

# SAMORZĄD MIEJSKI

MIESIĘCZNIK

ORGAN ZWIĄZKU MIAST POLSKICH

POŚWIĘCONY SPRAWOM SAMORZĄDU MIAST  
I SPRAWOM GOSPODARSTWA KRAJOWEGO.

WYDAWCA: ZWIĄZEK MIAST POLSKICH.  
REDAKTOR: HENRYK GROTOWSKI.

REDAKCJA I ADMINISTRACJA:  
WARSZAWA, MAZOWIECKA Nr. 7. TEL. 107-11.

Prenumerata: kwartalna Zł. 9  
                  półroczna „ 18  
                  roczna „ 36  
Pojedynczy zeszyt miesięczny „ 3

#### Ceny ogłoszeń:

1 strona za tekstem	Zł. 30
1/2 strony	„ 15
1 strona przed tekstem	„ 60
1/2 strony „	„ 30
Zewnętrzna strona okładki	„ 100
Wewnętrzna „	„ 80
Ustępstwo dla miast 10%.	

Treść zeszytu sierpień 1926 r.:

	<i>Str.</i>
1) Dr. A. Gross: „O kredytach budowlanych” . . . . .	467
2) Inż. G. Trzciński: „Polityka budowlana” . . . . .	479
3) T. Toeplitz: „Polityka gruntowa miast polskich” . . . . .	484
4) Inż. A. Słomiński: „Działalność Komitetu Rozbudowy m. st. Warszawy” . . . . .	506
5) Pierwszy Zjazd Mieszkaniowy Zw. M. P. (Sprawozdanie) . . . . .	517
6) Komunikaty:	
a) O wymiarze państw. podaf. od nieruchomości . . . . .	547
7) Kronika Gospodarcza . . . . .	549

WARSZAWA, MAJOWIECKA N. 7. TEL. 187-11.

12	12	12
13	13	13
14	14	14
15	15	15
16	16	16
17	17	17
18	18	18
19	19	19
20	20	20
21	21	21
22	22	22
23	23	23
24	24	24
25	25	25

ZAKŁADY GRAFICZNE — „WUZET”, WARSZAWA, MIODOWA 23.

„O kredytach budowlanych“<sup>1)</sup>.

**J**uż na wiele lat przed wojną światową, sprawa mieszkaniowa stanowiła przedmiot rozważań wszystkich państw i organizacji społecznych tak w Europie, jak i poza Europą.

Problem ten streszczał się w tym kierunku, w jaki sposób zaspokoić potrzebę mieszkaniową szerokich warstw ludności, to jest w jaki sposób zapewnić tym warstwom mieszkania zdrowe i po cenach możliwych w stosunku do zarobków tychże warstw.

Przed wojną wydatki na mieszkanie czyniły 25% dochodu tych warstw, a nawet nieraz przewyższały te kwoty. Wskutek tego tłoczyły się rodziny w norach, a kapitaliści wprawdzie budowali mieszkania, ale starali się wyzyskać je jak najwięcej dla siebie, bo rozchodziło się o to, ażeby one przynosiły jak największy procent i ażeby domy wykończone jak najwcześniej z wielkim zyskiem dalej sprzedać.

Wynik był ten, że mieszkania większe w znacznej ilości budowano, mieszkania małe, które mniej się rentowały, nie były budowane w tej ilości, pozatem były stosunkowo znacznie droższe, niż większe mieszkania.

Główna więc troska rządów i kół społecznych była zwróconą w tym kierunku, ażeby z jednej strony zapewnić większe kapitały dla budowy małych mieszkań i ażeby równocześnie zabezpieczyć ludność korzystającą z tych małych mieszkań przed wyzyskiem właścicieli domów. Dlatego to wszelkie ulgi kredytowe i podatkowe szły w tym kierunku, ażeby równocześnie zabezpieczyć się przed spekulacją. Starano się więc rozwinąć instytucje budowlane użyteczności publicznej i dla tych instytucyj, głównie zapewniano ulgowe kredyty, specjalne ulgi podatkowe etc.

W Niemczech już w dziewięćdziesiątych latach rząd pruski i rząd Rzeszy przeznaczyły znaczne fundusze na budowę mieszkań małych, dla

<sup>1)</sup> Referat wygłoszony na Zjeździe Mieszkaniowym Przedstawicieli miast w Warszawie w dniach 27 do 29 czerwca 1926 r.

funkcjonariuszy państwowych. Stowarzyszenia mieszkaniowe, które dostarczały mieszkań także innym sferom, mogły otrzymać pożyczki z funduszy publicznych, ale odpowiednia część mieszkań, to jest taka część, która odpowiadała tym pożyczkom, musiała być przeznaczona dla funkcjonariuszy państwowych i krajowych, według tego, który fundusz dostarczył pożyczek.

Pożyczki były ulgowe na 2% do 3%. Amortyzacja wynosiła  $\frac{1}{2}$ % rocznie mniej więcej. Zamiast gotówki dawały także państwo i kraje porękę, a funduszy dostarczały instytucje ubezpieczenia społecznego, które w Niemczech miały bardzo wielkie rezerwy.

W ten sposób setki milionów były na budowie mieszkaniowe użyte. Według sprawozdania z roku 1907, które jest cytowane w motywach do ustawy austriackiej, o której jeszcze poniżej będzie mowa — instytucje ubezpieczenia społecznego (Invaliden Versicherung) miały w tym czasie majątek, wynoszący około 1.400 milionów marek, z tego 200 milionów było użytych na budowę mieszkań robotniczych, a na budowę domów zdrowia i t. p. 300 milionów marek.

Państwo pruskie w czasie od roku 1895 do roku 1910 według tego sprawozdania przeznaczyło dla stowarzyszeń budowlanych na cele budowy mieszkań dla funkcjonariuszy państwowych 132 milionów marek, a Rzesza niemiecka około 40 milionów marek i t. d.

Austria poszła inną drogą. Mianowicie z inicjatywy posłów d-ra Adolfa Grossa z Krakowa i późniejszego burmistrza Wiednia posła Reumanna, utworzono fundusz państwowy, mieszkaniowy, który według wnioskodawców miał wynosić 60 milionów koron, ale wskutek targów z rządem, został obniżony do 25 milionów koron. Jednakże fundusz ten stosunkowo niewielki, nie przedstawiał tej kwoty, która miała służyć na budowę mieszkań, bo poza tym funduszem państwo objęło porękę za pożyczki do 200 milionów koron, które miały być udzielane przez Kasy Oszczędności, instytucje ubezpieczeniowe i t. d., i które według ustawy miały pupilarne bezpieczeństwo.

Według motywów przedstawionych przez referenta d-ra Adolfa Grossa, rząd stawiał trudności poręce i dopiero później po przedłożeniu sprawozdania komisyjnego Izbie poselskiej, udało się skłonić ówczesnego ministra skarbu ś. p. Bilińskiego, ażeby imieniem rządu, zgodził się na powyższą porękę i wedle tychże motywów, poręka powinna obejmować ośm razy wziętą sumę kaucyjną 25 milionów koron, ponieważ doświadczenie poucza, że w tych granicach niema mowy, ażeby jakakolwiek była strata. Dlatego to przy kapitale 25 milionów koron, który miał do dyspozycji fundusz mieszkaniowy, poręka jest obliczana na 200 milionów koron. Późniejsze nowełe podwyższyły ten kapitał 25-miljonowy znacznie, ale w rzeczywisto-

ści ta suma 200 milionów koron nie została wyczerpaną z tego powodu, że w niektórych krajach, na przykład w byłej Galicji, Kasy Oszczędności, Bank Krajowy etc., mimo ustawy i mimo rozporządzenia wykonawczego, nie chciały udzielać pieniędzy na budowę mieszkań, bo ta myśl nie była należycie zrozumianą przez ludność i przez dotyczące instytucje.

Jedynie w Krakowie Kasa Oszczędności udzieliła takie pożyczki za poręką państwa i wybudowano szereg domów. We Lwowie rozpoczęto taką budowę, ale wojna zaskoczyła. Poza to były tylko nieznaczne pożyczki w Małopolsce — natomiast Czechy bardzo wydatnie korzystały z funduszu mieszkaniowego, tak samo korzystała ludność niemiecka.

Myśl rozwinięta w tej ustawie okazała się bardzo racjonalną i w innych ustawodawstwach była naśladowaną.

Ustawa przewiduje pomoc kredytową tylko dla instytucji użyteczności publicznej, wysokość pożyczki nie może dosięgać do 90% wartości budynku, a odnośnie do gmin nawet do 100%. Dotacje rządu do wysokości 25 milionów, mogły służyć dla pożyczek bezpośrednich, więc ta kwota nie miała leżeć bez użytku, jakkolwiek miała służyć jako zabezpieczenie dla poręki.

Wojna zmieniła o tyle stosunki, że zupełnie wstrzymano budowę mieszkań, wskutek tego musiano wprowadzić ochronę lokatorów, ażeby właściciele realności nie korzystali z tej sytuacji i nie wyśrubowali czynszów wysoko, gdyż przy braku mieszkań doszłoby do takich czynszów, że nawet zamożniejsi obywatele nie byłiby w stanie przywoitych mieszkań utrzymać. Ochrona lokatorów znów z drugiej strony uniemożliwiła tym osobom, które nie były w szczęśliwym położeniu posiadania mieszkania pod ochroną lokatorów, uzyskanie takiego mieszkania. Wskutek tego mamy stały deficyt mieszkaniowy, który wynika:

a) z tego powodu, że domy nie były należycie utrzymywane i znaczna część domów stała się bezużyteczną, a nie były utrzymywane z powodu braku kapitału, ponieważ wobec przepisów o ochronie lokatorów, właściciele nie mieli żadnego interesu w utrzymaniu domów;

b) w prawidłowych czasach przedwojennych z powodu przybytku ludności i zmiany stosunków rodzinnych, corocznie budowano nowe mieszkania, mniej więcej na każde 1000 mieszkańców budowano 3 mieszkania, a począwszy od wybuchu wojny, a nawet już od 5—6 lat przed wybuchem wojny, to jest od chwili zawiązań bałkańskich, już bardzo mało, z wybuchem zaś wojny już prawie nic nie budowano. Jest więc brak przybytków rocznych za około 18 lat;

c) wojna pociągnęła za sobą zniszczenie bardzo wielu mieszkań, których nie odbudowano zupełnie.

To wszystko doprowadziło do tego, że jest znaczny deficyt mieszka-

niowy, a te mieszkania, które istnieją, są w bardzo złym stanie i ten deficyt z roku na rok się zwiększa.

W Niemczech, gdzie w czasie wojny jednak budowano i nawet po wojnie, mimo, że Niemcy przegrały wojnę, budowano stosunkowo bardzo wiele — w ostatnich kilku latach nawet do 100.000 mieszkań rocznie — obliczają znawcy w roku 1926 deficyt mieszkaniowy na około 500.000 mieszkań, a potrzebę zwyczajną rocznego przyrostu mieszkań na 150.000 mieszkań.

U nas, gdzie o wiele mniej budowano, z pewnością deficyt jest znacznie większy, niż w Niemczech, jakkolwiek ludność niemiecka wynosi około 50 milionów, a nasza mniej więcej połowę tego. W każdym razie u nas deficyt można przyjąć najmniej na jakie 400.000 mieszkań, a roczny przyrost potrzebny koniecznie musimy przyjąć na jakie 50 do 60.000 mieszkań, już licząc się z tem, że u nas jest mniejszy procent ludności miejskiej, niż w Niemczech.

U nas jednak na tem polu prawie nic nie działośo. W dawnym zaborze rosyjskim, sprawa mieszkaniowa mniej była wentylowaną publicznie i mniej się czynnikami publicznymi zajmowały.

W dawnym zaborze austriackim i pruskim, były instytucje publiczne kredytowe, które mogły dostarczać organizacjom społecznym i publicznym do pewnego stopnia przynajmniej kapitałów na cele użyteczności publicznej.

W zaborze pruskim jeszcze obecnie istnieje Krajowy Bank pożyczkowy w Poznaniu. W zaborze austriackim były czynne trzy wielkie instytucje kredytowe społeczne: Bank Krajowy, Wojenny Bank galicyjski, które zostały rozszerzone na całe Państwo Polskie, a nadto dawny Miejski Wojenny Zakład Kredytowy, przemieniony później na Zakład Kredytowy Miast małopolskich, który miał za zadanie odbudowę życia gospodarczego miast małopolskich, w szczególności główną uwagę zwrócił na odbudowę gospodarstwa gmin jako takich, jak niemniej na odbudowę mieszkań, poświęcając tym działom największą część swoich środków, jakie miał do dyspozycji.

P. Grabski na zasadzie pełnomocnictw, uzyskanych z początkiem roku 1924, sfuzjonował powyższe trzy banki małopolskie, tworząc Bank Gospodarstwa Krajowego, tak, że obecnie Małopolska nie posiada wcale instytucji kredytowej społecznej, któraby się mogła zajmować w szczególności sprawami mieszkaniowymi. Natomiast Warszawa posiada Bank Komunalny, Spółkę akcyjną utworzoną już po przewrocie, mającą poparcie Rządu, jako instytucja kredytowa społeczna, z funduszów rządowych dotowany akcyjny Bank Budowlany i utworzony z fuzji małopolskich banków społecznych Bank Gospodarstwa Krajowego.

W Poznańskim pozostał Krajowy Bank Pożyczkowy, o którym wyżej mowa. W Małopolsce tedy niema żadnej instytucji kredytowej dla popierania celów społecznych i może ona tylko korzystać z instytucyj centralnych warszawskich, to jest właściwie z Banku Gospodarstwa Krajowego, przez jego oddziały.

Wracam jeszcze do poprzedniego czasu, to jest przed sfuzjonowaniem Zakładu Kredytowego Miast małopolskich.

Otóż Zakład ten od początku zajmował się odbudową życia gospodarczego miejskiego i główny nacisk kładł na odbudowę samorządowego życia gminnego miast małopolskich i na odbudowę mieszkań. Siedzibą tego Banku był Kraków i z Krakowa wyszła też inicjatywa dla wprowadzenia pierwszej ustawy mieszkaniowej polskiej, funduszu mieszkaniowego polskiego, to jest ustawy z roku 1919, wzorowanej na ustawie austriackiej, o której wyżej była mowa. Jednakże, niestety, wykonanie ustawy było pozostawione centralnym władzom warszawskim, które nie miały żadnego zrozumienia dla tej sprawy i dlatego formalistka biurowa zabiła najlepsze intencje ustawy, która nie została zupełnie prawie wykonaną.

Zakład Kredytowy Miast małopolskich zwracał wielokrotnie uwagę na powyższą bezczynność władz i wreszcie zdecydawnie się przenieść akcję mieszkaniową, która według ustawy powyższej była pierwotnie przydzielona Ministerstwu Zdrowia—do Ministerstwa Robót Publicznych w porozumieniu z Ministerstwem Skarbu i udało się uzyskać czasowe dotacje niewielkie, które jednak utrzymały przynajmniej tradycje prowadzenia akcji mieszkaniowej przez czynniki publiczne.

Od Zakładu Kredytowego Miast małopolskich wyszła również inicjatywa do konstrukcji finansowej ustawy z roku 1922, o której poniżej będzie mowa, w której instytucja obligacyj mieszkaninowych odgrywa znaczną rolę.

Zakład Kredytowy Miast małopolskich jeszcze za czasów ś. p. Bilińskiego, nalegał na to, ażeby pewien fundusz przeznaczyć na zorganizowanie przy tym Zakładzie akcji mieszkaniowej przynajmniej dla Małopolski i domagał się od Rządu zezwolenia na wydawanie listów zastawnych, obligacyj komunalnych, tudzież obligacyj mieszkaniowych za poręką Państwa, ażeby w ten sposób przy pomocy lombardu tych obligacyj można było powiększyć kapitały potrzebne dla prowadzenia akcji mieszkaniowej i zasadniczo otrzymał przyrzeczenie jeszcze od ś. p. Bilińskiego, a następnie za ministerstwa Grabskiego w roku 1920 formalnie zatwierdzono te uprawnienia Zakładu Kredytowego Miast małopolskich.

Niezależnie od tego Ministerstwo przeznaczyło pewien fundusz, ażeby umożliwić Zakładowi organizację bezpośredniej akcji mieszkaniowej przez założenie Spółki mieszkaniowej dla miast, we formie Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z charakterem użyteczności publicznej, w której skład wchodziły Zakład Kredytowy Miast małopolskich, który dał udział gotówkowy i miasta małopolskie, które dały udziały we formie aportów, odstępując Spółce grunta pod budowę, jako udziały gmin.

Projekt wydawania obligacyj mieszkaniowych widocznie był uważany przez Ministerstwo za racjonalny, skoro wedle powyższego wzoru Ministerstwo zastrzegło w tym samym czasie także dla Banku Budowlanego w Warszawie prawo wydawania obligacyj mieszkaniowych, tak, że obie te instytucje już w r. 1920 to prawo miały. Brakło tylko ustawy, któraby upoważniła Rząd do udzielenia gwarancji i któraby normowała prawo lombardu obligacyj w P. K. K. P.

Wreszcie w roku 1922 udało się Dyrekcji Zakładu Kredytowego Miast małopolskich przy współudziale ówczesnego prezydenta miasta Krakowa ś. p. Federowicza, jako referenta, przeprowadzić w Sejmie w ustawie o Rozbudowie Miast z r. 1922 konstrukcję finansową właśnie taką, jaką wyżej podano.

Przedstawię pokrótce konstrukcję, ażeby następnie przejść do konstrukcji finansowej ostatniej ustawy z roku 1925 i przedstawić, do jakich zmian należały dążyć.

Ustawa z roku 1922 nie przewiduje specjalnego funduszu mieszkaniowego, ani też nie przewiduje centralizacji akcji mieszkaniowej w Warszawie, przeciwnie uchwalanie pożyczek należało do instytucji finansowych, o których poniżej jeszcze będzie mowa, przy współudziale zastępców miast i Rządu. Instytucje były wymienione już w ustawie, a pozatem Rząd mógł także inne instytucje ustanowić, któreby tę akcję miały prowadzić. Do takich instytucji, wymienionych w ustawie, należały Zakład Kredytowy Miast małopolskich i Bank Budowlany, które specjalnie według ustawy miały upoważnienie do wydawania obligacyj mieszkaniowych za poręką Państwa. Dalej otrzymały Zakład Kredytowy Miast małopolskich, Bank Komunalny i Polski Bank Krajowy prawo do wydawania obligacyj komunalnych za poręką Państwa dla celów mieszkaniowych, a wreszcie sześć miast największych, to jest Warszawa, Łódź, Poznań, Kraków, Lwów, Wilno, otrzymały upoważnienie do wydawania obligacyj komunalnych za poręką Państwa niezależnie od tego, że mogły korzystać z kredytów powyższych instytucji.

Państwo miało tym instytucjom dawać zaliczki gotówkowe w celu umożliwienia udzielania pożyczek przed zrealizowaniem obligacyj, a nawet

przed zabezpieczeniem hipotecznym, o ileby się to zgadzało z zasadami bezpieczeństwa. Gminy mogły być uwolnione zupełnie od intabulacji, z reguły otrzymywały pożyczki do 90% kosztów łącznych budowy i gruntu, a prywatni do 80%. Instytucje użyteczności publicznej też mogły otrzymać pożyczki do 90%. Stopa procentowa była niska 2% do 3%. Czynsze nie mogły być kalkulowane ponad takie kwoty, któreby były potrzebne na oprocentowanie własnego kapitału o 2% wyżej stopy Banku emisyjnego.

W celu umożliwienia uzyskania funduszy, postanowiono w ustawie, że P. K. K. P. jest zobowiązana udzielać pożyczek na lombard obligacyj mieszkaniowych i komunalnych do 80% nominalnie i to na warunkach najkorzystniejszych, przepisanych dla pożyczek państwowych.

Oprócz tego ustawa zawierała przepisy o uwłaszczeniu i t. d.

W końcu z inicjatywy posłów sejmowych postanowiono w ustawie, że dłużnik nie odpowiada osobiście za pożyczkę, lecz tylko z hipoteki. Postanowienie to jest charakterystyczne, wskazuje na to — do jakiego stopnia chciano ułatwić ruch budowlany, który zupełnie zamarł.

Ustawa określa granicę poręki Państwa do 20 miliardów marek — ale oczywiście wtedy, kiedy ustawa była proponowana przez inicjatorów, suma 20 miliardów marek oznaczała stosunkowo wiele — później jednak, wskutek dewaluacji marki, oczywiście suma ta nie przedstawiała znaczniejszej wartości.

Ministerstwo wprawdzie nie wydało rozporządzenia wykonawczego do tej ustawy, ale na skutek tej ustawy przeznaczyło stosunkowo znacznie większe fundusze — gotówkowe na budowę domów, a wobec dewaluacji bardzo szybko obejmującej, oczywiście o wydawaniu jakichkolwiek obligacyj nie było mowy. Jednakże z chwilą, kiedy waluta zostałaby stabilizowaną, niewątpliwie cała konstrukcja finansowa ustawy byłaby bardzo korzystna dla akcji mieszkaniowej, bo nie ulega wątpliwości, że lombard obligacyj, zabezpieczonych hipotecznie na budujących się mieszkaniach i zabezpieczonych poręką Państwa, nie przedstawia dla Banku emisyjnego żadnego niebezpieczeństwa i Bank emisyjny może i powinien znacznie większe sumy na te cele przeznaczyć, bo są one niesłychanej doniosłości dla gospodarstwa nie tylko pod względem społecznym, ale także pod względem finansowym, bo już dziś ludność i jej przywódcy wreszcie zrozumieli, że od rozbudzenia ruchu budowlanego wszelka sanacja gospodarcza musi się zacząć, albowiem przemysł budowlany z wszystkimi przemysła-

mi, które się koło niego skupiają, przedstawiają znaczną część ogólnego przemysłu i powiększają zdolność konsumcyjną ludności pracującej, przyczyniając się także do ożywienia innych gałęzi przemysłu.

W ustawie z roku 1922, stosownie do ówczesnego ciężkiego położenia gmin miejskich, ciężar niedoborów akcji budowlanej miało ponieść głównie Państwo, mianowicie Państwo w 80%, a Gminy tylko w 20%. Wskutek późniejszej stabilizacji złotego, stosunki finansowe Gmin miejskich się polepszyły i dlatego można było później ten stosunek przesunąć na niekorzyść Gmin — ale w ustawie z roku 1925 popadł Rząd w drugą ostateczność i cały ciężar akcji mieszkaniowej przesunął na niekorzyść Gmin, Państwo prawie zupełnie od tego ciężaru zwalniając, jak to poniżej jeszcze będzie przedstawione.

Otóż na zasadzie ustawy z roku 1922 mimo szczupłych funduszy jednak, specjalnie w Małopolsce przy pomocy Zakładu Kredytowego Miast Małopolskich, była rozwinięta stosunkowo znaczna działalność.

Postępowanie było bardzo proste, bo w Zakładzie Kredytowym Miast małopolskich, były dwie komisje — jedna w Krakowie druga we Lwowie, które przy współudziale zastępców Ministerstwa i zastępców Gmin, względnie większych Gmin, na wspólnym posiedzeniu decydowały o pożyczkach bez żadnych komplikacji, a znając teren Dyrekcja była w możności udzielania zaliczek jeszcze przed intabulacją, względnie przed załatwieniem różnych formalności, które wymagały dłuższego czasu, tak, że te szczupłe fundusze, które były do dyspozycji, były jednak natychmiast użyte i była znaczna korzyść z tej akcji.

Spółka Mieszkaniowa dla Miast przy Zakładzie Kredytowym Miast Małopolskich sama w tym czasie wybudowała około 400 ubikacji mieszkaniowych w Krakowie, w Nowym-Sączu i Tarnowie, co na owe stosunki bardzo wiele znaczyło.

Wskutek fuzji, o której wyżej była mowa, zniesiona została działalność Zakładu Kredytowego Miast małopolskich. W roku 1924 prawie nic nie działo, bardzo szczupłe fundusze, które później przeznaczono na cele mieszkaniowe, były centralnie załatwiane z Warszawy według instrukcji wykonywanych następnie przez oddziały Banku Gospodarstwa Krajowego.

Wreszcie jednak Ministerstwo zrozumiało, że trzeba tę akcję mieszkaniową zorganizować, ale Ministerstwo chciało przytem uwolnić Państwo prawie zupełnie od ciężarów, a przerzucić je na Gminy.

Konstrukcja finansowa ustawy z roku 1925 została uchwaloną w głównych punktach wedle rządowego projektu, a postanowienia co do uprawnień Komitetów rozbudowy są wzięte częściowo z projektu P. P. S., częś-

ciowo zostały wprowadzone dopiero na posiedzeniu Sejmu. Konstrukcja ustawy na tem polega, że wprowadza się państwowy podatek lokatorski i podatek od placów niezabudowanych w gminach miejskich. Kwoty te wynoszące rocznie od 39 do 40 milionów, są pobierane przez Gminy, ale mają wpływać jako podatek państwowy do centralnego funduszu mieszkaniowego, tworząc tak zwany Państwowy Fundusz Rozbudowy Miast.

Postępowanie pod względem finansowym przedstawia się jak następuje:

Podający A. naprzód musi uzyskać uchwałę Komitetu Rozbudowy danego miasta — uchwała ta idzie do Banku Gospodarstwa Krajowego, Bank Gospodarstwa decyduje, czy uchwałę wykonać, może zupełnie odmówić, może przychylić się w całości, lub też w pewnej części — stawia warunki co do zabezpieczenia. Bank Gospodarstwa domaga się, by pożyczka budowlana, która jest gotówkowa, była zabezpieczona do połowy wartości, a więc każdy musi mieć 50% tej wartości we własnym majątku i pod tym względem Bank Gospodarstwa Krajowego, który jest jedyną instytucją dającą pożyczki budowlane — traktuje rzecz zupełnie jak każdą inną sprawę bankową, domagając się rygorystycznych gwarancji.

Nie ulega wątpliwości, że to ogromnie utrudnia akcję mieszkaniową, której pierwszym celem jest ułatwienie budowy właśnie tym, którzy nie rozporządzają tak wielkimi kapitałami, bo dziś nie opłaca się wkładać wielkich kapitałów w budowę, a jeżeli się tego żąda — to znaczy to, że nie będzie budowy, albo uzyska ją taki, który potrafi przez te wszystkie sieci gwarancyjne przeleźć. Oznacza to również utrudnienie sprawy instytucjom społecznym, które z reguły takimi gwarancjami nie dysponują.

W dalszym ciągu A. musi przeprowadzić szereg formalności prawnych i musi się wykazać, że posiada dostateczne fundusze, ażeby resztę potrzebną według kosztorysu pokryć. Ponieważ w ostatnich czasach złoty spadł w wartości, to żąda Bank Gospodarstwa później od niego, ażeby przedstawiał dodatkowy kosztorys z uwzględnieniem spadku wartości i ażeby wykazał, że ma fundusze dla wyrównania tej różnicy.

Spadek wartości złotego właśnie wymaga tem szybszego działania, że dziś trzeba wszystko zgóry płacić, a jeżeli się dopiero później płaci, to trzeba więcej płacić i coraz to większy będzie deficyt przy wykonaniu budowy.

Wracam do procedury pożyczkowej.

Bank Gospodarstwa Krajowego wypłaca pożyczkę licząc za nią 12% oprócz kosztów swoich manipulacyjnych, strona nie płaci wprawdzie tych

12%, bo płaci tylko 6% i koszty manipulacyjne, a drugie 6% płaci ogólny Fundusz Rozbudowy, a więc Gminy, bo Państwo się do tego ciężaru wcale nie przyczynia.

Po ukończeniu budowy pożyczka ma być przemienioną na amortyzacyjną. I tu znów różnicę kursu, różnicę procentów płaci fundusz ogólny, to jest Gmina.

Pożyczka amortyzacyjna o ile można wnosić z dotychczasowego przebiegu spraw, będzie opiewała na złote w złocie, ale wypłaconą będzie w złotych, bo przyjmuje się, że te złote, które wypłaca Bank Gospodarstwa Krajowego, są złotymi w złocie, a w rzeczywistości są tylko zwyczajnymi złotymi papierowymi. Ile wyniesie ta różnica kursu, dopiero się będzie można dowiedzieć, gdy się przemieni pożyczkę gotówkową na pożyczkę amortyzacyjną.

Przechodzę do najważniejszego punktu, to jest do tego, skąd mają być fundusze.

Otóż ustawa z roku 1922 przewiduje te trudności i dlatego największy nacisk kładła na wydawanie obligacji mieszkaniowych, względnie obligacji komunalnych na cele mieszkaniowe, które miały mieć zapewniony lombard w P. K. K. P. do 80% nominalne. Tego zapewnienia w obecnej ustawie nie ma.

Jeżeli by były trudności w ustawowym normowaniu tej sprawy, to należało się postarać o to, ażeby Bank Polski przyjął to zobowiązanie poza ustawą, bo bez tego prawa, względnie zobowiązania Banku Polskiego, nie ma mowy, ażeby jakkolwiek akcja budowlana się udała, gdyż na bardzo długo jeszcze u nas nie będzie można liczyć na uzyskanie na warunkach możliwych pieniędzy zagranicznych na budowę mieszkań, a jest wielka kwestja, czy powinno się w ogóle na budowę mieszkań korzystać z pieniędzy zagranicznych, albowiem wobec zubożenia ludności nie można przez długi czas liczyć na to, ażeby budowie mieszkaniowej były należytym objektem, zabezpieczającym procent dla pożyczek zagranicznych, zwłaszcza przed zupełnie pewną stabilizacją złotego.

Pierwotnie Rząd podawał sumę 100 milionów złotych, jako przeznaczoną na cele mieszkaniowe, w rzeczywistości jednak wypłacono około 30 milionów złotych, to jest prawie tyle, ile wpłynie za rok z podatków budowlanych od Gmin miejskich.

W ten sposób akcja mieszkaniowa absolutnie się nie posunie naprzód.

Niewiadomo poco jest pośrednictwo Banku Gospodarstwa Krajowego, jeżeli nie mamy mieć żadnych funduszy — pozatem co same gminy dają tytułem podatków.

Procedura prawna jest taka: Miasto pobiera tytułem podatków naprzykład 2 miliony — dostarcza je Państwu do Funduszu centralnego. Czy i jaki procent przypadnie od tych pieniędzy, niewiadomo — w każdym razie niewielki procent — miasto z tego funduszu nic nie dostanie, bo te podatki przechodzą na Państwo. Z tytułu tych podatków miasto otrzymuje 2 miliony pożyczki, płaci procent i musi zwrócić kapitał, więc miasto właściwie płaci 4 miliony jako podatki, które zostają w centralnym Funduszu i 2 miliony jako pożyczkę.

Jeżeli te 2 miliony, które miasto daje tytułem podatków, mają służyć tylko jako poręka, to według ogólnych zasad, powinno się dostać za to pożyczkę około ośm razy tyle, zwłaszcza, jeżeli państwo i gmina za tę pożyczkę ręczą, a jeżeli miasto nie dostaje więcej, jak te 2 miliony, to poco ta cała określona droga i jaką rację ma to, ażeby miasto pracujące w najcięższych warunkach niejako za karę za to, że buduje mieszkania za 2 miliony jeszcze państwu oddało drugie dwa miliony.

