 300 mili. franków.

W Niemczech roczne zapotrzebowanie mieszkań wynosiło przed wojną 125 tys. Związki budowlane zaś budowały 50 tys. W Austrii z racji rocznicy 50-letnich rządów ces. Franciszka Józefa wybudowano 26 kamienic dla robotników, stwarzając fundusz mieszkaniowy dostępny dla wszystkich krajów monarchii austriackiej. Z funduszu tego korzystały także miasta Galicji, wedł. projektu pośła Dr. Grossa.

Do usiłowań powyższych zapoczątkowanych już od lat kilkudziesięciu dodać należy gildie budowlane w Anglii i w Niemczech. Dążą one do zniesienia niewoli systemu najemnego i chcą robotnika zorganizowanego w stowarzyszeniu za-

¹⁴⁾ Fisch'er cyt. wyżej, str. 121.

wodowem lub w kooperatywie pracy uczynić czynnikiem decydującym w procesie produkcji¹⁵). Pracę, inicjatywę, kierownictwo dają tu pracownicy fizyczni i umysłowi, kredyty rząd lub miasto. Organizacje powyższe mogłyby jednocześnie stać się potężnym czynnikiem przy zwalczaniu bezrobocia. Niewątpliwie zastój ruchu budowlanego, który, jak oblicza Piotr Drzewiecki dawał w Polsce przed wojną zatrudnienie robotnikom w liczbie około miliona, stanowi jedną z głównych przyczyn kłęski bezrobocia.

Uogólniając dotychczasowe próby i doświadczenia dojdziemy do następujących wniosków:

a) Najważniejszą jest budowa mieszkań dla klas pracujących.

b) Metodą, która okazała tu najwięcej wyników dodatnich, jest system kooperatyw budowlanych, wspomaganych przez dostarczenie kredytu i terenów.

c) Grunty należą do kooperatywy, a dom jest własnością prywatną.

d) Kredyt powinien być tani i dogodnie rozłożony tak, aby spłata nie przenosiła czynszu w dawnych domach.

e) Polityka prowadzona przez miasta i społeczeństwo (kooperatywy budowlane), która wystarczała przed wojną światową zamienia się w akcję ustawodawczą państwa wobec przewrotu w stosunkach zamożności i zastoju budowlanego. Wszystkie państwa wydają ustawy mieszkaniowe i biorą pod opiekę lokatorów.

Słów kilka o powojennej polityce mieszkaniowej państw europejskich. Wszędzie w latach powojennych wystąpiły ustawy, gwarantujące ochronę lokatorów, aby zapobiec eksmisji i podrożeniu mieszkań. Pozostał przecież brak mieszkań, któremu Anglja n. p. zapobiegła przez otwarcie szerokich kredytów dla budownictwa prywatnego, oraz zagwarantowanie bezpłatnego kredytu do 90% kosztów gminom, które otrzymały nakaz budowania. Do 1923 r. wybudowanych też zostało 176 tys. nowych domów.

We wszystkich niemal państwach stosowano system rekwizycji mieszkań lub domów dla urzędów, urzędników i wojskowych. Rekwizycje te obecnie ustały. W Anglji poszanowanie obywatela i nienaruszalność jego „home” nie dopuściły

¹⁵) Rychliński St. *Ekonomista* 1925/II i *Rzeczpospolita Spółdzielcza* 1925

do rekwizycji. Nawet nowopowstające urzędy lokowano prowizorycznie w barakach (np. ministerjum pracy).

Przy budowaniu panuje tendencja do przywrócenia stanu przedwojennego i ułatwienia inicjatywy prywatnej, nakazując jednocześnie budować gminom albo też opierając się wyłącznie na organizacjach.

