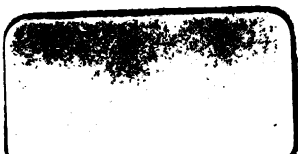


www.libtool.com.cn



HARVARD LAW SCHOOL
LIBRARY.



Czechoslovakia

www.libtool.com.cn

www.libtool.com.cn

www.libtool.com.cn

www.libtool.com.cn

4. —
2239

26

— KNIHOVNA —

SBORNÍKU VĚD PRÁVNÍCH A STÁTNÍCH

VYDÁVANÁ

S PODPOROU ČESKÉ AKADEMIE ČÍS. FRANTIŠKA JOSEFA PRO VĚDY,
SLOVESNOST A UMĚNÍ.

B) ŘADA STÁTOVĚDECKÁ. Čís. VII.

~~~~~

# BYTOVÁ OTÁZKA

— A —

## MĚSTSKÁ RENTA POZEMKOVÁ.

NAPSAL

JUDR. CYRIL HORÁČEK,

MIMOŘÁDNÝ PROFESSOR C. K. ČESKÉ UNIVERSITY V PRAZE.

*»Die objektive Wissenschaft hat die Aufgabe, die Probleme ihres Gebietes ohne Voreingenommenheit zu zergliedern und danach sine ira et studio zu urtheilen, unbekümmert darum, ob dadurch diese oder jene Parteiensicht unterstützt, oder verworfen wird.«*

*Ad. Wagner: Grundlegung der politischen Oekonomie, II., 506.*



V PRAZE.

VYDAVATEL A NAKLADATEL: SBORNÍK VĚD PRÁVNÍCH A STÁTNÍCH.  
(BURSÍK & KOHOUT V PRAZE).

1905.

[www.libtool.com.cn](http://www.libtool.com.cn)

————— KNIHOVNA —————  
SBORNÍKU VĚD PRÁVNÍCH A STÁTNÍCH

www.libtool.com.cz VYDÁVANÁ  
S PODPOROU ČESKÉ AKADEMIE ČÍS. FRANTIŠKA JOSEFA PRO VĚDY,  
SLOVESNOST A UMĚNÍ.

B) ŘADA STÁTOVĚDECKÁ. Čís. VII.

BYTOVÁ OTÁZKA<sup>c</sup>

==== A ====

MĚSTSKÁ RENTA POZEMKOVÁ.

NAPŠAL

JUDR. CYRIL HORÁČEK,

MIMOŘÁDNÝ PROFESSOR C. K. ČESKÉ UNIVERSITY V PRAZE.

*»Die objektive Wissenschaft hat die Aufgabe, die Probleme ihres Gebietes ohne Voreingenommenheit zu sergliedern und danach sine ira et studio zu urtheilen, unbekümmert darum, ob dadurch diese oder jene Parteiansicht unterstützt, oder verworfen wird.«*

*Ad. Wagner: Grundlegung der politischen Oekonomie, II., 506.*



V PRAZE.

YDAVATEL A NAKLADATEL : »SBORNÍK VĚD PRÁVNÍCH A STÁTNÍCH.  
(BURSÍK & KOHOUT V PRAZE).

1905.

CZE  
200

Forty

H

[www.libtool.com.cn](http://www.libtool.com.cn)

Tiskem Aloisa Wiesnera v Praze, knihtiskaře České Akademie císaře Františka Josefa pro vědy, slovesnost a umění. — Papír ze skladu České společnosti pro obchodní a průmysl papírnický G. Wiesner, Duffek a spol. v Praze.

12  
26

Před třemi roky dal jsem se voliti do sboru obecních starších král hl. města Prahy, později i do rady městské a přijal jsem také předsednictví v sociálně-humanitní komisi pražské v naději, že podaří se mi prakticky spolupůsobiti k uskutečnění některých myšlének a k řešení různých otázek sociální politiky obecní, které v jiných zemích a jiných velkých městech se zdarem a úspěchem již jsou prováděny a se kterými u nás ještě daleko pokulháváme pozadu. Pohřřichu záhy nabyt jsem přesvědčení o svém omylu. Seznal jsem, že porozumění pro velké úkoly sociální politiky komunální v kruzích našich dosud celkem jest nevalné, takže praktické výsledky nejlepších snah od povolaných činitelů, zejména ze středu sociální komise vycházejících, nejsou v žádném poměru k obětem práce a času k tomu účelu vynaloženým. Dospěl jsem tudíž k názoru, že třeba voliti cestu jinou, že nutno nezkyplenou půdu teprve připravit, aby v budoucnosti vydati mohla žeň. Umínil jsem si proto napsati soustavné uvedení v komunální politiku sociální. Leč látka vzrostla mi tak pod rukou, že uznal jsem za dobré, aby věc netrpěla přílišným průtahem, vyňati z ní aspoň část, po mém soudě jednu z nejdůležitějších, totiž úvahu jednající o otázce bytové se zřetelem k městské rentě pozemkové, a odevzdati ji co možno záhy veřejnosti. Věnuji pak práci tuto všem zástupcům české obecní samosprávy, nejen nynějším, nýbrž zejména i budoucím.

*V Praze, v květnu 1905.*

C. H.

[www.libtool.com.cn](http://www.libtool.com.cn)

## I.

Otázkou bytovou rozumíme onen typický jev ve velkých městech v dobách novějších se vyskytující, jež spočívá v trvalém nedostatku levných a zdravých bytů menšího druhu. Proto mluví se také někdy o bytové nouzi. Nedostatek bytů sám o sobě, pokud by měl jen ráz přechodný, netvořil by ještě bytovou otázku. Neboť k pojmu každé »otázky« náleží, aby v určitém oboru jevů neb poměrů vyskytovaly se neuspokojivé a stinné stránky, vyžadující nápravy a odstranění, s jistou pravidelností, aby týkaly se celých tříd a vrstev obyvatelstva a aby při nich sledovati bylo lze vztahovou příčinnost a souvislost s jevy jinými.

I v dobách dřívějších objevoval se občas ve městech nedostatek účelných a vyhovujících příbytků,<sup>1)</sup> a také dnes ještě ve venkovských místech v jednotlivých případech nedostatek vhodného bytu může býti velmi citelným a závady bytové dosti četné. Avšak přechodné neb ojedinělé takové jevy postrádají povahy typičnosti a pravidelnosti. Mohly by státi se »otázkou« sice v jednotlivém případě, ale otázkou společenskou, jakou dnes dojísta jest otázka bytová, nejsou.<sup>2)</sup>

---

<sup>1)</sup> O nedostatku bytovém ve starém Římě sr. *Friedländer*: Darstellungen aus der Sittengeschichte Roms. Rovněž středověká města trpěla četnými vadami bytů, zejména zdravotními, následkem stíněného způsobu stavby, jež byl tehdy podmíněn důvody hlavně strategickými.

<sup>2)</sup> Také *Sax* ve svém starším, ale dosud časovém spise: »Die Wohnungszustände der arbeitenden Klassen und ihre Reform« klade důraz na novost otázky bytové. Byly sice i dříve, zejména ve středověkých městech, neuspokojivé poměry bytové, ale vlastní nouze bytové, onoho »křiklavého nesouladu mezi poměry bytovými a celkovým útvarem života společenského po stránce hospodářské a sociální« nebylo. Podobně soudí *Schmoller*: Ein



Příčinu novosti otázky bytové hledati lze v podstatně jiném způsobu, jakým potřeba bytová ukojována byla v dobách dřívějších ve městech a dnes dosud z pravidla ještě na venkově, a jakým ukojována jest v přítomné době ve velkých městech. Kdežto dříve, a na venkově dosud, po většině domy obytné byly vlastnictvím těch, kdo v nich bydlili, jest následkem rychlého vzrůstu velkých měst nyní jen nepatrná část velkoměstského obyvatelstva s to bydleti v domech vlastních. Valná většina obyvatelstva toho odkázána jest na bydlení v domech cizích, ukojovati tedy potřebu bytovou v příbytcích najímaných.<sup>3)</sup>

Mahnruť in der Wohnungsfrage. (Zur Social- und Gewerbepolitik der Gegenwart, 342.) Sax rozšiřuje však otázku bytovou i na místa venkovská, ovšem přiznává, že tam otázka ta má podstatně jiný ráz, že vyžaduje též zcela jiných prostředků ku svému řešení, jsouc tam především otázkou kulturní, týkajíc se povznesení venkovského obyvatelstva a souvisejíc s pokrokem vzdělání a zvýšením jeho životní míry. Též *Miquel* na sjezdu německého spolku pro veřejné zdravotnictví r. 1887 tvrdil, že otázka bytová jen na velká města obmezena není. Stejného názoru jsou *Bernstein* (Der gegenwärtige Stand der Wohnungsfrage in England, Archiv für soc. Gesetzgebung und Statistik XV., 1900, 617, 620) a *Herchner* (Dělnická otázka, přel. Salaba, 249 násl.).

<sup>3)</sup> Poměr počtu bytů ve vlastních domech obývaných k bytům najatým byl ve velkých městech rakouských na základě sčítání z r. 1900 dle úřední publikace c. k. statist. ústřední kommisie ve Vídni (Die Ergebnisse der Volkszählung vom 31./XII. 1900, Oesterr. Statistik, LXV., 1) tento:

| Město        | Počet bytů ve vlastním domě | Počet obyvatelů ve vlastním domě bydlících | Počet bytů najatých | Počet obyvatelů v najatých bytech bydlících |
|--------------|-----------------------------|--------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------|
| Vídeň . . .  | 14.699                      | 77.493                                     | 330.329             | 1,457.400                                   |
| Linec . . .  | 1.203                       | 6.462                                      | 11 577              | 43.293                                      |
| Št. Hradec . | 2.340                       | 12.254                                     | 27.872              | 106.849                                     |
| Terst . . .  | 562                         | 3.261                                      | 25.384              | 119.908                                     |
| Liberec . .  | 1.118                       | 5.185                                      | 6.533               | 24.968                                      |
| Plzeň . . .  | 958                         | 4.966                                      | 11.864              | 56.437                                      |
| Brno . . .   | 1.103                       | 6.192                                      | 19.367              | 86.869                                      |
| Krakov . .   | 860                         | 5.524                                      | 13.029              | 67.297                                      |

V relativních číslicích bylo ze 100 obydlených bytů najato:

| Vídeň | Linec s př. | Št. Hradec | Terst s př. | Liberec s př. | Plzeň | Brno  | Krakov |
|-------|-------------|------------|-------------|---------------|-------|-------|--------|
| 89·32 | 85·69       | 85·39      | 84·54       | 82·32         | 87·67 | 86·47 | 80·67  |

Ze 100 osob bydlelo v najatých bytech:

|       |       |       |       |       |       |       |       |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 89·56 | 82·40 | 83·82 | 84·41 | 80·03 | 87·10 | 86·08 | 82 66 |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|

Popíratí a zvláště dokazovatí existenci otázky bytové ve velkých městech lze dnes již pokládati za zbytečno. Možno prostě odvolati se k bytové statistice všech velkých měst,<sup>4)</sup> pokud vůbec

Na jeden byt připadá průměrně osob:

|                    | v bytech ve vlastním domě | v bytech najatých | vůbec |
|--------------------|---------------------------|-------------------|-------|
| Vídeň . . . . .    | 5·27                      | 4·41              | 4·40  |
| Linec s předm. . . | 5·38                      | 3·73              | 3·88  |
| Št. Hradec . . . . | 5·24                      | 3·83              | 3·91  |
| Terst s předm. . . | 5·48                      | 4·70              | 4·72  |
| Liberec s předm. . | 4·68                      | 3·81              | 3·90  |
| Plzeň . . . . .    | 5·18                      | 4·76              | 4·78  |
| Brno . . . . .     | 5·68                      | 4·49              | 4·50  |
| Krakov . . . . .   | 5·44                      | 5·09              | 4·96  |

V Německu dle *Neeffa* (»Hauptergebnisse der Wohnungsstatistik deutscher Grossstädte«, Spisů spol. pro soc. pol. sv. 30. 194, 195) bylo r. 1880 bytů najatých z 1000 bytů vůbec:

| Berlín | Drážďany | Lipsko | Vratislav |
|--------|----------|--------|-----------|
| 961    | 910      | 928    | 920       |

V Lipsku bylo bytů:

|                   | najatých | vlastních |
|-------------------|----------|-----------|
| r. 1880 . . . . . | 24.462   | 2048      |
| r. 1885 . . . . . | 29.160   | 2008      |

Die *P. Voigta* (Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin und seinen Vororten) ještě na počátku 18. století bydlila aspoň polovice všeho berlínské obyvatelstva ve vlastních domech, kdežto koncem onoho století již jen asi čtvrtina. Roku 1895 z 1000 rodin již jen 30 bydlilo ve vlastním domě.

<sup>4)</sup> Stručná bytová statistika uvedena jest v připojené příloze. O významu statistiky bytové praví *Brdf.*: »Po stránce věcné ona vždy poskytuje kořist důležitou, jež významem svým daleko sahá přes okruh zájmů a potřeb správy místní. Hovíť zajisté statistika přibytečná a zvláště její nejčlenitější část, bytová statistika velkoměstská, obojímu úkolu statistiky, nyní pořád obecněji ceněnému, totiž: jednak poskytovatí zjištěním konkrétních skutečností bezprostřední podněty a vodítka opatřením správy veřejné, jednak ale podávati přesně vyšetřenou látku vědeckému vyzpytování typických jevů a pravidelností života společenského a takto konečně zase obecnější ještě podklady k vyvozování povšechných zásad správních. Dostačí ve směrech posléz řečených připomenouti si pouze, jak plodným materiálem již posloužila statistika přibytečná bádáním o skladbě společnosti novověké s význačnou a stále patrnější v ní protivou života městského a venkovského, jak přispěla pečlivějšímu stopování účinků, jež mají bytové skutečnosti na poměry zdravotní a mravní, jak vydatnou stala se v tom směru oporou pověření některých stránek t. zv. otázky sociální.« (*Týž.* Přibytečné poměry velkých měst rakouských se zvláštním zřetelem ku Praze a předměstským obcem.) (Sr. také *Seutemann*: Die deutsche Wohnungsstatistik, ihr gegenwärtiger Stand und ihre Bedeutung für die Wohnungsreform.) Soustavná statistika bytová, prováděná stálými úřady

[www.libtool.com.cn](http://www.libtool.com.cn)

jest pěstována, aby bylo zřejmo, že bytové poměry ve velkých městech všech zemí i států jsou celkem neuspokojivy, třeba ovšem míra těchto nedostatků všude nebyla stejná.

Nedostatky bytové pociťují ovšem především řady vrstev méně zámožných a nemajetných, avšak i ze středu majetnějších tříd lze ve směru tom slyšati časté a oprávněné stesky. Otázku bytovou nesluší tedy považovati za pouhou část otázky dělnické, jak se někdy mylně za to má. Ona má samostatnou povahu, jsouc ovšem ale kusem celé otázky sociální.<sup>5)</sup> Při otázce bytové nejedná se jen o vzájemný poměr zaměstnavatele a dělníka, leč jen v těch zvláštních případech, kde souvisí poměr bytový náhodou i s poměrem pracovním, kde totiž zaměstnavatel, obyčejně na účet mzdy, poskytuje svému dělnictvu též naturální obydlí ve zvláštních, k tomu účelu zřízených domech, kde tedy zaměstnavatel jest zároveň pronajímcem a dělník nájemníkem. Jinak však otázka bytová má vlastní příčinu svého vzniku a netýká se jedině dělnictva, nýbrž mnohem širších vrstev obyvatelstva měst velkých. Dělnického rázu nabývá zevně jen tím, že ve velkých městech největší část nemajetného obyvatelstva pozůstává právě ze třídy dělnické.<sup>6)</sup>

statistickými, vyvinula se z dřívějšího způsobu pořádání anket bytových, z nichž nejznámější byly anglické ankety z roku 1837, 1839, 1842, zejména však zprávy král. kommisie o poměrech bytových v Anglii z r. 1844 a 1845. Podobné ankety pořádány v Belgii r. 1838, 1843, 1848, 1886, 1890, ve Francii r. 1849, ve Švýcarech (Basilej r. 1889, Curych r. 1896, Lucern r. 1897, Bern r. 1894, Winterthur r. 1896, Sv. Havel r. 1897) i v Německu (zejména r. 1899 a 1900 v městech bavorských). Po technické stránce bojuje ovšem statistika bytová s četnými obtížemi a jest ještě velmi vzdálena své dokonalosti. (Sr. *Flesch*: Die Wohnungsverhältnisse in Frankfurt a./M., Spisů spolku pro soc. pol. sv. 30., 58., dále také *Lehr*: Čl. »Wohnungsfrage« v *Conradově Handwörterbuch der Staatswissenschaften* VI., 730.)

<sup>5)</sup> Tak i *Miquel* ve svém referátě o bytových poměrech chudších tříd na valném shromáždění Spolku pro soc. politiku, konaném r. 1886 ve Frankfurtě n./M. (Spisů spolku pro soc. pol. sv. 33., 11.) *Sax* (na u. m. 15) má za to, že náprava bytová jest nutným předpokladem každé reformy sociální.

<sup>6)</sup> Již *Sax* (na u. m.) rozeznává mezi všeobecnou a zvláštní otázkou bytovou, dle toho, máme-li na zřeteli všechny třídy obyvatelstva, aneb jen vrstvy nezámožné, zejména dělnictvo. Rovněž tak *Fuchs* ve svém referátě při jednání spol. pro soc. pol. o otázce bytové r. 1901 v Mnichově. (Spisů téhož spolku sv. 98., 20.) Naproti tomu *Wagner*: (Grundlegung der politischen Oekonomie, II., 471, 491) jest názoru, že bytová otázka týká se všeho obyvatelstva městského bez rozdílu. Rovněž tak *Kurella* (Wohnungsnoth und Wohnungsjammer, 20).

[www.libtool.com.cn](http://www.libtool.com.cn)

Jinak jest pravda ovšem, že otázka bytová v jiné podobě jeví se u vrstev zcela nemajetných a jiné u vrstev majetnějších, a do té míry jest odůvodněno rozeznávati mezi otázkou bytovou všeobecnou a zvláštní. Avšak co do původu a příčin této otázky nezdá se rozeznávání takové nutným, poněvadž příčiny ty, jak později bude ukázáno, jsou povahy jednotné, ať jedná se již o dělnictvo neb ostatní třídy obyvatelstva.

S všeobecného hlediska nutno předem uznati, že jakékoliv nedostatky bytové jeví se býti tím citelnějšími, čím potřeba bydlení, aspoň v našem podnebí, jest potřebou nezbytnější. V oboru potřeb hmotných není u nás mimo potřebu výživy dojista potřeby existenčně nutnější, nežli jest potřeba bydlení. Ani na nejnižším stupni osvětlném neobešel by se člověk v našich podnebných poměrech bez přístřeší, aspoň v jeskyních a slujích nucen by byl hledati ochrany před zimou, deštěm, vichrem a drsným počasím. Tím méně lze si mysliti člověka na vyšších stupních osvětlného vývoje bez řádného obydlí. Zde náleží již potřeba bydlení v stálých a trvalých příbytcích ku nevyhnutelným podmínkám životním. Vždyť teprve zřízením trvalých příbytků počíná osídlení obyvatelstva a teprve pevné osídlení jest opět podmínkou národní kultury i státního zřízení. Jím berou počátek i dějiny každého národa.<sup>7)</sup>

Důležitéto však jest nejen, aby potřeba bydlení v ů b e c, tedy absolutně mohla býti ukojena, nýbrž také jakým způsobem jest ukojena. A v tom směru pohříchu namnoze důležitost potřeby této u širokých vrstev lidu není ještě dosti oceňována. Jsou zajisté co do míry dokonalosti ukojování bytové potřeby možny četné stupně, které nejen po stránce sociální, co do životní míry obyvatelstva, nýbrž i po stránce osvětlné padají na váhu. Neboť životní míra a stupeň osvětlný nalézají se ve vzájemném přímém poměru a třídy společenské i celí národové s nízkou životní mírou, zejména i co do potřeb bytových, stojí zpravidla též kulturně hluboko.

<sup>7)</sup> Sr. *Schmoller* (na u. m. 343): »... unter den materiellen Einflüssen ist keiner wichtiger als die Wohnung. Mann könnte unsere ganze Kulturgeschichte eine Geschichte der Wohnung nennen. Man hat den Bau des ersten eigentlichen Hauses als das Ende der Vorgeschichte der Menschheit, als den Anfang der höheren Kultur bezeichnet.« *Bernstein* (na u. m. 621) dí: »Mehr als Kleid ist es die Wohnung, die den Menschen macht.«

Tím povážlivěji pak působí taková nízká míra potřeby bytové, jeví-li se u některých vrstev obyvatelstva velkoměstského, ježto tvoří osudnou protivu ku potřebám jiným, právě ve velkých městech často přepychově zjemnělým, i k vyšší poměrně míře osvěty, jež se zde zpravidla soustřeďuje. A přece jest s dostatek známo, že právě velká města čítají ve svých nejspodnějších vrstvách celé řady lidí, kteří vůbec řádného příbytku postrádají a kteří každé noci přenocují jinde: v sadech, pod oblouky budov a mostů, v okolních cihelnách, lomech a boudách atd., jak to právě roční počasí a méně bdělé oko stráže bezpečnosti dovoluje. Pro lidi toho druhu jest ovšem již sociálním pokrokem a humánní vymožeností, dána-li jim příležitost k zdravému, teplému a čistému přenocování podobným zařízením, jakým jsou společné noclehárny.<sup>8)</sup>

<sup>8)</sup> Původní vlastní veřejných nocleháren jest Anglie. Tyto t. zv. common lodging houses, původně soukromé a výdělkové podniky, podléhají tu přísným zdravotním opatřením a stálému dozoru. Obyvatelstvo jich skládá se ovšem z různých živlů, jednak osob vskutku nešťastných, k práci neschopných, nezaměstnaných, jednak z tuláků, opilců atd. V samém Londýně jest 559 nocleháren, z toho 446 pro muže, 37 pro ženy, 76 pro obě pohlaví. Dozor nad nimi náležel původně policii, r. 1894 přešel na londýnskou hrabskou radu. Nejnižší poplatek za nocleh činí 1 d. Zřizování veřejných obecních nocleháren bylo v život uvedeno zákony Labouring Classes Lodging-Houses Act, Common Lodging-Houses Act a Labouring Classes Dwelling Houses Act z r. 1851, 1853 a 1866, dle nichž místní úřady ve městech s nejméně 10.000 obyvateli mohou se dvoutřetinovou většinou na zřízení obecní noclehárny usnėti. Nejprve zřídilo město Glasgow noclehárny obecní. Jest jich tam dosud 7 s 2414 lůžky. Tyto noclehárny vyhovují ovšem zdravotním a novodobým požadavkům. Jsou zřízeny po způsobu osamocených kabin, mají umývárny, lázně, jídelny, knihovny. Náklady správní se poplatky úplně hradí. Nejnověji zřídil Glasgow noclehárnu opatřenou též jídelnami, lázněmi atd. i pro celé rodiny, zejména pak vdovy s dětmi. Z jiných anglických měst zřídily noclehárny města Huddersfield (pro 170 osob), Leith (pro 168 osob), Salford (pro 285 osob), Aberdeen, Croydon, Lancaster, Southampton. R. 1892 zřídila také londýnská hrabská rada veřejnou noclehárnu pro 324 osob, s lázněmi, pracovnou, čítárnou, prádelnou. Poplatek činí 6 d. Rovněž soukromá dobročinnost jest v oboru zřizování nocleháren v Anglii činna. Lord Rowton věnoval základní kapitál 25.000 liber k zřízení domu pro svobodné dělníky. Při tom nejednalo se ovšem o noclehárnu v obvyklém smyslu, nýbrž o skutečný příbytek pro osamocené dělníky. První takový dům otevřen byl v Londýně r. 1892, mělo v něm místa 479 osob za denní poplatek 6 d. Nyní přibýly další čtyři (pro 678, 800, 804 a 800 osob). Jsou zde též lázně, kuchyně,

[www.libtool.com.cn](http://www.libtool.com.cn)

Než tato nejnižší vrstva velkoměstské usedliny, postrádající vůbec stálého bydliště, není poměrně aspoň přece tak četna, aby vyžadovala takových zvláštních opatření sociálně politických, která by vybočovala z mezí správy chudinské a úkonů filantropických. Péče chudinská, jakož i veřejná a soukromá dobročinnost naleznou zajisté prostředky, kterými velkoměstská bída právě tímto směrem propukající, dojde aspoň částečné úlevy.

Avšak jest jiná, daleko četnější třída velkoměstského obyvatelstva, zejména třída pracovní, sociálně již výše stojící, jež stálého bydliště sice nepostrádá, ale jež přes to potřebu bydlení ukojovati může jen nedokonale, ježto příbytky její trpí různými vážnými vadami a nedostatky.

První vadou ovšem jest nedostávající se počet vhodných bytů vůbec, zejména pak bytů malých, pro tuto méně majetnou třídu obyvatelstva působících. Dělník jest nucen zpravidla spokojiti se s bytem co možno nejskrovnějším. Potřeba bydlení jest ovšem tak důležitá, že přílišná šetrnost v tomto směru není nikterak místna. Ideálním požadavkem by bylo, aby každý opatřiti sobě mohl byt pohodlný a prostorný. Avšak pohříchu průměrný důchod dělnictva není tak vysoký a poměry bytové nejsou tak příznivé, aby onomu požadavku bylo lze vyhověti. A tak uskrovnění jde v tomto směru často i pod míru zdravotně přípustnou. Mnoho rodin nuceno jest spokojiti se bytem o jediné místnosti, v níž se spí, jí, vaří, pere, pracuje, celý život prožívá, beze zřetele k počtu členů rodiny, jich pohlaví, stáří, snad i společně s podnájemníky, nocleháři atd.<sup>9)</sup>

jídelny, čítárny, knihovny atd. Pobyt se poskytuje nejdéle na týden. Snídaně stojí 4 d, oběd 6 d. Lihové nápoje a hra v karty nejsou dovoleny. Kapitál zařizovací zúrokuje se 4 1/2 %. (Sr. *Oppenheimer*: »Die Wohnungsnoth und Wohnungsreform in England«, 132, násl., *Russel*: »The Housing of the Working People«.) O zdravotním dozoru k noclehárnám sr. *Bötzow*: Die Wohnungsfrage in England (Spisů spolku pro soc. pol. sv. 97.. 128.).

<sup>9)</sup> Slova *Philippovichova* (»Wiener Wohnungsverhältnisse«, Archiv f. soc. Gesetzgeb. und Stat. VII., 1894, 236) o bytových poměrech vídeňských platí dojista bohužel i o většině velkých měst ostatních: »Diese Wohnungen bieten keine Behaglichkeit und keine Erquickung, sie haben keinen Reiz für den von der Arbeit Abgemühten. Wer in sie hinabgesunken oder hineingeboren wurde, muss körperlich und geistig verkümmern und verwelken oder verwildern.« A *Schmoller* (na u. m. 348) dí: »...so nötigt die heutige Gesellschaft

[www.libtool.com.cn](http://www.libtool.com.cn)

Místnosti dvě, pokoj a kuchyně, bývají již známkou jakéhosi blahobytu, jehož si ve velkých městech jen dělnictvo líp postavené může dopřát. Avšak právě o malé byty ve velkých městech bývá nouze. Poptávka po nich vždy značně převyšuje nabídku, při čemž netřeba se dáti mýliti námitkou, že přece bytů vůbec, i takových malých bytů, vždy jest dosti prázdných a nepronajatých a že tedy nabídka jich nikdy není vyčerpána. Neboť jest pravda sice, že jest i při největší nouzi bytové ještě dosti bytů prázdných, ale nikoliv proto, že by poptávky po nich nebylo, nýbrž proto, že jich cena jest příliš vysoká, přesahujíc platební způsobilost vrstev obyvatelstva, pro které jsou určeny. Prázdné byty svědčí tedy zpravidla o příliš vysokém jich nájemném a tato výše jest právě důkazem, že poptávka po bytech nabídku značně převyšuje.<sup>10)</sup> Poněcháním bytů nepronajatými se nabídka bytová uměle obmezuje, vlastníci domů zůstávají si je v zásobě a ztrátu z nepronajetí bytů jim plynoucí nahrazují si tím značnějším zvýšením nájemného z bytů ostatních. Že tak činiti mohou, svědčí právě o jich hospodářské převaze zakládající se opět v převládající poptávce.

Tuto převládající poptávku bytovou nad nabídkou, jevíci se zejména při malých bytech, lze vysvětliti na jedné straně stálým příbytkem nového a nového obyvatelstva, na druhé straně poměrně malou chutí a ochotou soukromých podnikatelů domy s malými byty stavěti. Ačkoliv domy s takovými byty jsou dosti výnosny, poněvadž zkušenost ukazuje, že malý byt poměrně vždy jest dražší, než byt veliký,<sup>11)</sup> přece na druhé straně opět malé byty pro vlastníka domu mají některé nevýhody. Správa domů s malými byty jest obtížnější, namahavější i nepřijemnější (mnoho nájemníků různého druhu, časté spory a mrzutosti), škody plynoucí z užívání a poškození bytů bývají značnější, tedy náklad udržovací vyšší,

die unteren Schichten des grossstädtischen Fabrikproletariats durch die Wohnungsverhältnisse mit absoluter Notwendigkeit zum Zurücksinken auf ein Niveau der Barbarei und Bestialität, der Roheit und des Rowdythums, das unsere Vorfahren schon Jahrhunderte hinter sich hatten. Ich möchte behaupten, die grösste Gefahr für unsere Kultur droht von hier aus.«

<sup>10)</sup> Sr. také *Hasse*: Die Wohnungsverhältnisse der ärmeren Volksklassen in Leipzig (Spisů spolku pro soc. pol. sv. 31., 295).

<sup>11)</sup> Dle výsledků šetření ankety, pořádané v Mnichově, uvádí *Cohn* (Die Wohnungsfrage und die Sozialdemokratie, 11) tyto číslice, dle kterých při bytech o 1 pokoji klesá nájemné se stoupající prostorností bytu:



nebezpečí neplacení nájemného a bezvýslednosti exekuce větší, ježto majetnost a solventnost nájemníků bývá tu skrovnější. Vedle toho blízkost a sousedství nájemníků bydlících v malých bytech a náležejících z pravidla k nižší společenské třídě, odpuzuje a odráží nájemníky majetnější z t. zv. lepších kruhů, znehodnocuje tím cenu ostatních i větších bytů, činí dům nesnadněji prodatelným, dodává jeho okolí a celé části města ráz chudoby a zdržuje tak stoupání ceny půdy. Odtud ona nechuť stavebních podnikatelů ke stavbám domů s malými byty zejména tam, kde mají naději, že i byty větší pronajmou, ježto vědí, že dům s pronajatými byty většími snáze a výhodněji prodají, než s byty malými. Tím lze poměrný nedostatek malých bytů přirozeně vysvětliti.<sup>13)</sup>

Druhá vada, jeví se právě co do bytových poměrů nemajetných tříd, jest poměrná přeplněnost bytů. Ona plyne již z omezenosti bytu samé. Člověk potřebuje k přebývání určitého

| Prostornost v m <sup>2</sup> | průměrné roční nájemné za 1 m <sup>2</sup> v markách | Prostornost v m <sup>2</sup> | průměrné roční nájemné za 1 m <sup>2</sup> v markách |
|------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------|
| do 9                         | 10·7                                                 | 23—24                        | 4·9                                                  |
| 10—11                        | 9·7                                                  | 25—27                        | 5·8                                                  |
| 12—13                        | 9·4                                                  | 28—30                        | 5·2                                                  |
| 14—15                        | 7·9                                                  | 31—33                        | 4·2                                                  |
| 16—17                        | 7·4                                                  | 34—36                        | 3·8                                                  |
| 18—19                        | 7·1                                                  | 36—40                        | 3·8                                                  |
| 20                           | 5·5                                                  | přes 40                      | 2·7                                                  |
| 21—22                        | 5·3                                                  |                              |                                                      |

Dle *Philippovické* (Wiener Wohnungsverhältnisse) činilo r. 1900 ve Vídni průměrné nájemné ve zlatých

|                              |        | na 1 m <sup>2</sup> plochy | na 1 m <sup>3</sup> prostoru |
|------------------------------|--------|----------------------------|------------------------------|
| z bytů o 1 místnosti . . . . | 59·99  | 5·14                       | 1·73                         |
| » » 2 místnostech . . . .    | 97·80  | 4·08                       | 1·47                         |
| » » 3 » . . . .              | 145·75 | 3·71                       | 1·31                         |

Dle *Singera* (Untersuchungen über die socialen Zustände in den Fabrikbezirken des nordöstlichen Böhmens, 183) stojí 1 m<sup>3</sup> bytového prostoru v průmyslových místech severních Čech ročně 3 zl. 24 kr., kdežto v palácích v 1. patře na vídeňské okružní třídě jen 2 zl. 85 kr. V Basileji dle *Büchera* (Die Wohnungsenquête in der Stadt Basel) stál 1 m<sup>3</sup> bytového prostoru v bytech o počtu pokojů franků:

| 1    | 2    | 3    | 5    | 6    | 7 až 9 | 10   |
|------|------|------|------|------|--------|------|
| 4·04 | 3·95 | 3·56 | 3·36 | 3·16 | 3·21   | 2·93 |

<sup>13)</sup> Srv. také *Schmoller* na u. m. 352.



vzduchového prostoru,<sup>13)</sup> nedostává-li se ho, má to škodlivé účinky zdravotní za následek. Avšak většina malých bytů jest přeplněna.<sup>14)</sup> Byt o jediné místnosti dojísta již tehdy nazvati lze přeplněným, je-li obýván celou rodinou, třeba rodina ta čítala jen málo členů. Zpravidla ovšem každá rodina čítá více členů, často velký počet, různého pohlaví i věku. Někdy dokonce přijímá rodina taková, zejména má-li byt o pokoji a kuchyni, v podnájem ještě cizí osoby, podnájemníky a nocleháře, za účelem částečné úhrady nájemného. Druhdy bývá takových noclehářů i několik současně, čímž přeplněnost bytu se velice zvyšuje. A skutečně, jak statistika bytová o tom poučuje, setkáváme se s úkazy přeplněnosti bytové ve všech velkých městech a někdy s poměry ve směru tom přímo neuvěřitelnými.<sup>15)</sup>

<sup>13)</sup> O velikosti potřebného vzduchového prostoru pro přebývání jsou se stanoviska zdravotní ovšem názory dosti nestejný. Sr. zejména *Oerterlen*: Handbuch der Hygiene, *Hirt*: System der Gesundheitspflege, *Manega*: Die Anlage der Arbeiterwohnungen, *Leuthold*: Von welchen gesetzlichen Bestimmungen kann Minderung der Wohnungsnoth in unseren Grossstädten erwartet werden? (Spisů spolku pro soc. pol. sv. 30.) Požadavky zdravotní, formulované německým spolkem pro veřejné zdravotnictví, uvádí *Reincke*: Die Beaufsichtigung der vorhandenen Wohnungen (Spisů spolku pro soc. pol. sv. 95., 11 násl.). Co do platných ustanovení stavebních řádů v tom směru srov. pro Německo: *Schilling* a *Stübgen*: Die Bauordnung (Spisů spolku pro soc. politiku sv. 95., 208 a násl.). Rakouská nejvyšší zdravotní rada stanovila minimální požadavky co do prostornosti obytných místností takto: pro každou osobu přes 1 rok starou vzduchový prostor nejméně 10 m<sup>3</sup> a plocha nejméně 4 m<sup>2</sup>. Minimální výše bytů 2·5–3 m. Při bytech sestávajících pouze z pokoje a kuchyně má pokoj míti prostor nejméně 24 m<sup>3</sup>, kuchyně 6 m<sup>3</sup>. (*Gruber*: Anhaltspunkte für die Verfassung neuer Bauordnungen in allen die Gesundheitspflege betreffenden Beziehungen. Bericht erstattet vom k. k. obersten Sanitätsrath, Vídeň, 1892). Dle rakouského zákona z 9./2. 1892, týkajícího se slev daňových pro byty dělnické, měly jen takové byty výhod těchto poživati, jež při jedné místnosti měly plochy aspoň 15 m<sup>2</sup>, při dvou místnostech aspoň 40 m<sup>2</sup>. Dle nového zákona ze 8./7. 1902 má plocha ta činiti při 1 místnosti 16 až 25 m<sup>2</sup>, při 2 místnostech 20 až 35 m<sup>2</sup>, při 3 a více místnostech 30 až 80 m<sup>2</sup>.

<sup>14)</sup> Pojem přeplněnosti bytové není ovšem se statisticky technického stanoviska ustálen. Nejdokonaleji by vystihovalo věc vyšetření kubické prostornosti, připadající na 1 osobu. Avšak takové vyšetření zpravidla jest velmi nesnadno. Proto spokojuje se technika statistická někdy jen prostorností čtverečnou, neb dokonce jen počtem místností (zejména výtavných), beze zřetele k jich velikosti, v poměru k počtu jich obyvatelů a i tu tento počet nebývá všude brán stejnou číslicí. (Sr. *Bráf* na u. m. 14.)

Bylo již podotčeno, že s přeplněností bytů souvisí další jich vada, vážné nedostatky zdravotní. Přeplněný byt sám o sobě, byť jinak zdravotním požadavkům vyhovoval, jest nezdravým, postrádá dostatek prostornosti a vzdušnosti. Ovšem i mimo přeplněnost objevují se při bydlení různé samostatné závady zdravotní. Některé z nich jsou přirozenými následky přebývání ve velkém městě, zvláště tam, kde veřejným poměrům zdravotním nevěnuje se dostatečná péče. Tak nedostatek čerstvého vzduchu (nepečlivé čištění ulic, kouř, saze, četné továrny, málo sadů a zahrad), špatná pitná voda, chatrná kanalisace atd. Jiné mají ovšem původ v zdravotních nepřístojnostech domů a bytů samých. Tak nedostatek vzduchu a světla v úzkých ulicích s mnohopatrovými domy a v příbytcích ústřích ve hluboké, těsné dvory, tma a vlhkost v bytech sklepních, nedostatek čistoty vůbec, temné kuchyně, vadné záchody, používání místností obytných k účelům živnostním atd. Není pochybnosti ovšem, že mnoho zdravotních závad zaviňují sami ti, kdož v nedostatečných příbytcích takových nuceni jsou bydleti. Nízká životní míra, zanedbaná výchova, hluboká úroveň kulturní, pokleslá mravnost otupují tělo i ducha, zvykají oně špině a spustlosti, ve které po hříchu co do bytových poměrů dnes proletářstvo všech velikých měst se dusí. Ba zkušenost učí, že často i dobrá snaha o zlepšení bytových poměrů byla tím zmařena, že příbytky, jinak vyhovující, od svých nájemníků za krátký čas byly spustošeny a neobývatelnými učiněny. Než i tu kvapné odsuzování nebylo by vždy spravedlivé, neboť, možno-li kde, lze zajisté právě tu mluvit nejčastěji o sociální vině kolektivní.<sup>16)</sup>

<sup>16)</sup> Některá bližší data o přeplněných bytech uvedena jsou ve statistice bytové v příloze. Dle *Philippoviche* (*Wiener Wohnungsverhältnisse*, na u. m. 217) nalézaly se r. 1890 ve Vídni byty

| s počtem osob | plochou m <sup>2</sup> | prostorem m <sup>3</sup> |
|---------------|------------------------|--------------------------|
| 4             | 6·9                    | 20·0                     |
| 5             | 5·0                    | 15·0                     |
| 4             | 7·5                    | 19·5                     |
| 3             | 6·5                    | 18·7                     |
| 6             | 6·1                    | 19·0                     |
| 4             | 5·3                    | 14·8                     |
| 2             | 5·6                    | 16·4                     |

<sup>16)</sup> O důležitosti výchovy nižších tříd za účelem povznesení životní míry bytové sr. *Schmoller* na u. m. 354.

[www.libtool.com.cn](http://www.libtool.com.cn)

V odlišné podobě, třeba příčiny její nebyly jiné, jeví se otázka bytová se zřetelem k třídám majetnějším. Zde hrubé vady a nedostatky bytové nebíjí sice tak do očí, bylo by však mylno se domnívati, že až k těmto vrstvám otázka bytová nesahá. Má ovšem jiný ráz. Vyššími důchody podmíněná vyšší míra životní nepřípouští zde sice křiklavých závad zdravotních a přeplněnost bytovou, ale vyskytují se opět jiné příčiny ku steskům. Jest to především málo vyhovující účelnost bytů. Byty v domech starších postrádají oněch účelných zařízení, jež stoupající potřeby přítomnosti — nejen hmotné, nýbrž i osvětlné — vyžadují ku př. osamocené uzavřenosti bytu, jež aspoň do jisté míry i v činžovních kasárnech umožňuje nerušené bydlení rodinné, pohodlného příslušenství bytového, jako jest předstíň, koupelna, pokoj služky, kloset, spíž, sklep, jistých společných zařízení, jako jsou prádelna, zdviž a podobně. Zpravidla postrádají byty ve starých domech i dostatečného denního světla (zejména kuchyně a schodiště), pohodlného přístupu, čistoty, zařízení vodo- a plynovodu a j. Naproti tomu byty v domech novějších vyznačují se sice všemi těmito vlastnostmi, jež náležejí k novodobým potřebám pohodlného bydlení, ano oplývají ve směru tom často až přepychem neodůvodněným, avšak mají opět vady jiné, pro které mnohé rodiny přece ještě raději dávají přednost bydlení v domech starších. V domech nových bývá totiž obyčejně všechna plocha zastavitelná až do krajní meze využitkována. Proto nejen příslušenství bytové (kuchyně, předstíň, koupelny) co do prostoru obmezeno jest na míru nejmenší na úkor praktické potřebnosti, nýbrž i samy obytné pokoje zpravidla tak jsou těsné a málo prostorné, že ani nejnútnejší nábytek v nich umístění nenalezne, nehledíc k nedostatečnému vzduchovému prostoru takových místností. Vedle toho jsou moderní činžovní budovy vlastně rozsáhlými kasárnami, ve kterých v každém poschodí tísni se často několik nájemníků. Třeba byty tu byly od sebe odděleny a přímý styk jednotlivých rodin nebyl nutný, přece při četném, na vzájem se stýkajícím služebnictvu nejrůznější události a důvěrnosti rodinného života nezůstanou před cizími zraky stajeny. Také stavební důkladnost nových domů, ponejvíce stavebními podnikateli za účelem co nejrychlejšího prodeje postavených, nebývá vždy nejlepší. Tenké stěny propouštějí zvuky (piana!) i hlasy, zdi se chvějí a stropy otrásají, podlahy bortí, kamna koufí, vo-

dovod prosakuje atd., takže již z těchto důvodů někteří nájemníci dávají opět přednost domům starším.

Větší ještě vadou než neúčelnost bytů jsou ve velkých městech zpravidla značné vzdálenosti příbytků od místa denního zaměstnání obyvatelů jich. Z důvodů, o nichž bude ještě pojednáno, jest valná část velkoměstského obyvatelstva nucena bydleti velmi daleko od svého pracovního působiště. Platí to o obchodnících, úřednících, příslušnících svobodných povolání a j., jichž sídlo působení nalézá se zpravidla blíže středu města aneb v oživenější vnitřní jeho části. Ale tam pro obmezenost místa všichni bydleti ani nemohou, neboť mnoho plochy tu zabírají ulice, náměstí, veřejné budovy, obchodní místnosti, krámy, písárny a pod. Zbývá tudíž poměrně málo místa na soukromé byty. Již z toho důvodu, nehledíc k související s tím drahotě tam se nalézajících bytů, o níž ještě bude promluveno, nucena jest velká většina lidí zde zaměstnaných bydleti jinde, v části města snad dosti vzdálené. V městech světových někdy celé hodiny cesty i více jest třeba, než z obvodu města dospěje se do jeho středu. A tuto cestu mnohý nucen jest vykonati dvakrát i čtyřikrát denně. Jaká ztráta času i tělesných sil! V nové době odpomáhají tu ovšem vydatně zdokonalené prostředky dopravní: omnibusy, koňské a elektrické uliční dráhy, podzemní a vrchní městské dráhy, parníky (v Paříži na Seině!) atd. Leč ztráta času se tím jen zmírní, zcela nikdy neodpadne (zmeškání spojení, přestupování a pod.). Mimo to třeba také počítati s náklady dopravními. Třeba jízdné bylo sebe nepatrnější, přece každodenní a snad několikeré denní jeho placení nejen za vlastní osobu, nýbrž i za členy rodiny (návštěva školy, nákup atd.), tvoří ročně obnos, který bydlení ve vzdálenější čtvrti opět zdražuje.

A tím přicházíme právě k hlavní vadě velkoměstských poměrů bytových, jež dnes jest předním a oprávněným zdrojem stesků všech tříd a stavů, ku drahotě bytové. Ve všech velkých městech dnes setkáváme se s vysokým poměrně nájemným, třeba co do jednotlivých měst byly v tomto směru rozdíly. Vždy však nájemné ve velkých městech daleko jest vyšší, než v městech malých a městech venkovských. Jest známo, že dnes ve velkých městech náklad, který vyžaduje ukojení potřeby bytové, jest nepoměrně vysoký a že s klesajícími důchody relativně stoupá, tedy čím nemajetnější třídy, tím větší poměrně část celkového

jích důchodu nájemné zabírá.<sup>17)</sup> A nelze očekávat, že by vysoké nájemné v budoucnosti se snížilo, naopak jeví tendenci stále stoupající. Proč tomu tak jest, bude předmětem další úvahy,

<sup>17)</sup> Dle výpočtů ředitele městského statistického úřadu berlínského *Schwabe* sestavených pro rok 1867 a uvedených u *Engla* (na u. m. 11) činí nutné výdaje na nájemné při výši ročních důchodů:

| důchod tolarů | nájemné tolarů | v pctech |
|---------------|----------------|----------|
| 300           | 72·3           | 24·10    |
| 500           | 110·55         | 22·11    |
| 750           | 150—           | 20·00    |
| 1000          | 275·50         | 27·50    |
| 1500          | 350·85         | 23·39    |
| 2000          | 401·20         | 20·56    |
| 2500          | 471·75         | 18·87    |
| 3000          | 522—           | 17·40    |
| 3500          | 568·75         | 16·25    |
| 4000          | 604·80         | 15·12    |
| 4500          | 641·25         | 14·25    |
| 5000          | 673·50         | 13·47    |
| 7500          | 807·75         | 10·77    |
| 10.000        | 920—           | 9·20     |

Při stále stoupajícím nájemném se od doby té procento výdajů na nájemné zajisté ještě dále pošinulo.

Dle *Neefea* (na u. m. 196) činilo nájemné procent důchodů:

| Důchody         | Hamburk | Vratislav | Lipsko | Drážďany | Berlin |
|-----------------|---------|-----------|--------|----------|--------|
|                 | 1882    | 1880      | 1875   | 1880     | 1876   |
| do 600 marek    | 26·5    | 28·7      | 29·9   | 26·8     |        |
| 601— 1200 »     | 23·5    | 21·0      | 21·2   | 18·4     | 24·7   |
| 1201— 1800 »    | 18·9    | 20·8      | 19·7   | 16·3     | 21·8   |
| 1801— 2400 »    | 19·5    | 19·1      | 20·4   | 15·9     | 21·6   |
| 2401— 3000 »    | 18·8    | 19·7      | 18·3   | 15·4     | 18·6   |
| 3001— 3600 »    | 17·9    | 19·8      | 16·9   | 15·3     | 21·3   |
| 3601— 4800 »    | 17·8    | 18·3      | 15·5   | 15·4     | 18·6   |
| 4801— 6000 »    | 18·3    | 18·3      | 15·4   | 14·6     | 17·9   |
| 6001—12.000 »   | 16·7    | 13·7      | 13·1   | 13·0     | 15·0   |
| 12.001—30.000 » | 12·2    | 8·9       | 8·4    | 9·9      | 11·7   |
| 30 001—60.000 » | 8·1     | 3·6       | 5·5    | 7·1      | 8·8    |
| přes 60.000 »   | 3·9     | 3·4       | 1·9    | 3·9      | 3·6    |

Sr. také *Herchner*, na u. m. 244.

Pro poměry americké zajímavá jsou ve směru tom šetření pracovního úřadu pro Massachusetts, jež sděluje *Weber* (*Über Bodenrente und Bodenspekulation in der modernen Stadt*, 59). Dle nich činilo nájemné průměrně procent důchodů:

stačí prozatím fakt zkušeností prokázaný, že tomu skutečně tak jest.

Konečně i další nepříznivý zjev, ovšem již z neutěšených bytových poměrů vyplývající, jest neobyčejná stěhovavosť velkoměstského obyvatelstva.<sup>18)</sup> Střídání bytů a stěhování jest ve velkých městech velmi časté a málo jest poměrně nájemníků, kteří delší řadu let v témž bytě setrvávají. Většina z nich nečiní tak ze zábavy, a ráda, vždyť každé měnění bytu spojeno jest s náklady, škodami

|                                 |       |
|---------------------------------|-------|
| při důchodech do výše 200 doll. | 15·48 |
| » » 201— 300 »                  | 14·65 |
| » » 301— 400 »                  | 14·98 |
| » » 401— 500 »                  | 15 29 |
| » » 501— 600 »                  | 14·15 |
| » » 601— 700 »                  | 15·54 |
| » » 701— 800 »                  | 15·60 |
| » » 801— 900 »                  | 16·09 |
| » » 901—1000 »                  | 14·96 |
| » » 1001—1100 »                 | 15·12 |
| » » 1101—1200 »                 | 12·23 |
| » » přes 1200 »                 | 12·59 |

V Londýně dle *Aschrotta* (Die Arbeiterwohnungsfrage in England, Spisů spolku pro soc. pol., sv. 30., 99) činí nájemné

|                                                 |  |
|-------------------------------------------------|--|
| u 12% všeho dělnictva méně než 20% týdenní mzdy |  |
| » 42% » » 20 až 25% » »                         |  |
| » 46% » » 25 » 50% » »                          |  |

<sup>18)</sup> O častém stěhování nájemníků v městech německých svědčí data uvedená *Neefem* (na u. m. 194, pak Statistisches Jahrbuch deutscher Städte, 1898). Tíž nájemníci bydlili v témž bytě z 1000 obydlených bytů r. 1895

|                     | méně než 6 měsíců | 6—12 měsíců | 3 až 4 roky |
|---------------------|-------------------|-------------|-------------|
| Berlín . . . . .    | 96·2              | 121·5       | 75·9        |
| Drážďany . . . . .  | 164·3             | 104·2       | 80·7        |
| Hamburk . . . . .   | 289·2             | 23·4        | 71·2        |
| Lipsko . . . . .    | 156·0             | 103·8       | 90·8        |
| Mnichov . . . . .   | 206·6             | 116·0       | 78·0        |
| Vratislav . . . . . | 191·6             | 106·9       | 82·2        |

R. 1880 bylo v Berlíně dle *Bertholda* (Wohnverhältnisse in Berlin, insbesondere die der armeren Klassen, Spisů spol. pro soc. pol. sv. 31.) obydleno týmiž nájemníky z 1000 bytů:

|                   |          |          |          |             |
|-------------------|----------|----------|----------|-------------|
| kratěji než 1 rok | 1—2 roky | 2—3 roky | 3—4 roky | přes 4 roky |
| 350               | 196      | 129      | 81       | 244         |

Ve Vídni bylo dle *Philippoviche* (»Wohnungsverhältnisse in oesterreichischen Städten, insbesondere in Wien« ve sbírce »Sociale Verwaltung in

a nepohodlím (staré pořekadlo: dvakrát stěhovat — jednou vyhořet!), avšak nejrůznější vady a nedostatky bytové, jakož i zejména zvyšování nájemného je nutí k výpovědi a hledání nového příbytku. Ale záhy shledají, že i tento není bezvadný a tak nastává snad opět stěhování na novo. Tím bydlení zase se zdražuje, nehledíc k etickému momentu, jaký nepopíratelně má stálost bydlení v útulném, dlouholetým klidným životem rodinným a sterými vzpomínkami posvěceném bytě, v němž vyrostla celá mladší pokolení. S takovou příbytkovou idyllou se ovšem dnes ve velkých městech setkáváme již jen velmi zřídka.

Oesterreich am Ende des 19. Jahrhunderts\*) v r. 1897 dáno soudních výpovědí z bytů:

|                                |          |
|--------------------------------|----------|
| půlletních . . . . .           | 2.010    |
| čtvrtletních . . . . .         | 33.506   |
| 14denních a kratších . . . . . | 78.433   |
| celkem . . . . .               | 113.949, |

při čemž v zámožné části města I. okresu připadla 1 výpověď na 26·5 obyvatelů, v dělnickém XVI. okresu již na 11·51 obyvatelů.

V rakouských velkých městech dle sčítání z r. 1900 (Oesterr. Statistik LXV.) bydlili nájemníci v témž bytě let:

|                        | 0—1    | 1—2    | 2—3    | 3—6    | 6—10   | 10—15  | přes 15 |
|------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
| Vídeň . . . . .        | 82.472 | 39.936 | 30.634 | 62.767 | 29.163 | 17.293 | 19.321  |
| Linec . . . . .        | 2.107  | 1.539  | 1.160  | 2.607  | 1.131  | 786    | 1.086   |
| Št. Hradec . . . . .   | 8.369  | 3.776  | 3.034  | 5.587  | 2.535  | 1.590  | 2.163   |
| Terst . . . . .        | 5.736  | 2.956  | 2.725  | 5.999  | 2.928  | 2.127  | 2.681   |
| Liberec . . . . .      | 1.264  | 933    | 857    | 1.163  | 702    | 540    | 725     |
| Plzeň . . . . .        | 2.754  | 1.731  | 1.270  | 2.577  | 1.005  | 539    | 882     |
| Brno . . . . .         | 4.755  | 2.570  | 1.987  | 3.817  | 1.849  | 1.125  | 1.533   |
| Krakov . . . . .       | 4 354  | 1.928  | 1.386  | 2.210  | 943    | 538    | 624     |
| Praha . . . . .        | 9.276  | 5.198  | 4.371  | 7.234  | 4.289  | 2.991  | 4.370   |
| Pražs. předm. . . . .  | 11.528 | 6.712  | 5.932  | 4.814  | 2.705  | 1.124  | 353     |
| Praha i předm. . . . . | 20.804 | 11.910 | 10.303 | 12.048 | 6.994  | 4.115  | 4.723   |

V relativních číslicích:

|                          | méně 1 roku | 1—2 let | 2—3 l. | 3—6 l. | 6—10 l. | 10—20 l. | přes 20 l. | neznámo |
|--------------------------|-------------|---------|--------|--------|---------|----------|------------|---------|
| Vídeň . . . . .          | 24·8        | 12·2    | 9·5    | 19·9   | 9·5     | 5·9      | 6·7        | 11·5    |
| Linec s předm. . . . .   | 19·3        | 12·1    | 9·6    | 21·0   | 9·4     | 6·2      | 9·2        | 13·2    |
| Št. Hradec . . . . .     | 28·0        | 12·8    | 10·5   | 19·6   | 9·2     | 5·8      | 8·3        | 5·8     |
| Terst s předm. . . . .   | 22·1        | 10·8    | 10·1   | 22·0   | 10·9    | 7·9      | 12·9       | 3·3     |
| Liberec s předm. . . . . | 20·8        | 14·9    | 11·8   | 17·4   | 9·8     | 7·3      | 9·7        | 8·3     |
| Plzeň . . . . .          | 22·2        | 14·3    | 10·7   | 22·1   | 9·3     | 5·1      | 8·3        | 8·0     |
| Brno . . . . .           | 23·0        | 12·5    | 9·8    | 19·1   | 9·4     | 5·8      | 8·1        | 12·3    |
| Krakov s předm. . . . .  | 30·0        | 12·8    | 9·6    | 16·4   | 7·2     | 4·0      | 4·5        | 15·5    |

Vady a nedostatky bytové, třeba v různých podobách se jeví, avšak z jednoho zdroje prýščí, mají ovšem nepříznivé účinky v mohých směrech.<sup>19)</sup>

Neuspokojivé poměry bytové mají především stinné účinky sociální. Tyto plynou z důležitosti potřeby bytové samé. Děje-li se ukonování této potřeby způsobem nedokonalým a nedostatečným, trpí tím celkový stav obyvatelstva vůbec, zejména ovšem vrstev nemajetných. Vysoké nájemné, jak bylo již výtčeno, pohlcuje příliš velkou část důchodů na úkor uhražování potřeb ostatních, zvláště i potřeb osvětlných. Životní míra obyvatelstva se tím stlačuje a snižuje. Proto neutěšené poměry sociální, nízká životní míra, opožděnost kulturní, provázeny jsou zpravidla i nepříznivými poměry bytovými.

Nedostatky bytové mají ovšem též vážné závady zdravotní.<sup>20)</sup> Nezdravý byt jest příčinou četných chorob a nemocí. Zejména

<sup>19)</sup> Sr. *Schäffle*: Das gesellschaftliche System der menschlichen Wirtschaft, II. Excurs zur Wohnungsfrage, 3. vyd., 548 násl.

<sup>20)</sup> Souvislost bytových poměrů se zdravotním i mravním stavem obyvatelstva dá se i statisticky sledovati. Dle *Philippoviche* (Wohnungsverhältnisse i. d. oesterr. Städten a Wiener Wohnungsverhältnisse, 271) bylo ve Vidni:

| okres    | r. 1890 ze 100 bytů bytů přeplněných | ze 100 osob bydlilo v bytech o 1—2 místnostech | okres    | z 1000 obyvatelů r. 1891 jich zemělo | okres  | ze 100 zemělých byli ve věku do 1 roku |
|----------|--------------------------------------|------------------------------------------------|----------|--------------------------------------|--------|----------------------------------------|
| X.       | 18·52                                | 61·51                                          | X.       | 35·0                                 | X.     | 39·59                                  |
| XII.     | 17·75                                | 60·47                                          | XI.      | 32·3                                 | XVI.   | 38·00                                  |
| XVI.     | 16·94                                | 60·84                                          | XVI.     | 32·0                                 | XI.    | 36·33                                  |
| XI.      | 16·87                                | 54·82                                          | XII.     | 31·3                                 | XII.   | 35·20                                  |
| XIV.     | 13·36                                | 50·81                                          | XIII.    | 30·1                                 | XIV.   | 35·40                                  |
| XVII.    | 12·79                                | 49·76                                          | XVII.    | 28·4                                 | XVII.  | 34·56                                  |
| XIII.    | 12·04                                | 48·49                                          | XIV.     | 26·7                                 | XIII.  | 33·06                                  |
| XIX.     | 10·54                                | 39·48                                          | XIX.     | 26·3                                 | XVIII. | 31·84                                  |
| XV.      | 8·53                                 | 37·24                                          | V.       | 24·2                                 | XIX.   | 31·34                                  |
| XVIII.   | 8·38                                 | 39·74                                          | XVIII.   | 23·7                                 | XV.    | 31·11                                  |
| II.      | 7·59                                 | 24·27                                          | XV.      | 23·4                                 | II.    | 30·94                                  |
| V.       | 6·74                                 | 34·65                                          | III.     | 22·6                                 | V.     | 30·50                                  |
| III.     | 6·64                                 | 27·73                                          | II.      | 21·7                                 | III.   | 29·11                                  |
| IX.      | 3·51                                 | 20·93                                          | VIII.    | 20·6                                 | IX.    | 25·34                                  |
| VI.      | 3·03                                 | 18·85                                          | VI.      | 18·6                                 | VIII.  | 20·75                                  |
| VIII.    | 2·40                                 | 18·71                                          | VII.     | 16·9                                 | VI.    | 19·84                                  |
| VII.     | 2·39                                 | 19·21                                          | IX.      | 16·8                                 | VII.   | 19·29                                  |
| IV.      | 1·92                                 | 14·08                                          | IV.      | 16·7                                 | IV.    | 19·00                                  |
| I.       | 1·16                                 | 7·43                                           | I.       | 11·6                                 | I.     | 9·75                                   |
| Průměrně | 8·91                                 | 35·47                                          | Průměrně | 23·9                                 |        |                                        |



dětem a osobám slabším, jichž ústrojí méně jest schopno různým chorobám vzdorovati, může nezdravý, temný, vlhký, nízký, těsný byt způsobiti na zdraví škodu nenahraditelnou. Jest také známo, že přeplněnost bytů jest nejurodnější půdou a nebudnějším semeništem různých nakažlivých nemocí. Všechny sdělné choroby, ve velkých městech řádící, nalézají největšího rozšíření v částech

V Lipsku dle *Knappa* (Mittheilungen des statistischen Bureau der Stadt Leipzig, 8) v roce 1872 byly tyto číslice úmrtnosti:

| v bytech s průměrným obyvatelstvem 1 pokoje | do 1 roku | od 1—3 roků | přes 3 roky | vůbec |
|---------------------------------------------|-----------|-------------|-------------|-------|
| méně než 2 osoby .                          | 0·268     | 0·045       | 0·012       | 0·018 |
| 2 až 3 > .                                  | 0·330     | 0·066       | 0·013       | 0·022 |
| přes 3 > .                                  | 0·500     | 0·085       | 0·016       | 0·030 |
|                                             | 0·331     | 0·060       | 0·023       | 0·021 |

Ze starších dat výmluvné jsou číslice *Saxovy* (na u. m.). Ve světových městech evropských:

|            | připadalo obyvatelů na jeden újm | činila úmrtnost na 1000 obyvatelů | poměr nemanželských porodů k manž. činil % | nájemné pohlcovalo část důchodů |
|------------|----------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------|
| Londýn .   | 8                                | 24                                | 4                                          | $\frac{1}{10}$ až $\frac{1}{8}$ |
| Berlín . . | 32                               | 25                                | 16                                         | $\frac{1}{5}$ až $\frac{1}{4}$  |
| Paříž . .  | 35                               | 28                                | 20                                         | $\frac{1}{4}$                   |
| Petrohrad  | 52                               | 41                                | 26                                         | ?                               |
| Vídeň . .  | 55                               | 47                                | 51                                         | $\frac{1}{4}$ až $\frac{1}{3}$  |

Dle týmž citovaného *Holea* (The homes of the working classes with suggestions for their improvement) činily v Anglii:

|                                  | průměrný lidský věk | úmrtnost dětí    | úmrtnost vůbec pro mille |
|----------------------------------|---------------------|------------------|--------------------------|
| ve vyšších společenských třídách | 44 roků             | 1:4·5 narozených | 17                       |
| ve středních > >                 | 25 >                | 1:2·5 >          | 22                       |
| v dělnických > >                 | 22 >                | 1:2·0 >          | 36                       |

V jiných městech obnášel průměrný lidský věk roků:

|                                 | Brussel | Curých |
|---------------------------------|---------|--------|
| v lepších čtvrtích . . . . .    | 53      | 40     |
| v dělnických čtvrtích . . . . . | 29      | 28·3   |

Dále uvádí *Sax* dle *Robertse* (The physical condition of the labouring classes resulting from the state of their dwellings), že z 18.000 osob, jež v roce 1849 v Londýně zemřely cholerou, příslušelo per mille třídám:

| vyšším | středním | dělnickým |
|--------|----------|-----------|
| 26     | 157      | 817       |

Dle *Villerméa* umírala v Paříži ve čtvrtích:

|                                        |
|----------------------------------------|
| se 7% špatných bytů vždy 1 osoba ze 72 |
| > 22% > > > > 65                       |
| > 38% > > > > 45                       |

Srv. také *Marcuse*: Wohnungsfrage und Tuberkulose (Soz. Praxis, XII.).

města obývaných chudinou. Také každá zhoubná epidemie nalézá v nezdravých čtvrtích velkoměstských hlavní svou oporu. Souvisí to s neuspokojivými poměry bytovými, zejména s nedostatkem opatření zdravotních, čistoty, přeplněností bytovou atd.

Také po etické stránce nepříznivé poměry bytové nelze podceňovati. Netřeba ani zmiňovati se o hrubých závadách mravních, jaké má nevyhnutelně za následek přeplněnost bytů, když často v téže místnosti společně děti i dospělé osoby různého pohlaví, mnohdy navzájem cizí a mravně sešlé, spolu bydlí a noclehují. Stačí jen poukázati k tomu, jak zhoubné účinky nevyhovující byt může mít na samotný život rodinný. Pohodlný, prostorný a útulný přebytek jest zajisté důležitou zárukou spokojeného života rodinného. Kde byt vlastností těchto postrádá, tam obyčejně muž nerad zdržuje se doma u rodiny, spěchá, pokud lze, do hostince a do cizí společnosti. Kolik sešlých alkoholiků, kolik nešťastných manželství a rodinných dramát má na svědomí pouze špatný, nehostinný a nepřívětivý byt! A jak spokojenou cítiti se může žena a hospodyně, je-li nucena trávit celý svůj život v temném, vlhkém a špinavém brlohu, přeplněném snad i cizími nocleháři, v němž o pořádku, úklidu a čistotě nemůže býti ani řeči!

Jest proto zcela přirozeno, že bytová otázka pro svou důležitost a svůj akutní ráz, s jakým zejména od druhé polovice minulého století vystupuje, stala se předmětem šetření a úvah, jak teoretických tak i praktických o prostředcích, jakými by bylo lze nedostatku bytovým čelit.<sup>21)</sup> Vyrostla bohatá a obsáhlá literatura,<sup>22)</sup> jež s různých hledisek otázkou bytovou se zabývá a v níž také naznačeny jsou četné cesty a prostředky k jejímu řešení.<sup>23)</sup>

<sup>21)</sup> Otázkou bytovou zabývaly se zejména již sjezdy německých národních hospodářů v letech šedesátých, zvláště sjezd v Norimberku r. 1865, v Hamburku r. 1867, ve Vídni r. 1873, pak schůze spolku pro sociální politiku r. 1872 v Eisenachu, r. 1886 ve Frankfurtě n./M. a r. 1901 v Mnichově, schůze německého spolku pro veřejné zdravotnictví, r. 1875 v Mnichově, r. 1885 ve Freiburgu, r. 1888 ve Frankfurtě, r. 1889 ve Štrassburku, r. 1891 v Lipsku, r. 1895 ve Štuttgartě, r. 1898 v Kolíně n./R., dále mezinárodní bytové sjezdy v Paříži r. 1900, v Düsseldorfě r. 1902, německý bytový sjezd ve Frankfurtě r. 1904 atd. Podobně programy a sjezdy strany sociálně-demokratické.

<sup>22)</sup> Literatura ta uvedena jest v dodatku.

<sup>23)</sup> Jak kaleidoskopicky pestré dle různých stanovisek a názorů prostředky takové býti mohou, znázorňuje seznam návrhů podaných pouze v roce 883 v městské radě pařížské a sestavený *Raffalovichem* (Die Woh-

Prostředky ty ovšem různé jsou povahy a různého dosahu.<sup>24)</sup> Dle metody přejaté z jiných oborů hospodářské politiky lze i v oboru otázky bytové prostředky ty roztřídit na malé a velké. Jsou to totiž s jedné strany ony prostředky, jež se celkem přimykají platným poměrům a zařízením, jež nevyžadují žádných podstatných jich změn a převratů a jež spokojují se namnoze tím, že pokouší se cestou svépomocnou o odstranění závad bytových. S druhé strany pak jsou to prostředky takové, které v akci svépomocné nevidí jediný dostačitelný prostředek k nápravě, nýbrž které domahají se v určitých, ovšem opět různých směrech, zásahu moci veřejné v úpravu poměrů bytových, ať již cestou zákonodárství, ku př. zdravotního, stavebního, civilně-právního atd., aneb u výkonu správy veřejné. Požadavky ve směru tom kladené mohou býti opět velmi různého dosahu. Nejdále při tom jde hnutí t. zv. reformy půdy (Bodenreform), jehož stoupenci požadují pronikavou revisi úpravy poměrů právních, zejména i dnešního soukromého práva vlastnického, k půdě nemovitě.

Ačkoliv účelem naším není obráti se podrobně všemi stránkami otázky bytové, aniž zejména vypočítávati všechny návrhy na její řešení, přes to za příčinou bližšího osvětlení celé věci i objasnění stanoviska vlastního bude záhodno aspoň v stručnosti k nejdůležitějším návrhům takovým přihlédnouti, soustavně je seřaditi a pokud možno kriticky oceniti.

Jako každé sociální zlo, také otázka bytová nalézá první zdroj nápravy v altruismu. Láska k bližnímu jest vzácný dar; uložený v srdce lidské, jímž velké a požehnané činy se provádějí a mnoho bídy ve světě se zmenšuje a zmírňuje. Přemnoho lidí činí dobrodiní z vnitřní nutnosti, považující to za mravní povinnost i cítíce z toho

nungsfrage in Frankreich, Spisů spol. pro soc. pol. 31, 47 násl.). V pěkném soustavném pořadí uvedeny jsou prostředky směřující k řešení otázky bytové v pruských ministerských výnosech z 19./3. 1901, jež otištěny jsou v příloze.

<sup>24)</sup> Rozumí se, že v různých zemích, dle toho s jakou ostrovní v nich otázka bytová vystupuje a dle jich průmyslového i osvětlného vývoje, i praktické pokroky co do jejího řešení jsou různé. *Fuchs* ve svém referátě na sjezdu spolku pro sociální politiku v Mnichově r. 1901 označil ve směru tom jakožto poměrně nepokročilejší země Anglii, Belgii, Švýcarsko, soustátí americké, jako méně pokročilé Německo, Švédsko, Norsko, Dánsko a jako poměrně nejopozdilejší Francii, Itálii, Rusko a pohřichu i Rakousko. (Spisy spolku pro soc. pol. 98, 17.)