Już na zjeździe miast, który się odbył na wiosnę r. 1925 zwróciłem uwagę na te wadliwości konstrukcji i jako koreferent domagałem się decentralizacji funduszu mieszkaniowego, ale wtedy mi, tłumaczono, że tego teraz nie można się domagać, bo to by wymagało nowelizacji ustawy, Rząd ma dać 100 milionów na budowę mieszkań i wobec tego trzeba się na wszystko zgodzić.

Obecnie jednak skoro widzimy, że mamy właściwie tylko to dostać, co sami dajemy, — to oczywiście ta cała konstrukcja jest nonsensem i dlatego to Związek miast polskich na posiedzeniach Wydziału z grudnia 1925 i z marca 1926 uchwalił domagać się decentralizacji tego funduszu tak, ażeby gminom wolno było samym dysponować tym funduszem. Nadto należy w czasie najkrytyczniejszym, jaki przechodzimy obecnie, dostarczyć gminom zaliczki na podatki przynajmniej do wysokości wpływów trzechletnich. przez emisję komunalnych obligacji mieszkaniowych krótkoterminowych, którymi by zastrzeżono prawo dyskontu w Banku Gospodarstwa Krajowego i w Banku Polskim na warunkach, przepisanych dla biletów skarbowych, względnie prawo lombardu na warunkach przepisanych dla papierów państwowych.

Ponadto należy na sposób zagraniczny zapewnić dla akcji mieszkaniowej znaczne stosunkowo kapitały instytucji ubezpieczeniowych prywatnych i publicznych.

Instytucje te, wycofujące z obiegu gospodarczego znaczne kapitały, mają obowiązek przywrócenia ich gospodarstwu przynajmniej w formie po-

życzki w celu ułatwienia akcji mieszkaniowej, która niewątpliwie ma najdonioślejsze znaczenie dla całego gospodarstwa, a w szczególności nawet dla samych tych instytucyj.

Dlatego to tezy moje były następujące:

1) Należy dążyć do decentralizacji akcji mieszkaniowej i odpowiednio znowelizować ustawę o Rozbudowie Miast z roku 1925.

2) Szczegóły przeprowadzenia tej decentralizacji i zorganizowania kredytu krótkoterminowego winny być omówione na konferencji wspólnej Rządu z delegacją Związku miast i zastępcami powyższych banków.

3) Prócz funduszków wpływających z podatków, należy dostarczyć już teraz dalszych funduszków do budowy przez emisję krótkoterminowych komunalnych obligacyj mieszkaniowych, poręczonych przez Państwo, zapewniając im zarazem dyskont, względnie lombard w Banku Polskim i w Banku Gospodarstwa Krajowego na warunkach przepisanych dla papierów państwowych.

4) Należy dla akcji mieszkaniowej zapewnić w znaczniejszej części kapitały instytucyj asekuracyjnych prywatnych i publicznych i w odpowiedni sposób zorganizować współdziałanie w tej akcji organizacyj kredytowych publicznych, w szczególności Kas oszczędności i t. p.

5) Skoro Państwo otrzyma znaczniejszą pożyczkę zagraniczną i złoty będzie ustalony, to trzeba będzie znaczniejszą kwotę z tych funduszków przeznaczyć na cele mieszkaniowe, wydać odpowiednie normy i wtedy dopiero będzie można mówić realnie o zmianie pożyczek gotówkowych na amortyzacyjne i wtedy dopiero dadzą się ułożyć i ocenić warunki uzyskania tych pożyczek. W dzisiejszych warunkach o lokacie długoterminowych papierów na większą skalę niema mowy.

Zaleca się Gminom tworzenie organizacyj samorządowych mieszkaniowych dla większych okręgów z siedzibą we większych miastach wojewódzkich (Warszawa, Łódź, Kraków, Poznań, Wilno), któreby z czasem mogły przejąć akcję mieszkaniową na cały okręg, oczywiście działając w ciągłym porozumieniu z dotyczącymi gminami.

7) Dla szybkiego zrealizowania myśli wyżej poruszonych, należałoby jak najspieszniej zwołać konferencję wspólną czynników interesowanych, która poda normy przejściowe, potrzebne dla wyzyskania możliwie jeszcze obecnego sezonu budowlanego i dla ułożenia projektu nowelizacji ustawy o Rozbudowie Miast — konferencje takie winny się odbywać periodycznie w celu omawiania całokształtu spraw mieszkaniowych i nasuwających się praktycznych zarządzeń.

## Polityka budowlana <sup>1)</sup>.

Wpływ budownictwa na stan ekonomiczny kraju, jego stosunki społeczne i zdrowie fizyczne i moralne ludności jest znany i oczywisty. Przemysł budowlany ze wszystkimi gałęziami pochodnymi zajmuje przodujące miejsce w gospodarce krajowej, to też każdy okres rozkwitu lub upadku ruchu budowlanego oddziałuje silnie na gospodarcze i społeczne zjawiska kraju, a skutki tych wahań zaznaczają się zwykle jeszcze przez długie lata po ustąpieniu przyczyn, które je wywołały.

Tylko narody, stojące na bardzo niskim poziomie kultury pozostawiają budownictwo własnemu losowi, dają mu rość dziko, im zaś naród stoi na wyższym szczeblu rozwoju, tem większą troską otacza swe budownictwo, tem intensywniej prowadzi politykę budowlaną.

Pod tym określeniem rozumiemy całokształt świadomych i planowych oddziaływań, dążących do stworzenia budownictwu najkorzystniejszych warunków rozwoju i do kierowania go na tory zmierzające ku technicznemu realizowaniu nowoczesnych postulatów społecznych, zdrowotnych, gospodarczych i artystycznych. Na kształtowanie się budownictwa wpływa cały splot zjawisk społecznych i gospodarczych. Do niedawna nie znaliśmy zupełnie ani pochodzenia, ani istoty tych zjawisk, nie mieliśmy również ustalonych praw, którym one podlegają, nie byliśmy też świadomi środków, któreby można było oddziaływać na te zjawiska ku pożytkowi budownictwa. Dopiero ostatnie lata przynoszą pewne naukowe podstawy polityki budowlanej, ale są one właściwie jeszcze bardzo mało rozwinięte. Wynika z tego, że polityka budowlana nie może być prowadzona szablonowo, nie mogą być przeszczepiane bezkrytycznie najlepsze nawet wzory obce bez gruntownego zbadania istniejącego stanu rzeczy, wytknięcia sobie na podstawie tych badań określonego celu i zakresienia należytego programu działania. Dopiero taki wszechstronnie pomyślany program może być konsekwentnie wprowadzany w życie.

<sup>1)</sup> Referat wygłoszony na Zjeździe Mieszkaniowym Przedstawicieli miast w Warszawie w dniach 27 do 29 czerwca 1926 r.



Na razie powinna sobie postawić polityka budowlana jako najbliższy cel ożywienie zamarłego ruchu budowlanego. Ale gdybyśmy chcieli zgalwanizować go na modłę stosunków przedwojennych, byłibyśmy zgóry skazani na niepowodzenie.

Ażeby ruch budowlany istniał, potrzebne są dwa zasadnicze czynniki: popyt i podaż. Istnienie popytu nie ulega kwestji. Głód mieszkaniowy z rokiem każdym potęguje się ze wszystkimi ujemnymi konsekwencjami społecznymi, jakie za sobą pociąga. Jeżeli zatem niema ruchu budowlanego, to winien temu brak podaży, która w obecnych warunkach nie przedstawia dostatecznie pewnego i zyskowego interesu.

Można stwierdzić niezbicie, że przewrót wywołany przez wojnę światową spowodował bankructwo charakteru lokacyjnego, jakie miało budownictwo w 90% przed wojną. Teraz niema interesu budować do wynajęcia, bo to przynosi mniejsze zyski niż każda inna lokata. Teraz buduje się przeważnie na własność i z tym objawem podstawowym trzeba się bardzo liczyć przy zakresaniu polityki budowlanej, gdyż stwarza on zupełnie nowe jej horyzonty. Pomiędzy producentem budowlanym, a konsumentem ginie jedno ogniwo pośrednie, t. zw. kamienicznik, który lokował w budowie kapitał i z tego kapitału ciągnął zyski.

Na razie objaw ten znalazł ujście w ruchu, a właściwie odruchu spółdzielczo-budowlanym, ale musimy przyznać, że w dotychczasowych wynikach ruch ten daje bilans wybitnie ujemny. Niefachowość, wybujałe potrzeby mieszkaniowe, nie stojące w żadnym stosunku z siłą ekonomiczną, zdemoralizowanie z powodu wahań walutowych i zdevaluowanych kredytów, dały taki rezultat, że wielki stosunkowo kapitał, jaki został przebudowany przez Spółdzielnie dał bardzo nikły efekt, jeżeli chodzi o liczbę powstałych jednostek mieszkaniowych.

Tą drogą iść dalej nie należy: koniecznym jest uprzemysłowienie ruchu budowlanego, musi zjawić się i znaleźć poparcie nowoczesny typ fabrykanta mieszkań, któryby produkował ten towar na własny rachunek masowo, a więc tanio i doskonale pod względem fachowym. Gotowe mieszkania byłyby sprzedawane konsumentom na własność.

Jeżeli postawimy zagadnienie w tej płaszczyźnie, to przekonamy się, że pociąga to za sobą konieczność rewizji i dostosowania całego szeregu pojęć, dokonania zarządzeń i posunięć, do których jest powołany w pierwszej mierze Rząd, jako posiadający najwięcej środków, a następnie samorządy. Działalność Rządu i samorządów powinna być należycie skoordynowana przez jednolity program polityki budowlanej, powinna zabezpieczać się i uzupełniać.

Wyliczę tu w krótkości te środki wpływu jakimi rozporządza

Rząd i samorząd w celu kształtowania polityki budowlanej. Zastrzegam się, że większość tych środków będą stanowiły tematy następnych referatów, nie zamierzam więc zatrzymywać się dłużej nad nimi, chciałbym tylko podłożyć tło i związać w logiczną całość poszczególne zagadnienia.

1. Ustawodawstwo. Nie mówiąc już o konieczności uporządkowania i zunifikowania ustawy budowlanej i wiania w nią ducha czasu, drogą uwzględnienia nowożytnych pojęć technicznych, zdrowotnych i społecznych w zastosowaniu do budownictwa, niezbędną jest rzeczą znowelizować odpowiednio również przepisy prawa cywilnego i hipotecznego, np. co do pojęcia własności pojedynczego mieszkania w domu wielorodzinnym i wynikających stąd konsekwencji prawnych.

W tej dziedzinie mamy do zanotowania jako zdobycz dotychczasową tylko t. zw. ulgowe przepisy budowlane i projekt ustawy budowlanej—i jedno i drugie komplikacja, mechaniczny niemal zlepek istniejących przepisów z 3-ch zaborów bez żadnej głębszej myśli, bez pojęcia o tem, co racjonalna ustawa dać może i powinna dla polityki budowlanej.

2. Rząd i gmina powinny prowadzić bardzo intensywną politykę terenową, mającą na celu w pierwszym rzędzie obniżenie ceny gruntu budowlanego. Koszt nabycia gruntu jest w gospodarce budowlanej zawsze wydatkiem nieprodukcyjnym. Ponieważ cena gruntu budowlanego nie wynika z jego faktycznej wartości, a jest uwarunkowana wyłącznie koniunkturami, czyli zawsze, o ile nie jest równą cenie gruntu rolnego, jest wynikiem spekulacji, trzeba dążyć do obniżenia jego ceny możliwie do granic gruntu rolnego. Oczywiście, że śródmieścia trudne są do opanowania, ale krańce miast powinny być uwzględnione. Cel ten może być osiągnięty dwojako: 1-o drogą ustawowego zmniejszenia intensywności zabudowania i 2-o drogą bezpośredniego oddziaływania przez racjonalne parcelowanie i rzucanie na rynek terenów państwowych i komunalnych przy zabezpieczeniu się od spekulacji przy następnych aljenacjach. Dotąd w dziedzinie polityki terenowej nie widzimy żadnej myśli przewodniej: tereny państwowe rozdawane są szczerze, ale bez żadnych zastrzeżeń i planu, co robi wrzenie zupełnie rabunkowej gospodarki.

3. Specjalny dział polityki budowlanej przedstawia sprawa mieszkaniowa, sprawa posiadająca pierwszorzędny wpływ na kształtowanie się społeczeństwa pod względem moralnym i fizycznym. Na przebieg jej winno się zwracać najbaczniejszą uwagę i wszelkimi środkami wpływać na pomyślné uregulowanie. Niestety wszystko leży odłogiem, nie widzimy najlżejszych symptomatów, ażeby się sprawą choćby interesowano. A przecie dzieją się rzeczy straszne. Ze statystyki gęstości zaludnienia mieszkań warszawskich widać, że 3% ludności Warszawy mieszka luźno, t. j. ma do

użytku więcej niż 1 izbę na osobę, 23% mieszka normalnie, mieszkając po 1 do 2 osób w izbie, zaś 74%, czyli prawie  $\frac{3}{4}$  ludności stolicy cierpi na głód mieszkaniowy. Ilość ludzi mających prawo mniej niż do  $\frac{1}{4}$  części izby wynosi 255.000, co stanowi zgółą  $\frac{1}{4}$  części ogólnej liczby mieszkańców.

Z drugiej strony urzędnik mający 200 zł. uposażenia miesięcznego buduje sobie za pieniądze publiczne mieszkanie 6-o pokojowe, które niezwłocznie podnajmuje pojedynczemi pokojami za grube komorne. Stwierdzam, że dotąd w Warszawie nie wybudowano we wszystkich kolonjach mieszkaniowych bodaj ani jednego mieszkania 2 pokojowego, które przecie przy obecnym głodzie mieszkaniowym powinno być najwięcej wskazanym typem.

Sprawa ta wiąże się bezpośrednio z polityką kredytową rządu. Podstawowym warunkiem otrzymania kredytu zagranicznego na cele budowlane jest wykazanie rentowności obiektów, jakie mają powstać, dostosowanie ich kosztu do siły finansowej nabywcy. Tylko tą drogą zdobędziemy zaufanie pieniądza zagranicznego. Niezależnie od oszczędnego planowania budowli i racjonalnej techniki budowlanej, opartej na masowości produkcji, trzeba koniecznie dążyć do zmniejszenia kosztów budowy przez zwiększenie wydajności pracy robotnika budowlanego, wprowadzenie w przemyśle budowlanym zamiast 1.640 godzin roboczych rocznie 2.300, t. j. tylu, ile pracuje robotnik w każdej innej gałęzi przemysłu i wreszcie obniżenie świadczeń socjalnych z 19,5% najwyżej do 12%, jak się to dzieje np. w Ameryce. Ile czasu upłynie, zanim zdołamy ściągnąć pieniądza zagraniczny na cele budowlane — niewiadomo, a tymczasem musimy się domagać, ażeby przynajmniej te drobne sumy, jakie daje podatek od mieszkań w starych domach, były użyte na kredyty budowlane, a nie służyły do zatykania dziur budżetowych. Sumy te są drobne i potrzeb nie zaspokoją, ale uruchomienie ich utrzyma przynajmniej przy życiu budownictwo do czasu lepszych konjunktur.

Niezależnie od tego skąd pochodzi pieniądź na budowę, trzeba szafować nim celowo i oszczędnie. Nie waham się rzucić tu ważkiego oskarżenia: grosz publiczny został dotąd karygodnie zmarnowany albo na budowę nieodpowiednich jako mieszkania kamienic śródmiejskich, gdzie lwia część wydatków utonęła w drogim placu budowlanym, albo na budowę pałaców nieprzystosowanych do siły finansowej przyszłych lokatorów w licznych kolonjach kooperatywnych. A tak łatwo było potroić przynajmniej dotychczasowy efekt mieszkaniowy budowli wnoszonych z kredytów państwowych, gdyby kredyty te były udzielane na podstawie mądrego statutu opartego o racjonalną politykę mieszkaniową.

Trwonienie grosza publicznego odbywa się jeszcze w jednym kierunku, jak już wspominałem, mianowicie zawdzięczając niefachowej gospodarce budowlanej i dyletantyzmowi kooperatyw. Podkreślam tu jeszcze raz konieczność powstania nowego typu fachowego przemysłowca budowlanego, zajmującego się budową domów i osiedli na własny rachunek, i sprzedażą gotowych jednostek lub grup mieszkalnych. Jeżeli ruch pójdzie w tym kierunku, będzie mogła być osiągnięta masowość produkcji budowlanej, stanowiąca jeden z zasadniczych warunków jej taniości, ale się już teraz trzeba do tego przygotować, trzeba wprowadzić normalizację (standaryzację) materiałów i konstrukcyj budowlanych w najszerszym zakresie. Początki tej pracy już widać, ale odbywa się ona w ogólnym kotle normalizacji przemysłowej.

Tylko masowość produkcji może dać impuls do racjonalnej, naukowej organizacji pracy w przemyśle budowlanym, podobnie jak to się dzieje w wielkich ośrodkach innych gałęzi przemysłu.

Jednym z ważniejszych zadań polityki budowlanej rządu jest przygotowanie zastępców kwalifikowanych pracowników budowlanych — organizacja szkolnictwa zawodowego średniego i wyższego. Niestety i w tej dziedzinie istnieją poważne braki i usterki, które nietylko nie ustępują, ale nawet potęgują się. Na debet tych stosunków należy zapisać jakieś dziwne prądy, zwalczające architektoniczne wykształcenie akademickie.

Niemalym czynnikiem polityki budowlanej Rządu i samorządu jest ich bezpośrednia działalność budowlana, o ile prowadzi się ją planowo i logicznie. Jest ona wtedy bodźcem i przykładem dla inicjatywy prywatnej, lekarstwem na zaognione stosunki mieszkaniowe, artystycznym ogniskiem, promieniującym z monumentalnych budowli państwowych i komunalnych.

Z powyższego bardzo pobieżnego rzutu oka możemy już stwierdzić z całą stanowczością, że dalecy jeszcze jesteśmy od racjonalnej polityki budowlanej.

Wiemy, że całokształt zagadnień polityki budowlanej przedstawia olbrzymi teren w wielu wypadkach mało zbadany, wymagający bardzo intensywnej pracy i bogatej inicjatywy i dużego zasobu wszechstronnej wiedzy, — i że doskonały program odrazu powstać nie może, ale stwierdzić trzeba, że czas który nas dzieli od chwili odzyskania niepodległości mógłby już przynieść choćby zarys takiego programu, którego, niestety, dotąd dożyć nie możemy.

Reasumując powyższe, stawiam następujący wniosek:

Zjazd delegatów Związku miast z dn. 27, 28 i 29 czerwca 1926 r. widzi konieczność nakreślenia programu ogólnej polityki budowlanej, opartego na zasadach racjonalnej oszczędności i największego efektu praktycznego i planowe wprowadzenie tego programu w życie.

## Polityka gruntowa miast polskich.

Znaczenie taniego terenu budowlanego dla zdrowego rozwoju budownictwa mieszkaniowego jest oczywiste.

Niestety koszt parceli budowlanych w miastach, dzięki stałemu wzrostowi miejskiej renty gruntowej, zabiera, w proporcji nieraz zupełnie niedopuszczalnej, znaczną część środków, które powinny pójść na budowę stanowiącą jedyną istotnie twórczą w dziedzinie mieszkaniowej, robotę. Jeśli nie brać pod uwagę inwestycji podnoszących rzeczywistą wartość terenu, samo jego zużytkowanie stanowi poprostu czerpanie znajdującego się w ograniczonej ilości dobra natury, bez żadnego współdziałania pracy ludzkiej.

Wielki wzrost wartości miejskiego terenu i wzrost miejskiej renty gruntowej jest zjawiskiem, które z pracą, z wysiłkiem ludzkim, zastosowanym do poszczególnej parceli nic niema wspólnego; jest to rezultatem skupienia ludzkiego na względnie niewielkiej przestrzeni i pracy wszystkich mieszkańców, powodującej dzięki temu skupieniu rozwój powstającego lub rosnącego osiedla.

Praktycznie wzięwszy, powstający dzięki rozwojowi miast wzrost renty gruntowej może mieć dwojaki charakter:

1) Wzrost renty, który możnaby nazwać normalnym, wynikający z tego, że parcele budowlane, gdy są traktowane jako towar, zachowują się w ten sam sposób jak inne towary: gdy towar w stosunku do popytu staje się rzadki, to jest, gdy skupienie ludzkie staje się większe — teren którego ilość się nie powiększa musi powoli, stopniowo w cenie wzrastać.

Wzrost ten nie daje się zahamować, póki parcela budowlana jest traktowaną jako towar, gdyż jest to towar, którego ilość z góry jest ograniczona, i którego podaż nie może być nigdy dowolnie powiększoną.

2) Wzrost renty nadmierny, spekulacyjny, wynikający nieraz z przeprowadzenia jakiejś poszczególnej linii komunikacyjnej, planu regulacyjnego wadliwego lub zawczasie podanego do wiadomości, z wadliwych ustaw budowlanych, dopuszczających zbyt wysokie zabudowania i t. p.

Zadaniem polityki gruntowej jest: 1) niedopuszczanie do spekulacyjnego wzrostu renty gruntowej i zwalczanie tego wzrostu, 2) skanalizowa-

nie na rzecz ogółu, zabranie na rzecz gminy nieuniknionego w dzisiejszych warunkach wzrostu renty gruntowej możliwie w całości. Polityka gruntowa ma więc z jednej strony nie dopuścić do spekulacji, a z drugiej strony zabrać na rzecz ogółu to co się słusznie ogółowi należy, gdyż jest rezultatem współżycia ogółu, pracy wszystkich mieszkańców i wysiłków czynionych na koszt wszystkich mieszkańców miasta.

Gdyby w tym zakresie chcieć traktować o polityce gruntowej, należałoby poruszyć cały kompleks zagadnień związanych z gospodarką miejską więc przede wszystkim sprawę odpowiedniego planu regulacyjnego i zabudowania, przepisów o zabudowaniu strefowym, sprawę wysokości budowli, gęstości, ulg dla domów o pewnym charakterze i cały szereg zarządzeń o charakterze policyjnym, budowlanym i t. d. Do dziedziny polityki gruntowej należy wówczas także polityka podatkowa, mająca na celu stworzenie takiego systemu podatkowego, któryby obarczał nieruchomość, nie czynione na niej inwestycje, ale opodatkowałby samą rentę gruntową, opodatkowałby place pg. ich wartości i wzrost ich wartości. Polityką gruntową może także być odpowiednia polityka komunikacyjna — właściwa sieć komunikacji i jej ceny.

Tak pojętej polityki gruntowej dotyka cała niemal działalność gospodarki miejskiej i wpływów państwowych na tę działalność.

Istnieje jednak polityka gruntowa w znaczeniu ściślejszem: polityką gruntową gminy w znaczeniu ściślejszem nazywa się bezpośrednia działalność gminy miejskiej na rynku terenowym, zakup terenów przez gminę, posiadanie przez gminę gruntów i zużytkowanie ich drogą odstępowania parcel dla celów budownictwa, przede wszystkim budownictwa mieszkaniowego.

Potrzeba takiej polityki gruntowej, wobec znaczenia ceny placów dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego, nie wymaga dowodzenia.

Z chwilą gdy zgodzimy się na ten pierwszy postulat, że nie należy pozwalać na spekulacyjny wzrost renty gruntowej, z tą chwilą uznajemy że trzeba temu wzrostowi przeciwdziałać. Radykalnym sposobem przeciwdziałania wzrostowi ceny placów byłoby ustanowienie miejskiego monopolu handlu placami. Jednakże i bez takiego monopolu, istniejącego tylko w Finlandji, miasta mogą przeciwdziałać spekulacji gruntowej w sposób bezpośredni. Sposób, który, nie przecząc panującym dziś zasadom popytu i podaży, w tej walce popytu i podaży pozwala miastu zająć stanowisko czynnika powiększającego w określony sposób podaż parceli budowlanych.

Miasta polskie muszą politykę taką prowadzić choćby dlatego, że sytuacja ich pod względem własności gruntowej dziś, z małymi bardzo wyjątkami, niezmiernie jest daleka od koniecznego dla rozwoju miasta stanu rzeczy.

Jeśli nawet stanąć na chwilę na zupełnie zresztą pewnym stanowisku, iż nie jest rzeczą zarządu miasta kłopotać się o taniość porad budowlanych dla chcących budować, to dla nikogo jednak nie ulega wątpliwości, że miasto musi posiadać grunty potrzebne dla zadośćuczynienia swym bezpośrednim zadaniom, niezbędne dla potrzeb użyteczności publicznej.

Ilość tych gruntów w stosunku do całości terytorjum miejskiego winna wynosić najmniej 40%, (20% na ulice i place, 10% parki, 5% boiska i place sportowe, 1/4% place dla zabaw dla małych dzieci, wreszcie 5% pod zabudowania publiczne: szkoły, szpitale, przytulki, hale targowe, ratusze, domy ludowe i t. p.). Zwykle miasto posiada te grunty jedynie w śródmieściu, a przy rozszerzeniu się miasta musi w nowych dzielnicach je zdobyć. Przy właściwym, zarówno pod względem prawodawczym jak wykonawczym, postawieniu sprawy miasto nie jest obowiązane kupować całej tej ilości gruntu, gdyż znaczną część, a przedewszystkiem nieomal całe zapotrzebowanie gruntu pod nowe ulice, powinno otrzymywać bezpłatnie od właścicieli gruntów. Niezawsze jednak ta zasada da się całkowicie przeprowadzić, szczególnie, jeśli podział gruntów w chwili przeprowadzenia planu regulacyjnego daleko już został posuniętym. Miasto więc w okresie swego rozwoju, o ile nie posiada znacznych własnych gruntów w śródmieściu i na peryferjach, jest stałym nabywcą na rynku nieruchomości i wręcz przeciwnie do swych zadań przyczynia się do zwiększenia popytu na grunta, nie zwiększając wcale podaży.

O ile miasto ma grunty własne, choćby grunty te położone były nie w miejscu zapotrzebowania, może uniknąć kupna drogą wymiany z właścicielami prywatnymi. Czasem wymiana taka jest niezbędną ze względu na interes obywatela, którego grunt musi być wywłaszczony ze względu na potrzeby regulacyjne. Niekiedy odebranie określonego terenu nie da się we właściwy sposób zapłacić, bo grunt jest często warsztatem pracy, jedynej pracy, do której jego właściciel jest zdolny i wtedy przez zamianę terenu na gotówkę miasto może mieszkańca doprowadzić do ruiny, podczas gdy posiadanie terenów na zamianę załatwia sprawę ku zadowoleniu stron obu. Trzeba więc tereny posiadać, trzeba je kupować, trzeba do nich dochodzić wtedy, kiedy jest możliwość kupienia ich podług ich rzeczywistej, realnej wartości, jako terenów rolniczych.

Dla zadośćuczynienia potrzebom własnym miasta, t. j. potrzebom użyteczności publicznej, miasto winno posiadać najmniej 20% swego terytorjum, szczególnie, że miasta polskie w przeważnej swej większości przedstawiają drobny zabudowany ośrodek i wielką przestrzeń pozbawioną wszelkich urządzeń inwestycji, a nawet wyznaczonych ulic.

Dopiero posiadając taką ilość gruntów, miasto może myśleć poważnie o przyczynianiu się do obniżania ceny parcel budowlanych, do ułatwiania budowli tym, którzy nie są w stanie wzięć znacznych kapitałów w placach.

#### Zestawienie własności nieruchomości niektórych miast polskich.

MIASTO	1 2 3			U w a g i
	Obszar Administr.	Własność nieruchomości gminy miejskiej	Stosunek %/0 gruntów własnych do obszaru administracyjnego	
Będzin . . . . .	2500 morg	12 morg	0,5	
Białystok . . . . .	—	336,34 ha	8,4	
Bielsko . . . . .	500,27 ha	70 „	14	role, łąki, place
Brodnica . . . . .	1465 „	25 „	16	60 ha poza miastem grunty, pastwiska, place
Brześć n/B . . . . .	nieustalony	93,40,54 „	—	
Bydgoszcz . . . . .	—	524,75,51 „	7,04	
Chełmno . . . . .	1811,28,95 ha	124,24,52 „	69	
Częstochowa . . . . .	—	651mg.240 pr.	—	
Dolsk . . . . .	949,42,98 „	10 ha	1	
Działdowo . . . . .	—	60 mg.	—	parcele budowlane
Gostyń . . . . .	—	34,52,01 ha	—	
Grodzisk (Wlkp.) . . . . .	—	40 mg.	—	na budowę domów mieszkalnych
Grudziądz . . . . .	2098,63,31 „	1372,96,91 ha	66	
Kalisz . . . . .	605 „	95,3 „	15	
Kamień . . . . .	—	196 „	—	las, łąki, rola
Kobylin . . . . .	—	500 mg.	—	rola i łąki
Kostrzyń . . . . .	—	1,45,93 ha	—	parcele budowlane
Kowel . . . . .	1310 „	954 „	73	800 ha wydzierżawiono długoterminowo pod budowę
Koźmin . . . . .	1553,03,78 „	84,70,19 ha	5	łąki, rola, lasy
Krobia . . . . .	—	300 mg.	—	
Królewska Huta . . . . .	617,47 „	54,98 ha	9	

1	2	3	
MIASTO	Obszar Administr.	Własność nieruchomości gminy miejskiej	Stosunek % gruntów własnych do obszaru administracyjnego
Krotoszyn . . . . .	—	207 <sup>1</sup> / <sub>2</sub> mg.	—
Lublin . . . . .	2339,72 ha	81 "	3
Łobżenica . . . . .	—	272 "	—
Miasteczko . . . . .	—	58,74,93 ha	—
Nowe miasto n/Drwęca	—	22 mg.	—
Nowe miasto n/W. . .	300 "	30 ha	10
Nowe-Pomorze . . .	—	233,10,66 "	—
Oborniki . . . . .	—	50 "	—
Odolanów . . . . .	1800 "	60,68,46 "	3,3
Opalenica . . . . .	—	44,60,20 "	—
Piotrków . . . . .	3869 "	353,48,27 "	9
Płock . . . . .	2011,3 "	230 <sup>1</sup> / <sub>2</sub> "	11
Poznań . . . . .	—	1510,09,54 "	22 <sup>1</sup> / <sub>4</sub>
Rakoniewice . . . .	—	6,28,24 "	—
Rawicz . . . . .	1210,85,72 "	126,92,14 "	10
Równe . . . . .	—	4,7 "	0,5
Skarczewy . . . . .	—	21,29,95 "	—
Strzelno . . . . .	1700 "	14 "	0,8
Suwałki . . . . .	—	204 mg.	—
Swarzędz . . . . .	—	10 "	—
Świecie . . . . .	1255,71,91 "	200 ha	15
Szamotuły . . . . .	979,02,37 "	12,80,49 "	1,3
Tczew . . . . .	—	11,75 "	2
Toruń . . . . .	3641,34 "	593,22 "	16,5
Tarnowskie Góry . .	—	33,34,80 "	—
Ujście . . . . .	—	20,26,99 "	—

U w a g i

rola, łąki, pastwiska

rola

w tem 60 mg. lasu

rola

rola

grunt pod budowę

w czem 4% terenów podmiejskich

w czem 481,52,98 ha maj. z. Naramowicze

całe miasto stanowi własność prywatną ks. Lubomirskich

nie nadają się pod budowę

rola

potrzebny dla celów własnych

rola i łąki

oprócz tego 31 ha roli

nadających się pod zabudowę 5,07

17,58 ha pozostało w Niemczech

1	2	3	
MIASTO	Obszar Administr.	Własność nieruchomości gminy miejskiej	Stosunek % gruntów własnych do obszaru administracyjnego
Więcbork . . . . .	—	130 mg.	—
Włocławek . . . . .	1103 ha	45,971 ha	4
Wodzisław . . . . .	1092,74 "	127,61 "	11
Września . . . . .	—	68,26,62 "	—
Wyrzysk . . . . .	—	8 "	—
Zaniemyśl . . . . .	—	18 "	—
Żerków . . . . .	—	30,52,10 "	—

U w a g i

w tem 97 ha lasu

pod budowę

Tablica zestawiona podług bardzo zresztą nielicznych odpowiedzi na rozesłany do 500 miast kwestionariusz, nie daje oczywiście nawet w przybliżeniu charakterystyki własności nieruchomości miast polskich. Jednak i z tej tablicy można ukształtować sobie pojęcie o nędzy gruntowej miast polskich.