System budowania przez gminę przeprowadzony został przez socjalistyczny zarząd Wiednia, dając rezultaty imponujące. Do 1926 r. wybudowała gmina m. Wiednia 28490 wzorowo urządzonych mieszkań (co odpowiada wzniesieniu miasta o 75—100 tys. mieszkańców) obiecując budowę nowych 30 tysięcy. Komorne pokrywa jedynie wydatki administracyjne, remont domu i podatki. Lokatorzy zaś obarczeni zostali podatkiem o silnej progresji, którego suma pokrywa $\frac{1}{3}$ wydatków budżetowych miasta, przeznaczonych na budowę nowych mieszkań. Wiedeń umożliwił sobie nabywanie nowych terenów, a jednocześnie domy dawniejsze, nie przynosząc dochodu właścicielom, spadają w cenie i przechodzą na własność miasta. Domy nowe odpowiadają wszelkim warunkom higieny, obejmują wzorowe urządzenia wspólne: ogródki dziecięce, ochronki, szkółki, kąpiele, pralnie, i t. d. Wszystko w otoczeniu obszernej dziedziców ogrodowych.

System wiedeński dał wzór jak należy budować. Jednak polityka mieszkaniowa jednego miasta nie może być zastosowaną w wielkim państwie. Niemcy do 1926 r. włożyły około miliarda marek kapitałów publicznych w akcję budowlaną, która prowadzona jest równolegle przez stowarzyszenia różnego typu, gminy i kapitał prywatny. Ostatni zachęcony został do budowy przez podniesienie czynszów przedwojennych o 20%. Ustawy opierają się na ochronie lokatorów, na opodatkowaniu budynków na cele budowlane, oraz na obowiązku państw Związkowych Rzeszy do wydatkowania po 30 marek na głowę mieszkańca na cele budowlane. Rezultat tych wielostronnych usiłowań jest imponujący. Przybytek mieszkań (po odliczeniu tych, które stały się niezdatne do użytku) wyniósł od r. 1919 do 1926 zgórą miljon (1044.176). Tempo budowy stale się wzmaga, t. zn. że każdy rok przynosi wyższą cyfrę mieszkań. Pomimo to obszar państwa i wzrost ludności w Niemczech powodują brak, który oblicza się na 600—800 tysięcy mieszkań.

Bardzo energiczną i mądrą politykę mieszkaniową prowadzi od 1918 r. Czecho-Słowacja, gdzie już w 1922 r. znikł ostry kryzys mieszkaniowy. Pomoc finansowa państwa wyniosła 275 mil. kor. czeskich. Poza tem zwolniono nowowy-

budowane domy od podatku na lat 10. Ustawa budowl. z 1921 roku przewiduje: a) Wywłaszczenie gruntu za odszkodowaniem, o ile potrzebny jest pod nowobudujący się dom mieszkalny lub gmach publiczny, b) Wywłaszczane są przede wszystkim grunty państwowe, potem przychodzi kolej na gminne, wreszcie na prywatne, c) Specjalne komisje regulują ceny materiałów budowlanych, a sądy rozjemcze powstałe przy budowie zatargi pracy, d) Za specjalnie korzystne wyzyskanie terenu udzielane są premje, co pobudza do obmyślania nowych typów domów i rozkładu mieszkań.

Dodać trzeba, że ustawa z 1920 r. pobudza do budowania specjalne kategorie zamożniejszej ludności, nakładając obowiązek budowy na fabryki, banki i lokatorów. Fabryki zatrudniające pow. 250 osób budować muszą pomieszczenia dla całego personelu.

Banki o kapitale pow. 10 milj. koron muszą mieć własne gmachy, a do budowy domów własnych zmuszani są lokatorowie z dochodem pow. 100 tys. koron.

Czesi rozwiązali tedy śmiało i umiejętnie kwestję mieszkaniową. Porównując osiągnięte przez nich rezultaty z naszą nędzą mieszkaniową, należy jednak mieć na pamięci, że Czechi nie były zniszczone przez wojnę ogólnoswiatową, że prócz ataku na Polskę w 1919 r. nie prowadziły innych wojen i nie broniły w okresie wytchnienia granic swoich wcześniej i pomysłnie ustalonych, że są państwem dwa razy od Polski mniejszem, które walczyło z jednym i to najsłabszym wrogiem, z Austrią. Skoro pamiętać będziemy o powyższych warunkach czeskiego bytu, zdobędziemy więcej wyrozumiałości dla braków rodzimych. Musimy sobie jednak powiedzieć, że wszystkie dodatnie warunki bytu państwa czecho-słowackiego mogły być w sprawie mieszkaniowej, podobnie jak w innych, wyzyskane w pełni tylko dzięki ciągłości i jednolitości ich rządu.