[www.libtool.com.cn](http://www.libtool.com.cn)

hluboké uspokojení. Již z toho důvodu by bylo dojistě nesprávně soukromé dobročinnosti klásti nějaké překážky. Ovšem nutno souhlasit s požadavkem, aby prováděna byla účelně a aby soustavně byla organisována. A právě jedním z oborů, na kterém hnutí filantropické velmi účinně může se osvědčovati, jest poskytování hmotných prostředků k účelnému řešení otázky bytové. Ovšem odpomoc ta může se týkati opět jen tříd nejchudších a nedostatků bytových nejkřiklavějších. V tom směru však, zejména v některých zemích, dobročinnost soukromá vykazuje opravdu velkolepé vzory, jichž nápodobení by mělo býti ušlechtilou ctí záhodnotiti všech, kdo touží po tom zůstaviti světlou památku jména svého v dějinách lidské dobročinnosti.<sup>25)</sup> K těmto ryze karitativním zařízením přidružují se

<sup>25)</sup> Příklady soukromé takové štědrosti jest bohata zejména Anglie. Sluší tu především uvésti jméno Jiřího Peabodya. Tento věnoval r. 1862 a ještě i v pozdějších letech značnou sumu celkem 500.000 liber k účelu vystavění obytných domů pro dělníky. Také skutečně byla v londýnské čtvrti dělnické zakoupena celá řada domů a upravena tak, aby za levné týdenní nájemné dělnictvu mohla sloužiti za příbytky. Příbytků těch jest celkem 5121 s 11637 pokoji a sice 842 1pokojových, 2412 2pokojových, 1767 3pokojových, 100 4pokojových. Délka pokojů obnáší 3·75 m, šířka rovněž 3·75 m, výše 2·65 m. V jednopokojových bytech smí bydliti rodina s 1 malým dítětem, v 2pokojových s 2 až 4 dětmi. Průměrné týdenní nájemné činí 2 sh. 2 d. (2 K 60 h). Přes 4500 dělnických rodin s 20.000 osobami požívá zde levného a zdravého bydlení, neboť úmrtnost v těchto bytech byla o 4‰ nižší než v ostatním Londýně, úmrtnost dětí dokonce o 5·28‰ nižší. Čin Peabodyův nezůstal osamocen. Edvard Guinness věnoval r. 1889 k podobnému účelu 200.000 liber pro město Londýn a 50.000 liber pro město Dublin. Dosud zřízeno jest z tohoto věnování 2208 bytů s 4568 pokoji a sice 489 1pokojových, 1383 2pokojových, 539 3pokojových, 33 4pokojových. Plocha pokojů obnáší 15·6 m<sup>2</sup>. Průměrné týdenní nájemné z 1 pokoje činí 2 sh. 1½ d. (2 K 55 h). Bydlí zde celkem 8116 osob. (Sr. *Oppenheimer*, na u. m., 102 násl. Soc. Praxis, XI., 897.) V Paříži vedle sledování jiných dobročinných účelů zřizuje také dělnické byty Société philanthropique z nadací bratří Heineů (750.000 fr.) a Gouina (*Zizek*, Die Wohnungsfrage in Frankreich, Spisů spolku pro soc. pol. sv. 98., 404.) Stejně účely sledují nadace v Gothenburku ve Švédsku, nadace Classenova v Kodani (24 domů), pak Wawelbergova nadace 300.000 rublů ve Varšavě. Podobně v Německu Abeggova nadace 60 000 marek z r. 1870 pro Gdansk (206 domů), »Königshausstiftung« v Norimberku zal. r. 1854, dále dělnická osada »Wilhelmsruhe« v Kolíně n./R. postavena Rathem nákladem 450.000 marek, rovněž tak v Düsseldorfě. Pak nadace Lalanceova 200.000 m. v Elzasku. Také ve Vídni jest bohaté jubilejní nadání císaře Františka Josefa I. skoro jednoho milionu zlatých, mající za účel zřizování dělnických bytů a štědře

a jim nejbližší jsou ony podniky, jež co do svého základu hospodářského spočívají nejen na odkazech neb darech, nýbrž používají též kapitálů vypůjčených, ovšem s vyloučením tendence zjištné, takže někdy výši dividendy předem omezují. I při nich převládá ovšem v první řadě pohnutka dobročinnosti.<sup>26)</sup>

obdařené městským rozšiřovacím fondem, rakouskou spořitelnou i soukromníky. Vystavěno zde dosud 9 domů se 137 byty, dak dvě noclehárny pro svobodné dělníky pro 101 osob. (*Philippovich*: Sociale Verwaltung in Oesterreich am Ende des 19. Jahrhunderts, 30 násl.)

<sup>26)</sup> Na podniky toho druhu na akciovém základě spočívající klade zejména *Schmoller* (na u. m.) velkou váhu. Co do praktických pokusů také zde stojí Anglie na prvním místě, kde podniky takové jsou hlavně společnostmi akciovými. Sem náleží r. 1841 založená londýnská společnost Metropolitan Association for Improving the Dwelling of the Industrious Classes s omezenou dividendou 5%, resp. 4½%, jež zřídila 1426 bytů, dále Improved Industrial Dwellings Company, jež vstoupila v život r. 1865 s akciovým kapitálem 500.000 liber a zřídila celkem 5539 bytů s 18.948 pokoji a 27.000 obyvateli. Byty jsou ovšem většinou 3pokojové, tedy pro majetnější třídy určené. Avšak průměrné týdenní nájemné za 1 pokoj není vyšší 2 sh. 1¼% d. (2 K 60 h). Společnost vyplácí 5% dividendu. Dále Victoria Dwellings Association, založená r. 1875, jež zřídila 906 bytů pro 4500 osob, 1 a 2pokojových. Týdenní nájemné jest 2 sh. (2 K 40 h). Dividenda pouze 2½%. Pak Artisan's Labourer's and General Dwellings Company, založená r. 1867 kapitálem 250.000 liber. Staví jednak jednorodinné domky dle různých typů, jednak dvourodinné. Nájem nejmenších domků stojí týdně 6 sh. (7 K 20 h). Původně byly domky pronajímány na dobu 99 let. Spůsob tento se však neosvědčil, ježto nájemníci často dávali pak celý domek v podnájem za mnohem vyšší nájemné, než sami platili. Nájemníků jest na 50.000. R 1896 založena byla Wharnccliffe Dwellings' Company, jež vystavěla domy s 538 2 a 3pokojovými byty, v nichž bydlí 2700 lidí. Společnost East End Dwellings Company zřizuje 1pokojové byty pro nejhudší dělníky za týdenní nájemné 1 sh. 6 d. (1 K 80 h). Čítá 4800 nájemníků. (*Srov. Oppenheimer*, na u. m. 107 násl, *Aschrotti*, na u. m. 133 násl.) Roku 1864 vyvolala v život podobný podnik v Londýně na podnět Ruskinův Oktavie Hillová. Opatřivši si dostatečný kapitál, z větší části úvěrem, zřídila celou řadu dělnických obytných domů, jichž obyvatelé platí nájemné týdně. Nájemné to jest poměrně velmi levné, avšak za to podrobeni jsou nájemníci přísným předpisům, majícím za účel zachovati domácí kázeň. (*Sr. O. Hillová*: Homes of the London Poor.) Podobného rázu jsou ve Francii v Paříži společnost Sociétés anonymes des habitations ouvrières de Passy Auteuil, založená r. 1880, pak společnosti v Lillu, St. Quentinu, Amiensu, Remeši, Nancy, Le Havru, Rouenu, Orléansu, Lyoně, Bordeaux, Nimesu. (*Raffalovich* na u. m., 35 násl.) Z těchto však později některé zanikly. Roku 1890 založena byla Société française des habitations à bon marché v Paříži. V r. 1899 bylo

[www.libtool.com.cn](http://www.libtool.com.cn)

Nicméně bylo by zajisté mylno hledati v soukromé dobročinnosti rozřešení celé otázky bytové. Jako jinde, i tu soukromá dobročinnost může zjednati mnohou úlevu od zla nejhoršího, plné nápravy však od ní očekávati nelze již pro nepoměr pohotově jsoucích prostředků a potřeb, jež ukojeny by býti měly. Neboť co znamená těch několik tisíc levných příbytků, jež soukromá dobročinnost může opatřiti, naproti té nekonečné poptávce statisíců a milionů lidí nemajetných, jež zůstává neuspokojena? Jest to krůpěj vody v široširé a bezmezné poušti.

Jest proto třeba ohlížeti se ještě po cestách jiných. Takovou jinou cestou jest dále akce svépomocná. Ty třídy obyvatelstva, které pociťují nejvíce vady bytové, postarejtež se především samy o nápravu. Tato náprava přirozeně záležeti má v odstranění nedostatku zdravých a levných příbytků, tedy v jich zřizování. Po-

---

ve Francii celkem 69 takových stavebních společností. (Sr. *Albrecht*: Die Wohnungsfrage in Frankreich, Spolku pro soc. pol. spisů sv. 97., 174 násl.) V Belgii působila společnost Immobilière bruxelloise, zal. r. 1865, společnosti v Antverpách (zal. r. 1867, do r. 1899 vystavěla 234 domů), v Lutychu (zal. r. 1867, do r. 1889 499 domů), v Tournai atd. (*Ver Hees*: Die Wohnungsfrage in Belgien, Sp. sp. pro soc. pol. sv. 97., 214.) V Itálii společnost L'Umanitaria v Milaně (byty za 2 mil. lir pro 5000 osob). V Rusku jest takových několik společností v Petrohradě, pak v Rize, Revalu, Tiflisu (*Berthenson*, Untersuchungen über die Wohnungsfrage in Russland, Sp. sp. pro soc. pol. sv. 97., 282), ve Švédsku společnost »Manhem« v Stockholmu a v Gothenburku, v Dánsku v Kodani společnost zal. r. 1851 (62 domů) a několik dalších novějších společností (*Albrecht*, Die Wohnungsfrage in Dänemark, Spisů spolku pro soc. pol. sv. 97., 308). V Německu jest akciová společnost Alexandra Stiftung v Berlíně, vzniklá ze společnosti r. 1847 založené Berliner gemeinnützige Baugesellschaft s darovaným základním kapitálem 1000 dukátů carem Mikulášem I., tamtéž Verein zur Verbesserung kleiner Wohnungen, v Drážďanech Dresdner gemeinnütziger Bauverein, v Lipsku Verein für Erbauung billiger Wohnungen, Adersova bytová nadace v Düsseldorfě založená r. 1887, Mayerova nadace v Lipsku (zal. r. 1888), Schuldtova nadace v Hamburku, dále společnosti ve Stětině, Královci, Zhořelci, Stuttgartě, Frankfurtě n./M., Norimberku, Pforzheimu, ve Švýcarech v Curychu, v Rakousku v Lublani atd. (Sr. *Berthold*, na u. m., *Albrecht*, Bau von kleinen Wohnungen durch Arbeitgeber, Stiftungen u. s. w., Spisů spol. pro soc. pol. sv. 96.) Zajímavý a zdařený pokus následování příkladu Hillové učinil de Liagre v Lipsku. (Srv. *de Liagre*: Ein Versuch zur Beschaffung guter Wohnungen für Arme in Leipzig, Spisů spolku pro soc. pol. sv. 31.) (Sr. také *Velich*, Domy s malými, levnými a zdravými byty pro nemajetné třídy obyvatelstva, 19 násl.)

něvadž pak zkušenost ukazuje, že podněty soukromopodnikatelské ve směru tom nejsou dostačitelnými, aby skutečně potřebě v plné míře bylo vyhověno, jeví se záhodno; aby interestenti sami, to jest spotřebitelé bytoví, úkolu toho se chopili. Přirozeně nejedná se při tom o akci jednotlivců, neboť ti pro nedostatek potřebného kapitálu i odborné znalosti nejsou s to úkoly takové prováděti. Jinak sestoupí-li se k účelu tomu ve sdružení Sdružením získati lze dostatečného kapitálu ku zakoupení stavebních míst i ku vlastní stavbě obytných domů, lze také, ať již ve středu sdružení samého aneb mimo ně, zjednati si odborných znalců k provedení tohoto úkolu. To jest základem myšlénky svépomocných společenstev stavebních, s nimiž v tak hojném počtu setkáváme se v některých zemích.<sup>27)</sup>

<sup>27)</sup> Jsou to v Anglii tak zvaná building societies, jež sice samy domů nestavějí, avšak členům svým, skládajícím pravidelné příspěvky, poskytují zálohy ku získání neb vystavění domku. Při tom společenstva tato mají buď ráz přechodný (terminating), to jest po splnění svého úkolu se zase sama sebou rozejdou, aneb ráz trvalý (permanent), přijímají-li členy stále nové a rozvíjejí-li svou činnost dále. Statistická data anglických stavebních společenstev uvádí *Crüger* (Čl. Baugenossenschaften v Conradově Handwörterbuch der Staatswissenschaften II, 284 násl):

| Rok  | Počet společenstev | Počet členů | Obnos podílů v lib. | Res. fondy v lib. |
|------|--------------------|-------------|---------------------|-------------------|
| 1875 | 396                | ?           | 8,242.586           | ?                 |
| 1880 | 1267               | 372.035     | 21,813.095          | 1,104.735         |
| 1884 | 2044               | 533.713     | 32,235.452          | 1,711.314         |
| 1887 | 2404               | 605.421     | 36,313.515          | 2,020.565         |

Vlastní stavební společenstva (Land and Building Societies), která sama stavby domů skutečně provádějí a pak domy ty svým členům do vlastnictví přenechávají, jsou v Anglii méně rozšířena. Bylo jich:

| Roku | Počet spol. | Počet členů | Obnos podílů v lib. |
|------|-------------|-------------|---------------------|
| 1884 | 68          | 6185        | 136.778             |
| 1887 | 69          | 6624        | 158.706             |

V soustátí americkém bylo r. 1893 5838 building and loan associations, jež vystavěly 315.000 domů. Po vzoru anglickém rozšířena jsou stavební společenstva také v Dánsku (stavební společenstvo v Kodani založeno r. 1865, čítalo roku 1889 16241 členů, s podíly 6½ mil. m. a vystavělo 1170 domů), v Nizozemsku, kde r. 1884 bylo společenstev stavebních 15, s 1084 členy a 219.197 zl. podíly, ve Švýcarech (Basilej, Curych, Winterthur, Neuchatel, Lausanne, Ženeva), ve Švédsku (Stockholm, Gothenburk). Ve Francii ruch v tomto směru jest nepatrný, živější jest v Itálii, kde r. 1888 bylo 63 stavebních společenstev. V Belgii vzbuzen čilý ruch společenstevní na základě zákona z r. 1889 (sr. v příloze), dle něhož ústřední spořitelna může společenstvům poskytovat stavební úvěr. R. 1900 požívalo úvěru takového již 140 společenstev. V Rusku jest stavební společenstvo v Kyjevě. Dobře ujala se stavební spole-



Společenstvo zůstává buď samo vlastníkem vystavěných obytných domů a pronajímá je za levné nájemné svým členům aneb, což se děje častěji, domy ty, zejména jsou-li to domky jednorodinné, připadají v soukromé vlastnictví členů, kteří v nich bydlí a trhovou cenu za ně splátkami umoňují. Prvý způsob má výhodu, že, pokud dům nalézá se v disposiční moci společenstva samého, má toto vliv na jeho udržení v původním stavu, aby vyhovoval všem požadavkům zdravotním. Jakmile dům přejde do soukromého vlastnictví, vliv tento přestává a soukromý vlastník často dům se ziskem prodá, nebo v něm sám nebydlí, nýbrž za zvýšené nájemné opět jej pronajme, původní účelné zařízení jeho porušuje, provádí zdravotně závadné přístavby atd. a postaví se naproti svým nájemníkům na stanovisko soukromého podnikatele. Často také nepříznivým osudem, zejména pozdějším zadlužením o vlastnictví domu opět přijde.<sup>28)</sup>

čenstva v Německu. Tak v Berlíně společenstvo založené r. 1886, jež pro své členy buduje domky v hodnotě 6000 - 7000 marek. Členové umoňují trhovou cenu domku v annuitách a stávají se již po splacení jedné třetiny vlastníky, kdežto zbytek se pro společenstvo na domě knihovně pojistí. Podobná stavební společenstva vznikla v četných jiných městech německých: Altoně, Kielu, Dortmundu, Göttinkách, Greifswaldu, Flensburgu, Karlsruhe, Magdeburku, Vratislavi, Duisburgu, Zhořelci, Hlohově, Hannoveru, Hamburku, Norimberku, Bielefeldu, Bremách. Stuttgartě a j. Roku 1897 bylo v Německu 192 stavebních společenstev s 8433 členy a 1,500.000 m. podíly. V Rakousku vzniklo v letech 60tých dosti stavebních společenstev, nedařilo se jim však valně a v nové době ruch na poli tomto jest dosti skrovný. Nejznámější jest r. 1871 založený kottageový spolek ve Vídni (Wiener Cottage-Verein), vztahující svou činnost ovšem na zámožnější třídy, jež vystavěl v IX. okresu 177 villových domů v ceně po 32.000 až 64.000 korunách. R. 1902 bylo v Rakousku 51 stavebních společenstev s 3245 členy a 1,347.609 K podíly (Oest. stat. Handbuch 1902). (Srov. mimo jiné: *D'Audrimont: Coopération ouvrière en Belgique; Plener: Englische Baugenossenschaften; Raffalovich: Le logement de l'ouvrier et du pauvre; Reichhardt: Die Grundzüge der Arbeiterwohnungsfrage; Schneider: Mittheilungen über deutsche Baugenossenschaften; Albrecht: na u. m. 56.*) O amerických společenstvech bližší data sdělil *Raffalovich* na sjezdě spolku pro soc. pol. roku 1886 (Spisy téhož spolku sv. 33., 28).

<sup>28)</sup> Za tím účelem činí *Flesch a Zirndorfer* (Das Mietrecht in Deutschland, Spisů spolku pro soc. pol. sv. 95., 295) návrh, aby co do dělnických domů, pokud dělníky a rodinami jich jsou obývány, použito bylo zásad nezadlužitelných a nezabavitelných domovin (home stead) amerických. Za účelem zachování takového domku ve vlastnictví rodiny nese se patrně také ustanovení francouzského zákona Loi relative aux habitations à bon marché z r. 1894, dle něhož domy dle tohoto zákona vystavěné nepodléhají všeobecné



Vedle toho však i se zásadního hlediska nutno o svépomocných snahách při řešení otázky bytové praviti to, co platí o svépomoci vůbec. Přední její význam spočívá zajisté ve výchově k podnikavosti, samostatnosti, hospodářské svépovědnosti. A kde pro svépomocnou činnost dány jsou skutečně příznivé podmínky, tam její pomocí dosáhne se opravdu pěkných výsledků. Pohříchu podmínek těch není všude. Předpoklady úspěchu jsou zde: porozumění pro svépomocnou akci sdružovací a dostatek odborové znalosti i poctivosti těch, kdo ji podnikají. Jest dále třeba již jistého stupně hospodářské vyspělosti, zejména úsporové schopnosti, a aspoň malého kapitálu na počátku, aby věci položen býti mohl pevný základ majetkový.<sup>89)</sup> Jest dále třeba nejen živého zájmu a uvědomění o sociální a osvětové důležitosti dokonalejšího ukojování potřeby bytové, nýbrž i oně vzácné vlastnosti nezištné solidárnosti, která jediné jest zárukou úspěchu při každém svépomocném podnikání. Scházejí-li tyto předpoklady, pak i na tomto poli vzácné květině svépomoci ne vždy se daří.<sup>90)</sup>

Z mezi ryzí svépomoci vybočují již různé spůsoby takové akce, kde činnost svépomocná co do opatrování obytných domů uměle jest podněcována a podporována prostředky zevními. Zejména bývá nedostatku závodního kapitálu různých podniků svépomocných odpomáháno většími neb menšími příspěvky, plynoucími od soukromníků, zaměstnavatelů, korporací, obcí, zemí, státu. Tím ovšem podnikání takové postaveno bývá na pevnější hospodářskou půdu, ačkoliv pravou »svépomocí«, v níž leží vzpruha vlastní síly a nespolehání na výpomoc cizí, vlastně již býti přestává. Proto také

zákonně dědické posloupnosti Code civilu, vyžadující prodej majetku při spoluvlastnictví, nýbrž zůstatí mohou ve spoluvlastnictví dědiců až do 5 let po zletilosti descendentů, ba mohou býti odevzdány jen jedinému z dědiců. Tedy jakýsi druh čekaneckého práva, který právě ve Francii jest zjevem pozoruhodným. Podobně v Belgii lze udržeti domek ve vlastnictví pozůstalého manžela až do zletilosti nejmladšího dítěte. (Sr. *Zižek*: Die Wohnungsfrage in Frankreich, Spisů spolku pro soc. pol. sv. 98., 399.) Lze-li za účelem snadnějšího nabývání domovního vlastnictví doporučiti k následování ustanovení čl. 644 Code civilu, připouštějícího dělené vlastnictví k jednotlivým poschodím, bude ovšem dosti sporno.

<sup>89)</sup> Drasticky vyjadřuje to *Hasse* (na u. m. 375): »Viele Nullen zusammen bleiben immer Null.«

<sup>90)</sup> Srov. *Schmoller* na u. m. 360, *Lehr* (Čl. Wohnungsfrage v *Conradově Handwörterbuch* VI., 741), *Bernstein* (na u. m. 628).

s velmi žárlivým okem pohlížeji k takovému podporování stavebních společenstev z prostředků veřejných organisované kruhy vlastníků domů, spatřující v tom ovšem ohrožení svých zájmů.<sup>81)</sup> Podpora společenstvům stavebním poskytovaná může býti různého druhu, mohou to býti přímo dary a subvence v penězích neb v pozemcích záležející, neb výhodné zápůjčky na levnou míru úrokovou, záruky úrokové, neb i slevy a výhody daňové atd.<sup>82)</sup>

<sup>81)</sup> Srov. *Brandts*: »Beschaffung der Geldmittel für die gemeinnützige Bauthätigkeit.« (Spisů spolku pro soc. pol. sv. 96., 90 a násl.)

<sup>82)</sup> Za takovou podpůrnou činností státu a veřejných korporací přimlouvá se již *Sax* (na u. m. 202), jenž při tom dovozuje obdobu se subvencemi železničními. Podobně *Adickes* (Čl. Stadterweiterungen v Conradově Handwörterbuch, 977). Dalekosáhlou promyšlenou akcí organisace úvěru veřejného, resp. záruky státní za obligace k tomu účelu vydané navrhuji *Schäffle* a *Lechler* ve svých spisích: »Nationale Wohnungsreform«, »Neue Beiträge zur nationalen Wohnungsreform«, »Der erste Schritt zur nationalen Wohnungsreform«, »Die staatliche Wohnungsfürsorge«. Naproti tomu dosti skepticky vyslovuje se o takových pokusech *Bernstein* (na u. m. 629), jenž praví: »Der sesshafte, besser situirte Theil der Arbeiterschaft braucht diese Act der Staatshilfe heute nicht, und die wirklichen Opfer der Wohnungsnoth ereilt sie nicht.« O zákonodárných pokusech v Německu, aby určitá část jmění pojištěoven starobních a invalidních učiněna byla přístupna zápůjčkám na stavbu dělnických bytů, zmiňuje se blíže *Brandts* (na u. m. 119 a násl.). Týž (na u. m. 129 a násl.) obšírně pojednává o úkolech spořitelen na tomto poli. Jiný zajímavý pokus v Prusku jest návrh, aby zákona o rentových statcích z r. 1891, dle něhož t. zv. generální kommisce v jednotlivých pruských provinciích mohou disponovati značnými prostředky za účelem zřizování rolnických statků rentových, použito bylo také k cíli zřizování dělnických domů. Pokus tento stal se v Münsteru (Bielefeldu) a není pochyby, že bude vzorem k následování, zejména docílili-li se přiměřené změny zákona z r. 1891, proti čemuž se ovšem prozatím vyslovila pruská panská sněmovna. (Srov. *Brandts*, na u. m. 140 násl.) O podobné akci ve Švédsku referuje *Albrecht* (Die Wohnungsfrage in Schweden, Spisů spolku pro soc. pol. sv. 97., 300.) Pokud se týká zápůjček z prostředků veřejných za účelem zřizování bytů dělnických v Anglii, umožňuje zde již zákon *Labouring Classes Lodging-Houses Act* z r. 1851 (*Shaftesbury Act*) poskytování takových zápůjček ku stavbě nocleháren. Roku 1866 byla možnost tato rozšířena na stavby dělnických domů vůbec. Míra úroková nemá převyšovati 4%, a splacení má se státi annuitami ve 40 letech. Také zákony *Torrens* a *Cross Acts* připouštějí takové zápůjčky. Ještě ve větším rozsahu diti se tak může na základě zákona *Public Work Loans Act* z r. 1879 a zákona *Housing of the Working Classes Act* z r. 1885. Nový anglický zákon bytový *Housing of the Working Classes Act* z r. 1890 umožňuje pak takové zápůjčky k účelům

Ovšem i výsledky akcí takových obmezeny bývají po většině na vrstvy méně majetné a dělnické. Proto lze v opatřeních po-  
stavbebytných domů i různým společenstvem, společenstvům, spolkům, ba i soukromníkům (*Bötsow*, na u. m.). Konečně zákon *Small dwellings acquisition Act* z r. 1899 zmocňuje místní úřady poskytovat za účelem získání domů cenu 300 liber nepřesahujících umožnitelné zápůjčky až do  $\frac{1}{5}$  tržové ceny. V Belgii dle zákona z r. 1889 (viz přílohu) poskytuje úvěr stavebním společenstvům státní ústřední spořitelna zal. 1865, a sice v letech 1890 až 1899 poskytla k tomu účelu úvěr 35·5 mil. fr., z čehož vystavěno 14.000 dělnických domů. (*Ver Hees*, na u. m. 220 násl.) V Norsku poskytuje stát zápůjčky k účelům bytovým prostřednictvím obcí (dosud 3 mil. kor.). (Sr. *Holst*: *Die Wohnungsfrage in Norwegen*, Spisů spolku pro soc. pol. sv. 97., 294.) V Dánsku zmocněna byla finanční správa zákonem z r. 1898 poskytnouti z prostředků státních úvěr ku stavbě dělnických domů až do výše 4 mil. korun (*Albrecht*: na u. m. 311). Velkolepá subvenční akce státní za účelem opatrování dělnických bytů zahájena byla ve Francii za Napoleona III., jenž sám otázkou bytovou blíže se obíral a za svého pobytu v Anglii měl příležitost pokusy ve směru tom tam konané seznati. V roce 1852 věnováno bylo celkem 10 millionů franků k účelům bytovým vládou francouzskou. (Sr. *Raffalovich*, na u. m. 43.) V novější době volena ve Francii jiná cesta podpůrná bytového podnikání. Stalo se to na základě zákona *Loi relative aux habitations à bon marché* z r. 1894, dle něhož mohou veřejné, zejména chudinské fondy a spořitelny za určitých podmínek a s úředním schválením jedné pětiny svého jmění použiti k poskytování úvěrů stavebním společenstvům k účelům zřizování levných bytů. (*Albrecht*, »*Die Wohnungsfrage in Frankreich*«, Spisů spolku pro soc. pol. sv. 97., 178 násl.) V Německu bylo říší podporováno r. 1903 33 stavebních společenstev 1 akciová společnost a 2 nadace, stát pruský poskytl v letech 1895 až 1903 zápůjček k tomu účelu přes 16 mil. m. Pokud se týká podpor stavebních a obecně užitečných společností a společenstev tamtéž od obcí v nejrůznějších směrech, uvádí zajímavé doklady *Beck* (*Förderung der gemeinnützigen Bauthätigkeit durch Gemeinden*, Spisů spol. pro soc. pol. sv. 96., 185 násl.). Tak na př. Město Berlín zřídilo fondem 1 mil. m. r. 1901 zvláštní nadaci »*König Friedrich Stiftung*« za účelem stavby levných bytů. Charlottenburk zakoupil za 1 mil. m. pozemků a přenechal je dvěma společenstvem stavebním. Mimo to převzal záruku za zápůjčku stavební. Město Halle dalo obecní pozemky v dědičný nájem. Město Stralsund přenechalo obecní pozemky stavebnímu společenstvu za  $\frac{1}{5}$  ceny. Město Erfurt prodalo stavebnímu společenstvu pod cenou obecní pozemky a poskytlo mu zápůjčku. Město Magdeburk poskytlo zápůjčku. Rovněž Kiel, Münster, Barmy (zároveň záruku), Düsseldorf, Duisburk, Saarbrücken, Erlangen, Ulm, Brunšvík, Kolín n./R. Město Frankfurt n./M. k popudu svého čilého vrchního purkmistra Adickesa zúčastnilo se 200.000 m. založení stavebních společností, přepustilo jim pozemky, poskytuje na obecních pozemcích dědičný nájem, jež lze dáti zvlášť do zástavy. Dále uzavřelo s mezinárodní stavební společností smlouvu, dle které tato má zříditi do 3 let 762 bytů jeden- až třípokojových. Za dluhopisy k účelu tomu vydané převezme město záruku, avšak

dobných viděti sice rovněž důležitý a účelný prostředek k odstranění vážných nedostatků bytových, avšak soustavného rozřešení otázky bytové v zájmu všeho obyvatelstva velkých měst prostředky takovými stěží dá se docílit.

Tím obmezenějšího výsledku mohou pak dojíti takové pokusy, které vycházejíce z úzkého hlediska, že otázka bytová jest pouhou částí otázky dělnické, hledají vyřízení její ve vzájemné úpravě otázky této v mezích poměru pracovního mezi zaměstnancem a zaměstnatelem. Skutečnost vykazuje ovšem opravdu velkolepé příklady takových pokusů, jakými zaměstnatelé snaží se rozřešiti otázku bytovou svého dělnictva v rámci t. zv. opatření ku blahu dělnictva. Zejména v zemích průmyslově pokročilých setkáváme se s takovými pokusy ve velkém slohu, kde soukromí podnikatelé pro dělníky svých závodů stavějí obytné domy.<sup>33)</sup> Pohnůtky k tomu

vyhradí si vliv na výši nájemného. (*Adickes*: Förderung des Baues kleiner Wohnungen durch die private Thätigkeit auf streng wirtschaftlicher Grundlage, Spisů spolku pro soc. pol. sv. 94., 286.) Také město Bonn súčastnilo se založení stavebního společenstva a prodalo mu pod cenou pozemky. Podobně Heilbronn, Eisenach, Výmar. Město Krefeld převzalo záruku za zápůjčku stavebního společenstva. Rovněž Kaiserslautern. Město Mnichov přenechalo levně obecní pozemky spolku pro zlepšení bytných poměrů. Podobně Drážďany, Freiburg v Br., Kostnice, Mannheim, Mohuč, Giessen, Strassburk, Hamburk, Lübeck, Jena, Gotha. Město Lipsko dalo své pozemky v dědičný nájem. O různých způsobech takových podpor a úlev stavebním společenstvům zmiňuje se také pruský ministerský výnos z 19. března 1901 (viz přílohu). Die hessenského zákona o bytové péči nemajetných z r. 1902 poskytuje stát prostřednictvím obcí úvěr k zřizování malých bytů. Za to v Rakousku o podobné politice komunální nelze dosud nic významnějšího uvést. Pouze město Trident poskytlo zdarma obecní pozemky ku stavbě bytů dělnických. (Srov. také *Damaschke*, Vom Gemeindesocialismus, 106.)

<sup>33)</sup> O dělnických domech zaměstnateli stavěných podává pro starší dobu zprávu již *Sax* (na u. m. 115 a násl.). Tak ve Francii již v šedesátých letech minulého století báňská společnost v Blanzý vystavěla nákladem 1,400.000 fr. pro horníky 681 domů o dvou bytech s 5000 obyvateli. Nájemné z bytů o 2 pokojích s přísl. činilo měsíčně 4-5 fr. Podobně báňská společnost v Anzinu vystavěla 2628 dělnických domů, společnost v Creusotě 1870 domů s 5900 byty, v nichž bydlí 24.260 osob, společnost Lanská v Lillu vystavěla celkem 4300 bytů. V novější době jsou to ve Francii hlavně velké železniční společnosti, jež byty pro své zřizence opatřují, jako dráhy Východní, Severní, Orléanská atd. Z továren byla to sklárna v Baccaratu, jež poskytuje svému dělnictvu zdarma 247 bytů, továrna na šampaňské v ino Chardon a spol., jež poskytuje dělnictvu k tomu účelu stavební zálohy. (*Albrecht*: Die Wohnungs-

jsou ovšem různého druhu. Jednak jsou povahy filantropické, jednak i prospěchové. Dělnictvo požívající takových výhod levného a stáfrage in Frankreich, Sp. sp. pro soc. pol. sv. 97., 172 násl.) Také v Anglii již v dřívějších dobách celá řada továrníků zřizovala domy pro své dělnictvo. Tak Ashton v Hyde, Ashworth v Turtonu, Grant v Bury, Greg v Bollingtonu, Marshall v Leedsu, Strutt v Belperu, Salt v Saltairu, Ackroyd v Copley. V Belgii to byly společnost De la vieille Montagne a majitel uhelných dolů De Gorge. R. 1868 bylo v Belgii od společností báňských a hutních zřízeno již 4248 dělnických bytů (*Ver Hees*: na u. m. 211 násl.). V Rusku to byla Ramenskaja Manufaktur (10 domů pro 5400 osob), Dněprská jihoruská společnost, Starachovická společnost (*Berthenson*, na u. m. 280). V Německu především Krupp v Essenu, jenž počínaje r. 1863 vystavěl tyto dělnické osady při svých závodech: Alt Westend, Neu Westend, Nordhof, Baumhof, Schederhof, Kronenberg, Alfredshof, Friedrichshof, Altenhof a jenž založil zvláštní fond 500.000 marek k poskytování zápůjček stavebních. Do r. 1891 vystavěno bylo 3659 bytů nákladem 12 mil. marek, jež obývalo 25.000 lidí. (Sr. *Wiebe*: Die Wohnungsverhältnisse der ärmeren Volksklassen in Essen a./R., Spisů spol. pro soc. pol. sv. 31, *Gussmann*: Die Kruppschen Arbeiterwohnungen.) Dále společnosti v Eschweileru, Hördu, Wittenu, Hochumu, Hattingenách, Dortmundě, Mannheimě, Heilbronně, Ludwigshafenu, Augsburgu, Norimberku, Itzehoe, Kielu, Döhrenu, Stumm v Saarbiřkách, Quistorp v Stetině, Kolb v Bayreuthě, Staub v Kuchenách, pak Mansfeldská společnost v Eislebenu, jež poskytuje stavební zálohy a prémie (do r. 1899 900 domů), firma Villeroy a Boch v Mettlachu poskytuje rovněž zálohy (do r. 1899 324 domů), firma Peters a spol. v Elberfeldu, společnost »Königs- und Laurahütte«, »Silesia«, firma Cornelius Heyl ve Wormsu, Bruckmann a synové v Heilbronně, Jindřich Francke a synové v Ludvigsburku, Meister, Lucius a Brüning v Höchstu, firma Schuckert a spol. v Norimberku. V Rakousku jsou to firmy Drasche, Liebig, Löw a Schmal, Rosická společnost, Dickmann v Prevali, Bratři Thonetové, Eichmann a spol. v Hostinném, Tannwaldská přádelna, Salmská slévárna, Mayer v Lubně, Rothschild ve Vítkovicích, Haas a synové v Mitterndorfě, Hämmerle v Dornbirnu, Krupp v Berndorfě, Bräunlich v Pottschachu, Ganz a spol. v Leobersdorfě, Zbrojovka ve Štýru, Společnost pro chemickou a metallurgickou výrobu v Ústí n./L. a j. Dle výkazu ministerstva orby bylo v Rakousku r. 1902 pro báňské dělnictvo vystavěno celkem 6553 domů, takže asi čtvrtina tohoto dělnictva požívala naturálních přibytků (Stat. Jahrbuch des Ackerbauministerium, 1902).

Sem lze zařaditi i podniky stejného účelu sledující, jež vznikly asociací několika továrníků téhož průmyslového místa. Nejproslulejším podnikem takovým jest známá Cité ouvrière v Mühlhausech, založená r. 1853 tamějšími továrníky akciovým kapitálem 300.000 fr., stejně velkou subvencí francouzské vlády a zápůjčkou pařížského Crédit foncier. Do roku 1857 bylo vystavěno 300 cotta-geových domů se zahrádkami v ceně po 2750 až 3400 fr., do r. 1897 1243 domů v úhrnné ceně 3,480.000 fr., jež pozvolným uplácením v 13 až 16 letech měly přecházeti do vlastnictví dělníků. Původně bylo stanoveno, že žádný vlastník nesmí dům svůj do desíti let prodati ani podnájmemníkům přijímati. Avšak usta-

lého bydlení, stává se k podnikateli a jeho závodu přichylnějším, oddanějším, upoutanějším, obmezuje své nároky a požadavky, váží si svého postavení atd. Tím získá podnikatel silný kmen dělnictva spolehlivého, vyspělého a stává se i proti různým mzdovým bojům obrněnějším. V tomto směru se i značný náklad ku stavbě dělnických domů věnovaný dobře zúrokuje.

Dělnictvo samo přirozeně již možností lepšího bydlení má z takového zařízení své výhody. Ovšem s druhé strany nelze také některé stinné stránky podceňovati, které při tom se objevily. Dělníci, zejména ženatí s rodinami, bydlíce v domech zaměstnavatelem vystavěných, stávají se od něho odvislejšími. Jsouce stále v nebezpečí, že rozvázáním smlouvy pracovní rázem a zpravidla bez výpovědi budou nuceni se vystěhovati a nový útulek hledati, pozbývají náležitě opory a síly, aby různé své požadavky pracovní a mzdové mohli naproti zaměstnateli důrazně hájiti. Pro případ mzdových sporů jsou tudíž v nevýhodě, ježto zaměstnatel má v rukou proti nim mocnou zbraň, totiž odnětí výhody bytové. Zejména při hrozící stávce okolností tato padá velmi na váhu.<sup>34)</sup>

Ovšem způsob řešení samého může býti různý. Zpravidla podnikatelé zřídívše vlastními náklady domy, v nichž vykazují děl-

novení těchto nebylo přísně šetřeno a to stalo se právě příčinou mnohých pozdějších vad a nedostatků. Domy dostaly se do rukou spekulantů, byly přestavovány, nájemné zvyšováno atd., takže původní velké naděje k podniku tomuto upínané později značně poklesly. (Srov. *Herikner*, na u. m. 258 násl.) Z četné literatury lze uvést: *Véron*: Les institutions ouvrières de Mulhouse et des environs; *Penot*: Les cités ouvrières de Mulhouse et du département du Haut Rhin; *Schall*: Das Arbeiterquartier in Mühlhausen in Elsass; *Albrecht*: na u. m. 36; *Velich*: Domy s malými, levnými a zdravými byty pro nemajetné třídy obyvatelstva, 4 a násl.) Příkladu Mühlhauského sledováno bylo i v jiných místech průmyslových. Tak v Guebwilleru, Beaucourtu, Kolmaru, Lutychu, Verviersu, M. Gladbachu (do r. 1899 vystavěno 508 domů), v Barmech (do r. 1899 351 domů), Lüneburku, Rheydtu, Lörrachu, Bochumu a j. Také v Praze uveden byl v život r. 1869 podobný podnik akciovým kapitálem 300.000 zl., jenž vystavěl v Bubnech 25 domů s 200 byty a na Smíchově 34 domů (Mrázovka) se 150 byty pro dělníky podniků svých akcionářů (Rak. společnost státní dráhy, Ringhoffer, Richter a spol.). (Srov. *Philippovich*: Sociale Verwaltung in Oesterreich am Ende des 19. Jahrhunderts, 35 násl.)

<sup>34)</sup> Sr. také *Albrecht* na u. m. 26, *Flesch* a *Zirndorfer* na u. m. 305, *Schulze-Gaevernitz*: Zum socialen Frieden, II., 192, *Mombert*: Wohlfahrtseinrichtungen der Arbeitgeber (Archiv f. soc. Gesetzgeb. u. Stat., XVIII.), *Herikner* na u. m. 174 a 256 násl., jenž mluví z té příčiny o novém průmyslovém feudalismu.



[www.libtool.com.cn](http://www.libtool.com.cn)  
 nictvu svému zdarma neb za levnější nájemné byty, zůstávají vlastníky těchto domů. Výhoda dělnictva zde bydličního spočívá v tom, že obydlí ta odpovídají celkem požadavkům zdravotním, že lze používatí různých společných zařízení (prádelen, lázní, sadů atd.), že byty nalézají se poblíže závodu a konečně, což hlavní, že nájemné jest mnohem nižší, než jaké nutno platiti jinde. Ovšem toto nízké nájemné může míti také jen nominální povahu, totiž tehdy, děje li se sleva nájemného na účet mzdy a je-li tedy celková mzda dělnictva, v zaměstnatelových domech bydličního, průměrně nižší, než mzda dělnictva ostatního. Tu ovšem dělnictvo z výhody bytové vlastně nemá žádného prospěchu, kdežto naopak nepříznivý účinek jeho závislosti od podnikatele trvá.

Přednost proto sluší dáti řídčeji ovšem vyskytujícímu se způsobu, když podnikatel sám dělnických domů nezřizuje, nýbrž věnuje každoročně z výtěžku svého podniku nějakou částku ku utvoření fondu stavebního k tomu účelu určeného. Při tom vliv na správu tohoto fondu má až do jisté míry vyhrazen býti také dělnictvu samému volenými jím zástupci. Tím odvislost dělnictva od zaměstnatele se zmírňuje. Přispívají-li dělníci sami pravidelnými splátkami, lze docíliti i toho, že při zřizování domků jednorodinných mohou nabýti časem vlastnictví domků takových. Se stanoviska svépomocného má takový způsob veliký význam, nehledíc k tomu, že dělnictvo naučí se oceňovati výhody a důležitost vlastního majetku. Ovšem vznikají tím pak mezi dělnictvem samým majetkové a sociální rozdíly, třída dělníků s majetkem nemovitým a dělníků nemajetných, a není vyloučena možnost, ba ve skutečnosti často se objevuje, že dělníci, kteří nabudou vlastnictví domů, jich pronajímáním stávají se sami vykořisťovateli dělníků ostatních. Mimo to má ale vlastnictví obytného domu pro dělníka vedle příznivých stránek i některé méně příznivé. On jest vázán nemovitým svým majetkem úzce k svému bydlišti, jest nehybný a nemůže využití výhodné konjunktury mzdové na cizím trhu pracovním.<sup>55)</sup> Nastane-li pak v jeho oboru výrobním hospodářská krise, obmezi-li se výroba a pozbude-li v podniku, kde pracoval, zaměstnání, jest nucen na konec přece místo dosavadního bydliště opustiti a svého nemovitého majetku často i pod cenou se zbaviti.

<sup>55)</sup> Tak praví *Damaschke* (na u. m. 95) o dělníku, majícím ve vlastnictví svém domek: »Nicht nur er besitzt es, sondern es besitzt auch ihn.«

Všechny tyto námitky jsou tak závažny, že dnes již necení se různé sem spadající pokusy, třeba jinak velmi úctyhodné, tak vysoko jako v dobách dřívějších.<sup>86)</sup> Proto také sotva asi najdou plného ohlasu, ač-li tu není poměrů zcela mimořádných, výjimečných opatření vyžadujících (stavba dráhy, tunelu, průplavu atd.), požadavky nesoucí se tím směrem, aby zřizování dělnických bytů učiněno bylo pro zaměstnatele za určitých podmínek povinností závaznou<sup>87)</sup> a aby zaměstnatelům za účelem tím z prostředků veřejných byly udíleny podpory.<sup>88)</sup>

Sem spadají také ony pokusy, kdy stát neb obce a jich podniky pro své vlastní zřizence a dělníky opatřují příbytky v domech k tomu účelu postavených.<sup>89)</sup> I tu nejde vlastně ještě

<sup>86)</sup> *Engl* (na u. m. 61) již r. 1873 pravil: »In der Mehrzahl der Fälle dürfte daher die Erbauung solcher Arbeiterwohnhäuser auf Fabriksgrund und Boden, die in das Eigenthum der Arbeiter übergehen sollen, seitens der Fabrikbesitzer oder Arbeitgeber ein überwundener Standpunkt sein.«

<sup>87)</sup> Za to přimlouvají se s jistým obmezením i *Schäffle* (*Das gesellsch. System* II., 553), *Leuthold* (na u. m. 18), *Flesch* (na u. m. 87), *Tyž* a *Zirndorfer* (na u. m. 304), *Eschenbach* na sjezdu spolku pro soc. pol. r. 1901 (Spisy téhož spolku, sv. 98, 100).

<sup>88)</sup> Sr. *Fuchs* ve svém referátě na sjezdu spolku pro soc. pol. v Mnichově r. 1901 (Spisy téhož spolku, sv. 98, 33).

<sup>89)</sup> Otázka stavby domů státem a obcemi pro vlastní dělníky, zřizence a menší úředníky není dnes již ani v theorii ani v praxi sporna. Pro ni vyslovuje se zejména již *Sax* (na u. m. 201). Ovšem neschází ani námitek, že jest to do jisté míry návrat k naturální formě mzdové a tedy hospodářská reakce. K tomu praví *Engl* (na u. m. 58): »Diese Mittel involviren allerdings nach der herrschenden nationalökonomischen Auffassung einen Rückschritt von der Geld- zur Naturalwirtschaft. Indess wenn der sociale Fortschritt mit einem wissenschaftlichen Rückschritt erkauf werden könnte und müsste, so würden wir uns darüber um so weniger grämen, als das, was wirklich ein socialer Fortschritt ist, in Wahrheit wissenschaftlicher Rückschritt gar nicht sein kann.« Sr. také *Schäffle* na u. m. 552: »Die Einwendung, die Naturalwohnung widerspreche dem Grundsatz der modernen Geldwirtschaft, ist fast albern. Der Geldverkehr ist nicht Zweck, sondern Mittel volkswirtschaftlicher Befriedigung. Die Nutzung des schon fertiggemachten, aus dem Verkehr schon herausgetretenen Nutzkapitals der Wohngebäude ist keineswegs naturgemässer Gegenstand des Geldverkehrs. Wirtschaftlich ist aber gerade die Naturalwohnung: sie sichert bessere Berufsarbeit, erspart die Steigerung der Besoldung durch städtische Grundrentensteigerung und führt den Kapitalwerth der steigenden Baurenten ins gemeinnützige Vermögen der öffentlichen und gemeinnützigen Anstalten und ganzer Erwerbskörper über.« V praxi provádí



o řešení otázky bytové cestou veřejnoprávní, stát a obce nevstupují zde ve své vlastnosti veřejných orgánů, nýbrž jen jako podnikatelé soukromí. Tak na příklad jakožto podnikatelé železniční, horničtí, tovární, zemědělstí a j., třeba to ovšem byly podniky někdy dle zásady veřejnohospodářské spravované. V poměru ku svým zaměstnancům tu stát a obce zajisté neztrácejí povahy soukromých podnikatelů, byť i po stránce sociální nebyly prosty jistých mravních povinností, majíce ve směru tom býti vzorem všem jiným podnikatelům soukromým.

Jiné obzory prostředků směřujících k řešení otázky bytové se nám otevírají, jedná-li se o opatření v různých oborech správy

tuto politiku bytovou již od dávných dob zejména pruský stát, jenž jakožto vlastník četných dolů v Porýnsku a ve Slezsku pro horníky zřizuje obytné domy a poskytuje jim k tomu účelu zálohy a prémie. Při tom i tam, kde domek přechází do vlastnictví dělníka, vyhražuje si stát jistá práva a dozor (kp. právo předkupní atd.). Dle sdělení *Albrechtových* (Bau von kleinen Wohnungen durch Arbeitgeber, Spisů spol. pro soc. pol. sv. 96, 4 a násled.) od r. 1865 do r. 1899 věnoval pruský báňský fiskus přes 5 mil. marek na stavební prémie a přes 7 mil. marek na stavební zálohy. R. 1892 bylo v okrese Saarbückenském 42% všech horníků vlastníky domů. Podobně pruské státní dráhy zřizují pro své dělníky domy, jež ale zůstávají ve vlastnictví státu. R. 1899 bylo takových bytů v obvodu prusko-hesenských státních drah 30.840. Zákony z r. 1895, 1898, 1899 a 1900 byl stát postupně zmocněn uzavřítí zápůjčku 20 mil., r. 1903 12 mil. a r. 1904 ještě dalších 15 mil. marek k účelům staveb domů pro státní zřízence. Bavorské státní dráhy zřídily do r. 1899 8000 bytů a stát uzavřel další zápůjčky r. 1900 6 mil. a r. 1903 4·5 mil. marek k tomuto účelu, saské státní dráhy 41:0 bytů a povolen úvěr 5 mil. marek, württemberské 590 bytů (úvěr 6¼ mil. marek). Pruské ministerstvo vojenství pro své dělníky zřídilo 500 bytů, námořní úřad 144 bytů, jakož i byty pro dělnictvo v loděnicích v Kielu a Wilhelmshavenu, říšský poštovní úřad německý 411 bytů, pruské ministerstvo orby, domén a lesů věnovalo k témuž účelu 3·6 mil. marek. Též stát belgický s město Brussel pro své zřízence vystavěly obytné domy (*Ver Hees*: na u. m. 213). Také v Rakousku, třeba dosud v obmezenějším rozsahu, zřizují státní dráhy byty pro své zřízence. Tak v Cmuntu, Lvově, Zagorji, N. Sandci, Stryji, celkem do r. 1899 617 bytů (*Mayer*: »Öffentliche Betriebe« v publikaci »Sociale Verwaltung in Oesterreich an Ende des 19. Jahrhunderts«). Co do obcí, jež pro své zřízence a dělníky byty opatřují, vyniká ve směru tom opět Německo. Jsou to zde zejména města Altona, Drážďany, Darmstadt, Esseny, Frankfurt n./M., Hanau, Heidelberg, Karlsruhe, Kassel, Kolín n./R., Královec, Kostnice, Mannheim, Norimberk, Osnabrück, Quedlinburk, Pforzheim, Stetín, Strassburk, Ulm, Gdansk, Wiesbaden. V Rakousku stal se pokus takový obcí Vídeňskou (*Sociale Rundschau*, III., 740).

veřejné, jimiž vady bytové mají býti zamezeny, po případě jim odpomaháno. Zde ovšem již opouštíme pole soukromé dobročinnosti i snah svépomocných, zde zásah moci veřejné jest zdroj, z něhož plynou prostředky nápravné, jež na mnoze mají již ráz prostředků t. zv. velkých.

V první řadě patří sem bytová péče zdravotní. Při nedostatcích bytových padají nejprve do očí závady zdravotní, jest tudíž přirozeno, že onen veřejnoprávní orgán, jemuž v zájmu obecném přísluší bdíti nad zdravotnictvím, zde nejprve povolán bývá k zakročení. K tomu jest třeba ovšem především zákonného podkladu, tedy určitých předpisů co do zařízení a úpravy domů obytných a příbytků, aby vyhovovaly nutným požadavkům zdravotním.<sup>40)</sup> Jedná se o to

<sup>40)</sup> Nejdalekosáhlejší zdravotní zákonodárství bytové vykazuje Anglie. Jsou to zejména zákony Nuisances Removal Acts z r. 1855 a 1860, Sanitary Acts z r. 1866 a 1874 a Public Health Act z r. 1875. Místní úřady (vestries) měly zvláštním úředníkem (Inspector of Nuisances) vady bytové vyšetřovati a udané i dokázané vady měly býti v určité lhůtě odstraněny pod sankcí trestní. Pohřích provádění těchto zákonů místními úřady bylo velmi líknavé (*Aschrott* na u. m. 104 a násl.), takže neměly valného praktického výsledku. Následkem toho postoupilo zákonodárství zdravotní dále. Zákonem Artisans and Labourers Dwellings Act z r. 1868 a novelami k němu z r. 1879 a 1882 (Torrens Act), jež vztahují se na všechna anglická města s nejméně 10.000 obyvateli, může býti z důvodů zdravotních nařízeno místním úřadem opravení ano i sbourání celých domů, po případě i na útraty líknavého vlastníka úředně provedeno. Vlastník mohl ovšem dříve žádati, aby místní úřad dům za smlouvenou aneb rozhodčím výrokem stanovenou cenu odkoupil, což však nyní odstraněno. Konečně dle zákonů Artisan's and Labourer's Dwellings Improvements Acts z r. 1875, 1879 a 1882 (Cross' Acts) lze v městech s více než 25.000 obyvateli celé ulice zdravotně závadné pobourati, při čemž má býti však zároveň o to postaráno, aby obyvatelstvu bytů takto zbavenému na blízku jiné byty byly opatřeny. Příslušným byl zde zvláštní městský úřad prací (Metropolitan Board of Works). Cena vyvlastňovací nemá se řídit dle posledního výnosu domu, nýbrž má z ní sražen býti onen náklad, který by vyžadovalo odstranění závad zdravotních. Další zákon Housing of the Working Classes Act z r. 1885 zostřuje zdravotní předpisy zákonů dřívějších a dovoluje majitelům svěřenských statků odprodávati pozemky k účelu staveb dělnických domů. Ještě další důležitý pokrok nastal r. 1888 reformou samosprávy městské následkem zákona Local Government Act, dle něhož města s více než 50.000 obyvateli byla z obvodu hrabství vyloučena a jich městským radám přiznána působnost hrabských rad. Také pro hlavní město Londýn zřízena zvláštní hrabská rada (County Council), jež řešení otázky bytové vzala do svých rukou. Dosavadní zákonodárství bytové bylo r. 1900 upraveno

[www.libtool.com.cn](http://www.libtool.com.cn)

zabezpečiti přibytkům dostatečný prostor, výši, vzduch, světlo, čistotu. V tuto oblast zasahují i ustanovení stavebních řádů povahy zdravotní, zejména tedy předpisy co do šíře ulic, zastavitelnosti plochy, prostornosti dvorů, přípustnosti staveb dvorních, dílen, sklepních a podkrovních bytů, počtu pater, co do úpravy chodeb, schodišť, kuchyní, záchodů, koupelen, prádelen, studní, žump atd.<sup>41)</sup>

novým zákonem sjednocujícím dosavadní normy t. zv. Housing of the Working Classes Act. Zdravotně vadné a neopravitelné domy mohou být po provedeném řízení sbořeny, také domy ze zdravotních důvodů jen překážející (obstructive buildings), což platí i o celých skupinách domů, ba i celých nezdavých čtvrtích (viz pozn. 50). (Sr. *Bötzow* na u. m.) Ve Francii vydán byl r. 1850 zákon, jímž umožňuje se obcím zřídit zvláštní komise, mající za účel starati se o zlepšení zdravotních poměrů bytových. Odstranění zdravotních závad má být nařízeno, po případě úředně provedeno. Kde oprava není možná, může být užívání bytu zakázáno. Obec jest též oprávněna objekty takové vyvlastnit. Jako v Anglii tak i zde zákon zůstal bez praktického účinku, poněvadž svěčeno bylo jeho provádění obcím, v jichž správě rozhodovaly živly soukromě interessované. Dle *Raffaloviche* (na u. m. 8) bylo v celé Francii s 36.000 obcemi r. 1853 jen 228 takových komisí zřízeno, r. 1858 jen 520, až konečně celý zákon upadl v zapomenutí, takže r. 1883 komise ty byly již jen v 5 městech: Paříži, Lillu, l'Havru, Roubaixu a Nancy. Mnohem dokonalejší jsou v Paříži zdravotní předpisy o bytech nábytkem opatřených, tedy hlavně podnájemníků se týkající, z r. 1878, 1883 a 1885. Byty takové podléhají ostrému zdravotnímu doзору. Vyžaduje se pro každého jich obyvatele nejmenší vzduchový prostor 14 m<sup>3</sup>, výše 2·5 m. O zdravotním zákonodárství ruském v příčině poměrů bytových sr. *Berthenson* (Untersuchungen über die Wohnungsfrage in Russland, Spisů spolku pro soc. pol. sv. 97, 273 násl.). Tamtéž o zvláštních opatřeních pro byty dělnické. V Rakousku zvláštních zdravotních předpisů bytových dosud postrádáme. Zdravotní úřady mohou tu zakročovati jen na základě všeobecných norem zdravotních (říšský zákon z 30./4. 1870 č. 68 ř. z. a na jeho základě vydané zákony zemské kp. pro Čechy z 23/2. 1888 č. 9 z. z. a z 6./1. 1893 č. 9 z. z.), což ovšem jest nedostačitelné. (Sr. *Haberler*: Čl. »Gesundheitswesen« v *Mischler-Ulbrichově Oesterreichisches Staatswörterbuch* I. 853.)

<sup>41)</sup> Na starších a novějších stavebních řádech jednotlivých zemí a měst jest zřejmý vývoj a změna názorů o vlastních jich účelech. Kdežto starší stavební řády, ač-li vůbec jich bylo, měly na zřeteli jediné momenty bezpečnostní (důkladnost stavby, ohnivzdornost atd.), přistupovaly k tomu později též momenty zdravotní a komunikační, v nejnovější konečně době i esthetické a sociální. Pohříchu i nejmodernější stavební řády daleko ještě nevyhovují v tom směru všem oprávněným požadavkům, jsouce na mnoze dilem kompromissů. O nedostacích dnešních stavebních řádů a jich provádění zmiňuje se také *Miquel* v úvodě publikace Spolku pro soc. pol. (sv. 30. XI.). V Anglii hlavní usta-

A k tomu účelu nutno vyhotoviti již předem rovinné a polohopisné novení sem spadající obsažena jsou již v zákonech zdravotních (Public Healthy Act z r. 1890, London Building Act z r. 1894, viz pozn. 40.) V Belgii, kde stanovení řádů stavebních přísluší do působnosti obcí, jsou předpisy v tom směru mimo Brussel velmi nedostatečné. (Sr. *Ver Hees* na u. m. 209.) Co do stavebních řádů v Rusku sr. *Berthenson* na u. m. 271. Pokud se týká Německa, vadí tu po stránce formální příslušnostní různost zákonodárství stavebního, jež jest někde zemské, jinde provinciální, městské atd. (Sr. *Schilling* a *Stübben*: Die Bauordnung, Spisů spolku pro soc. pol. sv. 95, 190) a objevují se tu tudíž přiroze é snahy po říšské úpravě tohoto zákonodárství. Hlavním požadavkem jest vyvarování se dosavadní šablonovitosti a provedení zásady odstupňovaných stavebních řádů jednak se stanoviska teritoriálního co do jednotlivých kategorií měst podle jich velikosti i jednotlivých čtvrtí městských (čtvrti obytné, obchodní, tovární, villové atd.), jednak i co do různých budov odlišným účelům sloužících (budovy monumentní, činžovní, dělnické, villové atd.). (*Týž* na u. m. 200 násl.) Takové odstupňované stavební řády mohou dnes vydávati zejména obce v Sasku, Bavorsku, Württembersku, Badensku a Hessensku. Skutečně upraveny jsou dle této zásady stavební řády pro města Berlín, Altonu, Hannover, Hildesheim, Bochum, Barmy, Frankfurt n./M., Wiesbaden, Magdeburk, Kolín n./R., Düsseldorf, Elberfeld, Dortmund, Halle, Stuttgart, Karlsruhe, Bonn, Erfurt, Cáchy, Hamburk, Würzburg, Münster, Giesseny, Vratislav, Charlottenburk, Gdansk, Darmstadt, Duisburk, Freiburk v Br., Heidelberg, Lübeck, Mannheim, Heilbronn a j. Pokud se týká prostornosti, dostatku světla a vzduchu, zejména počtu a velikosti oken, výše pater a domů, šířky ulic, velikosti dvorů, přípustnosti dvorních budov atd. srov. tamtéž str. 208 a násl. Co do počtu pater str. 229 násl. Sklepní byty jsou vůbec zakázány v Altoně, Altenburku, Bamberku, Koblenci, Frankfurtě n./M., Freiburku v S., Freiburku v Br., Geře, Heidelbergu, Heilbronně, Hildesheimu, Karlsruhe, Mohuči, Mannheimu, Mühlhausech, Offenbachu, Pforzheimu, Stuttgartě, Ulmu. Pokud se týká Rakouska, tu po stránce formální spadá zákonodárství stavební do působnosti zemí. Následkem toho jest zde celá řada stavebních řádů zemských z nejrůznějších dob, jež však velmi málo vyhovují dnešní potřebě. Vadou jest opět především uniformita těchto stavebních řádů, ježto nerozeznávají zpravidla mezi velikostí a zvláštní povahou různých míst. Tak na př. pro Čechy jsou jen dva stavební řády: jeden pro Prahu a předměstí s Plzní a Budějovicemi (zák. z 10./4. 1886 č. 40 z. z.), druhý pro všechna ostatní místa (z 8/1. 1889 č. 5 z. z.). V jiných zemích byl stavební řád pro Vídeň z r. 1883 mechanicky opisován i pro malá města alpská atd. (Sr. *Simony*: Die Bauordnung, Oesterreich. Spisů spolku pro soc. pol. sv. 95, 254.) Nedostatky dosud platných stavebních řádů v Rakousku spočívají dále v jich příliš všeobecném a pružném znění, ponechávajícím zcela volný výklad výkonným orgánům. Neboť těmi jsou korporace samosprávné, v jichž lůně rozhodují často opět zájmy soukromé a prospěchové. Také nedostatek porozumění a vzdělání i u odborných sil technických bývá pocíťován (*Simony* na u. m.

[www.libtool.com.cn](http://www.libtool.com.cn)

plány pro celá města a jich okolí, v jichž mezích každá novostavba a přestavba musí být provedena.<sup>42)</sup>

To vše týká se ovšem domů nových, o jichž stavební povolení teprve se žádá a jichž stavební plány podléhají též schvalování

253: »Weder an den technischen Fachschulen, noch in den Baugewerbeschulen Oesterreichs wird auf die Erkenntniss der Wichtigkeit eines auf wissenschaftlicher Grundlage fussenden Bauordnungswesens Wert gelegt.«) Proto některé obce za příčinou zhotovení regulačních plánů nemohly spoléhati na vlastní technické síly, nýbrž byly nuceny vyžadovati si součinnost zvláštních odborníků (*Simony* na u. m. 263). Odstupňované stavební řády mají posud jen města Solnohrad, Linec (z r. 1900), Wels, Gmunden, Riva, Meran (1899), Brno (1894), Olomúc, Jihlava, Znojmo, Pola (1900), Vídeň (1893). Pokus v Praze r. 1882 učiněný, aby určité území bylo věnováno výhradně rodinným domům, nebyl tehdejší vládou schválen, poněvadž by se tím prý značně obmezovalo soukromé vlastnictví (!) (Sr. důvodovou zprávu k osnově nového stavebního řádu pro Prahu, 20, *Simony* na u. m. 259.) V nové osnově stavebního řádu pro Prahu a předměstí stanovena býti mají tři pásma (4, 3 a 2 patrové budovy). Někjaká ulehčující zvláštní ustanovení pro dělnické domy ani nové osnovy stavebních řádů pro Vídeň a Prahu neobsahují. Co do opatření pro zabezpečení dostatečného vzduchu a světla, zejména velikosti oken, výše pater, prostornosti místností, šíře ulic, velikosti a zastavitelnosti dvorů, počtu pater sr. *Simony* na u. m. 260 a násl. Sklepní byty, dílny atd. ve většině stavebních řádů za jistých podmínek, zejména vyčnívají-li do určité výše nad úroveň ulice, jsou dovoleny. Charakteristické jest, že stavební řád pro Halič z r. 1899 předpisuje zřízení záchodů jen »zpravidla«, mimo to stavební úřad může také povinnosti této stavebníka sprostiti (!) Nedostatečná jsou také ustanovení co do lhůt, do kterých lze novostaveb k obývání použiti. Co do sdělování nových polohopisných a regulačních plánů jeví se malé porozumění pro požadavky estetické, sociální a historické (hnutí pro »Starou Prahu« v Praze!). Zpravidla rozhodovalo pravítko (*Simony* na u. m. 262: »In dieser Hinsicht beschränkt man sich die Einhaltung einer möglichst geraden Richtungslinie. Kreuzung der Strassen unter thunlichst rechtem Winkel und ein gleichmässiges Gefälle vorzuschreiben. Die meisten Stadterweiterungen zeigen den unheilvollen Einfluss, welchen die konventionellen Vorschriften geübt haben ... in aesthetischer Beziehung ergibt sich daraus die grösste Einförmigkeit des Strassenbildes.«) Skutečná potřeba ovšem i zde ukázala se mocnou dosti, aby přes nedostatky stavebních řádů a polohopisných plánů vznikaly v jednotlivých městech villové čtvrti a osady. I tu zákonodárství pokulhává za skutečným životem. (Sr. *Simony* na u. m. 274.)

<sup>42)</sup> Sr. *Stübben*: Der Stadterweiterungsplan und seine Durchführung (Spisů spolku pro soc. pol. sv. 95, 132 násl.) Týž uspořádal soukromou anketu u 103 německých měst o všech důležitějších otázkách sem spadajících (Tamtéž str. 167 násl.).

organů zdravotních.<sup>43)</sup> V domech starších, vystavěných v dobách, kdy podobných předpisů zdravotních snad vůbec ještě nebylo, a vykazujících tudíž ve směrech těch četné závady zdravotní, nutno o odstranění závad takových starati se dodatečně. Nej-dokonaleji provéstí tak lze důkladnou organisací služby zdravotní povolánými odbornými činiteli, zřízením zdravotních kommissí bytových, opatřených po případě i mocí výkonnou a konečně soustavnou bytovou inspekci,<sup>44)</sup> kterou podrobují se příbytky ve všech domech obytných stálé občasně prohlídce,<sup>45)</sup> zjišťují závady

<sup>43)</sup> *Brandts* ve svém korreferátě na sjezdu spolku pro soc. pol. r. 1901 žádal, aby před udělením obývacího dovození ohlášeno bylo také, pro kolik rodin obytný dům jest určen. (Spisy spolku pro soc. pol. sv. 98, 66.)

<sup>44)</sup> Co do námitky, že bytový dozor přičí se osobní svobodě, sr. *Brandts* v korreferátě na sjezdu spolku pro soc. pol. r. 1901. (Spisy téhož spolku sv. 98, 59.)

<sup>45)</sup> Bytový dozor dosud jen v některých zemích a městech jest soustavně prováděn. Tak především opět v Anglii, kde jest účinný dozor bytový zaveden již na základě zdravotních zákonů z r. 1875 (Public Health Act), týká se všech obytných domů, zejména pak bytů pronajatých a nocleháren a směřuje ku odstranění všech zdravotních závad (nuisances). Řízení jest ovšem dle našich pojmů velmi obšírné a těžkopádné (Sr. *Bötzow*, na u. m. 120, násl.). Zostřen byl dozor bytový v Anglii zákonem z r. 1891. O výsledcích činnosti dozorčí sr. *tyž* na u. m. 148 násl. V Belgii obstarávají vedle jiných úkolů dozor bytový zvláštní komisse (Comités de Patronage des habitations ouvrières et institutions de prévoyance) zavedené bytovým zákonem z 9./8. 1889 (sr. přílohu) a zřízené obligatorně v každém okresu (nyní jest jich počet 55). Ve Francii na základě zákona z r. 1894 (Loi relative aux habitations à bon marché) mohou býti zřizovány bytové komisse (Comités d'habitations à bon marché) obstarávající vedle jiných úkolů i dozor bytový. Vadou jest, že zřizování jich, na rozdíl od Belgie, jest jen fakultativní. Do r. 1899 bylo jich celkem 88. Pokud se týče Paříže sr. *Sociale Rundschau*, II., 81. Ostrý dozor bytový prováděn jest též v některých velkých městech amerických, jako N. Yorku (*Sociale Praxis*, XI., 189), Chicagu, Filadelfii, Bostonu. Naproti tomu ve Švýcarech v Basileji zákon bytový, zavádějící všeobecný bytový dozor, r. 1900 zamítnut byl — lidovým referendem! (*Mangold*: Untersuchungen über die Wohnungsfrage in der deutschen Schweiz, Spisů spol. pro soc. pol. sv. 97.) Co do Curychu sr. *Sociale Praxis*, IX., 1252. V Německu velmi horlivou činností pro zavedení bytového dozoru vyvinul zejména Spolek pro veřejné zdravotnictví (Deutscher Verein für öffentliche Gesundheitspflege) na svých schůzích v Mnichově (1875), Freiburku (1885), Frankfurtě (1888), Stassburku (1889), Lipsku (1891), Würzburku (1893), Magdeburku (1894), Stuttgartě (1895), Kolíně (1898), Treviru (1900). (Sr. *Deutsche Vierteljahrsschrift für öffentliche Gesundheitspflege*, sv. 21, 22, 24 a31.) *Týž* domáhá se v této věci



zdravotní a zjednává jich náprava, při čemž ovšem jest spornou otázkou, třeba-li vlastníka domu při nařízené melioraci bytu odškodniti čili nic.<sup>46)</sup>

Bytový dozor předpokládá ovšem takovou úpravu zákonodárství zdravotního, jež dává možnost účinného jeho provádění. Avšak kámen úrazu spočívá v tom, že přísné zdravotní předpisy bytové a důsledné jich provádění naráží na soukromé zájmy interestentů, zejména vlastníků domů, kteří mnohdy vlivem svým snahy a pokusy takové snaží se mařiti.<sup>47)</sup> Zde ostatně vězí také

jednotného zákonodárství říšského. V podobném směru působí spolek »Reichswohnungsgesetz«, založený roku 1898 ve Frankfurtě n./M. Dosud upravují v Německu dozor bytový různé zákony a policejní nařízení, zabývající se zejména poměry podnájemníků a noclehářů. Tak Brunšvický zákon z r. 1892, pol. nař. pro Düsseldorf a Arnsberk z r. 1879, pro Postupim z r. 1891, pro vládní okres Opolský z r. 1891, pro Berlín z r. 1893, Bernburk, Hildesheim a Mecklenburk-Zvěřín z r. 1893, Esseny 1899, Düsseldorf, Münster atd. Všeobecné předpisy bytového dozoru vydány byly pro Poznaň r. 1892, Lünebursko 1898, Würtembersko r. 1898, Badensko již r. 1874 a 1896, (zvláštní bytové komise), Bavorsko r. 1900 a r. 1901 (rovněž bytové komise a bytoví inspektori pro větší města, v Sasku pro Drážďany r. 1898. Zvláštní zákony jsou v Hessensku z r. 1893 (sr. přílohu), z r. 1902 a v Hamburce z r. 1898, v Lübecku z r. 1902 Zpravidla dozor bytový obstarávají úřady policejní, zvláštními »bytovými inspektory«. Naproti tomu v Hamburce bytový dozor organisován jest na základě samosprávném a prováděn volenými čestnými pečovateli bytovými (»Wohnungspfleger«). Podobné komise jsou ve Stassburku. Co do výkonu dozoru samotného mají v Hamburce pečovatelé bytoví ve dne právo přístupu do všech soukromých domů a bytů. V Hessensku mohou bytoví dozorcí prohlížeti byty i v noci. Každé pronajetí bytu musí býti oznamováno. Zvláštní bytový úřad má město Stuttgart. Co do úpravy podnájemnictví v Lipsku viz Sociale Praxis VI., 608. (Sr. v. d. Goltz: Die Wohnungsinspektion und ihre Ausgestaltung durch das Reich, Reincke: Die Beaufsichtigung der vorhandenen Wohnungen, Zweigert: Die Beaufsichtigung der vorhandenen Wohnungen, Spisů spolku pro soc. pol. sv. 95.) V Rakousku soustavného bytového dozoru samostatnými orgány bytovými dosud není. Návrh ve směru tom na dolnorakouském zemském sněmu r. 1897 Philippovichem učiněný na zřízení zvláštních autonomních úřadů za účelem bytového dozoru neměl praktického výsledku.