Jako rzadki wyjątek podkreślić należy miasto Grudziądz, które posiada  $\frac{2}{3}$  swego terytorjum administracyjnego. Miasto pomimo to nie ustaje w staraniach o zwiększenie swych wpływów na otaczające go grunty: Magistrat dzierżawi daninę państwową o wielkości 1100 mórg, do której przejścia w ręce prywatne napewno nie dopuści. W wyjątkowo pomyślnej sytuacji znajduje się Chełmno, do którego należy 69% terytorjum administracyjnego. Podkreślić też należy działalność Poznania, nie tylko ze względu na względnie pomyślny stosunek gruntów należących do miasta do obszaru administracyjnego stosunek, wynoszący obecnie 22<sup>1</sup>/<sub>4</sub>%, ile ze względu na systematyczną stałą poprawę tego stosunku.

Świadczą o tem następujące cyfry porównawcze:

	1900	1910	1914	1925
obszar administracyjny ha	3.303,30	3.392,06	3,392,06	6.738,14
własność gruntowa miejska	158.05,32	359,69,29	572,47,14	1.510,09,54
%	4,8	10,5	17	22 <sup>1</sup> / <sub>4</sub>

Podkreślić należy, iż właściwy rozwój polityki zakupów terenów przez miasto, przy jednoczesnym powiększaniu obszaru administracyjnego miasta, odbywał się w latach ostatnich za czasów niepodległości i samorządu polskiego. Z pośród miast, które nie nadesłały odpowiedzi na kwestionariusz przeważnie bardzo ubogich w teren, wyłączyć należy Lwów, posiadający znaczne majątki, choć głównie w dość znacznej odległości od miasta położone.

Stolica Polski Warszawa należy do miast najuboższych. Jeśli do gruntów miejskich dodać grunty państwowe, którymi miasto będzie rozporządzać i grunty należące do fundacji administrowane przez miasto, ilość gruntów nadających się do budowy lub dających się przystosować do celów budowlanych, którymi miasto w mniejszym lub większym stopniu będzie mogło dysponować stanowi około 90% powierzchni miasta, około 15% powierzchni zabudowanej i około 10% terenów prywatnych, dających się zabudować.

Szczególna uwaga należy się własności nieruchomości miasta Kowla, stanowiącej  $\frac{3}{4}$  obszaru miejskiego, a pochodzącej z nadania „Królewskiemu Wolnemu Miastu Kowel” przez Zygmunta Augusta.

Grunty te miasto wydzierżawia chcącym budować na okres 12 do 36 lat, mogąc tym samym mieć wpływ decydujący na charakter ruchu budowlanego.

Wręcz odwrotne stosunki panują w drugim mieście wołyńskim — Równie w  $\frac{3}{4}$  swego terytorjum stanowi własność prywatną ks. Lubomirskich, od których dobrej czy złej woli zależy rozwój miasta. Panują też tam stosunki, które wymagają szczególnego wglądu, a może i aktów prawodawczych na przymusowy wykup praw „właścicieli” miasta na rzecz gminy.

Podobne, a pod pewnymi względami jeszcze gorsze jest położenie miast: Dąbrowskiego Zagłębia Węglowego, (Sosnowiec, Dąbrowa, Czeladź i t. d.), w których znaczna część terenów miejskich należy do Towarzystw Węglowych. Tereny te podlegają poza tem Ustawie Górniczej, zupełnie nie uwzględniającej interesów miast i uniemożliwiającej rozwój i bezpieczeństwo. Jest to sprawa, którą nowa ustawa budowlana powinna uwzględnić; obrona uzasadnionych interesów górnictwa bynajmniej nie wymaga podporządkowania zdrowia i bezpieczeństwa ludności miejskiej zarządom kopalnianym.

Ogólny obraz niewątpliwie jest niezbyt pocieszający i świadczy o konieczności prowadzenia przez miasta stałej uporczywej akcji, mającej na celu rozszerzenie własności nieruchomości miasta.

Działalność ta wymaga istnienia planu regulacji i zabudowy miasta. Jeżeli tego planu, choćby w ogólnych zarysach, nie ma, to wtedy działal-

ność gminy będzie zawsze przypadkowa, będzie polegała na okazyjnym kupnie tego, co przypadkowo władzom miejskim trafia w ręce.

Podstawą polityki gruntowej, pierwszą koniecznością umożliwiającą jej właściwe prowadzenie jest stworzenie odpowiedniego planu regulacyjnego miasta, z określeniem przeznaczenia poszczególnych części miasta, i podziału miasta na strefy budowlane i określeniem dla każdej dzielnicy sposobów użytkowania gruntu i zabudowania.

Plan regulacyjny powinien zerwać z pojęciem, które nie wiadomo skąd, ale niezmiernie mocno weszło w nasze mózgi, pojęciem, że z chwilą określenia granicy administracyjnej miasta, każdy teren z natury rzeczy staje się terenem budowlanym. Skutkiem tego teren, który wczoraj sprzedawano na włóki czy morgi, jako teren rolniczy, od jutra sprzedają na metry, stopy czy łokcie, dlatego tylko, że sfera interesów miasta, że jego granica administracyjna została w pewien sposób określona.

Tymczasem to jest niesłuszne, nie ma żadnej zasady, ażeby sposób użytkowania terenu miał być uzależniony od postanowienia o charakterze administracyjnym.

Plan regulacyjny musi obejmować nietylko tereny budowlane przedzielone powierzchniami komunikacyjnymi, zielenią odpoczynkową, higieniczną i estetyczną, ale zielenią użytkową, grunty rolne i ogrodnicze.

Coraz częściej, szczególnie w dzielnicach przemysłowych, tam gdzie rozwój miasta idzie nadzwyczaj szybko, zjawia się konieczność robienia planu regulacyjnego, nietylko na okręg administracyjny jednego miasta; plan regulacyjny musi wychodzić poza jego granice, musi obejmować całe połacie, które leżą między miastami sąsiadującymi i ciężącymi do siebie. Jeżeli się tego nie zrobi w swoim czasie, nie przyjdzie do regulacji kraju; to dojdziemy i my do tych nieszczęśliwych objawów wielkich, wielomiljonowych miast — kilometrów kwadratowych kamienic, niczem nie przedzielonych, w których rezultacie powstają nietylko trudności komunikacyjne, ale uniemożliwienie normalnego życia, spotykane w większych miastach zachodu; my jeszcze możemy tego uniknąć przez właściwe ułożenie planu regulacyjnego, opartego na doświadczeniu zachodu.

Część terenów, nie podlegających zabudowaniu, a pozostawionych na cele gospodarki rolnej i warzywnej, będzie niewątpliwie użytkowaną dla eksploatacji działkowej przez t. zw. ogródki robotnicze. Istnienie gęstego koszarowego zabudowania, którego dla niektórych części miasta i w przyszłości uniknąć się nie da, wymaga tego surogatu ogródka przy domu. Własny ogródek jest jedynym miejscem w którym w sposób fizycznie moralnie i społecznie zdrowy robotnik i jego rodzina może zużytkować produktywnie czas wolny po 8-o godz. dniu roboczym. Oszczędność na prze-

wozie, magazynowaniu, stratach przy przechodzeniu produktu z rąk do rąk, możliwości zastosowania odpadków i śmieci domowych czyni produkcję ogródków robotniczych szczególnie wydajną.

Ze wszystkich więc względów trzeba, by plan regulacyjny miast przewidywał przestrzenie przeznaczone na stałe pod ogródki działkowe. Da się to znacznie łatwiej przeprowadzić jeśli miasto będzie właścicielem znacznych, nabytych w odpowiednim czasie terenów, jeśli wpływ jego na rynek placów będzie poważny, jednym słowem, jeśli będzie prowadziło wydatną politykę gruntową.

Konieczność prowadzenia tej polityki gruntowej, polityki zakupu i posiadania gruntów przez miasta, została przez prawodawstwo Rzeczypospolitej Polskiej kilkakrotnie uznana i podkreślana. Uznanie to ma dotychczas często charakter raczej teoretyczny aniżeli praktyczny.

W ustawie o reformie rolnej, począwszy od pierwszego uchwalenia jej zasad, aż do ostatnich ustaw, mających mieć charakter wykonawczych, zostało stwierdzone, że miasta mają prawo do otrzymania wszystkich terenów prywatnych podlegających przymusowemu wykupowi i wszystkich terenów państwowych, położonych w sferze interesów tych miast. To samo wyraźnie i mocno zostało powiedziane w ustawie dotyczącej rozbudowy miast, gdzie Państwu zostało nakazane oddanie miastom wszystkich położonych w miastach terenów zbędnych dla celów państwowych.

Grunty państwowe winny, o ile chodzi o cele użyteczności publicznej, być oddane miastom bezpłatnie, o ile zaś chodzi o tereny mieszkaniowe, powinny być oddane po cenie możliwie najniższej. Te postanowienia ustaw mogą niewątpliwie w wysokim stopniu przyczynić się do ułatwienia działalności miast polskich. Z tych uprawnień miasta powinny korzystać w jaknajszerszej mierze i nie odwlekając, nie zrażając się trudnościami, nieraz bardzo wielkimi, czynionymi przez władze państwowe; widocznie trudno jest władzom tym zrzec się gruntów, którymi zarządzają i które w tej chwili posiadają. Miasta wykazują pod tym względem więcej zrozumienia potrzeb państwowych niż odwrotnie — Piotrków, Włocławek, Działdowo odstąpiły grunty miejskie Państwu dla potrzeb o charakterze użyteczności publicznej. Dotychczas wiem tylko o 3-ch miastach, którym urzędy ziemskie formalnie i faktycznie przekazały grunta. Wszystkie te trzy miasta znajdują się w b. zaborze pruskim.

Zarząd miasta Śmigiel jeszcze za czasów zaborczych nabył od Urzędu Ziemskiego 8,22,42 ha roli na rozbudowę miasta, w roku zaś bieżącym kupił od Okręgowego Urzędu Ziemskiego w Poznaniu dalsze 14,98,00 ha roli łączącej się bezpośrednio z miastem.

Tereny są czasowo wydzierżawione aż do przygotowania planu rozbudowy i ustalenia warunków odstępowania parcel.

Magistrat Wyrzyska nabył w 1922 roku osadę od Urzędu Ziemskiego, lecz odnośny urząd dotychczas nie ustalił definitywnej ceny kupna.

Miasto Środa nabyło państwowy ośrodek ziemski 45,08,86 ha, z których 32,50,00 przeznaczono dla celów rozbudowy miast. Z obszaru tego sprzedano 10 ha miejscowej Spółce Ziemskiej, która przeprowadza budowę domów mieszkalnych (osad podmiejskich). Zdaje się, że i część gruntów, które powiększyły majątek Poznania, pochodzą od państwa. Nie wszystkie jednak miasta mogą się pochwalić pomyślnym rezultatem swych zabiegów.

W Żninie utworzono w 1922 r. Spółkę Osadniczą, do której przystąpiło 30 członków. Starano się otrzymać ziemię należącą do domeny państwowej Góra, położonej tuż pod miastem, lecz ziemi tej dotąd nie uzyskano. Nie otrzymano także innych terenów z tejże domeny, które władze rolne, wbrew życzeniom miasta oddały w dzierżawę hr. Platerowi, chociaż miasto pragnęło zużytkować grunty na cele budowy domów mieszkalnych.

Szamotuły, już od dłuższego czasu czynią usilne zabiegi w celu uzyskania około 500 mórg folwarku państwowego Świdliny, z zamiarem zajęcia się odstępowaniem terenów dla celów budowlanych.

Strzelno, graniczące z domeną państwową, czyni starania o uzyskanie części gruntu podmiejskiego dla celów rozbudowy.

Podobne kroki czyni Lublin.

Działdowo stara się w Ministerstwie Reform Rolnych o obszar dworski Księżydwór i domeny państwowe Malinowo.

Skierniewice starają się o otrzymanie niezbędnego miastu terenu położonego w środku miasta, tymczasem Ministerstwo Robót Publicznych chce podobno teren ten sprzedać z licytacji pomimo protestów Zarządu miasta Skierniewic.

Są to zjawiska, które trudno wytłómaczyć. Jediną przyczyną nieprzyznania miastu potrzebnych mu terenów może być potrzeba państwowa. Brak zatwierdzonego planu regulacji i rozbudowy może być przyczyną powstrzymania przydziału lub sprzedaży terenu państwowego gminie, w żadnym zaś razie dysponowanie tym terenem wbrew intencjom gminy.

Niewątpliwie nie tylko kilka wymienionych wyżej miast otrzymało lub starało się, przeważnie bezskutecznie, o grunty państwowe, jednak ogólna ich ilość jest b. mała. Widać stąd, że większość miast nie uprzytamnia sobie znaczenia powiększania swych terenów, ani znaczenia tej ustawy. Należy zaznaczyć, że nie wszystkie miasta są otoczone terenami państwowymi, do których mają prawo, nie wszystkie mają w swem sąsiedztwie

domeny czy tereny państwowe, jednakże nietylko tereny państwowe, ale i tereny prywatne mogą na zasadzie Ustawy o reformie rolnej, być przejęte przez miasto, więc i w kierunku otrzymania tych terenów miasto powinno wytyżać swe siły.

Znaczną przeszkodą w uzyskaniu, zarówno terenów podlegających przymusowemu wykupowi, jak i innych potrzebnych miastu dla jego rozwoju, jest szkodliwe a niestety mocno ugruntowane przeświadczenie, iż tworzenie zapasu gruntów przez miasta nie jest koniecznością uzasadniającą przymusowy wykup. Znalazło to swój wyraz nawet w Ustawie o rozbudowie miast, zakazującej wywłaszczenie dla tworzenia zapasu gruntów.

Póki ten przepis ustawowy nie zostanie zmodyfikowanym, póki wywłaszczenie dla celów użyteczności publicznej nie będzie ułatwionem i póki to pojęcie użyteczności publicznej nie zostanie rozszerzonym, prowadzenie polityki gruntowej przez miasta będzie bardzo trudnem.

Przecież podstawą tej polityki musi być zapas gruntów, przecież zapas ten winien być tworzonym w czasie, gdy cena ziemi nie przekracza wartości terenów rolnych, nabywanie zaś przez ciała kolegjalne lub urzędy terenów drogą dobrowolnego układu, bez możności stosowania, choćby tylko groźby przymusowego wykupu, jest niezmiernie trudne i przeważnie b. kosztowne.

Przy sposobności warto zwrócić uwagę także na niebezpieczeństwo, jakie dla rozwoju miast i dla planowej polityki gruntowej stanowią niektóre z postanowień rządowego projektu nowej „Ustawy budowlanej”, będącej pod wielu względami wielkim krokiem wstecz w stosunku do ustaw obowiązujących obecnie w Polsce (szczególniej w b. zaborze pruskim). Postanowienia te, nakazując kupno terenów potrzebnych dla realizacji planu regulacyjnego w określonym krótkim terminie, w istocie uniemożliwiają to kupno i, wymagając zbędnych w danym okresie finansowych ofiar, utrudniają w wysokim stopniu kupno terenów zapasowych w czasie, gdy ono jest możliwem i wskazanem.

Wogóle zakup przez miasto gruntów stanowiących własność prywatną idzie przeważnie bardzo powoli. Miasta ograniczają się zwykle do kupowania tylko dla określonych celów użyteczności publicznej i to w chwili, gdy potrzeba gruntu staje się nagląca.

W ten sposób w ostatnich latach powiększyły swój majątek Piotrków, Włocławek, Płock, Rawicz, Lublin, Częstochowa.

Do rzędu tych miast zaliczyć należy i Warszawę, choć istniał w jej działalności zakupów okres świadomego dążenia do tworzenia zapasu gruntów, napotykanego niestety na liczne przeszkody. To dążenie znajduje swój wyraz, choć mało świadomy, i w innych miastach, w kupnach

„okazyjnych“ do których przyznają się niektóre z miast, j. n. Kalisz (7 ha w 1925 r.).

Niewiele miast zaznacza wyraźnie, iż kupuje grunty dla rozbudowy, dla odstępowania na cele budowlano-mieszkaniowe.

Należy do nich wzmiankowany już Grodzisk, często w tym celu nabywający grunty, Września, (magistrat Wrześni w 1924 r. nabył od Gminy Żydowskiej dawny cmentarz, który rozparcelował pomiędzy 7 właścicieli jako grunta budowlane), Oborniki, Puck, Grodzisk WKP. (40 mg w 1921 r.). Wodzisław nabywał dla parcelacji grunt dawniej, Chojnice już w 1911 r. Inne miasta natomiast (np. Odolanów) zapowiadają przystąpienie do akcji zakupów. Szereg miast prowadzi samodzielną akcję mieszkaniową, czy to równoległe z akcją przydziału gruntów budowlanych, j. n. Grudziądz, czy też ograniczając się do budowy i wynajmu mieszkań (Bielsko, które w tym specjalnie celu nabywało grunty, Chełmno, Kalisz, Tczew).

Specjalna wzmianka należy się miastu Tarnowskie Góry, które buduje domy i sprzedaje je na raty amortyzacyjne.

Z powyższych cytat daje się łatwo skonstatować, że rzeczywiście zupełnie świadomą politykę gruntową prowadzą w Polsce prawie wyłącznie miasta b. zaboru pruskiego. Tam też znajdujemy w pewnej ilości miast istnienie specjalnego Funduszu Gruntowego, czy, jak go Poznań nazywa — Funduszu Nabycia Gruntów. Oczywiście nie jest to tylko fundusz pieniężny, bo przede wszystkim własnością jego są grunta. Do tego funduszu, stanowiącego oddzielną jednostkę rachunkową i administracyjną, w pewnym momencie miasto, w danym wypadku Poznań, przekazuje, jako aktywa, wszystkie grunty, których nie zajęto jeszcze całkowicie na stałe dla ściśle określonych celów administracyjnych. Dotyczy to wszystkich gruntów, choćby miały kiedyś być użyte dla jakiegoś celu administracyjnego, o ile tylko nie są kupione specjalnie dla tego celu. Dalszym aktywem funduszu gruntowego są pretensje ze sprzedaży gruntów, specjalny kapitał zakładowy oraz kwoty przeznaczone z pożyczek zaciągniętych na zakup gruntu.

Pasywami funduszu są niepokryte zaliczki na zakup gruntów, reszta ceny kupna gruntów, hipoteki na gruntach tych zapisane. Na pokrycie reszty ceny kupna i dalszy zakup gruntów poznańskie „Przepisy zasadnicze o utworzeniu i administracji funduszu gruntowego” z 1905 r. przewidywały pożyczkę w wysokości 10 milionów marek.

Z chwilą kiedy Fundusz zaczyna operować wszystkie dochody ze sprzedaży gruntów z dzierżaw, wszystkie przychody administracyjne i t. d.



stanowią dochód Funduszu. W razie odstąpienia gruntów na cele administracyjne, wartość ich musi być z Kasy Miejskiej przekazana do Funduszu.

Jeśli grunt jest zajęty przejściowo przez wydział lub instytucję miejską, musi ona opłacać czynsz dzierżawny Funduszu. Poza Poznaniem fundusz taki istnieje w Mysłowicach (Kasa nabycia realności), w Królewskiej Hucie, w Mikołowie, w Obornikach, Odolanowie, Krotoszynie. Dewaluacja pozbyła jednak w ostatnio nazwanych miastach fundusz ten wszelkiego praktycznego znaczenia, zmuszając do odbudowania tej pożytecznej instytucji.

Istnienie takiego funduszu gruntowego który, jak widzimy, równie dobrze może być zastosowanym w małych jak i wielkich miastach, jest daniem właściwej polityce gruntowej odpowiedniego narzędzia, ułatwiającego praktyczną działalność pod względem finansowo-technicznym.

Samo posiadanie gruntów nie jest jeszcze właściwą polityką gruntową, należy je w odpowiedni sposób użytkować. Pies leżący na sianie niewiele sam korzysta i nikomu korzyści nie przysparza. Tezauryzowanie gruntów, powiększanie majątku nieruchomości gminy samo przez się nie daje żadnego pożytku. By być pożytecznymi grunta muszą móc stać się przedmiotem obrotu i być użytkowanymi pod budowę.

Tu jednak nasuwa się pytanie, w jaki sposób grunta należące do gminy należy sprzedawać lub odstępować, by w bardzo prędkim czasie nie przeszły do rąk spekulantów i nie stały się narzędziem walki z działalnością gminy, mającą na celu zmniejszenie wzrostu renty gruntowej i przejęcie tego wzrostu na rzecz gminy.

Łatwo bowiem może się zdarzyć, że wysiłki gminy mające na celu zapewnienie taniego gruntu budującym się i taniego mieszkania ludności, przyczynią się jedynie do powiększenia zysków nabywców parcel, o ile odstępowanie ich będzie się odbywało bez ograniczeń. Dotychczas większość miast polskich, które prowadzą politykę gruntową, dokonywa sprzedaży parceli budowlanych, pomimo to, że wiekowe doświadczenie przekonują, że bynajmniej nie jest to najwłaściwszy system użytkowania ich. Zrozumienie niebezpieczeństwa jednak istnieje, gdyż w niewielu tylko miastach sprzedaż jest sprzedażą bezwarunkową, nie zawierającą żadnych zastrzeżeń.

Z miast, które odpowiedziały na ankietę, tylko Brześć nad Bugiem wyraźnie zaznaczył, że sprzedaje parcele każdemu chcącemu kupić na zasadzie cen osiągniętych na licytacji. W ten sposób zarząd miasta Brześcia, zamiast przeciwdziałać wyższości cen gruntu, przyczynia się do jej podniesienia, dążąc jedynie do osiągnięcia bezpośredniego zysku dla Kasy Miejskiej. Widać, że polityka gruntowa może być (jak to zresztą było robione i przez cały szereg miast niemieckich) prowadzoną z punktu widzenia czysto

fiskalnego. Miasta kupują pewne terytorja, w najlepszym razie przeprowadzają komunikację, inwestycje i starają się te terytorja sprzedać jaknajdrożej, uzyskując jaknajwiększy dochód dla Kasy Miejskiej.

Można mniemać, że i taka polityka gruntowa jest lepszą niż żadna, gdyż spekulacyjny zysk zabiera na korzyść ogółu, drogą wzięcia bezpośredniego udziału w spekulacji. Jednak spekulacja, szczególnie spekulacja na krótką metę ma dwa końce i miasto może zamiast zysku ponieść stratę. Cena gruntu w mieście w ciągu dłuższego okresu czasu nie spada nigdy, ale zdarzają się niewątpliwie momenty, kiedy po wielkich powodzeniach spekulacji, następuje cofnięcie się cen. Jeżeli miasto, które prowadzi taką politykę gruntową, jest zmuszone ze względów finansowych do sprzedaży gruntu w takiej chwili, wtedy ponieść może stratę bardzo nawet poważną, narażającą na szwank cały budżet miejski. Ale nawet znaczne zyski nie usprawiedliwiają społecznej szkodliwości systemu, przyczyniającego się do śrubowania cen gruntu. Gdy się raz wejdzie na tę drogę zapomina się o głównym celu polityki gruntowej, którym jest tanie mieszkanie. Pomnąc o tem, większość miast, które sprzedają grunta, stawiają jako warunek zabudowanie ich w określonym terminie.

Nie czyni tego, poza Brześciem, tylko Mikołów, sprzedający grunta po cenie „faktycznej ich wartości”. Żadnych zastrzeżeń nie uczynił także Magistrat m. Środy, sprzedając 10 ha „Spółce Ziemskiej”, której charakter jednak dawał gwarancje, iż teren nie będzie przedmiotem spekulacji. Natomiast Płock, odstępując Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej urzędników samorządowych i Spółdzielniom Stowarzyszeń Budowlano-Mieszkaniowych urzędników państwowych, komunalnych i prywatnych grunt miejski, po cenie niskiej, której spółdzielnie wpłacają przy zawarciu około 10%, a resztę szacunku w ciągu lat 10, zastrzegł, że place, utworzone z nabytych gruntów muszą być zabudowane w terminie trzechletnim od daty nabycia; niezabudowane w tym terminie place przechodzą z powrotem na własność miasta, a żaden z członków spółdzielni nie może otrzymać w przydziale placu większego nad  $\frac{1}{3}$ , wyjątkowo  $\frac{1}{4}$  morgę.

Grudziądz sprzedaje place budowlane po cenie wynoszącej  $\frac{2}{3}$  ceny przedwojennej (z roku 1914), stawiając warunek zabudowania terenu w określonym czasie.

Wodzisław w termin zabudowywania dla parcel, odstępowanych osobom prywatnym po cenie własnego kosztu, a spółce budowlanej znacznie niżej tej ceny, określa na rok, względnie 2 lata.

Mysłowice odstąpiły we wrześniu 1924 i w maju 1925 grunt spółdzielniom budowlanym z zastrzeżeniem wykończenia budowli mieszkalnych do 31 grudnia 1927 r. Ta sama gmina miejska odstąpiła — po cenie

stosunkowo znacznie wyższej — grunt pod budowę fabryki mebli, żądając od właścicieli wybudowania tej fabryki i domu mieszkalnego dla robotników.

Oborniki odstępują parcele drogą sprzedaży na dogodnych warunkach, prolongując cenę kupna na dłuższy czas, stawiając jako warunek pobudowania w przeciągu 1—2 lat na kupionej parceli budynku mieszkaniowego lub zakładu przemysłowego.

Parcela przechodzi na własność kupującego dopiero po ukończeniu budowy w stanie surowym.

Odolanów w kontrakcie kupna sprzedaży zastrzega, iż kupujący obowiązany jest do określonego terminu wybudować dom mieszkalny conajmniej dla trzech rodzin, gdyby zaś tego, pomimo przyznanego mu kredytu rządowego, nie uczynił, cała cena kupna, wpłacona przy zawarciu umowy, wraz z kosztem przepada, a plac budowlany przypada miastu Odolanów z powrotem, bez żadnego odszkodowania; gdyby zaś kupującemu kredytu rządowego nie przyznano, to także przypada ów plac budowlany miastu Odolanów z powrotem, a miasto wraca cenę kupna bez procentów.

Chełmno sprzedaje parcele na długoterminową spłatę, stawiając warunki natury estetycznej („kupujący powinien, aby Magistratowi wpływ na wygląd ulicy umożliwić, przy pertraktacji o cenę kupna, rysunek przedłożyć, z którego wynika wygląd fasady domu, mającego być stawianym frontem do ulicy, jako też wygląd opłocenia realności od ulicy”).

O ile plac budowlany nie zostanie zabudowany w ciągu jednego roku domem mieszkalnym to kupno uważa się za nieistniejące. Rozpoczęte zabudowania przejmuje Magistrat po cenie ustalonej przez Komisję mieszaną.

Podobny warunek umieszczonym jest w ofertach, przedkładanych w Chojnicach reflektantom na kupno gruntu do podpisu, z tą różnicą że o szacunku niewykończonej nieruchomości decyduje tam ostatecznie miejska Komisja budowlana.

Puck, Brodnica, Żerków, Gniewkowo odstępują parcele jedynie na cele budownictwa mieszkaniowego.

Gostyń w r. b. nie tylko odstępuje bezpłatnie parcele pod budowę domów mieszkalnych, pod warunkiem że budynek będzie zamieszkały w ciągu roku, ale nawet przyznaje budującym domy mieszkalne 1000 zł. zapomogi bezwrotnej, o ile w domu, poza właścicielem, jeszcze 2 lokatorów uzyska mieszkanie.

Na drogę bezpłatnego odstępowania gruntów wszedł także Tczew w jednym wypadku dla spółki osadniczej, Świecie n/Wisłą i Toruń, pod warunkiem wybudowania domu w ciągu roku.

Najbardziej szczegółowo określone warunki o ustępowaniu parcel budowlanych opracowały władze miejskie Bydgoszczy. Obowiązuje tam Statut, dotyczący sprzedaży parcel budowlanych, położonych na terenach, należących do gminy m. Bydgoszczy, zatw. przez Magistrat 28/1—1925 i Radę Miejską 19/II—1925.

Statut wylicza 16 kompleksów terenowych, położonych w różnych częściach miasta i przeznaczonych na parcelację, celem umożliwienia obywatelom kupna gruntów pod budowę domów mieszkalnych blisko miejsca pracy, i określa cenę kupna, w zależności od położenia na 0,10 do 5,00 zł. za metr kwadratowy.

Cena kupna może być spłacona w ciągu 30 lat ratami w wysokości 2—3% od ceny kupna przy odsetkach 4% od pozostałej ceny.

Przy zapłaceniu całej ceny kupna w dniu zawarcia kontraktu cena redukuje się na 50%.

Moment rozpoczęcia spłat amortyzacyjnych i procentu od ceny kupna następuje po upływie 6 roku od zawarcia kontraktu, w ciągu tego czasu nabywca płaci tylko dzierżawę za grunt.

Wszystkie te nadzwyczajnie dogodne dla nabywcy warunki znajdują swe ukoronowanie w p. 6 działu II.

„Jeżeli budowa wykończona będzie, t. zn. że ubikacje będą zdadne do zamieszkania, w przeciągu dwóch lat, licząc od dnia zawarcia kontraktu, natenczas przypadająca cena kupna będzie anulowana, zaś ukończenie budowy w trzech latach zniża cenę kupna o 50%”.

Postanowienie to dotyczy nawet zwrotu sum już wpłaconych i równoznacznem jest z bezpłatnem oddawaniem gruntu pod budowę.

Okazując tak dalece idącą pomoc chcącym i umiejącym budować, Statut Bydgoski z drugiej strony zastrzega zwrot parceli, w razie gdyby budowla postępowała nie dosyć szybko, przyczem rozpoczęte budowle przechodzące na własność miasta szacuje Komisja mieszana.

Jednakże i to postanowienie jest złagodzone, gdyż Magistrat może udzielić nabywcy prolongaty sam na rok a na dalsze lata za zgodą Rady Miejskiej, przyczem nabywca za każdy rok prolongaty płaci karę w wysokości 15% ceny kupna.

Statut zawiera poza tem szereg warunków dotyczących budowy i wreszcie niezmiernie ważne postanowienie, mające na celu uniemożliwienie spekulowania bezpłatnie otrzymanym od miasta gruntem. Zarząd miasta Bydgoszczy słusznie uważa, że o ile zadaniem gminy jest dopomóc swym mieszkańcom do zdobycia dachu nad głową, to w żadnym razie nie może ono pozwolić na bogacenie się jednostek na rachunek ogółu.