Ustawaodawstwo mieszkaniowe istnieje obecnie w całej Europie i wszędzie ma 2 cechy zasadnicze:

- a) Chroni lokatorów przed eksmisją.
- b) Stara się pobudzić do ruchu budowlanego.

Drugi cel osiągnąć bywa przez mniej, czy więcej energiczne zarządzenia (np. w Jugosławji każda nowozałożona fabryka lub bank wybudować musi mieszkania dla swych pracowników). Gdzie tak jak u nas nowych domów się nie buduje, doprowadza to do rozpadania się dawnych (w Warszawie było w 1921 r. 520 walących się domów) i do wyuzdanego handlu mieszkaniami. Pierwszorzędnym warunkiem jest wszędzie

tworzenie kapitałów budowlanych przez dostarczenie taniego i obfitego kredytu.

Drogami wytyczonymi zagranicą musi iść również i Polska, wybierając najodpowiedniejsze dla naszych warunków.

Polska stała już przed 100 laty wobec katastrofalnego braku mieszkań, jako wyniku zniszczenia kraju przez wojny napoleońskie. Rząd Królestwa Kongresowego zainaugurował wtedy politykę zachęty i przykładu, budując kilka kamienic i fabryk. Poza tem w 1816 r. ustalono bezprocentowy fundusz pożyczkowy 900 tys. zł. p. Rezultaty nie dały na siebie czekać. Budowali prywatni przedsiębiorcy, posługując się pożyczkami, spłaty szły regularnie, a brakujące kwoty rząd dopełniał. Do 1834 r. długi zostały wyrównane, pozostały zaś fundusz przejęły instytucje miejskiego kredytu.

Obecnie trudności są znacznie większe i zaostrzają się dotąd. Jak obliczono ze strony urzędowej brakuje w Polsce około miliona mieszkań, w samej Warszawie 400 tys., w Łodzi 250 tys. Dotychczasowe tempo budowy jest śmieszne powolne w porównaniu z tem katastrofalnem zapotrzebowaniem. W 6-u miastach, liczących ponad 100 000 mieszkańców, wybudowano od początku 1923 do lipca 1925 r. 10 244 izby¹⁶⁾. Upłynąłby zatem musiała setka lat, aby zaspokoić wymagania obecne, nie mówiąc już o przyroście ludności. Inicjatywa prywatna w budowaniu domów była niesłychanie słabą, a przyczyny jej szukano w ustawie o ochronie lokatorów, które redukowały czynsze do granic minimalnych. Ustawy te przeciwdziałały eksmisji w starych domach, ochraniały usuwanie z mieszkań bezrobotnych, co płacić nie byli w stanie, i regulowały stosunek lokatora do podnajemcy.

Pomimo kilkakrotnych ulepszeń i zmian, jakie zachodziły w ustawach¹⁷⁾, na tle braku mieszkań i zatargów o mieszkania opowiedzieć można całą wielostronną kronikę sporów sądowych, procesów, bójek, gwałtów a nawet morderstw. Bezdomnych, dla których nędzny barak byłby pałacem, liczono do niedawna w samej Warszawie parę dziesiątków tysięcy. Klęska mieszkaniowa jest tak wielką i tak powszechną, że natych-

¹⁶⁾ Cyfry według uzasadnienia do wniosku min. R. P. w sprawie wzmoczenia akcji budowlanej.

¹⁷⁾ Ustawa z 28 czerwca 1919 r., zastąpiona przez Ustawę z 18 grudnia 1920 r., a wreszcie przez dotąd obowiązującą Ustawę z 1 czerwca 1924 r.

miastowa energiczna Wielostronna akcja ze strony rządu centralnego, samorządów miejskich i kooperatyw budowlanych musi jej zapobiec.