<sup>46)</sup> Proti jakémukoliv odškodnění vyslovil se zejména Schönberg na sjezdu spolku pro soc. pol. r. 18 6 (Spisy téhož spolku, sv. 33, 49). Naopak, pro plné odškodnění jest Beutler (Die socialen Aufgaben der deutschen Städte, 115). Odškodnění takové z prostředků obecních poskytuje na př. město Heidelberg (Sociale Praxis X, 709).

<sup>47)</sup> Sr. Bücher na u. m., Wagner (Grundlegung II., 510). Proto přimlouval se Schönberg na sjezdu spolku pro soc. pol. r. 1886 za to, aby inspekci by-

hlavní obtíž docílení zdravotně účinných stavebních řádů. Neboť každý stavební řád obmezuje do větší neb menší míry disposiční právo vlastníkovo, takže týž nemůže stavebního pozemku využívat v té míře a v tom způsobu, aby výnosnost jeho byla co největší, čímž utrpí ovšem někdy újmu majetkovou.<sup>48)</sup> Zpravidla také tím, že nepodrobuje stavební řád novostavby v celém obvodu městském stejným předpisům, liše mezi jednotlivými čtvrtěmi více neb méně zalidněnými, středu neb obvodu bližšími, obchodními, průmyslovými, dělnickými atd. a rozeznáváje tak jednotlivá pásma, dotčeny bývají zájmy soukromé, jež takové úpravě městského plánu polohopisného pak přikře v cestu se stavějí.<sup>49)</sup>

Ještě dále sáhají na poli zdravotnictví ony rozsáhlé akce, jež podnikají buď stát neb za jeho podpory jednotlivá města za tím účelem, aby celé okresy městské, jichž vážné zdravotní nedostatky byly příčinou a zřídlem nebezpečných epidemií a četných nemocí, byly assanovány, to jest, nejen jednotlivé domy, nýbrž celé ulice

---

tovou nevykonávali orgánové komunální, nýbrž státní. (Spisy spolku pro soc. pol., sv. 33., 48.) Sr. také v. d. *Goltz*: na u. m. *Brandts* ve svém korrefiráte na sjezdu spolku pro soc. pol. r. 1901 přeje si aspoň dozor orgánů státních nad bytovými orgány obecními. (Spisů spolku pro soc. pol. sv. 98., 61.) *Bingner* (tamtéž, 106) přeje si bytové úřady samosprávné, ale od obcí neodvislé.

<sup>48)</sup> Že tím ještě neporušuje se nějaké jeho »nabyté právo« a že mu tedy nepřisluší z toho důvodu nějaké odškodnění, dokazuje *Adickes*, Čl. »Stadterweiterungen« v *Conradově Handwörterbuchu* 973. Podobně *Wagner*: *Wohnungsnoth und städtische Bodenfrage*, 8.

<sup>49)</sup> Sr. *Schilling* a *Stübgen*, na u. m. 244. Právě křížové cesty prodělávají osnovy nových stavebních řádů — všem novodobým požadavkům, mimochodem řečeno, ještě daleko nevyhovující — pro Vídeň a Prahu. Tam podána byla již v roku 1892 osnova taková obecnímu zastupitelstvu, aniž by dosud došla vyřízení, zde stalo se tak roku 1898, avšak i tu klidně odpočívá návrh ten kdesi v archivu zemského výboru. Významně, třeba ostře praví *P. Voigt* na u. m. (136): »Solange sich die öffentliche Meinung der Reform der Bauordnungen gegenüber so vollständig apathisch, wie bisher verhält, so lange das volkswirtschaftliche Märchen von der billigen Mietkaserne noch allgemein Gläubige findet, so lange wird keine Regierung auf die Dauer dem Ansturm der Spekulanten widerstehen können, die in den angesehensten Organen der Tagespresse, in der Volksvertretung und ihren Kommissionen und in den Gemeindeverwaltungen mit Rührigkeit und Eifer ihre Interessen vertreten.«



[www.libtool.com.cn](http://www.libtool.com.cn)  
 sbořeny a novými stavbami nahrazeny.<sup>60)</sup> Podpora státu při tom záležel zejména v různých úlevách daňových, jež pro novostavby v takových obvodech assanačních výjimečně se poskytují, v rozšíření práva expropriačního na veškeré staré budovy zde se nalézající za účelem možného jich vyvlastnění, sboření a znova-vystavění.<sup>61)</sup>

<sup>60)</sup> Assanační akce ve větším slohu prováděny byly na základě pod pozn. 40. uvedených zákonů především v Anglii. Tak v Birminghamu k popudu tehdejšího starosty města Chamberlaina bylo r. 1878 sbouráno 4000 domů a pro 16.500 lidí opatřeny nové byty. V Liverpoolu 4200 domů sbořeno a pro 5650 lidí nových domů vystavěno. V Manchesteru 239 domů sbořeno a 600 nových bytů zřízeno. V Londýně dřívější ústřední úřad stavební (Metropolitan Board of Works) sboural domy s 32.000 obyvateli, z nichž 27.000 osobám opět nové byty opatřil. Nová hrabská rada londýnská odstranila přes 4000 bytů s 15.000 obyvateli a 16 nocleháren s 1000 obyvateli a pro všechny opět nové obytné domy vystavěla. Nyní provádí se v Anglii assanace buď některých skupin domovních neb celých čtvrtí městských dle zákona Housing of the Working Classes Act z r. 1890. Dle tohoto zákona nutno jest zároveň postarati se o obyvatelstvo v dosavadních nezdravých čtvrtích bydlivší vystavěním nových obytných domů v takovém počtu, aby aspoň polovice jeho v nich mohla býti umístěna. (Sr. *Bötzow*, na u. m. 136 násl.) Ovšem ustanovení toto narážejí v praxi často opět na veliké překážky. (Sr. *Bernstein*, na u. m. 624.) O sanačních pracích londýnské hrabské rady, jež vystavěla v posledních 10 letech nových bytů celkem pro 36.000 obyvatelů nákladem 2 mil. lib, a jež může nyní kupovati pozemky za účelem stavby obytných domů i mimo vlastní území Londýna, viz podrobnější data: »Die Sanierungsarbeiten des Londoner Grafschaftsrathes«, Spisů spolku pro soc. pol. sv. 97., *Oppenheimer*: na u. m. 63 násl, *Hugo*: Städteverwaltung und Municipalsocialismus in England, *Bernstein*, na u. m. 632, *Smith*: The Housing Question.) V Belgii děje se soustavné assanování měst již na základě zákona z roku 1848, při čemž vláda přispívá k této assanaci ročně 1 mil. fr. Vyvlastňování k účelům assanačním děje se nyní dle zákona z roku 1897 (Expropriation par Zones). Provedeno bylo ve větším rozsahu takové assanování, ovšem ale také vypuzení původního obyvatelstva, v Brusselu, Antwerpách, Gentu a Lutychu. Známý jsou také velkolepé regulační práce sem spadající za Napoleona III. v Paříži prováděné. Pak assanace města Neapole a Hamburku. Velká assanační akce provádí se také v Praze na základě zvláštního zákona z 11./2. 1893, č. 22 ř. z., jímž pro určitý obvod assanační (Josefov, část Starého a Nového města) za účelem získání a sbourání starých domů povoleno jest právo jich vyvlastnění a pro novostavby 20letá sleva daně činžovní i všech přírážek zemských a obecních. Přes tyto výhody tato akce assanační zejména v prvních letech po vydání zákona velmi neuspokojivě postupovala. Pohřichu také zde není pamatováno na znovuumístění původního obyvatelstva, což má za následek jeho vypuzení a částečné odlidnění dotyčných částí města.

www.libtool.com.cn  
 Není pochybnosti, že takovými opatřeními, zejména pak radikálně provedenou assanací celých částí města, co do nejhrubších zdravotních závad v poměrech bytových vskutku docílí se nápravy. Leč vlastní rozřešení celé otázky ani tu nebude ležeti. Nikdo zajiště rád a ochotně do nezdravého bytu se nestěhuje, činí-li tak přece, děje se to proto, že byt takový poměrně mnohem jest levnější, než jiný. Při stejné výši nájemného dojistá by dal přednost příbytku pro zdraví lidské nezávadnému. Avšak pohříchu jakýmikoli předpisy zdravotními, přísně prováděným dozorem bytovým, ani zejména assanací města byty nikterak nestanou se levnějšími.

Naopak každé zdravotní opatření a meliorování obytných místností vyžaduje nákladů, jež ve městech se vzrůstajícím obyvatelstvem a převládající poptávkou po bytech vlastníci domů bez značných obtíží přesunou na nájemníky ve zvýšeném nájemném.<sup>53)</sup> Stejně má se to s assanováním nezdravých částí města. Dřívější zdravotně závadné příbytky se sice odstraní, domy sboří a na jich místě vystavějí nové nádherné budovy, avšak ona chudší třída obyvatelstva, která v dřívějších nezdravých domech nalézala svůj útulek, z něhož jich sbouráním byla vypuzena, v budovách nových více ho nenalezne. Prostě proto, že v nich zřizují se byty zcela jiného rázu, než v domech starých. Jsou to zpravidla prostorné a nádherné byty určené pro vrstvy nejmajetnější, a i tam, kde snad zřízeny by byly byty menší, jest přes to výše nájemného z nich pro chudé třídy nedostupna. Na tom nemění ničeho ani výjimečné úlevy daňové pro novostavby v takových obvodech poskytnuté. Neboť úlevy ty eskontují se zpravidla kapitalisováním jich již při prodeji stavebních míst přirážkou k ceně prodejni, takže na výši nájemného, jak zkušenost ukazuje, nemají žádného vlivu. Tak celá assanovaná část města nabude naprosto jiné tvářnosti, stane se sice ozdobnou a elegantní čtvrtí, avšak chudina

<sup>51)</sup> *Schönberg* na zmíněném sjezdu spolku pro soc. pol. r. 1886 žádal, aby vyvlastňování k účelům assanačním bylo nej. n právem, nýbrž i povinností obcí. (Spisy spolku pro soc. pol., sv. 33., 49.)

<sup>52)</sup> Optimistický názor *Saxův* (na u. m. 200), že nájemníci, zejména pokud jsou dělníky, zvýšené nájemné opět ve zvýšené mzdě a povznesené životní míře přesunou na zaměstnavatele, nelze zajisté v této všeobecnosti pokládati za správný.

dříve zde bydlivší místa tu více nenajde. Ona vypuzena jest pryč, do jiných chudých částí města, do vzdálených předměstských obcí a obvodních okresů. To státi se může těžkou pohromou pro obyvatelstvo, jež celou hospodářskou svou existenci na místo dřívějšího svého bydliště bylo vázáno. Jsou to drobní živnostníci, maloobchodníci, dělníci, sluhové, posluhovačky, pradleny atd., kteří všichni výdělečnými svými poměry kotvili v okrese dřívějšího svého působiště a nyní zcela novou existenci nuceni jsou hledati, nové působiště, nový kruh klientů atd. Částečnou, ale jen částečnou nápravu zde může zjednati přísné ustanovení zákona, že pro dřívější obyvatelstvo assanované čtvrti nutno na blízku zříditi nová obydlí. Ale i toto opatření bude míti vždy jen poloviční výsledek, poněvadž nepřekonatelnou překážkou zůstane otázka výše nájemného.

Vedle toho ještě jiný úkaz se objevuje, jenž mnohá opatření zdravotní a zejména i assanování určitých okresů městských činí illusorními. Zpravidla totiž nedostatky na jednom místě města odstraněné vyskytnou se záhy na jiném místě v nové podobě. Jedna část města s velkým nákladem byla assanována a na jiném konci jeho vzniká nová čtvrť s poměry bytovými ještě snad horšími, jež volá po assanaci nové. A tak nevděčná práce Sisyfova začítí může znova.<sup>53)</sup>

Zcela jinou cestou bežou se ony snahy, které východisko k rozřešení otázky bytové hledají v rozhojnění a zdokonalení velkoměstských prostředků dopravních. Prostředky takovými překonávají se totiž značné místní vzdálenosti, ve velkých městech tak obtížné a valně času vyžadující, a umožňuje se tím přebývání i v poměrně větších vzdálenostech od místa působiště. Úzký obvod bydlení se tím tedy uměle rozšiřuje; obchodník, úředník, dělník, nejsou vázáni na drahé a obmezené byty ve středu města, nýbrž mohou se odstěhovati do poměrně levnějších a pohodlnějších bytů předměstských, je-li jen dostatek dopravních prostředků, jichž bez valné ztráty času a bez značnějších nákladů lze použiti. I na tomto poli často již soukromá podnikavost sama vyvolává v život zařízení potřebě odpovídající (soukromé povozy, omnibusy, koňské

<sup>53)</sup> Sr. *Bernstein*: Neue Vorschläge zur Reform der Volkswohnungen in England (Neue Zeit, XVIII. 1, 1900).

dráhy atd.). Ovšem zkušenost učí, že zde výhodnější jest veřejné podnikání, ježto ono poskytuje mnohem dokonalejší záruku plného ukojení potřeby, jak co do zřizování prostředků spojovacích, tak i co do jich provozování. To plyne již z povahy zásady veřejno-hospodářské, jíž podnikání to pak jest ovládáno a které před soukromopodnikatelskou výdělečností na poli velkoměstského dopravnictví zajisté sluší dáti přednost.

Kdežto ve starších dobách co do dopravních prostředků městských vystačovalo se silou zvířecí (drožky, fiakry, omnibusy, koňské dráhy), ba i lidskou (nosítka v dřívějších stoletích!), ukázaly se při stále rostoucí rozloze velkých měst v nové době tyto dopravní prostředky nedostatečnými. Vítězství připadlo mechanickým silám hybným, zejména elektřině, a to nejen co do dopravy hromadné, nýbrž, jak se v budoucnosti zdá, i porůzné (automobily!). Padají tu na váhu tedy především uliční dráhy elektrické, jichž hustá síť probíhá v nejručnějších směrech ulicemi velkých měst, spojujíc vnitřní části s nejvzdálenějšími obcemi předměstskými. Poměrná rychlost, pravidelnost a levnost dopravy jest při nich skutečně znamenitým prostředkem, kterým zmírňují se nesnáze spojené se vzdáleným bydlením. Bezpočtukrát denně, často i v noci, lze se dostat v krátké době za nepatrný peníz z jednoho konce města na druhý, takže dnes sotva lze si představití veliké město bez těchto pohodlných zařízení.<sup>64)</sup> Vedle uličních drah elektrických přistupují k tomu ve

<sup>64)</sup> Vývoj uličních drah v nové době, zejména v amerických městech, jest obdivuhodný. Evropa ve směru tom jest namnoze ještě pozadu, neboť ani německá města, stojící tu jinak v popředí, nemohou se s americkými rovnati. To ukazují tyto *Weberem* (na u. m. 93) dle *Heisse* (»Wohnungsreform und Lokalverkehr«) uvedené číslice:

| Města americká         | Počet obyvatelů 1900 | Délka tratě uličních drah v km r. 1900 |
|------------------------|----------------------|----------------------------------------|
| N. York . . . . .      | 3,437.000            | 1990·3                                 |
| Chicago . . . . .      | 1,699.000            | 1657·3                                 |
| Filadelfia . . . . .   | 1,294.000            | 772·3                                  |
| St. Louis . . . . .    | 575.000              | 516·5                                  |
| Boston . . . . .       | 561.000              | 342·8                                  |
| Baltimore . . . . .    | 509.000              | 568·8                                  |
| Cleveland . . . . .    | 392.000              | 349·8                                  |
| Buffalo . . . . .      | 352.000              | 471·2                                  |
| S. Francisko . . . . . | 343.000              | 422·7                                  |
| Celkem . . . . .       | 9,162.000            | 7091·7                                 |

[www.libtool.com.cn](http://www.libtool.com.cn)

velkých městech světových i podzemní neb nadzemní dráhy městské, jež probíhají středem města i na jeho obvodu, a rychle za sebou sledujícími vlaky při nepatrném dopravném sprostředkují rychlou, levnou a nepřetržitou dopravu nejrůznějšího obecního.<sup>55)</sup> Ale význam dopravních prostředků sahá i přes vlastní hranice území městského. Tam, kde, jako pravidelně v každém hlavním městě, vyběhají železniční trati sprostředkující spojení do dále paprskovitě různými směry, může obyvatelstvo velkoměstské posunouti své bydliště třeba hodně vzdáleně za obvod města. Ovšem

| Města německá       | Počet obyvatelů 1900 | Délka tratě uličních drah v km r. 1900 |
|---------------------|----------------------|----------------------------------------|
| Berlín . . . . .    | 2,528.000            | 336·6                                  |
| Hamburk . . . . .   | 867.000              | 141·8                                  |
| Mnichov . . . . .   | 500.000              | 47·8                                   |
| Lipsko . . . . .    | 455.000              | 101·7                                  |
| Vratislav . . . . . | 423.000              | 43·2                                   |
| Drážďany . . . . .  | 395.000              | 106·2                                  |
| Kolín n./R. . . . . | 372.000              | 54·2                                   |
| Frankfurt . . . . . | 288.000              | 33·9                                   |
| Hannover . . . . .  | 286.000              | 137·2                                  |
| Norimberk . . . . . | 261.000              | 26·1                                   |
| Magdeburk . . . . . | 230.000              | 34·9                                   |
| Celkem . . . . .    | 6,605.000            | 1063·7                                 |

V Londýně vedle rozsáhlého spojení omnibusového dosahují dle *Smitha* (The Housing Question, sr. *Oppenheimer* na u. m. 161) tratě uličních drah délky 125 angl. mil. Dopraveno bylo na nich osob:

| r. 1894     | r. 1897     | r. 1898      |
|-------------|-------------|--------------|
| 225,000,000 | 294,500,000 | 308,750,000. |

Při tom londýnská hrabská rada vedle uličních drah udržuje dosud i vlastní spojení omnibusové.

Jak intenzivně uličních drah obyvatelstvem měst jest užíváno, o tom svědčí počet cest na městských uličních drahách na jednoho obyvatele připadajících. Počet ten činil r. 1902 dle *Webera* (na u. m. 98):

| N. York | Londýn | Berlín |
|---------|--------|--------|
| 257·1   | 208·1  | 205·0  |

Výše jízdních cen na uličních drahách jest ovšem velmi různá. Tak dle *Webera* (na u. m. 96) činila sazba za 1 km jízdy při jednoročních předplatních lístcích na uličních drahách německých měst v peníkách:

| Hamburk | Drážďany | Lipsko | Mohuč | Heidelberk |
|---------|----------|--------|-------|------------|
| 1·07    | 2·10     | 2·86   | 7·65  | 16·78      |

<sup>55)</sup> Takové velmi dokonalé městské dráhy s pohonem parním neb elektrickým mají zejména Londýn, Paříž, Berlín, Vídeň, Pešť.

nutným předpokladem jest dostatečný počet stanic v blízkých vzdálenostech, levnost sazeb a značné množství vlaků na takových tratích železničních. Zejména nestačí jen obyčejné vlaky do dálky vypravované, nýbrž jest třeba zavedení četných vlaků místních, po zvláštních kolejích, v pravidelných přestávkách dopravní službu sprostředkujících. Zvláštní povahu mohou pak nabyti takové místní vlaky, jezdí-li v určitých hodinách ráno a večer a jsou-li určeny hlavně pro dělnictvo do práce a z práce do města se ubírající (t. zv. dělnické vlaky).<sup>56)</sup> Tam, kde jest splavná řeka, průplavy, jezera atd. padají ovšem i tyto spojovací prostředky na váhu.

Výhodnost dobrých spojovacích prostředků pro poměry bytové lze zajisté plně oceňovati a uznávati. Následkem sblížování vzdáleností lze méně majetným třídám obyvatelstva přenést své bydliště daleko od působiště denního. Leč věc má i svůj rub.

<sup>56)</sup> Pokud Anglie, zejména Londýna, se týče, kde železnice jsou vlastnictvím soukromých společností, jež z důvodů prospěchových jen nerady se odhodlávají samy místní dělnické vlaky zaváděti, sloužiti měly za pobídku k tomu úlevy daňové, jež se drahám z příčiny té poskytují. Až do r. 1883 jezdily v Londýně jen dělnické vlaky železničními společnostmi dobrovolně zavedené. Téhož roku vydán však zvláštní zákon Cheap Trains Act, kterým společnosti ku zavedení takových vlaků mohou býti donuceny. Jízdné činí 1 až 2 sh. týdně. R. 1896 obnášel dle *Oppenheimer*a (na u. m., 155) počet vlaků na londýnských drahách:

|                                            |     |
|--------------------------------------------|-----|
| dělnických (ranních a večerních) . . . . . | 296 |
| s polovičními jízdními lístky . . . . .    | 67  |
| úhrnem . . . . .                           | 363 |

Počet osob v Londýně dělnickými vlaky dopravených činil roku 1896 62,000.000.

V Belgii zavedeny jsou s úspěchem dělnické vlaky s velmi nízkými sazbami. Týdenní lístek stojí do vzdálenosti:

| 5 km     | 10 km    | 20 km    | 40 km | 50 km    | 100 km   |
|----------|----------|----------|-------|----------|----------|
| 0·95 fr. | 1·25 fr. | 1·50 fr. | 2 fr. | 2·25 fr. | 3·15 fr. |

Vydáno bylo zde týdenních dělnických jízdních lístků:

| r. 1870 | r. 1880 | r. 1885 | r. 1890   | r. 1895   | r. 1900   |
|---------|---------|---------|-----------|-----------|-----------|
| 14.223  | 355.556 | 677.522 | 1,188.415 | 1,759.025 | 4,515.214 |

(Sr. *Vandervelde*: Die Arbeiterzüge der belgischen Eisenbahnen, Soc. Praxis, XII. 1218 násl.)

Velmi dokonalé místní železniční spojení s dalekým okolím má Berlín. Dle *P. Voigta* (na u. m. 169) vykazoval zimní jízdní řád 1898/9 tyto místní vlaky:

[www.libtool.com.cn](http://www.libtool.com.cn)  
 Dopravní prostředky umožňující bydlení vzdálenější činí je sice pohodlnějším, nikoli však trvale levnějším. V odlehlých, neschůd-

| Směr                     | I. pásmo:                |                         | II. pásmo:               |                         | III. pásmo:              |                         |
|--------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|
|                          | Délka trati<br><i>km</i> | Počet vlaků<br>místních | Délka trati<br><i>km</i> | Počet vlaků<br>místních | Délka trati<br><i>km</i> | Počet vlaků<br>místních |
| Západ a jiho-<br>západ   | 12                       | 215                     | 19                       | 50                      | 27                       | 40                      |
|                          | 26                       | 29                      | 30                       | 53                      | 36                       | 19                      |
|                          | 13                       | 26                      | 22                       | 24                      | —                        | —                       |
| Východ a jiho-<br>východ | 7                        | 45                      | 14                       | 45                      | 28                       | 38                      |
|                          | 9                        | 80                      | 16                       | 30                      | 30                       | 2                       |
|                          | 15                       | 63                      | 24                       | 60                      | 47                       | 24                      |
| Sever                    | 5                        | 42                      | 29                       | 30                      | —                        | —                       |
|                          | 8                        | 55                      | 23                       | 24                      | —                        | —                       |
|                          | 11                       | 42                      | 26                       | 38                      | —                        | —                       |
| Jih                      | 11                       | 25                      | —                        | —                       | —                        | —                       |
|                          | 9                        | 70                      | —                        | —                       | —                        | —                       |
| Severozápad              | 17                       | 24                      | 33                       | 17                      | —                        | —                       |
|                          | 12                       | 30                      | 35                       | 20                      | —                        | —                       |
|                          | 18                       | 42                      | —                        | —                       | —                        | —                       |
| <b>Celkem denně</b>      |                          | <b>788</b>              |                          | <b>371</b>              |                          | <b>123</b>              |

Úhrnem tedy 1282 místních vlaků denně, kterýchto počet se v letních měsících v neděle a svátky dle potřeby ještě rozmnožil.

Při tom sazby dopravní jsou velmi nízké. Činí totiž v pfeníkách:

|                                            | II. třída | III. třída |
|--------------------------------------------|-----------|------------|
| až do vzdálenosti $7\frac{1}{2}$ <i>km</i> | 15        | 10         |
| » » » 15 »                                 | 30        | 20         |
| » » » 20 »                                 | 45        | 30         |

Mimo to jsou ještě levnější měsíční lístky a dělnické týdenní lístky.

Počet jízd v berlínském místním železničním spojení činil

|        | Příjem v markách<br>činil | Průměrně za 1 jízdu<br>připadlo pfeníků |
|--------|---------------------------|-----------------------------------------|
| 1891/2 | 30,718.147                | 6,886.822                               |
| 1892/3 | 34,575.187                | 7,475.896                               |
| 1893/4 | 37,971.511                | 8,097.829                               |
| 1894/5 | 41,048.738                | 8,365.692                               |
| 1895/6 | 44,750.779                | 8,747.883                               |
| 1896/7 | 48,707.251                | 9,390.981                               |
| 1897/8 | 54,503.492                | 10,296.359                              |

Prodáno bylo r. 1894/5 měsíčních lístků:

| hlavních  |            | vedlejších (pro členy rodiny) |            | Celkem  |
|-----------|------------|-------------------------------|------------|---------|
| II. třídy | III. třídy | II. třídy                     | III. třídy |         |
| 32.704    | 61.842     | 17.751                        | 25.574     | 137.871 |

Příjem za prodané měsíční lístky činil v markách:

| 1893/4  | 1894/5  | 1895/6  | 1896/7  | 1897/8    |
|---------|---------|---------|---------|-----------|
| 638.809 | 768.598 | 867.537 | 956.456 | 1,037.435 |

ných a neupravených částech na obvodě města byly byty původně levny a tudíž chudinou vyhledávány, poněvadž právě postrádaly končiny ty ještě výhodného spojení se střediskem města. Jakmile však spojení to nastane, jakmile vystaví se tam nová trať uliční dráhy, ihned nájemné i ceny pozemků této dosud opuštěné a vzdálené části města stoupnou, byty počíná obsazovati obecnstvo majetnější a původní chudší obyvatelstvo nuceno jest tuto zvelebující se část města opustiti a hledati nový útulek zase dále, v končině opět vzdálenější a prostředků spojovacích dosud postrádající. A tak každým rozšířením sítě dopravní toto nucené stěhování se opakuje.

Jest tudíž patrné, že úleva, kterou přináší zdokonalování prostředků dopravních co do nedostatků bytových, jest spíše zdánlivá než skutečná. Kdežto dopravní prostředky na jedné straně jednomu nedostatku, totiž přílišné vzdálenosti bydlení odpomáhají, přiosťrují na druhé straně nedostatek jiný, mnohem důležitější. Ony bydlení nepřímě zdražují. Nelze tudíž ani po této cestě doufati v bezpečné dojití k cíli.

Jinam směřují požadavky těch, kdo hlavní příčinu nedostatků bytových spatřují ve vysokém zdanění výnosu domovního a kdo tudíž hledají především nápravu ve snížení neb dokonce odstranění tohoto zdanění, předpokládajíce, že břímě daňové vždy se přesunuje na nájemníky ve zvýšeném nájemném. Otázka ta bude ještě předmětem bližší úvahy, nicméně již tu nelze smlčeti jisté zásadní pochybnosti. Nedostatky bytové vyskytují se dnes ve velkých městech všech zemí, ačkoli daň domovní v každé zemi jinak jest upravena a břímě zdanění velmi různé. Jest zřejmo tedy, že zdanění samo nemůže býti jedinou, ba ani ne hlavní příčinou otázky bytové. Mimo to přesunutí daně domovní na nájemníky není dokonce jevem tak jednoduchým, jak by se snad na prvý ráz zdálo a jak ještě bude ukázáno. Proto také cestou daňového snížení neb úplného odstranění daní domovních nedostatkům bytovým sotva by bylo odpomoženo, třeba pokusy ve směru tom podniknuté nepostrádají zajímavosti, pokud se snaží skutečně prospěchu z úlev daňových účastnými učiniti nikoli vlastníky domů, nýbrž nájemníky samy.<sup>57)</sup>

<sup>57)</sup> Na toto pole náležejí především daňové úlevy poskytované pro malé domy neb malé byty, při čemž se předpokládá, že úlevy ty budou ku pro



Konečně nejdalekosáhlejším z velkých prostředků, k řešení otázky bytové směřujících, jest dojistá onen, kdy veřejná správa, ať již v okruhu působnosti státu či obce, tím způsobem v řešení to přímo zasahuje, že získává sama vlastnictví pozemků k účelu

spěchu nemajetnému jich obyvatelstvu a že povzbudí čilejší soutěž ve zřizování malých bytů. Předpoklad tento ovšem ne vždy se splní, jak upozorňuje *Philippowich* (*Wiener Wohnungsverhältnisse*, 263), zejména odvádí-li vlastník domu sám daň jakožto celek z velkých i malých bytů dohromady, a jestliže sám pak přesunutím daň tu na všechny byty beze zřetele k jich velikosti stejně rozvrhuje. Co do jednotlivých zemí jsou v Anglii dělnické domy jakož i všechny obytné domy s ročním výnosem pod 20 liber osvobozeny od domovní daně (*Inhabited houses tax*). Podobně malé dělnické domy v Belgii (slevy poplatků, kolků, tax, daní). (*Ver Hees*: na u. m. 235 násl.) Dále v Dánsku (dočasně do 5 let) i ve Francii, kde zvláštních úlev daňových užívají levné malé byty zřízené na základě zákona *Loi relative aux habitations à bon marché* z r. 1894. V Německu v některých městech (Kolín, Hamburk Čáchy) platí pro malé byty rovněž nižší sazby daňové. Něco podobného shledáváme aspoň co do obecní bytové daně (t. zv. »poplatku z nájemného« neb »činžovních krejcarů«) i v některých městech rakouských jako Linci, Tridentu, Praze (zde malé byty do výše 200 K nájemného od daně té vůbec jsou osvobozeny, byty s nájemným 200 K až 600 K platí 4%, byty s vyšším nájemným 6%, činžovních krejcarů). Zajímavý pokus úlev daňových pro výhradně dělnické domy stal se v Rakousku. Nejprve stalo se tak zákonem z 9./2. 1892, č. 37 ř. z., jímž poskytnuta byla sleva od daně domovní i od přírážek na dobu 24 roků pro takové novostavby, které měly sloužiti ku příbytkům dělnickým. Byty takové nesměly se nalézati pod úrovní uliční a minimální výměra při jednopokojových bytech měla činiti 15 m<sup>2</sup>, při více-pokojových 40 m<sup>2</sup>. Zároveň však nájemné z 1 m<sup>2</sup> plochy nesmělo převyšovati sazbu 1 zl. 75 kr., 1 zl. 15 kr. a 80 kr. dle velikosti místa co do počtu obyvatelstva. Zákon tento v praxi se neosvědčil pro svá příliš upjatá ustanovení a změněn byl tudíž zákonem z 8./7. 1902, č. 144 ř. z., dle něhož mají příznány býti stejné výhody daňové (co do obecních přírážek sleva až do polovice) na touž dobu takovým domům, obývaným dělníky s jistými maximálními důchody (odstupňovanými dle četnosti rodiny a velikosti místa), jež mají buď ráz rodinných domů (nejvýše pro 6 rodin) neb domů pro dělníky svobodné neb nocleháren. Prostor bytů má činiti: při jedné místnosti 16 až 25 m<sup>2</sup>, při 2 místnostech 20 až 35 m<sup>2</sup>, při 3 a více místnostech 30 až 80 m<sup>2</sup>. Domy mohou býti stavěny zaměstnateli, obcemi, veřejnými korporacemi, nadacemi, spolky, společenstvy a mohou přecházeti i v soukromé vlastnictví dělníků. Aby však zaručena byla levnost bytů, ustanovuje zákon, že roční úhrnný výtěžek nájemného nesmí převyšovati onu částku, které jest potřebí, aby kapitál vynaložený k zakoupení stavebního pozemku a k nákladu stavebnímu, předpokládajíc šedesátileté trvání budovy, po srážce kvoty umořovací, reálných daní, ekvivalentu poplatkového, nákladů udržovacích a při-

zřizování staveb obytných se hodících, ponechávajíc jich zastavěných buď podnikatelům soukromým, aneb zřizujíc na nich obytné domy sama, a to nikoli pouze pro vlastní zaměstnance. Leč i o tom bude ještě jednáno podrobněji.

Z celého tohoto ovšem jen stručného přehledu nejrůznějších návrhů a pokusů, majících za účel řešení otázky bytové, plyne, že řešení to nalézá se dosud na stupni ne valně uspokojivém a že nepřestoupilo na mnoze ještě období experimentování. Co tu všelikých různých hledisek a požadavků, na mnoze sobě i odporujících a na vzájem se vyvažujících! Některé z nich odstraňují jednu domnělou příčinu nedostatků bytových, aby samy opět byly zdrojem příčiny jiné a léčíce tak zlo na jedné straně, zhoršují je na straně druhé. Akce odpomocná různě se tříští a křížuje, postrádá na mnoze jednotnosti a účelnosti.

Hlavní vada spočívá v tom, že nápravné prostředky jsou povahy po většině repressivní, že čelí spíše proti symptomům a následkům otázky bytové, než proti jejím příčinám. Ale všude tam, kde jde o jakékoliv opatření povahy hospodářskopolitické, kde se jedná o řešení nějaké otázky sociální, jest předem třeba znáti její příčinu. Správné rozpoznání jest základním požadavkem každé terapie a to platí i o chorobách sociálních. Jinak nastává nebezpečí náhodného pokusnictví, jež svěsti může na cesty bludné,

---

měřeného obnosu na byty prázdné, zúročil se pouze o 0·2 až 0·5% výše, než jest obvyklá míra úroková hypotečních zápůjček v jednotlivých zemích. Pouze veřejným ústavům obecnoprospešným smí býti vyšší zúročení kapitálu v dělnických domech umístěného povoleno. Hodnota domu zúročení tomu za základ vzatá může býti každých deset let přezkoumána. V mezích tohoto kapitálového zúročení lze pak volně stanoviti nájemné jednotlivých bytů. Koupí-li dělník takový dům na splátky, podléhá taková smlouva schválení úřednímu. Budova musí účelu svému sloužiti nejméně 50 roků a věnování to nutno knihovně poznamenati. Právo dozorcí přísluší úřadům politickým, po případě živnostenským inspektorům. Zákon vztahuje se jen na stavby do 20 let od počátku jeho působnosti dokončené. Dále jest třeba, aby doplněn byl tento zákon říšský zákonodárstvím zemským (co do slevy přírážek zemských, okresních a obecních), což se pohříchu v některých zemích dosud nestalo (zejména také ne v Čechách). Sr. *Schwartzenu*: Zur Reform der österreichischen Arbeiterwohnungsgesetzgebung (Zeitschr. f. Volksw., Sozialpol. u. Verwaltung, X., 1), *Rauchberg*: Steuerbegünstigungen für Arbeiterwohnungen in Österreich (Zeitschrift für Wohnungswesen, 1903, I.), *Horáček*: Otázka dělnických bytů a pokusy o její řešení u nás.

[www.libtool.com.cn](http://www.libtool.com.cn)

cíle daleko se minoucí. Zdali ovšem pozná-li se pravá příčina choroby, nalezne se i bezpečný proti ní prostředek, jest otázka jiná. Ale i kdyby tomu tak nebylo, kdyby i prozatím aspoň nebylo nalezeno rady a léku proti zlu, jehož příčina byla poznána, nesmí okolnost ta odstrašiti, aby přes to po příčině té úsilovně nebylo pátráno. To jest právě konečným úkolem badání: hledati pravdu, poznati ji a směle popatřiti jí v líc, třeba i pravda ta byla bolestna a zbavovala krásných nadějí a illusí.

První a hlavní otázka tedy bude: v čem spočívá a má původ svůj otázka bytová, která jest příčina vad a nedostatků bytových?

Odpověď k otázce této jest úkolem theorie, a sice národohospodářské theorie. Neboť není pochybnosti, že nejedná se o otázku pouhé techniky, nýbrž o otázku ekonomickou.<sup>58)</sup> Technika nám dovede sestaviti přímo ideální dům neb přibytěk ať již dělnický, ať již jiný, každá větší výstava takové pěkné vzory podává.<sup>59)</sup> Ale technickým rozřešením otázka sama není odstraněna. Neboť pohřichu takového ideálního domu neb bytu si dnes ani žádný dělník, ani kdo jiný nemajetný pro vysokou cenu jeho dopřáti nemůže. Patrně tedy jde o problém hospodářský, přesněji řečeno o problém národohospodářské theorie. Nutno proto především jisté theoretické otázky zodpověditi, než bude lze přikročiti dále, totiž k úkolům praktickým, ku hledání prostředků, jimiž poznaná příčina otázky bytové snad mohla by býti odstraněna.

## II.

V čem tedy spočívati bude theoretické jádro otázky? Co chceme věděti a poznati?

Podstata otázky bytové ve velkých městech jest známa: jest to nedostatek nikoli přibytků vůbec, neboť jest známo, že i ve městech, kde jest největší nouze bytová, jest přes to vždy dosti bytů prázdných a nepronajatých, nýbrž nedostatek malých, zdravých

<sup>58)</sup> Sr. také *Sax*, na u. m. 22.

<sup>59)</sup> Po stránce technické viz zejména též záslužný český spisek *Velichův*: *Domy s malými, levnými a zdravými byty pro nemajetné třídy obyvatelstva*.

[www.libtool.com.cn](http://www.libtool.com.cn)

a, co hlavní, levných bytů.<sup>60)</sup> Ba seznali jsme již, že otázka jest vlastně ještě jednodušší, že i pojem ›malosti‹ a ›zdravosti‹ bytů z ní lze vyloučiti, a že spočívá tudíž především a hlavně v nedostatku levných bytů vůbec. Váha hlavní záleží tedy na levnosti příbytkův. Ani malý byt sám o sobě není žádným ideálem — naopak jest si zajisté přáti, aby každá rodina měla příbytek co nejprostornější — ani dokonce již byt nezdravý. A není pochybnosti, že, kdyby bylo dosti bytů levných, nikdo by se dobrovolně nestěhoval do bytů malých, stísněných a požadavkům zdravotním nevyhovujících. Takové byty zůstaly by prostě nepronajaty a jich vlastníci nuceni by byli buď je zlepšiti, aneb k účelům jiným jich použití. Klesáním nájemného samočinně nastalo by tudíž také všeobecné zlepšení poměrů bytových. Jen výjimečně snad i při nízkém nájemném našli by se jednotlivci, kteří z důvodů nemístné úspornosti nebo z neporozumění důležitosti, kterou má zdravé a pohodlné bydlení pro tělesný a duchový život člověka i pro budoucnost příštích pokolení, by dali přednost bytům nezdravým a špatným, avšak valná většina obyvatelstva by zajisté byty takové odmítala a ony by se staly záhy neobydlenými a tudíž bezcennými. Tak tedy není pochyby, že jedině drahota bytová, vysoké nájemné, jest hlavní příčinou otázky bytové, ať již se jedná o všeobecnou nebo zvláštní otázku bytovou, o třídy poměrně majetnější nebo zcela nemajetné, zejména i dělnictvo.<sup>61)</sup> Kdyby nebylo bytů drahých, nebylo by též bytů stísněných, přeplněných, nepohodlných, nezdravých a špatných. Jest patrnó tedy, že celá otázka bytová soustřeďuje a shuštuje se v problému vysokého nájemného, to jest vysoké ceny za užívání bytů, resp. za ukojování potřeby bytové.

Poněvadž pak, jak již bylo vytčeno, potřeba bydlení v našem podnebí a osvětových poměrech jest potřebou existenčně nutnou, následující hned za fyziologickou potřebou úkoje hladu, a poněvadž čím vyšší nájemné, tím neseadněji potřebu bytovou ukojiti lze zejména třídám nemajetným, ano čím nižší důchody, tím vyšší poměrně kvotu jich nájemné pohlcuje, jest patrnó, jak hluboký,

<sup>60)</sup> Sr. též *Flesch a Zirndorfer* (na u. m. 280: ›Nicht Wohnungsnoth aber Wohnungstheuerung!‹).

<sup>61)</sup> Sr. také *Pfersche*: *Das Mietrecht in Österreich* (Spisů spolku pro soc. pol., sv. 95).

sociálně politický význam má vysoké nájemné <sup>62)</sup> Vysoké nájemné působí jako daň opačně progressivní, ono má za následek, že široké vrstvy obyvatelstva, nejsou s to přiměřeným způsobem svou potřebu bytovou ukojovati, nuceny jsou vzít za vděk nedostatečnými surrogáty, jakými jsou byty špatné, těsné, přeplněné a nezdravé. <sup>63)</sup>

<sup>62)</sup> *Fuchs* ve svém referátě na mezinárodním bytovém sjezdu v Düsseldorfě roku 1902 pravil: »Dass ein immer grösserer Procentsatz des Einkommens von der Miete verschlungen wird, das ist der Kern der modernen Wohnungsfrage« a mluví dále o »železném zákoně bytovém«: »Die Mieter fast aller Klassen erhalten nur das Existenzminimum an Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses«. (Srv. *tyž*: »Die Abhängigkeit der Wohnungsmieten vom Bodenpreis, Bau und Besteuerung, Soc. Praxis, XI., 1136, 1140.)

<sup>63)</sup> O výši a stálém stoupaní nájemného ve velkých městech poučná data podává nám bytová statistika. Pokud se týká Německa, uvádí dotyčné číslice o stoupaní nájemného v Berlíně bývalý fideles král. pruského statistického úřadu *Engl* na základě zpráv berlínského magistrátu. (*Tyž*: Die moderne Wohnungsnoth. Signatur, Ursachen und Abhilfe, 9.)

Ze 100 bytů v Berlíně připadalo na byty s nájemným do výše tolarů:

| Rok     | do 30 | 31—50 | 51—100 | 101—200 | 201—300 | 301—400 | 401—500 | 501—1000 | 1001—1500 | přes 1500 | Abol. počet bytů |
|---------|-------|-------|--------|---------|---------|---------|---------|----------|-----------|-----------|------------------|
| 1815/16 | 58·20 | 16·94 | 13·83  | 7·58    | 2·04    | 0·71    | 0·31    | 0·31     | 0·08      | —         | 40.588           |
| 1829/30 | 24·62 | 29·74 | 23·32  | 13·59   | 4·46    | 1·82    | 0·98    | 1·25     | 0·22      | —         | 51.817           |
| 1840/41 | 18·69 | 31·98 | 24·52  | 14·69   | 4·99    | 2·20    | 1·16    | 1·40     | 0·37      | —         | 63.551           |
| 1850    | 18·78 | 33·23 | 24·56  | 13·70   | 4·75    | 2·14    | 1·04    | 1·41     | 0·39      | —         | 79.910           |
| 1860    | 9·70  | 26·09 | 32·15  | 17·90   | 6·32    | 3·01    | 1·68    | 2·38     | 0·77      | —         | 95.876           |
| 1870    | 7·20  | 21·58 | 35·74  | 18·35   | 6·75    | 3·45    | 2·07    | 3·30     | 0·69      | 0·57      | 166.144          |
| 1872    | 4·93  | 16·55 | 38·30  | 20·88   | 7·38    | 3·99    | 2·40    | 3·99     | 0·84      | 0·74      | 173.003          |

Pohyb nájemného v Berlíně jest také patrný z této tabulky Englem uvedené (na u. m. 18):

| Rok  | Úhrné nájemné ze všech bytů v tol. | Z 1 domu prům. nájemné v tol. | Z 1 bytu prům. nájemné v tol. | Na 1 obyvatele prům. nájemné v tol. |
|------|------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|
| 1830 | 4,405.304·—                        | 611·2                         | 85·6                          | 19·34                               |
| 1840 | 5,939.539·—                        | 768·4                         | 97·83                         | 19·16                               |
| 1850 | 7,954.130·—                        | 911·6                         | 98·42                         | 19·68                               |
| 1860 | 14,621.308·—                       | 1258·3                        | 129·34                        | 27·85                               |
| 1870 | 24,988.480·—                       | 1727·3                        | 150·40                        | 33·71                               |
| 1872 | 29,619.261·—                       | 1998·8                        | 170·59                        | 35·90                               |

Co do pozdějších let stoupalo v Berlíně nájemné dle *Eberstaäta* (Grundsätze der städt. Bodenpolitik, Schmollerův Jahrbuch, XVII., 242):

| Průměrné nájemné připadající na 1 obyvatele v m. . | 1870  | 1875   | 1880   | 1885  | 1890  |
|----------------------------------------------------|-------|--------|--------|-------|-------|
| Suma veškerého nájemného stoupla o procent . . . . | 103·— | 163·40 | 143·80 | 146·— | 165·— |
|                                                    |       | 105·8  | 2·75   | 17·65 | 36·45 |

Základní bod, na který tudíž nutno pozornost soustřediti, jest otázka: proč příbytky ve velkých městech jsou příliš drahé, proč nájemné jest příliš vysoké?

Dle *Lindemanna* (Wohnungsstatistik, Spisů spolku pro soc. pol., sv. 94, 375) činilo v německých městech průměrné nájemné v markách z 1 bytu o počtu pokojů:

| Město          | Rok  | 1   | 2   | 3   | 4   | 5    | 6    | 7    | 8    | 9    | 10   | 11<br>a více |
|----------------|------|-----|-----|-----|-----|------|------|------|------|------|------|--------------|
| Berlín         | 1880 | 101 | 324 | 579 | 876 | 1213 | 1596 | 1958 | 2469 | 2993 | 3502 | 5644         |
|                | 1885 | 197 | 336 | 591 | 901 | 1255 | 1660 | 2064 | 2573 | 3181 | 3676 | 6234         |
|                | 1890 | 229 | 379 | 641 | 944 | 1342 | 2108 |      |      |      | 5314 |              |
|                | 1895 | 205 | 351 | 503 | 729 | 984  | 1290 | 1594 | 1803 | 2200 | 3315 |              |
| Draž-<br>ďany  | 1880 | 158 | 294 | 460 | 672 | 894  | 1099 | 1342 | 1542 | 1736 | 2741 |              |
|                | 1885 | 147 | 275 | 437 | 649 | 871  | 1088 | 1323 | 1611 | 1778 | 2773 |              |
|                | 1890 | 174 | 305 | 465 | 698 | 939  | 1202 | 1478 | 1762 | 2051 | 3289 |              |
|                | 1895 | 205 | 351 | 503 | 729 | 984  | 1290 | 1594 | 1803 | 2200 | 3315 |              |
| Ham-<br>burk   | 1885 | 192 | 299 | 468 | 730 | 1051 | 1413 | 1721 | 1929 | 2302 | —    | —            |
|                | 1890 | 222 | 323 | 471 | 726 | 1068 | 1479 | 1829 | 2065 | 2326 | —    | —            |
|                | 1895 | 216 | 299 | 417 | 642 | 974  | 1419 | 1732 | 2030 | 2292 | —    | —            |
| Lip-<br>sko    | 1875 | 189 | 327 | 476 | 646 | 958  | 1270 | 1463 | 2080 |      |      |              |
|                | 1880 | 182 | 310 | 462 | 668 | 907  | 1202 | 1418 | 1998 |      |      |              |
|                | 1885 | 188 | 323 | 478 | 695 | 949  | 1241 | 1499 | 2515 |      |      |              |
|                | 1890 | 200 | 344 | 487 | 717 | 997  | 1268 | 1648 | 2546 |      |      |              |
| Mni-<br>chov   | 1895 | 210 | 332 | 476 | 683 | 950  | 1320 | 1573 | 2770 |      |      |              |
|                | 1890 | 150 | 270 | 460 | 660 | 950  | 1280 | 1600 | 1800 | 2000 | 2300 | —            |
|                | 1895 | 145 | 260 | 460 | 685 | 1000 | 1400 |      | 2000 |      | 3400 |              |
| Vrati-<br>slav | 1885 | 141 | 249 | 513 | 770 | 1109 | 1424 | 1741 | 2348 |      |      |              |
|                | 1890 | 143 | 244 | 503 | 761 | 1074 | 1388 | 1720 | 2456 |      |      |              |
|                | 1895 | 141 | 227 | 488 | 735 | 1038 | 1371 | 1653 | 2323 |      |      |              |

Jedině Hamburk, Vratislav a částečně Mnichov a Lipsko jeví v posledních letech klesající tendenci co do výše nájemného, v ostatních městech nájemné nepřetržitě dále stoupá.

Dle *Bertholda* (na u. m. 219) bylo v Berlíně procent bytů s nájemným

|                  | r. 1840 | r. 1850 | r. 1860 | r. 1870 | r. 1880 |
|------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| do 90 marek      | 18·69   | 18·78   | 9·70    | 7·20    | 3·68    |
| 90—150 marek     | 31·98   | 33·23   | 26·09   | 27·58   | 13·32   |
| 150—300 „        | 24·52   | 24·56   | 32·15   | 35·74   | 37·95   |
| 300—600 „        | 14·69   | 13·70   | 17·90   | 18·35   | 22·14   |
| 600—900 „        | 4·99    | 4·75    | 6·32    | 6·75    | 8·16    |
| 900—1200 „       | 2·20    | 2·14    | 3·01    | 3·45    | 4·51    |
| 1200—1500 „      | 1·16    | 1·04    | 1·68    | 2·07    | 2·80    |
| 1500—3000 „      | 1·40    | 1·41    | 2·38    | 3·30    | 5·22    |
| 3000—4500 „      | 0·37    | 0·39    | 0·77    | 0·69    | 1·15    |
| přes 4500 „      | —       | —       | —       | 0·57    | 1·07    |
| Počet bytů vůbec | 63.551  | 79.910  | 95.876  | 166.144 | 273.987 |

Z toho jest zřejmo, že otázka jest povahy theoretické, neboť

Pro Lipsko uvádí *Hasse* (na u. m. 302, 303) průměrné nájemné z 1 pokoje v markách:

|         |         |         |         |         |
|---------|---------|---------|---------|---------|
| r. 1867 | r. 1871 | r. 1875 | r. 1880 | r. 1885 |
| 132·6   | 139·20  | 176·91  | 173·—   | 182·12  |

Dle *Neefea* (na u. m. 195) činilo v německých městech průměrné nájemné marek

|         | Berlín   | Drážďany       | Hamburk  | Vratislav      | Lipsko   |                |          |                |          |                |
|---------|----------|----------------|----------|----------------|----------|----------------|----------|----------------|----------|----------------|
|         | z 1 bytu | z 1 míst-nosti | z 1 bytu | z 1 míst-nosti | z 1 bytu | z 1 míst-nosti | z 1 bytu | z 1 míst-nosti | z 1 bytu | z 1 míst-nosti |
| r. 1875 | 686      | 336            | ?        | ?              | 582      | 247            | 309      | ?              | 509      | 184            |
| r. 1880 | 505      | 252            | 342      | 165            | 573      | 239            | 299      | 169            | 457      | 174            |

Dle téhož (na u. m. 196) připadalo z 1000 bytů r. 1880 na byty s průměrným nájemným

|               | do 250 m | od 250—500 m | od 500—1000 m | přes 1000 m |
|---------------|----------|--------------|---------------|-------------|
| Drážďany .    | 664      | 169          | 106           | 61          |
| Hamburk .     | 412      | 300          | 166           | 122         |
| Lipsko . . .  | 470      | 230          | 201           | 99          |
| Vratislav . . | 693      | 161          | 99            | 47          |

Nájemné v rakouských velkých městech dle publikací *Statistické ústřední komise o sčítání obyvatelstva z roku 1900* (»Erweiterte Wohnungsaufnahme«, »Die Aufnahme der Häuser in den Gemeinden der erweiterten Wohnungsaufnahme«, »Die erweiterte Wohnungsaufnahme und die Aufnahme der Häuser in der Stadt Prag und den Vorortsgemeinden«, *Österr. Statistik*, LXV., 1, 3, 6) poskytuje tento obraz:

Počet pronajatých nájemných jednotek s nájemným do výše korun:

|                                                           | do 100 | 100—120 | 120—140 | 140—160 | 160—180 | 180—200 | 200—240 | 240—280 | 280—320 | 320—360 |
|-----------------------------------------------------------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Vídeň . . .                                               | 3077   | 4306    | 4615    | 8848    | 7855    | 9362    | 32580   | 36759   | 35300   | 25684   |
| Linec . . .                                               | 2492   | 1025    | 754     | 755     | 601     | 794     | 1108    | 818     | 673     | 542     |
| Hradec . .                                                | 1718   | 1529    | 1677    | 2175    | 1380    | 1813    | 3163    | 2304    | 1877    | 1132    |
| Terst . . .                                               | 2168   | 1703    | 1038    | 1824    | 1522    | 1465    | 2183    | 1799    | 1698    | 1197    |
| Liberec . .                                               | 1426   | 716     | 470     | 563     | 470     | 519     | 480     | 436     | 421     | 280     |
| Plzeň . . .                                               | 2182   | 1979    | 900     | 656     | 631     | 677     | 952     | 538     | 439     | 347     |
| Brno . . .                                                | 710    | 715     | 475     | 1229    | 1395    | 1517    | 2247    | 1688    | 1461    | 1180    |
| Krakov . .                                                | 1937   | 337     | 61      | 193     | 86      | 117     | 147     | 62      | 92      | 55      |
| Praha . . .                                               | 1471   | 2102    | 2299    | 2189    | 2007    | 2452    | 3028    | 2833    | 3253    | 2246    |
| Praž. předm.<br>(Karlín, Smíchov, Kr. Vinohrady a Žižkov) | 1177   | 1703    | 2055    | 1512    | 2776    | 2956    | 2726    | 2587    | 2062    | 2595    |
| Praha<br>i předměstí .                                    | 2648   | 3805    | 4354    | 3701    | 4783    | 5408    | 5754    | 5420    | 5315    | 4841    |

[www.libtool.com.cn](http://www.libtool.com.cn)

jedná se o otázku cenovou, totiž o cenu placenou za používání bytů čili za ukojování potřeby bytové.

Tu nutno především si uvědomiti, kteří to jsou činitelé, již spolupůsobí při tvoření ceny bytové a jaký činitelé ti na výši její vykonávají účinek.

Patrné jest, že za obecné platnosti dnešního řádu hospodářského ceny bytové budou míti povahu cen smluvených, neboť ceny ty nejsou žádným projevem vůle autoritativné, nýbrž uskutečňují se na základě svobody smluvní a volné soutěže. Nejde tu o ceny jednostranně a tarifově stanovené, nýbrž o ceny vzniklé soukromou úmluvou dvou stran: na jedné straně pronajímajícího vlastníka obytného domu a na druhé straně najímajícího nájemníka.

|                        | 360—400   | 400—500   | 500—600   | 600—700   | 700—800   | 800—900   | 900—1000  | 1000—1200 | 1200—1400 | 1400—1600 |
|------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Vídeň . . .            | 24637     | 42362     | 27564     | 15889     | 14733     | 9754      | 9348      | 10745     | 6899      | 5164      |
| Linec . . .            | 523       | 765       | 625       | 382       | 320       | 170       | 146       | 204       | 107       | 65        |
| Hradec . . .           | 1324      | 2631      | 2129      | 1763      | 1462      | 817       | 618       | 798       | 471       | 275       |
| Terst . . .            | 1261      | 2207      | 1896      | 1564      | 1408      | 1039      | 913       | 1145      | 575       | 449       |
| Liberec . . .          | 297       | 321       | 327       | 198       | 226       | 127       | 114       | 156       | 68        | 50        |
| Plzeň . . .            | 368       | 711       | 532       | 403       | 251       | 178       | 171       | 180       | 108       | 91        |
| Brno . . .             | 1088      | 1948      | 1190      | 1011      | 825       | 713       | 468       | 595       | 405       | 226       |
| Krakov . . .           | 39        | 53        | 45        | 15        | 13        | 4         | 2         | 2         | 1         | —         |
| Praha . . .            | 2421      | 3375      | 3182      | 1789      | 2124      | 1280      | 1421      | 1552      | 817       | 601       |
| Praž. předm.           | 2556      | 2186      | 2517      | 1783      | 1864      | 1036      | 891       | 547       | 280       | 232       |
| Praha<br>i předměstí . | 4977      | 5651      | 5699      | 3572      | 3988      | 2316      | 2312      | 2099      | 1097      | 833       |
|                        | 1600—1800 | 1800—2000 | 2000—2400 | 2400—2800 | 2800—3200 | 3200—3600 | 3600—4000 | 4000—5000 | 5000—6000 | 6000—7000 |
| Vídeň . . .            | 3542      | 2836      | 3533      | 2202      | 1632      | 1173      | 965       | 1327      | 830       | 472       |
| Linec . . .            | 43        | 22        | 61        | 29        | 10        | 10        | 9         | 13        | 5         | 4         |
| Hradec . . .           | 163       | 109       | 146       | 76        | 55        | 37        | 21        | 44        | 18        | 8         |
| Terst . . .            | 311       | 252       | 283       | 153       | 115       | 62        | 39        | 92        | 40        | 22        |
| Liberec . . .          | 39        | 28        | 34        | 18        | 10        | 2         | 6         | 6         | 3         | 1         |
| Plzeň . . .            | 40        | 50        | 37        | 26        | 24        | 10        | 7         | 7         | 5         | 2         |
| Brno . . .             | 124       | 87        | 123       | 82        | 33        | 48        | 18        | 31        | 21        | 9         |
| Krakov . . .           | —         | —         | 2         | 2         | —         | —         | —         | —         | —         | —         |
| Praha . . .            | 652       | 645       | 511       | 498       | 199       | 172       | 176       | 120       | 72        | 55        |
| Praž. předm.           | 57        | 82        | 45        | 45        | 19        | 8         | 10        | 14        | 3         | 2         |
| Praha<br>i předměstí . | 709       | 827       | 556       | 543       | 218       | 180       | 186       | 134       | 75        | 57        |



Pátráme-li pak po činitelích, kteří rozhodují o výši cen smlouvených vůbec, a tudíž také nájemného, setkáváme se ovšem nejprve se zákonem nabídkovým a poptávkovým, pomocí jehož zejména dříve tak jednoduše i pohodlně každý problém cenový byl vysvětlován. Nabídka a poptávka byly považovány za ony všemocné činitele jež se železnou neuprosností absolutně ovládají celým světem cenovým a proti jichž mocnému žezlu všechen odpor

|               | 7000—8000 | 8000—9000 | 9000—10000 | 10000—15000 | 15000—20000 | 20000—25000 | 25000—30000 | přes 30000 | nesnámo | besplatně |
|---------------|-----------|-----------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|---------|-----------|
| Vídeň . . .   | 407       | 218       | 208        | 423         | 163         | 81          | 49          | 66         | 10745   | 28164     |
| Linec . . .   | —         | 2         | 1          | 1           | —           | —           | —           | —          | 253     | 1306      |
| Hradec . . .  | 3         | 2         | 6          | 6           | 5           | —           | 2           | —          | 309     | 3776      |
| Terst . . .   | 19        | 11        | 7          | 9           | 7           | 4           | —           | 2          | 525     | 2886      |
| Liberec . . . | —         | 1         | 1          | 3           | 1           | —           | 1           | —          | 306     | 1359      |
| Plzeň . . .   | 2         | —         | 1          | —           | —           | —           | —           | —          | 96      | 1324      |
| Brno . . .    | 5         | 2         | 2          | 3           | 2           | —           | 1           | 2          | 334     | 2837      |
| Krakov . . .  | —         | —         | —          | —           | —           | —           | —           | —          | 129     | 630       |
| Praha . . .   | 74        | 24        | 22         | 37          | 5           | 2           | —           | —          | —       | 11092     |
| Praž. předm.  | —         | —         | —          | —           | —           | —           | —           | —          | 3506    | 4765      |
| Praha         |           |           |            |             |             |             |             |            |         |           |
| i předměstí . | 74        | 24        | 22         | 37          | 5           | 2           | —           | —          | 3506    | 15857     |

Placení nájemného dělo se v počtu bytů:

|                   | měsíčně | poloměsíčně | týdně |
|-------------------|---------|-------------|-------|
| Vídeň . . . . .   | 138.614 | 216         | 534   |
| Linec . . . . .   | 1277    | 41          | 93    |
| Hradec . . . . .  | 18.700  | 17          | 4     |
| Terst . . . . .   | 10.232  | 95          | 1225  |
| Liberec . . . . . | 4273    | 64          | 46    |
| Plzeň . . . . .   | 300     | 2           | 36    |
| Brno . . . . .    | 15.278  | 20          | 3     |
| Krakov . . . . .  | 7545    | 9           | 7     |
| Praha . . . . .   | 412     | 3           | 189   |
| Pražská předm. .  | —       | 85          | 930   |
| Praha s předm. .  | 412     | 88          | 1119  |

Ze 100 bytů

|                  | s 1 místností |         |         |          | s 2 místnostmi |         |         |          |
|------------------|---------------|---------|---------|----------|----------------|---------|---------|----------|
|                  | do 100        | 100—200 | 200—320 | přes 320 | do 100         | 100—200 | 200—320 | přes 320 |
| Vídeň . . . . .  | 8·2           | 77·9    | 8·9     | 5·0      | 0·8            | 11·1    | 66·3    | 21·8     |
| Linec . . . . .  | 67·0          | 31·9    | 0·8     | 0·3      | 14·7           | 52·2    | 30·0    | 3·1      |
| Krakov . . . . . | 48·9          | 39·5    | 7·4     | 4·2      | 4·6            | 47·6    | 33·0    | 14·8     |

právě tak marným jest, jako proti nezměnitelným a věčným zákonům přírody.