W tym celu sformułowanym jest j. n. prawo odkupu:

„Gminie miejskiej przysługuje prawo odkupu sprzedanej parceli w razie, jeżeliby każdorazowy właściciel chciał ją sprzedać, o czym takowy jest obowiązany listem poleconym zawiadomić Gminę miejską. Prawo odkupu przysługuje Gminie miejskiej w ciągu 1 miesiąca, licząc od dnia otrzymania wspomnianego zawiadomienia.

O ile parcela nabyta za gotówkę lub na spłaty jeszcze nie będzie zabudowana, to ceną odkupu jest cena faktycznie zapłacona bez doliczenia zapłaconych procentów, a o ile jest już częściowo lub zupełnie zabudowaną, to cenę odkupu oznaczają rzeczoznawcy przez obie strony zawezwani.

W razie nie przyjścia do zgody rzeczoznawców, takowi powołują superarbitra. W razie braku zgody co do osoby superarbitra należy o wyznaczenie takowego zwrócić się do prezesa Sądu Okr. w Bydgoszczy. W ten sposób ustalona kwota winna być wypłacona przez Magistrat w ciągu 14 dni, licząc od dnia wydania orzeczenia przez rzeczoznawców. Orzeczenie rzeczoznawców ma dla stron skutki prawomocnego wyroku sądowego”.

Uważałem za niezbędne dłuższe zatrzymanie się nad Statutem Bydgoskim, widząc w nim, niezależnie od poszczególnych postanowień, godny do naśladowania przykład dobrze przemyślanego stosunku władz miejskich do spraw użytkowania gruntów miejskich.

Postawiony przez cały szereg miast warunek, dotyczący wybudowania na odstąpionej parceli domu mieszkalnego w określonym terminie, oraz formalne załatwienie przewłaszczenia dopiero po wybudowaniu, uniemożliwiają spekulację parcelą budowlaną odstąpioną przez miasto. Jest to jednak środek, który nie przeszkadza by ten, który dom wybudował, nie spekulował tym domem po wybudowaniu i nie osiągał w ten sposób szczególnych zysków na koszt gminy miejskiej. Można śmiało twierdzić, że byłyby one osiągnięte na koszt gminy, wobec tego, że gmina grunt stanowiący własność publiczną bezpłaćnie budującemu oddała.

Temu ma zaradzić zastrzeżone przez Statut Bydgoski prawo odkupu.

Prawo odkupu a nie pierwokupu, jak je zastrzega np. Królewska Huta. To ostatnie, stanowiące prawo kupienia po cenie oferowanej przez innego nabywcę, może stanowić raczej podniecie do spekulacyjnych lub nawet fikcyjnych transakcyj. Przewidywane w Statucie Bydgoskim prawo odkupu teoretycznie nie pozostawia możliwości realizowania zysku spekulacyjnego.

Oprócz Bydgoszczy i Królewskiej Huty prawo kupienia zabudowanej lub niezabudowanej nieruchomości zastrzega sobie w kontraktach sprzedaży Magistrat Odolanowa, przyczem cenę kupna ma oznaczyć taksa sądowa.

„Celem zapewnienia pierwokupu płaci kupujący i jego następcy corocznie z góry, począwszy od roku 1924 do 15 stycznia każdego roku jedną

markę polską lub odpowiednią kwotę do Kasy Miejskiej w Odolanowie. Te zastrzeżenia muszą być w Oddziale II księgi wieczystej umieszczone”.

Opłata jednej marki czynszu rocznie zmienia całkowicie charakter transakcji, tracącej tem samem znaczenie zwykłego aktu kupna i sprzedaży. Właściciel nieruchomości, jak właściciel włości rentowej, zostaje ograniczony w prawie rozporządzania swą własnością. Ograniczenie to dotyczy tylko wypadku sprzedaży; nabywca nie może sprzedać parceli, o ile pierwotny właściciel Zarząd Miasta, który w ten sposób zachował sobie pewne zwierzchnie prawa nad nieruchomością, zechce skorzystać ze swego prawa odkupu.

Zawarowanie tej opłaty 1 marki rocznie świadczy o tem, iż Magistrat m. Odolanowa zdawał sobie sprawę z tego, iż dochodzenie jakichkolwiek praw po całkowitem pozbyciu się prawa własności jest niezmiernie trudnem a nieraz zupełnie beznadziejnem. W rezultacie Odolanów uczynił krok bardzo poważny ku podzielonemu władaniu.

Dalszym niezbędnym krokiem jest zerwanie ze sprzedażą parcel i ustępowanie ich chcącym budować na prawie zabudowy.

Prawo zabudowy, pozwalające być właścicielem budowli wzniesionej trwale na obcym gruncie, stanowiące przedmiot obiegu zarówno między żyjącymi jak i na wypadek ich śmierci, całkowicie zabezpiecza interesy budujących, pozwalając jednocześnie właścicielowi pierwotnemu zastrzec sobie cały szereg praw, ograniczających użytkownika.

Prawo zabudowy, traktowane przez prawodawstwo jako nieruchomość, do której stosują się wszystkie przepisy prawne o nabywaniu i przenoszeniu własności, może być obciążane pożyczką hipoteczną tak samo, jak każda rzeczywista nieruchomość. Budynek, wzniesiony na prawie zabudowy, traktowany jest jako przynależność prawa zabudowy i nie może być oddzielnie od prawa sprzedany lub obciążany.

Wszystkie zastrzeżenia, czynione przy sprzedaży parcel są wątpliwe. Prawo własności, traktowane jeszcze powszechnie jako jus utendi et abutendi (prawo użycia i nadużycia), nie znosi żadnych ograniczeń. Spór o niestosowanie się właściciela do ograniczeń umieszczonych w akcie kupna—sprzedaży musiałby być rozstrzyganym na długiej drodze procesów o bardzo wątpliwym dla gminy rezultacie. Znanymi są wypadki, gdy zastrzeżenia czynione w akcie sprzedaży nieruchomości były przez sądy uchylane. Widzimy zresztą, że zastrzeżenia te dotyczą tylko budowy i ewentualnie pierwszej transakcji sprzedażnej.

Tymczasem w interesie publicznym leży niewątpliwie ograniczenie nabywcy parceli nietylko co do zabudowania parceli i jej pierwszej sprze-

daży, ale także co do dalszego nią obrotu i sposobu użytkowania, tego nie można uczynić wyzbywając się prawa własności.

Wyrazem tego poglądu było umieszczenie w Ustawach 21/7 1921, 28/7 1922 i 22/IX 1922, określających sposób użytkowania niektórych gruntów państwowych w Warszawie a przeznaczonych dla budownictwa mieszkaniowego, przepisu pozwalającego na odstępowanie parcel na prawie wieczystej dzierżawy.

Stosowana w Warszawie wieczysta dzierżawa (emfiteuza) w bardzo małym jednak stopniu zabezpiecza interes publiczny 27 umów zawartych przez Okręgową Dyрекcję Robót Publicznych w Warszawie (gdyż w Warszawie do niedawna rozdziałem gruntów zajmował się Rząd a nie miasto); zawierają one poza określeniem czynszu i laudemium, jako jedyne ograniczenie użytkowania, obowiązek wybudowania w określonym terminie (3—4 letnim) domu mieszkalnego.

Jedyną sankcją spełniania obowiązku użytkownictwa jest prawo Skarbu Państwa żądania w drodze sądowej rozwiązania umowy wieczysto-dzierżawnej. Państwo zastrzegło sobie prawo pierwokupu za cenę równą zaofiarowanej, względnie w braku porozumienia za cenę szacunkową ustaloną wg. zasad T-wa Kredytowego Miejskiego, przy każdorazowym zamierzonym odstąpieniu praw umowy wieczysto-czynszowej. Prawo to, zawierające dwie sprzeczne alternatywy, nie przedstawia żadnej realnej wartości.

Ostatnio zawierane umowy dają pozatem czynszownikom prawo zastąpienia umowy o wieczystą dzierżawę przez umowę kupna-sprzedaży placu na ulgowych warunkach, przekreślając tem samem intencje prawodawcy. Z prawa tego nabywcy tem skwapliwiej korzystać będą, że zmusza ich do tego polityka Banku Gospodarstwa Krajowego, uzależniająca od nabycia gruntu na własność wysokość pożyczek udzielanych na wniosek Komitetów Rozbudowy.

W ten sposób Bank Rządowy uważa udzielenie pożyczki hipotecznej, zabezpieczonej na nieruchomości wybudowanej na gruncie należącym do rządu, za mniej pewne i dlatego przyczynia się do zmniejszenia majątku rządowego.

To niezrozumienie znaczenia podzielonego władania jest dość ogólnem, u nas zaś bardziej jeszcze rozpowszechnionem niż gdzieindziej. Wszędzie istniał czas, gdy banki udzielające pożyczek hipotecznych czyniły to bardzo niechętnie, jeżeli szło o budowlę wzniesioną na cudzym gruncie; jednakże pod tym względem następuje już pożądana zmiana, czego przykładem bliskie zwińnięcie, jako zbędnego, Miejskiego Banku Hipotecznego w Hadze.<sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> Patrz „Polityka Gruntowa na 3-im Międzynarodowym Zjeździe Miast” w lutym zeszycie „Samorządu Miejskiego” r. 1926 str. 90 i 91.

Zwalczanie nieuzasadnionych uprzedzeń sfer finansowych, ułatwianie zdobycia kredytu drogą gwarancji gminy lub tworzenia własnych instytucji hipotecznych, dających pożyczki na drugą hipotekę i tem wzmacniających pierwszą, w ścisłej są łączności z polityką gruntową, opartą na podzielonym władaniu.

W Polsce, a przedewszystkiem w byłej Kongresówce uprzedzenie do podzielonego władania charakteryzuje nie tylko sfery finansowe, ale przede wszystkim prawnicze.

Stosowane raczej na zasadzie zwyczaju niż prawa, dzierżawy wieczyste w Polsce traktowane są przez prawników, jako szkodliwy przeżytek średniowiecza, a wszelkie domagania się wprowadzenia współczesnego prawa zabudowy nie napotykały dotychczas w Ministerstwie Sprawiedliwości właściwego traktowania<sup>1)</sup>. Wielokrotne domaganie się organizacji miast zostało wreszcie uwzględnione przez Senat, który 22 kwietnia 1925 r. wezwał Rząd Rzeczypospolitej do przedłożenia Sejmowi projektu ustawy o zabudowie, przed 1 października 1925 r. Projekt ten został wreszcie (17 kwietnia 1926 r.) wniesionym do Sejmu (Druk Nr. 2418), jednakże w formie nie zadawalniającej polityki gruntowej.

Potrzebom tym odpowiada najlepiej obowiązujące obecnie w b. zaborze pruskim „Rozporządzenie z dnia 15 stycznia 1919 r.,” przewidujące „powrót” prawa zabudowy do gminy, w razie niedotrzymania przez użytkownika zasadniczych warunków ustanowionych przy odstąpieniu prawa zabudowy. Jest to jedyny sposób zachowania wpływu gminy nie tylko na dalszy obrót odstępną parcelą ale i na sposób jej użytkowania, np. wysokość komornego pobieranego w domach pobudowanych na prawie zabudowy. To znaczenie prawa zabudowy w walce ze wzrostem renty gruntowej miejskiej dotychczas w Polsce mało było uwzględniane, nawet przez gminy, które je stosują.

Miasto Kraków w listopadzie 1921 r. zawarło „kontrakt o prawie budowli” ze „Spółką mieszkaniową dla miast”.

Spółka mieszkaniowa wystawiła w roku 1922 dwa budynki drewniane jednopiętrowe w ogrodzie, obejmujące małe mieszkania, złożone z dwóch pokoi i kuchni i jednego pokoju i kuchni, z klozetami dla każdego mieszkania i wspólnymi łazienkami w suterynach. Jeden z tych budynków jest zamieszkały od dnia 15 kwietnia 1922 r., a drugi od 1 czerwca 1922 r.

Oprócz Spółki mieszkaniowej uzyskały od Gminy miasta Krakowa prawo budowli na gruntach miejskich:

Kuratorjum Akademii Górniczej,  
Spółdzielnia mieszkaniowa przy Pl. Jabłonowskich,

<sup>1)</sup> Patrz T. Toeplitz „Prawo zabudowy”, *Ekonomista* R. XXV, str. 24—72.

Dom Akademicki,  
Towarzystwo Gimnastyczne „Sokół” — Oddział wioślarski,  
Fabryka „Sacha” Spółka naftowa,  
Towarzystwo Sierot żydowskich,  
Towarzystwo Urzędników Magistratu i inne.

Prawo to narazie zostało nadane na lat 30 do 80-ciu za czynszem wynoszącym maksymalnie 5% wartości danego gruntu. Czynsz ten jednak zwykle jest obniżony, a w pewnych wypadkach nawet Gmina miasta Krakowa dopłaca pewne kwoty dla obniżenia czynszów z mieszkań w budynkach wystawionych na gruntach miejskich.

Magistrat Poznański od czasu administracji polskiej odstępuje tereny budowlane wyłącznie tylko na prawie zabudowy: dotychczas zawarto w Poznaniu 9 takich umów na przestrzeń 23.326 metr. kwadr. gruntu.

Umowy te jednak nie wyzyskują w pełni uprawnień, które daje Ustawa obowiązująca na ziemiach b. zaboru Pruskiego.

Par. 12 zawieranej umowy daje użytkownikowi prawo nabycia parceli na własność w drodze kupna w ciągu lat 5 od daty zawarcia umowy, ale dopiero po jej zabudowaniu.

Cenę kupna ustalają władze miejskie, a w razie niezgodnienia z nabywcą — sąd polubowny, złożony z delegata użytkownika i arbitra wybranego przez nich, wyznaczonego przez przewodniczącego Izby Handlowej i Przemysłowej.

Istnienie Par. 12 osłabia w znacznym stopniu znaczenie zawieranych umów, które mają wobec tego przedewszystkiem znaczenie uniemożliwienia spekulacji gruntem niezabudowanym i przyspieszenia zabudowania parcel. Z 9 kontrahentów (przemysłowców, wyższych urzędników i spółdzielni budowlanych) dotychczas 3 skorzystało z par. 12 kontraktu i nabyło parcele w drodze kupna na własność.

Został więc tu popełniony ten sam błąd, co w umowach wieczysto-dzierżawnych w Warszawie.

Miasta polskie dotychczas w niewielkim tylko stopniu zajmowały się polityką gruntową i nie wszystkich jej sposobów się imaly.

Zaczątki tej polityki, nieraz bardzo poważne, widoczne są w niektórych miastach, szczególnie w miastach b. zaboru pruskiego.

Pobieżny, z konieczności bardzo niepełny, przegląd stosunku niektórych miast polskich do polityki gruntowej pozwala jednak na wyciągnięcie konkluzji.

Miasta polskie mogą i muszą prowadzić politykę gruntową: powinny one tworzyć fundusze gruntowe, uzyskiwać grunty, drogą przejęcia od rządu przymusowego wykupu i dobrowolnych układów, powinny grunty te

użytkować, i odstępować parcele budowlane chcącym budować. Odstępowanie powinno być połączone z zastrzeżeniem dotyczącym pobudowania domów w określonym terminie.

Miasta winny zastrzegać dla siebie prawo odkupu parcel i budowli bez uwzględnienia zysków spekulacyjnych nabywcy.

Miasta nie powinny wyzbywać się całkowicie prawa własności parceli i możliwości kontroli nad jej użytkowaniem, odstępując je przedewszystkiem na zasadach prawa zabudowy.

(Referat powyższy wygłoszony był na Zjeździe Mieszkaniowym Zw. M. P., odbytym w dn. 27--29 czerwca r. b.) (Przyp. Redakcji).

## Działalność Komitetu Rozbudowy m. st. Warszawy.<sup>1)</sup>

### W s t ę p.

Zastój ruchu budowlanego, spowodowany nienormalnymi warunkami ekonomicznymi po wojnie, zaczyna budzić się u nas i rozwijać, dzięki wysiłkom całego społeczeństwa, odczuwającego od długich lat fatalne skutki, wywołane tym zastojem.

Od chwili powstania Niepodległej Odrodzonej Polski Rząd zajął się akcją budowlaną, zmuszony przede wszystkim brakiem pomieszczeń na instytucje rządowe i lokali mieszkalnych dla swych urzędników. W troskę zadość uczynienia tym pierwszym potrzebom, rozpoczęły się roboty budowlane, prowadzone i subsydjowane przez Państwo w latach 1919 — 1921. Następnie do akcji budowlanej przyłączyła się inicjatywa prywatna, zorganizowana w spółdzielnie budowlane i mieszkaniowe oraz różne organizacje o charakterze samopomocy społecznej, wreszcie osoby i przedsiębiorstwa prywatne.

Wzrastające zainteresowanie się sprawami mieszkaniowymi, liczne i różnorodne wystąpienia i zabiegi sfer zainteresowanych, domagających się od Rządu i Gminy dostarczenia kapitału i terenów budowlanych, przyczyniły się do wydania ustawy z dn. 26/IX—1922 r. w przedmiocie rozbudowy miast, na mocy której miały powstać u nas, na wzór zagranicy, specjalne urzędy—komitety rozbudowy miast, mające na celu zorganizowanie akcji budowlanej w sposób planowy.

Ustawowe powierzenie tej akcji miejskim urzędom zostało podyktowane względami natury praktycznej: gminy miejskie, w których zarządzie ześrodkowuje się gospodarka miejska, mają całkowitą możliwość prowadzenia akcji budowlanej w sposób należyty, dostosowując pokrewne gałęzie gospodarki miejskiej do potrzeb rozbudowy miasta.

Uzgodnienie planu rozbudowy miasta z ogólnym planem regulacyjnym oraz możliwość szybkiej realizacji tych planów przez gminy miejskie — są to najpoważniejsze argumenty, przemawiające za oddaniem samorządom miejskim prowadzenia akcji rozbudowy.

<sup>1)</sup> Referat wygłoszony na Zjeździe mieszkaniowym Zw. M. P., odbytym w dniach 27 — 29 czerwca 1926 r.

Wychodząc z powyższego założenia, ustawa z dn. 29 kwietnia 1925 r. o rozbudowie miast, nakładająca na gminy miejskie obowiązek budzenia inicjatywy prywatnej w zakresie ruchu budowlanego i prowadzenia samodzielnej akcji budowlanej w celu pomnożenia liczby lokali mieszkalnych w mieście, oddała do rozporządzenia gminom grunta państwowe, niezbędne pod zabudowę i na potrzeby ogólne miasta, oraz fundusze, przeznaczone na pożyczki budującym.

Tereny pod zabudowę i dogodne kredyty—są to najważniejsze czynniki, sprzyjające ruchowi budowlanemu. O ile więc, w wykonaniu ustawy tej, miasta uzyskają jedno i drugie — staną one przed wielkim zadaniem stworzenia nowych wzorowych osad i kolonij mieszkalnych oraz uporządkowania istniejących.

Pozostała działalność z dziedziny rozbudowy zakreślona ustawą, jak budowa domów mieszkalnych oraz produkcja i gromadzenie materiałów budowlanych, również powierzona miastu, w przeciwieństwie do działalności terenowej i pożyczkowej, niema szans rozwoju, do czasu wyszukania funduszy na ten cel, gdyż ustawa, nakładająca ten obowiązek na miasta, nie przewiduje żadnego sposobu sfinansowania tych przedsięwzięć. O ile projektowana nowela do ustawy o rozbudowie miast nie przewidzi źródeł na pokrycie tej akcji, komitety rozbudowy miast, w wykonaniu ustawy, będą musiały wynaleźć same fundusze na budowę domów dla pracowników i bezdomnych oraz na założenie wytwórni materiałów budowlanych.

### *Działalność Komitetu do wydania ustawy z dn. 29/IV—25 r.*

Stołeczny Komitet Rozbudowy powstał w listopadzie 1920 r., początkowo jako Komisja, powołana przez Magistrat w celu opracowania i przyspieszenia uchwalenia przez Sejm ustawy o komitetach rozbudowy oraz przygotowania dla przyszłego komitetu możliwych warunków pracy.

Dzięki udziałowi posłów warszawskich i współpracy ze Związkiem Miast Polskich, Komisji udało się przyspieszyć wydanie ustawy o rozbudowie miast i wywalczyć zamieszczenie w ustawie o wykonaniu reformy rolnej zastrzeżeń, uwzględniających gruntowe potrzeby miast. Poza przyspieszeniem uchwalenia tych ustaw, Komisja Rozbudowy czyniła wszelkie wysiłki celem wydania przez Sejm ustawy o prawie zabudowy. Pomimo, że ustawa ta nie została dotychczas wydana, projekty, złożone w swoim czasie przez Komisję, posłużyły za materiał uzupełniający do projektu, jaki jest opracowywany w ministerstwach.

Biuro wykonawcze Komisji Rozbudowy zajęło się zebraniem materiału z dziedziny mieszkaniowej i rozbudowy miast: wydawnictwa, dotyczące głodu mieszkaniowego i sposobów walki z nim, materiały dotyczące pra-

wodawstwa mieszkaniowego u nas i zagranicą, i różne referaty w sprawie mieszkaniowej z ostatnich lat.

Pozatem biuro opracowało dane statystyczne, dotyczące ruchu budowlanego w Stolicy i temu podobne materiały przygotowawcze.

Większą część materiałów, dotyczących akcji budowlanej zagranicą, Komisja uzyskała za pośrednictwem konsulatów i poselstw zagranicznych i Ministerstwa Spraw Zagranicznych, a nawet Międzynarodowego Biura Pracy przy Lidze Narodów.

Dzięki powyższym materiałom wszelkie projekty, jakie powstawały w Komisji, oraz propozycje, jakie były kierowane do niej, były opracowywane rzeczowo na podstawie ścisłych danych oraz doświadczenia zagranicy.

Po wskazówki i instrukcje zwracały się do Komisji Rozbudowy m. st. Warszawy: Kraków, Łódź, Lublin, Piotrków, Poznań oraz wiele miast prowincjonalnych, którym udzielano wyczerpujących informacji, przesyłając różne projekty, instrukcje, statuty i t. p.

Po przeprowadzeniu prac przygotowawczych i organizacyjnych, w dn. 19 czerwca 1923 r. został powołany na miejsce Komisji Rozbudowy — Komitet Rozbudowy, na mocy wydanej ustawy z dn. 26 września 1922 roku w przedmiocie rozbudowy miast.

Wobec tego, iż do ustawy tej nie wydano rozporządzenia wykonawczego, działalność Komitetu oparta na ustawie „papierowej” nie mogła być owocną. To też do czasu wydania ustawy z dn. 29 kwietnia 1925 r. na uwagę zasługuje tylko działalność prowadzona niezależnie od ustawy, finansowana przez Miasto.

Do robót tych należą następujące:

1) wybudowanie 2 domów dla osób eksmitowanych z domów walcących się, zawierających 147 jednoizbowych lokali mieszkalnych;

2) budowa domu dla pracowników miejskich przy ul. Raszyńskiej, zawierającego 21 mieszkanie

oraz opracowanie:

1) projektu budowy cegielni miejskiej na Burakowie, budowę której rozpoczęto w 1925 roku, 2) planów terenów państwowych, mających być przekazanymi miastu pod zabudowę i na cele użyteczności publicznej, 3) planów robót inwestycyjnych dla tych terenów, 4) projektów urządzenia parków, zieleńców i bulwarów, 5) wykazów placów niezabudowanych, posiadających inwestycje miejskie, 6) materiału, dotyczącego placów niezabudowanych, podlegających opodatkowaniu w myśl ustawy z dn. 26 września 1922 r. o rozbudowie miast, 7) ścisłych danych, co do robót prowadzonych przez warszawskie spółdzielnie mieszkaniowe i sposobów finansowania tych robót, 8) przepisów w sprawie przymusowej naprawy domów

zniszczonych oraz 9) warunków udzielania pożyczek miejskich: a) na wykończenie domów i b) na remont domów grożących bezpieczeństwu publicznemu.

#### *Działalność Komitetu po wydaniu ustawy z dn. 29/IV—1925 r.*

Dzięki wykonaniu wymienionych wyżej robót przygotowawczych, Komitet Rozbudowy m. st. Warszawy po uchwaleniu nowej ustawy z dnia 29/IV—1925 r. o rozbudowie miast i niezbędnego rozporządzenia wykonawczego do niej, okazał się zdolny do niezwłocznego działania we wszystkich kierunkach, przewidzianych ustawą.

Po dokonaniu niezbędnych formalnych zmian w istniejącym statucie Komitetu, uzależnionych od brzmienia nowej ustawy, Komitet w tym składzie, jaki został obrany po uchwaleniu pierwszej ustawy, przystąpił do działalności, rozszerzając odpowiednio swe biuro wykonawcze, składające się do 1925 roku z 3-ch pracowników.

Dla sprężystego załatwiania spraw, wyjednano zgodę Magistratu do samodzielnego decydowania na prawach Magistratu spraw wydawania pożyczek miejskich i rządowych, i prowadzenia robót specjalnych, przekazanych Komitetowi, oraz załatwiania spraw administracyjnych.

Pomimo, iż od czasu wydania ustawy i ogłoszenia rozporządzenia wykonawczego z dn. 8 czerwca 1925 r. do końca roku pozostało zaledwie pół roku na akcję objętą ustawą, Komitetowi udało się osiągnąć w ciągu tego okresu czasu pomyślne rezultaty, które zostały uwidocznione w ekspozycjach, złożonych przez Komitet Rozbudowy na bieżącą wystawę.

Niezależnie od danych, wyszczególnionych w licznych wykresach, opracowanych przez Komitet, należy zobrazować działalność obecnego Komitetu pod względem organizacji i metod pracy.

Organizacyjnie Komitet dzieli się na 6 działów: 1) kredytowy, 2) terenowy, 3) budowlany, 4) produkcji materiałów budowlanych, 5) polityki osiedleńczo-mieszkaniowej i 6) ogólny.

#### *Dział kredytowy.*

Dział kredytowy obejmuje akcję, związaną z wyjednywaniem funduszy miejskich i rządowych na cele rozbudowy i przydzielaniem ich budującym w formie pożyczek długoterminowych, miejskich, na warunkach zatwierdzonych przez Radę Miejską w dn. 26/II i 25/VI—1925 r. oraz pożyczek rządowych na podstawie ustawy z dn. 29/IV—1925 r. o rozbudowie miast.

Z kontygentu kredytów budowlanych, przydzielonego m. st. Warszawie na 1925/6 rok, w sumie 17.250.000 zł., Komitet Rozbudowy przyznał

w 1925 r. — 201 pożyczek (w tem 232 wnioski) na sumę zł. 16.964.550 na budowę oraz 72 pożyczki na remont, na sumę 357.000 zł., razem 273 pożyczki, na sumę ogólną zł. 17.321.550. Z tego zł. 71.550, jako sumę przekraczającą kontygent, pozostawiono do wypłaty z kontygentu 1926 r.

Największą sumę uzyskały kooperatywy — zł. 9.728.900 czyli 57%. Następnie osoby i przedsiębiorstwa prywatne — zł. 5.052.650 — 30%. Wreszcie instytucje różne, nieobliczone na zysk — zł. 2.183.000 — 13%.

Pod względem charakteru robót, podział przyznanych pożyczek w 1925 r. przedstawia się następująco: 1) na wykończenie domów udzielono — zł. 7.860.900 — 46%, 2) na doprowadzenie domów rozpoczętych pod dach — zł. 3.965.200 — 24%, 3) na rozpoczęcie domów i doprowadzenie ich pod dach — zł. 5.138.450 — 30%.

Rozpatrując przyznane pożyczki podług kategorii właścicieli i charakteru robót, okazuje się, iż na ogólną sumę kredytu, przyznanego spółdzielniom, wypada procentowo: na wykończenie domów — 55%; na wyprowadzenie domów rozpoczętych pod dach — 23%, na rozpoczęcie nowych — 22%.

Z ogólnej sumy kredytu, udzielonego organizacjom nieobliczonym na zysk, na wykończenie domów wypada — 27%; na wyprowadzenie domów rozpoczętych pod dach — 30%, oraz na nowe domy — 43%.

Z ogólnej sumy kredytu przyznanego osobom prywatnym wypada: na wykończenie — 38%, na wyprowadzenie domów rozpoczętych pod dach — 21%, na rozpoczęcie nowych domów — 41%.

Cyfrы te charakteryzują, wybitnie istniejący ruch budowlany w Stolicy, wskazując jakie organizacje były przygotowane do akcji budowlanej i w jakim stopniu.

Pierwsze miejsce zajmują spółdzielnie mieszkaniowe, które większą część kredytu otrzymały na wykończenie domów, będących już pod dachem, następnie — inicjatywa prywatna; ostatnie miejsce zajmują organizacje społeczne. Charakterystyczną cechą jest, iż o kredyty na nowe domy wystąpiła najenergiczniej inicjatywa prywatna, nie biorąca poważnego udziału w ruchu budowlanym z lat poprzednich.]

Poza przyznaniem pożyczek na budowę Komitet Rozbudowy, opierając się na art. 4 ustawy o rozbudowie miast, przyznał z funduszy rządowych 72 pożyczki na remont na sumę zł. 357.000. Po przyznaniu wnioski Komitetu zostały przesłane do Banku Gospodarstwa Krajowego, celem dalszego załatwienia. Do dn. 15 marca 1925 roku bank zatwierdził 42 wnioski na sumę zł. 196.400, z czego wypłacił 18 pożyczek na sumę 59.100 zł.

Znikoma liczba pożyczek, wypłaconych przez bank, tłumaczy się tem, iż warunki stawiane przez Bank Gospodarstwa Krajowego przy zabezpieczeniu pożyczek są częstokroć nie do wykonania przez właścicieli. O tym

fakcie świadczą liczne zażalenia, składane do Komitetu w sprawie niemożności zadośćuczynienia wymaganiom banku, jak np. ustąpienia pierwszeństwa dla pożyczki rządowej przed innymi, figurującymi już na hipotecę domu oraz złożenia weksli, żyrowanych przez osoby majątkowo odpowiedzialne. Utrudnienia te, uniemożliwiające podjęcie pożyczek rządowych, przyznanych przez Komitet na remont domów grożących zawaleniem, paraliżują niemiernie działalność Komitetu w tej dziedzinie.

Po za przyznaniem wyżej omawianych pożyczek rządowych, Komitet udzielił z miejskich funduszy: 12 pożyczek na wykończenie domów, na sumę zł. 486.000, w tem 8 spółdzielniom mieszkaniowym i 4 organizacjom samopomocowym, oraz 99 pożyczek na remont domów grożących bezpieczeństwu publicznemu, na sumę zł. 513.450, czyli ogółem 111 pożyczek z funduszy miejskich na sumę zł. 999.450.

Pożyczki miejskie, jako dogodniejsze (2% i 3% w porównaniu do rządowych 6%), stanowią większą ulgę dla budujących, niż pożyczki rządowe, przeto i znaczenie ich, pomimo niewysokiej sumy ogólnego kredytu, jest wielkie. Szczególnie da się to powiedzieć o miejskich pożyczkach remontowych, dzięki którym w Warszawie w krótkim czasie zabezpieczono 97 obiektów od zawalenia i w ten sposób uchroniono setki mieszkańców od eksmisji i pozbawienia dachu nad głową.

Pomimo przyznania licznych pożyczek, wyszczególnionych powyżej, Komitet Rozbudowy nie uwzględnił całkowitego zapotrzebowania 1925 r., z powodu braku odpowiednich funduszy. Na ogólną ilość 781 podań, złożonych o pożyczki, uwzględniono 386 podań, czyli połowę.