Z ustawodawstwa dotychczasowego należy pozostawić jego dodatnie strony, a zatem przedłużyć ochronę lokatorów poza rok 1928, w którym według interpretacji Ustawy z 1922 możnaby uznać jej wygaśnięcie¹⁸⁾). Przy podwyżce czynszów, która trwa już od lat 3-ich, dochodzą one od kwietnia b. r. do normy z czerwca 1914 r. Ponieważ dana była właścicielom kamienic możliwość spłaty zaciągniętych na nieruchomości pożyczek, przy niesłuchanie niskiej waloryzacji¹⁹⁾, długi hipoteczne po miastach zmalały do 11,4% przedwojennych²⁰⁾). Czynsz jest zatem przeważnie oprocentowaniem własnego ich kapitału, który wynosił nie więcej, niż 25% wkładów. Wobec tego posiadanie domu czynszowego w mieście jest bardzo dobrym interesem, który znieśie nawet dużo wyższe od obecnego opodatkowanie.

Tyle co do domów dawniejszych. Nowowbudowane domy opodatkowaniu nie podlegają. Chodzi jednak o to, ażeby je budowano w jaknajwiększej liczbie i żeby służyły jak najliczniejszej rzeszy lokatorów. A zatem o budowę małych, wygodnych, higienicznych i estetycznych mieszkań, i tu za wzór służyćby mogło budownictwo Wiednia.

Niezbędnym warunkiem powodzenia mieszkań w nowowbudowanych domach będzie, aby czynsz nie przenosił normy przyjętej w domach dawnych lub podnosił ją nieznacznie.

Obecny kryzys mieszkaniowy powinien wyrobić przekonanie, że niezależnie od położenia społecznego i typu pracy kierowniczej, czy zależnej, podobnie jak samodzielnej, człowiek dążyć powinien do uniezależnienia się od kamienicy czynszowej i do zdobycia własnej stałej siedziby.

Dla ogromnej większości ludzi jest to możebnem jedynie drogą wspólnych z grupą zorganizowaną usiłowań.

Organizacją najwłaściwszą jest tu kooperatywa budowlana

¹⁸⁾ Ustawa bezpośrednio nie stawia terminu ochrony lokatorów, można by jednak wyprowadzić taką intencję ustawodawczą na podstawie art. 27.

¹⁹⁾ Według Rozp. Prezydenta z 14. 5. 1924 r. o przerachowaniu wierzytelności hipotecznych (Lex Zoll).

²⁰⁾ Według danych G. U. St. długi hipoteczne w Rzpltej oprócz Śląska wynosiły przed wojną (lata 1910—1914) — 1.869.384.199 zł w złocie, w 1927 r. zaś 362.426.465 zł.

na, dla której odnośnie do typu budowy, oraz jej finansowania już gotowe wzory daje Zachód.

Samorządy miejskie zobowiązane są dostarczyć ułatwień w postaci terenów i kredytu.

Rząd przez ustawy i kierownictwo wywierać musi presję, któraby akcję wywoływała i tamowała nadużycia.

Polityka mieszkaniowa stanowić będzie nie tylko dziś, ale przez długie jeszcze lata, jedno z najważniejszych zadań naszych rządów. Rozmach jej tamują względy na nienaruszalne prawa własności. W danym wypadku chodzi o własność kamienic: skoro szanujemy prawo własności w stosunku do gruntów, do kopalń, środków produkcji przemysłowej, kapitałów i t. d. kamienicznik upomina się również o swoje prawa i powołuje na gwarancje konstytucji.

Sprawa nie jest jednak tak prostą. Przemysłowiec, posiadający fabrykę, włożył w nią pracę, myśl, umiejętność, wielokroć talent organizacyjny. Właściciel majątku gospodaruje na nim od wielu pokoleń, jeżeli zaś sam do posiadania danego majątku doszedł, to może go ulepszył, uprzemysłowił, wydobył z gruntu więcej wartości, niżby to nastąpiło przy parcelacji. Tymczasem wszędzie reformy rolne odmawiają praw do wielkich obszarów poszczególnym właścicielom, o ile czerpią z nich jedynie dochody, a nie pozostawiają udoskonalonego warsztatu pracy.