Jest známo, že dnes pohlížíme k t. zv. zákonu nabídkovému a poptávkovému okem mnohem střízlivějším. I dnes uznáváme

Výnos nájemného z pronajatých bytů činil v korunách:

|                    | úhrnem      | z 1 bytu průměrně | z 1 místnosti průměrně |
|--------------------|-------------|-------------------|------------------------|
| Vídeň . . . . .    | 145,981.596 | 479.—             | 159.—                  |
| Linec . . . . .    | 3,212.868   | 277.—             | 103.—                  |
| Št. Hradec . . . . | 10,775.151  | 384.—             | 122.—                  |
| Terst . . . . .    | 10,288.563  | 401.—             | 111.—                  |
| Liberec . . . . .  | 1,674.194   | 274.—             | 96.—                   |
| Plzeň . . . . .    | 2,859.541   | 258.—             | 115.—                  |
| Brno . . . . .     | 7,351.929   | 394.—             | 126.—                  |
| Krakov . . . . .   | 4,421.464   | 345.—             | 118.—                  |

Ze 100 bytů k bydlení určených bylo placeno nájemného:

| korun       | Vídeň | Linec | Št. Hradec | Terst | Liberec | Plzeň | Brno  | Krakov |
|-------------|-------|-------|------------|-------|---------|-------|-------|--------|
| do 120      | 1·22  | 30·26 | 11·79      | 14 77 | 32·17   | 37·63 | 7·36  | 13·97  |
| 120— 180    | 4·36  | 17·18 | 18·87      | 17 03 | 21·41   | 18·67 | 16·39 | 14·43  |
| 180— 240    | 9·22  | 15·35 | 16·98      | 13·09 | 12·79   | 13·64 | 19·32 | 15·20  |
| 240— 360    | 23·72 | 14·94 | 16·37      | 16·02 | 13·98   | 9·84  | 20·95 | 20·44  |
| 360— 500    | 21·92 | 9·00  | 11·13      | 10·71 | 6·67    | 7·92  | 13·07 | 14·69  |
| 500— 600    | 9·77  | 4·25  | 6·21       | 5·85  | 3 32    | 3·87  | 4·95  | 5·94   |
| 600— 900    | 13·61 | 5·66  | 11·88      | 12·22 | 6·17    | 5·62  | 10·71 | 9·62   |
| 900— 1200   | 6·87  | 2·06  | 3·99       | 5·62  | 2·04    | 1·86  | 4·02  | 3·27   |
| 1200— 1800  | 5·12  | 0·84  | 2·04       | 3·08  | 1·09    | 0·76  | 2·53  | 1·78   |
| 1800— 2400  | 1·88  | 0·27  | 0·45       | 0·95  | 0·19    | 0·13  | 0·45  | 0·39   |
| 2400— 3600  | 1·33  | 0·11  | 0·22       | 0·44  | 0·11    | 0·05  | 0·21  | 0·18   |
| 3600— 5000  | 0·53  | 0·07  | 0·05       | 0·14  | 0·02    | 0·01  | 0·02  | 0·05   |
| 5000— 6000  | 0·16  | 0·01  | 0 01       | 0 02  | 0·02    | —     | 0·02  | 0·01   |
| 6000— 9000  | 0·18  | —     | 0·01       | 0·04  | —       | —     | —     | 0·03   |
| 9000—15000  | 0·08  | —     | —          | 0·01  | —       | —     | —     | —      |
| 15000—25000 | 0·02  | —     | —          | 0·01  | 0·02    | —     | —     | —      |
| přes 25000  | 0·01  | —     | —          | —     | —       | —     | —     | —      |

Ze 100 bytů o 1 místnosti platilo nájemného korun

|                    | do 100 | 100—200 | 200—320 | 320—500 | 500—800 | 800—1200 | přes 1200 |
|--------------------|--------|---------|---------|---------|---------|----------|-----------|
| Vídeň . . . . .    | 6·1    | 71·4    | 13·1    | 4·9     | 2·7     | 1·3      | 0·5       |
| Linec . . . . .    | 67·0   | 31·9    | 0·8     | 0·3     | —       | —        | —         |
| Št. Hradec . . . . | 24·2   | 68·6    | 5·0     | 1·8     | 0·3     | 0·1      | —         |
| Terst . . . . .    | 49·8   | 44·0    | 4·1     | 1·6     | 0·4     | 0·1      | —         |
| Liberec . . . . .  | 46·6   | 44·4    | 8·2     | 0·7     | 0·1     | —        | —         |
| Plzeň . . . . .    | 41·3   | 55·6    | 1·4     | 0·6     | 0·6     | 0·4      | 0·1       |
| Brno . . . . .     | 27·2   | 55·2    | 9·3     | 6·3     | 1·7     | 0·3      | —         |
| Krakov . . . . .   | 48·9   | 39·5    | 7 4     | 4·0     | 0·2     | —        | —         |

ovšem jeho váhu a velký význam, ale zcela přesným a posledním vysvětlením problému cenového on nám není. Platí o něm stejně jako o mnohých jiných abstraktních poučkách spekulativní teorie národ-

## o 2 místnostech

|                 | do 100 | 100—200 | 200—320 | 320—500 | 500—800 | 800—1200 | přes 1200 |
|-----------------|--------|---------|---------|---------|---------|----------|-----------|
| Vídeň . . . .   | 0·5    | 8·9     | 58·8    | 24·0    | 5·2     | 1·8      | 0·8       |
| Linec . . . .   | 14·7   | 52·2    | 30·0    | 2·4     | 0·6     | 0·1      | —         |
| Št. Hradec . .  | 3·8    | 44·0    | 44·1    | 5·6     | 2·1     | 0·3      | 0·1       |
| Terst . . . .   | 10·8   | 66·4    | 18·9    | 2·5     | 1·1     | 0·2      | 0·1       |
| Liberec . . . . | 24·6   | 51·8    | 16·8    | 5·6     | 0·9     | 0·2      | 0·1       |
| Plzeň . . . .   | 6·3    | 52·3    | 33·1    | 4·2     | 2·3     | 1·3      | 0·5       |
| Brno . . . . .  | 5·4    | 51·6    | 36·8    | 4·5     | 1·3     | 0·3      | 0·1       |
| Krakov . . . .  | 4·6    | 47·6    | 33·0    | 12·9    | 1·5     | 0·3      | 0·1       |

## o 3 místnostech

|                 | do 100 | 100—200 | 200—320 | 320—500 | 500—800 | 800—1200 | přes 1200 |
|-----------------|--------|---------|---------|---------|---------|----------|-----------|
| Vídeň . . . .   | 0·0    | 1·3     | 10·6    | 61·5    | 21·1    | 3·4      | 2·1       |
| Linec . . . .   | 4·7    | 20·5    | 33·8    | 35·4    | 4·5     | 0·9      | 0·2       |
| Št. Hradec . .  | 1·0    | 11·3    | 37·3    | 39·9    | 8·1     | 1·8      | 0·6       |
| Terst . . . .   | 1·0    | 18·5    | 54·4    | 22·3    | 2·8     | 0·7      | 0·3       |
| Liberec . . . . | 4·6    | 43·7    | 31·8    | 15·1    | 3·3     | 1·2      | 0·3       |
| Plzeň . . . .   | 2·0    | 12·7    | 30·3    | 40·1    | 7·8     | 3·7      | 3·4       |
| Brno . . . . .  | 0·4    | 8·1     | 36·6    | 46·1    | 7·1     | 1·5      | 0·3       |
| Krakov . . . .  | 0·4    | 19·2    | 37·5    | 33·8    | 7·6     | 1·2      | 0·3       |

## Ze 100 bytů obývaných 1 osobou platilo nájemného korun

|                 | do 100 | 100—200 | 200—320 | 320—500 | 500—800 | 800—1200 | přes 1200 |
|-----------------|--------|---------|---------|---------|---------|----------|-----------|
| Vídeň . . . .   | 4·58   | 28·82   | 26·87   | 20·62   | 12·34   | 4·08     | 2·69      |
| Linec s př. . . | 49·72  | 25·27   | 15·87   | 6·35    | 2·05    | 0·44     | —         |
| Hradec Št. . .  | 23·51  | 36·84   | 16·92   | 11·95   | 8·42    | 2·12     | 0·24      |
| Terst s př. . . | 43·62  | 28·06   | 11·16   | 7·86    | 5·83    | 2·03     | 1·44      |
| Liberec s př. . | 50·60  | 29·02   | 12·83   | 5·15    | 2·04    | 0·24     | 0·12      |
| Plzeň . . . .   | 33·50  | 28·46   | 17·88   | 10·08   | 6·55    | 3·28     | 0·25      |
| Brno . . . . .  | 13·72  | 31·42   | 24·91   | 16·58   | 8·42    | 3·56     | 1·39      |
| Krakov s př. .  | 35·81  | 30·04   | 19·87   | 11·39   | 2·36    | 0·53     | —         |

## obývaných 2 osobami

|                 | do 100 | 100—200 | 200—320 | 320—500 | 500—800 | 800—1200 | přes 1200 |
|-----------------|--------|---------|---------|---------|---------|----------|-----------|
| Vídeň . . . .   | 1·44   | 19·36   | 35·31   | 22·99   | 13·68   | 4·64     | 2·58      |
| Linec s př. . . | 28·36  | 32·75   | 19·80   | 12·17   | 5·72    | 0·90     | 0·30      |
| Hradec Št. . .  | 8·66   | 40·47   | 21·73   | 14·18   | 11·99   | 2·23     | 0·74      |
| Terst s př. . . | 20·15  | 40·43   | 15·04   | 10·61   | 9·74    | 2·98     | 1·05      |
| Liberec s př. . | 39·78  | 37·85   | 11·29   | 6·95    | 3·27    | 0·66     | 0·20      |
| Plzeň . . . .   | 27·06  | 40·56   | 14·93   | 10·06   | 4·41    | 2·40     | 0·58      |
| Brno . . . . .  | 6·93   | 33·08   | 28·77   | 19·67   | 10·05   | 2·51     | 0·89      |
| Krakov s př. .  | 31·74  | 29·79   | 17·75   | 15·65   | 4·11    | 0·86     | 0·10      |

www.libtool.com.cn

hospodářské, že vyjadruje sice jisté tendence, že však pravdy jím získané postrádají oné exaktnosti, v jakou kdysi pevně bylo důvěřováno. Víme, že účtovatí jest při tvoření cen smluvných ještě s jinými a často vlivnějšími momenty, než jest pouhý aritmetický střed počtu

obývaných 3 osobami

|               | do 100 | 100—200 | 200—320 | 320—500 | 500—800 | 800—1200 | přes 1200 |
|---------------|--------|---------|---------|---------|---------|----------|-----------|
| Vídeň . . .   | 0·77   | 11·54   | 34·22   | 25·21   | 15·81   | 7·65     | 4·80      |
| Linec s př. . | 18·12  | 35·26   | 19·19   | 14·07   | 10·26   | 2·48     | 0·62      |
| Hradec Št. .  | 3·83   | 30·72   | 24·37   | 15·36   | 17·96   | 6·14     | 1·62      |
| Terst s př. . | 13·59  | 36·79   | 16·54   | 12·02   | 11·51   | 7·07     | 2·48      |
| Liberec s př. | 31·04  | 41·28   | 11·65   | 7·36    | 5·75    | 2·29     | 0·63      |
| Plzeň . . .   | 20·84  | 44·63   | 14·19   | 10·35   | 6·38    | 2·36     | 1·25      |
| Brno . . . .  | 3·60   | 30·40   | 24·75   | 19·39   | 13·83   | 6·23     | 1·80      |
| Krakov s př.  | 25·43  | 26·18   | 17·69   | 16·96   | 10·69   | 2·40     | 0·65      |

Ze 100 bytů pronajatých placeno bylo nájemné

|                         | Vídeň | Linec<br>s př. | Št. Hradec | Terst<br>s př. | Liberec<br>s př. | Plzeň | Brno | Krakov<br>s př. |
|-------------------------|-------|----------------|------------|----------------|------------------|-------|------|-----------------|
| půlletně . .            | 3·1   | 0·6            | 0·4        | 13·6           | 0·7              | 0·6   | 0·4  | 0·5             |
| čtvrtletně .            | 44·8  | 78·2           | 21·9       | 26·3           | 13·5             | 83·0  | 7·2  | 21·7            |
| měsíčně . . .           | 43·2  | 12·3           | 71·5       | 44·9           | 70·9             | 2·8   | 84·6 | 62·0            |
| půlměsíčně<br>neb týdně | 0·2   | 0·9            | 0·1        | 5·3            | 1·2              | 0·3   | 0·1  | 0·1             |
| neznámo . .             | 8·7   | 7·7            | 6·1        | 9·9            | 13·7             | 13·3  | 7·7  | 15·7            |

Počet domů s výnosem nájemného korun:

|                    | do 500     |         | 500—1000    |         | 1000—2000   |         | 2000—4000  |         | 4000—8000 |         |
|--------------------|------------|---------|-------------|---------|-------------|---------|------------|---------|-----------|---------|
|                    | abs.       | rel.    | abs.        | rel.    | abs.        | rel.    | abs.       | rel.    | abs.      | rel.    |
| Vídeň . . . . .    | —          | —       | —           | —       | 5436        | (37·53) | 3283       | (22·66) | 3455      | (23·85) |
| Linec . . . . .    | 352        | (16·69) | 373         | (17·69) | 501         | (23·75) | 592        | (28·07) | 291       | (13·80) |
| Št. Hradec . . .   | —          | —       | —           | —       | 1838        | (40·74) | 1292       | (28·63) | 1069      | (23·69) |
| Terst . . . . .    | —          | —       | —           | —       | 1298        | (38·83) | 631        | (18·87) | 711       | (21·27) |
| Liberec . . . .    | —          | —       | 706         | (41·80) | 490         | (29·01) | 320        | (18·94) | 143       | (8·47)  |
| Plzeň . . . . .    | —          | —       | 702         | (35·03) | 618         | (30·84) | 482        | (24·05) | 167       | (8·33)  |
| Brno . . . . .     | —          | —       | —           | —       | 854         | (36·94) | 536        | (23·18) | 614       | (26·56) |
| Krakov . . . . .   | —          | —       | 155         | (9·37)  | 259         | (15·66) | 601        | (36·34) | 518       | (31·32) |
|                    | 8000—12000 |         | 12000—16000 |         | 16000—24000 |         | přes 24000 |         |           |         |
|                    | abs.       | rel.    | abs.        | rel.    | abs.        | rel.    | abs.       | rel.    |           |         |
| Vídeň . . . . .    | 1589       | (10·97) | 492         | (3·40)  | 203         | (1·41)  | 29         | (0·18)  |           |         |
| Linec . . . . .    | —          | —       | —           | —       | —           | —       | —          | —       |           |         |
| Št. Hradec . . . . | 217        | (4·81)  | 96          | (2·13)  | —           | —       | —          | —       |           |         |
| Terst . . . . .    | 384        | (11·49) | 319         | (9·54)  | —           | —       | —          | —       |           |         |
| Liberec . . . . .  | 30         | (1·78)  | —           | —       | —           | —       | —          | —       |           |         |
| Plzeň . . . . .    | 35         | (1·75)  | —           | —       | —           | —       | —          | —       |           |         |
| Brno . . . . .     | 195        | (8·43)  | 52          | (2·25)  | 61          | (2·64)  | —          | —       |           |         |
| Krakov . . . . .   | 121        | (7·31)  | —           | —       | —           | —       | —          | —       |           |         |



obratnost a zkušenost, inteligence, hospodářská převaha atd. Všechny tyto momenty hrají daleko větší úlohu, než na prvý pohled se zdá.

O pohybu nájemného ve Vídni podává nám některá data *Schwarz* (Die Entwicklung der städtischen Grundrente in Wien, Spisů spolku pro soc. pol. sv. 94). Ve starých 10 okresích vídeňských obnášelo úhrnné nájemné průměrně ve zlatých

|                | r. 1869 | r. 1880 | r. 1890 |
|----------------|---------|---------|---------|
| z 1 domu       | 3145    | 4420    | 4546    |
| na 1 obyvatele | 53      | 76      | 80      |

V absolutních číslicích činilo nájemné dle jednotlivých okresů ve Vídni

| Okres            | L é t a        |                |                |
|------------------|----------------|----------------|----------------|
|                  | 1882           | 1890           | 1899           |
| I. počet domů    | 1405           | 1407           | 1392           |
| nájemné          | 18,959.818 zl. | 20,418.360 zl. | 22,073.444 zl. |
| II. počet domů   | 2084           | 2574           | 3065           |
| nájemné          | 6,864.988 zl.  | 8,989.764 zl.  | 11,342.193 zl. |
| III. počet domů  | 1763           | 2011           | 2270           |
| nájemné          | 4,974.991 zl.  | 6,322.997 zl.  | 8,682.925 zl.  |
| IV. počet domů   | 961            | 1044           | 1081           |
| nájemné          | 4,457.733 zl.  | 5,291.499 zl.  | 6,409.672 zl.  |
| V. počet domů    | 1125           | 1393           | 1584           |
| nájemné          | 2,641.582 zl.  | 3,703.326 zl.  | 5,133.810 zl.  |
| VI. počet domů   | 1108           | 1142           | 1136           |
| nájemné          | 3,932.874 zl.  | 4,661.403 zl.  | 5,724.067 zl.  |
| VII. počet domů  | 1243           | 1257           | 1265           |
| nájemné          | 4,645.314 zl.  | 5,297.654 zl.  | 6,698.419 zl.  |
| VIII. počet domů | 850            | 853            | 840            |
| nájemné          | 2,777.727 zl.  | 3,187.749 zl.  | 4,094.238 zl.  |
| IX. počet domů   | 1153           | 1307           | 1423           |
| nájemné          | 3,781.969 zl.  | 5,388.429 zl.  | 7,441.838 zl.  |
| X. počet domů    | 650            | 1474           | 2000           |
| nájemné          | 1,436.353 zl.  | 2,456.998 zl.  | 4,007.476 zl.  |

V ostatních nových okresech vídeňských:

| Okres            | L é t a       |               |
|------------------|---------------|---------------|
|                  | 1892          | 1899          |
| XI. počet domů   | 1411          | 1498          |
| nájemné          | 775.295 zl.   | 952.203 zl.   |
| XII. počet domů  | 1753          | 1897          |
| nájemné          | 1,932.731 zl. | 2,442.133 zl. |
| XIII. počet domů | 2592          | 2976          |
| nájemné          | 1,731.078 zl. | 2,346.528 zl. |
| XIV. počet domů  | 937           | 1115          |
| nájemné          | 2,043.865 zl. | 2,882.074 zl. |
| XV. počet domů   | 640           | 664           |
| nájemné          | 2,004.662 zl. | 2,221.736 zl. |

Při nabídce a poptávce bytové padá konečně na váhu i dosavadní desorganisovanost její. Sprostředkování bytové nabídky a po-

| Okres  |            | L é t a       |               |
|--------|------------|---------------|---------------|
|        |            | 1892          | 1899          |
| XVI.   | počet domů | 2137          | 2409          |
|        | nájemné    | 3,499.452 zl. | 4,712.116 zl. |
| XVII.  | počet domů | 1853          | 1995          |
|        | nájemné    | 2,687.311 zl. | 3,381.954 zl. |
| XVIII. | počet domů | 2139          | 2368          |
|        | nájemné    | 2,983.175 zl. | 3,979.890 zl. |
| XIX.   | počet domů | 1900          | 2076          |
|        | nájemné    | 1,171.618 zl. | 1,504.180 zl. |

*Philippovich* (Wohnungsverhältnisse in österr. Städten) uvádí pro Vídeň (I. až X. okres) tyto číslice:

| Rok  | Počet obyvatelstva | Počet bytů | Obnos nájemného ve zl. 1000 | Na 1 obyvatele průměrně zl. | Na 1 byt průměrně zl. |
|------|--------------------|------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| 1856 | 473.957            | 89.216     | 19.794                      | 41·7                        | 221                   |
| 1869 | 607.514            | 125.182    | 32.243                      | 53·0                        | 257                   |
| 1880 | 704.756            | 146.321    | 53.986                      | 76·0                        | 368                   |
| 1890 | 817.299            | 184.533    | 65.718                      | 84·0                        | 356                   |
| 1895 | 911.602            | 202.834    | 72.133                      | ?                           | ?                     |
| 1896 | 926.223            | 206.039    | 74.341                      | ?                           | ?                     |
| 1897 | 949.111            | 211.069    | 76.518                      | ?                           | ?                     |
| 1898 | 975.942            | 216.882    | 76.533                      | ?                           | ?                     |
| 1899 | 1,004.261          | 222.939    | 81.608                      | 81·0                        | 366                   |

Příspěvek ku stoupání nájemného v Praze podávají data pražské městské statistické kanceláře vyšetřená při příležitosti zvýšení příbytných platů městskému úřednictvu. Dle toho činilo úhrnné nájemné v jednotlivých starých čtvrtích pražských ve zlatých:

|               | r. 1870   | r. 1880   | r. 1890    | r. 1900    |
|---------------|-----------|-----------|------------|------------|
| Staré Město . | 2,724.000 | 3,471.000 | 4,726.000  | 4,017.000  |
| Nové Město .  | 3,408.000 | 4,937.000 | 5,951.000  | 8,347.000  |
| Malá Strana   | 779.000   | 993.000   | 1,084.000  | 1,343.000  |
| Hradčany . .  | 123.000   | 144.000   | 159.000    | 166.000    |
| Josefov . . . | 222.000   | 275.000   | 298.000    | 247.000*)  |
| Celkem . . .  | 7,256.000 | 9,820.000 | 11,218.000 | 14,120.000 |

Vzrostlo tudíž nájemné od roku 1870 do r. 1900 o procent

| Staré Město | Nové Město | Malá Strana | Hradčany | Josefov |
|-------------|------------|-------------|----------|---------|
| 47·4        | 144·7      | 72·8        | 34·5     | 10·9    |

Naproti tomu příbylo resp. ubylo o procent

|              | Staré Město | Nové Město | Malá Strana | Hradčany | Josefov |
|--------------|-------------|------------|-------------|----------|---------|
| bytů         | + 0·6       | + 50·5     | + 22·8      | + 25·2   | + 11·2  |
| obyvatelstva | - 21·5      | + 15·2     | - 4·6       | - 2·6    | - 1·3   |

\*) Úbytek následkem četných sbouraných domů při provádění assanace.

ptávky buď vůbec schází a nabídka uskutečňuje se jen primitivním vyvěšováním cedulí na domech, kde byt jest právě uprázdňen, či ohláškou v novinách, v níž zpravidla ještě nejdůležitější věc, totiž nájemní cena není obsažena, aneb provozuje se sprostředkování to po živnostensku soukromými sprostředkovatelskými kanceláři účelu svému nedokonale vyhovujícími. Proto dojísta značný pokrok lze spatřovati již v tom, když sprostředkování bytové aneb aspoň průkaz bytový pro malé byty organisován jest všeužitečnými spolky neb obcemi na zásadě bezvůdčelnosti pokud možno bezplatně. Dosavadní úspěchy vybízejí aspoň ve směru tom k hojnějšímu následování.<sup>64)</sup>

V nově připojených čtvrtích pražských činilo nájemné ve zlatých:

|                          | r. 1880 | r. 1890 | r. 1900   |
|--------------------------|---------|---------|-----------|
| Vyšehrad . . . . .       | 79.000  | 99.000  | 164.000   |
| Holešovice-Bubny . . . . | 195.000 | 391.000 | 1,111.000 |
| Celkem . . . . .         | 274.000 | 490.000 | 1,275.000 |

Tudíž vzrostlo od roku 1880 do roku 1900 v těchto čtvrtích o procent

|                          | nájemné | počet bytů | obyvatelstvo |
|--------------------------|---------|------------|--------------|
| Vyšehrad . . . . .       | 108·1   | 37·7       | 38·8         |
| Holešovice-Bubny . . . . | 469·4   | 194·2      | 183·8        |

Na 1 byt připadalo průměrně nájemného ve zlatých:

|                          | r. 1870 | r. 1880 | r. 1890 | r. 1900 |
|--------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Staré Město . . . . .    | 330     | 340     | 350     | 483     |
| Nové Město . . . . .     | 257     | 297     | 322     | 407     |
| Malá Strana . . . . .    | 169     | 181     | 197     | 237     |
| Hradčany . . . . .       | 97      | 86      | 93      | 100     |
| Josefov . . . . .        | 132     | 125     | 135     | 132     |
| Vyšehrad . . . . .       | ?       | 81      | 94      | 128     |
| Holešovice-Bubny . . . . | ?       | 81      | 116     | 157     |

V nových domech činí průměrné roční nájemné korun v bytech:

|                          | o 1 pokoji<br>s kuchyní |      | o 2 pokojích<br>s kuchyní |      | o 3 pokojích<br>s kuchyní |      |
|--------------------------|-------------------------|------|---------------------------|------|---------------------------|------|
|                          | min.                    | max. | min.                      | max. | min.                      | max. |
| Staré Město . . . . .    | 329                     | 454  | 569                       | 752  | 960                       | 1073 |
| Nové Město . . . . .     | 307                     | 478  | 504                       | 698  | 751                       | 1277 |
| Malá Strana . . . . .    | 273                     | 386  | 300                       | 659  | 855                       | 954  |
| Hradčany . . . . .       |                         | 305  |                           | 514  |                           | 720  |
| Josefov . . . . .        |                         | 340  |                           | 663  |                           | 1057 |
| Vyšehrad . . . . .       |                         | 237  |                           | 364  |                           | 477  |
| Holešovice-Bubny . . . . | 202                     | 239  | 342                       | 452  | 519                       | 690  |

<sup>64)</sup> Ve Francii zaveden jest nyní průkaz bytový v Paříži u jednotlivých okresních úřadů (mairies) (Zižek: na u. m. 403). V Německu setkáváme se



[www.libtool.com.cn](http://www.libtool.com.cn)

Z toho všeho tedy plyne, že nelze sice popíratí význam nabídky a poptávky za platnosti volné soutěže pro tvoření cen smluvených, že však postup bude ještě bezpečnější, bude-li lze najítí další nějakou oporu pro řešení otázky cenové.

Oporu tu nám poskytnete t. zv. zákon nákladový, již klassickou školou národohospodářskou formulovaný. I tento zákon vyjadřuje sice jen určitou tendenci, že totiž smluvené ceny statků libovolně rozmnožitelných za volné soutěže tíhnou vždy k průměrným, dle dočasného stavu techniky nutným nákladům výrobním, avšak za těchto předpokladů jest platnost tohoto zákona bezvýjimečna. Na každé trvalejší vybočení výše cenové nad neb pod tyto náklady výrobní reaguje volná soutěž vyrábítelů. Rozmnožená soutěž vyšší ceny stlačuje, obmezená soutěž nižší ceny povznáší.

Ovšem, jako každá, methodou deduktivní získaná poučka, i zákon nákladový jest rázu abstraktního a podmíněčného. On platí jen za určitých předpokladů, není-li jich, selhává. Předpoklady ty jsou zde jednak volná soutěž, jednak libovolná rozmnožitelnost statků hospodářských, o které se jedná. Scházejí-li tyto podmínky, platnost zákona nákladového přestává. Tak vidíme při úmluvách kartelových, jež soutěž vylučují aneb aspoň obmezují: zde cena výrobků dokonce neřídí se vždy náklady výrobními, nýbrž často trvale nad ně se povznáší. Rovněž tak při statcích lidskou prací libovolně nerozmnožitelných náklad výrobní nemůže býti pro výši ceny činitelem rozhodujícím, poněvadž někdy výrobního nákladu zde vůbec není. Tak mnohé drahocenné statky, jež jsou plodem sil přírodních (drahé kovy, vzácné plodiny), aneb i dílem rukou lidských (umělecká díla).

Vedle toho však při cenovém zákoně nákladovém setkáváme se ještě s jinými nesnáze. Právě-li se, že cena tíhne k nákladům výrobním, vysvětluje-li a vyměřuje-li se tedy cena těmito náklady, předpokládá se, že náklady ty jsou veličinou pevnou. Tomu jest

---

skoro ve všech větších městech dnes s komunálně organisovaným bezplatným prostředkováním bytovým. Tak zejména v Kolíně n./R., Štuttgartu, Elberfeldu, Štrassburku a j. V Rakousku jsou takové obecní ústavy ve Štýrském Hradci, částečně i ve Vídni, pak Lublani, Liberci. Také v Praze byl návrh v tom směru sociální komisí učiněný městskou radou r. 1904 v zásadě přijat, provedení jeho pohřichu však dosud odročeno pro nedostatek místností (!). (Srv. též Sociale Praxis, VI., 545.)

[www.libtool.com.cn](http://www.libtool.com.cn)

tak ale jen do jisté míry. Nejedná se při tom ovšem o individuální rozdíly v těchto nákladech, tyto jak se samo sebou rozumí nemohou padati na váhu, máme-li na zřeteli průměrnou jich výši. Rovněž běže se již zřetel ku změnám ve výši těchto nákladů, nastalým následkem různých pokroků a vynálezů technických, neboť již klassická škola národohospodářská rozuměla pod náklady výrobními nikoliv náklady původní produkce, nýbrž reprodukce. Leč hlavní nesnáze spočívá v tom, že sám pojem nákladů výrobních není povahy primární, nýbrž že sám již skládá se opět ze živlů cenových: z cen surovin, látek pomocných, mzdy dělnické, úroků z vypůjčených kapitálů, důchodu podnikatelského atd. Na místo nákladů výrobních nutno tedy substituovati všechny tyto veličiny, jež však opět odvozovány býti musí ze svých nákladů výrobních: ceny surovin dle obětí na jich získání vynaložených, mzdy dle nákladů výrobních pracovní síly atd. Tím způsobem bylo by tedy nutno sledovati prvkové složky nákladů výrobních až do nekonečna.

Než tyto pochybnosti a záhady cenové zaváděly by nás příliš daleko od vlastního vytčeného úkolu. Úkolem tím byla otázka: kteří činitelé vykonávají rozhodující vliv na výši ceny, jež jest úhradou za ukojování potřeby bytové, čili na výši nájemného?

Použijeme-li k tomu účelu zákona nákladového, bude nám i cenu za užívání bytů, tedy výši nájemného, odvoditi z nákladů výrobních. A jest třeba tedy určitěji se tázati: které jsou náklady výrobní potřeby bytové, čili jaké náklady výrobní jsou nutny, aby potřeba bytová mohla býti ukojována?

Ukojování potřeby bytové záleží v trvalém užívání obytných domů a budou tedy náklady této potřeby z pravidla rovnati se minimální obvyklé výnosnosti onoho kapitálu, jehož vyžaduje zřízení a udržování statků, jež k úkoji potřeby bytové dle účelu svého slouží, tudíž domů obytných. Dům obytný, sloužící k účelům pronajímání, jest pro svého vlastníka kapitálem těžebným, jeho nájemný výnos po odečtení nákladů udržovacích a umořovacích jest právě důchodem vlastníka, plynoucím z tohoto zdroje výnosového. Dle zákona nákladového patrno tedy, že výše nájemného musí tlhnouti vždy k oné hranici, aby po odečtení nákladů udržovacích (v nejširším slova smyslu, tedy zahrnujíc v to i daně, pojistné, opravy atd.) a nákladů umořovacích (se zřetelem k při-

[www.libtool.com.cn](http://www.libtool.com.cn)

blízně době trvání domu) zbyl ještě trvalý výnos rovnající se obvyklému zúročení onoho kapitálu, který v tomto obytném domě jest investován. Zúročení to ovšem bývá poněkud vyšší, než jest obvyklá míra úroková z bezpečně uložených kapítalů zápůjčných, ježto v něm obsažena jest i premie za ono riziko, které plyne z pravděpodobné možnosti určitého procenta bytů neprónajatých. Tedy výše nájemného ( $n$ ) bude se rovnati součtu nákladů udržovacíh ( $u$ ), amortisačních ( $a$ ) a investičních ( $i$ ) čili

$$n = u + a + i.$$

Tím dospěli jsme k formuli, která nám naznačuje, z jakých veličin skládá se výše nájemného a kteří činitelé při tom spolupůsobí.

Z těchto tří činitelů nebudou nás však všechny stejně zajímati. Některé z nich jsou totiž veličinami aspoň poměrně stálými a tudíž pro otázku stoupání nájemného valně na váhu nepadají.

Tak především náklady udržovací, jež zahrnují v sobě opět náklady opravné, správní, pojišťovací a daňové. Všechny tyto náklady skoro vždy mohou účtovány býti pevnou kvotou hrubého výnosu, jak se také při výpočtu čistého výnosu k účelům zdaňovacím děje. Mohou ovšem býti při tom individuální i časové rozdíly. Jeden rok jsou náklady opravné větší, avšak za to druhý rok opět menší. Starý, chatrný, méně solidně stavěný dům bude potřebovati větších a častějšíh oprav, než dům novější, důkladnější a pevněji stavěný, avšak za to původní investovaný stavební kapitál též byl nižší.

Pouze při daních, jež s různými přírážkami tvoří ovšem důležitou položku nákladovou, jest otázka do jisté míry sporná.<sup>65)</sup> Neboť sluší-li vysokou daň domovní jakožto zvýšený náklad udržovací pokládati za hlavní příčinu vysokého nájemného jest při nejmenším velmi pochybno. Zde hlavní úlohu hraje, jak známo, otázka přesunutí daňového, které právě při domovní dani přísluší značný význam. Objevuje se totiž přesunutí daňové zde ve dvojí podobě: jednak v přesunutí zaplacené daně na nájemníka, a tu ovšem vy-

<sup>65)</sup> Zajímavý příspěvek k této otázce podávají na mnoze velmi různorodé a sobě odporující výpovědi expertů při anketě pořádané r. 1903 rakouským ministerstvem financí za příčinou zamýšlené opravy daně domovní (Sr. Stenographisches Protokoll der Enquête über die Reform der Gebäudesteuer, Vídeň, 1904., dále *Grünwald*: Die Enquête über die Reform der Gebäudesteuer v Zeitschrift für Volksw., Socialpol. u. Verwaltg, XIII, 6., 593).

www.libtool.com.cn  
 soká daň za jistých poměrů, o nichž ještě bude později řeč, může být činitelem spolupůsobícím ku zvýšení nájemného. Jednak však jeví se přesunutí i ve způsobě umoření daňového. To děje se tam, kde daň dle obdoby břemene reálného zůstane lpěti na zdaněném objektu k ujmě dočasného vlastníka, a byvši kapitalisována, umoří se při změně vlastnictví srážkou z ceny tržové, takže příští vlastník břemene jejího více necítí. Tu daň postihla zdroj výnosový samotný a na výši nájemného dalšího vlivu nevykonává. To však vyhrazeno budíž ještě úvaze další. Zde prozatím stačí poukázati k tomu, že aspoň v území jednoho a téhož místa, kde sazba daně domovní jest stejně vysoká (a to platí u nás ve všech velkých městech se sazbou 26<sup>2</sup>/<sub>3</sub> % daně činžovní, jichž se otázka bytová především týká), nemůže daň být příčinou diferenciací ve výši nájemného, jakážto diferenciací přece v každém velkém městě v jednotlivých částech jeho se jeví.

Avšak také náklady umořovací<sup>66)</sup> nemohou být považovány za živěl, který by na výši nájemného působil nějakým nepravidelným způsobem. Kvota umořovací bude vždy přesně odvisla od vlastních nákladů stavebních, jest vždy  $a = \frac{i}{x}$ , pokud  $i$  se rovná nákladům stavebním. V stejném poměru s nimi tedy bude stoupati neb klesati — ovšem, tu pomaleji, tu rychleji, dle důkladnosti a trvanlivosti stavby, — jest vždy jen jich ať vyšším či nižším zlomkem procentovým.

Při tom také na tomto místě dotknouti jest se otázky, zdali a jak passiva na domě váznoucí, tedy jeho zadlužení, resp. břímě úrokové, působí na výši nájemného. Otázka tato do té míry není vyjasněna, že skutečně někteří pokládají břímě úrokové za živěl mající vliv na nájemné a v snížení úroku, resp. levném úvěru spatřují částečně řešení otázky bytové.<sup>67)</sup> K tomu lze podotknouti: Jest především zřejmo, že břímě úrokové nelze považovati za část nákladů výrobních, vždyť ten, kdo dům koupí získá, passiva od tržové ceny jeho si odečte. Proto také břímě úrokové nemůže na výši nájemného v jednotlivém případě žádného přímého míti vlivu. Ovšem ale může vliv takový vykonávati obecně platná míra úro-

<sup>66)</sup> Co do těchto sr. *Schwarz* na u. m. 45.

<sup>67)</sup> Tak zejména *Eberstadt*: *Städtische Bodenfragen*. Částečně i *Herkner* na u. m. 262.

[www.libtool.com.cn](http://www.libtool.com.cn)

ková tehdy, jestliže skutečně zadlužení nemovitostí jest tak všeobecné, že jen malá menšina domů jest dluhů prosta. Tu opravdu vyšší neb nižší míra úroková může účinkovati na výši nájemného. Ceny nájemné mohou býti totiž jen jedny, ony pak řídit se budou dle domů vyšším břemenem úrokovým stížených, pokud jest bytů v těchto domech k úhradě bytové poptávky ještě potřebí. Vlastníci domů dluhů prostých a níže zadlužených požívati budou pak ve zvýšeném nájemném zvláštní přednostní renty. Není-li však těchto předpokladů, není-li zejména zadlužení tak všeobecné, aneb jsou-li rozdíly v míře úrokové jen ojedinelé, nemůže výše břemene dluhového na nájemné vykonávati žádného vlivu. Zcela jinam ovšem patří otázka levného úvěru za účelem podnětu ruchu stavebního a tím rozmnožení nabídky bytové, ačkoliv i tu nescházejí hlasy, které právě v levném úvěru spatřují podněcování nezdravé spekulace pozemkové.<sup>68)</sup>

Dospíváme tudíž k poznání, že vlastním a nejdůležitějším činitelem pro tvoření výše nájemného zůstávají vždy vlastní náklady výrobní v užším slova smyslu, čili náklady investiční. To jest při každé s hlediska soukromopodnikatelského prováděné stavbě zřejmo. Stavitel, jakožto podnikatel, musí, nemá-li podnikání jeho minouti se svým hospodářským účelem, tak počítati, by celý jeho kapitál, v nákladech výrobních investovaný, došel ve výnosu vystavěného domu svého zúročení i umoření a vedle toho ovšem, aby jeho podnikatelská činnost odměněna byla ještě dle okolností větším neb menším ziskem podnikatelským. Vystavěl-li dům, jak zpravidla se děje, na prodej, musí budoucí výnosnost toho domu býti tak vysoká, aby tvořila kapitalisační základ pro docílení takové ceny, ve které ony náklady výrobní i s případným ziskem podnikatelským by byly zahrnuty. Proto tedy náklady výrobní, t. j. investiční, pro budoucí výši nájemného jsou živlem rozhodujícím.

Avšak tím samým přicházíme k další důležité otázce: které jsou a z čeho pozůstávají tyto náklady výrobní neb investiční?

<sup>68)</sup> Sr. také *Fuchs* ve svém referátě a *Brandts* ve svém korreferátě na sjezdě spolku pro soc. politiku r. 1901 (Spisy téhož spolku sv. 98., 24., 70 násl.), *O. Voigt*: Die Bodenbesitzverhältnisse, das Bau- und Wohnungswesen in Berlin und seinen Vororten, Spisů spolku pro soc. pol. sv. 94., 182 násl.), *Wagner*: Wohnungsnoth und städtische Bodenfrage (11).

[www.libtool.com.cn](http://www.libtool.com.cn)

Obytný dům, sloužící k ukojení potřeby bytové, jest, jako většina hmotných statků hospodářských, výsledkem spolupůsobení různých činitelů výrobních. Při jeho zřizování účastněn jest jednak člověk svou prací i obětí svého kapitálu, jednak i síly přírodní. Tyto pak zejména potud, pokud pro obmezené své množství a svou přivlastnitelnost mají vůbec význam hospodářský. Lidská práce i kapitál obsaženy jsou ve stavbě domovní samotné. Jest tu práce nádenická i řemeslná nejrůznějších druhů: zednická, kamenická, tesařská, pokrývačská, truhlářská, zámečnická, sklenářská, kamnářská, natěračská, dlaždičská atd. Jsou tu také oběti kapitálové: různé hmoty stavební, jako kámen, cihly, tašky, vápno, barvy, železo, dříví atd. Oba tyto výrobní činitelé, při stavbě domu spolupůčiinní, lidská práce a movitý kapitál, jenž nabývá nemovité povahy teprve fysickým spojením s nemovitou půdou, na které dům jest postaven, mají jeden znak společný. Výrobní výsledek jich vzájemného spolupůsobení, totiž vystavěná domovní budova, jest statkem volně rozmnožitelným.

Nehledí-li se k půdě, na které dům stojí, jest patrné, že pomocí lidské práce a movitého kapitálu lze zcela libovolně a bez jakéhokoliv obmezení rozmnožovati obytné domy do nekonečna, stejně jako nejrůznější výrobky v oboru výroby průmyslové, Obytný dům jest po té stránce výrobkem jako každý jiný. Dvojnásobnou obětí práce a kapitálu lze i tu dosáti dvojnásobného výrobního výsledku, není zde nějakého ubývání výnosu, jako při výrobě zemědělské, kde stupňovanými oběťmi práce a kapitálu výnos nestoupá v poměru stejném, nýbrž pomalejším, až dosáhne konečné meze, nad kterou i při sebe značnějším nákladu výrobním více se nepovznese. Naopak, podobně jako při výrobě průmyslové, i při stavbě domů čím větší rozsah výroby, tím náklady výrobní následkem úspory režijní, nákupu surovin a látek pomocných ve velkém, dokonalejších nástrojů, levnějšího úvěru atd. poměrně spíše jsou nižší. I tu jeví se hospodářská převaha výroby ve velkém.

Obytné domy, pokud stále beře se zřetel jen k stavením samým bez pozemků, jsou tedy hospodářskými statky volně rozmnožitelnými, a proto o nich platí v plném dosahu cenový zákon nákladový. Jich cena tihnouti bude vždy k nutným nákladům výrobním, tedy k nutným oběťm práce a kapitálu s jich vybudov-

[www.libtool.com.cn](http://www.libtool.com.cn)  
 váním a zhotovením spojeným. Při stejných nákladech výrobních bude i cena těchto budov stejná, bez rozdílu kde, v jakém místě a v jaké poloze jsou postaveny. Proto, kdyby jedině stavební náklad budovy samotné rozhodoval a nebylo ještě jiného důležitého činitele, který při tom padá na váhu, byla by při stejném stavebním nákladu stejná cena domu a stejně vysoké nájemné za jeho používání, ať dům ten stál by ve městě nebo na venkově, na nejživější velkoměstské třídě nebo na vzdáleném předměstí.

Jest dobře známo, že tomu tak není. Při stejných nákladech stavebních, stejných obětech práce a kapitálu, stejném počtu zaměstnaných dělníků, stejném množství pracovních hodin a stejné výši mzdové, při stejném množství stavebního materiálu téhož druhu, stejné výměře, výši a kubatuře zastavěné plochy, stejné jakosti staviva, stejné zevní i vnitřní úpravě, krátce při naprosto stejných podmínkách výrobních, jeden a týž dům v různých částech města má přes to hodnotu zcela rozdílnou a také výše nájemného z místností stejné prostornosti a stejné úpravy jest velmi různá, jest v jedné části města snad dvojnásobně vyšší než v části jiné. Jaká jest toho příčina? Čím lze tento úkaz vysvětliti? Zde zdánlivě selhává nákladový zákon cenový, neboť výše ceny nezávisí více na skutečném výrobním nákladu, ona se od něho odpoutává, visí ve vzduchu, roste beze zřetele k nákladu dále a dále, do ne konečna.

Příčina toho ovšem po bližším přihlédnutí k věci nezůstává tajna. Při dosavadní úvaze o vlivu nákladů výrobních na cenu a výši nájemného brán byl zřetel pouze k stavebním nákladům inaedifikátů. Tyto jsou statky volně rozmnožitelnými a o nich platí tedy bez výhrady nákladový zákon cenový. Ale obytné domy nesestávají, jak známo, pouze a jedině z inaedifikátů. Každý objekt, jenž za pravidelných poměrů slouží trvale k ukojení potřeby bytové, souviseti musí nutně s nějakým nemovitým pozemkem, ač-li nejde o případy zcela výjimečné, jako přenosné boudy, lodě, vozy atd. Nemovitý pozemek, na kterém obytné stavení jest postaveno, jest nutnou jeho součástí, tak nutnou, že fysicky od něho oddělit se nedá, a že i právně považuje se s ním za jediný celek, ba za hlavní jeho část (inaedificatio solo cedit). Proto jen uměle a pomyslně lze oba tyto sloučené prvky, na jedné straně inaedifikát a na druhé straně pozemek, od sebe oddělit, jak to právě z metodologických příčin v tomto případě nutno jest učiniti.



Tedy cena stavebního pozemku nebo staveniště jest druhou součástí celkových nákladů výrobních obytného domu. A tu se objevuje ohledně této součásti úkaz docela jiný, než při nákladech stavebních v užším slova smyslu. Podnikatel, jenž staví dva úplně stejné domy s použitím téhož množství pracovních sil i téhož množství stavebního materiálu, nestaví přece jen se stejně vysokým nákladem. Náklad ten proto jest rozdílný, poněvadž hodnota stavebního pozemku jest různá. Jiná jest ve městě, jiná na venkově, jiná ve středišti velkoměstského ruchu obchodního a tržebního, jiná na vzdáleném obvodě předměstském. Tuto velmi různou cenu stavebního pozemku, za kterou stavební podnikatel sám pozemek ten zakoupil, nucen jest započítati si rovněž v celkové náklady výrobní obytného domu, který staví. O tento rozdíl v ceně pozemku jsou pak ony celkové náklady vyšší nebo nižší, o tento rozdíl tudíž také souhlasně dle cenového zákona nákladového bude vyšší nebo nižší cena domu, bude vyšší nebo nižší i nájemné. Tedy vlastní náklad stavební jest týž, ale celkový náklad investiční se zřetelem na dražší pozemek jest vyšší, jest tudíž vyšší i celková cena i nájemné. Malý dům v živé třídě velkoměstské může míti větší cenu, než velký dům v odlehlé ulici, těsný a tmavý byt ve středu městském může býti dražší, než prostorný a světlý byt na předměstí. Hodnota pozemku jest tudíž ten měnivý, stoupající neb klesající živel v nákladech investičních, ona jest rozhodující pro celkovou výši těchto nákladů, následkem toho i pro cenu domu a výši nájemného.<sup>69)</sup>

Nelze proto také pokládati za správný názor, který vidí rozřešení otázky bytové jediné ve snížení nákladů stavebních.<sup>70)</sup> Ná-

<sup>69)</sup> Téhož názoru *Hasse* (na u. m. 361), *Eberstadt* (Grundsätze der städtischen Bodenpolitik), *Weber* (na u. m. 121), *Hugo* (Weiträumiger Städtebau und Wohnungsfrage, Die neue Zeit, XIX, I.), dle něhož vlastní náklady výrobní tvoří pro výši nájemného jen minimální hranici, *Cohn* (Städtische Grundrente und Wohnungsfrage, Die neue Zeit, XIX, II.), *Engl* (na u. m. 17) vypočítává, že každé zvýšení ceny pozemku o 100 tolarů na 1□° má za následek zvýšení nájemného při bytech prostornosti 10□° v jednopatrových domech o 50 až 60 tolarů, v dvoupatrových domech o 25 až 30 tolarů a v třípatrových domech o 17 až 20 tolarů.

<sup>70)</sup> Názor o rozhodujícím významu nákladů stavebních pro výši nájemného zastává hlavně *O. Voigt* (na u. m. 220, 250, dále »Die Bedeutung der Baukosten für die Wohnungspreise«, Spisů spolku pro soc. pol. sv. 95., 339)



klady ty jsou do jisté míry činitelem důležitým, zejména při nových domech a bytech zvláštěm komfortem opatřených, ale přece nikoli činitelem rozhodujícím. Často i nádherně zařízený byt na vzdáleném předměstí bude levnější, než jednoduchý byt ve středu města na hlavní třídě. Rozhodující jest v první řadě přece jen hodnota stavebního pozemku.

K jiným důsledkům naproti tomu v otázce této docházejí ti, kdo pokládají výši nájemného za živel primární, hodnotu pozemku pak za živel odvozený.<sup>71)</sup> Hodnota pozemku řídí se dle nich skutečnou neb budoucí výnosností tohoto pozemku, kapitalisovanou dle obvyklé míry úrokové. Vysoká hodnota pozemku není tedy příčinou vysokého nájemného, nýbrž naopak vysoké nájemné (třeba teprve v budoucnosti docílitelné) jest příčinou vysoké hodnoty pozemkové. Výše nájemného pak řídí se poptávkou solventních spotřebitelů dle ustáleného obyčeje, jakou kvotu ze svých důchodů věnují k ukojení potřeby bytové. Při stoupajících důchodech a stoupající této kvotě stoupá i nájemné a tudíž i hodnota pozemků.<sup>72)</sup>

Nedá se upřít, že tento myšlenkový pochod jest logický a jednoduchý, avšak bližší uvažování přece vzniknutí dává pochybnost o jeho správnosti. Především neuspokojuje odůvodňování výše nájemného pouhou konsumpční schopností a vůlí

a s ním souhlasí do jisté míry i *Philippovich* ve svém korreferátě na sjezdu spolku pro soc. pol. r. 1901 (Spisy spolku pro soc. pol. sv. 98, 45, 52). Jakýmsi kompromisním, ale ovšem nejednotným způsobem vysvětluje výši nájemného *Wieser* (Sten. Protokoll der Enquête über die Reform der Gebäudesteuer, 437, 441, 454), dle něhož na obvodě města rozhodují o výši nájemného jedině náklady stavební, naproti tomu uvnitř města náklady ty zvyšují se o jisté plus (městskou rentu pozemkovou), jež má vznik svůj ve vyšší poptávce a soutěži nájemníků užitečnost takových bytů výše cenících a k placení schopných. Krajiní liberalism hospodářský odtud čerpal také jednu ze svých zbraní proti soustavě koncesní v živnostech stavebních, doufaje, že i v tomto oboru neobmezenou soutěží dojde se nejlevnějšího a nejdokonalějšího ukojení potřeby bytové (sr. *Böhmert* Čl. »Baugewerbe« v *Rentschové Handwörterbuch der Volkswirtschaftslehre*, pak *Sax* na u. m. 189).

<sup>71)</sup> Sr. *Philippovich* ve svém korreferátě na sjezdu spolku pro soc. pol. r. 1901. (Spisy téhož spolku sv. 98., 45), *Schwarz* (na u. m. 75. násl.)

<sup>72)</sup> *O. Voigt* (Die Bedeutung der Baukosten für die Wohnungspreise, 358) dokonce tvrdí, že výše hodnoty pozemků závisí od výše nákladů stavebních.

spotřebitelů, neboť pak by i ceny jiných statků takovým způsobem mohly býti vykládány. Výše důchodů a zvláště libovůle neb obyčej, jakou kvotu jich k ukojení určité potřeby kdo věnovati chce, jsou veličiny příliš pružné, než aby mohly býti pevným základem k vyložení tak objektivního jevu hospodářského, jakým jest cena. Vždyť většina obyvatelů určitou a sice velmi vysokou kvotu svých důchodů k účelům úhrady nájemného nevěnuje dobrovolně, nýbrž učiniti tak musí.

Mimo to však ani zkušenost nedokazuje, že hodnota pozemků řídí se vždy jediné jich výnosností. Mysleme si dva pozemky stejné velikosti a konfigurace vedle sebe, z nichž následkem pásmového stavebního řádu první zastavěn býti smí čtyřpatrovým, kdežto druhý jen jednopatrovým rodinným domem. Ustanovení takové dojistá stlačí hodnotu druhého pozemku, ale nikoliv až do té míry, do jaké by ona klesnouti musila v poměru k zmenšené jeho výnosnosti. Vždyť známo, že pozemky, na nichž se nalézají rodinné obytné domy a zahrady uvnitř města, třeba jich skutečný výnos byl poměrně nízký a třeba — opět následkem ustanovení stavebního řádu — by ani zvýšen býti nemohl, přece mají poměrně velmi vysokou hodnotu. Zde výnosnost a tedy výše nájemného nemůže býti živlem primárním, jako jím není také při jiných vzácných statcích hospodářských.

Nyní však naléhá na nás otázka další: která okolnost to tedy jest, jež má vliv na hodnotu stavebních pozemků ve velkých městech a tím i na cenu domů a výši nájemného? Co jest příčinou vysoké neb nízké hodnoty pozemkové?

Známa zkušenost dává odpověď k této otázce: jest to místní poloha městských pozemků. Místní poloha jest tím vlivným činitelem, od něhož závisí hodnota pozemková. Jsou známy báječné ceny pozemků na pařížských vnitřních boulevardech, v berlínské třídě Bedřichově, neb vídeňské třídě Korutanské. Za jeden čtverečný metr tamní plochy lze obdržeti snad celý hektar jiné půdy, zemědělství věnované. Tato obrovská cena pozemků velkoměstských žene pak i ceny objektů domovních na ní postavených do závratné výše, takže proti této výši vlastní náklady stavební mnohdy ustupují do pozadí. Jinak tam, kde ceny pozemkové udržely se ještě na nižším stupni, jako v částech města odlehlejších, obchodního ruchu vzdálenějších, na obvodě atd. Tam vskutku náklady

stavební budou živlem důležitým a pro cenu domů i výši nájemného snad směrodatným.

Než empiricky zjištěnou skutečností, že hodnota pozemků dle příznivější neb méně příznivé polohy jich stoupá a klesá a že stoupání to pokračuje tím více, čím blíže pozemky ty jsou středu města a jeho oživeným částem, není ještě se stanoviska teorie mnoho vysvětleno. Tato tázati se musí po příčině této skutečnosti: proč hodnota pozemků, čím blíže jsou středu života velkoměstského, stoupá? Hledati vysvětlení této příčiny ve vyšší přítomné neb budoucí výnosnosti těchto pozemků nelze pokládati dostatečným, neboť ihned zase vyskytne se otázka: proč pozemky takové poskytují aneb slibují vyšší výnosnost, než pozemky jiné? Bude tedy třeba uspokojivou odpověď k těmto otázkám hledati jinde. A hledání této odpovědi vede nás na pole problému rentového.

Není úkolem této úvahy rozvinouti celý problém rentový, o jehož theoretické utřídění a vymezení se stanoviska všeobecného pojmu t. zv. důchodu přednostního hlavní zásluhu má Schäffle.<sup>73)</sup> Stačí nám zde jen nalézt v problému rentovém souvislost s otázkou cenovou městských pozemků stavebních, po případě zjistiti rozdíl, které vykazuje městská renta pozemková u srovnání se zemědělskou rentou pozemkovou.

Při tom však třeba čeliti již předem jistému nedorozumění. Již Ricardo sám důrazně vytkl, že renta pozemková není vlastním činitelem cenotvorným v tom smyslu, že by ona byla příčinou stoupání cen — Ricardo měl při tom ovšem na mysli především ceny obilní —, nýbrž že naopak vysoké ceny obilní jsou příčinou vzniku renty pozemkové. Tedy stoupání cen jest příčinou a renta jest následek, a nikoliv naopak. Z téhož důvodu nelze tedy také ani stoupání cen městských pozemků považovati za následek stoupající pozemkové renty městské, nýbrž naopak nutno usuzovati: poněvadž ceny městských pozemků stoupají, vzniká městská renta pozemková.

Avšak stoupání cen městských pozemků a vznik městské renty pozemkové jsou v tak úzké souvislosti, že bližší přihlédnutí k problému městské renty pozemkové jeví se býti přes to při řešení otázky stoupající ceny pozemků městských nezbytností.

<sup>73)</sup> Schäffle, Die nationalökonomische Theorie der ausschliessenden Absatzverhältnisse.

[www.libtool.com.cn](http://www.libtool.com.cn)

Tu pak nebude od místa především si uvědomiti, které druhotné znaky má městská renta pozemková s ostatními kategoriemi renty přednostní a zejména se zemědělskou rentou pozemkovou společné a čím se od nich liší.

Společné znaky každého přednostního důchodu a tudíž i městské renty pozemkové jsou tyto :

Každá přednostní renta chová v sobě živel monopolový, tudíž vyloučení aneb aspoň obmezení volné soutěže a výhradnost využitkovací v určitém směru neb oboru. Monopol jest základní příčinou vzniku důchodu přednostního. Monopol ten může býti povahy právní aneb jest to monopol skutečný. S přednostní rentou na základě právního monopolu, tedy výhradností přímo pozitivním právem stanovenou, setkáváme se jednak ve prospěch státu při různých monopolech finančních, jednak ve prospěch soukromého podnikání z důvodů spravedlnosti, slušnosti i v zájmu obecnoprospešném za účelem podněcování podnikavosti a pokroku technického. Jest to právní ochrana proti volné soutěži v onom širokém oboru činnosti duševní i podnikání hospodářského, jež Schäffle souborným názvem zove »vylučujícími poměry odbytovými« (»ausschliessende Absatzverhältnisse«). Náleží sem právo autorské jak v oboru t. zv. vlastnictví duševního, tak v oboru výroby průmyslové (patenty, ochrana vzorků a známek), ochrana firem, právo koncessní atd.

Ve všech těchto oborech výhradnost spočívá v právní ochraně proti volné soutěži. Kdyby ochrany této nebylo, nebylo by také přednostní renty, která teprve ochranou tou jest zaručena, a to často ve značné výši. Nebo jak ohromnou majetkovou hodnotu představuje často kapitalisovaná renta přednostní při některých patentech průmyslových aneb koncessích živnostních a dopravních! Jakmile tato právní ochrana pomine, a zpravidla, jako při patentech, jest jen dočasná, ihned volná soutěž nivelisační svou tendencí postará se o to, aby přednostní renta, jedině na právní výhradnosti založená a touto zaručená, zmizela.

Jinak tomu jest při přednostním důchodu, jež má svůj původ v monopolu skutečném. Zde není příčinou výhradnosti norma právní, nýbrž skutečnost od právních norem neodvislá. Ale i tu lze rozeznávatí případy dva. Buď skutečný monopol, mající za následek vyloučení neb obmezení volné soutěže, spočívá na zá-

[www.libtool.com.cn](http://www.libtool.com.cn)  
 kladě umělem, jež způsoben jest úmyslně lidskou činností, aneb důvod vzniku jeho jest přirozený, od vůle a snahy lidské neodvislý. S prvním druhem monopolů skutečných setkáváme se na příklad u různých velikých podniků, jež svou pouhou hospodářskou převahou, nákladností zařízení, zaručeností odbytovou atd. soutěž vylučují aneb aspoň velmi znesnadňují. Podniky takové nalézáme zhusta v oboru dopravním (velké podniky průplavní, paroplavební, železniční), ale i na polích jiného podnikání (velké denní časopisy!). Zejména však typickým a v nové době vždy větší důležitosti nabývajícím způsobem takových umělých monopolů skutečných jsou kartely. Vždyť podstatným účelem úmluv kartelových, ať již forma jich jest sebe rozmanitější, jest právě vyloučení neb obmezení volné soutěže. Tím dospívá se ke skutečnému monopolu, jež zaručuje kartelovým podnikům rentu přednostní. Ovšem živel monopolový zde závisí od vzájemné dohody účastníků. Jakmile do dohody této stane se průlom, pronikne opět volná soutěž, jež uměle zvýšené ceny výrobků stlačí aneb nabídku rozmnoží, a renta přednostní mizí.

Vlastní význam renty přednostní leží ovšem na onom poli, kde původ její nemá základu umělého, nýbrž základ přirozený, kde poměry a okolnosti, které ji podmiňují, nejsou výsledkem snah a činnosti lidské, nýbrž spočívají v přirozených vlastnostech a skutečnostech ať osobních či věcných.

Známy jsou takové přirozené osobní vlastnosti, jež dávají vznik rentě přednostní. Operní pěvec a slavný virtuos děkuje jim škvělé své důchody právě tak, jako geniální technik, proslulý svými vynálezy, a obratný finančník, stojící v čele světového bankovního podniku. Vrozené nadání umělecké, vědecké, státnické, vynikající vlastnosti duševní i tělesné jsou zde pramenem renty přednostní. Zejména pak zvláštní schopnosti podnikatelské padají zde na váhu. Mnohá světová firma obchodní a průmyslová děkuje jen osobním vlastnostem svého zakladatele svůj lesk a své bohatství. Jeho odchodem často zaniká i její sláva.

Ovšem nejsou příčinou důchodu přednostního jedině přirozené vlastnosti osobní. I mnohé skutečnosti věcné mají povahu faktického monopolu a jsou tudíž prameny renty přednostní. Sem patří továrny, zřízené v krajích se zvláště výhodnými podmínkami výrobními (levné dělné síly, zdarma působící moto-

rická sřla vodní, suroviny výtečné jakosti atd.). Vždyť právě takové věcné výhody jsou příčinou t. zv. místní dělby práce. Lze poukázati jen ku kvetoucímu průmyslu železářskému v obvodech rozsáhlejších pánví uhelných, k textilnímu průmyslu v hornatých krajinách oplývajících vodními silami, k cukrovarům v krajích úrodné řepné půdy, k papírnám v sousedství rozsáhlých lesů a j. Podobně výhodné podmínky odbytové stávají se zdrojem rentovým. Samozřejmě jest větší soutěžnost podniku výrobního těšícího se výhodné komunikaci, ležícího při splavné řece neb uzlu spojovacích tratí železničních, než podniku od dopravního ruchu a světového styku vzdáleného. Stejně padá na váhu zaručenost určitého obvodu odbytového, jež mnohdy jest pro podnik otázkou životní. Jasně vyniká to v podnikání tržebním. Obchodní firma, jež často reprezentuje značnou majetkovou hodnotu, není mnohdy ničím jiným, než souborem zaručené a bezpečné klientely. Proto jest tak důležitá místní poloha obchodních závodů ve velkých městech, při nichž někdy rozhoduje, v které čtvrti, v které ulici, na které její straně, ba i v kterém domě se nalézají. A stejně platí pro hostince, kavárny, hřtely, divadla, advokátní kanceláře atd.

Tu setkáváme se tedy s rentou přednostní, která podstatně souvisí s místní polohou podniku, a tím samým přicházíme k onomu zdroji rentovému, jenž má vznik v půdě nemovité a jenž znám jest pod názvem renty pozemkové.

Nelze zde ovšem sledovati celý dogmaticko dějinný vývoj teorie tohoto nejdůležitějšího, nejvíce v oči bijícího a tudíž také nejznámějšího důchodu přednostního, třeba vývoj onen poskytuje obraz vysoce zajímavý. Zajímavý různými fázemi poznávacího procesu, který teorie renty pozemkové prodělávala od mlhavých názorů fysiokratů o »čistém důchodě pozemkovém« i Smitha o »nezničitelných silách přírodních« v půdě obsažených, ku jasnějším zábřeskům, jimiž dosavadní temno osvětlilo bádání Andersonovo, Malthusovo a Ricardovo a odtud opět přes celkem málo účinné útoky Careya a socialismu až na naše dny. Bohatá literatura sem spadající hojněho o tom poskytuje poučení.<sup>74)</sup>

<sup>74)</sup> Sr. zejména *Berens*: Versuch einer kritischen Dogmengeschichte der Grundrente, spis, jenž právě dogmaticko historickou stránkou renty pozemkové s velikou důkladností se obírá, tak zejména předchůdci Smithovými

Zde budiž k podstatě a vzniku renty pozemkové přihlédnuto jen co nejstručněji. Při tom ovšem třeba činiti důležitý rozdíl mezi různými kategoriemi renty pozemkové, zejména mezi rentou pozemkovou zemědělskou a rentou pozemkovou městskou neb stavební, po případě i rentou pozemkovou horní.

Vznik zemědělské renty pozemkové vysvětlen byl pomocí deduktivní metody již Ricardem a třeba výklad onen setkal se u mnohých s odporem, přece útoky ty vlastním jádrem nauky této otřásti nedovedly. A jádro to spočívá na jedné straně v rozdílech výnosnosti půdy, na druhé pak straně v jednotě cenové plodin zemědělských. Celkovou potřebu plodin zemědělských nelze uhraditi vzděláváním jen pozemků nejúrodnějších a nejbližších, nýbrž nutno přikročiti ku vzdělávání též pozemků méně úrodných a vzdálenějších, po případě nutno k úhradě rostoucí potřeby přistoupiti k intensivnějšímu vzdělávání půdy, vyžadujícímu větších obětí práce a kapitálu, aniž by při tom výnos stoupal ve stejném poměru. Poněvadž pak cena plodin zemědělských na trhu řídí se nutnými náklady výroby za podmínek poměrně nejnepříznivějších, tedy z pozemků nejméně úrodných i nejvzdálenějších největších obětí práce a kapitálu vyžadujících, pokud jich vzdělávání za takových méně příznivých podmínek k úhradě celkové potřeby vůbec jest třeba, budou požívati vlastníci pozemků, u nichž podmínky výrobní jsou příznivější, tedy zpravidla vlastníci pozemků úrodnějších a výhodněji položených, zvláštní renty přednostní, a tou jest pozemková renta zemědělská.

Tomuto výkladu o vzniku zemědělské renty pozemkové nelze v celku upříti správnosti, sprostíme-li jej různých přídavků s vlastní podstatou této nauky nutně nesouvisejících. Takovým přídavkem

v Anglii, fysiokraty, Smithem samým, Sayem, Sismondim, Malthusem, Andersonem, Ricardem, Thünenem, Seniozem, Hermannem, Schäfflem, Millem, Volkovem, Careyem, Dühringem a j. Nejdůležitější z děl rentou pozemkovou se zabývajících jsou: *Anderson*: Inquiry into the nature of the corn laws, *Malthus*: Inquiry into the nature and progress of rent, *Ricardo*: On the influence of a low price of corn on the profits of stock, *Thünen*: Der isolirte Staat, *Carey*: The Past, the Present and the Future, *Wolkoff*: Opuscules sur la rente foncière, citované spisy Schäffleův a Berensův, *Schullern-Schrattenhofen*: Untersuchungen über Begriff und Wesen der Grundrente, *Loria*: La vendita fondataria e la sua elisione naturale; *Mithoff*: »Die volkswirtschaftliche Vertheilung« v Schönbergově Handbuch der pol. Oekon.



byl na příklad předpoklad, že vzdělávání půdy dělo se původně vždy postupem od pozemků nejúrodnějších k pozemkům méně úrodným. Historickou neudržitelnost tohoto předpokladu snažili se odpůrci nauky rentové dovésti zejména v Americe, tedy v zemi, kde proces kolonizační odehrával se ještě v době nedávné. Ve skutečnosti ovšem i tato námitka postrádá podstaty. Dokazuje-li Carey, že noví osadníci nevzdělávali nejprve půdu nejúrodnější, nýbrž zpravidla dříve pozemky méně úrodné, poněvadž půda úrodnější vyžadovala původně více práce i kapitálu (vymýtní lesů, vysoušení močálů, hluboké orání) ku svému vzdělání, lze namítnouti, že pojem »úrodnosti« nutno bráti relativně. S relativního hlediska osadníků byla prostě půda absolutně snad úrodnější skutečně méně úrodnou, poněvadž právě vyžadovala většího množství práce a kapitálu, než půda sice méně snad úrodná, ale při stejných obětech práce a kapitálu ve skutečnosti naturálně výnosnější než prvá.

Leč i kdyby oprávněnost Careyovy námitky byla připuštěna, nauka Ricardova tím by dokonce ještě nepadla, ježto vlastní podstata její spočívá v současné rozdílnosti nákladů výrobních a jednotě cen a nikoliv v postupu vzdělávacím. Ovšem ale nutno nauku onu přijímati vždy jen za to, čím skutečně jest, totiž za abstraktní poučku, cestou deduktivní získanou. Jest třeba používati jí tudíž s touž opatrností, jako jiných podobných pravd abstraktní povahy. Nutno si zajisté uvědomiti, že v životě skutečném četné okolnosti tomu překážejí, aby nastaly všechny ony důsledky, které by jinak z nauky o rentě pozemkové nutně plynuly. To platí zejména o samé tendenci nepřetržitého a stálého stoupaní zemědělské renty pozemkové. Tendence taková plynula by nutně z celkového stoupaní potřeb rostoucího obyvatelstva. Avšak naproti této tendenci působí často různé živly a síly ve směru opačném, jimiž ona plně jest vyvážena. Tak zejména zdokonalení a zlevnění prostředků dopravních, následkem jehož nastalo nebývalé světové sblížení míst výroby a spotřeby a překonání i největších vzdáleností. Dnes nelze mluvit o uzavřeném trhu plodinovém. Úhrada potřeby obilní dokonce nekryje se více jen místním okruhem výroby, nýbrž i výrobou cizozemskou, trhem obilním se stává celý svět. Proto na místní ceny plodinové nemají rozhodujícího vlivu jedině výrobní náklady domácí, nýbrž — nebeře-li se zřetele k celní politice ochranné, jež má právě za



[www.libtool.com.cn](http://www.libtool.com.cn)

účel uhájení domácích renty pozemkové — výrobní náklady produkce cizí. Tyto náklady však i po započtení nákladů dopravních mohou být nižší, než náklady výroby domácí, ježto podmínky výroby zemědělské na příklad v Kanadě neb Argentině na panenské, nevyčerpané půdě, při extensivních soustavách orebních, bývají daleko výhodnější, než v starých zemích evropských. Proto právě jest cizí soutěž s to, není-li zde umělé překážky cel obilních, ceny obilí na domácím trhu stlačovati a tím způsobiti klesání pozemkové renty zemědělské, jak ostatně poslední čtvrtstoletí evropského zemědělství dosvědčuje.

Avšak takovými zevními skutečnostmi vnitřní, teoretická hodnota nauky o zemědělské rentě pozemkové dojista neutrpěla a zůstává nauka ta přes to jedním z nejdůležitějších objevů teorie národohospodářské.

Jen v souvislosti a pro úplnost záhodno jest dotknouti se jiné kategorie pozemkové renty, totiž renty horní. Také v tomto oboru výroby prvotné, jejímž předmětem jest získání nerostů pod povrchem půdy skrytých, setkáváme se s důchodem rentovým. Neboť také ve výnosnosti dolování jsou značné rozdíly, jsou zajisté doly výnosnější a méně výnosné. Přirozeně nezáleží zde však na různých stupních úrodnosti, jako při pozemcích zemědělské výrobě věnovaných, neboť nejedná se tu, jako tam, o stále se obnovující látky a síly přírodní spolupůdné v zemědělství. Při hornictví jde vždy o zásobu mineralií pevně danou a vyčerpatelnou. Nicméně i tu podmínky výrobní mohou být různé a dle toho nestejny i náklady výrobní. Rozhoduje tu arci nikoliv tak poloha podniku horního, jako spíše bohatost, přístupnost a vyčerpatelnost nerostných ložisek, ku př. nalézají-li se tato mělce pod povrchem půdy, či je-li nutno hluboko k nim sestupovati, jsou-li nerostné zásoby hustě soustředěny na malém území, či rozbíhají-li se v tenkých žilách do dalekého obvodu, jsou-li jámy bezpečně přístupny, či jsou-li ohroženy různými nebezpečnými živly (třaskavé plyny, zavodnění atd.). Čím nepříznivější takové podmínky, tím třeba nákladnějších zařízení a staveb. Tím zdražují se však náklady výrobní a právě různá výše těchto nákladů jest zdrojem důchodu přednostního. Tak vzniká pro horní podniky s příznivějšími podmínkami výrobními pozemková renta horní.

Zvláštní konečně kategorií renty pozemkové jest pozemková

renta městská neb stavební. Její vznik a způsob, jakým se projevuje, jsou dávno známy.<sup>75)</sup> Hospodářský i kulturní vývoj lidské společnosti podmiňuje bydlení obyvatelstva v trvalých, pevných sídlech. Sídlení to jen u obyvatelstva zemědělského možno jest rozptýleně a po různu, zejména tam, kde následkem zvláštních poměrů (podnebných, horopisných atd.) již původní osídlení stalo se tím způsobem, že každá usedlost založena byla uprostřed pozemků ji obklopujících a rolníku zdroj výživy poskytujících. Namnoze ale již i u obyvatelstva zemědělského setkáváme se s osídlením soustředěným, při kterém bydlisté jednotlivců nejsou roztroušena, nýbrž stěsnána na malém prostoru, tvoříce vesnici neb dědinu, kolem níž pak teprve rozprostírají se vzdělávané pozemky, pastviny a lesy. U obyvatelstva zemědělského není tedy soustředěné sídlení sice hospodářskou nutností, ano má i některé hospodářské nevýhody, jako častou rozptýlenost pozemků, nutnost četných cest a mezí a tím úbytek orné půdy, ztrátu času následkem větší vzdálenosti pozemků od hospodářských stavení, zvýšené náklady výrobní při nákladnější dopravě. Nicméně nepříznivé tyto účinky jsou s druhé strany opět mnohými výhodami tak značně vyváženy, že i u zemědělského obyvatelstva osídlení soustředěné ve většině zemí celkem převládá. Jsou to výhody povahy sociální a osvětčné.<sup>76)</sup>

Soustředěné a hromadné sídlení umožňuje mnohem dokonalejší a snadnější ukojení potřeb osvětčných než sídlení rozptýlené. To platí o elementárném vzdělání školním, společném konání bohoslužeb, společenských stycích, sdružování za různými účeli, rychlejším sprostředkování zpravodajství, dokonalejší organizaci zdravotní a požární, poskytování vzájemné pomoci v nejrůznějších poměrech životních a hospodářských atd.

Jsou-li výhody soustředěného sídlení již pro obyvatelstvo zemědělské nepopíratelné, nelze si ostatní třídy obyvatelstva, nalézající

<sup>75)</sup> Sr. *Hermann*: Staatswirtschaftliche Untersuchungen, 2. vyd., 520), *Mithoff* na u. m. 600, *Schullern* na u. m. 53, *Wagner*: Grundlegung, II., 470 a násl., jenž poukazuje k tomu, že teorie rentová právě na městské rentě pozemkové nejzřetelněji dochází výrazu. Zajímavý jsou také výklady *Wieserovy* o městské rentě pozemkové při anketě o reformě rakouské daně domovní. (Stenographisches Protokoll der Enquête über die Reform der Gebäudesteuer, 436 násl.)

<sup>76)</sup> Srv. též *Wagner* (Grundlegung, II. 476).

výživu svou především ve výrobě průmyslové a v tržbě, vůbec jinak myslí, než osazeny v sídlech soustředěných. U nich hromadné bydlení náleží k samým základním podmínkám jich hospodářského života. Dnes i v zemědělství jest dávno již překonána původní forma hospodářství uzavřeně domácnostního. Průmysl a tržba dokonce předpokládají ku samému vzniku svému hospodářství obchodové, spočívající na dělbě zaměstnání. Jen v takovém hospodářství obchodovém, založeném na ustavičných, nejrozmanitějších směnách statků hospodářských, nastati může důsledné třídění výrobců a spotřebitelů a ona specialisace výroby a tržby, se kterou dnes na každém kroku se setkáváme. Avšak hospodářství obchodové jest myslitelné jen při osídlení hromadném a soustředěném.

A čím dále vyvíjí se a postupuje dělba zaměstnání, čím mnohovětrnějším stává se život hospodářský a sociální, tím většího významu nabývá i soustředěnost sídlení obyvatelstva, tím vyskytuje se hustěji a nabývá intenzivnějších forem. A právě takovou intenzivnější formou soustředěného sídlení jest na rozdíl od vesnice *město*.

Co jest město a čím se vyznačuje? Nemáme při tom na mysli ovšem onen historickoprávní pojem města, jak ve věku středním se vyvinul, s různými těmi právními výsadami měšťanstva naproti selskému venkovu. Tyto kdysi tak důležité rozdíly právní v nové době namnoze pominuly aneb zbyly z nich jen pouhé formální přežitky (názvy, tituly, znaky). Jen v některých málo směrech zachován ještě právní rozdíl mezi městy a venkovem (zvláštní zřízení obecní ve formě vlastních statutů, právo k odbývání trhů, výsadní právo volební ve zvláštní kurii a j.). A zajímavé jest, že právě v nové době opět vzniká proud proti oné nivelizační tendenci individualistního směru zákonodárství, kterou všechen rozdíl mezi městy a venkovem po právní stránce byl setřen.