#### *Dział terenowy.*

Dział terenowy obejmuje sprawy przejmowania gruntów państwowych od Rządu na rzecz miasta pod budowę nowych kolonij mieszkalnych, urządzenie parków, bulwarów, i pod budowę użyteczności publicznej.

Po opracowaniu planów regulacyjnych, Komitet wystąpił w ciągu 1925 r. na Magistrat i Radę Miejską z wnioskami w sprawie wystąpienia do Ministerstwa Robót Publicznych o przekazanie na zasadzie ustawy z d. 29.IV 1925 r. o rozbudowie miast następujących gruntów państwowych: 1) części dóbr poduchownych „Raszyn”, w celu odstąpienia pod zabudowę; 2) fortu Dąbrowskiego pod zieleńce, place i zabudowę; 3) fortu XI Gocławskiego na cele zabudowy, oraz pod ulice, parki i zieleńce; 4) części Żoliborza na cele rozbudowy; 5) terenów państwowych pomiędzy ulicami: Suchą, Wawelską, Raszyńską i Filtrową pod zabudowę; 6) terenów przy ul. Kawencyńskiej pod budowę remizy tramwajowej na Pradze, o ogólnej powierzchni 83 ha



2.136 m<sup>2</sup>, z czego najwięcej przypada na okręgi podmiejskie XXVI, XX i XVII, nadające się pod budowę nowych kolonij mieszkalnych.

Poza dokonaniem powyższych wystąpień, Komitet opracował schemat umowy na odstąpienie terenów tych pod zabudowę budującym.

Podania o przydział terenów państwowych, przyjęte w 1925 r., w liczbie 87, dotyczą: 77 przydziału gruntów pod zabudowę — przeważnie domkami luźno stojącymi, 7 pod budowę użyteczności publicznej, 3 pod boiska sportowe.

#### *Dział budowlany.*

Dział budowlany obejmuje samodzielną akcję budowlaną Komitetu, mającą na celu zwiększenie liczby lokali mieszkalnych w mieście. W 1925 r., dzięki prowadzeniu robót, rozpoczętych w latach poprzednich, ukończono: 1) główny pawilon domu przy ul. Raszyńskiej i 2) baraki, o których była mowa wyżej. Na roboty te w 1925 r. wydano 860.297,14 zł. z ogólnych funduszy miejskich.

Mieszkania wykończone przy ul. Raszyńskiej, jako przeznaczone dla pracowników miejskich, zostały przydzielone najbardziej potrzebującym — przez Komisję Mieszkaniową Magistratu. Lokale zaś w barakach dla bezdomnych zostały podnajęte przez Wydział Opieki Społecznej i Szpitalnictwa osobom eksmitowanym z domów zniszczonych, na zasadzie przepisów, opracowanych przez Komitet.

#### *Dział produkcji materiałów budowlanych.*

Dział produkcji materiałów budowlanych dotyczy działalności Komitetu, mającej na celu utworzenie zakładów przemysłowych dla produkcji materiałów budowlanych. W pierwszych latach działalności Komisji Rozbudowy projektowano budowę tartaku w Mieni, dla przygotowania budulca, oraz budowę cegielni miejskiej na Burakowie. Pierwszy projekt został zaniechany na skutek braku odpowiednich funduszy, drugi, dotyczący budowy cegielni miejskiej — rozpoczęto realizować w 1925 r., od czasu, gdy została powołana do życia w dn. 9.VI.1925 r., na wniosek Komitetu — Komisja Budowy Cegielni Miejskiej. W skład tej komisji weszło 6 osób: Prezydent Miasta, jako Przewodniczący, oraz 5 członków, wybranych zśród Komisji Rozbudowy.

Na budowę cegielni miejskiej, obliczonej na 50 milionów sztuk cegły rocznej produkcji, wydano w 1925 r. ogółem zł. 232.226 — i przeprowadzono następujące roboty:

1) wybudowano bocznice kolejową, pomiędzy koleją Warszawa —

Młociny, a terenem cegielni miejskiej na Burakowie; 2) wybudowano estakadę drewnianą; 3) rozpoczęto budowę 3 domów administracyjnych.

Zakupiono: 1) maszynę parową, 2) kotły parowe, 3) maszyny ceglarskie.

#### *Dział polityki osiedleńczo-mieszkaniowej.*

Dział polityki osiedleńczo-mieszkaniowej obejmuje prace, związane z zaznajamianiem się: 1) ze stanem sprawy mieszkaniowej w Stolicy, 2) sposobami walki z wadliwymi stosunkami mieszkaniowymi u nas i zagranicą, 3) wzorowym projektowaniem domów i całych kolonij mieszkalnych oraz 4) opracowywaniem wszelkich wniosków w tej dziedzinie, celem prowadzenia działalności Komitetu w sposób planowy, wywierający wybitny wpływ na ukształtowanie się ruchu budowlanego.

Dla badania tych spraw, Komitet przyjął również udział w Międzynarodowym Związku planowania i rozbudowy Miast i Wsi i Miast-Ogrodów, mającego siedzibę swoją w Londynie.

Z wniosków, opracowanych przez Komitet w 1925 r., zasługują na uwagę następujące:

1) wnioski, dotyczące podziału kredytu, przydzielonego m. st. Warszawie na cele rozbudowy pomiędzy budujących, na mocy których przydzielono:

dla kooperatywy	— 40%
„ osób prywatnych na wykończenie domów	— 20%
„ „ „ „ nowe domy	— 20%
„ instytucyj samopomocowych	— 10%
na rezerwę	10%

ogólnego funduszu, w uznaniu, iż każdej z wymienionych grup należy się pomoc finansowa;

2) wnioski w sprawie kolejności załatwiania podań. Kolejność załatwiania podań w obrębie każdej z wymienionych wyżej grup, została uzależniona od stopnia wykonania robót. W pierwszym rzędzie załatwiono podania, dotyczące domów, będących pod dachem, następnie podania, dotyczące domów rozpoczętych, wreszcie podania w sprawie pożyczek na nowe domy projektowane;

3) wnioski w sprawie wysokości udzielanych pożyczek. Chcąc krótki okres pożyczkowy 1925 r. (rozpoczęty w czerwcu 1925 r., po ogłoszeniu ustawy o rozbudowie miast) zużytkować najintensywniej, Komitet postanowił udzielać w 1925 r. pożyczki w takiej wysokości, w jakiej całkowite użycie ich w ciągu pozostałego okresu budowlanego będzie możliwe. Na

domy będące pod dachem wydawano pożyczki wystarczające na całkowite ich wykończenie, względnie na wykończenie poszczególnych pawilonów (w odniesieniu do obiektów większych). Na budowie rozpoczęte udzielano pożyczek na doprowadzenie domów pod dach, celem zabezpieczenia domów od ujemnych działań atmosferycznych. Na budowie nowo-projektowane udzielano pożyczek również na wyprowadzenie pod dach, czyli 30% kosztorysu. Pozatem w stosunku do nowych domów ustanowiono normy oszczędnościowe, zatwierdzone przez Komisarjat Budowlany Ministerstwa Skarbu, mające na celu popieranie mieszkań małych 2—3 pokojowych w sposób następujący:

a)	dla mieszkań 2 pokojowych	ustalono powierzchnię	65 m. <sup>2</sup>
b)	" " 3 " "	" "	85 "
c)	" " 4 " "	" "	110 "
d)	" " 5 " "	" "	130 "

z tem, by pożyczki były obliczane na podstawie tych norm, niezależnie od powierzchni, przewidzianej w projektowanym domu. Mieszkania większe i wieloizbowe, otrzymały w ten sposób pożyczki mniejsze;

4) wnioski w sprawie obliczania przez Komitet kosztorysów przy udzielaniu pożyczek. Za podstawę do obliczeń kosztu budowy domów przyjęto po naradach, odbytych w Komitecie i Ministerstwie Skarbu, koszt 1 m.<sup>3</sup> za 45 zł.

Pozatem w wyniku dyskusyj, prowadzonych na posiedzeniach, Komitet przy udzielaniu pożyczek brał pod uwagę zdolność finansową i fachową budującego: budowle zaprojektowane bardziej ekonomicznie, kierowane przez fachowców, miały pierwszeństwo przed innymi. Następnie, pomimo powszechnej tendencji, zmierzającej do budowy domków jednorodzinnych, willowych, Komitet chętnie udzielał w 1925 r. pożyczek na domy koszarowe, ze względu na możliwość uzyskania tą drogą większej ilości mieszkań, przy mniejszym nakładzie kapitału, mając na uwadze w pierwszym roku działania konieczność zaspokojenia w jaknajwiększym stopniu głodu mieszkaniowego. W podobnym stopniu Komitet załatwiał podania o pożyczki na nadbudowę (rozpoczęte), wychodząc z założenia taniości powstałych tą drogą mieszkań, posiadających wszystkie niezbędne inwestycje, założenie których w domach nowych, szczególnie zaś willowych, położonych na krańcach miasta, jest w obecnych czasach tak wielce utrudnione.

Na ile zbadanie i opracowanie wniosków wyżej wymienionych ma doniosłe znaczenie, świadczy fakt, iż niektóre z nich zostały włączone do regulaminu, ogłoszonego przez Komisarjat Budowlany, jako obowiązujący inne komitety rozbudowy miast.

Poza tem Komitet Rozbudowy m. st. Warszawy, jako stołeczny, często służy wzorem dla miast prowincjonalnych, zwracających się po różne informacje do Komitetu.

#### *Dział ogólny.*

Dział ogólny Komitetu dotyczy administracji i organizacji Biura Komitetu, opracowania budżetu i preliminarza budżetowego, komunikatów i sprawozdań na Komitet i Magistrat oraz wszelkich spraw, związanych z prowadzeniem Biura Komitetu, których w 1925 roku było—2.472.

Zarząd Komitetu odbył w 1925 roku 66 posiedzeń, w tem posiedzeń plenarnych — 21, prezydalnych — 35, Komisji dla opracowania noweli do ustawy o rozbudowie miast—2 oraz Komisji Budowy Cegielni Miejskiej—8.

#### *Sprawa utrzymania Biura.*

Wobec tego, iż utrzymanie zwiększonego Biura Komitetu dla załatwiania spraw, zakreślonych ustawą, pociąga za sobą wydatek miasta w wysokości 26.000 zł., powstała konieczność wyszukania źródła na jego pokrycie.

W 1925 roku miasto zwróciło się do Ministerstwa Skarbu z wnioskiem o podwyższenie odszkodowania na rzecz miasta za wymiar i pobór państwowego podatku od placów i lokali z 3% na 4%, celem użycia różnicy na zwiększone wydatki biura Komitetu. Wobec tego, iż Ministerstwo Skarbu odmówiło, Komitet wystąpił ostatnio do Rady Miejskiej z wnioskiem o ustanowienie opłat od pożyczek, przyznawanych, według niżej podanych norm:

1)	od pożyczek w wysokości 150.000 zł.	pobierać opłatę	2 ‰
2)	" " " 300.000 " "	" " "	1½ ‰
3)	" " " 500.000 " "	" " "	1,2 ‰
4)	" " powyżej 500.000 " "	" " "	1 ‰

Dotychczas bowiem wydatki na utrzymanie biura Komitetu, jak i na całą działalność, kredytową i budowlaną, uniezależnioną od ustawy, były pokrywane z ogólnych funduszy miejskich. Porównywując wydatek miasta na ten cel w 1926 r. okaże się, iż przy ogólnej sumie wpływów z podatków—zł. 42.447.992 przeznaczono na działalność Komitetu Rozbudowy—1.052.302 zł., czyli około 2% ogólnej sumy podatków miejskich. Z ogólnej sumy zł. 1.052.302 budżetu Komitetu na 1926 rok przeznaczono na inwestycje 1.000.000 zł., a 52.302 złote na utrzymanie biura, co stanowi 5% od ogólnych wydatków na działalność Komitetu.

O ile opłaty te nie zostaną zatwierdzone przez Ministerstwo Spraw Wewnętrznych, Miasto będzie zmuszone walczyć ponownie o załatwienie

tej sprawy w sposób pierwotnie projektowany, a mianowicie drogą zwiększenia na rzecz Miasta odszkodowania za wymiar i pobór państwowych podatków od placów i lokali, przeznaczonych na cele rozbudowy.

Sposób ten Komitet uważa za bardziej właściwy, jako niepociągający obciążenia budujących. Ułatwienie bowiem, a nie utrudnienie winno być ideą przewodnią komitetów rozbudowy, popierających ruch budowlany.

## I Zjazd mieszkaniowy przedstawicieli Związku Miast Polskich

a drugi z kolei zjazd z programem gospodarczym.

I Zjazd Mieszkaniowy Przedstawicieli Związku Miast Polskich odbył się w dniach 27, 28 i 29 czerwca r. b. przy udziale 135 delegatów miast i 50 gości, z następującym porządkiem dziennym:

**Pierwszy dzień Zjazdu—niedziela 27 czerwca 1926 r.—godz. 10 przed poł.,  
Sala Stowarzyszenia Techników, Czackiego 3/5:**

- 1) Otwarcie Zjazdu.
- 2) Wybór Prezydium Zjazdu.
- 3) Przemówienia powitalne.
- 4) Zatwierdzenie regulaminu Zjazdu.
- 5) „Cel i istota Wystawy i Zjazdu” — referat p. inż. arch. Z. Woyckiego.

Do godz. 4-ej po południu przerwa obiadowa.

**Godzina 4-a po południu.—Sala Stowarzyszenia Techników—Czackiego 3/5:**

- 1) Stosunek stanu ekonomicznego ludności do wielkości nowostawianych budowli. — Referat prof. inż. T. Tołwińskiego.
- 2) Ustawodawstwo budowlane. — Referat prof. inż. Wł. Michalskiego.

**Drugi dzień Zjazdu—poniedziałek 28 czerwca 1926 r.:**

Zwiedzanie nowych osiedli i budowli w Warszawie pod kierunkiem p. inż. arch. A. Słomińskiego, naczelnika wydz. budownictwa miejsk. Magistratu m. st. Warszawy.

Zbiórka o godz. 9-ej rano — przed gmachem Magistratu m. st. Warszawy—Plac Teatralny.

#### PROGRAM ZWIEDZANIA:

- 1) Domy dla bezdomnych (Grochów),
- 2) Rzeźnia (Praga),
- 3) Kuchnia i pralnia (szpital Przemienienia Pańskiego),
- 4) Szkoła powszechna (ul. Białolecka),
- 5) Park Traugutta,
- 6) Osiedla — Żoliborz — urzędniczy i oficerski,
- 7) Spółdzielnia na Żoliborzu,
- 8) Kolonja Staszica,
- 9) Kolonja Lubeckiego,
- 10) Domy dla urzędników miejskich,
- 11) Kolonja profesorów architektury,
- 12) Kolonja Czerniaków, po drodze budowa nowych szkół.

Do godziny 4-ej po południu przerwa obiadowa.

Godzina 4-a po południu — Sala Rady Miejskiej — Plac Teatralny:

- 1) Zwiedzanie Wystawy Związku Miast Polskich „Mieszkanie i Miesto” — pod kierunkiem pp. inż. arch. Z. Woycickiego, A. Raniczkiego i R. Felińskiego.
- 2) „Racjonalizm kształtów w architekturze nowoczesnej”. — Referat p. prof. inż. K. Jankowskiego.

Trzeci dzień Zjazdu — wtorek 29-go czerwca 1926 r. — godz. 10-a przed poł. — Sala Stowarzyszenia Techników, Czackiego 3/5:

- 1) Polityka budowlana gmin miejskich. — Referat p. inż. G. Trzciskiego.
- 2) Polityka gruntowa miast polskich. — Referat p. T. Toeplitza.

Do godz. 4-ej po południu przerwa obiadowa.

Godzina 4-a po południu. — Sala Stowarzyszenia Techników, Czackiego 3/5:



1. Uczestnicy Zjazdu Mieszkaniowego Związku Miast Polskich przed gmachem Stowarzyszenia Techników, gdzie odbywały się posiedzenia zjazdowe w dniach 27—29 czerwca 1926 r.

- 1) „Kredyty budowlane”. — Referat p. d-ra A. Grossa.
- 2) „Działalność Komitetu Rozbudowy miasta stołecznego Warszawy”. — Referat p. inż. A. Słomińskiego.
- 3) Wnioski.
- 4) Zamknięcie Zjazdu.

Otworzył Zjazd Prezes Zarządu Zw. M. P., Dr. J. Zawadzki, podkreślając w swej przemowie gospodarczy charakter Zjazdu, poświęconego specjalnie sprawom mieszkaniowym, które siłą rzeczy wysuwają się dzisiaj na pierwszy plan zagadnień gospodarczych.

Rozwiązanie tej sprawy łączy się bowiem z możliwością zapobieżenia klęsce bezrobocia i ożywieniem zastoju gospodarczego wśród kilkudziesięciu przemysłów i rzemiosł, które budownictwo zatrudnia w najrozmaitszych swoich gałęziach.

Omawiając drogi prowadzące do rozwiązania zagadnienia rozbudowy, podkreśla mówca pracę inteligencji polskiej w kierunku rozplanowania miast i budowy osiedli ludzkich, która nie odbiega od wymagań najnowszej urbanistyki zagranicznej, jak to wykazuje trwająca Wystawa zorganizowana przez Zw. M. P. Celem Zjazdu mieszkaniowego jest wypowiedzenie się jaknajwiększej ilości ludzi kompetentnych, których głosy mogą zaważyć w sferach miarodajnych, powołanych do stworzenia odpowiednich ram ustawodawczych i stosunków finansowych. Mówca wyraża nadzieję, że Wystawa i Zjazd mieszkaniowy będą punktem zwrotnym w sprawie rozbudowy, wykażą bowiem długotrwałe usiłowania i dojrzałość myśli, które przynieść muszą odpowiedni plan. Witając przedstawicieli Rządu, Sejmu i Senatu oraz gości i delegatów miast, życzy aby praca tych trzech dni przyniosła pożytek Rzeczypospolitej Polskiej.

Wśród oklasków uchwalono wysłać do Pana Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej adres z wyrażeniem hołdu i prośbą o wzięcie w opiekę spraw gospodarczych miast.

Na przewodniczących Zjazdu powołano: PP. Dr. J. Zawadzkiego, Prof. Jankowskiego, Vice-Prezydenta Obirka, Inż. Trzczińskiego, Prezyd. Włodka, Inż. Słomińskiego, posła A. Mrozowskiego, Inż. Rucińskiego.

Po objęciu przewodnictwa przez Prof. Jankowskiego, powitał Zjazd w imieniu Departamentu Samorząd. Min. Spraw Wewn. p. Weisbrod, wyrażając nadzieję, że spokojne, rzeczowe i fachowe obrady uczestników Zjazdu przyczynią się do znalezienia środków i dróg dla złagodzenia klęski mieszkaniowej.

Imieniem stołecznego m. Warszawy powitał Zjazd, Vice-Prezydent m. Warszawy p. Jankowski.

Po zatwierdzeniu regulaminu obrad, zebrani wysłuchali referatu p. Inż. Arch. Z. Woycickiego, p. t. „Cel i istota Wystawy i Zjazdu“<sup>1)</sup>).

W dyskusji nad tym referatem przemawiali: p. Budzyński z Poznania, który podkreśla wyższość dzielnicy poznańskiej pod względem zabudowy, oraz wskazuje na dużą ilość fachowych sił budowniczych ze średnim wykształceniem, jakich posiada Poznańskie.

P. Rościszewski z Rawicza zwraca uwagę na brak jednolitego ustawodawstwa budowlanego oraz złą organizację funduszków przeznaczonych na rozbudowę.

Przedstawiciel I polskiego instytutu wodociągów i kanalizacji, mówi o bardzo słabo przedstawionej na obecnej wystawie dziedzinie sanitarnej techniki, bez której planowość i racjonalność rozbudowy miast jest niemożliwa, oraz komunikuje o poczynaniach w tym kierunku grona nielicznych dotychczas w Polsce inżynierów sanitarnych, którzy podjęli cały szereg prac, aby w ciągu kilku miesięcy zorganizować stałą wystawę prób i wzorów z dziedziny techniki sanitarnej.

Następny referat p. t. „Kredyty Budowlane“ wygłosił Dr. A. Gross. W referacie swym przedstawił referent stan sprawy mieszkaniowej z czasów przedwojennych oraz sposoby, jakimi różne rządy i koła społeczne starały się zapewnić kapitały do budowy mieszkań małych, nie obliczonych na spekulację. Główną uwagę zwrócił referent na wykazanie pomocy, jaką sprawie budowy okazały rządy pruski i Rzeszy, oraz rząd austriacki; dał również obraz poczynania pomocy kredytowej, z jakiej korzystały dawne zabory austriacki i pruski, przedstawił konstrukcję finansową obowiązujących obecnie ustaw o rozbudowie w naszym kraju, wysunął wreszcie szereg tez według których, zdaniem referenta — iść winna obecnie akcja mieszkaniowa, a mianowicie:

1) Należy dążyć do decentralizacji akcji mieszkaniowej i odpowiednio znowelizować ustawę o Rozbudowie Miast z roku 1925.

2) Szczegóły prowadzenia tej decentralizacji i zorganizowania kredytu krótkoterminowego winny być omówione na konferencji wspólnej Rządu z delegacją Związku miast i zastępcami poniższych banków.

<sup>1)</sup> Referat ten podany będzie w całości w zeszycie „Architektury i budownictwa, poświęconym wyłącznie Wystawie Zw. M. P. „Mieszkanie i Miasto“, pod wspólną redakcją (Redakcji Arch. i Budow. oraz Red. S. M.) na treść którego złożą się:

1) wspomniany referat p. inż. Woycickiego o celu i istocie Wystawy i Zjazdu;

2) rozumowy przewodnik po Wystawie wraz z porównawczym przedstawieniem eksponatów i 146 fotografiami;

3) referat prof. K. Jankowskiego o racjonalizmie w kształtach architektury nowoczesnej;

4) katalog wystawy.

3) Oprócz funduszków wpływających z podatków, należy dostarczyć już teraz dalszych funduszków do budowy przez emisję krótkoterminowych komunalnych obligacji mieszkaniowych, poręczonych przez Państwo, zapewniając im zarazem dyskont, względnie lombard w Banku Polskim i w Banku Gospodarstwa Krajowego na warunkach przepisanych dla papierów państwowych.

4) Należy dla akcji mieszkaniowej zapewnić w znaczniejszej części kapitały instytucyj asekuracyjnych prywatnych i publicznych i w odpowiedni sposób zorganizować współdziałanie w tej akcji organizacyj kredytowych publicznych, w szczególności Kas oszczędności i t. p.

5) Skoro Państwo otrzyma znaczniejszą pożyczkę zagraniczną i złoty będzie ustalony, to trzeba będzie znaczniejszą kwotę z tych funduszków przeznaczyć na cele mieszkaniowe, wydać odpowiednie normy i wtedy dopiero będzie można mówić realnie o zamianie pożyczek gotówkowych na amortyzacyjne i wtedy dopiero dadzą się ułożyć i ocenić warunki uzyskania tych pożyczek. W dzisiejszych warunkach o lokacie długoterminowych papierów na większą skalę niema mowy.

6) Zaleca się gminom tworzenie organizacyj samorządowych mieszkaniowych dla większych okręgów z siedzibą w większych miastach wojewódzkich (Warszawa, Łódź, Kraków, Poznań, Wilno), któreby z czasem mogły przejść akcję mieszkaniową na cały okręg, oczywiście działając w ciągłym porozumieniu z dotyczącymi gminami.

7) Dla szybkiego zrealizowania myśli wyżej poruszonych, należałoby jak najspieszniej zwołać konferencję wspólną czynników interesowanych, która poda normy przejściowe, potrzebne dla wyzyskania możliwie jeszcze obecnego sezonu budowlanego i dla ułożenia projektu nowelizacji ustawy o Rozbudowie Miast — konferencje takie winny się odbywać perjodycznie w celu omawiania całokształtu spraw mieszkaniowych i nasuwających się praktycznych zarządzeń<sup>1)</sup>.

Po referacie zabierali głos:

Dr. J. Zawadzki, który wyraża przekonanie, że do podjęcia ruchu budowlanego koniecznym jest utrwalenie w społeczeństwie zaufania w niewzruszalność zasad Konstytucji i ustabilizowanie stosunków własności prywatnej, gdyż wówczas dopiero kapitał prywatny może być lokowany w budowie. Mówca zwalcza głosy domagające się budownictwa od rządu i powołuje się na przykład z czasów po wojnach napoleońskich, gdy odbudowywał się kraj w dużo gorszym położeniu, lecz przy legalizacji stosunków majątkowych. Stwierdza dalej, że wszędzie, tak samo i w Polsce,

<sup>1)</sup> Całkowitą treść referatu podajemy w dziale artykułów niniejszego zeszytu.

rzędzą jedne i te same zasady ekonomiczne, t. j. że budownictwo odbywało się zawsze i wszędzie może z inicjatywy, może z pomocą rządu, ale siłami społeczeństwa.

P. Łypacewicz polemizuje z dr. Zawadzkim w kwestji gwarancji ustabilizowania stosunków, gdyż taką gwarancję uważa za względną i od czynników rządowych niezależną. Akcję Lubeckiego, w czasach Królestwa Kongresowego, który zawiesił terminy płatności długów hipotecznych na lat 30, a dał w zamian papiery płatne po tym terminie i zorganizował Tow. Kredytowe Miejskie i Tow. Kredytowe Ziemskie — nazywa p. Łypacewicz krokiem rewolucyjnym w kierunku podważenia prawa własności; nawiązując do czasów obecnych, gdy nastanie termin płatności zmniejszonych zobowiązań hipotecznych, widzi jedyne wyjście w kredycie długoterminowym, zorganizowanym na wzór akcji Lubeckiego.

Omawiając zaś tezy referatu p. dr. Grossa, w kwestji decentralizacji akcji mieszkaniowej wypowiada się mówca przychylnie, jednak uważa za konieczną fakultatywność tej decentralizacji w pewnych granicach dla każdego miasta; uważa za zbędną tezę o krótkoterminowych obligacjach komunalnych dyskontowanych wzgl. lombardowanych w Bankach, gdyż widzi w tem niebezpieczeństwo druku nowych biletów skarbowych, nie posiadających kruszcowego zabezpieczenia; rezerwy Tow. Ubezpieczeń mogłyby być użyte tylko w tej części, które służą dla miast, zaś składki pobierane od wsi muszą być użyte na kredyt długoterminowy rolny; kapitały zagraniczne z pożyczek są materialem niebezpiecznym gdyż budowlę nie dają dochodu i same przez się nie są przemysłem, z którego czerpać można przy spłatach, lecz konsumcją. Jedyne wyjście widzi mówca w podwojeniu produkcji i należytem zorganizowaniu pracy. W ten sposób tylko przez podwyższenie o 1 godzinę pracy robotnika możnaby drogą stworzenia funduszu budowlanego, powstałego z wynagrodzenia, wpłacanego za tę godzinę przed przedsiębiorcą do ogólnego funduszu, wybudować domy robotnicze, któreby stały się własnością tych robotników dających nadobowiązkową pracę.

P. Całuń, prez. m. Radomia, wyraża przekonanie, że tylko gmina powołana być może w obecnych czasach do budowy mieszkań robotniczych, a za jedną z najważniejszych przyczyn uniemożliwienia akcji gminy, uważa biurokratyczne traktowanie przez Bank Gospodarstwa Krajowego spraw rozdziału pożyczek na rozbudowę. Rząd bowiem wyasygnował w roku zeszłym na kredyty (które nietylko miasta ale i prywatne przedsiębiorstwa budowlane otrzymały w znacznej części dopiero w roku bieżącym) — przeszło 30 milionów złotych, natomiast z podatku od lokali i placów budowlanych rząd otrzymał około 15 milionów złotych za pierwsze

półroczu. Procent więc, jaki miasta zapłaciły rządowi za pożyczkę wynosi około 40%, prócz 8½%, które płacić będą miasta zgodnie z ustawą o rozbudowie. Pozostawione w miastach wpływy z podatków od lokali i placów budowlanych byłyby pręcej i taniej oraz na właściwszy cel zużytkowane, niż to się dzieje obecnie za pośrednictwem komisarza budowlanego i Banku Gosp. Kraj. Wprawdzie wpływy z podatków od lokali i od placów budowlanych, stanowią zaledwie 5—6% sum potrzebnych w Polsce rocznie na budowę mieszkań, lepiej jest jednak budować 5% niż nic; zwalcza projekt sejmowy dążący do obniżenia wspomnianych podatków — należy dążyć nietylko do niezmnieszenia stopy % podatku, ale nawet podwyższenia jej do 20%; stawia za przykład Niemcy, które przyjęły podatek ten w wysokości 40% komornego przedwojennego, co umożliwiło im udzielanie wysokich subwencji przemysłowcom budowlanym.

P. T. Toeplitz zaznacza, że w dotychczasowej dyskusji nie zostało dostatecznie uwypuklone, że podatek mieszkaniowy i od placów nie może być źródłem stworzenia funduszu budowlanego ale ma być, i to jest podkreślone w ustawodawstwie dawniejszem i teraźniejszym, źródłem pokrycia różnicy stopy procentowej. To należy brać pod uwagę dla zrozumienia poruszanej w dyskusji kwestji obowiązku państwa do stwarzania funduszu na opłacenie różnych procentów dla ruchu budowlanego.

P. Michalski (Kalisz) daje przykłady wyników inicjatywy gminy i pobudzenia przez to inicjatywy prywatnej w Kaliszu; występując przeciwko nadmiernym podatkom od lokali, proponuje przyjęcie wszystkich tez referatu p. Grossa. Omawiając poruszoną przez p. dr. Zawadzkiego kwestję rozbudowy Królestwa Kongresowego, dowodzi, że wówczas początkiem wielkiego ruchu budowlanego był fundusz żelazny stworzony przez rząd przez wykreślenie budżetowej sumy w wysokości 3% budżetu na stworzenie tego funduszu. Na budowę domów murowanych w samej Warszawie przeznaczono 3% całego funduszu budowlanego, co świadczy o tem, w jaki sposób i w jakim zakresie pomoc była udzielana, a był to kredyt prawie bezpłatny, tak niskie bowiem było oprocentowanie. Porównuje natomiast mówca obecną politykę kredytową Rządu i Banku Gospodarstwa Krajowego.

Po wyczerpaniu dyskusji, na wniosek Zarządu Związku Miast Polskich postanowiono wysłać delegację do p. Ministra Skarbu i p. Ministra Robót Publicznych, celem poparcia spraw, będących przedmiotem obrad Zjazdu obecnego, a prowadzonych już przez biuro Związku tak drogą memoriałów jak i ciągłych interwencji, a mianowicie:

1) żądania przede wszystkim natychmiastowego otwarcia kredytów w Banku Gosp. Krajowego na rozbudowę, przynajmniej do wysokości

wpływów z podatków pobieranych na rozbudowę (od lokali i placów budowlanych) za r. 1926. Kredyty te byłyby faktycznie jedynie zaliczką na wpływające już na ten cel podatki;

2) żądania bezwzględnego zwołania Rady Państwowego Funduszu Rozbudowy, z zastrzeżeniem złożenia, w razie niezwołania, przez członków Rady mandatów;

3) wniesienia na porządek dzienny posiedzenia tej Rady sprawy nowelizacji ustawy o rozbudowie miast.

Na tem zamknięto I-sze posiedzenie zjazdowe.

Posiedzenie popołudniowe rozpoczęto referatem prof. inż. T. Tołwińskiego p. t. „Stosunek stanu ekonomicznego ludności do wielkości nowostawianych mieszkań”. Referent przedstawił warunki w jakich produkcja odbywała się przed wojną i obecnie.