Mieszkanie stanowi o zdrowiu, kulturze, moralności i sposobie życia człowieka. Stanowić przeto powinno pierwszorzędną rolę polityki społecznej, wykonywanej w imieniu dobra szerokich mas ludności pracującej. Ludność ta to najemcy i sublokatorzy, mieszkańcy ciasnych, ohydnych nor, którzy najwyższy płacą haracz właścicielom. Małe mieszkanek są bowiem najdroższe. A jednak mieszkańcy ich stanowią ogół: w Berlinie na 470.000 mieszkań tylko 12.100 zajętych jest przez właścicieli²¹⁾, t. zn., że polityka mieszkaniowa zająć się powinna mieszkańcami 97,5% wszystkich pomieszczeń. W Warszawie wobec 221 403 mieszkań, jest właścicieli 12 609.

Polityką mieszkaniową zająć się musi dziś w okresie ogólnego powojennego kryzysu państwo przez odpowiednie ustawy i politykę kredytową, a zatem przeznaczanie funduszy, stwarzanie banków, ograniczanie swobody kupczenia gruntem w interesie ogółu.

²¹⁾ L. Bauer. Op. cit.

Najwięcej trudu i zadań przypadnie samorządom, przede wszystkim miastom. Należy tu:

a) Rozplanowanie miasta, przyczem nie można się cofać przed burzeniem i paleniem całych ulic i dzielnic nieestetycznych, o ile okażą się niehygieniczne, wilgotne, brudne i nie nadające się do zamieszkania. Trwałość domów nie jest ideałem — jest często konserwowaniem bakterii chorobotwórczych.

b) Komunikacje wewnątrz miasta dogodne, tanie i dostępne każdej dzielnicy, a zatem budowa tramwajów, kolei podziemnych, statków i stateczków parowych i elektryczn. tam, gdzie jest rzeka lub kanały, przeryzujące miasto. Komunikacje podmiejskie liczne, rozporządzające wehikułami o każdej porze dnia, aż do późnej nocy, umożliwiają rozrzucenie ludności na peryferji na większej przestrzeni. Należy jednak pamiętać, że dla ludności pracującej niesłychanie doniosłą sprawą jest strata czasu, która iluzorycznym czyni skrócenie dnia pracy.

c) Miasta prowadzić powinny politykę gruntową, a zatem starać się o własność jaknajwiększej części, ewent. całości miejskiego terytorjum i zakupywać tereny na peryferji tegoż. Jedną z przyczyn drożyzny mieszkań jest wzrastająca w sposób katastrofalny cena gruntów miejskich, przyczyną wzrostu jest rozrost miasta, spekulacja, trudności znalezienia mieszkań, co powoduje dobudowę pięter i t. d. Jest to renta, która opiera się na przeludnieniu miasta, najgroźniejszy objaw renty gruntowej. Renta miejska przestałaby istnieć, gdyby właścicielem terytorjum była osoba prawna, a grunty nie były w wolnym obrocie. Właściciel bowiem, a zatem miasto czy spółdzielnia mieszkaniowa mogłyby użytkownikom, budującym domy nakładać także przepisy budowlane. Ponieważ miasto jest jednostką prawną, wieczną, niezależną od formy samorządu i osób, które w nim zasiadają, najwłaściwszą i najkorzystniejszą dla sprawy mieszkaniowej byłaby własność wszystkich gruntów oraz prawo zabudowy (emfiteuza).

d) Budowa domów mieszkalnych natomiast może być podejmowana przez miasto, kooperatywy mieszkaniowe, tow. akcyjną, a nawet osoby prywatne, które do regulaminów budowlanych stosować się winny. Zacieśnienie koła uprawnionych nie jest wskazane wobec panującego głodu mieszkań. Chodzi bowiem o budowę najliczniejsze, dokonywane w najszybszym tempie o różnych typach, o nowe pomysły i nowe drogi, podobnie jak w każdej nierozstrzygniętej, a palącej sprawie. W kwestji mieszkaniowej dużą rolę odgrywają naśladow-

nictwo i emulacja, co wytworzy się i przyniesie dodatnie wyniki przy różnorodnych przedsiębiorstwach budowlanych.

e) Do miasta i rządu należeć będzie dopełnienie mieszkania, a zatem budowa gmachów publicznych takich, jak domy ludowe, muzea, uczelnie, sale zebrań i zabaw. Pozatarn parki, zadrzewienie ulic, skwery, zalesienie okolic podmiejskich, utrzymanie otaczających miasto łąk, wybrzeży (quai), co ułatwi warunki życia i podniesie higienę miasta.