A vskutku není pochybnosti, že hluboký hospodářský a sociální rozdíl takový zde jest. Především má původ svůj ovšem ve způsobu výživy obyvatelstva. Na venkově převládá výroba zemědělská. Výjimky z toho jsou jen velmi skrovné. Tak někteří řemeslníci, pracující pro místní spotřebu, duchovní, učitelé, lékaři, hostinští a j. Všichni ostatní obyvatelé jsou skoro bezvýjimečně zemědělci. To má vliv na celý způsob života i povahu obyvatelstva vesnického. Stálý bezprostřední styk s přírodou, její mocný vliv

na výsledek pracovní činnosti, vědomí malomoci a odvislosti lidské, působení podnebí, namáhavá a tvrdá práce fysická, skrovný poměrně styk s ostatním světem, vytvořují onu zvláštní povahu venkovského člověka, onu setrvačnost, lpění na zděděných zvycích a obyčejích, nepohyblivost a klidnost, nedůvěřivost i nedružnost, ale s druhé strany opět zásadovou věrnost, přfchyllost, pracovitost a nepoddajnost, jimiž se vyznačuje lid venkovský.

Docela jiný obraz poskytuje obyvatelstvo městské. Zaměstnání zemědělské jest u něho vyloučeno, neboť nutný základ pro ně, ku vzdělávání způsobilá nemovitá půda, schází. Hlavními zdroji výživy obyvatelů měst jest výroba průmyslová a tržba, vedle toho i povolání svobodná. Na malém poměrně prostoru vedle sebe žije a vydělává veliký počet lidí. Jaký to shon a chvat proti klidu venkova! Čilost a pohyblivost, stálý ruch a napjetí fysické a duševní, nejrůznější, do podrobností jdoucí specialisace a diferenciacie práce a zaměstnání, nepřetržité styky společenské, příležitost různých zábav, hromadění vymožeností osvěty a umění, soustředění velikého bohatství i veliké bídy, vše to dodává naprosto jiný ráz a charakter obyvatelstvu městskému. Vyniká pohyblivostí, čilostí, podnikavostí, inteligencí, chápavostí, ale také touhou po požitcích a novotářství, nestálostí, nespokojeností a lehkomyšlností.<sup>77)</sup>

Ovšem dlužno města rozeznávati co do jich velikosti. Jsou malá města rázu venkovského, mezi jichž obyvatelstvem silně zastoupen jest ještě živel zemědělský, a která rázem svým od vesnic valně se neliší. Leč čím město větší, čím značnější počet obyvatelstva soustředěn jest na úzkém prostoru, tím pronikavěji vystupuje zvláštní městský ráz do popředí. Proto mezi městy rozeznáváme opět města malá, střední a velká. A právě u měst velkých ony městské znaky docházejí zvláštního zhuštění a k nim především upoutána jest naše pozornost.

Rozlišování měst děje se dle počtu obyvatelstva — tak ku městům velkým čítáme obvykle města s počtem nejméně 100.000 obyvatelstva — ačkoliv ovšem počet ten jest jen znakem zevním a nemusí nutně již městu dodávati ráz velkoměsta. Jsou města s více než 100.000 obyvateli, která ještě velkoměstského

<sup>77)</sup> Pěknou, ovšem do jisté míry jednostrannou charakteristiku venkovského (zemědělského) a městského (průmyslového) obyvatelstva podává List. (Das nationale System der politischen Oekonomie, 6. vyd., 170 násl.)

rázu postrádají, a jiná s daleko menším počtem, která mají skutečně již všechny podstatné znaky velkoměst. Takovými znaky zejména jsou: východisko důležitějších komunikačních prostředků, tedy silnic, železnic, vodních cest, soustředění různých druhů velkovýroby tovární a velkotřžby, sídlo ústředních úřadů říšských neb zemských, vyšších ústavů vzdělavacích, vědeckých a uměleckých, zpravidla i sídlo panovníkovo.<sup>78)</sup>

Všechny tyto skutečnosti mají pro ostatní obyvatelstvo celé země zvláštní přitažlivost, takže populace velkého města přibývá nejen cestou přirozenou, převládajícím počtem narození nad úmrtími, nýbrž i cestou umělou, to jest hromadným přistěhováním. Přebývání ve velkém městě má naproti životu venkovskému, zdánlivě aspoň, některé přednosti. Podmínky životní zdají se ve městě býti příznivějšími a výhodnějšími: nominálně, někdy i skutečně, vyšší mzdy, lepší výdělky, lehčí způsob práce, vyšší životní míra, přístupnost požitků kulturních i zábavných, rychlejší možnost zbohatnutí atd. Na opačný rub těchto mnohdy klamných výhod obyčejně se nehledí, na dražší ceny potravin, vysoké nájemné, nepříznivé poměry zdravotní, častou bezvzdělečnost, různá nebezpečí mravní (zločinnost, prostituce) a j. Tak dá se vysvětliti ten nepřetržitý a stálý příliv venkovského obyvatelstva do velikých měst, jež i pro venkov má stinné účinky, jevící se v jeho odlidňování, nedostatku zemědělských pracovních sil atd.

Tento vývoj velkých měst jest pro novou dobu úkazem po stránce etnografické, kulturní i sociální stejně zajímavým. Ovšem i věk starý a střední znaly již velká města. Ale ona byla jiného rázu, než jsou dnes.<sup>79)</sup> Ve věku starém základ jich především byl politický, ona byla sídlem vlády a moci. V každé říši bývalo jen jediné veliké město, jež bylo městem hlavním (urbs), vedle něho ostatní města jen zřídka dosáhla značnějšího počtu obyvatelstva a nepadala valně na váhu. Hlavní města byla střediskem celého státního i politického života a jich obyvatelstvo často žilo a tylo na útraty ostatního obyvatelstva celé říše.

<sup>78)</sup> Sr. Die Grossstadt. Soubor úvah a přednášek od *Büchera, Ratzela, Mayra, Waentiga, Simmela, Petermanna, Schäfera*.

<sup>79)</sup> Sr. *Bücher*: Die Grossstädte in Gegenwart und Vergangenheit v uvedené sbírce »Die Grossstadt«.

www.libtool.com.cn  
 Středověk vývoji měst obzvláště byl příznivý, nikoliv ovšem měst velkých v nynějším slova smyslu, nýbrž spíše měst středních. To souviselo s tehdejšími uzavřenými hospodářstvími městskými, jež tak plasticky vylíčil Bücher. Ve středním věku politický význam měst ustupoval do pozadí před významem hospodářským. Město s nejbližším okolím tvořilo uzavřený obchodově hospodářský celek. a proslulé trhy městské byly místy, kde celý národohospodářský život se soustřeďoval. Tím vysvětluje se ono množství malých měst ve středním věku, rozsetých v poměrně skrovné vzdálenosti od sebe. Za to města skutečně veliká, jichž celkem bylo ještě po řídku, měla buď původ politický nebo byla sprostředkovateli obchodu zámořského (říšská města německá, republiky italské).

Mocný převrat ve vývoji měst, jenž zasáhl všechny kulturní státy, a nikoli pouze evropské, lze stopovati průběhem 18. a zejména 19. století. Převrat ten záleží v náhlém a skoro překotném vzrůstu měst, takže průběhem půlstoletí v mnohých zemích počet velkých měst s více než 100.000 obyvateli se zněkolikanásobil, a některá z nich vzrostla ve města světová, s millionovým počtem obyvatelstva. Ovšem se obyvatelstvo vůbec přirozeným pochodem ve všech státech celkem rozmnožilo. Ale zajímavým zjevem jest, že rozmnožení obyvatelstva městského postupovalo mnohem rychlejším krokem, než vzrůst obyvatelstva venkovského, a že dělo se tudíž na úkor venkova.<sup>80)</sup>

<sup>80)</sup> V Anglii a Walesu dle *Webera* (na u. m., 27) žilo ze 100 lidí:

| roku | v Londýně | v ostatních velkoměstech |
|------|-----------|--------------------------|
| 1801 | 9·73      | 0                        |
| 1811 | 9·93      | 2·8                      |
| 1821 | 10·20     | 3·27                     |
| 1831 | 10·64     | 5·71                     |
| 1841 | 11·75     | 6·52                     |
| 1851 | 13·18     | 9·40                     |
| 1861 | 13·97     | 11·02                    |
| 1871 | 14·33     | 11·50                    |
| 1881 | 14·69     | 14·91                    |
| 1891 | 14·52     | 17·30                    |

Londýn sám čítal dle *Aschrotta* (na u. m. 101):

| roku | obyvatelů |
|------|-----------|
| 1821 | 1,378.947 |
| 1881 | 3,816.483 |

Příčiny tohoto neobyčejného vzrůstu velikých měst jsou rozmanité, hlavně ovšem hospodářské a sociální. Jest to v první řadě

Dle *Bernsteina* (na u. m. 632) pak bylo v Londýně:

| roku | obyvatelů | přírůstek % | domů    | přírůstek % |
|------|-----------|-------------|---------|-------------|
| 1871 | 3,267.000 |             | 452.213 |             |
| 1881 | 3,834.000 | 17·36       | 526.145 | 16·35       |
| 1891 | 4,232.000 | 10·38       | 587.002 | 11·57       |
| 1896 | 4,443.000 | 4·75        | 596.030 | 1·54        |

Obyvatelstvo Chicaga rostlo v těchto číslicích:

| 1830 | 1840 | 1850   | 1860    | 1870    | 1880    | 1890      | 1894      |
|------|------|--------|---------|---------|---------|-----------|-----------|
| 50   | 4470 | 28.269 | 109.000 | 298.477 | 503.298 | 1,098.570 | 1,500.000 |

Paříž čítala dle *Raffaloviche* (na u. m.) obyvatelů:

| r. 1800 | r. 1856   | r. 1861   | r. 1881   |
|---------|-----------|-----------|-----------|
| 600.000 | 1,174.000 | 1,700.000 | 2,240.000 |

Dle *Lehra* (Čl. »Wohnungsfrage« v Conradově Handwörterbuch VI., 737) vykazují světová města evropská tyto číslice obyvatelstva:

| roku | Londýn    | Paříž     | Berlín    | Vídeň     |
|------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 1801 | 959.000   | 714.000   | 173.000   | 231.000   |
| 1851 | 2,362.000 | 1,171.000 | 425.000   | 476.000   |
| 1875 | 3,445.000 | 1,989.000 | 967.000   | 677.000   |
| 1886 | 4,120.000 | 2,345.000 | 1,315.000 | 726.000   |
| 1891 | 4,211.000 | 2,448.000 | 1,666.000 | 1,365.000 |

Dále čítaly obyvatelstva:

|           | Petrohrad | Moskva    | Cařihrad | Neapol  | Manchester | Glasgow |
|-----------|-----------|-----------|----------|---------|------------|---------|
| r. 1805 . | 210.000   | 300.000   | 500.000  | 380.000 | 84.000     | 77.000  |
| r. 1900 . | 1,067.000 | 1,036.000 | 943.000  | 564.000 | 544.000    | 760.000 |

O vzrůstu velkých měst v Německu svědčí tyto číslice:

Počet obyvatelstva činil:

| roku | Berlín    | Drážďany | Mnichov | Charlotten-<br>burk u<br>Berlína | Hamburk | Vratislav | Lipsko  | Frank-<br>furt n/M. |
|------|-----------|----------|---------|----------------------------------|---------|-----------|---------|---------------------|
| 1843 | 349.110   | 78.995   | 90.055  | ?                                | ?       | ?         | ?       | ?                   |
| 1846 | 397.001   | 89.327   | 94.830  | ?                                | ?       | ?         | ?       | ?                   |
| 1855 | 434.367   | 108.966  | ?       | ?                                | ?       | ?         | ?       | ?                   |
| 1864 | 633.279   | 145.728  | 167.054 | 13.463                           | 208.966 | 163.919   | 85.394  | 77.372              |
| 1871 | 825.937   | 177.040  | 169.093 | ?                                | 299.349 | 207.997   | 106.925 | 91.040              |
| 1880 | 1,122.330 | 220.818  | 230.023 | 30.562                           | 410.127 | 272.912   | 149.081 | 136.819             |
| 1885 | 1,315.287 | 246.088  | 261.981 | 42.371                           | ?       | ?         | ?       | ?                   |
| 1890 | 1,578.794 | 276.522  | 349.024 | ?                                | ?       | ?         | ?       | ?                   |
| 1895 | 1,677.304 | 336.440  | 407.307 | 132.393                          | ?       | ?         | ?       | ?                   |
| 1898 | 1,779.371 | ?        | ?       | 163.000                          | ?       | ?         | ?       | ?                   |

Dle výkazů německého říšského statistického úřadu (sv. CXI.) bydlilo v německé říši:

|         | ve velkých městech číta-<br>jících přes 100 000 obyvatelů | na venkově v místech<br>s méně než 2000 obyvateli |
|---------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| r. 1882 | 3,327.434                                                 | 26,318.418                                        |
| r. 1895 | 7,030.530                                                 | 25,972.801                                        |

[www.libtool.com.cn](http://www.libtool.com.cn)

soustředovací tendence tovární velkovýroby, tihnoucí přirozeně do měst a míst, vynikajících zvláště výhodnými podmínkami výrobními. Pádné příklady podávají mnohá místa vyrostlá v několika

Dle *Büchera* (Hospodářské úkoly moderního města, přel. J. Náhlovský), bylo v Německu měst s více než 100.000 obyvateli na počátku 19. století 2, r. 1850 5, r. 1875 12 a r. 1895 28.

Dle starší statistiky *Neeffovy* (na u. m. 176.) připadalo v německých městech původně na jeden obydlí pozemek:

| roku | Berlín |       | Hamburk |       | Drážďany |       | Lipsko |       | Vratislav |       | Frankfurt |       |
|------|--------|-------|---------|-------|----------|-------|--------|-------|-----------|-------|-----------|-------|
|      | bytů   | obyv. | bytů    | obyv. | bytů     | obyv. | bytů   | obyv. | by:ů      | obyv. | bytů      | obyv. |
| 1861 | 9·34   | 48    | ?       | ?     | ?        | ?     | ?      | ?     | ?         | ?     | ?         | ?     |
| 1864 | 10·26  | 50    | ?       | ?     | ?        | 30    | 6·25   | 34    | ?         | ?     | ?         | 17    |
| 1871 | 12·31  | 57    | ?       | 26    | ?        | 32    | 6·86   | 37    | 10·13     | 46    | 3·27      | 17    |
| 1875 | 12·78  | 58    | ?       | ?     | ?        | 32    | 7·20   | 38    | 9·94      | 45    | 3·25      | 17    |
| 1880 | 13·85  | 61    | ?       | ?     | ?        | ?     | 7·53   | 39    | 9·92      | 45    | 3·62      | 18    |

Hustota obyvatelstva na 1 ha zastavěné plochy dle *Eberstadta* (Grundsätze der städtischen Bodenpolitik, Schmollerův Jahrbuch XVII., 240) stoupla od r. 1880 do r. 1890 o procent:

| Vratislav | Drážďany | Kolín | Frankfurt | Hamburk | Berlín | Mnichov | Magdeburk |
|-----------|----------|-------|-----------|---------|--------|---------|-----------|
| 2·06      | 2·23     | 2·70  | 2·74      | 3·27    | 3·40   | 3·47    | 3·94      |

Dle téhož činil v Berlíně přírůstek v procentech:

|           | 1870—1875 | 1875—1880 | 1880—1885 | 1885—1890 |
|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| obyvatelů | 24·83     | 16·00     | 17·23     | 20·03     |
| bytů      | 32·35     | 27·00     | 11·30     | 22·60     |

Zajímavé líčení maloměstského rázu Berlína před 100 lety u *Sombarta* (Die deutsche Volkswirtschaft im XIX. Jahrhundert, 16.).

O vzrůstu obyvatelstva ve Vídni zmiňuje se již anonym ve spisku: »Über den steigenden Geldwerth und die steigenden Miethzinse der Häuser in Wien und über die Mittel beide zu beschränken« (Videň, 1802) takto: »Karl VI. übernahm die Hauptstadt mit einer Bevölkerung von nicht vie mehr als hundert tausend, M. Theresia mit einer Vermehrung von ungefähr 20.000 bis 30.000, Josef II. mit einer Vermehrung von 60.000, Leopold II. mit einer Vermehrung von 50.000, seit dem (r. 1802) mag sie, ohne Militär und Fremde bis auf 300.000 gestiegen sein« (35). R. 1900 čítala Videň obyvatelů 1,363.000!

Procentní přírůstek domů a obyvatelstva od r. 1890 do r. 1900 v rakouských velkých městech činil (Oesterr. Statistik, LXV., 3):

|           | Videň | Linec s př. | Št. Hradec | Terst s př. | Liberec s př. | Plzeň | Brno  | Krakov |
|-----------|-------|-------------|------------|-------------|---------------|-------|-------|--------|
| domů      | 13·00 | 18·97       | 15·65      | 15·22       | 18·05         | 21·63 | 14·31 | 26·80  |
| obyvatelů | 22·74 | 27·92       | 23·21      | 14·00       | 18·34         | 35·56 | 13·76 | 22·43  |

Na jeden dům připadalo obyvatelů

|      | Videň | Linec s př. | Št. Hradec | Terst s př. | Liberec s př. | Plzeň | Brno | Krakov |
|------|-------|-------------|------------|-------------|---------------|-------|------|--------|
| 1890 | 47    | 23          | 24         | 22          | 18            | 25    | 35   | 44     |
| 1900 | 52    | 26          | 26         | 37          | 18            | 29    | 37   | 45     |

Sr. také: *Weber*: The growth of cities in the nine-teenth century.



[www.libtool.com.cn](http://www.libtool.com.cn)  
letech z nepatrných osad v zalidněná města průmyslová (u nás Kladno, Mor. Ostrava!). Jinou příčinou jest zajisté rozvětvení a zlevnění prostředků dopravních, umožňujících mnohem větší pohyblivost širokých vrstev obyvatelstva, než tomu bylo v dobách dřívějších. V krátkém čase a za nepatrný náklad lze dnes překonati ohromné prostorové vzdálenosti a měniti tak libovolně a třeba jen přechodně místo i způsob zaměstnání. Ovšem nutno vzíti v úvahu též volnost stěhovací a všechny ony již zmíněné okolnosti, jež vábí venkovské obyvatelstvo do měst, malující mu život velkoměstský skvělými barvami. Tento vzrůst velkých měst jest novodobý zjev společenský, s nímž nutno počítati a proti němuž nějakými umělými prostředky a opatřeními sotva lze čeliti. Přes všechna taková opatření by dojista vývoj hospodářský šel k dennímu pořádku.<sup>81)</sup>

Tím velká města pro hospodářský, kulturní i politický život každého národa a státu nabyla v nové době zvláštní důležitosti. Ona jsou střediskem politické moci, osvěty, písemnictví a umění, sídlem nejdůležitějších oborů hospodářského podnikání, ohniskem pokroků technických, prostředím, v němž uplatňují se talenty, klíčí a zrají veliké myšlenky, provádějí a uskutečňují se činy a historické události společenské i politické.

Bylo podotčeno, že podstatným znakem velkých měst jest sídlení značného počtu obyvatelstva na obmezeném prostoru půdy. Tuto obmezenost nutno ovšem pojímati relativně, neboť mnohá světová města rozprostírají se na ploše velmi rozsáhlé. Avšak vždy počet obyvatelstva na městském území v poměru k celé ostatní zemi vykazuje tak nápadné zhuštění, že je považovati nutno za

<sup>81)</sup> To platí zejména o jakýchkoliv pokusech, jimiž by měla obmezována býti volnost stěhování. Zde nejvýš lze nepřímou působiti povznesením životní míry a pracovních poměrů zemědělského dělnictva a přiznáním mu stejných výhod, jakých požívá dělnictvo průmyslové (dělnické pojišťování, ochrana pracovní atd.). O některých dosti naivních návrzích a pokusech z dřívějších dob sr. zmíněný již anonymní spis: *Über den steigenden Geldwerth und den steigenden Mietzins der Häuser in Wien und über die Mittel beide zu beschränken*. Tak na př. aby vydáno bylo nařízení, že persistenté státní mají povinnost bydleti v městech »provinciálních« (37). Podobně prý se má státi se soukromými kapitalisty, vlastníky domů činžovních, peněžníky, bankéři atd. (44). Modernějších prostředků chápou se ti, kdo v nové době snaží se o decentralisaci obyvatelstva velkoměstského, o čemž ještě později.

zjev charakteristický. A čím město větší, tím relativní tato hustota stoupá.

Než k bydlení obyvatelstva jest třeba příbytků a k těmto třeba jest určité plochy půdy. Čím více obyvatelstva, tím více třeba tudíž plochy ku přebývání. Ve vlastním obvodě městském jest však daná plocha půdy obmezena. Vedle toho značná její část odpadá k účelům mimoobytným. Především k účelům komunikačním: na ulice, náměstí, nábřeží, sady, řeky, rybníky, městské dráhy, nádraží atd. Pak pro budovy veřejné: úřady, školy, chrámy, musea, divadla a j. Dále k jiným rozmanitým účelům: na fortifikace, cvičiště, nemocnice, lázně, hřbitovy, různé ústavy. Konečně a hlavně k účelům výrobním, živnostním a tržebním: na dílny, továrny, pí-sárny, krámy, skladiště, hostince a pod. Tím obmezená plocha městské půdy, určená k soukromým účelům obytným, ještě více se stenčuje.<sup>82)</sup>

Následkem toho poptávka po této půdě zpravidla vždy značně převyšuje její nabídku, to jest, potřeba její vždy jest větší, než pohotově jsoucí úhrada. Zásoba městské půdy dá se pak rozmno-  
-žiti jen dvojím způsobem: První spočívá v intenzivnějším využitko-  
-vání téže dané plochy k účelům obytným. Využitkování to dítí se může buď do hloubi a do výše neb do prostoru. Proto se setkáváme tak zhusta ve velkých městech s vysokými domy mnohopatrovými, s byty sklepními a podkrovními, s úzkými, zastavěnými dvory.

<sup>82)</sup> Takové rozmnožování budov a místností k účelům obytným ne-sloužících má za následek přímé odlidňování právě nejživějších částí velkých měst. Tak v londýnské City čítalo se obyvatelstva zde skutečně bydlícího t. j. přenocujícího dle sdělení *Webera* (na u. m. 68):

| r. 1851 | r. 1861 | r. 1871 | r. 1881 | r. 1891 | r. 1901 |
|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 129.000 | 113.000 | 70.000  | 51.000  | 38.000  | 27.000  |

kdežto obyvatelstvo ve dne zde zaměstnané činilo r. 1866 170.000 a r. 1891 301.000. Sr. také *Vandervelde*: Die Rückkehr nach dem Lande (Archiv für soc. Gesetzgeb. u. Stat. XVIII.) Dle *Schawa* (Municipal Government in Great Britain, (srv. *Oppenheimer* na u. m. 157), kleslo obyvatelstvo ve vnitřních okresech londýnských od r. 1881 do r. 1891: ve Westminstru o 20%, Strandu o 18·2%, St. Gilesu o 12·1%, Marylebonu o 8%. Naproti tomu obvod londýnského hrabství vzrostl z 1,600.000 obyvatelů r. 1861 na 3,200.000 r. 1891. Dokonce pak zevní obvod londýnský, nečítaný více k hrabství, ale ještě v policejní rayon, vzrostl z 400.000 obyvatelů r. 1861 na 1,400.000 r. 1891. Dle *Aschrotta* (na u. m. 102) počet domů k účelům obytným sloužících v londýnské City činil r. 1841 14580, r. 1881 již jen 6493.

Ovšem využitkování půdy v těchto směrech naráží někdy na překážky faktické, někdy i právní. Ani do hloubi ani do výše nelze přibytky lidské zřizovati bez obmezení. Třeba co do výše domů dosaženo bylo již až monstrosních výsledků (N. York!), přece nelze pochybovati, že i tu záhy nastává hranice technicky nepřekročitelná. Vedle toho bývají i překážky právní, ježto stavební řády z důvodů bezpečnostních i zdravotních zpravidla co do počtu pater kladou určitou mez a rovněž obmezují zřizování bytů sklepních a podkrovních. Ještě přísnější bývá ustanovení stavebních řádů co do využitkovatelnosti dané plochy se zřetelem na její prostor. Zde jsou to hlavně opět momenty zdravotní, zejména dostatečná přístupnost světla a vzduchu, které dávají podnět k obmezením v tomto směru. Obmezení taková jsou: nutná šířka ulic, minimální prostornost dvorů, jich souvislost a nepřípustnost jich zastavení obytnými stavbami dvorními, někdy i požadavek osamocení staveb, zřizování zahrádek atd. Všemi takovými předpisy se však opět zásoba zastavitelné plochy městské umenšuje a tedy nabídka její obmezuje.

Druhý způsob, jakým zásoba půdy městské k účelům obytným se dá rozmnožiti, jest prostě ten, že se přikročí k zabírání dalších pozemků na obvodě města došud nezastavěných. To se také děje a v tom právě má příčinu stále a nepřetržité rozšiřování velkých měst, vznikání nových ulic a nových čtvrtí, jež lze takofka každodenně pozorovati. Proto také mnozí monopolovou povahu městské půdy nemovitě vůbec popírají, namítajíce, že na obvodě města rozmnožování této půdy může libovolně pokračovati.<sup>88)</sup> Leč naproti tomu lze především poukázati k okolnosti, že takové rozšiřování města může míti v přirozených i umělých překážkách své meze. Takovými jsou: neschůdnost a nezastavitelnost terénu, široká řeka, fortifikace a vojenská cvičiště, hřbitovy, nádraží a j. Ovšem překážky toho druhu nebývají nepřekonatelné a nezbytná nutnost rozšíření města si odstranění jich často, třeba značným nákladem, vynutí. Zároveň také s druhé strany opět nutno k tomu vzíti zřetel, že v některých směrech podmínky pro rozšiřování měst bývají zvláště příznivé. Tak zejména na rovných pláních, v širokých údolích, podél splavných řek a oživených silnic, směrem k důležitým nádražím a velkým průmyslovým závodům atd. Tím vzniká často

<sup>88)</sup> Tak zejména *O. Voigt* (na u. m. 233), *Weber* (na u. m. 81. násl.).

hvězdovitá podoba mnohých měst, při nichž kolem původního městského jádra rozbíhají se paprskovitě v nejrůznější směry jednotlivá předměstí, často na veliké vzdálenosti, mezi nimiž teprve ponenáhlu prázdné prostory se zastavují a souvislost sprostředkuje. Skutečně skoro všechna velká města, nebrání-li tomu zvláštní překážky, mají takovou, ovšem někdy velmi nepravdělnou, paprskovou podobu.

Avšak přes to byl by omyl, považovati se zřetelem k této možnosti stálého rozšiřování města městskou půdu nemovitou za libovolně rozmnožitelnou a upírati jí proto povahu monopolovou. Neboť ukojování množící se potřeby bytové takovým rozšiřováním města na jeho obvodě provázeno jest úkazem velmi významným. Objevuje se totiž, že tímto způsobem ukojování potřeby bytové nemůže nikdy díti se tak dokonale, jako dříve, že čím dále obvod města se rozšiřuje, tím ukojování potřeby bytové domy zde stavěnými poměrně méně vyhovuje. A sice spočívá tato poměrná menší dokonalost v odlehlosti a vzdálenosti příbytků takových od vlastního střediska života velkoměstského.<sup>84)</sup>

<sup>84)</sup> Správně uvádí *Philippovich*, že pozemky na zevním obvodě města z mnohých důvodů co do své působivosti ukojování potřeby bytové nemohou s pozemky ve vnitřním městě soutěžit. (Téhož korreferát na sjezdu spolku pro soc. pol. r. 1901, Spisy téhož spolku sv. 98, 51.) Sr. také *Engl* (na u. m. 23): »Wir sind übrigens der Meinung, dass man es bei Wohnungen und Gebäuden nicht mit Waaren gewöhnlicher und solcher Art zu thun habe, welche sich durch Inanspruchnahme neuer Naturfonds und Aufwendung von mehr Kapital und Arbeit beliebig vermehren lassen, und sehen in der gegentheiligen Ansicht die Ursache dessen, dass Staat, Gemeinde und Private der Wohnungsnothfrage so hoffnungs- und thatenlos gegenüber stehen. Deshalb schon sind Gebäude und Wohnungen keine Waare in gewöhnlichem Sinne des Worts, weil sie sich an bestimmten Stellen der Städte gar nicht vermehren lassen; sie bilden viel mehr an der Stelle, wo sie sind, schon ein Monopol, und ihr Mietpreis ist weit geringer ein Concurrenzpreis, als ein Monopolpreis.« Stejného názoru o monopolní povaze městské půdy jest zejména *Ratkowsky* (na u. m. 31), *Beck* (na u. m. 221), *Mithoff* (Čl. »Grundrente« v *Conradově Handwörterbuch der Staatswissenschaften*, 1. vyd., IV. 184, *Lexis* tamtéž 191, *Wagner*: Čl. »Grundbesitz«, tamtéž 120). *Týž* pak praví jinde (Grundlegung, II., 481): »Denn nur ein Theil der Miethe u. s. w charakterisiert sich oekonomisch als Entgelt nach den gewöhnlichen Preisbestimmungen des freien Verkehrs, ein anderer Theil nur als erzwungene Zahlung oder als Nothpreis des Käufers wegen der monopolistischen Stellung des Verkäufers d. h. hier des privaten Grund- und Hauseigenthümers.«

[www.libtool.com.cn](http://www.libtool.com.cn)

Jest známo, že velkoměstský život obyvatelstva neprojevuje se ve všech částech velkého města stejně intenzivním způsobem, nýbrž že jsou v tom směru značné rozdíly. V důsledcích dějinného vývoje i přirozených podmínek vytváří se i ve velkých městech místní dělba a třídění obyvatelstva. Dle toho povstávají čtvrti tržební a obchodní, kde soustřeďuje se ruch drobného obchodu s četnými krámy a výklady a velikou frekvencí obecního, čtvrti průmyslové a tovární s obyvatelstvem dělnickým, čtvrti úřední a aristokratické se sídly úřadů, šlechty, vojska, kleru (Pražské Hradčany a Malá Strana, Budín), tiché a vzdušné čtvrti se zahrádkovou soustavou cottageovou (západní Paříž, jižní část Drážďan), čtvrti ústavů vzdělávacích (pařížská čtvrť latinská), ústavů zdravotních, i čtvrti chudiny (londýnský East End a Whitechapel, pařížský Faubourg St. Antoine, berlínský sever, vídeňský jih atd.). Lze také zpravidla pozorovati, že čím blíže středu města, tím ruch velkoměstský jest oživenější. Zde jako v srdci celý život se soustřeďuje, sem se sbíhá a odtud zase ve všechny směry rozbíhá. Zejména v takových velkých městech, která rovnoměrně ze svého středu na všechny strany se rozšiřovala, jeví se to nejzřetelněji (Vídeň). Tento hlavní bod života velkoměstského nemusí býti ovšem místně nezměnitelný, nýbrž může se průběhem doby posunovati (ku př. v Praze od Starého Města na Nové). Jinde opět, dle zvláštní konfigurace území městského není to právě střed, nýbrž obvod vnitřního města, kde víří život velkoměstský. Tak bývají to široké třídy, zaujímající místo dřívějších opevnění vnitřního města (v Paříži vnitřní boulevardy, v Pešti koryuty, ve Vídni Ringstrasse, v Praze Příkopy). Nebo jest to dlouhá ulice protínající střed města (N. Yorský Broadway, Berlínská Friedrichstrasse, Římské Corso), neb konečně nábřeží splavné řeky či moře.

Nuže, čím blíže takovému ohnisku života a ruchu velkoměstskému, tím větší výhody poskytuje zde sídlení, ať již se jedná o přebývání či o sídlo obchodu, výroby a pod. Co do bydlení vyskytují se ovšem i výjimky, že někdo dá přednost přebývání v odlehlejší, klidnější a méně rušné části města, ale většina obyvatelstva již samým povoláním životním, poměry zevními, nedostatkem času atd. nucena jest vyhledávati příbytky a sídla svého působení právě ve střediskách života velkoměstského aneb jim co nejbližší. Zejména to platí však o místnostech obchodních a živnostních,

jimiž pak právě v těchto částech města vlastní místnosti obytné jsou vytlačovány. Tak krámy, písárny a skladiště obchodníků, dílny živnostníků, hostince a kavárny, banky, advokátní kanceláře, ordináční síně lékařů atd. Jest známo, že nejen přízemí, ale i první, ba i druhá patra domů v takových živých ulicích a náměstích nikoliv soukromými byty, nýbrž právě obchodními a živnostními místnostmi jsou obsazena.

Velké části městského obyvatelstva jest opravdu sídlení a bydlení v oživených čtvrtích a ulicích buď nezbytnou potřebou aneb aspoň velikou výhodou. Čím bydlí dále, čím vzdálenější místnost jich působení neb jich přibytěk, tím citelnější jsou pro ně nedostatky a vady z toho plynoucí. Vždyť v četných případech přibytěk od místa provozování živnosti vůbec nelze ani oddělití (maloživnostníci, hostinští, lékaři), aneb oddělení takové spojeno jest se značnými obtížemi a náklady. Krátce řečeno: čím vzdálenější — s jistým obmezením platí to i o výši — byt neb místnost užitelná vůbec, tím menší z pravidla má subjektivní hodnotu pro svého obyvatele.

A v tom směru rozlišovati lze celou hodnotnou stupnici, která pak dochází výrazu ve výši nájemného. Proto tedy čím blíže středu města, čím blíže životu a ruchu velkoměstskému, čím výhodnější tedy místní poloha, tím vyšší za jinak stejných poměrů nájemné.<sup>85)</sup> Proto také po takových místnostech a bytech jest zvýšená poptávka, daleko vyšší než jest jich nabídka, neboť právě jich výhodnosť a tudíž vyšší hodnota tuto poptávku zvyšuje. Větší poptávka není tudíž původní příčinou vysokých cen nájemných těchto bytů, neboť ona sama jest již následkem vyšší jich hodnoty. I zde jest nám tedy co činiti s otázkou hodnotnou, v níž vězí těžiště i jádro celého problému.

Než prozatím jest třeba vrátiti se ještě k rentě pozemkové. Jest, zřejmě, že ani městská renta pozemková nemá svůj původ v ničem jiném, než v cenovém rozdílu, totiž v rozdílu výše nájemného bytů různé místní polohy. Následkem vyšší své hodnotnosti bude míti stejně prostorný a zařízený byt mnohem vyšší nájemnou

<sup>85)</sup> Často, zejména při obchodních místnostech, i strana uliční rozhoduje, takže na jedné straně ulice jsou místnosti mnohem hledanější a tudíž i hodnotnější než na druhé. Příklady takové z Vídně uvádí Schwarz (na u. m. 48).

hodnotu, nalézají-li se ve středu města neb na hlavní třídě, než byt v odlehle ulici neb na obvodě města. Vlastník domu takto výhodněji položeného resp. pozemku, na kterém dům ten jest postaven, bude tudíž v tomto rozdílu výše nájemného požívati zvláštní renty přednostní, městské renty pozemkové.

Jako lze u zemědělské renty pozemkové in abstracto aspoň mysliti si případ, kde pozemkové vlastnictví žádné renty nenese, totiž u pozemků poměrně nejméně úrodných a nejméně výhodně položených, ale přece ještě vzdělávaných, u nichž cena plodin hraje pouhé náklady výrobní, lze podobný případ představit si i u městské renty pozemkové. U domů vystavěných na nejzažším obvodu městském, jichž zbudování však ještě bylo nutno, aby uhrazena byla rostoucí celková potřeba bytová, možno za to míti, že nájemné dosahuje jen takové výše, aby čistým výnosem domu hrazeny byly jen ony náklady výrobní, v nichž zahrnuta jest hodnota pozemku, nikoliv jako místa stavebního, nýbrž dosud ještě jako půdy orné. V této výši nájemného není tedy ještě žádné kvoty, jež by odpovídala městské rentě pozemkové, nýbrž nejvyšší kvota, odpovídající bývalé pozemkové rentě zemědělské. Jinak, postupuje-li se od městského obvodu do vnitř města. Tu výše nájemného postupně stoupá. Náklady stavební jsou třeba stejny a přece nájemné jest vyšší pro větší vzácnost a hodnotu bytů výhodněji položených a tedy výše ceněných. Tento rozdíl výnosnosti jest právě živlem rentovým: domy, resp. jich stavební místa, jsou hodnotnější, vzácnější a proto nesou vlastníkům svým rentu přednostní, městskou rentu pozemkovou.<sup>86)</sup>

Vizme ostatně jak městská renta pozemková vzniká a jak stoupá.<sup>87)</sup> Bylo praveno, že na nejzažším obvodě velkého města renty této ještě není, že pozemky tu mají ještě původní hodnotu půdy orné a že kdo na takovém pozemku vystaví obytný dům, spokojí se zpravidla takovou jeho výnosností, aby hrazeny byly náklady stavební. Avšak obyvatelstvo města roste, poptávka po nových bytech stoupá, město se novými stavbami rozšiřuje. Dům, nalézavší se dříve na krajním obvodu města, záhy jest posunut do vnitř, neboť za ním vzrostly již zase nové stavby a ulice. Vznikl

<sup>86)</sup> Sr. také *Wieser* (na u. m. 438).

<sup>87)</sup> O zevních vlivech na stoupaní městské renty pozemkové sr. *Wagner* (Grundlegung, II. 494.)



zase nový obvod městský, kde není ještě městské renty pozemkové, kdežto stavební pozemek nového domu jest již v pásmu výhodnějším, příznivějším, vzácnějším. Hodnota bydlení v domě tom jest tedy již větší a proto nájemné stoupá. Stoupnutí to nenastane ovšem rázem, snad se i nějakou dobu zdrží dle individuálních poměrů vlastníka domu a nájemníků. Ale v určitém okamžiku, zejména při změně vlastnictví, ať již prodejem neb děděním, dostaví se přece, ježto jest nemyslitelno, aby nájemné v jediném domě zůstalo trvale nižší, než nájemné ve všech domech okolních. Zvláště novostavby, při kterých již budoucí renta pozemková v ceně pozemku zpravidla napřed musí býti zaplácena, napomáhají k takovému brzkému přispůsobování se vyšším cenám nájemným. A toto stoupání městské renty pozemkové pozvolna ale stále pokračuje. Každým dalším rozšířením města, jež děje se ovšem nepřetržitě a nikoliv po etapách, stoupá takto městská renta pozemková z pozemků výhodněji položených, takže si lze po vzoru Thünenově představití kolem středu města koncentrické kruhy se stoupající městskou rentou pozemkovou.

K tomu přispívají i jiné okolnosti zevní. Okolí domu, původně neupravené a neurovnané, se postupně zlepšuje a zušlechťuje. Dům dříve v polích snad osamoceně vystavěný, postrádající řádného přístupu, kanalisace, vodovodu, osvětlení atd. obklopuje se pozvolna domy jinými. Vznikají souvislé ulice a náměstí, provádí se dlažba, zřizují chodníky, zavádějí stoky, vodovody, uliční osvětlení. Povstávají nové komunikační prostředky, spojení omnibusová, tramwayová, dráhy uliční a městské. Odlehlá končina města sblíží se tím s jeho částemi vnitřními. Za nepatrný peníz a v krátké poměrně době dosíci lze pak rychle a pohodlně nejživějších míst města. Původní nesnáze a obtíže spojené s bydlením v těchto vzdálenějších končinách se umenšují a mizejí, byty zde stávají se však tím samým užitečnějšími, výhodnějšími, hledanějšími. Tak frekvence obyvatelstva vzrůstá, otevírají se zde nové krámy a obchody, usazují živnostníci, nalézající v nejbližším místním okolí odbyt i obživu, celá část městská nabývá rázu velkoměstějšího. Nové domy mají úhlednější zevnějšek, pohodlnější, úpravnější a větší byty, celá čtvrť dostává elegantnější tvářnost. Ale i původní obyvatelstvo se mění. Stoupající nájemné vyhání dosavadní nájemníky, náležející k vrstvám nejhudším, v odlehlejší opět končiny města na



nový jeho obvod, kde dosud nájemné ještě jest nízké. Dražší byty obsazují pomalu třídy zámožnější a tak celá část města i co do svého obyvatelstva mění dřívější svou podobu. A tento proces se stále znova opakuje.

Leč naopak také nastati může, třeba ovšem za našich dnů jev dosti řídký, i podobný postup ve směru opačném. Bylo již podotčeno, že z příčin různých, podnebných, zdravotních, kulturních, politických může nastati stagnace obyvatelstva, jeho ubývání, odlidňování — a městská renta pozemková může právě tak klesati a mizeti, jako jindy vznikala a stoupala. Úpadek a dnešní živoření mnohých ve starověku i středověku slavných měst tomu navesvědčuje.

Ovšem městská renta pozemková nevzniká a nestoupá jen na obvodě města, při jeho rozšiřování, třeba zde jevilo se tak nejzřetelněji, nýbrž i v starých částech městských. Tu ovšem staletý vývoj městskou rentu pozemkovou již dávno vytvořil a ona mnohými převody vlastnictví na mnoze již jest umožněna. Ale i tu z mimořádných příčin někdy náhle může stoupnouti a hodnotu pozemku a domu na něm vystavěného zvýšiti. Tak na příklad rozšířením těsné ulice a poskytnutím domu více světla a vzduchu, proražením komunikace nové a využitkováním hluboké plochy dvorní k průčelním stavbám uličním, sbořením šeredných budov sousedních působících nepříznivě svým zevnějškem, hlomoznými neb zapáchajícími živnostmi, otevřením krásné vyhlídky (pouhá vyhlídka často zvyšuje nájemné), zřízením sadu, vystavěním v sousedství budovy monumentální, divadla a j. v.

Jest nám nyní odpověditi k otázce, co má městská renta pozemková s jinými druhy renty přednostní společného a v čem se od nich odlišuje.

Společný znak městské renty pozemkové s ostatními rentovými kategoriemi jest dojista živel monopolový. Nerozmnožitelnost v určitém daném obvodu a nepohyblivost půdy městské jsou zdrojem faktického monopolu pro její vlastníky. Vlastník nejvýhodněji položeného stavebního pozemku jest mimo jakoukoliv soutěž, s vlastníky jiných výhodně položených pozemků mohou soutěžit jen vlastníci stejně výhodných pozemků atd. Čím výhodněji pozemek leží, tím soutěž tedy obmezenější, tím živel monopolový účinkuje mocněji. V tomto směru pozemková renta

městská od jiného přednostního důchodu se neliší ani lišiti nemůže, poněvadž právě obmezenost soutěže jest původem každé kategorie rentové.

Jinak ale městská renta pozemková od jiných druhů rentových, zejména i od rentové kategorie jí jinak nejpříbuznější, totiž od pozemkové renty zemědělské, některými znaky se liší. Kdežto zemědělská renta pozemková ku vzniku svému předpokládá jednotnou cenu plodin zemědělských, avšak různou výši nákladů výrobních, shledáváme naopak při městské rentě pozemkové náklady výrobní v užším smyslu, totiž stavební náklady, stejné, avšak ceny (výši nájemného) různé. Při zemědělské rentě jest tedy cena činitelem pevným a náklady měnivým a výše renty závisí právě od stoupání neb klesání těchto nákladů, kdežto při rentě městské jsou náklady činitelem pevným a cena měnivým, i závisí výše renty od stoupání neb klesání této ceny. Kdežto dále při zemědělské rentě dle povahy věci hlavní význam připadá různým stupňům úrodnosti půdy, tedy fyzikálním a chemickým jejím vlastnostem a silám přírodním v ní obsaženým, a teprve v druhé řadě padá na váhu výhodnější neb nevýhodnější poloha, záleží naopak při pozemkové rentě městské výhradně a jedině na poloze pozemku. Otázka úrodnosti, jak samozřejmo, nehraje zde žádné úlohy.

Ještě v jednom směru liší se městská renta pozemková od zemědělské, totiž tím, že při ní mnohem více abstraktně formulovaný zákon o stoupající tendenci rentového důchodu odpovídá skutečnosti, nežli při této. Bylo již poukázáno k tomu, že vlivem různých skutečností zemědělská renta pozemková někdy i klesá. Při městské rentě pozemkové se skutečnosti takové objevují jen zcela výjimečně a mnohem řidčeji. Jen tenkrát, když v nějakém místě obyvatelstva trvale ubývá, může městská pozemková renta všeobecně klesati, což vyjadřuje se v znehodnocení domů, ochabnutí ruchu stavebního, velikém počtu nepronajatých obytných místností a pod. Ale úkazy takové, jež dosti častými byly v dobách dřívějších, v době nové objevují se poměrně jen ojedinele. Příčiny takového celkového klesání obyvatelstva mohou ovšem býti, jak již bylo podotčeno, různé ku př. zaniknutí důležitého odvětví průmyslového, nezdravé podnebí, nepříznivé poměry politické (Praha po 30leté válce), nedostatek prostředků spojovacích (odlehlost dráhy!), přeložení sídla panovníkova, posádky, úřadů, škol atd.

www.libtool.com.cn  
 Za to dosti častým jeví se klesání městské renty pozemkové jakožto úkaz nikoliv celkový, nýbrž čistě místní. Obyčejně totiž v každém velkém městě vedle pravidelného celkového stoupání městské renty pozemkové nalézají se některé čtvrti a části města, ve kterých renta ta buď nestoupá tak rychle, jako v částech jiných, neb jeví stagnaci aneb dokonce klesá. To má ovšem příčiny zcela místní, zejména souvisí to s přesunováním dřívějšího střediska celého života a ruchu velkoměstského. Celkem lze však pozorovati, že městská renta pozemková skutečně sleduje dosti vytrvale a stejnoměrně tendenci stoupající. To jest přirozeným důsledkem pravidelného vzrůstu velkých měst a stálého rozmnožování jich obyvatelstva.<sup>88)</sup>

Vraťme se nyní tam, kde naznačeno bylo jádro celé otázky totiž ku příčině vysokého nájemného ve velkých městech. Bylo již pověděno, že by nebylo správně hledati původní příčinu tu ve stoupající městské rentě pozemkové, poněvadž renta není příčinou, nýbrž účinkem vysokých cen nájemných, Příčina sama, že leží ve vysoké hodnotě pozemků městských. Tato vysoká hodnota pak plyne opět ze značné užitečnosti a současné vzácnosti, jakož i nerozmnožitelnosti těchto pozemků.

Užitečnost pozemků městských jest očividna a stupňuje i odstiňuje se právě dle jich výhodnější neb méně výhodné polohy.

<sup>88)</sup> P. Voigt uvádí (na u. m. 123) příklady z poměrů berlínských, jaký vliv má také sociální postavení obyvatelstva na povahu jednotlivých částí města a jak v tom směru mohou nastati i změny co do úpadku jednotlivých čtvrtí: »Der die Verschärfung der Klassengegensätze begleitende Process der räumlichen Trennung der Bevölkerung hatte seit den 70er Jahren in steigendem Masse die Entwicklung der Vororte zu beeinflussen begonnen. Wie in Berlin, so trat auch in der Umgegend der vornehmere Westen und Südwesten in einen scharfen, äusseren Gegensatz zu dem proletarischen Osten und Norden. Lichtenberg büsste seine Bedeutung als eleganter Villensort vollständig, Pankow wenigstens zum Theil ein. Die Umwandlung ehemaliger Sommersitze in grosse Gartenrestaurants begleitete in beiden Orten diesen Rückgang ihres socialen Ansehens, der sich übrigens auch in Tempelhof konstatiren lässt.« Nelze pozorovati něco podobného i v okolí pražském v místech bývalých villegiatur zámožných měšťanů pražských, v Nuslích, Michli, Vršovicích, Košířích, Libni atd? Ovšem klesání renty pozemkové s tím nepotřebuje býti spojeno. Naopak, nynější využitkování předměstských pozemků činžovními kasárnami, chudinou obývanými, jest mnohem výnosnější a pozemky ty mají tedy daleko vyšší hodnotu než dříve.

Známa jest vysoká užitečnost pozemkové plochy na hlavním tržišti neb promenádním kursu pro obchodníka, jenž zde zříditi může svůj krám s výkladními skříněmi a pod. Často i pouhé zdi a prázdné stěny pronajímají se k účelům reklamním za vysoké nájemné. Zejména u malokupce právě místní poloha jeho závodu často rozhoduje o hospodářském úspěchu a přeložení krámu, třeba jen do sousední ulice, může míti v zápětí pro něho těžkou majetkovou škodu. Stejně platí o hostincích, kavárnách, bankách, advokátních kancelářích atd. Ale také pro obytné místnosti jest místní poloha a vzdálenost jich důležitá, podobně ovšem jako i poloha co do výše. Byt v prvním poschodí jest užitečnější a tudíž i dražší, než v druhém, byt v druhém poschodí než v třetím atd. Tato vyšší užitečnost vyplývá z větší pohodlnosti, přístupnosti, upotřebitelnosti, vhodnosti, účelnosti takového bytu.

A totéž, ovšem ve zvýšené ještě míře, jeví se při rozdílnosti místní polohy bytů. Bylo již k tomu poukázáno, jakou výhodu, ba někdy přímý majetkový prospěch má pro každého v některém výdělečném oboru zaměstnaného obyvatele velkoměstského, ať jest to obchodník, živnostník, advokát, lékař, úředník, bydlení poblíže jeho působiště. A výhody ty nejsou jen na tato povolání obmezeny. Nebude celkem asi mnoho lidí, kteří by zásadně dávali přednost přebývání v některé odlehlé části města neb na nějakém dalekém předměstí, kdyby za stejných podmínek voliti mohli přebývání v hlavních ulicích a náněstích. Jsou ovšem mnozí, kteří opět povoláním svým vázáni jsou bydleti mimo vnitro města, valná většina lidí bydlí však v odlehlejších končinách proto, že bydlení tam jest nikoliv užitečnější, nýbrž levnější. Subjektivní názory o tom mohou snad někdy býti odchylny, avšak o objektivní vyšší užitečnosti bytů výhodněji položených nebude zajisté žádné pochybnosti.

Druhým živlem hodnotným vedle užitečnosti jest, jak známo, vzácnost a vzácnost ta spočívá právě při městských příbytcích v relativní jich nerozmnožitelnosti. Statky sebe užitečnější, ano nezbytně nutné, jsou-li libovolně rozmnožitelný, nedosahují nikdy hodnoty statků nerozmnožitelných. Vždyť tak zvané volné statky, jichž vysoká užitečnost jest nepochybná, postrádají často úplně hodnoty, poněvadž jich rozmnožení není spojeno vůbec se žádnými náklady a oběťmi ani lidské práce ani kapitálu.

Že příbytky ve městech jsou ale jen relativně rozmnožitelné, totiž jen s tím obmezením, pokud lze využítkovati danou plochu co do výše a pokud lze zastavěti další, dosud nezastavěné pozemky na obvodě města, bylo již pověděno. A poněvadž takto rozmnožené příbytky co do své užitečnosti nikterak nemohou se vyrovnati příbytkům již stávajícím, lze tvrditi, že příbytky stejného stupně užitečnosti jsou skutečně nerozmnožitelné. Je-li na některé hlavní třídě velikého města veškerá daná plocha po obou stranách zastavěna a dle možnosti využítkována, není možno na této třídě žádných dalších místností jich rozmnožením získati. Účinkem této nerozmnožitelnosti jest pro vlastníky těchto pozemků právě onen faktický monopol, na který bylo již dříve poukázáno a který koná tak mocný vliv na cenu resp. výši nájemného.

V tom spočívá ona vzácnost, již při směnné hodnotě a ceně statků připadá tak významný úkol. Se stejným úkazem setkáváme se při jiných statcích hospodářských, jež následkem své vzácnosti a nerozmnožitelnosti nabývají zvláště vysoké směnné hodnoty. Tak při vzácných uměleckých dílech, starožitných památkách, bibliofilských unikách a j. Vedle toho náležejí v tento obor i jiné hospodářské statky, jako drahokamy, vzácné plodiny rodící se jen v určitých místech a na určité půdě (drahá vína!), léčivá minerální zřídla atd.

Patrně tedy při zkoumání příčin vysokého nájemného ve velikých městech jest nám co činiti především s otázkou hodnotnou. Byty ve velkých městech mají vysokou hodnotu proto, poněvadž obyvatelstvo jest si vědomo velikého významu, který ony mají pro ukojování potřeby bytové.

Ukojování to díti se může ovšem různým způsobem. Nejméně výhodně děje se tak přebýváním v nejuvzdálenějších a nejdlehljších předměstích, proto bytům v těchto místech přikládá se nejmenší poměrně hospodářský význam a tudíž i nejnižší hodnota. Čím blíže do vnitř města a k hlavním ulicím, lze potřebu bytovou ukojovati výhodněji a dokonaleji, proto příbytkům zde se nalézajícím přikládá se význam a hodnota vyšší, největší význam a hodnotu mají pak příbytky a místnosti v místech nejživějšího ruchu a soustředěného žilobití života velkoměstského.

Na tomto místě jest však třeba uvědomiti sobě okolnost, jež pro praktické řešení celé otázky bude velmi důležitá. Jevy hospo-

dářské, jakožto jevy společenské, lze rozlišovati ve dvě kategorie: kategorii jevů ryze ekonomických a jevů historicko-právních. Rozlišování toto bylo sice odmítnuto *Stammlerem*<sup>89)</sup>, jenž popírá možnost pouhých jevů ekonomických vycházejících se svého monistického stanoviska, že právo jest formou a hospodářství materií týchž jevů společenských a že bez určitého právního řádu, třeba nikoliv autoritativně stanoveného, nemohou vůbec vzniknouti společenské jevy hospodářské, nýbrž jedině jevy povahy technické. Avšak bližší přihlídnutí ukazuje, že setkáváme se přece s jevy ekonomickými, jež určitého právního řádu ku vzniku svému nutně nepředpokládají, jež v historickém vývoji nepodléhají žádným podstatným změnám a i za platnosti různých právních řádů podstaty své nemění.

Tak na příklad jev spolupůsobení činitelů výrobních v produkci statků, jež má za účel ukojování lidských potřeb dle zásady hospodárnosti. To jest jev dojistá nikoliv pouze techniky se týkající, nýbrž v obor hospodářský již spadající. Ale daný právní řád a určitá jeho forma na podstatu tohoto jevu nebude vykonávat žádného vlivu. Těž národové naprosto necivilisovaní, neznající žádného právního řádu, neb lidé právnímu řádu úmyslně se vymykající, jsou nuceni nejen vyráběti ale i hospodařiti, aby ukojili své potřeby. Rovněž ony jevy hospodářské, jež zahrnujeme pod pojem organizace činitelů výrobních, zejména dělbu práce, považovati lze za kategorie hospodářské. Nebo jev kapitálu výrobního, tedy oněch hmotných statků hospodářských, jež jsouce zpravidla samy již výsledkem lidské práce, slouží jakožto prostředky k výrobě další, ku př. stroje. Není pochybnosti, že i tu máme co činiti s kategorií ekonomickou. Má-li stroj plniti svůj hospodářský účel musí sloužiti vždy k výrobě nových statků, musí vždy býti kapitálem. Na tom ničeho nemůže změnití řád právní a společenský. Touž funkci vykonával by stroj ve společnosti socialistické, jakou vykonává v dnešní. Jinam ovšem náleží otázka, komu připadá výsledek procesu výrobního, zda jednotlivci, jenž jest soukromým vlastníkem prostředku výrobního, či společenskému celku, tam kde by soukromého vlastnictví právní řád neznal. Leč to jest již otázka, týkající se distribuce důchodů a s podstatou výrobního kapitálu

<sup>89)</sup> Sr. *Stammler*, *Wirtschaft und Recht nach der materialistischen Geschichtsauffassung*, 210 násl.

nemávo činitel. Dopeníze, pokud na myslí máme jen konvenční jich formu, jakožto obecně užívaný prostředek ku měření hodnot a směňování statků, tedy nikoliv autoritativně stanovenou určitou měnu, jsou ještě takovou kategorií pouze ekonomickou.

Jiný obraz poskytují ovšem hospodářské jevy, tak zv. kategorie historickoprávní. Tu máme na myslí ony jevy hospodářské, jichž existence a tvar od konkrétní, pozitivní úpravy poměrů právních přímo jest odvislý a každou změnou těchto poměrů právních rovněž změně podléhá. Právní řád upravuje, jak známo, různým způsobem právo vlastnické, dědické, obligační, on připouští neb obmezuje volnost smluvní v různých oborech práv majetkových, svobodu osobní atd. Avšak známo jest také, jak pronikavým změnám ve všech těchto směrech právní řád průběhem vývoje dějinného podléhal a jaký vliv změny ty měly na celý život hospodářský a sociální. Tu opravdu mluvíti lze o vzájemném na sebe působení obou sil, pod jichž tlakem celý život společenský se vyvíjí a ku předu suně: vlivů právních a hospodářských. Stejně jednostranným považovati nutno stanovisko materialistického názoru dějinného, jež jedinou váhu klade na vliv činitelů hospodářských, nebo ještě úžeji, výrobních, jako též opačné stanovisko, jež, podceňujíc moc vlivů hospodářských, celý vývoj dějinný vysvětlovati chce jedinež příčinami rázu ideologického. Pravda i zde leží uprostřed, neboť život společenský ve svém vývoji dojistá jest produktem nesčetných vlivů a příčin, mnohdy temných a nezjevných, jež opět jsou výslednicemi jiných sil vzájemně na sebe působících.

Na příklad, jak rozmanitý obraz nám poskytuje poměr pracovní v různých dobách podle toho, jak právní poměr mezi zaměstnatelem a dělníkem byl upraven. V pestrém sledu střídalo se starověké otroctví s nevolnictvím a poddanstvím, středověká cechovní vázanost s nynější formálně svobodnou smlouvou pracovní. Nebo jak podstatný vliv mělo zřízení agrární na techniku výroby zemědělské, na stupeň intenzivnosti její co do používání práce a kapitálu na jedné a sil přírodních na druhé straně! Aneb jak působily různé formy nemovitého práva vlastnického a poměry poddanské na vývoj poměrů pachtovních (dědičný násed, podílný nájem, dočasný pacht atd.). Jaký vliv měla emancipace třetího stavu a svoboda smluvní na poměry dělnické, svoboda živnostní



na výrobní a sociální poměry maloživnostnictva, vyvazení půdy na rolnictvo, volnost stěhovací na vývoj tovární velkovýroby atd. Tak setkáváme se s mnohými jevy ekonomickými, které svým tvarem a svou podobou stále přizpůsobují se platným poměrům a řádům právním, čímž ovšem není i vzájemné působení oněch na tyto opět vyloučeno. Setkáváme se také s jevy hospodářskými, které bez určitých norem platného práva by vůbec myslitelné nebyly. Tak kapitál těžební na rozdíl od kapitálu výrobního. Bez soukromého vlastnictví zajisté nemohly by některé hmotné statky hospodářské býti zdrojem soukromých důchodů a pramenem nových statků. Teprve výhradnost právní moci nad těmito statky dodává držiteli této moci možnost učiniti z nich prostředek k nabývání soukromých důchodů. Sem náleží dále smluvený důchod z kapitálu, tedy úroky. Bez soukromého vlastnictví a svobody smluvní nemohl by vzniknouti důchod povahy čistě soukromohospodářské, jakým jest náhrada za užívání kapitálů zápůjčných. Podobně zisk podnikatelský předpokládá soukromé vlastnictví k prostředkům výrobním a užívání cizích sil pracovních za náhradu pevné mzdy atd.

Stojíce tedy na stanovisku tohoto roztrfídění hospodářských jevů na ekonomické a historickoprávní, nemůžeme býti na rozpacích, kam zařaditi máme hospodářský jev hodnoty. Rozumíme-li hodnotou význam, jež přikládáme určitému statku hospodářskému u vědomí, že od dispozice nad ním závisí ukojení některé naší potřeby, jest patrné, že hodnota, takto pojímaná se stanoviska subjektivního a psychologického, nemůže dotčena a odvisla býti od nějakých poměrů právních. I kdybychom si platný právní řád úplně odmyslili, národohospodářský jev hodnoty zůstane. Robinson na svém ostrově, mimo oblast jakéhokoli právního řádu se nalézajícím, velmi dobře znal a lišil hodnotu různých hospodářských statků, třeba ovšem míra a stupeň hodnoty té u něho jinými řídky se momenty, než v naší společnosti.

Za platnosti nejrůznějších soustav právních zůstává hodnota vždy bodem pevným, právě proto, že jest kategorií hospodářskou. I v socialistické společnosti, třeba po úplném odstranění vlastnictví soukromého, statky hospodářské podržely by svou hodnotu. Na jiné pole ovšem náleží odpověď k otázce, kdo by pak měl prospěch ze stoupající hodnoty těchto statků. Leč hodnota sama by ne-



[www.libtool.com.cn](http://www.libtool.com.cn)

zmizela. Statek užitečný a při tom zároveň vzácný bude mít **vždy** a za všech okolností hodnotu, a míra hodnoty jeho **vždy** bude vyšší, než hodnota statku méně užitečného a méně vzácného. Jen ve fantastické Utopii by železo mělo větší hodnotu než zlato, ve skutečnosti pravděpodobně nikdy, dokud alchymie zůstane pouhou pověrou. Drahokamy, vzácné plody, umělecká díla atd. budou mít **vždy**, beze zřetele k daným řádům právním, vysokou hodnotu z toho prostého důvodu, že hodnota jest právě kategorií hospodářskou.

A co platí o těchto statcích hodnotných, platí stejně i o městských pozemcích. Také tyto pozemky a obytné domy na nich vystavěné mají pro svou užitečnost a vzácnost vysokou hodnotu, a také tato hodnota jest kategorií ekonomickou, od řádu právního neodvislou. Z toho plyne, že i po odstranění soukromého vlastnictví k půdě nemovitě nezmizela by vysoká hodnota městských pozemků, že by potrvala vysoká hodnota domů na nich vystavěných i bytů zde se nalézajících, a že by hodnota tato v témž poměru s jich polohou stoupala a klesala, jako tomu jest nyní <sup>90)</sup>

Jinak se to má naproti tomu s městskou rentou pozemkovou, pojímanou jakožto přednostní **soukromý** důchod vlastníka půdy. Jakožto taková, ona, ačkoli zcela úzce souvisí s otázkou hodnoty a ceny pozemků, není přece kategorií ekonomickou, nýbrž právní. Renta pozemková vůbec a tudíž také městská renta pozemková, jakožto přednostní důchod vlastníků pozemků zvlášť výhodně položených, má svůj základ v soukromém vlastnictví a bez tohoto soukromého vlastnictví jest vznik renty pozemkové jakožto soukromého důchodu vlastníka vůbec nemožný.

Setkáváme se zde tudíž se zajímavým úkazem, že jev druhu ryze hospodářského, stoupající hodnota pozemků následkem jich užitečnosti a vzácnosti, jest v příčinné souvislosti s jevem druhu právního, přednostní rentou pozemkovou. Jeden tento jev má v zápětí jev druhý, ale jen pod jednou podmínkou: za platnosti soukromého vlastnictví. Kdyby nebylo tohoto, nevznikla by také renta pozemková, resp. tato renta měla by jinou povahu. Pozemky

<sup>90)</sup> Do té míry má pravdu též *Schullern*, tvrdě (na u. m. 104, 128), že renta pozemková ani zrušením soukromého vlastnictví není odstranitelná. Sr. také *Schmoller* na u. m. 350, *Philippovich*: Grundriss der pol. Oekonomie I., 294 (5. vyd. 1904), *Bernstein* (na u. m. 627).

[www.libtool.com.cn](http://www.libtool.com.cn)

výhodněji položené stoupaly by ve své hodnotě dále, avšak prospěch z tohoto stoupání hodnoty pozemkové by pak neměli ve způsobě zvláštního přednostního důchodu soukromí jich vlastníci, nýbrž pospolitý celek. Renta pozemková jakožto soukromý důchod by tedy zmizela, ale zůstala by jakožto důchod společenský.

Nikdy by však nezmizela hodnota pozemků sama, ani by nebylo zabráněno jejímu stoupání do budoucna. Nemohla by proto také odpadnouti náhrada za užívání těchto pozemků a budov na nich vystavěných, t. j. nájemné, neměli by být jich uživateli poskytnut z prostředků veřejných bezplatný dar, což by bylo ovšem jednáním ze sféry hospodářské vůbec se vymykajícím. I po odstranění soukromého vlastnictví nemohlo by tedy zmizeti nájemné a, stejně jako dnes, i pak výše tohoto nájemného by stoupala dle polohy pozemků, resp. bytů. Jediný rozdíl spočíval by v tom, že toto nájemné jest dnes, z části jakožto výnos z kapitálu investovaného v stavební hodnotě domu, z části jakožto renta pozemková, plynoucí z přirozené výhodnosti půdy, soukromým důchodem vlastníka pozemku, kdežto pak bylo by důchodem společenského celku.

Leč tyto úvahy odbočují již na pole jiné, na pole praktické. Jakmile neuspokojujeme se odpovědí k otázce, co skutečně jest, nýbrž snažíme se též poznati, co by za jistých předpokladů bylo, jest již jen jediný krok ku případnému přání, aby to bylo. Tím překročují se však již hranice teorie a nastávají úkoly praktické. A jest zajisté přirozeno, byly-li s kritického hlediska shledány vady a stinné stránky v určitém oboru jevů hospodářských, že snaha ponese se k tomu, aby vady ty byly odstraněny, i aby zjednány byly dokonalejší, sociálně etickým požadavkům líp odpovídající poměry, než jsou dosavadní, jakož i že pátráno bude také po prostředcích a cestách k dosažení cíle toho směřujících. To vše jsou ale již praktické úkoly národohospodářské, jichž východiskem ovšem musí býti poznatky nabyté teorií, ale s níž ony samy nesmí býti směřovány. Že tu hlavní význam připadá pak národohospodářské politice, tedy zásahu a působnosti moci státní a soutěžícím s ní jiným veřejnoprávním svazkům samosprávy územní neb zájmové, netřeba ani zvláště vytýkati.

## III.

Souhrn námi dosud získaného teoretického poznání v otázce bytové jest tento: otázka ona má původ svůj ve vysokém nájemném příbytků velkoměstských, kteráž výše stoupá podle výhodnosti jich polohy. Příčina tohoto vysokého nájemného spočívá ve zvýšené užitečnosti a vzácnosti takových bytů výhodněji ležících, ve vyšší jich hodnotě. Následkem pak zvýšené výnosnosti domů, v nichž byty takové se nalézají, požívají vlastníci domů těch, resp. pozemků, na nichž domy ty jsou vystavěny, zvláštního přednostního důchodu, městské renty pozemkové.

Kdežto ale vysoká hodnota výhodně položených příbytků a pozemků jest jevem kategorie ekonomické, jest městská renta pozemková, jakožto soukromý důchod vlastníků těchto pozemků, jevem kategorie historickoprávní.

Otázka praktická nyní bude zníti: zdali a jakým způsobem jest na základě onoho získaného teoretického poznání možno po stránce hospodářskopolitické v řešení otázky bytové zasáhnouti, lze-li tak zejména moci veřejné, ať již státní či jiné, učiniti, a s jakým pravděpodobným zdarem a výsledkem.

Jest tedy zkoumati možnost a účinky zásahu hospodářskopolitického v obou nahoře vytčených směrech:

1. Co do stoupající hodnoty příbytků a pozemků velkoměstských, vyjádřené vysokým a stále rostoucím nájemným.
2. Co do stoupající městské renty pozemkové ve prospěch soukromých vlastníků těchto pozemků.

Zabývejme se nejprve blíže otázkou druhou, zdali totiž, jakým způsobem a s jakým výsledkem lze moci veřejné zakročiti se zřetelem na stoupající městskou rentu pozemkovou.

Leželo by opět mimo úkol této úvahy rozšiřovati otázku tuto na rentu pozemkovou vůbec, zejména i na zemědělskou rentu pozemkovou a obráti se zde podrobně, jinak dojísta zajímavými, návrhy a požadavky, jež mají původ svůj v hnutí tak zv. reformy pozemkové. Hnutí to, počínajíc Gossenem a Georgem až po dnešní agilní stoupence jeho v Americe, Anglii i Německu, vidí v rentě pozemkové vůbec hlavní zdroj sociálních krivd dnešního řádu společenského a žádá tedy odstranění této renty, resp. její zabránění ve prospěch pospolitosti.

Jedni, jež možno označiti pozemkovými kolektivisty, žádají přímo odstranění soukromého vlastnictví k nemovité půdě a její sespolečnění, po případě cestou vyvlastnění za náhradu, nikoliv ale odstranění soukromého vlastnictví k ostatním movitým prostředkům výrobním. Při tom opět myslitelno jest buď rovněž společné užívání nemovité půdy, aneb užívání individuálné, na př. pronájmem jednotlivcům za nájemné, v poměru ku vzrůstu renty pozemkové stoupající. Jiní netrvají na odstranění soukromého vlastnictví k nemovité půdě, nýbrž spokojují se pouhým konfiškováním vlastní renty pozemkové prostředkem jejího zdanění za současného zrušení všech daní ostatních (single tax).<sup>91)</sup>

Zde nutno se obmeziti v této příčině jen na užší obor městské renty pozemkové. I tu se stanoviska sociálně politického otázka dojista jest nemalé důležitosti. Neboť, je-li každá renta pozemková, aspoň v jistém smyslu, důchodem nezaslouženým, platí to ve zvýšené ještě míře o městské rentě pozemkové.<sup>92)</sup> Máme-li na mysli

<sup>91)</sup> Nepřihlížeje ku starším stoupencům anglického a francouzského socialismu, spadají sem z novějších spisovatelů zejména *George* (Progress and poverty, Socialproblems), *Flürscheim*: Der einzige Rettungsweg, *Hertzka*: Freiland. Co do ocenění tohoto hnutí *Wagnerem* viz téhož Wohnungsnoth und städtische Bodenfrage, 15. Na sjezdu stoupenců tohoto hnutí konaném roku 1904 v Darmstadtě bylo jen v Německu napočteno 19.000 členů.