W warunkach (mówił referent), w jakich ta produkcja się odbywała przed wojną i w czasie wojny, dziś zaszły zmiany bardzo poważne. W krótkich słowach te zmiany porównamy i może dojdziemy do spostrzeżenia, którym warunkom ta produkcja mieszkań w czasie obecnym odpowiednio do potrzeb naszych odpowiedzieć powinna.

Wiemy, że u nas w Polsce i we wszystkich krajach przed wojną mieszkania tworzyło się, jeżeli chodzi o miasta, w dużych zespołach domów, domach koszarowych, dochodowych. W jednym wypadku był to dom obejmujący kilka czy kilkanaście mieszkań, w innych wypadkach obejmujący kilkadziesiąt czy nawet kilkaset mieszkań. Jeżeli chodzi o miasta polskie, to domy te tworzyły się ściśle z inicjatywy prywatnej, nie wielkich, przeważnie średnich kapitałów, które korzystały z kredytów instytucji społecznych, prywatnych, tworzyły się te domy w pojęciu pewnego przedsiębiorstwa, które miało przynieść później pewien dochód.

Jeżeli chodzi o inne kraje środkowej i zachodniej Europy, już przed wojną stykano się z innym sposobem wytwarzania mieszkań, budową całych zespołów domów, które obejmowały po kilkaset i więcej mieszkań. Były to przeważnie domy poważnych jednostek finansowych, spółek akcyjnych, spółek udziałowych, które wytwarzały te mieszkania i drogą wynajmu dostarczały mieszkańcom.

Wobec ustalonych stosunków ekonomicznych i finansowych w Europie przed wojną, krystalizowała się zupełnie wyraźnie forma finansowa tych domów. Wiadomem było, że do tych budów można było rozporządzać kapitałem, za który się płaciło pewien odsetek, zagranicą 4 — 5%, u nas 6%, rocznym komornem pokrywało się 9—10—11% kosztów budowy. Odpowiednio do tych kosztów budowy i tego procentu kształtowało się

wysokość komornego. Wysokość komornego kształtowała się potrzebami i żądaniami, które były stawiane przez mieszkańca domu. Każdy się dostosowywał odpowiednio do środków finansowych i wyszukiwał sobie odpowiednie mieszkanie. Drogą, że tak powiem, naturalnego doboru, doszło się do pewnej formuły, którą można było zaobserwować niemal wszędzie w Europie, że około  $\frac{1}{5}$  część rocznego, czy miesięcznego zarobku mieszkańca szła na pokrycie kosztów mieszkania, w tym wypadku komornego.

Jeżeli chodzi o sfery zamożniejsze, to były one do pewnego stopnia uprzywilejowane, gdyż to komorne zwykle przy lokalach większych było w stosunku do lokalów mniejszych niższe, tak, że dla sfery ekonomicznie najmniej wytrzymałej — robotników komorne było przeważnie wyższe. Mieszkania jednopokojowe były stosunkowo do swej powierzchni i kosztów budowy zwykle droższe, niż mieszkania 7—8—10 pokojowe. W jednym wypadku to komorne wynosiło 20% całych kosztów utrzymania, w innych 18—17%, niekiedy wzrastało do 20%. Tak się działo do roku 1914, kiedy produkcja nowych domów szła mniej więcej równoległe do wzrostu ludności i opierała się mniej więcej na tych samych podstawach.

Z wybuchem wielkiej wojny i w miarę jej trwania, warunki te się zmieniają. Wiemy dobrze, że o kapitał jest coraz trudniej, a ludności, mimo wielkich ofiar, jakie wojna poczyniła, we wszystkich krajach, ciągle przybywa i według danych statystycznych przyrost ten jest bardzo poważny. Jednocześnie normalna produkcja domów ustała całkowicie, albo doszła ostatnio do niewielkiego procentu cyfr przedwojennych. W ten sposób brak mieszkań daje się ogromnie odczuwać we wszystkich krajach. I ta sprawa mieszkaniowa wzrosła do tych samych rozmiarów, nie tylko w krajach, które były w tej wojnie zaangażowane i wielkie ofiary materialne i w ludziach poniosły, ale rozwinęła się nędza mieszkaniowa i w tych krajach, które całkowicie z wojną się nie stykały, i jedynie na wojnie tej porobiły majątki. Mam tu na myśli takie kraje, jak Szwajcaria, Holandia i Szwecja, w których brak mieszkań daje się ogromnie odczuwać.

Jeżeli przejdziemy do naszych stosunków i przyjrzymy się bacznie, to zobaczymy, że produkcja mieszkań zamarła całkowicie i dopiero w ostatnich latach zaczyna się rozwijać, ale nie w tym stopniu i nie tak normalnie, jakby było wskazane. Weźmy czy to Warszawę, czy którekolwiek z innych miast, to spotkamy się z budową domów nie przez jednostki prywatne, ale spotkamy się tam z budową domów, opartą w olbrzymiej części na kredytach pewnych instytucji publicznych, a przede wszystkim na kredytach państwowych. Pewne zagmatwanie pojęć i ogromne zmiany społeczne jakie zaszły, doprowadziły do tego, że dawne zdrowe stosunki mieszkaniowe znikły i wytworzyły się pewne formy niepomysłne dla dal-



szego rozwoju. Programy budowlane pewnych jednostek stały się zbyt wygórowane. Nowe budowle, które były u nas teraz przedsiębrane w ostatnich czasach, były przedsiębrane na zbyt wielką skalę, były zbyt ekspensowne. Zapominano zawsze o tym hamulcu i o tych środkach, które regulują stosunki mieszkaniowe w stosunku do mieszkańca i do terazniejszych kosztów i zrodził się nowy stosunek nieoparty na pewnych podstawach ekonomicznych. Dziś mamy obraz taki, że o ile się buduje nowe mieszkanie, a mam tu na myśli całą serję mieszkań we współdzielniach mieszkaniowych, to koszt budowy takiego mieszkania jest niewspółmierny z wytwórczością ekonomiczną jednostek. Przytoczę taki przykład, który się powtarza w wielu wypadkach w Warszawie. Oto urzędnik, pracownik umysłowy, czy oficer, będąc członkiem jakiejś spółdzielni, przedsięwzię budowę domu. Program takiej budowy jest bardzo duży. Zwykle wymagana jest ilość 3, 4 do 5 pokoi, podczas, kiedy rodzina zazwyczaj wynosi 2, 3 do 4 osób, a urzędnik ten, pracownik umysłowy, czy oficer, pracując w instytucji państwowej czy prywatnej, nie potrzebuje w tym swoim mieszkaniu pomieszczenia na warsztat pracy. Dom ten jest zakrojony na taką skalę, że koszt jego budowy wynosi w takich warunkach 30 — 40, a niekiedy przekracza 50 czy 60 tysięcy złotych. Gdybyśmy przypuścili nawet, że mamy takie dobre warunki istnienia, warunki ekonomiczne, jakie były przed wojną, że ten kapitał należy oprocentować tylko na 10% rocznie, to wypadaloby z tego, że takie mieszkanie powinno wypadać około 3, 4 do 6 tysięcy rocznie, t. zn. mieszkanie 300—500 zł. miesięcznie, a wiemy, że w tej sferze mieszkańców miasta cały zarobek mies. wynosi te 300 — 500 zł., w najlepszym wypadku 700 — 800 zł., t. zn., że mniej więcej połowa, a niekiedy  $\frac{2}{3}$ , w najgorszych wypadkach całość zarobku miesięcznego miałyby iść na pokrycie kosztów komornego. To jest anomalja, możliwa tylko przy nieuregulowanej produkcji domów, ale na stałe ten stosunek nie może być przyjęty jako podstawa ekonomiczna tworzenia domów nowoczesnych. Dom współczesny, mieszkanie współczesne musi być dostosowane do warunków, w jakich ma żyć i zarabiać przyszły mieszkaniec, musi być dostosowany do wytrzymałości ekon. jaką dana jednostka przedstawia.

Jeżeli mówię o pewnym zagmatwaniu pojęć w wytwarzaniu domów, to mam na myśli kilka wybitnych czynników, mianowicie o ile się myśli o budowie domów, to zwykle w pojęciu przeciętnego budującego myśli się o kosztach budowy murów, dachu, co najwyżej instalacji, nie myśli się zaś o tem, że żeby wytworzyć mieszkanie miejskie potrzebny jest nie tylko mur i dach, ale szereg kosztownych instalacji, a przede wszystkim teren, który powinien być przygotowany do zabudowy, który musi posiadać szeregi

warunków. Osiągnięcie tych warunków wymaga kolosalnych nakładów, wielkich kosztów. Teren, na którym powstaje nowa grupa mieszkań musi być położony bezpośrednio blisko miasta, więc sam przez się jest zwykle dość kosztowny, jeżeli się znajduje w rękach prywatnych, musi posiadać odpowiednie sieci komunikacyjne i korzystać z istniejących odgałęzień linii kolejowych czy tramwajowych, czy choćby szosy, wodociągów, instalacji gazowej, elektrycznej, telefonicznej. Jeżeli byśmy zechcieli wytworzyć taki teren przed rozpoczęciem budowy, to trzeba powiedzieć, że już w każdym metrze kwadratowym musi tkwić kapitał, wyrażający się w kilkunastu, w najgorszym wypadku kilkudziesięciu złotych. Jeżeli mamy wytworzyć ten dom oszczędnościowy, to mieszkanie dostosowane do zarobku przeciętnego człowieka nowoczesnego, to trzeba się liczyć z tem, że teren powinien być dobrze dobrany, inwestycje muszą być gotowe lub osiągnięte drogą możliwie oszczędną. Warunek ostatni, że ten teren nie może być wielki. Jeżeli m. kw. gotowego i zabudowanego terenu ma kosztować 10 zł., w czym tkwi pokrycie wszystkich kosztów włożonych przez instytucję czy państwową, czy gminną, to jeżeli zażądamy domu z wielkim ogrodem, jeżeli dla każdego mieszkania zajmiemy 500—1000 m. na ogród, to obciążymy niesłychanie w wielkim stosunku przyszłe mieszkanie. Trzeba dążyć, żeby całe zabudowanie nowej dzielnicy było ustosunkowane do terenu tak, żeby na każde mieszkanie wypadła niewielka ilość tego drogiego terenu. To więc będzie podstawą, na której mamy budować.

Dalszym ciągiem będzie wykonanie samego domu, rozstawienie, układ mieszkań, konstrukcja powinna być tego rodzaju, żeby suma kosztów była w normalnym stosunku do zarobków jednostki. W jednej i drugiej dziedzinie w spr. przygotowania terenu i w spr. zabudowania dotychczas nie widzimy organizacji celowej, planowej.

Dotychczas widzimy tylko wykorzystywanie w wielu wypadkach terenów przypadkowo nadających się do budowy. W jednym wypadku będzie to teren, należący do gminy miejskiej, w drugim — do Państwa, albo jednostki prywatnej. Tereny te przedsięwzięcia budowlane nabywają, ale zwykle takie tereny nie mają żadnych urządzeń inwestycji miejskiej i leżą o parę kilometrów od miasta i na terenie takim, już dość drogim zaczyna się wznosić domy. Takie domy, w cenie dochodzą do 30, 40 tysięcy za jedno mieszkanie, wytwarzają później warunki dla mieszkańców bardzo niepomyślne. Możemy sobie pokrótce wyjaśnić, dlaczego tak duże błędy w budowie tych domów są popełniane. Jest wśród społeczeństwa naszego dążność do wytwarzania domów indywidualnych, któreby obejmowały jedno mieszkanie i służyły jednej tylko rodzinie. Jednocześnie jest dążność, która twi w tradycjach dawnych, aby taki domek stał w ogródku przy ogro-

dzie i w ten sposób tworzy się typ willi i dworców, który jest najdroższą formą budowli, niedostosowaną do warunków dzisiejszych i wytwórczości ekonomicznej jednostek i w ostateczności stwarza to niesłychanie ciężkie warunki dalszego istnienia. Do jakiego stopnia te warunki są ciężkie, obserwowałem w ciągu kilku lat na współdzielniach warszawskich, gdzie już po wybudowaniu domu dochodzi do tego, że dana jednostka nie może utrzymać tego domu, to znaczy, nie może go konserwować i dostatecznie ochraniać i ten wymarzony domek, który miał służyć tylko jednej rodzinie, zaczyna być polem zjadliwej spekulacji. Zaczyna się od tego, iż z sześć-pokojowego mieszkania wydziela się początkowo jeden pokój, potem dwa, potem trzy i te pokoje dostają się na pasek, zaczyna się je odnajmować po bardzo wysokich cenach, aby się w jakiś sposób uratować, i żeby móc płacić raty pożyczki i móc ten dom jako tako konserwować.

Jeżeli byśmy w paru słowach chcieli zaznaczyć pozytywny program, to trzeba powiedzieć, że podstawą budowy nowych domów, musi być najprzód, wyszukiwanie odpowiednich terenów w pobliżu miasta, wytworzenie odpowiednich sieci komunikacyjnych, wytworzenie odpowiednich sieci różnych inwestycji, wodociągów, kanalizacji, oświetlenia i gazu, zabrukowania dróg, urządzenia ogrodów i urządzenia całego otoczenia tej grupy domów. Drugi krok, to jest zaprojektowanie domów tak oszczędnych, tak drobnych i tak dostosowanych do warunków ekonomicznych jednostki, która ma być posiadaczem tego mieszkania, aby nie wytwarzały się w przyszłości te nie-normalne i niezdrowe stosunki, jakie dziś na paru przykładach obserwujemy. Obowiązek objęcia takiego kierownictwa widziałbym włożony na barki tych instytucji, które dziś podejmują budowę domów, a więc to są komitety rozbudowy miast, najwyższe instytucje państwowe, banki, które dają odpowiednie kredyty. Z tych instytucji, z ich łona, mogłoby się wytworzyć to ogólne kierownictwo i w ich łonie mogłyby powstać te ogólne wytyczne, któreby doprowadziły do zdrowej, normalnej i na podstawach ekonomicznych opartej budowy domu.

W dyskusji przemawiali kolejno:

P. T. Toeplitz, podkreślając, że naczelnym zadaniem dzisiejszej polityki mieszkaniowej winna być sprawa budowy tanich mieszkań nie tylko dla klas urzędniczych, które — jak wykazał w swym referacie p. Tołwiński — budują na rachunek kredytów państwowych mieszkania zaduże w stosunku do swych dochodów stałych, ale również stworzenie typu zupełnie tanich mieszkań dla klasy robotniczej, która mieszka obecnie w warunkach niemożliwych. Na to zagadnienie nie znajduje mówca odpowiedzi ani na Wystawie, ani w referacie. Zgadza się z referentem, że przede wszystkim

należy budować na terenach przygotowanych, t. j. posiadających potrzebne inwestycje, jak wodociągi, kanalizację, oświetlenie, komunikację i t. p., uważa jednak, że nie należy stawiać na jednej równi wszystkich inwestycji. Konieczność bezwzględnej zastosowywania dla terenów budowlanych kanalizacji splawnej jest wątpliwa; kanalizacja ta jest kosztowna, podraża więc koszt terenów, a da się zastąpić systemem kanalizacji miejscowej. Oszczędności w urządzeniu terenu budowlanego szukać można dalej w ułożeniu ulic, a mianowicie ulice nie mające charakteru komunikacyjnego lub wielkiego ruchu mogą być wąskie, przez co zyskuje się na terenie do zabudowy. Kwestję powietrza i zieleni rozstrzygnąć można również taniej drogą tworzenia przy domach ogródków uprawianych przez właścicieli domków — parki bowiem miejskie potrzebują znacznych sum na urządzenie i konserwację.

Wypowiada się dalej mówca stanowczo przeciwko rozwijaniu budowy o charakterze koszarowym, która doprowadziła wielkie miasta do zupełnego absurdu, a jedyne wyjście widzi w niezabudowywaniu całego miasta, ale pozostawianiu dzielnic wolnych od budynków, następnie rozszerzanie miasta na większej przestrzeni i pozostawianie takiej strefy, jak to się czyni dla względów militarystycznych.

P. Łypacewicz uważa sprawę budowy tanich mieszkań, poruszoną przez przedmówcę, za niesłychanej wagi, lecz wobec niskiego stanu zarobków mas robotniczych stwierdza, że rozwiązanie sprawy mieszkaniowej tych mas znaleźć się musi w sposób podobny do rozwiązania sprawy masowego leczenia w Kasach Chorych. Reasumując swe wywody w związku z ogłoszonymi referatami w sprawie kredytów budowlanych i w sprawie stosunku stanu ekonomicznego ludności do wielkości nowostawianych mieszkań, zgłasza mówca 2 wnioski, z których w pierwszym domaga się, wobec panującego głodu mieszkaniowego i niemożności uzyskania w okresie sanacji znaczniejszych funduszy na budowę od państwa i samorządów, popierania w najbliższych latach przede wszystkim budowy mieszkań 1-o i 2-u izbowych dla bezdomnych i najbiedniejszych; we wniosku drugim proponuje zwołanie konferencji z udziałem Rządu, Związku Miast Polskich i związków robotniczych, celem rozważenia zasad budowania mieszkań robotniczych przez samych robotników za pomocą dodatkowych godzin pracy.

W uzasadnieniu ostatniego wniosku powołuje się mówca na rezultaty osiągnięte przez studentów przy prowadzonej w podobny sposób budowie domów akademickich.

P. Gross (Bielsk) główną podstawę możliwości dostosowania budowy do stałych plac robotniczych widzi jedynie w założeniu długoterminowego kredytu na rozbudowę, stworzonego drogą przelania do Miejskich

Kas Oszczędności większych sum przez państwowy bank emisyjny. Słusznym również — zdaniem mówcy — byłoby odebranie właścicielom domów nadwartości czynszowej, jaką już posiadają w związku z podwyżką czynszów mieszkaniowych, i użycie tym sum na refundowanie należności hipotecznych w Kasach Oszczędności i na rozbudowę, tak jak to uczyniono w Czechach i w Wiedniu; szczególnie w tym ostatnim, gdzie w roku obecnym obchodzi się uroczystość wykończenia 25.000 domów wybudowanych właśnie z tych czynszów. Takie ujęcie sprawy byłoby słusznym i ze względów socjalnych w stosunku do tych, którzy przy waloryzacji potracili swe oszczędności złożone w kasach.

P. Łypacewicz polemizując z przedmówcą wykazuje nierealność żądania od banku emisyjnego zaopatrzenia w fundusze Kas Oszczędności, gdyż wobec niewystarczalności pokrycia bank musiałby pójść na drogę nowych emisji, co w konsekwencji doprowadziłoby do inflacji. W dalszej polemice występuje mówca przeciw odbieraniu właścicielom domów nadwartości czynszowej, gdyż w takim razie należałoby odbierać wszystkim nadwyżkę pewnej sumy dochodu.

P. A. Wojdak (Grójec) za główną podstawę ruszenia sprawy rozbudowy uważa konieczność poruszenia inicjatywy prywatnej oraz budowę przez rząd, sejmiki i magistraty gmachów dla zwolnienia domów mieszkalnych prywatnych.

Przedstawiciel Min. Spr. Wewn., nawiązując do przemówień poprzednich, w których poruszono sprawę budowy na terenach uprzednio zinvestowanych, informuje o projektowanym ustawodawstwie w sprawie kanalizacji i wodociągów w miastach. Projekty te przewidują przymus opracowania planu budowy wodociągów w miastach posiadających plany regulacyjne, w miastach zaś nie posiadających planów, muszą one być przede wszystkim opracowane; następnie dopiero opracowanym być musi plan wodociągów, a na samym końcu kanalizacji; przewidywanym jest również podział na miasta większe i mniejsze, z których pierwsze (z ludnością ponad 30 — 40.000) będą musiały budować system ogólnospławny i ogólny system zaopatrzenia w wodę, mniejsze osiedla będzie można ograniczyć do zaopatrzenia jednostkowego co do wody i ścieków.

Ostatni zabiera głos referent Inż. Tołwiński podkreślając, że do przygotowania produkcji mieszkań na najbliższe lata potrzebne są dwa czynniki: zasoby pieniężne i przygotowanie terenów do budowy. Omijając omawianie sprawy kredytów, jako nie tyczącej się bezpośrednio obecnej dyskusji, zatrzymuje się referent na sprawie przygotowania terenu budowlanego i zwraca uwagę na konieczność wyzyskania przyrodzonych warunków terenu wybieranego pod zabudowę, na którym łatwiej przeprowadzić

będzie można inwestycje i tą drogą zmniejszyć ciężary ekonomiczne przyszłych mieszkańców.

Następny referat na temat „Ustawodawstwo budowlane“ wygłosił Prof. Inż. Michalski.

Uzasadniony konieczność ustawowego regulowania spraw budowlanych ze względu na bezpieczeństwo i zdrowie mieszkańców oraz zabezpieczenie praw sąsiadów, wykazał referent wpływ, jaki drogą ustawodawstwa tego wyrzucić można na plan zabudowania według nowoczesnego pojęcia. Skrytykował dalej projekty ustaw ogólnobudowlanych rządu z r. 1921 i 1925 r., podkreślając najważniejszą wadę tych ustaw t. j. ich drobiazgowość, która przy chaosie w dziedzinie dotychczasowego ustawodawstwa budowlanego różnych dzielnic uniemożliwiła wprowadzenie ustaw tych w życie.

W naszych warunkach — zdaniem referenta — ustawa winna mieć charakter jedynie ramowy i najogólniejszy, celem możności przystosowania poszczególnych artykułów do warunków życia mniej kulturalnych dzielnic państwa, a nie obniżania poziomu budownictwa w innych dzielnicach.

W dyskusji nad powyższym referatem, p. T. Toeplitz wyraził konieczność bardziej szczegółowego omówienia projektu rządowego nowej ustawy budowlanej, który uważa mówca za bardzo niebezpieczny dla miast i mogący cofnąć wstecz pod względem prawodawstwa cały szereg miast. Projekt ten bowiem przewiduje ograniczenie budowania na terenach, które z chwilą zatwierdzenia planu regulacyjnego nie są przeznaczone na budowę, a jednocześnie nakłada na gminy obowiązek wykupywania tych terenów na żądanie właściciela. W ten sposób miasto obowiązane byłoby wykupić w ciągu 3 lat i 1 kwartału cały wielki obszar przewidywany przez plan regulacyjny. Nie jest również w projekcie dostatecznie opracowana sprawa zabudowania budynkami terenów trudnych do zabudowania, wymagających trudnych inwestycji.

Nie mówi nic również projekt o sprawie parcelacji terenów potrzebnych na ulice i place. W tej sprawie istnieje wszędzie zasada, że właściciele terenów większych oddają przy parcelacji miejsce na ulice i place. Inwestycje ulic przy parcelacji winny być robione na koszt parcelanta i włączone do kosztów parceli. Miasto może wykładać środki i pobierać je potem drogą podatków od właścicieli, zyskujących na rencie. Projekt ustawy w tej dziedzinie ustala przeciwny obowiązek, pozwalając tylko, w poszczególnych wypadkach rozkładać na właścicieli koszty ponoszone przez miasto przy urządzaniu ulic.

P. Całun podkreśla konieczność wpływu magistratów na zatwierdzanie planów parceli poszczególnych szmatów gruntu w miastach. Dziś

miasto nie ma żadnego wpływu na tę sprawę a nieuregulowane stosunki między zarządami miast i instytucjami państwowymi, jak wojsko, koleje i t. p. uniemożliwiają planową regulację miasta.

P. Raczaszek (Czelaź) wysuwa trudności, jakie nasuwają się przy regulacji miast Zagłębia, wobec przepisów Ustawy górniczej, mocą której Urzędy górnicze wywłaszczają i zabudowują poszczególne tereny bez jakiegokolwiek wpływu na to zarządu miasta, przekreślając w ten sposób możliwość racjonalnej rozbudowy. Mówca wnosi o wezwanie rządu do rozciągnięcia mocy obowiązujących przepisów budowlanych na tereny nadań górniczych.

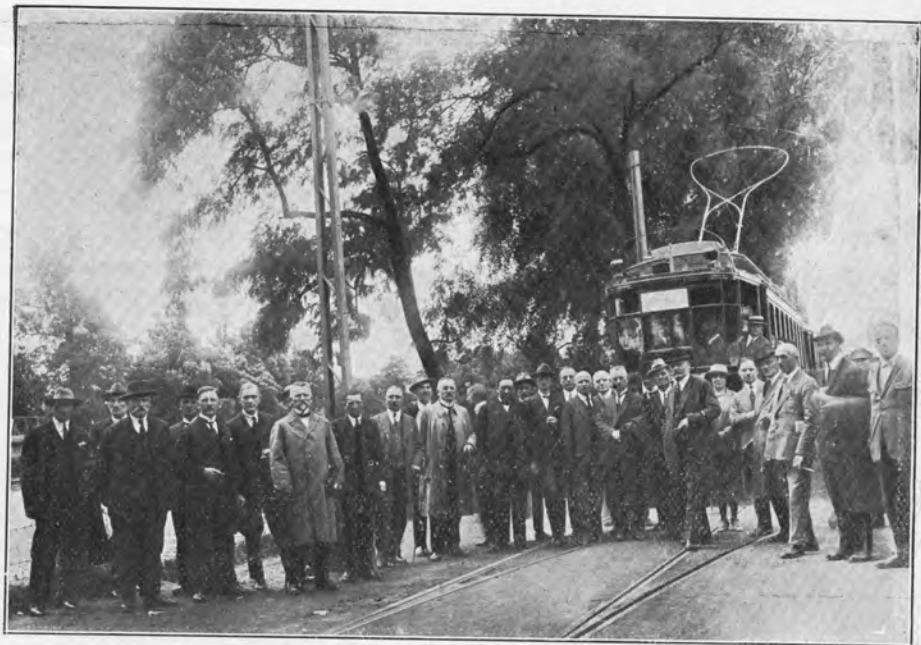
P. Koszutski wyraża przekonanie, że wobec katastrofalnego stanu mieszkań należy budować, nie czekając na odpowiednie ustawodawstwo, a za powołanych do zajęcia się budownictwem uważa rząd, samorzady i kooperatywy.

P. Rainer (Kraków), poddając krytyce projekt ustawy bud., opracowany przez Min. Rob. Publ., wskazuje na proponowaną zbyt dużą centralizację spraw regulacji miast, grożącą zniesieniem autonomii miast. Wnosi o opracowanie przez Związek Miast własnego projektu, odpowiadającego więcej potrzebom miast, któryby był projektem ustawy ramowej, pozwalającej na rozwinięcie szczegółów w miejscowych statutach.

Na tem ukończono dyskusję i zamknięto pierwszy dzień obrad Zjazdu.

Przedpołudnie drugiego dnia Zjazdu, t. j. 28 czerwca r. b., poświęcone było zwiedzaniu nowych osiedli i budowli w Warszawie pod kierunkiem p. inż. arch. Z. Słomińskiego, naczelnika Wydz. budownictwa miejskiego Mag. m. st. Warszawy. Zwiedzono następujące objekty:

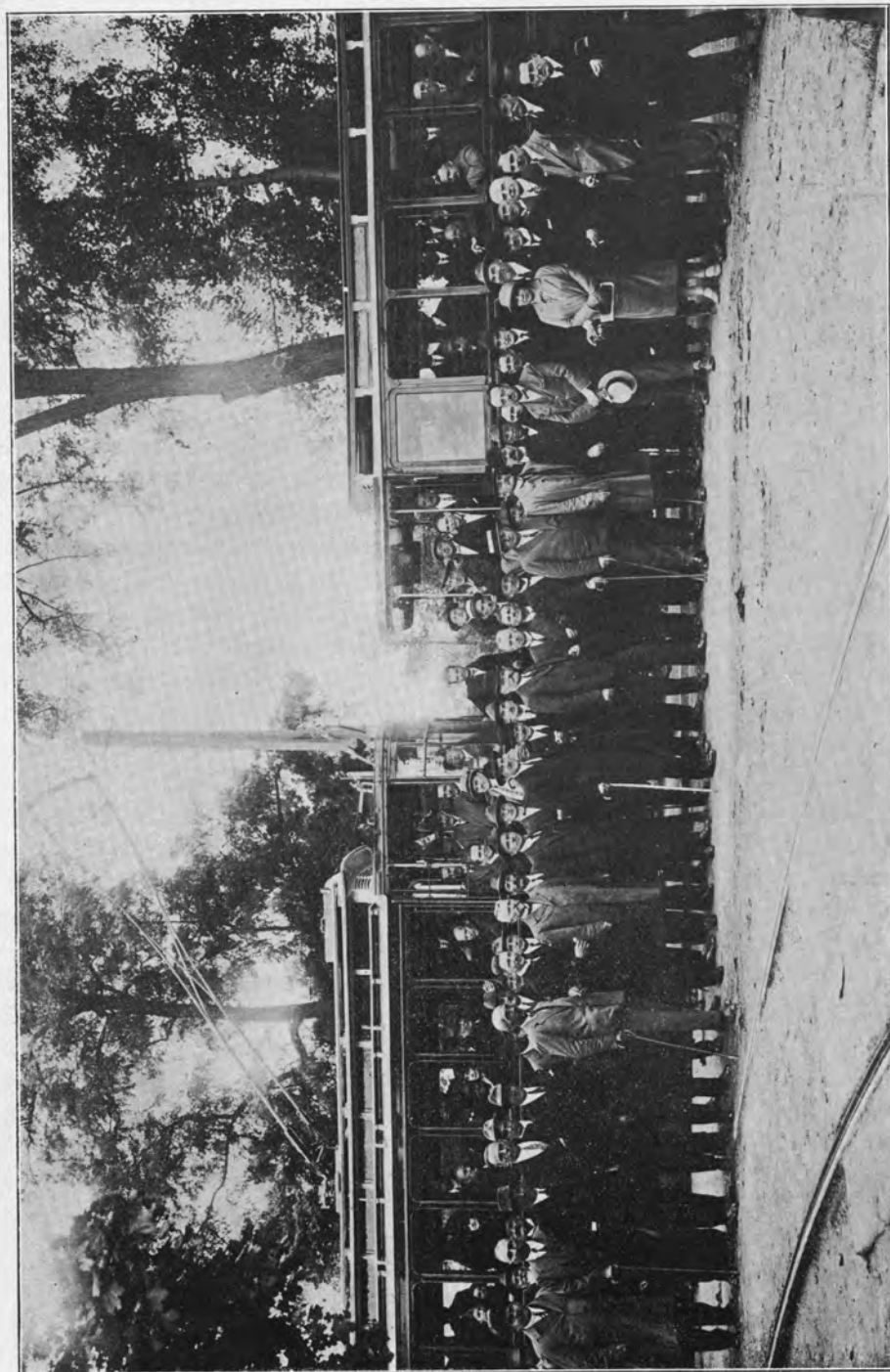
- 1) Domy dla bezdomnych (Grochów),
- 2) Rzeźnia (Praga),
- 3) Kuchnia i pralnia (szpital Przemienienia Pańskiego),
- 4) Szkoła powszechna (ul. Białołęcka),
- 5) Park Traugutta,
- 6) Osiedla — Żoliborz — urzędniczy i oficerski,
- 7) Spółdzielnia na Żoliborzu,
- 8) Kolonja Staszica,
- 9) Kolonja Lubeckiego,
- 10) Domy dla urzędników miejskich,
- 11) Kolonja profesorów architektury,
- 12) Kolonja Czerniaków, po drodze budowa nowych szkół.