f) Miasto dostarcza nie tylko gruntów pod budowę, ale i kredytu. Zadaniem władz miejskich jest zatem stworzenie instytucyj (banków, spółdzielni, kas), któreby ułatwiały budowę. Na tej drodze koszty budowy mogą być rozłożone na długie lata i obarczać nie tylko pokolenia żyjące, ale i następne, które z tych budynków będzie korzystało.

g) Do miasta należy również wydawanie przepisów budowlanych i zatwierdzanie planów.

h) Utrzymywanie cegielni miejskich, cementowni, kamieniołomów, o ile znajdują się w sąsiedztwie, może również budowanie ułatwić.

Omówione dotąd warunki mieszkania i budowania zaliczyby można do sanitarnych i kulturalnych, które tylko pośrednio wpływają na współżycie różnych klas ludności. Przy budowie zaś nowych dzielnic miejskich lub miast-ogrodów występują również socjalne względy. Przyjętem jest obecnie np. budowanie dzielnic dla pewnych kategorii ludności. Decydują o tem względy towarzyskie (np. dzielnice profesorskie, urzędnicze) lub utarte poglądy socjalne, uwidocznione w tworzeniu dzielnic robotniczych.

Stanowisko takie wydaje mi się niewłaściwem, szczególnie tam, gdzie chodzi o dzielnice robotnicze.

Warstwa robotnicza przez swoje położenie wobec prywatnego kapitału oraz ideologję, która dzieli społeczeństwo na klasę posiadającą i pracującą fizycznie, i tak jest zanadto wyodrębnioną w społeczeństwie. Warstwa ta przeważnie uboga i ciemna, skłonna do upatrywania antagonizmów klasowych, do nienawiści i zazdrości, usprawiedliwionych jej upośledzonym położeniem, nie powinna tego odczuwać. Odrębne dzielnice robotnicze to dopiero pierwszy, ale bardzo niedoskonały krok ku naprawie istniejących stosunków. Tworzenie ich aż nazbyt sprzyja gorszym niż dla innych warstw warunkom współmieszkania. W myśl przeważających dotąd poglądów, istnieje pokusa oszczędzania na budowie mieszkań w takich dzielnicach. Robotnicy, których rodzaj życia nie usposabia do

dbałości o swoje siedziby, pozostawieni we własnym gronie będą je zaniedbywali. Dbłość o stronę estetyczną, a często i warunki zdrowotne wiele na tym ucierpią. To też wyodrębnić nie należy dzielnic robotniczych, ale dążyć raczej do tego, aby robotnik czuł się pod każdym względem równouprawnionym i równym innym współobywatelom. Dzielnice mieszane, zbliżające zwłaszcza pracowników fizycznych i umysłowych, byłyby tu najbardziej wskazane. A przecież leży to w interesie ogółu, aby antagonizmów klasowych nie pogłębiać i dawać warunki najwyższego rozwoju oraz ułatwiać współżycie, przez usuwanie niezadowolenia i obcości między ludźmi.

Powiedzmy sobie, że wszelka polityka społeczna winna być prowadzoną w imię dobra, zdrowia i kultury ogółu, inaczej będzie parodią polityki i humanitaryzmu.

Jednym z najdonioślejszych zadań tej polityki jest właśnie uregulowanie kwestji mieszkaniowej. Zainteresowaniem w niej jest całe społeczeństwo, zarówno bogaci jak i przedewszystkiem ubodzy. Chodzi tu bowiem o ogólną zdrowotność, o poziom kultury, o pokolenie żyjące i o przyszłość narodu.

„Nie bogactwo jednostek, nie potęga i wielkość państwa, nie armaty i okręty, nie rumaki i rycerze zapewnią narodowi trwałość”, woła higienista, „Jedynie dzielność osobista określi znaczenie narodu wśród ludzkości, zdążającej po drodze postępu”. Zaś dzielność fizyczna i stan moralny narodu w najwyższym zależy stopniu od rozwiązania kwestji mieszkaniowej²²⁾.

²²⁾ Praca powyższa jest rozdziałem II tomu Zagadnień Polityki Ludnościowej.