<sup>92)</sup> Jinak svého času *Schäffle*, jež zejména naproti *Volkovi*, jako každou jinou rentu, i rentu pozemkovou považoval za premiovou funkci obchodově hospodářské soustavy společenské (Ausschliessende Absatzverhältnisse, 25 násl.) a popíral, že by měla vznik svůj jedině v podmínkách přirozených. Než přes to musil přiznati (77): »Mir scheint überhaupt die Idee der Progressiveinkommenbesteuerung mit Rücksicht auf das Renteneinkommen, welches in der Regel einen wachsenden Bestandtheil des steigenden Lohn-, Zins- und Unternehmeneinkommens ausmachen dürfte, noch nicht triftig widerlegt zu sein, zumal da immerhin teilweise in Renten ein Coëfficient des Zufalles, des Glückes, des Fundes, der Naturbegabung liegt, dessen Benützung nicht reines Verdienst des glücklichen Rentners ist.« Ostatně *Schäffle* později sám změnil poněkud svůj názor v tom směru (sr. Bau und Leben des socialen Körpers III., 390), kde praví: »Bei meiner Rechtfertigung des privaten Grundeigentums durch die Unentbehrlichkeit der privaten Prämienfunktion der Grundrente habe ich die richtige Grenze nicht eingehalten und habe die historische Veränderlichkeit der Voraussetzungen derselben zu wenig betont, ich trat den Beweis nicht an und hätte ihn nicht führen können, dass es andere, als private Wirtschaftlichkeitsprämien nicht oder nie geben könne.« Také *Philippovich*, ačkoli v zásadě souhlasí s reformním hnutím

www.librool.com.cn  
 příčinu vzniku a stoupání městské renty pozemkové, nemůžeme se uzavřítí přesvědčení, že individuální zásluha o to jest skutečně minimální. Spíše ještě při rentě zemědělské možno naléztí příčinnou souvislost mezi příčiněním vlastníka, jeho zvláštními schopnostmi, důmyslnými melioracemi atd. a stoupáním pozemkové renty. Ale jakou zásluhu má vlastník městských pozemků o to, že okolnosti, zpravidla mimo jeho vůli a vliv ležící, působí k soustřeďování obyvatelstva ve městě, že toto roste, poptávka po příbytcích stoupá a tím i jich ceny nájemné? Jakou zásluhu má o to, že jeho osamocený dům na obvodu města znenáhla obklopuje se jinými domy, že povstávají nové ulice, že tyto nákladem obce se upravují, dláždí, kanalisují, osvětlují, že zavádí se plynovod a vodovod, což vše činí přebývání v jeho domě pohodlnějším a výhodnějším? Jakou zásluhu má o nově vzniklou komunikaci vystavěním uliční dráhy, kterou rázem dům jeho sblížen jest se středem města, a která umožňuje přebývání v něm osobám, jež bez tohoto výhodného spojení by nuceny byly bydleti mnohem blíže? Jakou zásluhu má konečně o rychlé zalidnění této do nedávna polopusté končiny města, o vznikající zde obchodní ruch, následkem jehož opět nájemné a tedy výnosy domů a ceny pozemků rychle a nepřetržitě stoupají?

pozemkovým, přece s druhé strany hájí opět, arci jen velmi zdržlivě, oprávněnost městské renty pozemkové: »Es geshieht daher nicht aus einem besonderen Übelwollen gegen den städtischen Grundbesitz, wenn wir seine Wertsteigerung für die Gesamtheit einfoldern, sondern aus dem allgemeinen Grunde, dass wir immer berechtigt sind, es zu thun, wenn es technisch möglich ist, und nicht andere Interessen dagegen sprechen. Der Bezug städtischer Renten hat heute nur eine allgemeine volkswirtschaftliche Funktion, die der privatwirtschaftlichen Vermögensbildung. Ich nenne dies eine volkswirtschaftliche Funktion, weil wir bei der heutigen Organisation der Volkswirtschaft die privaten Vermögen brauchen, und ihre Vermehrung wünschen müssen. Die Art dieses Vermögens, der Hausbesitz, ist gewiss nicht an und für sich zu bekämpfen. Ausserordentlich viel kleine und mittlere Vermögensbesitzer wählen diese Anlage und das Aufsteigen aus der Besitzlosigkeit wird durch sie in vielen Fällen erleichtert. Überall da namentlich, wo der Bodenbesitz zum Eigenhause führt, ist er eine Quelle wirtschaftlicher Sicherheit und Behagens, die wir nicht nur nicht vermessen, sondern fördern wollen. Allein dies gilt von der überwiegenden Mehrheit des grossstädtischen Hausbesitzes nicht. Gerade in den grossen Städten ist die Trennung von Hausvermögen und Bodenbesitz durchführbar.« (Korreferát na sjezdu spolku pro soc. pol. r. 1901, Spisy téhož spolku sv. 98., 54, 55.)

www.libtool.com.cn  
 Jest zřejmo, že za těchto okolností o nějaké individuální zásluze nebo zodpovědnosti naprosto nelze mluvit. Jako vzrůst města a jeho obyvatelstva, tak i úpadek a klesání jeho vymyká se z dosahu působnosti jedincovy. Lze-li mluvit o nějaké zásluze, jest to zásluha pospolitá, kolektivní. Jednak veškerost obyvatelstva, jakožto kolektivní celek, jest příčinou vyšší užitečnosti a vzácnosti nemovité půdy v obvodu velikého města, tedy stoupání její hodnoty, jednak jest to právní jeho organisace, uskutečněná na daném území ve zřízení obecním, jež účelnou politikou komunální účinek tento způsobuje. Politika komunální má ovšem na zřeteli především zájem obecně veřejný, avšak sledováním tohoto zájmu zároveň napomáhá soukromému prospěchu vlastníků městských pozemků. Úprava ulic, jich dláždění, osvětlování, zavedení plynu, elektřiny, vody, zřízení sadů, uličních drah atd. děje se dojistá především z důvodů prospěchu obecného. Avšak nikdo nemůže zabrániti, aby ze všech těchto všeužitečných zařízení neměli zvláštního prospěchu vlastníci pozemků a domů, kterýžto prospěch dochází právě výrazu v rostoucí hodnotě příbytků a stoupajícím nájemném. Jest zde tedy skutečně obohacení bezzáslužné, se stanoviska vlastníků pozemků nahodile, bez jich přičinění vzniklé.

Ovšem s jevy takového bezzáslužného obohacení setkáváme se i v jiných oborech hospodářských: Tak ve výrobě prvotné při nepředvídaných nálezech bohatých ložisek nerostných, ve výrobě průmyslové při náhodných objevech, změnách v modě a vkusu, neb obratech v politice celní, v tržbě při výhodných konjunkturách cenových atd., avšak nikde jevy ty nevystupují s takovou zřetelností a nikde process obohacovací nebéře se v před s takovou pravidelností, jako právě při majetku městských pozemků.

Toho jsou přčetné a známé příklady ve všech velkých městech. Zejména u pozemků na městském obvodě jest to úkaz v oči bijící. Ve všech velkých městech starší lidé pamatují, že veliké plochy pozemkové, na kterých se dnes vypínají výstavná, zalidněná předměstí, byly před půlstoletím, ba i před kratší dobou, ornou půdou, kde se pěstovaly zemědělské a zahradní plodiny. Pozemky tyto měly tentokrát hodnotu orné půdy, neboť jich zemědělský výnos byl pro jich cenu jedině rozhodující. Vlastníci jich byli rolníky a požívali naproti jiným rolníkům nejvýše té výhody, že na pozemcích svých se zřetelem ku blízkosti jich u velkého města a

www.libtool.com.cn  
 zaručenému odbytu provozovateli mohli hospodářství volné, zejména zahradnictví a zelinářství, tedy intensivnější a výnosnější soustavu orební než pěstování obilín, čímž cena půdy té poněkud se povznesla. Jinak však ani výše důchodů, ani životní míra, ani ostatní způsoby života těchto zemědělců v samém sousedství velkoměsta sídlících od jiného rolnictva se nelišily.

Jaká změna nastala však vzrůstem obyvatelstva velkoměstského, rostoucí potřebou bytovou, vzbuzeným tím stavebním ruchem a kvapným rozšiřováním města na všechny strany. Původně orná půda počala býti zabrávána k účelům stavebním. V sousedství vlnícího se osení a zelinářských zahrad počaly vyrůstati strmé čínáky, role počala se proměňovati ve staveniště. Avšak pozemek, jenž se stal staveništěm, nabyl ihned jiné hodnoty, než jakou měl jakožto pole. Dosavadní, nevalně značná zemědělská renta proměnila se ve vysokou rentu městskou. A čím dále šířil se ruch stavební, tím rychleji hodnota nových stavenišť stoupala. Stejným krokem stoupala i hodnota všech pozemků sousedních, třeba ještě nezastavěných a osetých. I tyto pozemky současně nabyly hodnoty míst stavebních, a to hodnoty tím vyšší, čím poloha jich byla příznivější a výhodnější.

Toto stoupání pozemkové hodnoty ve všech velkých městech dosáhlo podivuhodné výše. Jsou příklady, že v málo letech, v době jediného lidského pokolení, hodnota městských pozemků stoupla několikanásobně, že malá parcela, jež před čtvrtstoletím měla nepatrnou hodnotu, dnes hodnotou svou rovná se velikému jmění.<sup>93)</sup>

<sup>93)</sup> V Anglii dle *Webera* (na u. m. 25) činil celkový roční důchod, plynoucí z městského pozemkového majetku, vzatý za základ zdanění pro daň důchodovou (Income Tax),

| roku | liber      | roku | liber       |
|------|------------|------|-------------|
| 1798 | 6,250.000  | 1880 | 100,080.000 |
| 1814 | 14,895.000 | 1885 | 112,791.000 |
| 1843 | 35,556.000 | 1890 | 123,721.000 |
| 1860 | 48,779.000 | 1895 | 133,512.000 |
| 1870 | 70,949.000 |      |             |

V londýnské City činila hodnota pozemková, za základ zdanění vzatá, v milionech liber:

| roku |      | roku |      |
|------|------|------|------|
| 1871 | 2534 | 1890 | 3899 |
| 1875 | 2692 | 1895 | 4218 |
| 1880 | 3324 | 1897 | 4481 |
| 1885 | 3613 |      |      |

[www.libtool.com.cn](http://www.libtool.com.cn)

Nuže toto onde rychlejší, onde pozvolnějš, vždy však nepřetržité stoupání hodnoty městských pozemků tvoří soukromý zisk dočasných jich vlastníků. Udržel-li vlastník pozemek takový delší řadu let ve svém majetku, mohl vůči hledě pozorovati, jak hodnota jeho rostla a každoročně stoupala, třeba prozatímná skutečná výnosnost hodnotě té ovšem nikterak neodpovídala. A tak vlastník takový často z úplné nezámožnosti povznesl se k velikému bohatství, nikoliv vlastním přičiněním, píli, prací, šetrností atd., nýbrž prostě proto, že v hodnotě stoupající pozemek uchoval stále ve svém majetku. V každém velkém městě žije celá řada takto zbohatlých lidí, kteří prodělali takový vzestup, ano rychlý přemet z třídy nemajetných ve třídu bohatých. A vzestup tento stal se mimovolně, samočinně, bezzáslužně.

Pro Ameriku charakteristický jest vzrůst hodnoty jistého pozemku ve výměře  $\frac{1}{4}$  akru, ležícího ve středu města Chicaga. Dle sdělení téhož *Webera* (na u. m. 126) zjistil pracovní úřad pro stát Illinois, že hodnota pozemku toho činila v dollarech:

| r. 1830 | r. 1840 | r. 1850 | r. 1860 | r. 1870 | r. 1880 | r. 1890 | r. 1894   |
|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|
| 20      | 1500    | 17.500  | 28.000  | 120.000 | 130.000 | 900.000 | 1.250.000 |

V Charlottenburku u Berlína činila hodnota půdy dle výpočtu *P. Voigta* (na u. m. 217):

| roku | pozemků zastavěných | pozemků nezastavěných |
|------|---------------------|-----------------------|
| 1865 | 6,000.000 m.        | 4,000.000 m.          |
| 1880 | 30,000.000 m.       | 20,000.000 m.         |
| 1886 | 45,000.000 m.       | 30,000.000 m.         |
| 1897 | 300,000.000 m.      | 100,000.000 m.        |

Dle počtu obyvatelstva přichází zde na každou osobu v posledních 10 letech přírůstek pozemkové hodnoty 2500 m. V obvodu t. zv. Churfürstendammu mezi Berlínem a vilovou kolonií Grunewaldem dle téhož *Voigta* (na u. m. 236) činila hodnota veškeré půdy v milionech marek

| r. 1860 | r. 1865 | r. 1870 | r. 1872 | r. 1880 | r. 1890 | r. 1898 |
|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 0·1     | 1·0     | 2·5     | 6·5     | 14·0    | 30·0    | 50·0    |

stoupala tedy o procent

|     |      |      |      |       |        |        |
|-----|------|------|------|-------|--------|--------|
| 100 | 1000 | 2500 | 6500 | 14000 | 30.000 | 50.000 |
|-----|------|------|------|-------|--------|--------|

Ve vilové čtvrti Grunewaldu činila průměrná cena 1 m<sup>2</sup> půdy dle různé polohy v markách (*týž* na u. m. 243):

|           | I.    | II.   | III.  |
|-----------|-------|-------|-------|
| r. 1890/2 | 12·42 | 14·08 | 11·52 |
| r. 1896/8 | 24·71 | 21·91 | 16·96 |

Dle šetření *Pavlem Voigtem* konaných a *O. Voigtem* vydaných (Die Bodenverhältnisse, das Bau- und Wohnungswesen in Berlin und seinen Vor-



[www.libtool.com.cn](http://www.libtool.com.cn)

Než mnozí se ani tímto samovolným ziskem neuspokojují, nýbrž snaží se stoupání městské renty pozemkové popoháněti uměle. Tak činí spekulace pozemková. Spekulace ta nabídku půdy městské uměle obmezuje, a to hlavně tím způsobem, že jednotlivci, někdy celé akciové společnosti, v naději na budoucí stoupání hodnoty zakoupí celé širé plochy půdy na obvodě městském, nikoliv aby

orten, Spisy spolku pro sociální politiku, sv. 94.) činila cena 1 m<sup>2</sup> průčelních pozemků v jednotlivých okresech berlínských v markách

| Okres                              | 1865 | Rok<br>1880 | Tedy od r. 1865 do r. 1895 |                        |
|------------------------------------|------|-------------|----------------------------|------------------------|
|                                    |      |             | 1895                       | stoupla cena o procent |
| Alt Berlin . . . . .               | 105  | 269         | 530                        | 504                    |
| Alt Köln . . . . .                 | 127  | 277         | 520                        | 410                    |
| Friedrichswerder . . . . .         | 67   | 196         | 536                        | 800                    |
| Dorotheenstadt . . . . .           | 126  | 324         | 723                        | 574                    |
| Friedrichstadt . . . . .           | 87   | 267         | 653                        | 751                    |
| Friedrich Wilhelmstadt . . . . .   | 36   | 96          | 154                        | 428                    |
| Untere Friedrichvorstadt . . . . . | 25   | 81          | 257                        | 1028                   |
| Schöneberger Vorstadt . . . . .    | 7    | 61          | 137                        | 1957                   |
| Luisenstadt . . . . .              | 24   | 69          | 166                        | 692                    |
| Stralauer Viertel . . . . .        | 9    | 54          | 112                        | 1244                   |
| Thiergarten . . . . .              | ?    | 87          | 145                        | 167 (od 1880)          |
| Moabit . . . . .                   | ?    | 49          | 64                         | 131 ( > > )            |
| Wedding u. Gesundbrunnen . . . . . | 12   | 15          | 14                         | 117                    |
| Oranienburger Vorstadt . . . . .   | 11   | 36          | 96                         | 873                    |
| Spandauer Viertel . . . . .        | 43   | 126         | 243                        | 565                    |
| Rosenthaler Vorstadt . . . . .     | 7    | 31          | 75                         | 1071                   |
| Königsviertel . . . . .            | 20   | 53          | 126                        | 630                    |
| Tempelhofer Vorstadt . . . . .     | 13   | 34          | 120                        | 923                    |

Sr. také *Cohn*: Städtische Grundrente und Wohnungsfrage (Die Neue Zeit, XIX., II., 179). O vlivu stoupání městské renty pozemkové na sociální poměry maloživnostnictva v Berlíně sr. *Hellerovu*: Kleingewerbe, Kleinhandel und die grossstädtische Grundrente (Zeitschrift für die ges. Staatswissenschaft, LIX., 391).

Pokud se týče Vídně, zajímavo jest, že již r. 1802 anonymní spisovatel v citovaném spisku ›Über den steigenden Geldwerth und die steigenden Mietzinse der Häuser in Wien und über die Mittel, beide zu berschänken‹ stěžoval si na stoupání nájemného a cen domů ve Vídni Práví výslovně: ›In dem Laufe des vorigen Jahrhunderts ist der Geldwert des Häuser in Wien sammt ihrem Zinsertrage wenigstens doppelt erhöht worden. Wenn man den Kaufpreis einiger kürzlich verkauften Häuser mit ihrem Kaufpreise vor ungefähr hundert Jahren vergleicht, so erscheint eine fast dreifache Erhöhung des Wertes‹ (17). O stoupání cen městských pozemků ve Vídni v novější době sebral podrobné udaje *Schwarz* ve své citované již stati ›Die Entwicklung der

je vzdělávali aneb na nich stavby obytných domů prováděli, nýbrž aby je úmyslně udržovali nezastavěny. Tím, sami jich nezužitkuje, aniž připustí je jich zužitkování osobami jinými, obmezují uměle nabídku stavebních míst za tím účelem, aby ceny půdy uměle stoupaly. Na obvodě skoro každého velikého města lze spatřiti takové veliké plochy pozemkové, nevzdělané, ladem ležící, nezastavěné, označené jakožto místa stavební. To jest majetek pozemkových spekulantů. Oni zřikají se raději dobrovolně přítomného

städtischen Grundrente in Wien« (Spisy spolku pro sociální politiku, sv. 94.). Dle jeho šetření činila průměrná cena 1 m<sup>2</sup> pozemku při nenáročných domech s průčelím as 20 m a hloubkou as 25 m ve Vídni dle polohy ve zlatých:

| Okres  | r. 1860 | r. 1868   | r. 1873   | r. 1880 | r. 1885 | r. 1890 | r. 1896 | r. 1899 |
|--------|---------|-----------|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|
| I.     | 70-330  | 80-450    | 100-560   | 80-440  | 90-620  | 105-720 | 120-860 | 125-950 |
| II.    | 0-10-55 | 0-10-60   | 0-10-70   | 0-50-60 | 1-60    | 2-110   | 5-200   | 6-220   |
| III.   | 0-30-40 | 0-30-45   | 0-30-60   | 0-30-60 | 3-70    | 6-80    | 14-100  | 17-110  |
| IV.    | 15-55   | 18-65     | 20-80     | 20-30   | 25-30   | 30-35   | 40-50   | 40-55   |
| V.     | 0-30-20 | 0-30-25   | 0-30-28   | 3-20    | 6-35    | 10-50   | 15-80   | 20-80   |
| VI.    | 10-55   | 13-70     | 14-110    | 15-100  | 16-125  | 20-150  | 25-220  | 30-280  |
| VII.   | 18-55   | 20-70     | 22-110    | 25-100  | 20-125  | 25-150  | 35-220  | 40-280  |
| VIII.  | 8-40    | 10-55     | 15-65     | 18-70   | 20-75   | 25-100  | 35-125  | 40-140  |
| IX.    | 8-40    | 10-55     | 11-70     | 13-70   | 15-80   | 20-100  | 30-125  | 35-140  |
| X.     | 0-30-7  | 0-30-8    | 0-30-14   | 3-17    | 4-20    | 7-35    | 8-50    | 12-70   |
| XI.    | 0-15-3  | 0-15-4    | 0-15-6    | 0-15-7  | 0-15-8  | 0-80-10 | 1-18    | 1-22    |
| XII.   | 0-50-6  | 0-50-7    | 0-50-7-50 | 1-8     | 1-9     | 1-50-11 | 3-22    | 3-25    |
| XIII.  | 0-50-7  | 0-50-8    | 0-50-10   | 1-50-11 | 1-70-13 | 2-20-15 | 3-30    | 3-35    |
| XIV.   | 0-30-8  | 0-30-10   | 0-30-11   | 0-3-13  | 1-50-17 | 3-30    | 8-50    | 11-55   |
| XV.    | 1-50-14 | 1-50-17   | 1-50-20   | 7-22    | 8-30    | 11-50   | 20-100  | 21-110  |
| XVI.   | 0-30-8  | 0-30-10   | 0-30-13   | 0-30-14 | 0-30-17 | 0-60-25 | 0-80-35 | 1-50-45 |
| XVII.  | 0-15-11 | 0-15-14   | 0-15-18   | 0-30-20 | 1-50-25 | 2-50-32 | 4-45    | 6-55    |
| XVIII. | 0-30-7  | 0-30-10   | 0-30-13   | 0-80-17 | 1-50-22 | 1-50-28 | 1-50-45 | 1-50-55 |
| XIX.   | 0-80-7  | 0-80-7-80 | 1-8       | 1-50-10 | 1-70-11 | 2-17    | 2-80-22 | 2-80-34 |

O stoupání hodnoty městské půdy v Praze a předměstích podává některá data můj článek »Die Bodenwerthbewegung in Prag und Vororten«. (Spisy spolku pro sociální politiku, sv. 94.) Methoda, již při vyšetření hodnoty půdy bylo při tom použito, byla tato: Za základ vzaty byly věrohodné odhady stavebních znalců městské spořitelny Pražské při povolování zápůjček hypotečních, v nichž vždy zvláště uvedena jest též hodnota zastavěného pozemku vedle hodnoty ineditifikátu. Při tom vybrány pokud možno pozemky normální konfigurace, průčelní, nikoliv nárožní, v mnohých případech dokonce pozemky totožné t. j. týž pozemek odhadnut byl v jistém časovém období opět, takže při takovém pozemku zvýšení hodnoty za určitou dobu jevílo se zcela přesně.

www.libtool.com.cn  
 výnosu z pozemků takových i přiměřeného zisku z jich okamžitého prodeje, doufajíce v budoucí zisk vyšší, až stoupne jich hodnota. Někdy se ovšem ve výpočtech svých sklamou, obyčejně však nikoliv. Rostoucí obyvatelstvo vyžaduje rozšiřování města, avšak celé pásmo půdy na městském obvodu, kde stavební ruch nejvýhodněji by se mohl rozvinouti, jest zabráno soukromou spekulací a není přístupno, leč za ceny uměle zvýšené. Nechtějí-li stavebníci tyto přemrštěné ceny platiti, jsou nuceni ony pozemky spekulací zabrané přeskočiti a teprve zase daleko za obvodem městským na místech ještě mnohem odlehlejších stavby prováděti. Odtud má původ onen úkaz, s nímž při rozvoji velkých měst tak často lze se setkat, že mezi pásmem předměstí bližších a vzdálenějších vyskytují se často ještě velké plochy půdy nezastavěné, mnohá léta ladem ležící, mimo které obyvatelstvo, vzdálených předměstských obcí nuceno jest denně do města choditi a jezdit. Tak ku přirozenému stoupání městské renty pozemkové přidružuje se i umělá ažiotáže její, kterou na konec zase jen zaplatí obyvatelstvo ve stoupající výši nájemného.<sup>94)</sup>

Dle jednotlivých částí města a časových období jevila se průměrná hodnota 1 m<sup>2</sup> pozemku v Praze ve zlatých r. m.

|                             | r. 1875-1879 | r. 1880-1884 | r. 1885-1889 | r. 1890-1894 | r. 1895-1900 |       |
|-----------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------|
| Staré Město {               | ulice hlavní | 37·50        | 42·—         | 50·—         | 75·—         | 113·— |
|                             | » vedlejší   | 23·50        | 24·          | 27·—         | 29·—         | 56·—  |
| Nové Město {                | » hlavní     | 36·40        | 48·—         | 66·—         | 77·—         | 83·—  |
|                             | » vedlejší   | 23·80        | 21·—         | 24·—         | 31·—         | 39·—  |
| Malá Strana . . . . .       | 14·50        | 19·25        | 27·30        | 31·—         | 32·60        |       |
| Hradčany . . . . .          | 5·60         | 7·60         | 9·—          | 15·—         | 20·—         |       |
| Josefov . . . . .           |              | 16·80        | 20·—         | 21·—         | 35·—         |       |
| Vyšehrad . . . . .          |              | 6·50         | 10·—         | 14·—         | 14·—         |       |
| Holeš. Bubny . . . . .      | 2·80         | 3·—          | 6·—          | 9·80         | 15·40        |       |
| Praha . . . . .             | 18·60        | 20·90        | 26·60        | 34·70        | 45·30        |       |
| Karlín . . . . .            | 19·—         | 19·—         | 28·—         | 28·—         | 28·—         |       |
| Smíchov . . . . .           | 10·—         | 9·—          | 13·—         | 19·—         | 18·—         |       |
| Král. Vinohrady . . . . .   | 8·40         | 13·—         | 17·—         | 19·—         | 20·70        |       |
| Žižkov . . . . .            | 3·80         | 9·—          | 10·—         | 14·20        | 18·—         |       |
| Předměstí pražská . . . . . | 10·30        | 12·50        | 17·—         | 20·—         | 21·20        |       |
| Praha a předměstí . . . . . | 16·—         | 18·30        | 23·60        | 30·20        | 37·90        |       |

<sup>94)</sup> Názory, jak dalece spekulace pozemková působí na umělé zvyšování cen městských pozemků, se dosti rozcházejí. Někteří popírají podstatný vliv spekulace na tvoření cen, jako *Philippovich* ve svém korreferátě a v debatě na sjezdu spolku pro soc. politiku r. 1901 (Spisy téhož spolku, sv. 98., 48,

Jest proto vysvětlitelno, že tento bezzáslužný zisk, plynoucí ať již z přirozeného či umělého stoupaní městské renty pozemkové, stal se záhy předmětem pozornosti a že vyvolal různé so-

111) neb *O. Voigt* (na u. m. 233 a *týž*, Die Bedeutung der Baukosten für die Bodenpreise, 360). Jiní opět spekulaci uznávají za oprávněnou právě tak v oboru pozemkovém jako v oborech jiných, zejména se zřetelem k riziku podnikatelskému. Tak zejména *Weber* (na u. m.). Naproti tomu většina spatřuje skutečně v pozemkové spekulaci živel škodlivý, ceny městských pozemků uměle zvyšující. Tak *Beck* (Förderung der gemeinnützigen Bauhätigkeit durch Gemeinden, Spisů spolku pro soc. pol. sv. 96., 22<sup>2</sup>), *Fuchs* (v debatě na sjezdu spolku pro soc. pol. r. 1901), jenž činí zásadný rozdíl mezi vlastním domem a pozemkovým spekulantem (»Diese Unterscheidung zwischen Hausbesitzer und Bodenspekulant muss schärfer betont werden . . .«) (Spisů spolku pro soc. pol. sv. 98., 114), *Brentano*: Wohnungszustände und Wohnungsreform in München. Zejména však *Wagner*, jenž ve svém referátě předneseném na 11. valném shromáždění spolku »Bund der deutschen Bodenreformer« (otištěném pod názvem »Wohnungsnoth und städtische Bodenfrage«) líčí živými barvami účinky stavební spekulace, navazuje na šetření Voigtova, dle nichž cena pozemků na t. zv. Kurfürstendammu v Berlíně z 50.000 marek v době asi šedesáti let vzrostla na obrovskou sumu 50 milionů marek: »Aus 50.000 sind 50 Millionen geworden, oder in Prozenten berechnet, eine Steigerung des Werthes um 100.00 Prozent! Ja wenn man sich das vergegenwärtigt, so sieht man, dass wirklich hier eine sehr ernste Frage angeschnitten wird; denn bei diesen 50 Millionen handelt es sich nicht um hineingewandte Arbeit, um hineingewandte Kapitalien, sondern es handelt sich in der That nur darum dass hier im Grunde zunächst fictive Werthe durch alle möglichen Spekulationen um so viel höher emporgetrieben und kapitalisiert worden sind. Nun wollen wir mal annehmen, die Summe von 50 Millionen wäre richtig — wie gesagt es kann ein kleiner Fehler in meiner Reminiscenz enthalten sein, aber kein erheblicher — wenn wir 4% rechnen so müssen 2 Millionen dafür gezahlt werden, dass dieser Grund und Boden als Privateigenthum Gegenstand der Spekulation war, und so im Werte gesteigert ist. Diese 2 Millionen müssen auf irgend eine Weise von den dort wohnenden Leuten gezahlt werden, natürlich zu dem, was sie mit Recht zahlen als eigentlichen Miethzins für das zur Herstellung der Bauten gebrauchte Kapital und die darauf verwendete Arbeit. Diese zwei Millionen sind sicher unendlich mehr als das, was früher auf dem Boden in alter Zeit an Grundlasten und dergleichen gelegen hat, und was man zum Theil im Laufe des Jahrhunderts erst abgelöst hat. Es ist wahrhaft komisch hier immer von dem Drückenden der alten Grundlasten in der »berühmtesten« Feudalzeit zu sprechen, Lasten, die sehr mässig waren gegenüber diesem Zinsbetrag von zwei Millionen Mark, den nun endlose Generationen ein für allemal tragen müssen. Das kommt erst zu dem Miethzins hinzu, der aus dem eigentlichen Kapital-Bauwerth hervorgeht.« Jinde, kde rovněž mluví o škodných účincích spekulace s pozemky,

ciálně-politické požadavky nesoucí se k tomu, aby užitky ze stoupající této renty obráceny byly nikoliv ve prospěch soukromých

(Čl. »Grundbesitz« v Conradově Handwörterbuch) pak dří: »Die Mietkaserne ist ein notwendiges Product der weitgehenden Freiheit des städtischen privaten Grundeigenthums«. Sr. dále téhož Grundlegung II., 480 a 486, kde uvádí data o spekulaci v koupích a prodejích nezastavěných staveníšť v Berlíně. Účinky vyvazení půdy na stoupání hodnoty stavebních pozemků a na stavební spekulaci v okolí Berlína líčí *P. Voigt* (na u. m. 109): »Kaum war diese Umwandlung erfolgt, kaum war das mittelalterlich gebundene Grundeigenthum formell beseitigt, noch waren die nunmehrigen freien Eigenthümer mit der Ablösung ihrer dinglichen Lasten beschäftigt, als auch schon in einer Anzahl von Dörfern bei Berlin die moderne Bodenspekulation, die zu ihrer vollen Entfaltung des freien Grundeigenthums bedarf, einsetzte und den märkischem Sandboden für seine Besitzer in kalifornische Goldfelder verwandelte. Bauern und Kossäten, die bisweilen noch in der Erbunterthänigkeit geboren waren, die vielfach noch selbst hatten Hofdienste leisten müssen, wurden schon in den 60er Jahren und vor allem zu Anfang der 70er Jahre in raschem, unvermitteltem Aufstieg aus Dürftigkeit und Unbildung, ohne die leiseste Anstrengung, ohne eine Spur eigener Tüchtigkeit und eigener Intelligenz, zu reichen Leuten, oft zu Millionären ungewandelt. Es entstand jene eigenthümliche soziale Klasse, die unter dem Namen der »Millionenbauern« allgemein bekannt geworden ist, und auf die im weiteren Verlaufe der Darstellung nach näher einzugehen sein wird.«

Na doklad, jakých zisků se dodělaly spekulacní terrénní společnosti berlínské, uvádí též *P. Voigt* (na u. m. 227) jakožto typický příklad jednu z nich, t. zv. Kurfürstendammsgesellschaft. Tato splácela akcionářům po částech složený akciový kapitál zpět, takže nominální cena akcií jevila se postupně takto:

|         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| r. 1889 | r. 1890 | r. 1891 | r. 1892 | r. 1893 | r. 1894 | r. 1895 | r. 1896 | r. 1897 | r. 1898 |
| 1000    | 875     | 750     | 625     | 0       | -250    | -375    | -625    | -750    | -1000   |

přes to však kursová cena těchto akcií byla znameřána v markách

|      |      |      |      |      |      |      |     |     |     |
|------|------|------|------|------|------|------|-----|-----|-----|
| 1440 | 1410 | 1690 | 1865 | 1430 | 1270 | 1068 | 840 | 775 | 860 |
|------|------|------|------|------|------|------|-----|-----|-----|

Celkem při své likvidaci vyplatila společnost tato 25 mil. m. naproti původnímu akciovému kapitálu 8 mil. m. Z přebytku připadl zakladatelský zisk  $3\frac{1}{2}$  mil. bankám,  $11\frac{1}{2}$  mil. zisk akcionářům, 2 mil. tantiem správní radě, kdežto daní zaplatila společnost celkem jen 700.000 m. Podrobné vyličení stavební spekulace v okolí Berlína tamtéž 113 a násl. *Heimann* (Die preussische Regierung und die Wohnungsfrage, Die Neue Zeit, XXI, II., 534) uvádí, že když r. 1903 zrušena byla ustanovení stavebního řádu pro berlínská předměstí z r. 1895, jež obmezovala stavby domů co do výše, stouply kursy 11 berlínských terénních společností v době čtvrt roku o 9 milionů marek.

[www.libtool.com.cn](http://www.libtool.com.cn)

vlastníků, nýbrž ve prospěch obecně pospolitý.<sup>95)</sup> Tyto požadavky i se stanoviska dnešních řádů dají se hájiti, neboť budoucí zisk rentový netvoří ještě žádného práva nabytého. Vlastník pozemku nemá na př. žádného soukromého nároku na uvolnění úzké ulice zbořením protějšího domu a na docílení tím hojnějšího světla neb krásné vyhlídky, ani na úpravu ulice, zřízení sadu, vystavění elektrické dráhy atd. Následkem toho nemá také právního nároku na zvýšení hodnoty svého pozemku, které právě jedině následkem těchto skutečností nastane. Neutrpí tudíž také žádného bezpráví, nepřipadne-li jemu přírůstek hodnoty pozemku, nastalý těmito skutečnostmi, o něž on žádných zásluh nemá, nýbrž tomu, čím působením skutečně vzešly, totiž pospolitému celku.

Jednu zásadní námitku nutno tu ovšem připustiti, která souvisí s rubem celé otázky. Městská renta pozemková může totiž, jak známo, nejen stoupati, nýbrž i následkem různých, od vlastníka opět nezaviněných okolností, také klesati. A tu s touž důsledností, s jakou vlastníku nárok na zisk ze stoupající renty pozemkové se odpírá, měla by mu býti přiznána i náhrada za ztrátu, kterou snad naopak následkem klesající renty pozemkové utrpí. Tento důsledek zdá se býti aspoň logický.<sup>96)</sup>

Ve skutečnosti ovšem otázka tato málo bude praktickou. Neboť kdežto stoupání městské pozemkové renty jest jevem pravidelným, stále se opakujícím, vyskytuje se naopak klesání její jen po řídku a celková újma z klesání toho majetku soukromému plynoucí jest dojista nepatrná v poměru k ohromným ziskům z jejího stoupání.

Než hlavní obtíže spočívají ne tak v zásadním hledisku, jako spíše v praktickém řešení celé otázky.

Jakými prostředky a jakou cestou by bylo lze užítky plynoucí ze stoupání městské renty pozemkové, zejména přírůstek hodnoty půdy (t. zv. »unearned increment«) obrátiti ku prospěchu obecnému místo soukromému? V tom směru setkáváme se opět s po-

<sup>95)</sup> Tak zejména již *Volkov* na u m.

<sup>96)</sup> Pokud se týká zdanění konjunkturních zisků, *Wagner* ani tuto námitku nepřipouští tam, kde daň postihuje zisk již skutečně realizovaný. Neboť podobně se děje i ve všech jiných oborech hospodářského podnikání, jež podléhají rovněž zdanění, ačkoliv i při ní nich riziko ztráty nikde není vyloučeno (*Týž*, *Finanzwissenschaft* II., 578).

žadavky a návrhy méně neb více radikálními. Prvnější z nich zabíhají hlavně na pole daňové politiky.<sup>97)</sup>

Jedná se totiž o to, aby přírůstek městské renty pozemkové a hodnoty pozemků stavebních postižen byl daní. Toto daňové postižení může být ovšem zamýšleno v různém rozsahu. Lze se při tom spokojiti jen zabráním jisté vyšší neb nižší kvoty přírůstku rentového aneb lze požadovati konfiskaci celého tohoto přírůstku. Také otázka veřejnoprávního subjektu, v jehož prospěch by zdanění takové nastalo, různě může být řešena. Mohl by to být stát, mohla by to být také obec. Při posuzování otázky s věcného hlediska, beze zřetele k platným snad normám ústavního práva, nelze popřít, že pádné důvody podporují právě nárok místního územního svazku samosprávného, jakým jest obec, na užítky plynoucí ze stoupání městské renty pozemkové, neboť jsou to především výsledky funkcí a činnosti místní obce, jež stoupání této renty způsobují. Jednak jest to sama skutečnost vzrůstu místního obyvatelstva. Vzrůst tento není sice přímou zásluhou obce, někdy snad ani není zamýšlen a rád viděn, avšak on sám sebou ukládá obci nové povinnosti a břemena, z nichž ona nemůže se vyzouti. Vedle toho však přímo určitá opatření a zařízení politiky komunální, jak bylo ukázáno, mají nepopíratelný vliv na vznik a vzestup této renty.

Než i zde praktické řešení setkává se po stránce daňové technické s neshodami.<sup>98)</sup>

<sup>97)</sup> Sr. zejména: *Wagner*: Finanzwissenschaft II., 2. vyd., 566 násl. *Týž*: Die Kommunalsteuerfrage, 39. Zajímavou analogii těchto snah vidí *Wagner* v dřívějších nárocích fisku na kromobyčejné, nezasloužené zisky soukromé, jako poklad, drahé nerosty atd. (Finanzwissenschaft II., 585). Dále *Neumann*, »Zur Gemeindesteuerreform in Deutschland«, *Friedberg*, »Die Besteuerung der Gemeinden«, *Cohn*, System der Finanzwissenschaft, *Schall*, Spezielle Steuerlehre v Schönbergově »Handbuch der politischen Oekonomie«, 4. vyd. III., *Adickes*, »Das Kommunalabgabengesetz«, *Týž*, »Studien über die weitere Entwicklung des Gemeindesteuerwesens«, *Cohn*, »Die Wohnungsfrage und die Socialdemokratie«, *Damaschke* (na u. m. 56), *Pabst*, »Zur Beseitigung der kommunalen Grund und Gebäudesteuer« (Zeitsch. f. d. ges. Staatswissenschaft, 56), *Fuchs* ve svém referátě na sjezdu spolku pro soc. politiku r. 1901 (Spisy téhož spolku sv. 98, 38).

<sup>98)</sup> *Wagner* (Finanzwissenschaft II., 579) pokládá ovšem tyto neshody za překonatelné.



www.libtool.com.cn  
 Především nutno přiznati, že aspoň do jisté míry otázka tato v platných daňových soustavách vlastně již rozřešena jest, třeba jen částečně a nedokonale. Již dnes přírůstek městské renty pozemkové i přírůstek hodnoty pozemkové podléhá zdanění aspoň částečnému, ač-li dochází výrazu ve zvýšené výnosnosti. Při plochách zastavěných domy obytnými děje se to prostě stávající daní domovní. Neboť tu stoupání renty pozemkové vyjadřuje se vyšším výnosem nájemného, tím stoupá sama sebou i daň činžovní a tedy část přírůstku rentového tím pohlcuje. Ovšem zbývající část rentového přírůstku, daní nepostížená, zůstává zvýšeným důchodem vlastníka. Jiný způsob již dnes užívaného zdanění hodnotného přírůstku pozemkového jest známá obchodová daň z převodu majetku (u nás t. zv. poplatek převodní).<sup>99)</sup> Daň tato vyměřuje se určitým procentem tržové ceny, za kterou nemovitost byla prodána, tedy zdaňuje se jí také přírůstek hodnoty pozemkové v tržové ceně obsažený. Ovšem daň tato má základní vadu, následkem které třeba nikoliv finančně, tedy aspoň sociálně, mjí se se svým účelem. Prodávací podaří se totiž skoro vždy přesunouti ji na kupce a tak nenese ji ten, kdo přírůstkem hodnoty skutečně se byl obohatil. Tím vlastní zisk ze vzrůstu hodnoty a renty pozemkové daní touto postižen není a jí uniká, on zůstává bývalému vlastníku neztenčen. Dále jest nedůsledností této daně, že neukládá se pouze z přírůstku hodnoty nemovitostí od posledního zdanění, nýbrž vždy z celé tržové ceny, čímž co do původní hodnoty nastává zdanění dvoj- a vícenásobné. Byla by tudíž žádoucí taková úprava této daně, aby jen skutečný přírůstek hodnoty, spočívající v cenovém rozdílu, jí byl postižen.<sup>100)</sup> Než mimo to stává se zhusta, že pozemky stavební po dlouhou řadu let vůbec nemění své vlastníky a že tedy k vyměření a placení převodního poplatku ani nedochází. A přece i hodnota takových pozemků stejně stoupá a rozmnožuje jmění jich vlastníků. Teprve při jich úmrtí zisky ta-

<sup>99)</sup> Jak značné takové převody městského nemovitého majetku jsou, uvádí *Damaschke* (na u. m. 56). V roce 1897/8 hodnota převedeného nemovitého majetku činila v Berlíně a předm. 427 mil. m., v Kolíně n./R. 105 mil. m., v Dortmundě 94 mil. m., ve Vratislavi 73 mil. m., v Düsseldorfě 43 mil. m. Dle téhož (na u. m. 7), v Berlíně, kde jest 17.000 domů, v době 30 let, od r. 1865 do 1895, uskutečnilo se 54.000 domovních prodejí.

<sup>100)</sup> Sr. *Wagner*, Die Kommunalsteuerfrage, 40, *Schäffle*, Die Grundsätze der Steuerpolitik, 516.



www.libtool.com.cn  
 kové, ač-li nalézají se ještě v pozůstalém jich majetku, bývají postihovány daní dědickou.

Z toho patrně, že na poli daňovém skutečně zbývá jakási mezera, kterou zisky, z přírůstku městské renty pozemkové plynoucí, zdanění mohou unikati. Zejména platí to o nezastavěných ještě pozemcích na území městském, které dle určení svých vlastníků posud slouží účelům zemědělským aneb jsou vůbec nevzdělány. Pozemky takové podléhají stále dani pozemkové a základem zdanění jest u nich nepatrný celkem výnos zemědělský (katastrální), kdežto skutečná hodnota jich může býti nesmírná. Daň pozemková ku daňovému postižení této hodnoty nevystačuje, daně domovní použito býti nemůže, poněvadž pozemek není zastavěn a zpravidla i každá jiná daň výnosová tu selhává, poněvadž pozemky takové i přes svou vysokou hodnotu skutečného výnosu pro přítomnost neposkytují.

Avšak technické obtíže, na jaké každý požadavek daňového postižení přírůstku renty pozemkové naráží, jsou vskutku velmi značny.<sup>101)</sup> Sotva by bylo lze postižení takového i při pozemcích již zastavěných plně docílití daní z výnosu nájemného čili činžovní. Tu by třeba bylo dvou sazeb, jedné normální, na dosavadní výnos a druhé zvýšené na stoupající výnos. Ale nehledíc k jiným povážlivým účinkům takového zvýšení beztoho již vysokých sazeb daně činžovní, jest i technicky nemožno zavéstí takovou dvojitou sazbu daňovou. Až do které výše výnosu platila by sazba normální a od které výše zvýšená? A dále: byl by zvýšený výnos skutečně roven přírůstku renty pozemkové? Nemohou v něm obsaženy býti i živly jiné, jako na př. náhrada za dokonalejší a nákladnější úpravu příbytků a pod.? Jak nesnadno by bylo naléztí bezpečné rozpoznání pro to, že zvýšený výnos v daném případě jest skutečně jen následek stoupanutí renty pozemkové! A v tom právě vězí podstata obtíží. Pomyslně lze zajisté při výnosnosti domu, podobně jako při pozemcích zemědělských, oddělití onu kvotu důchodu, jež připadá na rentu přednostní, od ostatního důchodu

<sup>101)</sup> Sr. *Weber* na u. m. 191 a násl. *Wieser* (na u. m.) rozeznává již v dnešní dani činžovní dva živly, t. zv. Hausgrundsteuer, jež postihuje městskou rentu pozemkovou a t. zv. Miethsteuer, jež postihuje spotřebu bydlení, a jednalo by se tedy o to, onu první daň zvlášť po daňově technické stránce vybudovati.

www.libtool.com.cn  
 kapitálového a pracovního. Avšak ve skutečnosti výnosnost ta tvoří jediný celek, i nelze technikou daňovou postihnouti důchod vypadající na každého jednotlivého výrobního činitele aneb na rentu přednostní zvlášť a odděleně. To zdá se býti vůbec problémem nerozřešitelným.

V případech jiných, totiž takových, kde jedná se nikoliv o pronajatý dům, nýbrž o nezastavěný ještě pozemek a kde, jak nahoře bylo podotčeno, nemůže býti předmětem zdanění nějaký jeho výnos, bylo by třeba vzíti skutečnou neb obecnou hodnotu takového pozemku za základ zdanění. To by ovšem předpokládalo úřední vyšetření této obecné hodnoty, jež by v určitých časových obdobích bylo třeba opakovati, aby přírůstek hodnoty na jisto mohl býti postaven.<sup>102)</sup> Jest však známo, jak nákladný, nesnadný, při vši svědomitosti a důkladnosti nespolehlivý a čistě subjektivní jest takový odhad znalecký. Jaký rozsáhlý tu bývá zdroj sporů, domnělých křivd, žalob, stížností a reklamací! Jak značného aparátu třeba k zjišťování a v patrnosti vedení všech změn hodnotných v majetku nemovitém! Samé námitky dojísta velmi závažné.

Jest ovšem možná také jiná cesta vedoucí ku zjištění hodnoty pozemkové a jejího přírůstku, totiž vlastní přiznání vlastníka v pravidelných obdobích se opakující. Než i takové přiznání nutno by bylo kontrolovati a na pravou míru uváděti, ač-li by nebylo vzato útočiště k radikálnímu prostředku, dle něhož finanční správě by příslušelo právo k vykoupení dotyčného objektu za cenu vlastním samým přiznanou.<sup>103)</sup>

Jinou oklikou dosaženo býti má majetkové účasti na přírůstku hodnoty pozemkové těmi předpisy stavebních řádů, dle nichž při parcelaci větších ploch povinností vlastníka jest, pozemky připadající k ulicím neb náměstím zcela aneb z části odstoupiti obci

<sup>102)</sup> Sr. *Wagner*, Finanzwissenschaft, II., 580.

<sup>103)</sup> Přes tyto technické obtíže jest zdanění dle obecné hodnoty nemovitostí zavedeno skutečně v mnohých městech německých, kde, jako zejména v Prusku a Sasku, výnos daní reálných zůstaven jest nyní na základě zákona z 14./7. 1893 obcím a kde tyto mají co do způsobu ukládání těchto daní velikou volnost. Tak zaveden jest tento způsob zdanění ve městech Kolíně, Frankfurtě n./M., Dortmundě, Düsseldorfě, Elberfeldu, Cáchách, Charlottenburku a j. O nezdařeném pokusu zdanění přírůstku hodnoty pozemků v Bremách r. 1873 zavedeném a r. 1887 opět zrušeném sr. *Wagner*, Finanzwissenschaft, II., 567.

jakožto veřejný statek zdarma bez náhrady. V této oběti obsažen jest do jisté míry ekvivalent prospěchu, který vlastník z přírůstku hodnoty těchto stavebních pozemků nabude.

Konečně v novější době hledí se docíliti zdanění přírůstku hodnoty přímo ukládáním různých dávek, zpravidla ve prospěch obcí, jakožto náhrady nákladů, jež při úpravě nových částí města vznikají, a kde prospěch interesentů z úpravy takové jest přímý a samozřejmý (t. zv. Bettermentsystem zavedený v Anglii i Americe a nápodobený v mnohých městech německých)<sup>104</sup>). Nejobvyklejší z takových dávek jest t. zv. poplatek parcelační. Kdo žádá o povolení parcelace, jest přidržován k zaplacení této dávky ve prospěch poplatny obecní. Ovšem dávka tato má jinou povahu, než zdanění přírůstku hodnotného. Ona jest skutečným poplatkem, to jest zvláštní úhradou za náklady, které následkem parcelace, stavebníkem vyvolané, vzejdou obci úpravou uliční. Výše tohoto poplatku nebývá také v žádném poměru k přírůstku hodnoty, nýbrž vyměřuje se obyčejně pevnou sazbou dle plochy neb délky průčelí pozemku. Ani k hodnotě pozemkové se při tom nebrává zřetele, ježto se předpokládá, že právě na obvodě města, kde stavební plocha jest levnější, budou náklady, obci při parcelaci vznikající, vyšší než v upravených již částech vnitřního města. Konečně se vyměřuje poplatek takový jednou pro vždy a nemá tudíž povahy dávky se opětuující.

Nelze na tomto místě vyčerpatí a kriticky oceniti všechny ty různé návrhy, tu vážné, tu na mnoze i dosti utopické, jež mají za účel zdanění přírůstku městské renty pozemkové. Věc tato v dnešní době jest předmětem úvah nejen theoretických, nýbrž i praktických a není vyloučeno, že nabude v budoucnosti určitějších tvarů při různých opravných pokusech soustavy daňové zejména daně domovní.<sup>105</sup>) Zde stačilo poukázati k dosavadní

<sup>104</sup>) Sr. *Wagner*, Finanzwissenschaft II., § 182, *Schäffle*, Grundsätze der Steuerpolitik, 518. Dle *Möllera* (Wohnungsnoth und Grundrente, Jahrb. f. Nationaloekon. u. Stat., 1902), činily r. 1891 příjmy amerických měst z betterment taxy milionů dolarů:

| Chicago | N. York | Buffalo | S. Francisko | Filadelfia |
|---------|---------|---------|--------------|------------|
| 6·4     | 2·5     | 2·4     | 1·8          | 1·1        |

<sup>105</sup>) Sr. zmíněnou již anketu pořádanou rakouským ministerstvem financí r. 1903.

malé ještě vyjasněnosti této otázky i k technickým obtížím, s jakými řešení její se setkává.

Oceňující tyto obtíže snaží se jiní nalézt jině východisko, než jest obor daňový, východisko, které ovšem již mnohem hlouběji zasahá v poměry právní a majetkové. Oni vidí totiž nejbezpečnější způsob, jakým by připadl přírůstek městské renty pozemkové ve prospěch pospolitý, v повеřejnění neb zobecnění nemovitě půdy pokud nalézá se v území městském. Tedy jakýsi způsob nemovitěho kolektivismu, zejména kolektivismu kommunálního.

Požadavek tento může ovšem míti zase různý dosah. Kdežto důsledný kolektivism nespokojuje se jen sespolčněním pozemkové městské půdy, nýbrž požaduje tak i co do půdy zemědělské i co do movitěho kapitálu, jak výrobněho tak těžebněho, obmezují stoupenci t. zv. pozemkového reformněho hnutí požadavek ten jedině na půdu nemovitou aneb docela jen na pozemky městské. Tu pak zase některým by dostačilo, kdyby aspoň dosud nezastavěná plocha v okolí města stala se majetkem obecním za účelem zamezení pozemkové spekulace. Jiní pak přejí si pouze co možné rozmnožení nemovitěho majetku obecněho vůbec, doufajíce již tím dosci příznivých účinků v otázce stoupání městské renty pozemkové.

Také na způsob, jakým by obec nabývala nemovitěho majetku, může rozdílně býti nazíráno. Kdežto přesvědčenému kolektivistovi bude nejjednodušším prostředkem konfiskace soukroměho nemovitěho majetku, ježto si nečiní s otázkou náhrady valných starostí, žádají jiní pouze možnost vyvlastnění aneb veřejně právo předkupní pro obec k pozemkům stavebním a jich vykoupení za plnou náhradu dosavadní hodnoty. Ještě jiní spokojují se získáváním stavebních míst a domů pro obec koupěmi z volně ruky.<sup>106)</sup>

<sup>106)</sup> Není bez zajímavosti, že zastancem vyvlastňování pozemků stavebních byl jeden z nejhorlivějších stoupenců německé školy svobodno-tržební, *Faucher*, jenž napsal: »Soll gegenüber dem Monopol des Bodenpreises auf dem Terrain grosser Städte, das alle Wertserhöhung des Bodens durch Stadtanlagen und die ganze Culturarbeit der Gemeinde geniesst, das den grössten Theil des Bauunternehmervergewinnes, einen ungebührlichen Theil des Einkommens der Steuerzahler ohne jegliche Gegenleistung verschlingt, soll diesem Monopol gegenüber die Expropriation des Grundes und Bodens nicht ebenso gerechtfertigt sein, wie die Expropriation beim Bergbau, bei allen Arten von Strassen und Anlagen, die dem Nutzen wesentlich dienen?«

Také ku kritickému ocenění těchto návrhů dlužno přistoupiti s hlediska jednak zásadního, jednak praktického.

Především naskytuje se otázka, zdali obec či snad stát — nebudíž prozatím v tom směru činěno rozdílu — dle povahy

Také *Bücher* ve svém stručném ale pozoruhodném spise: »Die wirtschaftlichen Aufgaben der modernen Stadtgemeinde« praví, mluvě o pozemkové spekulaci: »Völlig beseitigen liesse sich dieses Krebsübel des städtischen Bauwesens, das mit seinem giftigen Hauche bis in die an der Spitze der Stadtverwaltung stehenden Körperschaften eindringt, nur dann, wenn der Grundbesitz und seine Bebauung, so weit es sich um die Neuanlagen von Strassen und Stadttheilen handelt, zur Gemeindesache würde. Ich halte die bestehenden Übelstände für so gross und schwer, dass ich zu ihrer Beseitigung gerade die Ausdehnung des Enteignungsrechtes auf den gesammten, für Bauzwecke geeigneten Boden für gerechtfertigt halten würde . . . Das ist ein sehr weitgehender Vorschlag, der dem Bestehenden und Gewohnten schraff entgegentritt, und ich würde ihn gewiss nicht machen, wenn ich irgend eine Hoffnung hätte, dass es auf andere Weise besser werden könnte.« Sr. také *Schäffle*: Das gesellsch. System II., 555. Rovněž *Wagner* (Grundlegung II. 471, 506), zastáváje názor, že celá bytová otázka nejlépe souvisí se soukromým vlastnictvím k půdě, praví . . . alle Abhilfsmittel auch gegenüber der sogenannten Wohnungsnoth, welche nicht in erster Linie an eine tiefere Änderung des Grundeigentumsrechtes anknüpfen, nur Palliative sind« (na u. m. 508) a přimlouvá se za rozšíření práva vyvlastňovacího (na u. m. 511). Podobně *Pfersche* (na u. m. 336), *Hirsch*: Kommunale Wohnungspolitik (Die Neue Zeit, XIX., I.). O důsledcích soukromého vlastnického práva, dle nichž vlastník i při nejnnutnější potřebě bytové nemůže býti donucen, aby své pozemky k účelům stavby obytných domů, třeba za plnou náhradu, věnoval, sr. *Flesch* a *Zirndorfer* (na u. m. 279). Pokud se týká praxe, uznána jest zásada rozšíření vyvlastňovacího práva pro získávání pozemků k účelům bytovým v novém vyvlastňovacím zákoně badenském z 26./6 1899. (Sr. *Beck*: na u. m. 227.) V Rakousku celá otázka vyvlastňovací jest po stránce zákonodárné ve velmi nedokonalém stavu. Mimo příliš všeobecné ustanovení občanského zákona (§ 365) jest nehledíc k některým podřízenějším oborům upraveno vyvlastňování hlavně jen ve věcech železničních (zák. z 10./2. 1878 č. 30. ř. z.). Následkem toho jest dosti velká nejistota právní co do otázky důvodů pro vyvlastnění. Poněvadž pak praxe ve směru tom stojí spíše na stanovisku obmezujícím, nepokládá dle platného zákonodárství potřebu bytovou za takový důvod. Výjimky stanoveny jsou především z důvodů zdravotních jen v některých zákonech speciálních, jako na př. ve zmíněném již assanačním zákoně pražském z 11./2. 1893 č. 22. ř. z. Místo vyvlastňování k účelům bytovým navrhuje *Adickes* nucené scelování pozemků městských. (Týž, Čl. Stadterweiterungen v *Conradově Handwörterbuch*, 2. vyd., VI., 975, 976, pak »Anlegung und Zonenteignung als Mittel rationeller Stadterweiterung«, Archiv f. soc. Gesetzgeb VI., 435, 446). Praktický pokus v tom směru stal se skutečně ve Frankfurtě n. M.

a účelu svého jsou vůbec k tomu povolány nabývat nemovité půdy. O způsobilosti takové ovšem nikdo vážně nebude pochybovat a dějiny dosvědčují, že stát i obce od nejstarších dob vládly majetkem nemovitým, jak městským tak i zemědělským, a majetek ten z části aspoň dosud si zachovaly. Teprve individualistický názor světový zaujal namnoze zásadní nepřátelské stanovisko k nemovitému majetku státnímu, obecnímu i korporacionálnímu. Avšak dnes dostavuje se vždy více přesvědčení, že ono stanovisko individualismu bylo apriorně jednostranné a že tam, kde skutečný vývoj bral se cestou jím naznačenou, vznikly tím pro finanční hospodářství států i obcí těžké škody. Dojista tedy nelze pokládati za zásadně nepřijatelné, aby stát neb obce ve svém vlastnictví měly majetek nemovitý. Tím méně pak, má-li tento majetek nemovitý plnit nějaký úkol sociální.<sup>107)</sup>

Ovšem zcela jiná jest otázka, má-li se dít získávání nemovitého majetku soukromého obcemi soustavně a napořád, tak aby v dohledné době co nejvíce pozemků v území určitého města stalo se majetkem obecním. Tomu, nehledíc k zásadním pochybnostem, zajisté i po stránce praktické stály by v cestě překážky těžko překonatelné.<sup>108)</sup> Tak již co do způsobu a možnosti, jakým by obec mohla majetku toho nabyti a ve svém vlastnictví soustřediti. Jak již podotčeno, nelze sice rozšíření práva vyvlastňovacího i na tyto obory se zřetelem k obecné důležitosti potřeby bytové zásadně odmítati, avšak za dnešních řádů právních nutno vyvlastňování považovati přece jen za prostředek výjimečný, nikoliv pravidelný. Vážnou pochybností by také bylo, jakým způsobem by obce zjednaly si ony značné prostředky, jichž k soustavnému zakupování nemovité půdy bylo by potřebí. Mimořádnou takovou potřebu hraditi by bylo nutno mimořádnými příjmy, tedy především úvěrem. Byl by to ovšem úvěr produktivní, jenž by neměl za následek zhoršení majetkového stavu obce, ježto naproti trvalému břemenu úrokovému byl by výnos získaných pozemků i naděje na budoucí přírůstek jich hodnoty. Než veliké takové operace finanční vymykaly by se přece z normálních kolejí dnešního ko-

<sup>107)</sup> Sr. *Adiches*: Čl. *Stadterweiterungen*.

<sup>108)</sup> Tyto překážky oceňuje a proto komunalisování městské půdy nemovité neodporučuje zejména *Beck* (na u. m. 225).

munálního hospodářství a mohly by proto podobné dalekosáhlé pokusy podniknuty býti teprve po nejzralejší úvaze.

Naproti tomu jsou ovšem opět s druhé strany také vážné důvody pro podporování všech takových snah, majících za účel pokud možné rozmnožování obecního majetku nemovitého. Majetek obecní jest totiž nejučinnějším prostředkem, jakým čeleno býti může s úspěchem nezdravé spekulaci pozemkové a umělému zdražování půdy, zejména na městském obvodu. Kdyby půda ta, aneb aspoň značnější její část, nalézala se ve vlastnictví obecním, byla by soukromá spekulace s ní nemožna aneb aspoň velmi znesnadněna. Ceny pozemků nemohly by býti zvyšovány tím, že by nabídka jich uměle byla zdržována, ceny ty nepodléhaly by umělé ažiotáži; stavebníci nebyli by vypuzováni daleko za obvod městský, pokud v bližším okolí půdy ještě bylo by dostatek.<sup>109)</sup> Spekulaci, která dnes při rozšiřování měst hraje tak neblahou úlohu, daří se právě jen při svobodě smluvní v oboru podnikání soukromohospodářského.

Komunalisováním značnějších ploch půdy postavena by však byla i celá otázka rozšiřování měst na jiné základy. Dnes pouze prostředkem stavebních řádů a plánů polohy, ač-li vyhovují dostatečně zájmům veřejným, čehož také vždy nebývá, lze vykonávat do jisté míry veřejnoprávní vliv na způsob, jakým město se rozšiřuje, nové ulice a čtvrti povstávají atd. Hlavní podnět a vliv ve směru tom zůstaven však soukromé podnikavosti a spekulaci, jež má nepříznivý účinek nejen na poměry cenové, nýbrž i v jiných směrech často nevyhovuje prospěchu obecnému. Ještě známo, jak nahodile a nesoustavně rozšiřují se namnoze veliká města na svém obvodu,<sup>110)</sup> jak zanedbaný, spustlý, všem zdravotním a estetickým požadavkům příčící se bývá vzhled mnohých obcí předměstských. To jsou výsledky soukromopodnikatelského živlu při rozšiřování velkých měst, na něž správa veřejná dnes nemá žádného neb jen nedostatečného vlivu.

<sup>109)</sup> Tyto důvody byly hlavně podnětem k získávání nemovité půdy některými městy v Německu. Tak v Aschaffenburgu, Würzburgu, Kielu (*Beck*: na u. m. 198, 200). Pohřichu obce samy někdy provádějí se svým nemovitým majetkem spekulaci a zvyšují cenu půdy. (Sr. *Hirsch*: na u. m. 213.)

<sup>110)</sup> Sr. *Stübgen*: Der Stadterweiterungsplan und seine Durchführung (Spisů spolku pro soc. pol. sv. 95., 116.), pokud se týče Belgie *Ver Hees* (na u. m. 205).



Nebylo tomu tak vždy. Mezi vznikáním a rozšiřováním velkých měst dnes a v minulosti jest veliký rozdíl. Jest známo, že ve středním věku města byla zakládána i rozšiřována na rozkaz panovníků, dle soustavných jich plánů a za účinné jich podpory.<sup>111)</sup> Nemovitá půda v obvodě městském, pokud se ve vlastnictví vladařově vůbec se nenalézala, byla zakupována i vyvlastňována. Na to byla přenechávána stavebníkům buď zcela zdarma, aneb za nízkou uznávací činží za účelem vystavění obytných domů. K tomu jim opět zdarma neb za levné ceny opatřovány byly různé stavební hmoty (dříví, kámen, cihly, vápno) i zjednáván levný úvěr. Aneb byly obytné domy přímo z prostředků státních stavěny a soukromníkům buď prodávány neb pronajímány. Tak povstávala i rozšiřovala se věku středním i ještě novém veliká města, když při vzrůstu obyvatelstva počal sejeviti nedostatek obytných domů a stoupání nájemného.<sup>112)</sup> Při tom rozšiřování měst dělo se dle určitých soustavných plánů. Byly stanoveny budoucí ulice, trhy, opevnění, chrámy atd. Ovšem dle tehdejších poměrů nebylo vždy šetřeno oněch zdravotních požadavků, jež dnes pokládáme za nezbytny, ulice byly mnohdy z důvodů strategických úzké a křivé, byty temné, schodisté úzká atd. Avšak co do prostrannosti a pohodlnosti místností a co do uměleckého zevnějšku domů mohla býti tato patricijská obydlí středověkých měst ještě dnes v mnohých směrech vzorem. Podnikání soukromé v oboru stavebním daleko nemělo onoho významu, jaký má dnes, rozšiřování měst a celý ruch stavební ovládnán byl tehdy momenty veřejnopodnikatelskými.

<sup>111)</sup> V Německu, ve Švýcarsku i v Belgii byly na příklad udílány měšťanům podpory za účelem přeměňování domů dřevěných v kamené (Sr. Lois et documents relatifs aux habitations ouvrières. Brussel, 1890, *Brandts*: Korreferát na sjezdu spolku pro soc. pol. r. 1901 Spisy téhož spolku, sv. 98., 62, 63.)

<sup>112)</sup> Nejzajímavěji docházela výrazu tato panovníčnická politika bytová v dějinách města Berlína. Již Velký Kurfiřt patentem z r. 1667 osvobodil nové domy od daní a břemen veřejnoprávních na 6, později 10 let. Stavebníci obdrželi zdarma dříví a za sníženou cenu kámen a vápno. Později dostali i 15% stavebních výloh nahrazeno. Bedřich Vilém I. zvýšil tyto prémie na 20% a více. Bedřich II. učinil další krok na této dráze tím, že počal sám stavěti obytné domy nákladem státním. Tak bylo vystavěno v různých částech Berlína soustavně přes 300 domů nákladem více než 1 mil. tolarů. Podobně i v jiných městech, zejména Postupimi (620 domů). Též Bedřich Vilém II. v činnosti této pokračoval, vystavěv v Berlíně přes 100 dalších domů. Také



www.libtool.com.cn  
 Dnes vliv správy veřejné na rozšiřování měst a ruch stavební jest daleko nepatrnější a skrovnější, obmezuje se jen na často malomocné a nedostatečné provádění stavebních řádů. Vše zůsta-  
 veno podnikání soukromému a celá věc přesunuta ze sféry veřejno-  
 právní do soukromoprávní. Soukromopodnikatelský zisk, nikoliv  
 zájem a prospěch obecný, jest hlavní vzpruhou celého ruchu staveb-  
 ního. Není zde jednotného vyššího účelu, rozhodným jest jen  
 hledisko soukromé výdělečnosti. Tato rozhoduje o tom, kde se staví,  
 jak se staví, proč se staví.

Odtud ta nesoustavnost v rozšiřování měst, rozestavěné a ne-  
 dokončené ulice, neupravená náměstí, prázdné plochy, vrchy a jámy,  
 ničení starých stinných zahrad, předměstí bez organické souvislosti  
 s městem vnitřním, vysoké budovy vedle nízkých, tovární vedle  
 obytných, vše bez ladu a skladu. Teprve dodatečně, když jest  
 již pozdě, s nepoměrnými náklady a obětmi musí správa města  
 napravovati, co bylo pokaženo, musí v tento chaos uváděti jakýsi  
 soulad a účelnost, avšak snahy její třífští se pak zpravidla o pře-  
 mrštěné soukromoprávní nároky vlastníků, kteří nemohou ovšem  
 býti nijak nuceni vzdáti se práv svých nabytých ve prospěch  
 obecný.

A jest ku podivu, jak římskoprávní recepcí právě na tomto  
 poli hluboko pronikl individualistní názor soukromoprávní. I povin-  
 nosti povahy patrně veřejnoprávní, jako úprava, čistění, osvětlování  
 ulic, udržování stok, užívání uličních pozemků atd. opírány byly  
 o tituly soukromoprávní, vkládány jako reální břemena a služeb-  
 nosti do pozemkových knih atd.

Dnes ovšem již i v tomto směru nastal obrat a proniká všude  
 přesvědčení o nutném rozšíření práva veřejného v tomto i různých  
 jiných oborech života společenského a hospodářského. Než obrat  
 tento není ještě dostatečně mocný a setkává se mnohdy ještě  
 s houževnatým odporem zastaralých předsudků. Zejména i v otázce  
 komunálního nemovitého majetku stále ještě převládají ve správách  
 obecních tendence obecnímu vlastnictví málo příznivé. Důležitost jeho

vyvlastnění ploch pozemkových k účelům stavebním obytných domů dělo se  
 velmi zhusta a způsobem velmi rychlým a jednoduchým. I do nájemního po-  
 měru zasahoval stát, čele proti spekulacnímu zvyšování nájemného, jaké se  
 dělo zejména při změně vlastnictví; z toho důvodu Bedřich II. zrušil staré  
 právní ustanovení: »Kauf bricht Miethe.« (Sr. *O. Vogt*: na u. m. 166 násl.)

[www.libtool.com.cn](http://www.libtool.com.cn)

právě jakožto prostředku, jímž do budoucnosti zachovává se obci zisk ze stoupání renty pozemkové, nedochází dosud valného porozumění a spíše ještě někdy obce nemovitého majetku v dřívějších dobách získaného se dnes zbavují, než aby jej rozmnožovaly. Tak mnohdy pro okamžitý zisk vzdává se krátkozraká politika komunální trvalého a stoupajícího zdroje důchodového pro budoucnost.<sup>113)</sup>

Stanuli jsme déle u různých návrhů a prostředků, sledujících účel, aby zisk plynoucí ze stoupání městské renty pozemkové sveden byl v jiné řečiště, než kam obrací se dnes, totiž ve prospěch pospolitý, a ptáme se nyní, jaký účinek by uskutečnění návrhů těch mělo na řešení otázky bytové.