2. Uczestnicy Zjazdu Mieszkaniowego Związku Miast Polskich podczas zwiedzania Żoliborza oficerskiego.



3. Uczestnicy Zjazdu Mieszkaniowego Związku Miast Polskich podczas zwiedzania Żoliborza urzędniczego.



4. Uczestnicy Zjazdu Mieszkaniowego Związku Miast Polskich, zwiedzający domy dla bezdomnych na Grochowie.

W godzinach popołudniowych uczestnicy Zjazdu zwiedzili Wystawę Związku Miast Polskich „Mieszkanie i Miasto” oprowadzani przez pp. inż. arch. Z. Woycickiego, A. Ranieckiego i R. Felińskiego, następnie w sali Wystawy wysłuchali referatu p. prof. inż. K. Jankowskiego p. t. „Racjonalizm Kształtów w architekturze nowoczesnej”<sup>1)</sup>.

W trzecim dniu Zjazdu (29 czerwca r. b.) referowali kolejno p. p.: G. Trzciniński, T. Toeplitz, A. Słomiński i P. Drzewiecki.

P. Trzciniński omówił zależność polityki budowlanej miast od ustawodawstwa i polityki budowlanej państwa, wykazał środki, które rząd i gmina oddziałują w celu ukształtowania polityki gruntowej, jak: polityka finansowa, gruntowa, mieszkaniowa. Podkreślił wagę bezpośredniej działalności budowlanej miast i rządu, jako ważkiego czynnika ich polityki budowlanej, wreszcie stwierdził konieczność ustalenia programu ogólnej polityki budowlanej i konsekwentnego wprowadzenia programu tego w życie<sup>2)</sup>.

P. T. Toeplitz przedstawił zakres i znaczenie polityki gruntowej i konieczność prowadzenia jej przez miasta. Poruszył dalej sprawę planu regulacji rozbudowy, jako podstawy gminnej polityki gruntowej, przedstawił stosunek prawodawstwa polskiego do polityki gruntowej, omówił znaczenie własności nieruchomości gminy, konieczność wczesnego nabywania terenów i zasady odstępowania gruntów<sup>3)</sup>.

Następnie p. Ruckgaber, przedstawiciel Banku Gospodarstwa Krajowego odpowiedział na memorjał wniesiony przez biuro Związku Miast Polskich do Min. Skarbu, w sprawie wykonywania ustawy o rozbudowie miast, w szczególności co do części memorjału omawiającej działalność Banku Gospodarstwa Krajowego (vide „Samorząd Miejski” Nr. 5 za m. maj r. b.). Ministerstwo Skarbu nadesłało to wyjaśnienie bezpośrednio Związkowi Miast.

W dyskusji przemawiali:

P. Ines zgłosił szereg wniosków, w których przedstawił swój pogląd na poruszone w referatach tematy. We wnioskach tych domaga się:

1) zmiany ustawodawstwa przemysłowego dla nowopowstającego przemysłu, w tym kierunku, aby przemysł ten o ile możliwości zakładany był po wsiach i w ten sposób odciążał przeludnienie i wynikający stąd głód mieszkaniowy w miastach, oraz zobowiązania istniejącego już przemysłu do pobudowania domów dla swych robotników;

<sup>1)</sup> Referat ten zostaje w całości podany w zeszycie „Architektury i budownictwa”, poświęconym Wystawie „Mieszkanie i Miasto” a opracowanym wspólnie z Red. Sam. Miejskiego.

<sup>2)</sup> Referat ten podajemy w całości w dziale artykułów niniejszego zeszytu.

<sup>3)</sup> Referat ten podajemy w całości w dziale artykułów niniejszego zeszytu.

2) udzielania kredytów w pierwszym rzędzie gminom, kooperatywom i robotnikom, którzy zdolni są do wybudowania domu własną pracą;

3) wpływu miast, sejmików i rad powiatowych na opracowanie projektu nowej ustawy budowlanej, który winien być rozesłany zarządom tych instytucyj do opinji;

4) zobowiązania gmin miejskich do przeznaczania w każdorocznym budżecie miasta pewnej sumy na cele polityki budowlanej.

Przedstawiciel m. Gostynia daje przykłady 2 miast Wielkopolski, Gostynia i Szamotuł, które drogą odpowiedniej polityki budowlanej wpływają na pobudzenie ruchu budowlanego. Mówca przyznaje, że narazie budowle te nie są rentowne, dlatego też należy skierować wysiłki w kierunku jaknajwiększego obniżenia kosztów budowy.

P. dr. J. Zawadzki stwierdza, że wyjaśnienia delegata Banku Gosp. Kraj. nie zbijają argumentów, przedstawionych przez biuro Związku Miast Polskich na poparcie ujemnego rezultatu rocznej działalności Banku. Wady rozwoju i objawy braku zaufania do działalności Banku widzi mówca w samej już organizacji, nie idącej w myśl zasad, na których oparta była istota tworzenia Banku. Powołanie przedstawicieli samorządów do udziału w zarządzie zastrzeżone w Statucie Banku, a dotychczas niewykonane, uniezależniłoby Bank od zmienności prądów zaufania, którym podlega obecnie jako instytucja wyłącznie rządowa.

P. Dr. Gross (Kraków) omawia krytycznie wnioski p. Łypacwicza w sprawie nałożenia dodatkowej godziny robotniczej. Wykonanie tych pomysłów wymaga długoterminowego kredytu, którego dziś nie mamy i nieprędka mieć będziemy. Budowa mieszkań jest sprawą palącą i winna być oparta narazie — na okres najbliższy — na krótkoterminowym kredycie 3 do 4-letnim.

Wracając do tez swego referatu w sprawie kredytów krótkoterminowych w formie obligacyj poręczonych przez Państwo, wyjaśnia przejściowość takich zarządzeń, które — zdaniem jego — inflacji nie potrzebują obawiać się, podobnie jak banki nie obawiają się lombardowania papierów państwowych i listów zastawnych.

Porusza jeszcze mówca wysuniętą przez poprzedników sprawę obniżenia ciężarów społecznych i potanienia robocizny i daje procentowe przykłady, wykazujące niższość tych ciężarów w stosunku do Anglii, gdzie płaćąc mniejszy procent od zarobków większych ponoszą faktycznie ciężary większe.

W sprawie zastępstwa samorządów w Banku Gospodarstwa Krajowego powołuje się Dr. Gross na opinię wyrażoną w swoim czasie przez obecnego Ministra Skarbu, a ówczesnego wice-ministra, Klarnera, który uznał słuszność

dążenia miast do uzyskania zastępstwa w Banku nawet bez wpłacania udziałów, bowiem udziały poszczególnych banków przyszły jako rządowe.

P. A. Suligowski omawia porównawczo warunki, w jakich poszczególne dzielnice Polski rozwijały się pod względem gospodarczym za czasów rządów zaborczych, podkreśla zdolność inicjatywy prywatnej w byłej Kongresówce. Obecna wymiana zdań uważa za bardzo pożyteczną i uznaje konieczność dalszego rozwijania myśli poruszonych na obecnym zjeździe.

P. Trzcziński mówi o przewlekłości działań Banku Gosp. Krajowego. Wynikającej skutkiem niepotrzebnego — zdaniem jego — powtórnego spełniania przez Bank funkcyj Komitetów Rozbudowy, a to przez ponowne badanie sytuacji i wartości gruntowej, planów i t. p., załatwionych już przez Komitety Rozbudowy. Rozwiązanie sprawy widzi mówca w uczestnictwie delegatów Banku w pracach Komitetu i odwrotnie.

Dużem utrudnieniem ze strony Banku jest również żądanie 10% wkładów od budującego przy wypłacie pierwszej raty pożyczki — na zarzut ten nie znajduje mówca odpowiedzi w wyjaśnieniach przedstawiciela Banku.

P. Zbrożyna zarzuca samorządom miejskim: 1) niedostateczne popieranie spraw gospodarczych miast, 2) zaniedbanie sprawy założenia własnej instytucji finansowej, 3) niedostateczne zorganizowanie przez Związek opinii w tym kierunku — w tem widzi główną przyczynę sprowadzenia samorządów do roli biernej.

Na popołudniowym posiedzeniu dn. 29 czerwca r. b. p. Inż. A. Słomiński referował o działalności Komitetu Rozbudowy m. st. Warszawy<sup>1)</sup>, zaś Przedstawiciel Banku Gospodarstwa Krajowego udzielił dalszych wyjaśnień i odpowiedzi na pytania i zarzuty poruszone w poprzednich dyskusjach:

Żądanie 10% wkładów w budowę przy wypłacie pierwszej raty pożyczki — jest przewidziane ustawą w celu udowodnienia przez budującego, że zwiózł materiału na plac przynajmniej za 10% kosztorysu budowli. Zasada ta nie da się utrzymać w wypadku udzielania kredytów częściowych. W tym kierunku Bank Gosp. Kraj. przeprowadził w nowelizacji ustawy uwzględnienie wkładów proporcjonalnie do wysokości pożyczki.

Kwestja potrącania procentów zgóry wynikła ze względu na stronę techniczną Banku. Kredyt bankowy uważa się za kredyt terminowy, gdzie potrąca się odsetki zgóry i gdzie kredyt zapisuje się jako debet dłużnika, a nadwyżkę pierwszej raty przenosi się na rachunek bieżący. Być może, że dłużnikowi jest to niedogodne, że potrąca mu się procent zgóry i tak

<sup>1)</sup> Referat podany został w całości w dziale artykułów nisiejszego zeszytu.

całości nie otrzymuje i procent narasta; wypłaca się go z końcem każdego roku, jeżeli wypłata całego kredytu nie nastąpiła wcześniej, bądź przy ostatniej racie.

Fakty żądania Banku wykazywania ukończonej budowy przy otrzymaniu ostatniej raty są nieporozumieniem, które będzie sprostowane. Żądanie przez Bank ustępstwa pierwszeństwa wiarygodności i żyrowania weksli opiera się na odpowiednich przepisach ustawy, w warunkach jednak wykazania nieobecności pierwszego wierzyciela, Bank odstępuje od tego warunku z ograniczeniem ustawowem, aby kredyt łącznie z poprzedzającą pożyczką nie przekraczał 75% wartości.

W końcu p. Inż. P. Drzewiecki podzielił się z uczestnikami Zjazdu obserwacjami i opiniami, jakie zdołał zebrać podczas niedawnego pobytu w Ameryce, w sprawie możliwości uzyskania kredytów dla Polski i dla miast oraz warunków tego kredytu.

Niewątpliwie Polska—mówił referent—w dzisiejszym stanie posiada jedną z największych bolączek życia współczesnego, t. j. brak kapitału. Brak ten nastąpił ze znanych powodów. Po pierwsze i przed wojną nie mieliśmy nadmiaru kapitału i korzystaliśmy z dużych kredytów zagranicznych. Po drugie Polska podczas wojny straciła to, co miała. Po trzecie została utworzona z terytorjów, na których pieniądź papierowy był równoznaczny ze złotym, ale złota Polska nie otrzymywała i wskutek tego obieg papierowy był nominalny, nie oparty na złocie, i ten kapitał obrotowy, który był, przez inflację został zupełnie zniszczony. Jednocześnie nasze życie gospodarcze znajduje się w sytuacji, która nie sprzyja tworzeniu kapitału drogą własną i wskutek tego wielu ekonomistów jest zdania, że dla odrodzenia życia gospodarczego w Polsce jest niezbędny przybytek kapitału zagranicznego, ale nie kapitału, który służyłby na konsumpcję, lecz kapitału, któryby mógł powiększyć nasz kapitał obrotowy i inwestycyjny i tem samem przyczynić się do usunięcia kryzysu, ożywienia życia gospodarczego i wzmocnienia zasady tworzenia kapitałów rodzimych.

To zagadnienie jest jednym z najważniejszych współczesnych zagadnień i temu pogładowi nikt, a przynajmniej bardzo mała ilość ludzi, nie zaprzecza.

W ścisłej łączności ze sprawą zaciągnięcia jakiegokolwiek pożyczki zagranicznej musi być rozważana i sprawa spłaty procentów i zwrotu, t. j. możliwość zaciągnięcia przez nas pożyczki zagranicznej musi być rozważana łącznie z ciężarami, jakie z zaciągnięcia tej pożyczki wypływają. To rozważanie jest tembardziej niezbędne, że stan zamożności i dochodowości społeczeństwa polskiego jest teraz bardzo niski. Koniecznym jest dostosowanie programu do naszej zamożności i dochodowości. Jeżelibyśmy pro-

gram w dziedzinie zaciągnięcia długów ułożyli ponad naszą możliwość, to mogłoby to przynieść nie poprawę stosunków, ale pogorszenie, szkodę.

W dalszym ciągu podaje referent kilka cyfr oświetlających sytuację Polski w dziedzinie zamożności w porównaniu z Niemcami i Ameryką. Dane dotyczące tych dwóch ostatnich krajów zaczerpnięte są z dzieła p. Getgen, prezesa Reichswirtschaftskuratorium, który delegowany był przez tę instytucję do Ameryki dla zbadania tam stosunków gospodarczych; cyfry zaś dotyczące Polski dopełnione zostały przez autora referatu. Dane te przedstawiają się jak następuje:

Stan Polski, Niemiec i Ameryki, wyrażający się w t. zw. społecznym dochodzie, społecznym budżecie, t. j. dochodzie całego społeczeństwa, wszystkich osób fizycznych, całej ludności, na głowę ludności, przedstawia się na zasadzie danych statystycznych — w sposób następujący: dochód społeczny Polski określa się sumą 8.000.000.000 co rozdzielone na 24.000.000 ludności wypada jako trzysta złotych na głowę, można jednak przyjąć dochód na 400 franków złotych na głowę.

Polska w tem ma 400, Niemcy 1.000, a Ameryka 2500 franków dochodu społecznego na głowę. Zamożność zaś, dochód roczny w tych krajach jest bardzo rozmaity, ma się jak 1: 2½, 1: 6, to jest Amerykanin ma 6 razy tyle co Polak, a Niemiec 2½ raza tyle. Stosunek zaś wydatków jest następujący: Polak wydaje 280, Niemiec 500, a Amerykanin 850 franków złotych. Jeżeli teraz od dochodu naszego odejmiemy te elementarne i niezbędne potrzeby, jak pożywienie, to budżet Polaka, poza pożywieniem, wynosi 120 fr. zł., Niemca—250, a Amerykanina 1650 poza życiem. Tu mamy stosunek, jak 1:4, 1:14.

Otóż w tych cyfrach tkwi niesłychane ujawnienie niezmiernie szczupłej naszej możliwości. Ta możliwość jest jeszcze mniejsza, jeżeli odejmiemy to, co każdy obywatel musi oddać z tytułu przynależności do Państwa. Budżet 1.800.000.000, przeniesiony na całą ludność, wynosi 60 franków złotych na głowę. 60 złotych trzeba oddać na Państwo, czyli 60 złotych zostaje na resztę. W Ameryce są podatki państwowe i stanowe, stanowe i federalne i w pewnych stanach płaci się 100 dolarów, to jest 500 złotych w złocie. Czyli amerykańnik płaci więcej, aniżeli wynosi cały budżet człowieka i mimo to jemu jeszcze dużo zostaje, te 500 złotych podatku jest małym uszczupleniem. Poza tem amerykańnik jest ubezpieczony na życie i na ubezpieczenia wydaje średnio 200 złotych, a na przyjemności, jak teatr, kina i t. d. amerykańnik wydają 20 miliardów rocznie, co wypada 20 złotych na głowę. Po dodaniu tych podatków, ubezpieczeń i wydatków luksusowych amerykańnik jeszcze zaoszczędza 350 złotych, tworząc co rok 8 miliardowy przybytek kapitału Stanów Zjednoczonych.



Tymczasem w Polsce po zapłaceniu podatków mamy wszystkiego 60 złotych. Zwrócił na to uwagę Hilton Young, który powiedział, że Polska przy swoim ustroju gospodarczym i swojej kapitalizacji, przy swoim systemie małej wydajności pracy nie może obciążać człowieka na rzecz Państwa więcej, jak w wysokości 30 złotych. 30 złotych na głowę Hilton Young uważa za maksimum.

Jaki stąd wniosek? — pyta się referent. Wniosek taki, że pożyczkę możemy zaciągnąć jedynie wtedy, jeżeli ona opłaci się budżetowi produkcyjnemu w naszym kraju. Jeżelibyśmy zaciągnęli pożyczkę zagraniczną, która by nie podniosła naszej produktywności, to w procentach i amunitetach obciążałaby nas zbyt groźnie i dlatego pożyczka może być zaciągnięta tylko na cele produkcyjne. Pod tym względem zdaje się, że w rządzie jest cała świadomość i rząd w tym kierunku idzie.

Co się jednak nazywa produktywnością? Otóż produktywność może być dwojaka. Jest produktywność, która zaraz daje skutek i taka, która daje skutek później. Jeżeli przystępuję do budowy kanału, którego nie mogę zaraz wykorzystać, tylko potem, to to jest produktywność, która zdaniem moim w Polsce nie przyniosłaby korzyści, bo musielibyśmy natychmiast płacić wysokie amunitety, a dochodowość nastąpiłaby później.

Również w dziedzinie mieszkań uważam, że zaciągnięcie pożyczki, sprowadzenie drogiego kapitału, któryby dał możliwość lepszych mieszkań, jest niewskazane. Ta pożyczka przyniosłaby szkodę, bo my możemy pożyczać tylko na lepszą pracę, — nie na lepsze życie, tylko na lepszą pracę.

Jeżeli z lepszym mieszkaniem następuje lepsza praca — dobrze, jeżeli to nie następuje, to polepszeniem naszego mieszkania, to znaczy zwiększeniem pewnego luksusu bez równoczesnego polepszenia pracy, przyniesiemy szkodę. Dopiero wówczas możemy pożyczać, jeżeli będzie lepsza praca.

Przechodząc z kolei do kwestji rozważenia możliwości zagranicznej pożyczki jest referent zdania, że obecnie jedna tylko Ameryka jest rezerwoarem, z którego państwa mogą otrzymać kapitał.

Prosperacja bowiem Ameryki przekroczyła jakąkolwiek prosperację, jaka istnieje na świecie. Poprzednio również prosperacja Ameryki była znaczna, ale obecnie jest tak wielka, jak nigdy jeszcze. Mówią, że prosperacja jest wynikiem dwóch czynników: bogactw naturalnych i obfitości kapitału.

Prosperacja jednak Ameryki nie jest tylko wynikiem bogactw naturalnych i posiadanego kapitału, bo te dwa czynniki nie przyczyniłyby się do takiej prosperacji, gdyż nietylko Ameryka posiada bogactwa naturalne. Jest dużo krajów, które mają większe bogactwa, np. Ameryka Południowa, która ma je większe niż Ameryka Północna. Tak samo nadmierna ilość złota nie

może być uważana za korzystną, bo może przynieść nawet szkodę. Jeden ze znanych ekonomistów powiedział nawet, że przez nadmierną ilość złota prosperacja może być zahamowana, mianowicie przez taniość pieniądza i wskutek tego drożyznę towarów, która powoduje, że kredyt się eliminuje z powodu drożyzny. Cóż więc jest powodem prosperacji? Powodem prosperacji jest właśnie wysoka wydajność pracy, obliczona na głowę. Pod tym względem wyżyna, na którą wzniosła się Ameryka, jest niedościgniona w żadnym kraju. To sprawia, że Ameryka posiada corocznie tak wielki przybytek kapitału, jakiego niema na świecie. W Ameryce oszczędność obliczana jest na 350 na głowę, daje to przybytku 8 miliardów rocznie, co się równa połowie wartości całego majątku Rzeczypospolitej. Otóż po dwóch latach ludność Ameryki wzbogaca się o wartość całej Polski. Z tych 8 miliardów Ameryka inwestuje wewnątrz w kraju jakieś 6 miliardów, zaś 2 do 3 miliardów musi umieszczać zagranicą, bo u siebie dla inwestycji niema pola. W Ameryce jest tyle domów, ile rodzin, a w Filadelfji nawet więcej. W Ameryce jest tyle auto-nobili, ile rodzin, cała ludność może wyjechać samochodem. Ameryka ma 20 milionów samochodów, a 19 milionów akcjonariuszów, to jest tyle ile rodzin, tak, że właściwie Ameryka w dziedzinie inwestycji jest tak zaawansowana, że 8 miliardów ulokować u siebie nie może i to jest powodem, dla którego Europa jeszcze przez długi czas liczyć może na możliwość zaciągnięcia pożyczki w Ameryce.

W stosunku do Polski Ameryka reprezentuje państwo, z którym nie mamy żadnych kolizyj, ani rozbieżnych interesów politycznych czy gospodarczych i wskutek tego otrzymanie pożyczki jest możliwe. Przytem jest ważne, że w Ameryce istnieje duży sentyment dla Polski.

Jeżeli w tem Polska nie ma odpowiedniej opinji, aby być objektem, otrzymującym kapitał, to głównie zawdzięczamy to tylko sobie i własnej polityce.

Współczesny amerykańczyk jest oświecony i wybornie orjentuje się w kompleksie zjawisk ekonomicznych. Dzisiaj państwowa pożyczka amerykańska, a więc ciesząca się zaufaniem obywateli amerykańskich, jest 4%, kosztuje 103, a po potrąceniu wydatków daje 3,75%. Amerykanin słusznie więc rozumuje, iż jeśli obok pożyczki państwowej istnieją jeszcze inne pożyczki 4, 6, 7%, to te pożyczki wpłacają jedynie 3,75% za pieniądz, resztę zaś wyższego procentu za ryzyko, wywołane brakiem gwarancji solidności. Wysuwanie jednak przez poszukujących pożyczek jeszcze wyższej stopy procentowej, np. 8, 10%, nie tylko nie jest zachętą, ale skazane jest w Ameryce wręcz na niepowodzenie: pożyczka natomiast może być kupiona, gdy przynosi procent w granicach ryzyka umiarkowanego, nieodzownego przy stosunkach nie z własnym państwem.

Po uświadomieniu sobie zasadniczych warunków osiągnięcia pożyczki, następuje się zagadnienie sposobów nabycia pożyczki. Pierwszy sposób zaciągnięcia pożyczki — to droga przez banki amerykańskie. Przykładem stosunek z firmą Dillon Read. Na tę drogę można wejść jedynie po bardzo dokładnym poznaniu rynku. Gdy jedna pożyczka nie zostaje pokryta, wtedy załamuje się zaufanie i w konsekwencji zamyka się droga do dalszej pożyczki. Dlatego sposób zaciągania pożyczki przez banki nie jest łatwy.

Drugim sposobem zaciągnięcia jest droga niedawno w Ameryce stworzona specjalnie dla kredytu zagranicznego. Na zasadzie nowego bill'u powstają trusty, które nazewnętrz przyjmują pożyczki, zewnętrzną, a wewnątrz państwa wypuszczają swoją pożyczkę, i w ten sposób pożyczka zagraniczna jest lokowana na rynku amerykańskim za pomocą obligacji krajowych na miejscu domicylowanych, oraz na miejscu płatnych i odpowiedzialnych. Ten sposób zaciągnięcia pożyczki jest bardzo interesujący i niektóre państwa już weszły na tę drogę.

Drugim sposobem zaciągnięcia pożyczki jest utrzymanie kredytu nie w gotówce, lecz w towarze. Udzielanie pożyczki w tej formie popiera zwłaszcza Anglja, pragnącą ulżyć swemu bezrobociu przez popieranie masowego handlu. Mimo b. korzystnych warunków otrzymania angielskiej pożyczki towarowej (gdy przemysłowiec daje 20% kredytu, rząd udziela 80%, czyli otrzymać można towar bez zaliczki; zaś w dziedzinie turbin, przewodów elektrycznych i t. d., można dostać nie tylko 100% w towarze, ale jeszcze kapitał dla strony biorącej towar na cele budowlane), przedstawia ona dla nas poważne niebezpieczeństwo: pożyczając towary, które wytwarzane są także u nas, zwiększamy bezrobocie we własnym kraju.

Prelegent przechodzi do oryginalnej organizacji kredytu przez amerykańskie banki specjalne. Banki w Ameryce są koncesjonowane (u nas — tylko w b. Królestwie i w Małopolsce; w Niemczech, a zatem na Górnym Śląsku i w Poznańskim, nie znano tego) i podlegają nadzorowi państwa. Gra na giełdzie wyeliminowana jest z amerykańskiej działalności bankowej (od tego są brookerzy). Banki tam nie zajmują się wszystkim, jak u nas, lecz specjalizują się w czynnościach. Jedne korzystając z kredytu w Federal Reserve Bank, zajmują się specjalnie popieraniem przemysłu i handlu, oraz dyskontem weksli. Inne banki, t. zw. trusty, przyjmują oszczędności od publiczności; trusty są też wykonawcami testamentów, fundacyj i zapisów. Inne jeszcze banki — National, które teraz nie rozwijają się wskutek reformy banknotowej, miały prawo emitowania banknotów, drukowanych przez państwo, po złożeniu skarbowi państwa pełnego ekwiwalentu sumy, wydrukowanej przez państwo.

Na okoliczność, iż banki amerykańskie cieszą się wielkim zaufaniem

publicznem i mało wśród nich jest upadłości, składają się określone czynniki. Są one odpowiedzialne, podobnie jak adwokat, za spełnianie czynności. Nie wolno im pertraktować z obu stronami i brać prowizji od dwóch stron, — są mężami zaufania publiczności.

Prelegent przedstawia interesujące zestawienie amerykańskich stosunków bankowych z naszymi. Gdy u nas bank może kupować waluty i akcje i nie jest przytem obowiązany do wykazywania, ile zapłacił, to w Ameryce podobne fakty są niedopuszczalne. Nasze stosunki bankowe, w przeciwieństwie do amerykańskich, są w ogóle niezupełnie uporządkowane, co właśnie nie jest dużą przeszkodą przy otrzymywaniu pożyczki. Zreorganizowanie naszej bankowości — nie przedstawiającej samorodnego typu polskiego, ale przeciwnie, nie odbiegającej od bankowości Niemiec i innych krajów europejskich — przez dłuższy czas napotka na trudności, gdyż wchodzi się tu w dziedzinę ograniczenia praw osób trzecich.

Reasumując, podkreśla referent, iż możliwość otrzymania kapitału zagranicznego zależy od takich czynników: 1) od płynności kapitału na rynku, co jest okolicznością b. zmienną, 2) od pewności lokaty, 3) od dochodowości — w najmniejszej mierze.

Prelegent przedstawia b. ciekawą tabelę, opartą na zasadzie umieszczonego w „Przeglądzie Gospodarczym” artykułu p. Gostomskiego, polaka, który pracuje w Ameryce. Układ tabeli, opierając się na fakcie, iż po wojnie, mianowicie od r. 1917, 16 państw zaciągnęło pożyczki na rynku amerykańskim, przedstawia cyfrowo, ile każde z tych państw musiało zapłacić ponad 3,75% za kapitał, a ile za ryzyko. Po Anglii, państwa neutralne — Szwajcaria, Szwecja, Holandja i Norwegja, zyskały sobie największe zaufanie. Francja, która przed wojną pożyczala Ameryce, staje na 14-tym miejscu. Po niej idzie Czechosłowacja, Polska (5,51%) i wreszcie na ostatnim miejscu Jugosławja.

Prelegent twierdzi, iż podstawą powodzenia naszej pożyczki w Ameryce jest możliwość obniżenia premji za ryzyko. Możemy tego dokonać przez nawiązanie dobrych stosunków z sąsiadami, czyli przez zawarcie umów, wzgl. traktatów handlowych ze wszystkimi państwami naokoło siebie, co uważanem jest za stabilizację stosunków i za ustalenie bezpieczeństwa.

O ile chodzi o zagadnienie zmniejszenia premji za ryzyko w zależności od nas samych, to należy stwierdzić, iż podstawą otrzymania pożyczki jest jej produktywność. Kolejnym warunkiem podstawowym jest efektywność umowy. Prelegent zastanawia się nad stosunkiem umowy do ustawy i twierdzi, że gdy w Polsce się zobaczy, że umowa przekracza ustawę, wtedy się ją przekreśla, jak umowy dzierżawne i t. p., co jest wbrew przeciwnym poglądom anglosaskiemu, głoszącemu, iż właśnie umowa jest przed

ustawą. Sprawa umów i t. p. musi się zbliżyć do pojęć amerykańskich. Muszą być szanowane umowy w tym sensie przedewszystkiem, iż jeden rząd jest odpowiedzialny za zobowiązania drugiego. Dla Ameryki nie jest ważną wysokość procentu, najważniejszą natomiast sprawą jest gwarancja oddania procentu i kapitału przeszłości, teraźniejszości i przyszłości. Reasumując, konkluduje prelegent, iż Polska ma wszelkie szanse otrzymania kapitału amerykańskiego, t. j. możliwość zaczerpnięcia z jedynej dla niej na świecie rezerwoaru finansowego.

W końcu przemówienia prelegent zastanawia się specjalnie nad kwestją użyteczności kapitału zagranicznego dla rozwoju miast. Uważa, że rozbudowa mieszkań sama przez się nie podnosi nas gospodarczo, i gdyby jednocześnie nie podniesiona została nasza produkcyjność i nasz budżet gospodarczy, to same lepsze mieszkania mogą być nawet szkodą dla stanu gospodarczego. Wszędzie na świecie budownictwo jest wyrazem prosperacji i jest wynikiem ogólnego zarobkowania, oszczędności i lokowania oszczędności w budowlach. Budowanie za kapitał zagraniczny, który niewątpliwie będzie drogi, gdyż omówiona premja za ryzyko podwyższy cenę, jest niewskazane, gdyż. 1) obciążenie ludności nowymi podatkami powoduje drożyznę, 2) drogie budownictwo podraża komorne. Nie jest właśnie żadnem rozstrzygnięciem sprawy wyrównywanie nadmiernych procentów podatkiem, gdyż przy dzisiejszym stanie zamożności podatki tłumią zdolność produkcyjną. Budownictwo może być tylko rezultatem, nie początkiem prosperacji. Dlatego należy w Polsce rozpoczynać budownictwo, jeśli ma nastąpić prosperacja, jeśli zaś prosperacja nie nastąpi, to rozpoczęcie budownictwa nie da żadnych korzyści.

Po przemówieniu p. Drzewieckiego zabrał głos p. Dr. Gross z Bielska. Zwraca uwagę na ważny przy otrzymywaniu pożyczki zagranicznej czynnik stabilizacji waluty. Jeśli kapitał zagraniczny nie zechce dać pieniędzy na budowę, jako na rzecz według przedmówcy nieprodukcyjną, to należy zrzec się dolarów i przystąpić do koniecznej budowy banknotami złotowemi.

Ostatni z mówców, p. Koszutski, przeciwstawia się stanowisku p. Drzewieckiego, określając je jako pesymistyczne. Budownictwo bynajmniej nie jest nieprodukcyjnym. Pociąga ono za sobą rozwój całego szeregu rzemiosł i przemysłu, trzeba je tylko postawić na tym samym poziomie, co i inne gałęzie przemysłu. Celem przeciwstawienia się nędzy mieszkaniowej i dla uniknięcia chorób, trzeba koniecznie budować i rozwinąć wszystkie siły i nie można zrażać się tem, że rząd nie może przyjąć z pomocą akcji i samorządy szwankują pod względem pieniędzy.