A tu záhy nabudeme přesvědčení, že i kdyby ony nezasloužené soukromé zisky, plynoucí z přírůstku městské renty pozemkové, jež se stanoviska sociálně politického jeví se býti závadnými, různými oněmi návrhy byly odstraněny, neznamenaloby to pohřbívání ještě žádného rozhodného kroku ku rozřešení otázky bytové samé. Stoupající důchod pozemkový a přírůstek hodnoty městských pozemků by byl, dejme tomu, skutečně obrácen ve prospěch všeužitečný, po této stránce by tedy bezzáslužný zisk soukromých vlastníků půdy zmizel: leč stalo by se tím skutečně ukojování bytové potřeby snadnějším? Sotva asi. Neboť stoupání městské renty pozemkové by potrvalo, ono by bylo obráceno pouze k jinému účelu, měla by z něho prospěch obec místo dnešních soukromých vlastníků. Ale poněvadž by při tom hodnota pozemků stoupala dále, stoupalo by i v budoucnosti nájemné z bytů výhodněji položených a otázka bytová, pokud byl kladen především důraz na levnost obytných místností, nepokročila by nikterak blíže ku svému ře-

<sup>113)</sup> Z celého území městského nalézalo se v německých městech r. 1900 ve vlastnictví obecním dle *Webera* (na u. m. 179) procent:

|          |           |                |             |           |             |           |
|----------|-----------|----------------|-------------|-----------|-------------|-----------|
| Berlín   | Drážďany  | Mnichov        | Stuttgart   | Vratislav | Kolín n./R. | Norimberk |
| 8·72     | 4·92      | 18·47          | 33·09       | 19·28     | 11·24       | 2·49      |
| Hannover | Magdeburk | Charlottenburk | S. Kamenice | Altona    | Essen       | Barmen    |
| 37·29    | 24·20     | 3·29           | 17·21       | 12·40     | 6·27        | 1·79      |
| Mannheim | Cáchy     | Kiel           | Poznaň      | Krefeld   | Kassel      | Duisburk  |
| 30·56    | 41·50     | 27·26          | 7·85        | 4·13      | 18·72       | 16·81     |

Dle *Becka* (na u. m. 226) měla německá města r 1897 ve svém vlastnictví nemovitě půdy arů:

|           |                 |           |         |         |            |           |
|-----------|-----------------|-----------|---------|---------|------------|-----------|
| Berlín    | Frankfurt n./M. | Hannover  | Mnichov | Lipsko  | Strassburk | Vratislav |
| 1,154.000 | 416.000         | 3,090.000 | 203.000 | 226.000 | 471.000    | 504.000   |

šení. S jedinou snad výjimkou, o níž ještě bude promluveno. Jinak ale všechny ty návrhy uváděné obyčejně v souvislosti s řešením otázky bytové, otázky té vlastně se netýkají. Jich cíl směřuje zcela jinam, ku odstranění bezzáslužných zisků plynoucích ze stoupání městské renty pozemkové. Je-li tedy hlavním účelem naším pátrati po prostředcích, vedoucích ku řešení otázky bytové, vidíme, že touto cestou výsledku nedosáhneme, že ona vede snad směrem zdánlivě souběžným, ale konečný cíl její že jest zcela jiný, než onen, ku kterému chceme dospěti.

Nezbývá tedy než ohlédnouti se po cestě jiné, blíže k cíli vedoucí. A tato cesta bude právě záležití v hledání odpovědi k oné prvé otázce na počátku tohoto oddílu položené, totiž možnosti a s jakým výsledkem domáhati se přímého obmezení stoupající hodnoty bytů a pozemků městských, pokud docházejí výrazu ve vysokém nájemném.

Tato otázka vede nás ovšem opět na pole cenové, ježto nájemné, jak bylo ukázáno, není nic jiného, než cena za užívání přebytků sloužících k ukojování potřeby bytové.

O nějakém přímém zásahu moci veřejné co do určování ceny bytové a tedy výše nájemného dnes ovšem vážně mluvíti nelze. Při utváření se výše nájemného platí naprostá a úplná svoboda smluvní. Výše ona jest výslednicí volných hospodářských sil na straně poptavačů i nabízečů, tak jako v jiných oborech obchodového hospodářství. Není pochyby, že svoboda smluvní, právě jako soukromé vlastnictví, jest jedním ze stěžejných kamenů platného řádu hospodářského a společenského a že kámen takový nelze libovolně odstraniti, aniž by nehrozilo nebezpečí, že celá stará stavba dnešní kulturní společnosti neobdrží povážlivé trhliny.

Tím nebudiž řečeno, že svoboda smluvní jest něčím naprosto posvátným, čeho právní řád vůbec by se nesměl dotknouti. Vždyť známy jsou ze svobody smluvní četné a závažné výjimky. Tak obmezení smlouvy úrokové zákazy lichevními, obmezení svobodné smlouvy pracovní ochranným zákonodárstvím dělnickým, obmezení svobody koaliční atd.

A pátráme-li po důvodech těchto výjimek z všeobecně platné zásady svobodosmluvní, vidíme, že diktovány jsou zájmem veřejným. Vybočuje-li svoboda smluvní ve výhonky, které se stanoviska obecného prospěchu stávají se povážlivými, má-li zejména za ná-

sledek využitkování hospodářské převahy na úkor slabších a následkem toho sociální škody v zápětí, nutno svobodu tu přiměřeným způsobem obmeziti

Na poli cenovém se ovšem s přímým obmezováním svobody smluvní nesetkáváme, nechceme-li sem počítati maximalní taxy stanovené úředně pro drobný prodej statků tvořících předměty denní spotřeby, o jakých se rakouský řád živnostenský zmiňuje.<sup>114)</sup> Ustanovení tato jsou však málo praktická, poněvadž se vlastně přiči celému duchu platného řádu hospodářského a chtějí autoritativně regulovati ceny jen v prodeji drobném, ponechávající naproti tomu volné tvoření cen ve velkém, přes to, že ceny v drobném od cen ve velkém až na jisté úchylinky vždy jsou závisly. Tento příklad tedy úmyslně opomíjíme, ačkoliv jest zajisté významno, že i v době rozkvětu hospodářského liberalismu, jehož plodem rakouský živnostenský řád z roku 1859 bez odporu byl, nebylo váháno učiniti tak zásadní průlom do cenové volnosti smluvní.

Avšak i jinak, ovšem jen nepřímou, cenová svoboda smluvní dnes skutečně jest obmezována. Tak uvedeným již zákazem lichevním, zákony o splátkových prodejkách, o nekalé soutěži, zásahem státní správy v sazební politiku podniků dopravních, zejména pak v různých návrzích na veřejnoprávní úpravu otázky kartelové. Neboť záleží-li podstata kartelů v úmluvách producentů, jimiž obmezují soutěž za účelem úpravy cen, pak jakýkoliv zásah moci veřejné v tyto úmluvy, má nepřímou vliv i na ceny. V tomto zásahu lze právě spatřovati čelení živlu monopolovému v každém kartelu stajenému.

Není také pochybnosti, že naproti každému monopolu má stát jistý sociálně politický úkol, záležející v ochraně spotřebitelstva před vykořisťováním. Kdežto stát na jedné straně právní monopoly přímo tvoří, jako při ochraně průmyslového autorství, při výhradných koncessích, tím, že za určitých podmínek zabez-

<sup>114)</sup> Sr. § 51. živnostenského řádu z 20. prosince 1859, č. 227 ř. z.:  
 »Für den Kleinverkauf von Artikeln, die zu den notwendigsten Bedürfnissen des täglichen Unterhaltes gehören, dann für die Rauchfangkehrer-, Kanalarbeiter-, Abdecker-, Transport- und Platzdienstgewerbe können Maximaltarife festgesetzt werden. Solche Tarife werden über Antrag der Gemeindevertretung und nach Einvernehmung der Handels- und Gewerbekammer und der betreffenden Genossenschaften unter Berücksichtigung der bestehenden Verhältnisse von der politischen Landesbehörde festgestellt und haben nur für das Gebiet der betreffenden Gemeinde bis auf Widerruf Geltung.«

pečuje rentu přednostní, jest s druhé strany opět jeho povinností tam, kde renta taková nemá povahy individuální odměny za zvláštní zásluhu, nýbrž jest ziskem nahodilým, stanoviti meze co do času i míry, aby renta ta na úkor prospěchu obecného nerostla do nekonečna.

Také při cenách nájemných připadá, jak bylo ukázáno, vynikající úloha živlu monopolovému, také zde jedná se o bezzáslužnou přednostní rentu vlastníků městských pozemků. Se zřetelem k spotřebitelstvu, to jest všech, již odkázáni jsou ve velkých městech v nájmu bydleti, a k nimž přísluší valná většina obyvatelstva velkoměstského, jedná se pak o zájem dojista velmi důležitý. Potřeba bytová jest, jak již bylo zdůrazněno, v našich poměrech potřebou existenčně nutnou a každé znesnadňování jejího úkoje má v zápětí velmi nepříznivé účinky sociální. A hlavní příčina tohoto znesnadňování leží právě ve vysokém a stále stoupajícím nájemném. Mezi vlastníkem obytného domu jakožto pronajímatelem a mezi nájemníky vzniká spor zájmový, spor cenový, v němž vítězí hospodářsky silnější a tím, při převládající poptávce po příbytcích, bývá zpravidla pronajímatel a nikoliv nájemník. Proto by nemohlo býti zásadní námitky proti požadavku, aby i na tomto poli veřejná moc zasáhla v neobmezenost svobody smluvní, o kteréž otázce bude ještě později příležitost blíže pojednati.

Avšak od zásadního uznání tohoto požadavku ku praktickému jeho provedení jest ovšem daleká cesta, zejména pak přímé působení moci veřejné na bytové ceny nájemní jest nemožné a každý takový pokus zabíhal by v říši utopie.<sup>115)</sup> Neboť o co by se při tom mohlo jednati? O snížení dosavadního vysokého nájemného tlakem moci veřejné, aneb aspoň o zachování dosavadní výše nájemného a zamezení jeho budoucího stoupání. Tedy o jakési ustálení cen nájemných dosavadních, takže při domech již zbudovaných

<sup>115)</sup> Přes to návrhy takové dosti často se vyskytovaly. Sr. kp. citovaný anonymní spis: »Über den steigenden Geldwerth und die steigenden Mietzinse der Häuser in Wien und über die Mittel, beide zu beschränken« (45). Též *Wagner* (na u. m. 504) má za to, že nějaké jednotanné regulování nájemného by bylo větším zásahem v dnešní řád právní či hospodářský, než samo odstranění soukromého vlastnictví k pozemkům městským. Jiný, daleko reálnější cíl ovšem sleduje návrh v anglickém parlamentě podaný, aby dle obdoby pachtovních zákonů irských zvláštními rozhodčími soudy »Fair Rent Courts« příliš vysoké nájemné mohlo býti sníženo. (Sr. *Bernstein* na n. m. 642.)

[www.libtool.com.cn](http://www.libtool.com.cn)  
 a pronajatých by nájemné to nesmělo býti zvyšováno, resp. zvýšení takové by prohlášeno bylo právně bezúčinným, při nových domech pak že stanoveny by byly přímo taxy nájemné. Ku stanovení takových tax bylo by třeba vzíti za základ jednak stavební náklad, jednak přítomnou hodnotu pozemku, jednak také zřetel ku kvotě udržovací a umořovací. To by předpokládalo opět rozsáhlý odhadovací aparát za účelem zjištění hodnoty všech pozemků stavebních v každé katastrální obci aneb aspoň ve větších městech.

Vážné námitky tu jsou na snadě. Především by zavedení takových tax nájemných hluboce zařezávalo do dnešních názorů právních a hospodářských a také značná nákladnost technického provedení nemohla by býti podceňována. Než jest ještě vážnější důvod, pro který každé takové sebe přísnější opatření by postrádalo praktických účinků. Týž důvod, pro který bezúčinnými zůstaly církevní zákazy úrokové, pro který nebyly zachovávány merkantilistické zápovědi vývozu drahých kovů, proč nelze žádným zákonným opatřením zastaviti klesání znehodnocené měny, klesá-li cena kovu, jenž jest jejím základem, proč nelze při dvojité měně zabrániti uchylkám od zákonné relace, proč nelze zákonem dekretovati zmizení ažia, proč nelze taxami zmírniti všeobecnou drahotu, zameziti přesunování břemene daňového atd. Zkušenost ukazuje, že všechna taková zákonodárná opatření, sebe přísněji prováděná a ostrými sankcemi opatřená, nesetkala se nikdy s výsledkem, neboť život hospodářský přes všechna taková opatření přechází železným krokem k dennímu pořádku. Všechny takové předpisy byly, jsou a budou vždy obcházeny.

Tak by dělo se též s taxami nájemnými. Jako nelze žádným zákonem stanoviti, že dva statky různé užitečnosti, vzácnosti a nestejného hospodářského významu, mají stejnou hodnotu, právě tak nelze autoritativně vyměřiti stejnou výši nájemného z dvou bytů různé polohy. I kdyby pokus takový se stal, zůstal by marným. Byt ve výhodnější poloze přes to měl by skutečně hodnotu mnohem vyšší, než byt v poloze méně výhodné. Kdyby z obou takových bytů následkem nějakého autoritativního předpisu bylo nutno vybírati a platiti nájemné ve stejné výši, byla by poptávka po výhodněji položeném, ale při tom stejně drahém bytu zajisté daleko živější než poptávka po bytu druhém, méně výhodném.

Poněvadž pak poptáváci nemohli by vyšším podáním docílit, aby poptávka jich setkala se s výsledkem, snažili by se jiným nejrůznějším způsobem, tedy jinými výhodami majetkovými pohnouti vlastníka k tomu, aby poptávku jich uspokojil. Zákon takový by se krátce obcházel a možnost tohoto obcházení jest tak rozmanita, že ani nejpestřejší zákonodárně technická kasuistika by ji nevystihla a jí nezabránila. Požadavek nějakého zákonného stabilisování výše nájemného a tudíž i výnosnosti městských pozemků jest tedy v praxi neproveditelný a neproveditelným také zůstane. Vyšší výnosnost městských pozemků výhodněji položených jest, jak bylo ukázáno, prostě výrazem vyšší jich hodnoty. Avšak hodnota jest, jak známo, ekonomická kategorie od norem právních neodvislá a žádná právní norma nemůže na jev kategorie ekonomické vykonávati podstatný a trvalý vliv. Podobně jest při každém faktickém monopolu. Kdežto právní monopol sám jest produktem dané právní normy a jeho působnost a trvání od ní závisí, vymyká se naopak monopol faktický jakémukoliv vlivu právnímu. Pouze jevy kategorie historicko právní mohou býti modifikovány, po případě i zcela odstraněny, určitou změnou právního řádu. Ekonomické kategorie jsou však onou žulou, v kterou se tříští všechny zákonodárné snahy a pokusy, a která nehybně zůstane vždy trčeti ve všech i sebe pronikavějších převratech a změnách řádu právního a společenského. V tomto směru podobají se opravdu jevy ekonomické kategorie jevům přírodním, jež řídí se věčnými a nezměnitelnými zákony a naproti nimž všechny projevy lidské činnosti na poli norem právních jsou naprosto bezmocny.

Než v jednom směru, třeba ovšem způsobem nepřímým, jest přece vliv veřejné správy na ceny nájemné myslitelný. Totiž tehdy, kdyby správa veřejná přímým zásahem svým sama starala se o ukojování bytové potřeby obyvatelstva, čili určitě řečeno, kdyby stát neb obce samy zřizovaly budovy, určené k účelům obytným. Hned na prvý ráz ovšem vyskytne se námitka táž, která čelila již proti nabývání nemovitého majetku se strany státu a obcí. Třeba potřeba bytová byla jednou z potřeb nejvšeobecnějších a nejnutnějších, sotva lze za dnešních názorů a platných řádů společenských považovati úkol státu resp. obcí v tomto směru za tak dalekojdoucí. Jinak by důsledně možno bylo klásti stejné požadavky i v příčině jiných důležitých potřeb lidských. Tedy v této vše-



obecnosti, zejména pokud by státu neb obcím mělo býti přiznáno výhradné právo ku zřizování obytných domů s vyloučením všeho podnikání soukromého na tomto poli, požadavek takový sotva byl by s dnešním řádem hospodářským slučitelný i uskutečnitelný.

S druhé strany však nelze uzavřítí očí před skutečností, že ani svépomoc ani podnikání soukromé za dnešních poměrů k dokonalemu ukojení potřeby bytové ve velkých městech skutečně nevystačuje.<sup>116)</sup> Při tom se v dnešním způsobu tohoto ukojování

<sup>116)</sup> Že by zásadou laissez faire při řešení otázky bytové se vystačilo, lze dnes již pokládati celkem za překonané stanovisko. Nebylo tomu však tak vždy. Ještě na IX. národohospodářském sjezdě v Hamburce r. 1867 pravil koreferent *Timmermann*: »Wenn man aber sagt, die Wohnungen sind zu theuer, so verbreitet man die falsche Ansicht, als ob es in der Wahl des Staates oder sonst Jemanden läge den Leuten bessere Wohnungen zu verschaffen, als sie sich verdienen. Es ist Pflicht den Arbeitern die Überzeugung beizubringen, dass sie keine bessere Wohnung haben können, als sie sich für ihr Geld herzustellen in der Lage sind. Dann aber gibt es keine Wohnungsfrage mehr und ist die Resolution gerechtfertigt, wonach die Herstellung von Wohnungen aller Sorten der Privatspekulation überlassen werden solle.« Také vídeňská obec zaujala ještě r. 1866 naproti bytové otázce stanovisko passivně záporné (Sr. *Felder*: Gemeindeverwaltung von Wien 1871/3, 461). Podobně berlínský magistrát v přípisě z 23./10. 1871 citovaném *Englem* (na u. m. 40): »Es muss jedoch ein directes Eingreifen der Behörden in die wirtschaftliche Bewegung unbedingt vermieden werden, vielmehr muss es der Privatspekulation unter allen Umständen überlassen bleiben, die Nachfrage nach Wohnungen zu befriedigen; denn eine unmittelbare Bethheiligung von Staats- oder Communalbehörden an der Bauthätigkeit könnte zu den bedenklichsten Consequenzen führen.« Sr. také nyní ještě *Pohle*: »Der Wohnungsmarkt unter der Herrschaft der privaten Bauspekulation« (Zeitsch. f. Socialwissenschaft, VII.).

Naproti tomu opačný a dnes převládající názor o nutnosti veřejno-právního zásahu v řešení otázky bytové již velmi důrazně hájil bývalý vrchní purkmistr frankfurtský a pozdější pruský finanční ministr *Miquel*, jenž v úvodě k publikaci spolku pro soc. pol. »Die Wohnungsnoth der ärmeren Klassen in deutschen Grossstädten« (Spisů spolku pro soc. pol. sv. 30.) praví, že došel k přesvědčení, »dass die auf sich selbst angewiesene Privatthätigkeit auf diesem Gebiete allein nicht genügt, dass auch die einzelne Gemeinde, selbst wenn sie den guten Willen hat, zwar Vieles, aber nicht Ausreichendes leisten kann und dass endlich die Hülfe der Gesetzgebung in Deutschland ebenso wenig, wie in England und Frankreich dies der Fall war, entbehrlich ist. Nach meiner persönlichen Ansicht bedürfen auch wir dringend eines Reichsgesetzes über das ungesunde Wohnen.« Podobně *Bernstein* (na u. m. 627), jenž praví: »Dass in Bezug auf das Wohnungswesen die Manchesterpolitik gewogen und zu leicht befunden ist, bedarf keines besonderen Be-



jeví takové nedostatky a poruchy, že nabývají rázu neblahého zjevu sociálního, zejména ve velkých městech. Tam opravdu otázku bytovou soukromým počinem účastněných odstraniti se nepodařilo, i není pochyby, že jako v jiných oborech života hospodářského (ku př. v některých oborech úvěrnictví, dopravnictví, pojišťování atd.) i tu nastává povinnost moci veřejné počinu se uchopiti. Jednalo by se o to aspoň subsidiárně v akci zasáhnouti a mezery dnešní soukromopodnikatelské činnosti co do ukojení potřeby bytové vyplniti.

weises. Freie Konkurrenz und Angebot und Nachfrage sind gegen eine Reihe von Übelständen ohnmächtig. An unternehmungslustigen Baumeistern fehlt es durchaus nicht, die spekulative Bauthätigkeit rastet ganz und gar nicht. Aber sie schafft oft nur neue Übel statt die alten zu beseitigen. Wohnungsnoth und leer stehende Wohnungen finden sich überall neben einander. Es werden nicht zu wenige Wohnungen gebaut, es werden aber zu wenig Wohnungen für die Klassen von Mietern gebaut, die am meisten unter der Wohnungsnoth leiden. Was die private Unternehmerrthätigkeit in dieser Hinsicht leistet, schafft entweder zu theuere oder zu schlechte Wohnungen. « Také *Schmoller* projevuje názor (na u. m. 349), že otázka bytová sama sebou rozřešení nedojde a že zejména zvýšením mzdy se tak nestane. Neboť objevuje se, že nouze bytová právě tam bývá největší, kde mzdy jsou nejvyšší. »Die Phrase vom Egoismus und vom Selbstinteresse der Betheiligten, das stets am besten für jeden zu sorgen wisse, zeigt sich hier — eben als Phrase« (351). Také *Philippovich* (Wiener Wohnungsverhältnisse 242) praví, mluvě o ponechání volného běhu věci v otázce bytové: »Darnach wird die Wohnungsfrage blos als Frage des Einkommens und der Freiheit des Konsums betrachtet. Das Angebot würde sich hier, wie in allen anderen Fällen der Waarenproduktion, schon nach der Nachfrage richten, also steigen und sich qualitativ verbessern, wenn das Bedürfnis und die Zahlungsfähigkeit wächst. Dass Angebot auch Nachfrage hier unter dem Einflusse nicht nur der individuellen Vermögens-, Einkommenverhältnisse und Willensentschliessungen, sondern und unter dem eines lokalen Monopols seitens der Grundbesitzer, einer örtlichen Gebundenheit seitens der Mieter, unter dem der kommunalen Ordnung des Verkehrswesens, der Bauordnungen, der Sanitäts- und Feuerpolizei, der Steuerverhältnisse, des Mietrechtes stehen, das wurde übersehen oder nicht berücksichtigt« . . . »Vor dem Optimismus ist zu warnen, der nach Vorzeichnung der technischen und rechtlichen Grundlinien alles glaubt der Privatthätigkeit überlassen zu dürfen« (256) . . . »Wer auf dem Standpunkte steht, dass die jeweilige Höhe des Einkommens der Arbeiter auf naturgesetzlicher Nothwendigkeit beruhe, wird gegen die Wirksamkeit einer den Wohnungskonsum vertheuerenden Massregel Bedenken haben müssen. Aber sie werden sich nicht aufrecht erhalten lassen, so wenig wie die gleichen Bedenken, welche gegen die Arbeitsschutzgesetze, gegen das Verbot der Kinder-

Ale ovšem provedení věci potkává se opět s praktickými nesnázemi. Především by nutno bylo opět i tu, aby stát neb obce získaly dostatečného nemovitého majetku v území městském, aby požadavkům v tomto směru kladeným mohly vyhovovati. Než jest otázka, kdyby stát neb obce skutečně značnější plochy pozemků městských nabyly, jakým způsobem k účelům bytovým by s nimi měly naložiti. Měly-li by totiž domy obytné samy zřizovati a ve své správě vésti, či podržeti si jen pouhé vlastnictví pozemků a zůstaviti činnost stavební podnikání soukromému? Toto poslední by dojista lépe se zamlouvalo, kdyby v cestě nestály překážky právní i faktické. Překážky právní spočívají u nás v důsledcích nemovitého práva vlastnického, jež neuznává odděleného vlastnictví k inaedifikátu od vlastnictví k půdě samotné a nepřipouští tudíž samostatného obtížení inaedifikátu právy věcnými. Bylo by třeba použití staré právní instituce superficies, jak to skutečně učinil nový německý zákon občanský v t. zv. dědičném právu stavebním (»Erbbaurecht«), jímž připouští se samostatné, od pozemku oddělené v zástavu dání i zcizení budovy.<sup>117)</sup>

arbeit, der Frauenarbeit in bestimmten Gewerben, gegen die gesetzliche Minderung der Arbeitszeit, gegen die gesetzliche Festlegung der Sonn- und Feiertagsruhe erhoben worden sind« (257). Podobně ostatně již *Sax* (na u. m. 185.), *Albrecht* (»Für uns, wie für die meisten, die sich mit dieser Frage eingehend beschäftigt haben, steht fest, dass ohne eine gründliche Änderung der staatlichen Wohnungspolitik und ohne ein thatkräftiges Eingreifen der Gemeinden, zu dem ja erfreulicherweise bereits die Ansätze vorhanden sind, die Wohnungsfrage ungelöst bleiben wird.« na u. m. 35), *Brandts* (»Auf dem Wege des absolut freien Spiels der wirtschaftlichen Kräfte wird die Wohnungsfrage nicht gelöst werden, sonst müsste sie längst gelöst sein« ... »man immer mehr zur Einsicht kommt, dass das freie Walten der Speculation in der Wohnungsfrage nicht zum guten Ende führen kann, dass vielmehr positive öffentliche Einrichtungen vom Staate oder Kommunalverbänden erforderlich sind« na u. m. 98, 155), *Mangoldt*: Die Erstellung kleiner Wohnungen in Deutschland und ihre Reform durch öffentliches Eingreifen (Soč. Praxis XI., 818), *Zweigert* (na u. m. 51), *Adickes* (Stadterweiterungen 969), jenž praví: »... es bedarf der erforderlichen öffentlich rechtlichen Bestimmungen um diesen Widerstreit zwischen den Interessen der Grundeigenthümer und denen der gegenwärtigen und künftigen Bevölkerung, so weit das öffentliche Interesse es erfordert, auszugleichen.«

<sup>117)</sup> Sr. německý občanský zákon z 18./8. 1896:

§ 1012: Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und ver-

Anebo by k tomu účelu sloužití musilo aspoň dlouholeté právo nájemní, jaké jest obvyklo v Anglii (leaseholde system), kde vlastník půdy pronajímá tuto na dobu 99 let k libovolnému používání. Podnikatel vystaví na najatém pozemku obytný dům, jež pronajímá, a po uplynutí 99 let odevzdá on neb jeho nástupce pozemek vlastníku zpět. Doba nájemní ovšem musí trvati tak dlouho, aby stavební hodnota domu během jejím byla zcela umořena, tedy dojistá déle než věk lidský.<sup>118)</sup> To má různé vady. Provedení stavby bývá chatrné a nedůkladné, ježto stavebník nemá žádného zájmu na tom, aby trvanlivost stavby převyšovala dobu nájemní.

erbliche Recht zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstückes ein Bauwerk zu haben (Erbbaurecht).

§ 1013: Das Erbbaurecht kann auf die Benutzung eines für das Bauwerk nicht erforderlichen Theiles des Grundstücks erstreckt werden, wenn sie für die Benutzung des Bauwerkes Vortheil bietet.

§ 1014: Die Beschränkung des Erbbaurechtes auf einen Theil eines Gebäudes, insbesondere ein Stockwerk, ist unzulässig.

§ 1015: Die zur Bestellung des Erbbaurechtes nach § 873 erforderliche Einigung des Eigenthümers und des Erwerbers muss bei gleichzeitiger Anwesenheit beider Theile vor dem Grundbuchsamt erklärt werden.

§ 1016: Das Erbbaurecht erlischt nicht dadurch, dass das Bauwerk untergeht.

§ 1017: Für das Erbbaurecht gelten die sich auf Grundstücke beziehenden Vorschriften. Die für den Erwerb des Eigenthums und die Ansprüche aus dem Eigenthume geltenden Vorschriften finden auf das Erbbaurecht entsprechende Anwendung.

Horlivými přímluvčými využitkování této instituce právní k účelům zřizování obytných domů jsou zejména *Adicker* (Stadterweiterungen, 977), *Damaschke* (na u. m. 65), *Oertmann*, *Sohm*, *Eschenbach*: Die sociale Bedeutung des Erbbaurechtes. Sr. také *Wagner* (Čl. Grundbesitz v Conradově Handwörterbuch IV., 124, 125). Naproti tomu různé námitky pronášejí *Feig*: Erbbaurecht und städtische Wohnungspolitik (Zeitsch. f. Socialwissenschaft, VI.), *Grünberg*: Bauten auf fremdem Grund, ein Beitrag zur Würdigung des Erbbaurechtes. Prakticky pokusila se o řešení bytové otázky pomocí této právní instituce města Frankfurt, Lipsko, Mannheim, Halle. V Rakousku podal návrh na zavedení dědičného práva stavebního svého času na dolnorakouském sněmu Philippovich.

<sup>118)</sup> Jinou variaci navrhuje *Mangoldt* (»Neuere Materialien zur Wohnungsfrage« 77) institucí tak zv. »Bauleihe«. Vlastnictví má přejíti na kupce, místo kupní ceny má býti však odváděna vykupitelná, s rostoucí hodnotou pozemku stoupající renta a na pozemek samý má býti vložen závazek, že nájemné nesmí určitou hranici překročiti. Sr. také *Wagner*: Die Thätigkeit der Stadt Ulm auf dem Gebiete der Wohnungsfürsorge für Arbeiter und Bedienstete.

Tím trpí solidnost, pohodlnost i úhlednost budov. Vedle toho pozbývá vlastníků na celou nájemní dobu všeho vlivu disposičního, takže nemůže zabránit vykořisťování bytovému, nájemcem prováděnému.<sup>119)</sup> Nelze tedy, jak ostatně příklad Anglie ukazuje, na této cestě oddat se přepjatým nadějím v rozřešení problému.<sup>120)</sup> Nějaká pak obmezení neb podmínky, jež by si snad obec při prodeji pozemků vyhradila, a jež by měla za účel dokonalejší ukojení potřeby bytové, na př. závazek kupujícího, aby zřizoval jen byty malé a levné, jsou s hlediska právně technického velmi těžko proveditelná.

Zbývá následkem toho jen cesta, aby stát neb obce tím způsobem subsidiárně přispívaly k ukojování bytové potřeby velkoměstského obyvatelstva, že by samy, vedle soukromých podnikatelů, ujal se zřizování obytných domů na svých pozemcích, že samy by domy ty pronajímaly a vedly také jejich správu. Pochybnosti o způsobilosti státu neb obcí k tomuto úkolu nelze zajisté podceňovati,<sup>121)</sup> ale do jisté míry aspoň lze je zaplašiti zkušenostmi

<sup>119)</sup> Sr. *Bernstein* (na u. m. 626).

<sup>120)</sup> Obtíže ty také oceňuje *Wagner* (*Grundlegung* II., 498). Nájem krátkodobý z přirozených příčin byl by nemožný, nájem dlouhodobý měl by však v zápětí tytéž stinné stránky, jež se jeví dnes, jenže ze stoupání městské renty pozemkové by měl zisk nájemce. Také bylo by však nutno přiznati mu nárok na odškodnění za provedené meliorace.

<sup>121)</sup> Zásadní námitky proti tomuto způsobu řešení otázky bytové pronášejí *Raffalovich* (na u. m. 38), *Reitzenstein* (*Jednání sjezdu spolku pro soc. pol. r. 1886, Spisy téhož spolku sv. 33., 32*). *Beutler* (*Die socialen Aufgaben der deutschen Städte*, 113, 116) jest jen ve výjimečných případech proto, aby obce samy obytné domy zřizovaly. Také *Schmoller* v rozpravu na sjezdě spolku pro soc. pol. r. 1886 vyslovil se proti tomu, aby stát neb obce zřizovaly obytné domy, avšak přimlouval se za to, aby tak činily společnosti akciové. (»Der Hausbesitz in den grossen Städten ist nach meiner Empfindung gar kein Geschäft für den Staat oder die Gemeinde, aber ebensowenig ein Geschäft für einzelne kleine Leute, er ist ein Geschäft, das am besten nur ganz im grossen und geschäftsmässig betrieben werden kann, ein Geschäft für gut geleitete Aktiengesellschaften, hauptsächlich für humanitär geleitete Aktiengesellschaften.« Spisy spolku pro sociální politiku sv. 33., 20.) Podobně *Išž*: *Ein Mahnruf in der Wohnungsfrage*, na u. m. 357. Naproti tomu pro stavbu domů dělnických státem, obcemi atd. vyslovil se *Philippovich* (*Wiener Wohnungsverhältnisse* 258): »Staat, Land, Gemeinde, Stiftungen und öffentliche Fonds müssen in die Bauhätigkeit eingreifen und zwar nicht einmal und gelegentlich, sondern planmässig und

v tomto směru již získavými. Stát i obce již dnes zhusta zřizují budovy pro své úřady, školy, vojenské účely, ústavy, třeba užívaly k tomu soukromých podnikatelů, aniž by to působilo jakých nesnází. Naopak stát i obec, jakožto stavebník, má zajisté mnohem spíše příležitost opatřit si pro práce ty odborné technické síly dozorčí, než nějaký soukromník, který sám odborníkem není. Není také nijak prokázáno, že by stát neb obec stavěly nevýhodněji neb méně dokonale, než soukromý podnikatel. Spíše bude zde vždy záruka větší důkladnosti, přesnějšího zachování předpisů stavebních a zdravotních, příkazů estetických a ani otázka nákladů stavebních, zejména když by stavby takové prováděny byly ve větším rozsahu, nebyla by dojísta nepříznivější než při stavbách soukromých.<sup>122)</sup>

Není-li proti zřizování a stavbě domů obytných státem neb obcemi podstatných technických námitek, bude jich tím méně proti spravování, udržování a pronajímání domů takových. Správa obytného domu jest zajisté výkon jednoduchý a šablonovitý, nevyžadující žádné zvláštní osobní činnosti, žádného velkého důvtipu, uvažování a rychlého rozhodování, žádných zvláštních vlastností podnikatelských, ani velkému riziku. Často vlastník sám ani domu svého nespravuje, v něm nebydlí, oň se valně nestará, nýbrž přenechává všechny tyto věci cizím lidem, v postavení druhdy zcela podřízeném (domovníkům a pod.), aniž by to věci samé bylo na újmu. Mnoho domů náleží také korporacím a právníckým osobám,

---

dauernd«. Podobně *Reichesberg*: Die Arbeiterwohnungsfrage und die Vorschläge zu ihrer Lösung. Také *Schäffle* (na u. m. II., 555) jest pro zřizování a udržování některých druhů budov obcemi. (»Für den Communalbesitz würde sich besonders die Haltung einer Reihe von Geschäfts- und von Handels-Mietlokalen, Mietfeuerstellen, Miettriebskräften eignen; die steigende Grundrente hieraus wäre eine ganz natürliche communale Einkommensquelle, und gerade da, wo das Monopol am leichtesten wucherisch angewendet wird, träte nun die Körperschaft als eine sittlich verantwortliche Vermieterin auf.«) Naproti tomu ovšem vyslovuje se proti výhradnému kommunalisování městské půdy a proti jakémukoliv »bytovému almužnictví« (na u. m. 555, 556).

<sup>122)</sup> O možnosti staveb veřejnými korporacemi po stránce technické sr. také *Wagner* (Grundlegung II., 496). Ovšem ani on nepodceňuje některých obtíží s prováděním staveb takových a zejména jich pronajímáním spojených (501, 503), ale odpověď k otázce této jest po jeho mínění »diskutabel und wenigstens nicht ohne Weiteres verneinend« (505).

jež mohou je spravovati jen svými zástupci a děje se tak bez jakékoli závady.

Nelze tudíž pochybovati, že i správa domů ve vlastnictví státu neb obcí se nalézajících může býti zcela snadno a řádně obstarávána, jak se to ostatně již nyní v četných případech děje. Vždyť stát i obce mají dnes i jiné hospodářské podniky, jichž provozování jest daleko nesnadnější, složitější a riskantnější. Lze poukázati jen k státním monopolům, podnikům horním, železničním, úvěrním, pojišťovacím, k obecním plynárnám, elektrárnám, spořitelnám atd.

Za to by v četných jiných směrech veřejná správa obytných domů dojistá předčila správu soukromou. Ona by mnohem dokonaleji vyhovovala různým požadavkům zdravotním, mnohem spíše postarala by se o to, aby byty byly světlé, vzdušné, prostorné čisté, pohodlné, aby domovní řády byly zachovávány, aby příslušenství bytů, jako koupelny, záchody, sklepy, půdy, prádelny odpovídaly skutečné potřebě.

Ovšem při tom všem, jako při každém sociálně politickém úkolu vůbec, dlužno míti na mysli onen veřejnoprávní organism, jenž má býti nositelem politiky sociální, zde tedy obec, v jeho abstraktním, ideálním poslání. Pak také odpadnou ony námitky, které dnes, kdy pohřbchu velmi často správa a složení obcí tomuto ideálnímu požadavku málo vyhovuje, akci v tomto směru valně stěžují.<sup>123)</sup> Tak námitka příliš drahé správy obecní, zneužívání moci stran v obecní správě vládnoucích, ohrožení neodvislosti nájemníků atd.

<sup>123)</sup> O nedostatečném porozumění obcí v tom směru praví *Eberstadt* (*Entwurf eines preussischen Wohnungsgesetzes, seine Vorgeschichte und seine Bedeutung, Archiv f. soc. Gesetzgebung, XIX., 179*): »Der weite Komplex von verwaltungsmässigen Massnahmen, den wir unter der städtischen Bodenpolitik verstehen, hat in den meisten preussischen Grosstädten einer kleinen Minderheit ausserordentliche Vortheile gebracht, für die Gesamtbevölkerung dagegen schlechte Zustände herbeigeführt, wobei die politischen und wirtschaftlichen Schäden unendlich schwerer wiegen, als die zunächst am meisten beachteten hygienischen Nachtheile. Im Interesse unseres gesammten politischen und öffentlichen Lebens ist es nicht genug zu beklagen, dass die Selbstverwaltung auf diesem wichtigsten Gebiet versagt hat und dass unter ihrer Geschäftsführung die heute herrschenden traurigen Bodenverhältnisse in den meisten preussischen Grosstädten entstanden sind.«

Než zbyvá ještě jedna vážná překážka, která jakoukoli soutěž korporací veřejných, zejména státu a obcí, na poli tomto velice znesnadňuje. Jest to soukromý zájem vlastníků městských domů obytných. Tento soukromý zájem byl by ovšem soutěží státu neb obcí ve zřizování a pronajímání domů k účelům bydlení dotčen. Důchod soukromých vlastníků domů má právě původ a základ svůj v dnešní vysoké městské rentě pozemkové, ve vysoké výnosnosti domů, jíž se řídí jich hodnota. U některých vlastníků jest to nezasloužený přírůstek hodnotný, u jiných, kteří nabyli vlastnictví domovního teprve později, na základě již vysokých cen nájemných, nikoliv. Všichni ale cítí se v držbě dosavadních svých důchodů ohroženi, jakmile se jedná o nějaký návrh, směřující ku snížení městské renty pozemkové a vysokých cen nájemných. Odtud prýští skrytý i zevní odpor, jenž vychází ve všech městech z kruhů vlastníků domů proti jakékoli hlubší snaze reformní v oboru otázky bytové.<sup>124)</sup> Tento odpor má pak tím větší váhu, ježto vychází z kruhů velmi pevně organisovaných v místních spolcích s jednotným ústředním vedením, a poněvadž kruhy ty dle platných obecních řádů volebních vykonávají mocný, někdy i rozhodující vliv ve sborech zastupitelských.<sup>125)</sup>

<sup>124)</sup> Sr. *Bücher* na u. m., *Heimann* na u. m., dále jednání a usnesení různých organisací majitelů domů, na př. ústředního svazu spolků majitelů domů v Německu r. 1901 (*Sociale Praxis*, X., 1178).

<sup>125)</sup> Německý ústřední svaz majitelů domů čítal r. 1904 230 spolků a 120.000 členů. V městech německých roku 1901 byli vlastníci domů účastnění ve správě obecní takto:

| Město               | Počet obecních starších | Z toho vlastníků domů |        |
|---------------------|-------------------------|-----------------------|--------|
|                     |                         | absol.                | relat. |
| Poznaň . . . . .    | 36                      | 18                    | 50     |
| Královec . . . . .  | 102                     | 55                    | 54     |
| Štětín . . . . .    | 63                      | 37                    | 59     |
| Charlottenburk . .  | 66                      | 40                    | 60     |
| Magdeburk . . . . . | 72                      | 46                    | 60     |
| Erfurt . . . . .    | 48                      | 30                    | 62     |
| Gdansk . . . . .    | 60                      | 38                    | 63     |
| Vratislav . . . . . | 102                     | 65                    | 64     |
| Postupim . . . . .  | 60                      | 39                    | 65     |
| Berlín . . . . .    | 144                     | 96                    | 67     |
| Hannover . . . . .  | 24                      | 17                    | 71     |
| Esseny . . . . .    | 36                      | 26                    | 72     |
| Zhořelec . . . . .  | 60                      | 44                    | 72     |



[www.libtool.com.cn](http://www.libtool.com.cn)

S nestranného hlediska nedá se ovšem vlastníkům domů nikterak zazlívati, hájí-li své hmotné zájmy. Jsou-li však tyto zájmy jich v odporu se zájmy jiných vrstev obyvatelstva, zde nájemníků, nutno přece uvažovati, čím zájmy se stanoviska celkového obecného prospěchu jsou důležitější. A tu nelze potlačit otázku třeba jen povahy akademické: jest skutečně funkce soukromých vlastníků obytných domů, v jichž majetku domy ty jsou nikoliv statkem spotřebním, nýbrž kapitálem těžebným, pro společnost lidskou tak důležitá, že za každých podmínek třídní jich zájem musí býti chráněn i tehdy, má-li ochrana ta v zápětí neblahé účinky sociální? Aneb, dovoleno-li parafrasovati St. Simona: neobešla by se dnešní společnost skutečně bez soukromých vlastníků domů, pokud tyto domy slouží výhradně k účelům pronájemným? Nemohly by i tuto funkci plniti dokonaleji a sociálně bezzávadněji stát, obce či jiné organismy veřejnoprávní?

Zdá se nám, že k této otázce po zralejší, nepředpojaté úvaze sotva by bylo lze odpověděti záporně. I ten, kdo trvá důsledně na půdě platných řádů hospodářských a společenských, kdo v soukromém vlastnictví ku prostředkům výrobním a k půdě zemědělské spatřuje základní a nutnou podmínku dnešního stupně osvětleného a pokroku výrobního, kdo také plně oceňuje důležitou funkci soukromého podnikatele v oboru výroby, tržby i dopravy a pokládá zisk podnikatelský za spravedlivou odměnu jeho výkonů, sotva

| Město                   | Počet obecních starších | Z toho vlastníků domů |        |
|-------------------------|-------------------------|-----------------------|--------|
|                         |                         | absol.                | relat. |
| Lehnice . . . . .       | 42                      | 31                    | 74     |
| Frankfurt n. M. . . . . | 54                      | 41                    | 76     |
| Halle . . . . .         | 54                      | 41                    | 76     |
| Spandov . . . . .       | 42                      | 32                    | 79     |
| Dortmund . . . . .      | 48                      | 40                    | 83     |
| Altona . . . . .        | 35                      | 30                    | 86     |
| Duisburk . . . . .      | 30                      | 26                    | 86     |
| Düsseldorf . . . . .    | 36                      | 31                    | 86     |
| Cáchy . . . . .         | 36                      | 33                    | 91     |
| Bochum . . . . .        | 36                      | 33                    | 91     |
| Kolín n./R. . . . .     | 45                      | 43                    | 95     |
| Krefeld . . . . .       | 30                      | 30                    | 100    |

V Prusku dle zákona polovina všech obecních starších musí býti majiteli domů.

V obecním zastupitelstvu pražském byli r. 1904 z 90 obecních starších 54 vlastníci domů, což činí 60 procent.



[www.libtool.com.cn](http://www.libtool.com.cn)

bude moci stejně prospěšnou funkci společenskou přiznati živnostenskému, soukromopodnikatelsky provozovanému pronajímání obytných domů. Vždyť právě zde ony momenty katexochen podnikatelské, jako energie, vynalézavost, svézodpovědnost, onen živel zdokonalovací, onen druh organisační, scházejí. Nejužitečnější funkce vlastníků domů se stanoviska prospěchu obecného spočívá v odvádění určité kvoty výnosové k účelům daňovým. Než i tato funkce pozbyla by významu, kdyby celý přírůstek městské renty pozemkové sám sebou připadl státu neb obcím, jakožto vlastníkům domů obytných.<sup>126)</sup>

Tím ovšem nikterak nemá býti těm, kdož dnes z pronajímání obytných domů těží svůj kapitálový důchod, okolnost tato vytýkána. Tím méně bylo by odůvodněno důchod tento v dnešní jeho výši nějakým způsobem stenčovati. Bylo třeba jen

<sup>126)</sup> Sr. *Wagner* (Grundlegung II., 488): »Die üblichen sonstigen Rechtfertigungsgründe, welche vom Standpunkte des volkswirtschaftlichen Produktionsinteresses und zum Theil auch vom Standpunkte richtiger Socialpolitik aus für privates Grundeigenthum sprechen und zugleich die geschichtliche Entwicklung der Institution mit erklären, verlieren für städtisches Grund- und Hauseigenthum, wenigstens in den Städten und besonders wieder in den Grossstädten, nach den obwaltenden Wohnungsverhältnissen und dem Stande der Technik ihre Bedeutung bei uns grossentheils mehrfach so gut wie vollständig . . . Der Hausbau ist eine technische Operation, zu der Eigenthümer als solcher gar nicht befähigt ist, auch meist kein Interesse hat es zu werden, und die er, im Gegensatz zu dem Normalfall des selbstwirtschaftenden oder ländlichen Grundbesitzers der Regel nach nicht selbst leitet, oder ausführt. Der ökonomisch technische Grund, welcher für die Verbindung von Landwirth- und Grundeigenthümern und auch für Privatbetrieb des Landbaues statt des Staats- und Gemeindebetriebs z. B. im Domainenwesen spricht, fällt also hier fort. Bau und Erhaltung von städtischen Gebäuden, zumal von Miethkasernen, erfolgt wesentlich in gleicher Weise durch Techniker, mag es sich um Privat oder öffentliche Gebäude handeln.« A dále (490): »Von einer socialen Mission und Function dieses Eigenthums im Gesamtinteresse der Gesellschaft reden zu wollen, hiesse allen That-sachen Gewalt anthun.« Naopak (489): »Man kann sogar mit gutem Grund sagen, dass schlechtes hässliches, ungesundes, unsolides Bauen der Privaten, soweit es baupolizeilich nicht zu hindern ist, was nur theilweise der Fall, durch das Privateigenthumsprinzip am städtischen Boden begünstigt, indirekt öfters erzwungen wird.« Také sociálně politické a etické vztahy, jaké jsou při zemědělském majetku, zde odpadají. Proto požadavek odstranění soukromého vlastnictví k městské pozemkové půdě má mnohem větší oprávněnost než co do jiného vlastnictví (493).

poukázati k některým momentům, jež význam a funkci soukromého vlastnictví domovního pro společnost lidskou přivádějí na pravou míru.

Než nutno vrátiti se nyní k vlastní otázce, zdali totiž skutečně lze očekávati takovou soutěž veřejnohospodářskou prospěšné působení na výši nájemného, a zdali opravdu nájemné v domech státem neb obcemi zřizovaných a spravovaných by poměrně bylo levnější, než v domech ve vlastnictví soukromém se nalézajících. K tomu lze odpověditi přisvědčivě. Především náklady stavební při stavbách státních a obecních, prováděných ve velkém, dle jednotných typů a plánů, za bedlivého dozoru odborníků, často z vlastních hmot stavebních (státních neb obecních lesů, lomů, vápenic, cihelen) by dojista byly nižší a nižší tedy i celkový náklad výrobní. Poněvadž by dále stát neb obec nesledovaly při zřizování obytných domů tendencí zistných, odpadl by zisk podnikatelský, který v oboru soukromohospodářského podnikání činí důležitou položku nákladů výrobních. Správa sama řízena byla by dle zásady veřejnohospodářské, byla by tedy při řádném vedení levnější než správa soukromá. Konečně nebyla by snad ani vyloučena možnost zisk, plynoucí sám sebou z postupného stoupání renty pozemkové, obrátiti přímo ve prospěch nájemníků, tak aby tito sami účastni byli zisku toho slevami na nájemném.

Všechny tyto živly by tedy působily ku snížení nájemného. Ovšem nikoliv k jeho naprosté nivelisaci. Stejná úroveň nájemného v celém území městském jest nemožností, rozdíly hodnotné mezi byty výhodněji a méně výhodně položenými jsou neodstranitelné. Avšak poměrné snížení nájemného v domech státních neb obecních nezůstalo by vlivem soutěže bez účinku na nájemné ceny také v obytných domech soukromých. Dalo by se tudíž očekávati, že by nastalo celkové poměrné snížení nájemného vůbec, ovšem jen za předpokladu, že by počet domů státních neb obecních a tedy také nabídka bytů v domech takových byly tak značny, aby na snížení cen nájemných měly skutečný vliv, aby tedy soutěž státu a obcí na tomto poli byla dostatečně důtklivá a účinná. Jednotlivé a osamocené pokusy by ve směru tom sotva měly nějakého výsledku.

V souvislosti s tím zbývalo by snad ještě dotknouti se otázky, který subjekt veřejnoprávní, zdali stát, či obce na tomto poli

spíše by byly povolány chopiti se počinu. Věc nemá oné zásadní důležitosti, jaká se jí někdy přikládá. V oboru hospodářsko a sociálně politické působnosti jakékoliv spory o příslušnost, bře-li se otázka s věcného a nikoliv snad s politicko ústavního hlediska, jsou více méně neuzitečny. Vždyť i vzájemná soutěž státu a obce bývá tu vítána i žádoucí. Jsou ale ovšem opatření, která jedině stát neb země ve své zákonodárné působnosti mohou uskutečniti, jsou opět jiné úkoly, které zdají se líp přiléhati správě komunální. A tu není pochybnosti, že snaha po co možno dokonalém ukojení bytové potřeby dotýká se co nejúžeji zájmů místního obyvatelstva, jehož veřejnoprávní organizací jest právě obec.

Ovšem získávání městských pozemků, nabývání tím výhod z přirozeného přírůstku městské renty pozemkové a zřizování obytných domů pro obyvatelstvo nevymyká se také ze sociálně politické působnosti státní a příklady z dějin ukazují, že stát ve směru tom skutečně s úspěchem činným byl (Prusko). Avšak úkoly tyto dle přirozené povahy věci mnohem bližší jsou přece působnosti obcí.<sup>127)</sup> Vždyť ještě dnes — tím více ovšem v dobách minulých — setkáváme se s dosti rozsáhlým obecním majetkem nemovitým, tvořícím někdy i značný zdroj obecních příjmů. Získávání nového nemovitého majetku obcemi, zejména i domů obytných, jakož i jich zřizování, pokud by nepřekročilo jisté meze, nebylo by tedy žádné novum, žádnou převratnou politikou komunální, nepřičilo by se dosavadním poměrům a mimo kruhy již dříve zmíněné nesetkalo by se u obyvatelstva zajisté se žádným zásadním odporem, naopak bylo by valnou většinou jeho vše uvítáno. I otázka finanční nepůsobila by snad překážek nepřekonatelných. Neboť vydaj na získávání a zřizování obytných domů by nebyl vydajem neproduktivním i bylo by zcela přípustno k účelu tomu, opět až do jistých mezí, použití úvěru komunálního dnes hojně po ruce jsoucího. Při řádné správě by výnos nájemného poskytoval dojista úplnou záruku pro zúročení i pozvolné umořování.<sup>128)</sup> Konečně vedle státu a obcí

<sup>127)</sup> Jakýsi kombinovaný způsob navrhl *Wagner* (*Grundlegung* II., 501), tak totiž, že vlastnictví pozemku by mělo náležeti státu, kdežto obec by měla míti superficiální právo užívací.

<sup>128)</sup> Co do praktických pokusů tohoto způsobu řešení otázky bytové počato bylo jimi v Anglii. Stavby obytných domů ve velkém slohu na základě nového bytového zákona *Housing of the Working Classes Act* z r. 1890 prováděla

www.libtool.com.cn  
 mohou dojista i jiné korporace veřejnoprávní povahy právě v tomto směru počínati se uchopiti. Šťastná byla myšlénka, jež v Rakousku tímto důležitým posláním sociálním obmyslii zejména úrazové pojišťovny, které tak bezpečným a výhodným způsobem fondy své mohou umístiti.<sup>129)</sup> Podobně i spořitelnám na tomto poli do budoucnosti kyne slibná činnost.<sup>130)</sup>

londýnská hrabská rada. K tomu účelu může také používati veřejného úvěru. Die doplňku k tomuto zákonu z r. 1900 může hrabská rada také stavěti a získávati domy i mimo území městské. Hned r. 1900 bylo vystavěno domů s byty pro 18.000 osob, při čemž se stavební náklad zúrokuje 3·77%. (Sr. *Bölsow*: na u. m. 149 násl., *Hugo*: na u. m. 96.) Příkladu toho následovala v Anglii také města Richmond, Glasgow, Liverpool, Birmingham. (Sr. *Hugo*: Zur Wohnungsfrage, Die Neue Zeit, XVII., 2, XVIII., 2.) V Norsku město Kristiania vystavělo 3 dělnické domy se 240 byty (*Holst*: Die Wohnungsfrage in Norwegen, Spisů spolku pro soc. pol., sv. 97, 290), ve Švédsku město Gothenburk (87 bytů) (*Albrecht*: Wohnungsfrage in Schweden, Spisů spolku pro soc. pol., sv. 97, 301). V Německu počalo stavěti obytné domy nejprve město Freiburg v Br. Již v r. 1885 získalo větší počet domů a upravilo je na malé byty, r. 1886 a 1889 vystavělo po 16 domech se 120 byty, později ještě 49 domů s 99 byty, jež pronajímá dělníkům vůbec, nikoliv tedy pouze svým zřizencům. Město Ulm vystavělo v letech 1888 až 1899 50 domů se 121 byty o dvou a 26 domů s 63 byty o třech pokojích. Město Strassburk zřídilo do r. 1899 224 bytů. Podobně Brémy, Worms, Schweinfurt, Emden, Düsseldorf, Barmy, Elberfeld. Ve Švýcarech pokusila se o stavbu obytných domů města Ženeva, Curych, Bern (241 bytů) (*Mangoldt*: na u. m. 62, *Cohn*: na u. m. 52, *Damaschke*: na u. m. 94), v Itálii Milán, Benátky. Také v Praze sbor obecních starších r. 1903 v zásadě schválil, aby nákladem 250.000 K vystavěny byly obci dělnické domy. Avšak usnesení toto bylo prozatím zmařeno odporem — technické komise! Za to provádí se aspoň stavba obecní budovy, ve které umístěny býti mají živnostenské dílny ježto malí živnostníci pokračující akci assanační z vnitřního Starého města soustavně jsou vypuzováni. Co do zřizování živnostenských dílen šlo již příkladem napřed město Bern. (Sr. *Sociale Praxis*, VI., 950, X., 29, 1041.)

<sup>129)</sup> Tak zejména Terstská úrazová pojišťovna vystavěla 22 domů po 8 bytech nákladem 700.000 K, jež se zúrokuje 4 $\frac{1}{4}$ %. Rovněž Štyrsko-hradecká úrazovna vystavěla 7 domů s 44 byty nákladem 820.000 K, dále Vídeňská úrazovna ve Floridsdorfu 6 domů nákladem 300.000 K, Solnohradská 25 domů nákladem 230.000 K. Také Pražská úrazovna pomýšlí na stavbu dělnických domů v Ústí n./L. (*Philippovich*: Sociale Verwaltung in Oesterreich am Ende des 19. Jahrhunderts, 33 násl. Soc. Rundschau. V., 754, 1067.) Sr. také *Kögler*: Die Förderung des Wohnhausbaues für Minderbemittelte (*Zeitschr. f. Volksw., Socialpol. u. Verw.*, XI.).

<sup>130)</sup> Podobné pokusy staly se ve Švédsku od spořitelny v Gothenburku, v Belgii od ústřední spořitelny v Bruselu, v Itálii od spořitelny v Miláně,

[www.libtool.com.cn](http://www.libtool.com.cn)

Konečně budiž pojednáno ještě poněkud blíže o dvou již dříve dotčených dosti sporných otázkách. Totiž o tom, jaký účinek na městskou rentu pozemkovou a na výši nájemného vykonávají jednak obmezení stavebních řádů, jednak výše zdanění.

Co do stavebních řádů působí tyto obmezující směrem jednak z důvodů zdravotních, jednak i estetických. Obmezení ta mohou býti dvojího rázu: Jednak týkají se využitkování stavební plochy co do výše, tedy zákaz budov s větším počtem pater, po případě s byty podkrovními a sklepními, jednak obmezení co do využitkování prostoru, tedy příkaz zůstavení jisté části plochy nezastavěné, po případě odstoupení části pozemkové plochy k účelům rozšíření pozemku uličního. Obmezení taková obsahují v novější době všechny stavební řády, tu ostřejší, tu mírnější.

Jednoduché jest poměrně zodpovědění otázky, jak působí taková obmezení stavební na výši městské renty pozemkové a hodnotu pozemků. Neboť není zajisté pochybnosti, že každé obmezení stavební rentu i hodnotu tu snižuje. Čím více lze využítovati nějakou plochu, tím větší bude její výnos a tedy i hodnota. Lze-li zastavěti danou plochu domem jen jednopatrovým, bude výnos její menší, než lze-li ji zastavěti domem čtyřpatrovým, a podobně, lze-li plochu takovou zastavěním využítovati úplně, aneb nutno-li ponechati část její nezastavěnu. Ovšem při několikapatrovém domě zvýší se též náklad stavební, ale zpravidla ne v témž poměru jako výnos, neboť některé součástky nákladů stavebních zůstanou skoro nezměněny (základy, krov, střecha). Ale i kdyby náklady stavební v stejném poměru stoupaly, nezvýší se náklad, který vyžaduje zakoupení pozemku samého. Přípustnost vyššího využitkování plochy stavební zvyšuje tudíž hodnotu této plochy. Vystaví-li podnikatel na daném pozemku nákladem 30.000 K jednopatrový dům, jehož čistý výnos nájemný jest 2000 K, bude míti pozemek, na němž dům ten jest vystavěn, cenu 10.000 K, poněvadž 2000 K odpovídá 5% úrokům z kapitálu 40.000 K. Vystaví-li též podnikatel na témž pozemku čtyřpatrový dům nákladem 70.000 K a je-li čistý výnos nájemný tohoto domu 5000 K, bude míti tentýž pozemek cenu

Turině a Bologni, ve Švýcarech od spořitelny v Ženevě, ve Francii od spořitelny v Alençonu, v Německu od spořitelny v Strassburku, Drážďanech a Břemách, v Rakousku od spořitelny v Linci (3 domy se 70 byty) a v Chrudim<sup>1</sup> Brandts: na u. m. 131).

30.000 K, poněvadž 5000 K odpovídá 5% úrokům z kapitálu 100.000 K. Dle tohoto, ovšem jen schematického příkladu by se tedy hodnota téhož pozemku při čtyřpatrovém zastavění naproti zastavění jen jednopatrovému strojnásobila. A podobně jest tomu při zastavění plochy co do prostoru.

Tento účinek zastavitelnosti na hodnotu pozemku jest všeobecně znám a odtud právě vychází odpor súčasťených kruhů proti požadavkům zstření stavebních řádů co do míry zastavitelnosti, neboť přísnější stavební řád v tomto směru jest skutečně s to stoupání hodnoty městských pozemků zdržovati, po případě hodnotu jich přímo stlačovati. Týká se to ovšem v první řadě pozemků ještě nezastavěných, avšak může to míti vliv i na pozemky zastavěné se zřetelem na možnost přestaveb a novostaveb. Takto se proti stoupání hodnoty městských pozemků tedy bojuje účinněji, než zdaněním hodnotného přírůstku. Neboť tu hodnotný přírůstek ani nevzniká, aneb jest aspoň ve svém vzniku zdržován a obmezován.

Ne tak jednoduše jest však k zodpovědění otázka, zdali větší zastavitelnost plochy, ať co do výše či co do prostoru, nájemné zvyšuje aneb snižuje. Jest zajímavo, že oba tyto navzájem si odporující názory mají své zastance. Zdánlivě by se opravdu zdálo, že větší zastavitelnost plochy stavební také nájemné zvyšuje, neboť má vždy za účinek stoupání pozemkové hodnoty a jest známo, že výše nájemného s hodnotou pozemku stoupá a klesá v přímém poměru. Přihlédneme-li však bedlivěji, shledáme, že věc se má jinak. Větší přísnost stavebních řádů co do zastavitelnosti plochy má sice vždy za následek zmenšení hodnoty pozemku aneb aspoň přírůstku této hodnoty, ale nemusí a také zpravidla nemá za následek snížení nájemného, nýbrž naopak spíše jeho stoupání. Příčina toho leží prostě v tom, že čím přísnější ustanovení obsahuje stavební řád co do nezastavitelnosti plochy jak směrem do výše tak i do prostoru, tím méně jest možno danou plochu půdy využítkovati k ukojení potřeby bytové. Tím více obmezuje se tedy nabídka bytová a tím silněji vyniká tedy živel monopolový, prýšticí z obmezenosti a relativné nerozmnožitelnosti půdy městské. Naopak, čím liberálnější jest ve směru tom řád stavební, tím snadněji lze potřebu bytovou zvýšenou nabídkou ukojovati, tím více přebytků jest pohotově.

Při tom právě zřetelně lze pozorovati, že poptávka po bytech čím blíže středu města, tím jest intensivnější, neboť tomu nasvědčuje skutečnost, že tam, kde přípustna jest neobmezená využitkovatelnost stavební plochy, tato opravdu až do technicky přípustných mezí se využitkuje. K tomu přistupuje uvedené již poměrné klesání nákladů stavebních s počtem pater. Čím plocha více využitkována, tím náklady stavební poměrně nižší. Čtyřpatrový dům nevyžaduje čtyřnásobných nákladů stavebních domu jednopatrového, nýbrž méně. Ovšem také výše nájemného co do pater klesá, poněvadž ubývá do výše i hodnoty bytové. Místnosti v přízemí a v prvním patře jsou výhodnější, hledanější, tedy hodnotnější, než v patrech vyšších. Přes to ovšem někdy byt i v nejvyšším patře, ale ve středu města neb na živé třídě, může býti hodnotnější a tedy dražší, než stejný byt v prvním patře na vzdáleném předměstí.

Čím větší možnost zastavitelnosti půdy, jak co do výše tak co do prostoru, tím spíše lze tedy ukojiti rostoucí poptávku, tím více lze rozmnožiti nabídku bytovou, tím nižší poměrně také náklady stavební. To jsou ale činitelé, kteří spolupůsobí ku snižování nájemného, aneb kteří aspoň zadržují jeho stoupání. Ovšem i při plné zastavitelnosti nájemné přes to by stoupalo, poněvadž zastavitelnost pozemků, jak co do výše, tak co do prostoru, má konečně své meze, avšak stoupání to bude tím rychlejší, čím zastavitelnost bude obmezenější. Kdyby na hlavních, živých třídách dovoleny byly stavby jen jednopatrové, mělo by to za následek sice znehodnocení ležících tam pozemků, ježto jich přítomná i budoucí výnosnost by poklesla, avšak nájemné z místností a bytů v domech těch by se nesnížilo, nýbrž naopak zvýšilo. Neboť poptávka k placení schopných nájemníků zůstala by táž a v budoucnosti stále by se množila, kdežto nabídka těchto bytů by se zmenšila. Jest také známo, že bydlení v nízkých, rodinných domech se zahrádkami, nalézají-li se vůbec domy takové poblíž středu města, jest bydlením poměrně nejdražším, přepychovým, jež možno jest jen třídám nejzámožnějším.

Větší zastavitelností využitkuje se vzduchový prostor, který jest jinak statkem volným, jehož získání nestojí tedy žádné oběti, jenž však zastavěním nese užitek. Tím právě dá se vysvětliti onen zdánlivě paradoxní jev, že obmezením zastavitelnosti klesá městská renta pozemková vlastníků půdy a přece stoupá nájemné, kdežto



naopak při větší zastavitelnosti stoupá městská renta pozemková a přece nájemné klesá aneb stoupá mnohem volněji.<sup>181)</sup>

Jest tedy patrné, že ani nejdokonalejším stavebním řádem otázka bytová tím způsobem rozřešení nedojde, na který největší váhu dlužno klásti, totiž že nenastane zlevnění cen bytových. Naopak čím přísnější stavební řády a čím úzkostlivěji hledí vyhověti požadavkům zdravotním, tím spíše mají za následek zdražování a nikoliv zlevňování bytů. Čímž ovšem nikterak nemá býti vysoká důležitost jich popírána po stránce zdravotní i estetické.

S touto otázkou souvisí také onen dávný spor, sluší-li dáti přednost stavbě obytných domů jednorodinných, čili nájemných domů vícepatrových (t. zv. nájemných kasáren). Po tom, co bylo uvedeno, nelze zajisté k otázce této dáti absolutně platnou odpověď. Ideálem by zajisté byl dům jednorodinný a že nedosažitelný není, to ukazuje příklad Anglie.<sup>182)</sup> Avšak v městech středoevropských nutno počítati se zakořeněným zvykem obyvatelstva i s daným vývojem poměrů, hlavně pak s onou nákladností bydlení, jež oby-

<sup>181)</sup> Sr. *O. Voigt* (na u. m. 241), *týž* (Die Bedeutung der Baukosten für die Wohnungspreise, 354), *Rottich*: Die Stadterweiterung unter volkswirtschaftlichem Gesichtspunkte, *Abele*: Weiträumiger Städtebau und Wohnungsfrage. Naproti tomu *Adickes* (Stadterweiterungen, 972, 973).

<sup>182)</sup> Anglie, částečně i Belgie a Nizozemsko, vynikají co do stavby rodinných domů i ve velkých městech daleko nad státy středoevropskými. Tento zdravotně i rodinně výhodnější způsob stavění a bydlení vysvítá z průměrné číslce počtu obyvatelů jednoho domu. Dle *Adickesa* (Čl. »Stadterweiterungen« v *Conradově Handwörterbuch der Staatsswissenschaften*, 2. vyd. VI, 970) čítal jeden dům

v Anglii r. 1891:

|                 | bytů | obyvatelů |               | bytů | obyvatelů |
|-----------------|------|-----------|---------------|------|-----------|
| Londýn . . . .  | 1·7  | 7·6       | Bradford . .  | 1·01 | 4·7       |
| Bristol . . . . | 1·1  | 6·3       | Portsmouth .  | 1·2  | 5·4       |
| Cardiff . . . . | 1·2  | 6·3       | Sheffield . . | 1·01 | 4·8       |
| Liverpool . . . | 1·2  | 5·7       | Leeds . . . . | 1·01 | 4·7       |
| Manchester . .  | 1·4  | 5·0       | Nottingham .  | 1·01 | 4·7       |
| Birmingham .    | 1·4  | 5·0       | Norwich . . . | 1·03 | 4·5       |
| Leicester . . . | 1·01 | 4·9       |               |      |           |

V Belgii r. 1890:

|                   | obyvatelů |              | obyvatelů |
|-------------------|-----------|--------------|-----------|
| Brussel s př. . . | 8·45      | Gent . . . . | 4·74      |
| Antverpy . . . .  | 7·09      | Verviers . . | 10·62     |
| Lutych . . . . .  | 7·86      |              |           |



vání rodinných domů nutně má v zápětí následkem příliš vysoké hodnoty půdy.<sup>133)</sup> Ovšem lze zdražení to do jisté aspoň míry vyvážití opět menším nákladem stavebním.<sup>134)</sup> Při jednorodinných domech může totiž stavební řád připustiti mnohé úlevy (ku př. dřevěné schody, podkrovní světnice, lehčí krytbu atd.), jimiž stavební náklad se zlevňuje. Dnes nejspíše ještě se rozřeší otázka ta tím, připustí-li se sice uvnitř města mnohopatrové domy nájemní, trvá-li se však na obvodu městském, zejména v částech odlehlejších, kde pozemky dosud vysokých cen nedostoupily, na přípustnosti obytných domů pouze jedno- neb dvoupatrových, pokud možno osamocených

## V Německu r. 1890:

|              | obyvatelů | bytů |               | obyvatelů | bytů |
|--------------|-----------|------|---------------|-----------|------|
| Berlín . . . | 52·6      | 12·3 | Altona . .    | 19·5      | 4·4  |
| Vratislav .  | 35·4      | 8·2  | Hannover .    | 18·5      | 3·9  |
| Kamenice .   | 29·1      | 6·7  | Elberfeld .   | 18·2      | 3·9  |
| Stětin . . . | 27·6      | 5·6  | Barmy . . .   | 18·1      | 3·9  |
| Drážďany .   | 27·4      | 6·3  | Strassburk .  | 17·9      | 3·7  |
| Magdeburk    | 27·4      | 6·0  | Düsseldorf .  | 17·4      | 3·7  |
| Lipsko . . . | 25·4      | 5·4  | Frankfurt .   | 16·7      | 3·5  |
| Mnichov . .  | 22·4      | 5·1  | Norimberk .   | 16·1      | 3·5  |
| Stuttgart .  | 20·9      | 4·5  | Kolín . . . . | 13·9      | 3·0  |
| Hamburk . .  | 20·1      | 4·5  |               |           |      |

## V ostatních zemích r. 1890:

|               | obyvatelů |                 | obyvatelů |
|---------------|-----------|-----------------|-----------|
| Paříž . . . . | 32·48     | Krakov . . . .  | 43·70     |
| Budapešť . .  | 38·66     | Videň . . . . . | 58·70     |
| Praha . . . . | 42·60     |                 |           |

Dle *Eberstadta* (Grundsätze der städtischen Bodenpolitik 240) připadalo na 1 ha domovní plochy obyvatelů:

| Frankfurt | Mnichov | Hamburk | Magdeburk | Kolín | Drážďany | Vratislav | Berlín |
|-----------|---------|---------|-----------|-------|----------|-----------|--------|
| 173       | 248     | 292     | 293       | 305   | 318      | 443       | 745    |

Domů pětipatrových a vyšších bylo v Německu procent:

| Berlín | Vratislav | Charlottenburk | Štuttgart | Mnichov | Štrassburk |
|--------|-----------|----------------|-----------|---------|------------|
| 48     | 45        | 43             | 32        | 20      | 12         |

Domů s více než 20 byty bylo procent:

| Berlín | Vratislav | Charlottenburk | Hamburk | Mnichov |
|--------|-----------|----------------|---------|---------|
| 39     | 28        | 25             | 9·5     | 7       |

Zajímavá jest, že v Belgii dle instrukcí pro obecné školy již učitelé mají ve školní mládeži buditi smysl a lásku pro vlastní rodinné domy (*Ver Hees*, na u. m. 234).