Zamykając zebranie, p. prezes Zarządu Związku, dr. J. Zawadzki,

składa przedewszystkiem podziękowanie Komitetowi Wystawy „Mieszkanie i miasto”, oraz delegatom na Zjazd przybyłym. Kredyt zagraniczny, kredyt państwowy, kredyty gminne, współpraca całego społeczeństwa—wszystkie te czynniki muszą być uwzględnione, jeśli trapiący masy głód mieszkaniowy ma być nasycony. Zadzierzgnięte węzły współpracy między T-wem Architektów a Związkiem Miast doprowadzą do dalszej stałej współpracy. Wszystkie cenne uwagi, wypowiedziane przez pp. referentów Zjazdu, znajdują swój wyraz w pracy biura Związku Miast Polskich, w uchwałach zarówno Zarządu Związku Miast Polskich, jak i Zebrania Ogólnego, które odbędzie się w końcu roku bieżącego.

### Wnloski zgłoszone na Zjeździe i przekazane Zarządowi Związku Miast Polskich.

#### A. W sprawie kredytów budowlanych.

Dr. A. Gross:

Należy dążyć do decentralizacji akcji mieszkaniowej i odpowiednio znowelizować ustawę o Rozbudowie Miast z roku 1925.

Szczegóły prowadzenia tej decentralizacji i zorganizowania kredytu krótkoterminowego winny być omówione na konferencji wspólnej Rządu z delegacją Związku miast i zastępcami poniższych banków.

Oprócz funduszków wpływających z podatków, należy dostarczyć już teraz dalszych funduszków do budowy przez emisję krótkoterminowych komunalnych obligacyj mieszkaniowych, poręczonych przez Państwo, zapewniając im zarazem dyskont, względnie lombard w Banku Polskim i w Banku Gospodarstwa Krajowego na warunkach przepisanych dla papierów państwowych.

Należy dla akcji mieszkaniowej zapewnić w znaczniejszej części kapitały instytucyj asekuracyjnych prywatnych i publicznych i w odpowiedni sposób zorganizować współdziałanie w tej akcji organizacyj kredytowych publicznych, w szczególności Kas oszczędności i t. p.

Skoro Państwo otrzyma znaczniejszą pożyczkę zagraniczną i złoty będzie ustalony, to trzeba będzie znaczniejszą kwotę z tych funduszków przeznaczyć na cele mieszkaniowe, wydać odpowiednią normę i wtedy dopiero będzie można mówić realnie o zamianie pożyczek gotówkowych na amortyzacyjne, i wtedy dopiero dadzą się ułożyć i ocenić warunki uzyskania tych pożyczek. W dzisiejszych warunkach o lokacie długoterminowych papierów na większą skalę niema mowy.

Zaleca się gminom tworzenie organizacji samorządowych mieszkaniowych dla większych okręgów z siedzibą w większych miastach wojewódzkich (Warszawa, Łódź, Kraków, Poznań, Wilno), któreby z czasem mogły przejść akcję mieszkaniową na cały okręg, oczywiście działając w ciągłym porozumieniu z dotychczasowymi gminami.

Dla szybkiego zrealizowania myśli wyżej poruszonych, należałoby jak najspieszniej zwołać konferencję wspólną czynników interesowanych, która poda normy przejściowe, potrzebne dla wyzyskania możliwie jeszcze obecnego sezonu budowlanego, i dla ułożenia projektu nowelizacji ustawy o Rozbudowie Miast — konferencje takie winny się odbywać periodycznie, w celu omawiania całokształtu spraw mieszkaniowych i nasuwających się praktycznych zarządzeń.

Inż. G. Trzciniński:

Zjazd delegatów Związku miast z dn. 27, 28 i 29 czerwca 1926 r. widzi konieczność nakreślenia programu ogólnej polityki budowlanej, opartej na zasadach racjonalnej oszczędności i największego efektu praktycznego i planowe wprowadzenie tego programu w życie.

#### B. W sprawie polityki budowlanej.

Inż. A. Słomiński:

Dla prowadzenia akcji samodzielnej w dziedzinie budowy domów mieszkalnych i wytwórni materiałów budowlanych miasto winno uzyskać specjalne fundusze od rządu, z sum zebranych z państwowego podatku od lokali i placów na cele rozbudowy.

Na pokrycie wydatków związanych z prowadzeniem Biura Wykonawczego Komitetu, miasto winno uzyskać część funduszy osiągniętych z poboru wyżej wymienionych podatków.

Pożyczki budowlane z państwowego funduszu gospodarczego winny być przyznawane:

- a) przede wszystkim na wykończenie domów, celem przysporzenia miastu jak największej ilości mieszkań w najkrótszym czasie;
- b) na domy zawierające mieszkania kilkopokojowe, dające możliwość dostarczenia mieszkań jak największej liczbie rodzin;
- c) na domy willowe, grupowe, składające się z niewielkich mieszkań (2—4 pokojowe) oraz na domy koszarowe o mieszkaniach większych (4—6 pokojowych); udzielać pożyczek po zbadaniu strony finansowej i organizacyjnej budowy, a to z uwagi na częste nie-

docenianie tych spraw przez kooperatywy mieszkaniowe i osoby prywatne, które podejmują się prowadzenia budowy luksusowych bez wnikania w możliwość spłaty wysokich kosztów budowy.

Przy odstępowaniu gruntów przez miasto budującym pod zabudowę, winny być w tym samym stopniu brane pod uwagę względy natury organizacyjnej i finansowej, przy jednoczesnym uwzględnieniu, w miarę możliwości, potrzeb gruntowych przyszłych mieszkańców nowych kolonij i osiedli, celem umożliwienia im założenia zieleńców, boisk i drobnych ogródków warzywnych — do użytku własnego.

P. Łypacewicz:

Wobec panującego głodu mieszkaniowego i niemożności uzyskania w czasie sanacji znaczniejszych funduszy na budowę, od państwa i samorządów, tak z ogólnego budżetu, jak ze specjalnych podatków na rozbudowę, należy w latach najbliższych popierać budowę przede wszystkim mieszkań jedno i dwuizbowych dla bezdomnych i najbiedniejszych.

Należy zwołać konferencję z udziałem przedstawicieli Związku miast i związków robotniczych, celem rozważenia zasad budowy mieszkań robotniczych przez samych robotników dla siebie za pomocą dodatkowych godzin pracy.

Dr. Reiner (Kraków):

Zjazd wzywa Prezydium Związku Miast, do opracowania własnego projektu ogólnej ustawy budowlanej.

#### C. W sprawie polityki gruntowej miast polskich.

T. Toeplitz:

Podstawą gminnej polityki gruntowej winien być plan regulacji i rozbudowy, w którym w głównych zarysach zostanie określone przeznaczenie poszczególnych części miasta.

Plan ten winien przewidywać przestrzenie, przeznaczone na stałe dla gospodarstwa rolnego, warzywnego i leśnego oraz przestrzenie przeznaczone specjalnie dla stałych ogródków robotniczych.

Gmina winna posiadać własność nieruchomości, której rozmiary i położenie pozwoliłyby na zadośćuczynienie przyszłym potrzebom rozwoju miasta i jednocześnie pozwoliłyby zarządowi miasta wpływać w kierunku niższym na ceny placów budowlanych.

Gmina winna starać się o nabycie terenów dość wcześnie, by nie płacić ceny większej, niż wartość terenów rolnych.

Polityka gruntowa winna znaleźć swój odpowiednik w polityce finansowej, opartej na podatku od wartości gruntów i podatku od przyrostu własności.

Gmina winna się starać, by odstępowanie placów budowlanych odbywało się w takich warunkach, aby przyszły wzrost ich ceny, nie będący rezultatem pracy tego, komu teren został odstąpiony, powrócił w możliwie najwyższej mierze do gminy, jako udział w pokryciu kosztów, któremi rozwój miasta obciąża budżet gminy.

Najlepszym środkiem dla dojścia do tego celu jest ustępowanie gruntów na zasadach współczesnej emfiteuzy (Prawo zabudowy).

## Komunikaty.

Czy wymiar państw. podatku od nieruchomości stosować należy od lokali niewynajętych lub nieużytecznych a znajdujących się w dobrym stanie?

Rozporządzenie Prezydenta Rzpltej z dnia 17 czerwca 1924 r. „o wymiarze i poborze państw. podatku od nieruchomości w gminach miejskich...” (Dz. U. Nr. 51 poz. 523) przewiduje w § 2 p. 7 zwolnienia od tego podatku tych budynków, które są niezamieszkałe, względnie nieużytkowane na zakład przemysłowy lub handlowy a to z powodu ich złego stanu.

Wynikałoby, że budynki o jakich wyżej mowa, lecz będące w dobrym stanie winny być opodatkowane.

Ponieważ w obecnych czasach finansowo ciężkich, w których w każdej niemal gałęzi przemysłu i w handlu zauważyć się daje stagnacja, znajduje się coraz więcej budynków choć w dobrym stanie będących lecz niezamieszkałych a raczej nieużytkowanych na zakład przemysłowy lub handlowy, zachodziła wątpliwość, czy w myśl obowiązujących przepisów mogą być one zwalniane od państw. podatku od nieruchomości.

Interpretując odnośne paragrafy powołanego rozporządzenia doszliśmy do wniosku, że ustawodawca w chwili redagowania rozporządzenia nie przypuszczał, iż przy panującym w ówczesnych czasach głodzie mieszkaniowym trafić się będą mogły lokale niezajęte mimo ich dobrego stanu, a ponadto i co najważniejsze, że podstawą wymiaru omawianego podatku jest nie realna wartość nieruchomości lecz jej strona dochodowa.

Do tego ostatniego wniosku trzeba dojść, jeżeli się zważy, że podstawą wymiaru podatku od nieruchomości jest ogólna suma komornego ustalona w myśl ustawy o ochronie lokatorów (§ 4) lub pełne umowne komorne (§ 5), że od podatku są wolne nieruchomości, gdy komorne nie przekracza 25 złotych (§ 2) i że przedmiotem podatku są nie wszystkie place a tylko takie, które są zajęte na przedsiębiorstwa handlowe lub składy towarowe (§ 1), a więc dochodowe.

Taki pogląd wypowiedzieliśmy w naszym piśmie do Ministerstwa Skarbu osobnym memorjałem, w którym prosiliśmy, by—analogicznie do zwol-

nień od płacenia państw. podatku od lokali, stosowanych na zasadzie rozp. Ministerstwa Skarbu z dnia 25/V — 1925 r. (Dz. U. Nr. 57 p. 407) do lokali niezamieszkałych lub nieużytkowanych na cele przemysłowe i handlowe, — wydało odpowiednie zarządzenie, zalecające zastosowanie uwolnień od państw. podatku od nieruchomości, także do takich lokali lub ich części, które są niezamieszkałe lub nieużytkowane przemysłowo czy handlowo mimo ich dobrego stanu.

W odpowiedzi Ministerstwo Skarbu wydało do wszystkich Izb Skarbowych okólnik z dnia 21 czerwca b. r. L. D. P. O. 300/IV następującej treści:

„Do wszystkich Izb Skarbowych.

W ślad okólnika z dnia 27 lutego 1925 r. L. D. P. O. 322/IV, który pozostaje nadal w mocy, Ministerstwo Skarbu wyjaśnia, że podstawą do wymiaru państwowego podatku od nieruchomości w myśl przepisów § § 4—6 rozp. Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 17 czerwca 1924 r. (Dz. U. R. P. Nr. 51 poz. 523) jest wysokość otrzymanego przez właściciela nieruchomości komornego, względnie wartość czynszowa nieoddanego w najem lecz użytkowanego lokalu.

Skoro więc jakiś lokal, względnie budynek, nie jest wynajęty i to bez winy właściciela, lub nie jest użytkowany przez samego właściciela i wogóle nikt z tego lokalu nie korzysta w pewnym kwartale roku podatkowego, to tem samem niema podstawy do wymiaru podatku od nieruchomości, względnie jej części i obliczania kwoty podatkowej za czas trwania faktycznego niezamieszkania lub nieużytkowania lokalu.

W razie zaś wymierzenia podatku od takiego lokalu winien magistrat względnie wydział powiatowy na prośbę płatnika — po stwierdzeniu wyżej wymienionych faktów — umorzyć podatek, przypadający od budynku lub jego części za czas faktycznego nieużytkowania, jako niewłaściwie obliczony. Za ministra Skarbu (—) G. Czechowicz, Podsekretarz Stanu”.

## Kronika Gospodarcza.

Szereg małych i średnich miast polskich, chcąc poczynić niezbędne inwestycje, zwraca się do Związku Miast Polskich o pomoc w uzyskaniu kredytów potrzebnych na wykonanie tych inwestycji.

Ponieważ uzyskanie bezpośrednich kredytów gotówkowych krajowych lub zagranicznych jest obecnie dla mniejszych miast utrudnione, skutkiem skierowania głównej uwagi rządu na miasta większe, w których drogą podjęcia inwestycji hamuje się panujące bezrobocie — biuro Związku podjęło starania celem uzyskania dla miast kredytów wprost od firm polskich, mogących podjąć się dostaw kredytowych dla miast i wykonania poszczególnych inwestycji.

Wynikiem starań biura Związku jest propozycja Dyrekcji Polskich Fabryk Maszyn i Wagonów L. Zieleniewski w Krakowie stawiająca do dyspozycji miast polskich znaczniejszy kredyt krótkoterminowy (18-o do 24-o miesięczny), który firmie tej udało się uzyskać zagranicą.

Polskie Fabryki Maszyn i Wagonów L. Zieleniewski mogłyby dostarczyć miastom:

- a) kompletne urządzenia chłodni,
- b) „ „ rzeźni,
- c) „ „ stacyj wodociągowych,
- d) „ „ gazowni różnych systemów,
- e) „ „ elektrowni miejskich, z wyłączeniem części elektr.,
- f) „ „ kamieniołomów i wapienników,
- g) „ „ częściowe urządzenia, jak: motory Diesla dla różnych celów, motory Semi-Diesela, „Lech“ do 50 KM, kotły parowe stałe i przewoźne, pompy, walce drogowe konne i parowe, konstrukcje żelazne, hale targowe, żurawie i t. d.

Celem ułatwienia miastom, nie posiadającym odpowiedniego aparatu technicznego, rozwiązania częstokroć zawiłych spraw technicznych związanych z projektami urzędzeń miejskich, firma wyraża chęć delegowania na każdorazowe wezwanie specjalistów, nie domagając się z tego tytułu zwrotu kosztów.

Dla zobrazowania zdolności wytwórczej i konkurencyjnej wspomnianej firmy, podajemy kilka zamówień jakie firma otrzymała w ciągu ostatnich miesięcy, a mianowicie:

Cukrownia Horodenka — 5 kotłów po 330 m<sup>2</sup>  
 „ Zduny — 3 kotły „ 330 „  
 „ Gostyń — 1 kocioł „ 330 „  
 „ Chybie — 3 kotły „ 300 „  
 J. K. Poznański, Łódź — 1 kocioł „ 760 „  
 Tomasz. Fabr. Sztucz. Jedwabiu, 3 kotły po 560 m<sup>2</sup>,  
 Cukrownia w Kazimierzy Wielkiej — maszyna parowa o sile 450 KM,  
 Bracia Nobel, S. A — fabrykę gazoliny,  
 „ „ „ — maszynę wyciągową o sile 450 KM,  
 Elektrownia, Poznań — ruszty pod kotły,  
 Elektrownia, Lwów — 5 rusztów B. & W. dla kotłowni,  
 Wodociągi, Lwów — 4 kotły,  
 „Temp“, Kałusz — kompletne urządzenie dla przeróbki kainitu i soli potasowych,  
 Państw. Zakłady Wodociągowe, Katowice — 2 maszyny parowe,  
 Magistrat, Poznań — kocioł dla Zakładów spalania śmieci,  
 Magistrat, Kraków — 2 walce parowe i t. d.

Zainteresowane miasta zwracać się mogą wprost do Dyrekcji Polskich Fabryk Maszyn i Wagonów L. Zieleniewski w Krakowie, ul. Grzegorzewska 51. Przedstawicielstwo tej firmy w Warszawie, mieści się przy ul. Al. Ujazdowskiej Nr. 36.

Zaznaczamy, że do petraktracji firma na swój koszt delegować może jednego ze swych współpracowników.

Rok założenia 1860.

## FABRYKA ŻELAZNYCH ROBÓT ORNAMENTACYJNYCH I KONSTRUKCJI H. ZIELEZIŃSKI

WŁAŚCICIEL: Inż. KORNEL KUBACKI

Warszawa, Marszałkowska 11/13. Telefony: 5-74 i 281-43.

Adres telegraficzny: „HAZET—Warszawa“.

W y k o n y w a:

- I. a) **Kompletne Urządzenia Rzeźni w Nowoczesnym Wykonaniu** od najmniejszych (dla 2000 mieszkańców) do największych obiektów według otrzymanych i własnych projektów. (Jesteśmy wykonawcami: największej w Polsce **Nowej Rzeźni Miejskiej w Warszawie** na 100 miejsc uboju wołów).
- b) **Stare, zacofane rzeźnie przerabiamy na Nowoczesne.**
- c) **Poszczególne części urządzeń rzeźni**, jak: dźwigarki, górne tory i wózki do nich, **wózki** flakowe, kiszkowe, konfiskatorowe, do skór i do nawozu, — **kabłaki** wołowe i świńskie, haki, kadzie do parzenia świń i do mycia flaków, stoły, zbiorniki, **sterelizatory**, wagi etc.
- II. **Urządzenia Hal Targowych:** sklepy, jatki, stragany, (Wykonaliśmy trzy największe w Polsce **Hale Targowe** w Warszawie).
- III. **Konstrukcje żelazne** jak: słupy, fermy, dachy, okna (z centralnem zamykaniem), drzwi, bramy, schody, balustrady, kraty (**wykonaliśmy ozdobną kratę przy pomniku Mickiewicza — Warszawa**), ogrodzenia siatkowe, żaluzje stalowe, wystawy sklepowe, **Kraty zwijane** syst. Stieglera do okien i drzwi. Szafki do ubrań w szatniach, szkolnych, fabrycznych i t. d.
- IV. **Konstrukcje specjalne do Elektryfikacji**, jak: Kioski transformatorowe (**dostarczamy dla Elektrowni — Warszawa i Kalisz**), podstawy pod tablice rozdzielcze, słupy i t. p.
- V. **Urządzenia Banków i Skarbców:** Drzwi i okiennice pancerne (**Izba Skarbowa w Lublinie**) — Skrytki (Safesy) (**Skarbiec P. K. O. w Warszawie**), Szafy depozytowe i t. p.
- VI. **Urządzenia Półek ruchomych** w nowoczesnych Bibliotekach, Archiwach (**Biblioteka Krasińskich i nowy Dział w Uniwersytecie w Warszawie**).
- VII. **Urządzenia techniczne Teatrów**, jak: sceny mechaniczne, kurtyny hydrauliczne, podnośniki do dekoracji, drzwi suwane precyzyjne (**Teatry: Rozmaitości, Polski, Narodowy — Warszawa**).
- VIII. **Wszelkie roboty z blachy żelaznej i miedzianej** — spawane autogenem i lutowane, jak:
  - a) rezerwoary, kotły potrawowe do szpitali, koszar i t. p.
  - b) roboty ornamentacyjne (**Obłożenie ornamentacyjne blachą miedzianą elewacji gmachu Banku Tow. Spółdzielczych w Warszawie**).

**POLSKIE FABRYKI MASZYN I WAGONÓW**  
**L. ZIELENIEWSKI**

W Krakowie, Lwowie i Sanoku Sp. Akcyjna  
 Naczelną Dyrekcją, KRAKÓW.

HALE TARGOWE I RZEŻNIE, nowoczesne, dla miast i gmin.  
 CHŁODNIE dla miast, gmin, hoteli, restauracyj itd.  
 KOMPLETNE STACJE WODOCIĄGOWE.  
 STACJE WODOCIĄGOWE DLA BARDZO GŁĘBOKICH STUDZIEN,  
 przy zastosowaniu sprężonego powietrza, dla miast, gmin, zakła-  
 dów przemysłowych, kopalni, itp.

GAZOWNIE I ELEKTROWNIE MIEJSKIE.  
 MOSTY KOLEJOWE I DROGOWE wszelkich systemów.  
 WALCE PAROWE, MOTOROWE I KONNE.  
 MASZYNY PAROWE wszelkich wielkości.  
 KOTŁY WODNORURKOWE o wielkiej pow. ogrz. i dla wysokiego  
 ciśnienia, syst. BABCOCK & WILCOX.

RUSZTA ŁAŃCUCHOWE syst. BABCOCK & WILCOX.  
 KOTŁY stałe i przewoźne innych systemów.  
 KOMPRESORY stojące i leżące.  
 MOTORY Syst. „Diesla“ do 1000 HP. MOTORY ropne  
 „Lech“ do 50 HP.

POGŁĘBIARKI (bagry) lądowe i wodne.  
 URZĄDZENIA TRANSPORTOWE, żórawie, obrotnice itd. itd.

Rok założenia 1804.

Pracowników 3000.

**MAGISTRAT MIASTA WOŁOMINA**

niniejszem ogłasza

**KONKURS**

na sporządzenie pomiarów miasta Wołomina.

Szczegółowe informacje można otrzymać codziennie  
 w biurze Magistratu w godzinach biurowych.

**BIURO TECHNICZNE**  
**ALBERT KARP, Inżynier**  
 Warszawa, Wilcza 54.

Adres telegr.: ALKAR—Warszawa. Telefony: 172-47 i 92-71.

**1) Dział ceramiczno-budowlany:**

POLECA ZE SWYCH BOGATO ZAOPATRZONYCH SKŁADÓW:  
 PŁYTKI TERAKOTOWE, PŁYTKI GLAZUROWE ŚCIENNE,  
 KAFLE, CEGŁĘ SZAMOTOWĄ I INNE ARTYKUŁY BUDOWLANE.

**2) Dział mechaniczny:**

URZĄDZENIA FABRYK LODU I CHŁODNI SZTUCZNYCH  
 TOW. AKCYJNEGO L. A. RIEDINGER W AUGSBURGU.



# PAŃSTWOWY URZĄD POŚREDNICTWA PRACY

w Warszawie, ul. Ciepła 21  
ODDZIAŁ DLA UMYSŁOWO-PRACUJĄCYCH — telefon 232-16

## POLECA

- w Dziale biurowym: referentów, sekretarzy, rachmistrzów, kancelistów, stenografistów, maszynistki i t. p.  
w Dziale handlowym: buchalterów, kasjerów, korespondentów, bankowców, akwizytorów, ekspedjentów, magazynierów, praktykantów i t. p.  
w Dziale Nauczycielskim: nauczycieli, korepetytorów, wychowawczynie, bony, freblanki, ochroniarki i t. p.  
w Dziale Sanitarnym: lekarzy, weterynarzy, dentystów, aptekarzy, drogistów, felczerów, akuszerki, pielęgniarki i t. p.  
w Dziale Technicznym: inżynierów, techników, mierników, kreślarzy rysowników i t. p.  
w Dziale Rolnym: agronomów, leśników, administratorów, rządców, pisarzy, ogrodników, leśniczych, gorzelanych i t. p.
- Zapotrzebowania przyjmuje się ustnie, pisemnie i telefonicznie od 9-ej do 3-ej po poł.

ROK 1907 ZAŁOŻENIA.

## BIURO BUDOWLANE i HANDLOWE „ARCHITEKT”

Sp. z ogr. odp.

TELEFON № 247.

ZAMOJSKA № 4 (dom własny)

W LUBLINIE

Projekty i kosztorysy architektoniczne. Całkowite przedsiębiorstwa budowlane. Roboty żelbetowe. Projekty i budowa dróg i mostów. Centralne ogrzewania, kanalizacja i wodociągi, kamery dezynfekcyjne, filtry biologiczne, suszarnie i t. p. Z działu techniki sanitarnej.

Ważniejsze roboty, wykonane przez firmę „ARCHITEKT”.

- 1) Gmach żelbetowy ze skarbcem i safes'ami dla Banku Ziemi Polskiej w Lublinie.
- 2) Szosa na odcinku Lublin-Kraśnik.
- 3) Most drewniany na Czerniejówce.
- 4) Kąpiele „Syrena” w Lublinie z kompletnym wewnętrznym urządzeniem i centralnym ogrzewaniem.
- 5) Wodociągi i kanalizacja 2-ch Miejskich Szkół Powszechnych w Lublinie.
- 6) Kamera Dezynfekcyjna w Lublinie.
- 7) Filtry biologiczne dla 2-ch Szkół Miejskich w Lublinie.
- 8) Dwór w majątku „Krzywda”.
- 9) Dom dochodowy 4-o piętrowy w Lublinie Krak.-Przedmieście 47.

## Dom Handlowo-Techniczny

## JÓZEF JABŁOŃSKI I S-KA

(Właśc. Józef Jabłoński i Franciszek Paczesniak)

Brześć n. B. ul. Szeroka № 46

**Wykonuje wszelkie roboty wchodzące  
w zakres budownictwa.**

## SAMORZĄDY,

KTÓRE PRAGNĄ, ABY ICH MIASTA SZŁY Z POSTĘPEM  
I PROWADZIŁY NOWOŻYTĄ GOSPODARKE, PRENUMERUJĄ

## Przegląd Gazowniczy i Wodociągowy.

Adres Redakcji i Administracji: KRAKÓW, Gazownia Miejska.

**PRENUMERATA KWARTALNA WYNOŚI 5 Zł.**

JEDYNE I NAJSTARSZE PISMO  
NAUKOWO - BIBLIOGRAFICZNE

## PRZEWODNIK BIBLIOGRAFICZNY

MIESIĘCZNIK DLA WYDAWCÓW, KSIĘGARZY, ANTYKWARZÓW,  
JAKOTEŻ CZYTAJĄCYCH I KUPUJĄCYCH KSIĄŻKI.

ZAŁOŻONY W 1878 R.

Wydawany przez Bibliotekę Zakładu Narodow. Im. Ossolińskich we Lwowie.

Podaje pełną bibliografię bieżącej produkcji wydawniczej polskiej  
w kraju i zagranicą, oraz obcej odnoszącej się do Polski.

Wychodzi 1-go każdego miesiąca w rozmiarach 2 - 3 arkuszy druku.

Prenumerata wynosi rocznie 36 zł.; kwartalnie 9 zł. Cena poszczególnego  
zeszytu 3 zł. Ceny ogłoszeń: 1 str. 50 zł.; 1/2—30 zł.; 1/4—17 zł.; 1/8—9 zł.  
za 1 wiersz w kronice 3 zł.

ADRES REDAKCJI:  
Lwów, ul. Ossolińskich 2, tel. 85.

ADRES ADMINISTRACJI:  
Lwów, ul. Kalecza 5, tel. 12-22.

## „ŻYCIE TECHNICZKIE”

MIESIĘCZNIK WYDAWANY PRZEZ ASYSTENTÓW I STUDENTÓW POLITECHNIKI  
LWOWSKIEJ, JEST JEDYNYM FACHOWYM PISMEM MŁODZIEŻY TECHNICZNEJ  
W POLSCE.

„Życie Techniczne” jest pismem aktualnym dla profesorów, asysten-  
tów i studentów wszystkich technicznych uczelni Polski, inżynierów,  
przemysłowców, pedagogów oraz przyszłych adeptów wiedzy inżynierskiej.

„Życie Techniczne” zawiera ciekawą kronikę postępów technik w kraju  
i zagranicą.

„Życie Techniczne” informuje o życiu młodzieży i jego organizacjach.

„Życie Techniczne” daje dobrą sposobność do skutecznego i bardzo  
taniego reklamowania się.

„Życie Techniczne” w prenumeracie rocznej kosztuje z przesyłką 9 zł.  
numer pojedynczy—1 zł.

CENY OGŁOSZEŃ:

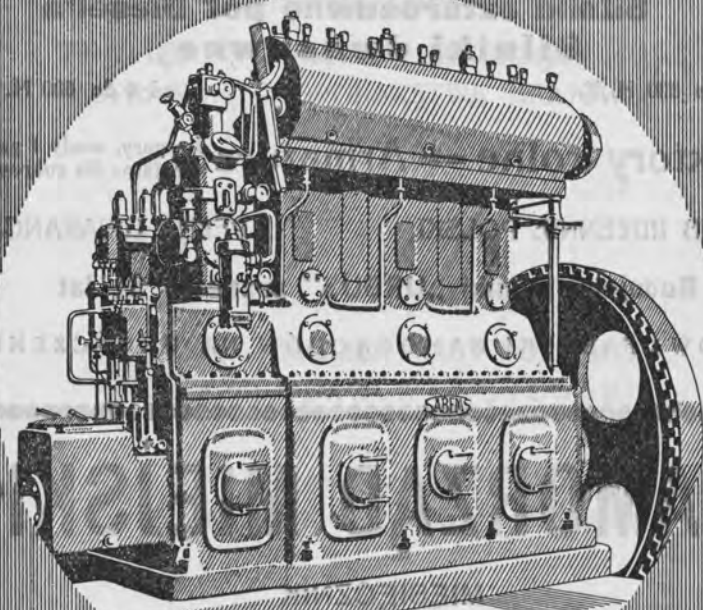
Cała strona za treścią 60 zł., 1/2 strony 36 zł., 1/4 strony 24 zł., 1/8 strony 16 zł.,  
1/16 strony 10 zł. Przed treścią 25% drożej. Przy kilkakrotnych ogłoszeniach 10% upustu.

Adres: „Życie Techniczne” Lwów, Politechnika,

Konto czekowe P. K. O. 152163.

## Silniki Diesla

mocy od 75 KM. do 2000 KM.  
budowane w Warszawskiej Sp. Akc. Budowy Parowozów



Dostarcza

# S.A.B.E.M.S

Spółka Akc. Budowy i Eksploatacji Motorów Spalinowych  
Prof. Dr. Ebermana.

Warszawa, Nowosenańska №12  
Telefony: Zarząd 133-13, Biuro sprzedaży 160-10

ZAKŁADY  
MECHANICZNE „**URSUS**” SP. AKC.

Warszawa, Skierniewicka 27/29 Oddział w Poznaniu, 27 grudnia 16

**Silniki systemu Diesel'a**  
**Silniki czterosuwne pół Diesel'a**  
**Silniki dwusuwne**

od 4 do 600 M. K.

od 4 do 600 M. K.

**Traktory rolne = Armatura** do pary, wody i gazu  
specjalna dla cukrowni

WYRÓB RDZENIE POLSKI

PEŁNA GWARANCJA

**Budujemy silniki „URSUS” przeszło 31 lat**

BUDOWA FABRYKI SAMOCHODÓW NA UKOŃCZENIU

# „SAMORZĄD MIEJSKI”

MIESIĘCZNIK

(PRENUMEROWANY PRZEZ ZARZĄDY WSZYSTKICH MIAST POLSKICH)

PRZYJMUJE OGŁOSZENIA FIRM HANDLOWYCH, PRZEDSIĘBIORSTW  
I BIUR BUDOWLANYCH, PRZEMYSŁOWO-TECHNICZNYCH i t. p.

## CENY OGŁOSZEŃ:

1 strona przed tekstem	—	60 złotych
$\frac{1}{2}$ strony	”	30 ”
1 strona za tekstem	—	30 ”
$\frac{1}{2}$ strony	”	15 ”
zewnątrzna strona okładki	—	100 ”
wewnętrzna	”	80 ”

ADRES REDAKCJI I ADMINISTRACJI,

Warszawa, Mazowiecka 7, tel. 107-11.