<sup>133)</sup> Sr. též *Albrecht*, na u. m. 29.

<sup>134)</sup> Sr. *Adickes* (Stadterweiterungen, 974).

a zahrádkou obklopených. To předpokládá ovšem opět pásmové rozlišování stavebních řádů.

Neméně sporna a s různých hledisek pojmána jest otázka, jaký vliv na městskou rentu pozemkovou a výši najemného vykonává zdanění. Otázky té bylo již dotčeno, avšak nyní po tom, co předesláno, lze k ní ještě podrobněji se vrátiti.

Názory ve směru tom jsou velmi pestrý a přímo protichůdny. Kdežto jedni tvrdí, že zvýšení daně (domovní, přírážek, bytové atd.) nutně má v zápětí i stoupání najemného a naopak snížení daně jeho klesání, mají naopak jiní za to, že změna výše daňové nemá na výši najemného žádného přímého vlivu, nýbrž naopak že jest na újmu neb na prospěch dočasného vlastníka domu. Zodpovědění této otázky jest nesnadnější, než se zdá, a nebude za všech poměrů stejné.<sup>185)</sup>

Jedná se zde o problém daňového přesunutí: podaří-li se totiž přesunutí daně na nájemníka, čili nic, po případě, nastane-li onen přesunovací jev, jenž se zove umořením daňovým, při kterém totiž o kapitalisovanou částku zvýšené daně poklesne hodnota domu resp. pozemku. A stejně při snížení daně, má-li z něho prospěch nájemník klesnutím najemného, či vlastník domu zvýšením jeho hodnoty.

Za účelem správného zodpovědění celé otázky bude třeba deduktivně asi takto postupovati:

Třeba rozeznávati jednak místa, ve kterých jeví se tendence stálého vzrůstu obyvatelstva, ve kterých tedy trvale poptávka po bytech převyšuje jich nabídku a kde tedy následkem toho najemné i městská renta pozemková nepřetržitě stoupá. A naopak zase místa s obyvatelstvem stagnujícím neb dokonce ubývajícím, kde tedy nabídka bytová převyšuje poptávku a kde najemné i renta pozemková projevuje tedy směr klesající. Při tom ovšem nelze pustiti se zřetele, že tyto oba opačné jevy mohou se vyskytovati současně i v témž místě v různých jeho končinách. Dle toho pak průběh bude tento:

<sup>185)</sup> Sr. zejména též *Wieserovy, Mengerovy, Inamovy, Philippovichovy, Komorzynského* atd. výpovědi ve zmíněné anketě o úpravě domovní daně v Rakousku, jež jsou co do otázky daňového přesunování dosti odlišny. (Stenographisches Protokoll der Enquête über die Reform der Gebäudesteuer.

[www.libtool.com.cn](http://www.libtool.com.cn)

V místech prvního druhu podaří se zpravidla přesunutí zvýšené daně na nájemníka, poněvadž vlastník obytného domu jest zde živlem hospodářsky silnějším a podaří se tím spíše, čím silnějším jest. Tedy zdaří se nejdokonaleji ve středu města a v hlavních třídách, kde byty jsou nejhledanější a nejdražší. Za to nepodaří se zcela, nýbrž jen snad s částí na obvodě a zevních pásmech města a ve vzdálenějších předměstích. Zvýšením daně bude tedy dle míry, jak přesunutí její se zdaří, nájemné stoupati. Poněvadž přesunutí zdaří se poměrně nejlíp u bytů nejdražších, bude při zvýšení daně nájemné stoupati dle poměru drahoty bytů. Zvýšení daně bude tu míti tedy za účinek zvýšení nájemného, nikoliv ale klesnutí městské renty pozemkové.

Naproti tomu snížení daně v místech takových nebude jeviti přesunovacího účinku na nájemníky. Tito nestanou se účastnými tohoto snížení povšechným snížením nájemného, poněvadž jsouce hospodářsky slabší, nemohou si snížení na vlastních domů vynutiti. Aspoň nikoliv ve středu města a ulicích, kde byty a místnosti stále pilně jsou vyhledávány. Pouze v odlehlejších částech a na obvodě městském, kde nabídka bytů jest větší, budou moci, aspoň s částí, nájemníci bráti podíl na snížení daně částečným klesnutím nájemného. Za to snížení daňové bude míti za následek úmor daňový v negativním směru. Hodnota domů a pozemků stoupne, a sice ve vnitřním městě a hlavních ulicích o celou kapitalisovanou částku snížené daně, v odlehlejších částech města a na obvodě pak částkou postupně nižší.

Právě opačný bude účinek v místech druhé kategorie, kde nabídka bytová převyšuje poptávku a kde tudíž hodnota pozemků a městská renta pozemková jeví tendenci spíše klesající. Tu není hospodářsky silnějším vlastník domu, nýbrž nájemník, zde nepodaří se tedy zvýšenou daň přesunouti na nájemníka, nýbrž tento naopak vždy uhájí dosavadní výši nájemného i při zvýšení daně. Zde také nebude valného rozdílu mezi polohou bytů, nalézají-li se tyto ve středu, či na obvodu města. Újmu zde ponese tedy zpravidla vlastník domu znehodnocením téhož o kapitalisovanou částku zvýšené daně. Naproti tomu při snížení daně nebude míti ze snížení toho vlastník domu žádného prospěchu, jeho renta pozemková se tím nezvýší, nýbrž naopak budou míti prospěch nájemníci, jakožto hospodářsky silnější živeli, neboť uskrovněním své

poptávky vynutí si záhy snížení nájemného o částku na dani slevenou. Snížení daně tedy v takových místech prospěje výhradně nájemníkům. Z toho plyne, že snížení daňové v místech prvního druhu bude k užítku v první řadě vlastníkům domů zvyšováním hodnoty jich domů a jen v odlehlejších částech města může býti k dobru též nájemníkům snížením nájemného. Za to v místech druhého druhu ze snížení daňového vždy prospěch míti budou nájemníci.

Poněvadž ale právě bytová otázka ve své typické podobě vyskytuje se jen v místech prvního druhu, totiž tam, kde obyvatelstva přibývá, poptávka po bytech stoupá a nájemné se zvyšuje a poněvadž snížení daně právě v takových místech sotva bude míti za účinek všeobecné snížení nájemného, jest patrné, že tedy snížení daňové neznamena pro řešení otázky bytové žádný rozhodný krok ku předu. Buď snížení nájemného vůbec nenastane, aneb nastane jen částečně, pokračujíc postupně od vnitra města na jeho obvod. Naděje tedy druhdy ve snížení daňové jakožto nejúčinnější prostředek ku zlevnění nájemného skládané sotva se osvědčí.

Empiricky ovšem sotva dají se účinky snižování neb zvyšování daňového dotvrditi. Neboť ona předpokládaná místa prvního i druhého druhu vlastně v každém velkém městě současně jsou zastoupena. V některých částech města obyvatelstva, ruchu a života stále přibývá a nájemné stoupá, v jiných částech naopak obyvatelstva ubývá, ruch usíná, nastává mrtvo a nájemné klesá.

Avšak přes to i ze zkušenosti lze pozorovati, že snížení daňové nemívá onoho stlačujícího účinku, jaký se mu namnoze přikládá. To zřejmo především při obvyklých osvobozeních aneb aspoň slevách daňových, poskytovaných za příčinou novostaveb.<sup>186)</sup> Úspora daňová v těchto případech i tam, kde netýká se přírážek, bývá dosti značná a celou řadu let trvajících. Za mimořádných okolností i přírážky v osvobození to bývají zahrnuty a lhůta osvobození ještě prodloužena (k p. v pražském obvodu assanačním). Nicméně velmi by se mýlil, kdo by z toho soudil, že nájemné v domech od daně osvobozených jest nižší, než nájemné v domech neosvobozených. Spíše jest nájemné v domech takových vyšší, než ve

<sup>186)</sup> Pokud se týká Rakouska, uvádí přehled zákonodárství sem spadajícího Schwarz na u. m. 42 násl. Viz také pozn. 57.

starých, neosvobozených, následkem větší nákladnosti stavby, pře-  
 pychovějšího zařízení atd. Sleva daňová nemá tedy na výši ná-  
 jemného žádného vlivu. To jest zcela přirozeno, ježto ceny bytové  
 v domech starých a nových nemohou býti různé a pro výši ná-  
 jemného rozhodují bytové ceny v domech neosvobozených, jichž  
 jest velká většina. Za to má taková sleva daňová vliv na výši  
 renty pozemkové, neboť o tuto kapitalisovanou a předem již eskon-  
 tovanou slevu daňovou se místo stavební, na němž přístí, od daně  
 osvobozený dům má býti postaven, zdraží. Z osvobození daňového  
 nebude míti tedy prospěchu ani nájemník, ba ani sám stavebník,  
 není-li náhodou již vlastníkem staveniště, nýbrž musí-li je teprve  
 zakoupiti. Sleva daňová připadá tedy ve zvýšené hodnotě staveb-  
 ního pozemku výhradně vlastníku tohoto pozemku.<sup>187)</sup>

Pouze opět v odlehlých částech a na obvodech města, kde za-  
 stavitelná půda ještě nemá povahy statku nerozmnožitelného a kde  
 nabídka bytová tedy plně ještě jest s to poptávku ukojovati, může  
 osvobození daňové býti skutečně podnětem k čilejšímu ruchu staveb-  
 nímu, ku rozmnožení bytové nabídky a tím ku klesání nájemného.

Ovšem lze namítnouti, že daňové osvobození novostaveb nemůže  
 míti právě proto rozhodujícího vlivu na snížení nájemného, poněvadž  
 novostaveb takových uvnitř města jest poměrně malý počet a bytů  
 v novostavbách těch tedy příliš málo, než aby za převládající po-  
 ptávky na výši nájemného mohly míti nějaký vliv. Jako při země-  
 dělské rentě pozemkové rozhodují nejvyšší náklady výrobní plodin  
 k uhrazení potřeby ještě nutných o jich ceně, jež pak ale pro  
 všechny plodiny jest jednotna, tak i zde nejvyšší a nikoliv nejnižší  
 daňové zatížení rozhoduje o výši nájemného, ježto i obývání oněch  
 domů, jež nejvíce daňově jsou zatíženy, se zřetelem na celkovou  
 potřebu bytovou jeví se býti nutným. Námitka tato ovšem nepo-  
 strádá důvodů, právě proto však osvobozování daňové za příčinou  
 novostaveb, aspoň pokud vnitřních částí města se týče, míjí se  
 svým původním účelem a pozbývá onoho sociálně politického  
 významu, který s ním druhdy jest spojován.

<sup>187)</sup> Sr. *Ratkowsky*. Die zur Reform der Wohnungszustände in grossen  
 Städten nothwendigen Massregeln, dále *Philippovich* (Wiener Wohnungsver-  
 hältnisse, 263), *Schwarz* (na u. m. 37), *Inama Sternegg* (sten. protokol zmíněné  
 ankety o opravě daně domovní, 40 násl.), *Menger* (tamtéž 268). Viz také  
 pozn. 65.

Avšak jsou i jiné zjevy sem spadající, které rovněž nenasvědčují tomu, že by snížení daňové mělo vždy za následek klesnutí nájemného. Tak na příklad u nás ono  $12\frac{1}{2}\%$  snížení daně činžovní, jež jest důsledkem zavedení přímých daní osobních z r. 1896. Toto snížení daňové nebylo jen místní neb ojedinělé, nýbrž všeobecné. Tu tedy odpadají ony námitky, jež vznikají při osvobození daňovém novostaveb. A přece nějaké znatelné, všeobecné klesnutí nájemného následkem onoho, dojista značného snížení daně činžovní nikde nejevilo se býti patrným. Celkem nájemné ve velkých městech u nás nikde v posledních letech hromadně nekleslo, nýbrž naopak spíše ještě stoupl. Tvrdí se sice opět, že tato všeobecná sleva daňová s druhé strany vyvážena byla stoupaním přírůstků svazků samosprávných. Avšak toto stoupaní přírůstků samosprávných nebylo ani všeobecné a stejnoměrné, ani — aspoň ve velkých městech — tak značné, aby se oné slevě daňové rovnalo. Patrně tedy ani zkušenost nedokazuje, že sleva daňová vždy za účinek má klesnutí nájemného a naopak že zvýšení daňové provázeno jest jeho stoupaním. Proto tedy ani živlu daňovému při řešení otázky bytové nelze přikládati onoho významu rozhodujícího, jak se někdy činí.

Spějeme ke konci. Mnohý, jenž snad uchopil se této knihy v bezpečné naději, že dostane se mu neomylného poučení o prostředku, jakým otázku bytovou rázem lze rozřešiti, odloží ji sklaman a neuspokojen. A přiznáváme skutečně, že praktický výsledek této úvahy není valně bohatý. Nepodává se žádného prostředku universálního, jímž by neuspokojivým poměrům bytovým ve velkých městech bylo odpomoženo. Mnohé z těch prostředků a cest, jež k nápravě domněle směřují, jak bylo již napřed podotčeno, jsou zbraní dvojsečnou, ježto jimi na jedné straně poměry bytové se zlepšují, aby na druhé straně opět se přirostřovaly.<sup>188)</sup> A když hlouběji k věci bylo přihlédnuto, bylo shledáno, že vlastní příčina otázky bytové spočívá ve vysokých cenách nájemných, a že tu stojíme před jevem povahy ryze ekonomické, naproti němuž hospodářská politika jest malomocna. Lze sice účinnými prostředky bojovati proti soukromému zisku plynoucímu ze stoupaní městské renty

<sup>188)</sup> Platí v tom směru do jista i všeobecně to, co praví *Bernstein* (na u. m. 642) o Londýně: »So stellt sich das Londoner Wohnungsproblem als eine Hydra dar, der für jeden abgeschlagenen Kopf immer neue anwachsen.«

pozemkové, avšak nedostatku levných bytů se tím ještě nikterak neodpomůže. Ani zákonodárství stavební ani daňové není s to samo o sobě otázku bytovou rozřešiti, neboť přísná obmezení stavebních řádů mohou ještě spíše způsobiti zdražení než zlevnění bytů a úlevy daňové jen zřídka kdy provázeny jsou snížením nájemného.

Jen v jednom směru otevřela se nám poněkud cesta, po které by snad bylo lze dospěti blíže k cíli. Byla by to energická komunální politika bytová, spočívající v soutěži se soukromým podnikáním co do získávání rozsáhlejších ploch pozemkových v území a na obvodě městském i ve zřizování, spravování a pronajímání domů obytných. Tím by zisk ze stoupání městské renty pozemkové zůstal obci, jakožto pospolitému celku obyvatelstva zachován a vedle toho nebyla by bezpodstatnou naděje, že veřejno-hospodářské podnikání v tomto oboru působiti bude prospěšně na všeobecné snížení aneb aspoň pomalejší stoupání nájemného i v domech v soukromém vlastnictví se nalézajících. Leč bylo i k tomu poukázáno, jak nesnadný a jakými překážkami zahrazený jest postup právě po této cestě. Že nutno by bylo čeliti především námitkám zásadním, jež v takovém rozšíření působnosti obecní spatřují překročení účelu obce vůbec a povážlivý zásah v dnešní soukromohospodářský řád společenský, jednak že překonati by bylo tuhý odpor mocných a vlivných kruhů, které akci takovou pokládají za poškozování svých zájmů soukromých i porušování domnělých práv nabytých.<sup>139)</sup> Vždyť sám zásadní požadavek, aby obce považovaly řešení otázky bytové za jeden z úkolů, spadajících v jich působnost, na mnoze ještě z nedostatku porozumění, ba i nehumánních přímo důvodů (na př. z obavy, že tím nastane větší příliv dělnictva z venkova a zvýšení chudinského břemene) od dnešních vlivných činitelů v zastupitelstvech obecních bývá odmítán.<sup>140)</sup>

Závady a nedostatky, s nimiž dnes ukojování potřeby bytové nejširších vrstev obyvatelstva ve velkých městech jest spojeno, jsou ale tak četné a veliké a pro celý život sociální významné, že moci veřejné nastává vážný úkol věnovati jim péči nejbedlivější. Dosud v plné míře pohříchu tak se neděje. Tak zejména i právní

<sup>139)</sup> Sr. též *Herchner* (na u. m. 260).

<sup>140)</sup> Sr. *Wagner* (na u. m. 507).

poměr nájemní, jenž se zřetelem k převládajícímu způsobu, jakým potřeba bytová ve velkých městech v dnešní době při nedostatku možnosti bydlení ve vlastním domě se ukojuje, má takovou důležitost pro otázku bytovou, postrádá dosud takové úpravy, jaké by zasluhoval. Poměr mezi pronajmatelem a nájemníkem spočívá dnes dosud na základě ryze soukromoprávním, jest zůstaven úplně svobodě smluvní a volné soutěži, ba naopak, právo soukromé důležitou výsadou práva retenčního k movitostem nájemníkovým i ostrostí exekučních opatření k cíli vyklizení bytu pronajmateli poskytuje výhodnější právní postavení, než ostatním věřitelům a tím zřejmě straní onomu.<sup>141)</sup> Jen v jednom směru zasahuje správní právo v soukromoprávní poměr nájemní, totiž v stanovení obvyklých lhůt výpovědních a stěhovacích. Ale právě tu zásah tento jest velmi nedokonalý, ježto nerozlišuje mezi byty dle velikostí a právě při malých bytech dlouhá (čtvrtletní) lhůta výpovědní a související s tím dlouhá lhůta platební pro nemajetné třídy jest břemenem těžším, než lhůty krátké, týdenní, přizpůsobující se lhůtám mzdovým.<sup>142)</sup>

A nelze popřít, že poměr mezi pronajmatelem a nájemníkem tají v sobě spor zájmů, jehož důsledky mají těžké sociální vady v zápětí. Také učí zkušenost, že formální svobodou smluvní spor tento samočinně se neodstraní.<sup>143)</sup> Jest tu jistá podoba s poměrem

<sup>141)</sup> Sr. *Flesch*, na u. m. 77. Zvláštní jest, že v Belgii zákonem z r. 1887 ostrost exekuce při vyklizování malých bytů ještě byla zvýšena z domnělého důvodu, že tím risiko pronajmatele se zmenšuje a tedy nájemné že se sníží.

<sup>142)</sup> Za takové kratší lhůty přimlouvá se zejména *Raffalovich* (na u. m. 42), *Hasse* (na u. m. 376), *Miquel* ve svém referátě na sjezdě spolku pro soc. pol. r. 1886. (Spisy téhož spolku sv. 83, 16.) Pozoruhodné podněty co do úpravy nájemního poměru de lege ferenda podává *Pfersche* (•Das Miethrecht in Oesterreich, Spisy spolku pro soc. pol. sv. 95.) Tak zejména, aby praesumpce zákona byla pro nepřípustnost podnájmu a tento jen výslovnou úmlouvou dovolen (na u. m. 325).

<sup>143)</sup> Pokusy o dobrovolné odstranění sporů zájmových při smlouvě nájemní se ovšem též vyskytují. O takovou soukromoprávní úpravu poměru nájemního na základě kolektivní smlouvy nájemní pokusila se akciová společnost pro stavbu malých bytů ve Frankfurtě n./M., jež ustanovila, aby v každém jí patřícím domě všickni nájemníci zvolili si svého starostu, jenž by byl čestným jich důvěrníkem. Starostové všech domů tvoří výbor nájemníků, jenž koná občasně porady, rozhoduje o záležitostech, sporech a stížnostech nájemníků a zejména i o důvodech výpovědi a pod. (Sr. *Flesch* a



[www.libtool.com.cn](http://www.libtool.com.cn)

pracovním mezi zaměstnatelem a dělníkem, jenž rovněž obsahuje spor zájmový.<sup>144</sup>) I tento spor teprvé částečným přešnutím ce-

*Zirndorfer*, na u. m. 318.) Bytová stavební společnost v Clichy u Paříže opět poskytuje nájemníkům naději na budoucí snížení nájemného, uzavírajíc nájemní smlouvy na delší řadu let s nájemným postupně automaticky klesajícím. (Sr. *Zižek* na u. m. 405.) Sr. také *Fuld*: Korporative Mietsverträge (Zeitsch. für Socialwissenschaft, V.).

<sup>144</sup>) Pro zvláštní ochranu nájemníka naproti hospodářské převaze pronajímatele dle obdoby ochranného zákonodárství dělnického a lichevního ozývají se hlasy velmi četné. Tak *Miquel* v úvodě publikace Spolku pro soc. pol. sv. 30., XV., praví: »Eine Reihe von Gesetzen schützt durch Verbot und Gebot den Schwachen gegenüber dem Arbeitsvertrag und dem Darlehensvertrag und ordnet die Modalitäten desselben — kein deutsches Gesetz hat bisher gleiche Grundsätze auf den Miethvertrag angewendet, obwohl nach meiner Überzeugung hierbei oft ein ebenso schlimmes und dauerndes Abhängigkeitsverhältniss für den unbemittelten Miether entsteht, als dies bei dem Arbeitnehmer und im Darlehensvertrag der Fall sein kann.« Podobně týž na sjezdu německého spolku pro veřejné zdravotnictví r. 1887. Tak i *Flesch* na u. m. (82), jakož i na sjezdě spolku pro soc. pol. r. 1886. (Spisy téhož spolku. sv. 33, 35.) Sám *Roscher* již mluvil o »bytovém feudalismu.« Také *Wagner* (Grundlegung II., 489) považuje svobodu nájemní smlouvy za fikci a praví (na u. m. 508): »... Die Vertragsfreiheit im Bezug auf das Miethsverhältniss ist zu beschränken d. h. die Willkür der Parteien darf für den Inhalt der Verträge nicht in dem weiten Umfange, wie bisher entscheiden, weil die Gleichheit der Kontrahenten und daher die Freiheit wenigstens des einen von ihnen vollends hier eine Fiction ist, welche mit der ökonomischen Stellung und Function des städtischen Grund- und Hauseigenthums im Widerspruche steht.« *Flesch* a *Zirndorfer* (na u. m. 282, 283) praví: »Die Frage, ob unser dem römischen Recht entnommenes Miethrecht die Rechtsgleichheit überall wahr, drängt sich um so lebhafter auf, als die Ordnung desjenigen Vertrags, den das römische Recht mit dem Miethrecht wesentlich übereinstimmend behandelt, des Arbeitsvertrages, diese Rechtsgleichheit vermissen lässt. Dass die römische locatio, conductio operarum in ihrer Anwendung auf den modernen Arbeitsvertrag Rechtsungleichheiten zu Ungunsten des locator herbeiführt, ist heute allgemein auch in der Gesetzgebung anerkannt. Der Arbeitsvertrag zeigt deshalb seit längerer Zeit das Bestreben sich aus dem Dienstvertrag als speciales Rechtsverhältniss herauszuschälen und sich in wesentlichen Theilen dem öffentlichen Recht unter Beschränkung der civilrechtlichen Vertragsfreiheit zu unterstellen. Ist nun dasjenige, was für die locatio conductio operarum, wenigstens nach modernem Rechtsgefühl, richtig ist, für die locatio, conductio rei falsch? Bedeutet der Umstand, dass das B. G. B. den Dienstvertrag von der Grundstücksmiethe äusserlich geschieden hat, dass das System des römischen Rechts irrig ist? Dass zwischen beiden Verträgen überhaupt keine Verwandtschaft existirt? Man muss diese Fragen ver-

lého poměru pracovního ze sféry soukromoprávní ve sféru práva veřejného došel poměrně uspokojivého vyřízení. Tu objevil se pronikavý zásah do svobodné smlouvy pracovní ve formě ochranného dělnického zákonodárství nutností. Také poměr nájemní volá po podobné úpravě. I tu třeba jest zvláštního bytového zákonodárství, jež povahou svou bylo by odvětvím veřejného práva správ-

neinen, selbst wenn man kein unbedingter Anhänger des römischen Rechts ist. Wenn das römische Recht Dienstvertrag und Miethvertrag den gleichen Bestimmungen unterwirft, so geschieht dies, weil in beiden Verträgen der eine Kontrahent gegen Entgelt ein Nutzungsrecht hier an der Person, dort an der Sache eines Anderen erhält, nur dass in dem einen Vertrag der locator, im anderen der conductor der Nutzungsberechtigte und der stärkere Theil ist. Der Arbeiter, der aus dem Erlös der Vermietung seiner Arbeitskraft leben muss, ist genötigt sich anzubieten und sich den Bedingungen, die ihm gestellt werden, zu fügen. Diess folgt aus seiner Vermögenslosigkeit. Bei der Sachmiete ist umgekehrt der Vermögenlose zum Wohnen, d. h. zur Miete einer Wohnung gezwungen. Er muss wohnen, um zu arbeiten, er kann nicht arbeiten, ehe er wohnt. Der Wohnungsmieter bei einem wohl situirten Hauseigenthümer ist demnach ganz in der gleichen Lage, wie der Arbeitslustige, der sich einem grossen Arbeitgeber gegenüber die zum Schutz seiner Arbeitskraft, seiner persönlichen Freiheit und seiner Kulturansprüche erforderlichen Bedingungen sichern will. Während nun aber der Gesetzgeber dem Arbeiter durch specielle Ausgestaltung des Arbeitsvertrages in der obengeschilderten Weise entgegengekommen ist, hat er auf dem Gebiete der Wohnungsfrage eine gleiche Tendenz nicht betätigt, freilich auch nicht betätigen können. Denn während bei dem Arbeitsvertrag die Socialpolitik dem Gesetzgeber vorgearbeitet, ihm die Ideen gegeben hat, die er zu kodifizieren hatte, fehlte es bei dem Mietvertrag bis vor relativ wenigen Jahren an der gleichen socialpolitischen Arbeit. Erkennt man aber an, dass die Gestaltung des Mietrechtes auf die Wohnfrage Einfluss übt, dann muss man in der Formulierung socialrechtlicher Forderungen behufs legislativer Kodifizierung des Mietrechtes ein aktuelles Problem der Socialpolitik erblicken. Auch hier, wie beim Arbeitsvertrag, wird es sich darum handeln, die durch die wirtschaftliche Ungleichheit drohende Rechtsungleichheit im Wege öffentlich rechtlicher Beschränkung der Vertragsfreiheit zu verhüten, oder, wenn sie eingetreten ist, auszugleichen«. *Schmoller* (na u. m. 353) praví: »Der Miethvertrag . . . ist zu einer juristischen Mausefalle, jedenfalls zu einem Geschäftsinstrument geworden, mit welchem grosse und kleine Spekulanten einer immer grösseren Zahl ihnen persönlich unbekannter Miether möglichst viel Geld abnehmen wollen«. Na opačném stanovisku naproti tomu stojí *Raffalovich* (na u. m. 41), jenž hrozí: »Man versuche den Arbeiter gegen die Ausbeutung des Vermieters durch die Intervention des Staates zu schützen und man wird die furchtbaren Folgen davon wohl bald empfinden«. Podobně *Zweigert* (na u. m. 53).

www.libtool.com.cn  
 ního. Jako tam ochrana dělníka proti hospodářské převaze zaměstnatelově, tak i zde ochrana nájemníka, jakožto živlu hospodářsky slabšího, jako tam tovární inspekce, tak i zde bytový dozor organizovaný samosprávnými úřady bytovými a prováděný neodvislými úředními dozorcí, byly by jeho úkolem a ono obsahovati by mělo v soustavném seřazení různé prostředky a cesty jimiž dle dnešní i budoucí zkušenosti nedostatky bytové dají se byť ne plně odstraniti, aspoň zmírniti.<sup>145)</sup> Zda-li zasahovati by mělo až i na pole

<sup>145)</sup> Již citovaný anonymní spis »Über den steigenden Geldwerth« atd. z r. 1802 žádal pro Vídeň vydání bytového řádu a zřízení zvláštního bytového úřadu (Quartierordnung, Quartieramt, 52). Též *Philippovich* (Wiener Wohnungsverhältnisse, 255) dí: »Die dringenden Bedürfnisse der öffentlichen Gesundheitspflege und die socialen Anforderungen haben hier ein ganz neues Gebiet der Verwaltung geschaffen. Das Wohnen ist nicht mehr allein Gegenstand eines freien privaten Vertrages, sondern es wird im öffentlichen Interesse unter eine Kontrolle gestellt, der private Bestandvertrag erhält, wie der Arbeitsvertrag, einen socialen Charakter« a dále (215): »in England und Frankreich war in den vierziger und fünfziger Jahren bereits das Wohnungswesen durch Gesetzgebung und Verwaltung aus der Sphäre des reinen Privatrechts herausgehoben und einer socialen Ordnung unterworfen«. Sr. také *Flesch a Zirndorfer* (na u. m. 288): »Gerade für das Mietrecht ist also die Ergänzung durch das Gesetz, die Bestimmung der Minimalleistung, die der Vermiether machen muss, und der Minimalanforderungen, die der Mieter gegen jeden Mitmieter hat, besonders erforderlich. Diese Bestimmung muss der Natur der Sache nach der sogenannten Übereinkunft der Parteien entzogen und deswegen ausschliesslich unter den Schutz des öffentlichen Rechtes gestellt sein; denn sie hat nicht Rechte oder Interessen des Hauseigenthümers oder Mieters, sondern — ganz analog den sogenannten Arbeiterschutzgesetzen — das Staatswohl im Auge. Das Staatswohl leidet darunter, wenn den Unbemittelten der Genuss der Wohnung, der einzig möglichen Unterlage des Familienlebens, verkümmert wird. Solche Minimalanforderungen an Wohnräume und Minimalversicherungen der kleinen Mieter gehören nicht ins bürgerliche Gesetzbuch, sondern ins öffentliche Recht, können aber ebensowohl durch Staatsgesetz als durch Reichsgesetz erlassen werden«. Také řízení ve sporech nájemných shledávají tito spisovatelé před řádnými soudy příliš nákladným a žádají za tím účelem zvláštní jurisdikci po způsobě soudů živnostenských ve sporech mzdových (na u. m. 301). *Pfersche* (na u. m. 329) přimlouvá se to, aby nájemní poměr vedle zstření norem civilněprávních upraven byl současně cestou práva správního. Pronajímání bytů jest rovněž jistým druhem živnosti a má býti podrobena tudíž dozorným normám živnostenského řádu (»Auch die regelmässige Vermietung unmöblirter Wohnungen in eigenen dazu bestimmten Gebäuden geht über die private Verwendung der eigenen Sache offenbar hinaus und wird einem gewerblichen Unternehmen um so mehr ähnlich, je zahlreicher

www.libtool.com.cn  
 trestní, chráníc nájemníka dle obdoby zákonů lichevních před  
 zištným využitkováním jeho tísně majetkové neb norem, jimiž stíhá  
 se jiné poškozování spotřebitele (padělání potravin atd.), zůstaniž  
 prozatím otázkou otevřenou.<sup>146)</sup>

Ostatně rozřešení celé otázky může snad v budoucnosti bráti  
 se také cestou zcela jinou, dnes nepředvídanou a nevypočítatelnou.

und kleiner die Wohnungen, je grösser die Verwaltungsarbeiten des Vermiethers  
 sind. Wer sein Geld in Miethhäusern anlegt, entschliesst sich zu einem  
 Unternehmen, welches einem gewerblichen Unternehmen sehr nahe steht.  
 Die neueren Vorschriften der Wohnungsfürsorge, welche die Befriedigung  
 des Wohnungsbedürfnisses im Wege der Vermiethung regulieren wollen, treffen  
 nun den Hauseigenthümer nicht als solchen, sondern als Vermiether, als  
 Unternehmer, der sich im eigenen Interesse an dem wichtigen wirtschaftlichen  
 Vorgang der Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses betheiligt. Es handelt  
 sich dabei nicht um Beschränkungen des Privateigenthums, sondern um Grenzen,  
 welche dem Betriebe des Vermiethungsgeschäftes gezogen werden. Um die  
 Verwirklichung der Massregeln gegen Überwohnung zu erleichtern, sollte daher  
 von allen betheiligten Faktoren die Ansicht anerkannt und betont werden,  
 dass dieselben nicht das Eigenthumsrecht, sondern das Gewerberecht be-  
 treffen« na u. m. 331). V praksi nalézají tyto názory a požadavky nejvíce  
 ohlasu v Prusku, kde vládou připravena osnova obsáhlého zákona bytového,  
 jejíž podstatný obsah uveřejněn v Sociale Praxis, XII., 1060 násl.

<sup>146)</sup> Za to přimlouvá se již *Huber* (Die Wohnungsnoth der kleinen Leute  
 in grossen Städten, 29). »Die Polizei hat eben so gut das Recht und die  
 Pflicht zu verhindern, dass positiv schlechte Wohnungen an den Markt ge-  
 bracht, verkauft, verliehen oder auch verschenkt werden, als sie verpflichtet  
 ist, faule Fische, anrühiges Fleisch, verrottetes Gemüse oder sonst schädliche  
 Dinge auszuschliessen. In diesem, wie in jenem Falle — nur dass hier der  
 Schaden, die ganze Bedeutung der Sache unendlich viel grösser ist — handelt  
 es sich nicht bloss um unmittelbare Verhütung schädlicher Wirkungen, sonder  
 auch um Schutz einer ehrlichen und nützlichen gegen eine gewissenlose und  
 gemeinschädliche Industrie. Zu solchem Schutze reicht der ganze Vortheil  
 der Konsumenten auch bei Lebensmitteln keineswegs aus; denn entweder  
 die Noth, oder Dummheit, Gleichgiltigkeit, Stumpfheit und Roheit lassen  
 sie die Gefahr nicht erkennen oder nicht achten. Noch viel mehr aber gilt  
 dies bei der Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses, wo die Unterscheidung  
 ein viel höheres Mass von sittlicher und intellektueller Urtheilsfähigkeit  
 fordert«. Sr. také *Sax*, na u. m. 193, násl., *Philippovich* (Wiener Wohnungs-  
 verhältnisse, 247), *Bücher*, na u. m. 22, *Schmoller* na u. m. 355. Na bytovou  
 lichvu (»Wohnungswucher«) poukazoval na sjezdu spolku pro soc. pol. r. 1886  
 zejména *Thiel* (Spisy téhož spolku, sv. 33, 41). Naproti tomu *Pfersche* (na u.  
 m. 335) má za to, že použití pojmu lichvy při vysokém nájemném není dobře  
 možno.

www.libtool.com.cn  
 Otázka bytová jest plodem novodobého vývoje hospodářského a možno, že jest jen přechodnou fází ve vývoji tom, která dalším jeho postupem sama sebou zase bude překonána. Otázka bytová má původ svůj v soustřeďování obyvatelstva ve velkých městech, ale kdož ví, nebude-li míti v budoucnosti soustřeďování to své přirozené meze a nenastane-li kdysi zase pochod opačný? Technika dopravní, jež ve vývoji společnosti lidské způsobila již tak podivuhodné převraty, i tu dojista neřekla ještě své slovo poslední. Ona působila ku směstnávání průmyslové výroby, tržby i osvěty ve zhuštěných střediskách městských, ale není vyloučeno v budoucnosti, že právě ona zase účinkovati může ve směru odstředivém.<sup>147)</sup> Již dnes rozšiřují se obvody světových měst daleko široko do okolí. Budeli pochod tento po další staletí pokračovati, zaberou území velkých měst vždy širší obvody, až se navzájem setkají, splynou, celá země stane se v hustě obydlených kulturních státech jediným velkoměstem, ovšem novým podmínkám a potřebám života hospodářského i společenského přizpůsobeným, a dnešní příkrý rozdíl mezi městem a venkovem zase vymizí. A tím samým zmizí i otázka bytová.

Nebylo by ovšem prosto utopismu spoléhati na takové krásné naděje luzné obrazotvornosti a v optimistické nečinnosti naproti dnešní palčivé otázce bytové skládati ruce v klín. I když snad nedá dosáhnouti se všeho, i když zejména nepodaří se ukojování potřeby bytové ve velkých městech usnadnit zlevněním vysokých cen nájemných, dá se přece aspoň ukojování to učiniti dokonalejším.<sup>148)</sup> A aspoň v tom směru netřeba oddávati se beznadějnosti.

<sup>147)</sup> Snahy a požadavky nesoucí se po decentralisaci velkých měst stopovati lze už zejména u *Rousseaua*, *Ruskina*, *Morrise*, *Tolstého*. V nové době v Anglii i Německu vznikla zvláštní hnutí mající za účel zakládání t. zv. zahradních měst. Tak v Anglii společnost *First Garden City Limited*, v Německu spolek *»Deutsche Gartenstadt Gesellschaft«*. Sr. *Howard*: *To-morrow*, *Thompson*: *The Housing Handbook*, *Graham*: *The rural exodus*, *Vandervelde*: *Die Rückkehr nach dem Lande* (Arch. f. soc. Gesetzgeb. und Stat., XVIII.). Naděje ve směru tom kdysi v železnice skládané se ovšem neosvědčily. Sr. také *Bernstein* (na u. m. 642), *týž*, *Neue Vorschläge zur Reform der Volkswohnungen in England* (Die Neue Zeit, XVIII., 1).

<sup>148)</sup> Tak pravil *Philippovich* v debatě na sjezdu spolku pro soc. pol. r. 1901: *»Wir können es erreichen, dass die Leute besser wohnen, wenn auch nicht immer, dass sie billiger wohnen.«* (Spisů spol. pro soc. pol. sv. 98, 111).

Při tom jedno poučení opět poskytuje výsledek této úvahy. Ukázalo se opět, jak zdánlivě jednoduchá a prostá otázka, jakou zdá se býti otázka bytová, ve skutečnosti jest otázkou velmi složitou, již nutno dříve s mnohých stran osvětliti a vyšetřiti, než možno přistoupiti k řešení jejímu. Ukázalo se, že také rozřešení této otázky, tak jako jiných problémů sociálních, dokonce není tak snadné a prosté, jak mnohdy se za to má, že k řešení takovému zpravidla nestačí ani nějaký všeléčebný prostředek, ani pouhý dostatek dobré vůle. I tu zase pravé poznání učí býti skromným.

Ale třeba konečný praktický výsledek této práce v otázce bytové nebyl příliš uspokojivý a spíše záporný než kladný, nemohl býti důvodem, aby od ní vůbec bylo upuštěno. Účelem bádání vědeckého jest poznání pravdy, ať ona jest příjemna čili nic. Lze-li získaného poznání prakticky použiti ku prospěchu obecnému, pak ovšem korunováno jest bádání zdarem požehnání. Ale i tam, kde výsledek co do praktické hodnoty nevalně jest vydatný neb dokonce záporný, není ono poznání přes to zcela marno a bezvýsledno, byť i ukázalo jen, ve kterých směrech úsilí lidské postrádá naděje v dosažení plného úspěchu.

---

## Literatura :

- Über den steigenden Geldwerth und die steigenden Miethzinse der Häuser in Wien und über die Mittel, beide zu beschränken, Videň, 1802.
- Gäbler*: Idee und Bedeutung der Berliner gemeinnützigen Baugesellschaft, Berlin, 1848.
- Roberts*: The dwellings of the labouring classes, Londýn, 1850.
- Hoffmann*: Die Wohnungen der Arbeiter und Armen, Berlin, 1852.
- Huber*: Die Wohnungsnoth der kleinen Leute in grossen Städten, Lipsko, 1857.
- Fabri*: Die Wohnungsnoth der Arbeiter in den Fabrikstädten, Elberfeld, 1862.
- Huber*: Die Wohnungsnoth mit bes. Rücksicht auf die arbeitenden Klassen, Berlin, 1865.
- Verhandlungen des VIII. Congresses deutscher Volkswirthe zu Nürnberg, 1865.
- Hole*: The homes of the working classe: with suggestions for their improvement. Londýn, 1866.
- Verhandlungen des IX. Congresses deutscher Volkswirthe in Hamburg, 1867. Die Wohnungsfrage mit besonderer Rücksicht auf die arbeitenden Klassen. (Soubor pojednání, jež napsali Huber, Senftleben, Klette, Ende, Böckmann, Brämer, Parisius.)
- Véron*: Les institutions ouvrières de Mulhouse, Mühlhausy, 1867.
- Faucher*: Die Bewegung für Wohnungsreform. (Vierteljahrsschrift für Nationalökonomie und Kulturgeschichte, III, 4, IV, 3.)
- Týž*: Über Häuserbauunternehmungen im Geiste der Zeit, Berlin, 1869.
- Sax*: Die Wohnungszustände der arbeitenden Klassen und ihre Reform, Videň, 1869.
- Stolp*: Die Wohnungsfrage und ihre praktische Lösung, 1870.
- Ratkowsky*: Die zur Reform der Wohnungszustände in grossen Städten nothwendigen Massregeln, Videň, 1871.
- Lette*: Die Wohnungsfrage, Berlin, 1871.
- Manega*: Die Anlage von Arbeiterwohnungen, Výmar, 1871.
- Engels*: Zur Wohnungsfrage, Lipsko, 1872.
- Wiss*: Wohnungsfrage in Deutschland, Berlin, 1872.
- Verhandlungen der Eisenacher Versammlung zur Besprechung der socialen Frage, Lipsko, 1873.
- Schäffle*: Excurs zur Wohnungsfrage. (Das gesellschaftliche System der menschlichen Wirtschaft, Tubinky, 1873.)
- Engl*: Die moderne Wohnungsnoth. Signatur, Ursachen und Abhülfe, Lipsko, 1873.



www.libtool.com.cn  
 Bericht über die Verhandlungen des XIV. Congresses deutscher Volkswirte in Wien, Berlin, 1873.

*Assmann*: Die Wohnungsnoth in Berlin, Berlin, 1873.

*Plener*: Englische Baugesellschaften, Videň, 1873.

*Arminius*: Die Grossstädte in ihrer Wohnungsnoth, Lipsko, 1874.

*Goltz*: Die Grossstädte in ihrer Wohnungsnoth und deren durchgreifende Abhilfe, Lipsko, 1874.

*Felder*: Verwaltungsbericht der Stadtgemeinde Wien 1871—1873, Videň, 1875.

*O. Hillová*: Homes of the London Poor, Londýn, 1875.

*Bráf*: Obec dělnická (Lumír, 1882, psáno 1876).

*Baumeister*: Stadterweiterungen in technischer, baupolizeilicher und wirtschaftlicher Beziehung, Berlin, 1876.

*Schall*: Das Arbeiterquartier in Mühlhausen, Berlin, 1877.

*Hansen*: Baut Arbeiterwohnungen, Flensburg, 1876.

*Klasen*: Die Arbeiterwohnhäuser in ihrer baulichen Anlage, Berlin, 1879.

*Muller*: Les habitations ouvrières en tous pays, Paříž, 1879.

*Schmölcke*: Das Wohnhaus des Arbeiters, Bonn, 1883.

*Hansen*: Die Wohnungsverhältnisse in den grösseren Städten, Heidelberg, 1883.

*Ruprecht*: Die Wohnungen der arbeitenden Klassen in London, Gottinky, 1884.

*Steiner*: Über die Errichtung von Arbeiterwohnungen in Wien, 1884.

*Aschrott*: Die englische Wohnungsgesetzgebung (Jahrb. f. Gesetzgeb. u. Verwalt. IX., 1885.)

*Reichardt*: Die Grungzüge der Arbeiterwohnungsfrage, Berlin, 1885.

*v. d. Bos*: Du logement de l'ouvrier, Gent, 1886.

Die Wohnungsnoth der ärmeren Klassen in deutschen Grossstädten und Vorschläge zu deren Abhülfe.

I. (*Miquel*: Einleitung, *Leuthold*: Von welchen gesetzlichen Bestimmungen kann Minderung der Wohnungsnoth in unseren Grossstädten erwartet werden? *Koch*: Über die Wohnungsverhältnisse Hamburgs, *Flesch*: Die Wohnungsverhältnisse in Frankfurt a./M., *Aschrott*: Die Arbeiterwohnungsfrage in England, *Weill*: Die Arbeiterwohnungsfrage in Strassburg i. E., *Neefe*: Hauptergebnisse der Wohnungsstatistik deutscher Grossstädte (Spisû spolku pro soc. pol. sv. 30, Lipsko, 1886).

II. *Raffalovich*: Die Wohnungsfrage in Frankreich, *Lange*: Die Wohnungsverhältnisse der ärmeren Volksklassen in Bochum, *Dittrich*: Die Wohnungsverhältnisse in Chemnitz i. S., *Brüning*: Die Wohnungsverhältnisse der ärmeren Volksklassen in der Stadt Osnabrück, *Seyffardt*: Die Wohnungsverhältnisse der arbeitenden Klassen in der Stadt Crefeld, *Arnecke*: Die Arbeiterwohnungsfrage in Dortmund, *Wiebe*: Die Wohnungsverhältnisse der ärmeren Volksklassen in Essen a./R., *Berthold*: Die Wohnungsverhältnisse in Berlin, *Ernst*: Die Wohnungsverhältnisse der ärmeren Bevölkerungsklassen in der Stadt Elberfeld, *Honigman*: Die Wohnungsverhältnisse in Breslau, *Hasse*: Die Wohnungsverhältnisse der ärmeren Volksklassen in Leipzig (Spisû spolku pro soc. pol., sv. 31, Lipsko, 1886).



Verhandlungen der 1886 in Frankfurt a./M. abgehaltenen Generalversammlung des Vereins für Socialpolitik über die Wohnungsverhältnisse der ärmeren Klassen in deutschen Grossstädten (Spisů spolku pro soc. pol., sv. 33., Lipsko, 1886).

*Diestelkamp*: Die Wohnungsverhältnisse unserer ärmeren Klassen, Berlin, 1886.

*Raffalovich*: Le Logement de l'ouvrier et du pauvre, Paříž, 1887.

*Miquel*: Massregeln zur Erreichung gesunden Wohnens, Brunšvík, 1888.

*Bertrand*: Le Logement de l'ouvrier et du pauvre en Belgique, Paříž, 1888.

*Trüdinger*: Die Arbeiterwohnungsfrage, Jena, 1888.

*Muller et Cacheux*, Les habitations ouvrières en tous pays, Paříž, 1889.

*Fuld*: Die Wohnungsnot der ärmeren Klassen, Hamburk, 1889.

*Jourdan*: Législation sur les logements insalubres, Paříž, 1889.

*Wagner*: Zařizení ku blahu dělnictva, Praha, 1890.

*Schmoller*: Ein Mahnruf in der Wohnungsfrage. Zur Social- und Gewerbe-politik der Gegenwart, Lipsko, 1890.

*Stübben*: Der Städtebau, Darmstadt, 1890.

*Aschrott*: Errichtung und Verwaltung grösserer Arbeitermietshäuser in Berlin, Lipsko, 1890.

*Aster*: Entwürfe zum Bau billiger Häuser für Arbeiter und kleinere Familien, Gera, 1890.

*Albrecht*: Die Wohnungsnoth in den Grossstädten und die Mittel zu ihrer Abhilfe, Mnichov, 1891.

*Bücher*: Die Wohnungsenquête der Stadt Basel, Basilej, 1891.

*Fränkel*: Die Volkswohnungsfrage in den modernen Grossstädten, Lipsko, 1891.

*Bücher*: Die belgische Socialgesetzgebung und das Arbeiterwohngesetz vom 9./8. 1889 (Archiv f. soc. Gesetzg. u. Stat. IV., 1891).

*Freund a Malachowsky*: Zur Berliner Arbeiterwohnungsfrage, Lipsko, 1892.

*Stolp*: Die Lösung der Wohnungsfrage oder ein eigenes Heim für Jedermann. Berlin, 1892.

*Walcker*: Die grossstädtische Wohnungsnot, ihre Ursachen und Heilmittel, Hamburk, 1892.

*Kalle*: Die Fürsorge der Arbeitgeber für die Wohnungen ihrer Arbeiter, Berlin, 1892.

*Gross*: Das Gesetz betr. Begünstigungen von Neubauten von Arbeiter-wohnungen (Zeitschr. f. Volksw., Socialp. u. Verw. I., 1892).

*Braun*: Berliner Wohnungsverhältnisse, Berlin, 1893.

*Weinstein*: Die Wohnungsnot oder Übervölkerung der Städte und Ent-völkerung des Landes, Berlin, 1893.

*Schneider*: Das Wohnungsmietrecht und seine sociale Reform, Lipsko, 1893.

*Sedlaczek*: Die Wohnverhältnisse in Wien, Ergebnisse der Volkszählung vom 31./XII. 1890, Vídeň, 1893.

*Eberstadt*: Grundsätze der städtischen Bodenpolitik (Jahrb. f. Gesetzgeb. u. Verw., XVII., 1893).

*Týž*: Städtische Bodenfragen, Berlin, 1894.

- Philippovich*: Wiener Wohnungsverhältnisse (Archiv für soc. Gesetzgeb. und Statistik, VII, 1894).
- Lehr*: Čl. »Wohnungsfrage« v Conradově Handwörterbuch der Staatswissenschaften, VI., Jena, 1894.
- Bráf*: Přihytečné poměry velkých měst rakouských se zvláštním zřetelem ku Praze a předměstským obcem, Praha, 1895.
- Gould*: Report on the Housing of the Working People in Europe and America, Washington, 1895.
- Russel*: The Housing of the Working People, Washington, 1895.
- Pfeiffer*: Eigenes Heim und billige Wohnungen, Stuttgart, 1896.
- Wolf*: Die Wohnungsfrage, 1896.
- Hugo (Lindemann)*: Städteverwaltung und Municipalsocialismus in England, Stuttgart, 1897.
- Týž*: Die deutsche Städteverwaltung.
- Týž*: Zur Wohnungsfrage (Die Neue Zeit, XVII., 2, XVIII., 2, 1899, 1900).
- Týž*: Wohnungsfrage und Socialdemokratie (Die Neue Zeit, XVIII., 2, 1900).
- Týž*: Weiträumiger Städtebau und Wohnungsfrage (Die Neue Zeit, XIX., 1, 1900).
- Lukáš*: Podstata a způsob některých zařízení ku blahu dělnictva (Věstník České Akademie císaře Františka Josefa pro vědu, slovesnost a umění, VII., 1898).
- Bücher*: Die volkswirtschaftlichen Aufgaben der modernen Stadtgemeinde. Přeloženo též do češtiny Náhlavským: Hospodářské úkoly moderního města. Praha, 1899
- Wagner*: Wohnungsnoth und städtische Wohnungsfrage, Berlín.
- Pommer*: Mietwohnung oder Eigenhaus?
- Schäfte a Lechler*: Nationale Wohnungsreform, Berlín, 1895.
- Tiž*: Neue Beiträge zur nationalen Wohnungsreform, Berlín, 1897.
- Tiž*: Der erste Schritt zur nationalen Wohnungsreform, Berlín, 1899.
- Tiž*: Die staatliche Wohnungsfürsorge, Berlín, 1900.
- Costelloe*: The Housing Problem, Manchester, 1899.
- Heyne*: Das deutsche Wohnungswesen (po stránce historické), Lipsko, 1899.
- Smith*: The Housing Question, Londýn, 1900.
- Sidney Webb*: The House Famine, Londýn, 1900.
- Philippovich*: Sociale Verwaltung in Oesterreich am Ende des 19. Jahr hunderts, Wohnungsverhältnisse in oesterreichischen Städten, insbesondere in Wien, Vídeň, 1900.
- Cohn* Die Wohnungsfrage und die Socialdemokratie, Mnichov, 1900.
- Beck*: Die Wohnungsfrage und die Betheiligung der Gemeinden an der Lösung derselben, Berlín, 1900.
- Oppenheimer*: Die Wohnungsnoth und Wohnungsreform in England, Lipsko, 1900.
- Kurella*: Wohnungsnoth und Wohnungsjammer, 1900.
- n. d. Goltz*: Die Wohnungsinspection und ihre Ausgestaltung durch das Reich, Gottinky, 1900.

- Bernstein:** ~~Neue~~ Vorschläge zur Reform der Volkswohnungen in England (Die Neue Zeit, XVIII., 1, 1900).
- Hirsch:** Kommunale Wohnungspolitik (Die Neue Zeit, XIX., 1900).
- Cohn:** Socialdemokratie und Baugenossenschaften (Die Neue Zeit, XIX., 1, 1900).
- Liebknecht:** Reichshilfe für Errichtung kleiner Wohnungen.
- Kampffmeyer:** Die Baugenossenschaften im Rahmen eines rationellen Wohnungsreformplans.
- Cohn:** Städtische Grundrente und Wohnungsfrage (Die Neue Zeit, XIX., 2, 1901).
- Hirsch:** Neue Untersuchungen über die Wohnungsfrage (Die Neue Zeit, XX., 1, 1902).
- Stier Somlo:** Unser Mietsverhältniss und seine Reform, Gottinky, 1901.
- Damaschke:** Vom Gemeindesocialismus, Berlin.
- Tyž:** Die Bodenreform, 1900.
- Tyž:** Aufgaben der Gemeindepolitik, 1901.
- P. Voigt:** Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin und seinen Vororten, Jena, 1901.
- Grüvell:** Die Baugenossenschaftsfrage, Berlin, 1901.
- Lechler:** Die Wohnungsfrage und die preussischen Ministerialerlässe vom 19./3. 1901, Berlin 1901.
- Reichsberg:** Die Arbeiterwohnungsfrage und die Vorschläge zu ihrer Lösung, Bern, 1901.
- Bayer:** Zwei Versuche zur Hebung der Wohnungsnoth in einer Universitätsstadt (Zeitsch. f. die ges. Staatswissenschaft, 57, 1901).
- Naumann:** Zur Wohnungsfrage im Kgr. Sachsen, Lipsko, 1902.
- Füssenhäuser:** Die Wohnungsfrage mit bes. Berücksichtigung der Stuttgarter Verhältnisse, Stuttgart, 1902.
- Seutemann:** Die deutsche Wohnungsstatistik. ihr gegenwärtiger Stand und ihre Bedeutung für die Wohnungsreform, Gottinky.
- Fuchs:** Die Abhängigkeit der Wohnungsmieten vom Bodenpreis, Baukosten und Besteuerung (Soc. Praxis, XI., 1902).
- Mangoldt:** Die Erstellung kleiner Wohnungen in Deutschland und ihre Reform durch öffentliches Eingreifen (Soc. Praxis, XI., 1902).
- Möller:** Wohnungsnoth und Grundrente (Jahrb. f. Natök. u. Stat., 1902).
- Fuld:** Korporative Mietsverträge (Zeitsch. f. Socialwissenschaft, V., 1902).
- Bernstein:** Der gegenwärtige Stand der Wohnungsfrage in England (Archiv f. soc. Gesetzgeb. und Stat. XV., 1902).
- Heimann:** Die preussische Regierung und die Wohnungsfrage (Die Neue Zeit, XXI., 2, 1903).
- Marcuse:** Wohnungsfrage und Tuberkulose (Soc. Praxis, XII., 1903).
- Feig:** Erbbaurecht und städtische Wohnungspolitik (Zeitsch. f. Socialwissenschaft, VI., 1903).
- Pohle:** Der Wohnungsmarkt unter der Herrschaft der privaten Bauspekulation (Zeitsch. f. Socialwiss., VII., 1904).

Neue Untersuchungen über die Wohnungsfrage in Deutschland und im Ausland.

- I. 1. *Horáček*: Die Bodenwertbewegung in Prag und Vororten. *Schwarz*: Die Entwicklung der städtischen Grundrente in Wien. *O. Voigt*: Die Bodenbesitzverhältnisse, das Bau- und Wohnungswesen in Berlin und seinen Vororten. *Lindemann (Hugo)*: Wohnungsstatistik (Spisů spol. pro soc. pol., sv. 94., Lipsko, 1901).
2. *Reincke*: Die Beaufsichtigung der vorhandenen Wohnungen. *Zweigert*: Die Beaufsichtigung der vorhandenen Wohnungen. *Stübgen*: Der Stadterweiterungsplan und seine Durchführung. *Schilling a Stübgen*: Die Bauordnung. *Simony*: Die Bauordnung (Oesterreich). *Flesch a Zirn-dorfer*: Das Mietrecht in Deutschland. *Pfersche*: Das Mietrecht in Oesterreich. *O. Voigt*: Der Einfluss der Baukosten auf die Mietpreise (Spisů spolku pro soc. pol., sv. 95, Lipsko, 1901).
- II. *Albrecht*: Bau von kleinen Wohnungen durch Arbeitgeber, Stiftungen, gemeinnützige Baugesellschaften und in eigener Regie der Gemeinden. *Brandts*: Beschaffung der Geldmittel für die gemeinnützige Bauthätigkeit. *Beck*: Förderung der gemeinnützigen Bauthätigkeit durch Gemeinden. *Adickes*: Förderung des Baues kleiner Wohnungen durch die private Thätigkeit auf streng wirtschaftlicher Grundlage (Spisů spolku pro soc. pol., sv. 96, Lipsko, 1901).
- III. *Mangoldt*: Untersuchungen über die Wohnungsfrage in der deutschen Schweiz. *Schnetzler*: La question du logement dans la Suisse occidentale. *Bötzow*: Die Wohnungsfrage in England. *Albrecht*: Die Wohnungsfrage in Frankreich. *Ver Hees*: Die Wohnungsfrage in Belgien. *Weber*: The Housing of the Working People in the United States. *Berthenson*: Untersuchungen über die Wohnungsfrage in Russland. *Hölst*: Die Wohnungsfrage in Norwegen. *Albrecht*: Die Wohnungsfrage in Schweden. *Týž*: Die Wohnungsfrage in Dänemark (Spisů spolku pro soc. pol., sv. 97, Lipsko, 1901).
- Verhandlungen des Vereins für Socialpolitik über die Wohnungsfrage und die Handelspolitik. (Referáty *Fuchse*, *Philippoviche*, *Brandtse.*) *Lindemann*: Die Wohnungsstatistik von Wien und Budapest. *Zižek*: Die Wohnungsfrage in Frankreich (Spisů spolku pro soc. pol., sv. 98, Lipsko, 1902).
- Münsterberg*: Die Aufgaben städtischer Socialpolitik.
- Horáček*: K otázce bytové ve velkých městech. (Sborník věd právních a státních, II., 1902.)
- Kögler*: Die Förderung des Wohnhausbaues für Minderbemittelte (Zeitsch. f. Volksw., Socialpol. u. Verwal., XI., 1902).
- Schmidt*: Historische Wohnungsstatistik (Zeitsch. f. die ges. Staatswissensch., 58, 1902).
- Heiss*: Wohnungsreform und Lokalverkehr, 1903.
- Mayreder*: Städtische Bauordnungen mit bes. Berücksichtigung der Wohnungsfrage, Vídeň, 1903.
- Lehweiss*: Englische Arbeiterwohnungen, Berlín, 1903.

- Grossmann*: Die kommunale Bedeutung des Strassenbahnwesens, 1903.
- Adickes-Beutler*: Die socialen Aufgaben der deutschen Städte, Lipsko, 1903.
- Velich*: Domy s malými, levnými a zdravými byty pro nemajetné třídy obyvatelstva, Praha, 1903.
- Jäger*: Die Wohnungsfrage, Berlin, 1903.
- Mangoldt*: Ein Reformprogramm für die Wohnungs- und Ansiedlungsfrage in Deutschland (Archiv f. soc. Gesetzgeb. und Stat., XVIII., 1903).
- Vandervelde*: Die Rückkehr nach dem Lande (Archiv f. soc. Gesetzgeb. und Stat., XVIII., 1903).
- Heller*: Kleingewerbe, Kleinhandel und die grosstädtische Grundrente (Zeitschrift f. die ges. Staatsw. 59, 1903).
- Fürth*: Wohnbedarf und Kinderzahl (Archiv f. soc. Gesetzgeb. und Stat., XIX., 1904).
- Eberstadt*: Entwurf eines preussischen Wohnungsgesetzes, seine Vorgeschichte und seine Bedeutung (Arch. f. soc. Gesetzgeb., XIX., 1904).
- Zimmermann*: Zur Frage der Besitzwechsel, Hypothekar, sowie Bodenpreis und Bodenwertstatistik (Zeitsch. f. die ges. Staatswissenschaft, 60, 1904).
- Brentano*: Wohnungszustände und Wohnungsreform in München, 1904.
- Eberstadt*: Das Wohnungswesen, Jena, 1904.
- Willbrandt*: Wohnungsgesetzgebung und Heimarbeit (Soc. Praxis, XIV., 1904).
- Bauer*: Der Zug nach der Stadt und die Stadterweiterung, Stuttgart, 1904.
- Weber*: Über Bodenrente und Bodenspekulation in der modernen Stadt, Lipsko, 1904.
- Mangoldt*: Die städtische Bodenfrage, Gottinky, 1904.
- Renauld*: Beiträge zur Entwicklung der Grundrente und Wohnungsfrage in München, Lipsko, 1904.
- Wagner*: Die finanzielle Mitbetheiligung der Gemeinden, Jena, 1904.
-

[www.libtool.com.cn](http://www.libtool.com.cn)

# PŘÍLOHY.

[www.libtool.com.cn](http://www.libtool.com.cn)

I.

**Bytová statistika.**

O poměrech bytových v Rakousku na základě sčítání z r. 1900 podávají nám zprávu publikace Statistické ústřední kommise: »Erweiterte Wohnungsaufnahme«, »Beschränkte Wohnungsaufnahme«, »Die Aufnahme der Häuser in den Gemeinden der erweiterten Wohnungsaufnahme« a »Die erweiterte Wohnungsaufnahme und die Aufnahme der Häuser in der Stadt Prag und den Vorortsgemeinden« (Oesterr. Statistik, LXV., 1, 2, 3, 6, Vídeň, 1903, 1904 a 1905).

Z obšírných dat a tabulek tam uvedených lze uvést, pokud se týká rakouských větších měst, tato nejdůležitější:

Počet domů v rakouských městech:

| Města*)       | Počet domů<br>vůbec | 1    | 2    | 3    | 4    | 5   | 6<br>a více | bez<br>patra | Počet domů<br>s dvor.<br>sklep.<br>křídly | se<br>sklep.<br>byty | s pod-<br>krov.<br>byty |
|---------------|---------------------|------|------|------|------|-----|-------------|--------------|-------------------------------------------|----------------------|-------------------------|
| Vídeň . . .   | 33130               | 7627 | 5801 | 8125 | 8797 | 924 | 87          | 6769         | 17518                                     | 3859                 | 1272                    |
| Linec . . .   | 2350                | 914  | 707  | 346  | 47   | 1   | —           | 335          | 1039                                      | 488                  | 485                     |
| Št. Hradec .  | 5384                | 1751 | 1523 | 1066 | 176  | 22  | 1           | 845          | 2191                                      | 1479                 | 1769                    |
| Terst . . .   | 3714                | 730  | 723  | 907  | 770  | 235 | 20          | 329          | 2569                                      | 152                  | 1342                    |
| Liberec . .   | 2071                | 932  | 576  | 150  | 21   | 1   | —           | 391          | 655                                       | 214                  | 1017                    |
| Plzeň . . .   | 2410                | 1048 | 733  | 106  | 4    | —   | —           | 519          | 687                                       | 197                  | 39                      |
| Brno . . .    | 3047                | 865  | 991  | 501  | 68   | 3   | 1           | 618          | 1578                                      | 348                  | 114                     |
| Krakov . .    | 2099                | 460  | 1129 | 327  | 21   | —   | —           | 161          | 1196                                      | 212                  | 113                     |
| Praha . . .   | 4625                | 739  | 1467 | 1592 | 479  | 11  | —           | 337          | 2713                                      | 380                  | 167                     |
| Praž. předm.  | 3464                | 431  | 964  | 1550 | 254  | 6   | —           | 259          | 1322                                      | 1022                 | 51                      |
| Praha i s př. | 8089                | 1170 | 2431 | 3142 | 733  | 17  | —           | 526          | 4035                                      | 1402                 | 218                     |

Ze 100 domů čítalo pater:

|              | 0     | 1     | 2     | 3     | 4     | 5    | 6<br>a více | mělo byty<br>sklep. | byty<br>podkr. | mělo<br>dvorní<br>křídla |
|--------------|-------|-------|-------|-------|-------|------|-------------|---------------------|----------------|--------------------------|
| Vídeň . . .  | 20.43 | 23.02 | 17.51 | 24.53 | 11.46 | 2.79 | 0.26        | 1.43                | 0.19           | 52.87                    |
| Linec . . .  | 14.26 | 38.39 | 30.09 | 14.72 | 2.00  | 0.04 | —           | 4.03                | 4.30           | 44.21                    |
| Št. Hradec . | 15.70 | 32.52 | 28.28 | 19.80 | 3.27  | 0.41 | 0.02        | 6.13                | 8.41           | 40.69                    |

\*) Data o městu Lvovu dosud vydána nebyla, data o Praze jen v obmezeném rozsahu.



www.libtool.com.cn

Ze 100 domů čítalo pater:

|               | 0     | 1     | 2     | 3     | 4    | 5    | 6<br>a více | mělo byty<br>sklep. | mělo byty<br>podkr. | mělo<br>dvorní<br>křídla |
|---------------|-------|-------|-------|-------|------|------|-------------|---------------------|---------------------|--------------------------|
| Terst . . .   | 18·23 | 48·92 | 13·81 | 11·55 | 9·39 | 2·86 | 0·24        | 0·15                | 9·09                | 69·17                    |
| Liberec . . . | 18·88 | 45·01 | 27·81 | 7·24  | 1·01 | 0·05 | —           | 1·86                | 17·89               | 31·63                    |
| Plzeň . . .   | 21·53 | 43·49 | 30·41 | 4·40  | 0·17 | —    | —           | 1·67                | 0·41                | 28·51                    |
| Brno . . .    | 20·28 | 28·39 | 32·52 | 16·44 | 2·23 | 0·10 | 0·04        | 1·19                | 0·22                | 51·79                    |
| Krakov . . .  | 7·67  | 21·91 | 53·79 | 15·58 | 1·00 | —    | 0·05        | 2·27                | 0·87                | 56·98                    |

Počet domů dle způsobu jich získání nynějšími majiteli:

|                  | Vystavěním<br>(%) | Koupí<br>(%)     | Dědictvím<br>(%) | Jiným způsobem<br>(%) |
|------------------|-------------------|------------------|------------------|-----------------------|
| Vídeň . . .      | 7368<br>(22·24)   | 17893<br>(54·01) | 6833<br>(20·62)  | 1036<br>(3·13)        |
| Linec . . .      | 521<br>(22·17)    | 1281<br>(54·51)  | 434<br>(18·47)   | 114<br>(4·85)         |
| Št. Hradec . . . | 1117<br>(20·75)   | 2951<br>(54·81)  | 1113<br>(20·67)  | 203<br>(3·77)         |
| Terst . . .      | 634<br>(17·07)    | 1491<br>(40·15)  | 1431<br>(38·53)  | 158<br>(4·25)         |
| Liberec . . .    | 524<br>(25·30)    | 1009<br>(48·72)  | 529<br>(25·54)   | 9<br>(0·44)           |
| Plzeň . . .      | 531<br>(22·03)    | 1311<br>(54·40)  | 429<br>(17·80)   | 24<br>(1·00)          |
| Brno . . .       | 632<br>(20·74)    | 1599<br>(52·48)  | 757<br>(24·84)   | 59<br>(1·94)          |
| Krakov . . .     | 471<br>(22·44)    | 1054<br>(50·21)  | 353<br>(16·82)   | 89<br>(4·24)          |
| Praha . . .      | 880               | 2269             | 1300             | 116                   |
| Praž. předm.     | 1104              | 1353             | 983              | 24                    |
| Praha i s př.    | 1984              | 3622             | 2283             | 200                   |

Dle stáří domů bylo ze 100 domů vystavěno:

|                       | před r. 1860 | r. 1860—1870 | r. 1870—1880 | r. 1880—1890 | r. 1890—1900 |
|-----------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Vídeň . . . . .       | 31·81        | 12·42        | 18·69        | 18·27        | 18·81        |
| Linec s př. . . . .   | 57·36        | 7·66         | 9·06         | 7·96         | 17·96        |
| Št. Hradec . . . . .  | 49·71        | 8·87         | 9·71         | 12·32        | 19·39        |
| Terst s př. . . . .   | 48·72        | 17·66        | 13·16        | 8·09         | 12·37        |
| Liberec s př. . . . . | 48·91        | 9·14         | 9·93         | 14·00        | 18·02        |
| Plzeň . . . . .       | 21·36        | 17·91        | 20·86        | 18·41        | 21·46        |
| Brno . . . . .        | 50·17        | 9·21         | 6·66         | 14·15        | 19·81        |
| Krakov . . . . .      | 37·91        | 7·37         | 11·67        | 16·23        | 26·42        |

Domy dle bytů, místností a nájemného:

| Města            | Počet obytných domů | Počet bytů | Počet místností | Nájemné v korunách | Nájemné průměrné v obytných domech z 1 místnosti | Nájemné průměrné v obytných domech z 1 bytu | Nájemné průměrné v obytných domech z 1 domu |
|------------------|---------------------|------------|-----------------|--------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Vídeň . . .      | 27230               | 352253     | 1092055         | 190385860          | 174                                              | 540                                         | 6992                                        |
| Linec . . .      | 2109                | 12826      | 35594           | 3833909            | 108                                              | 298                                         | 1813                                        |
| Št. Hradec . . . | 4512                | 31736      | 101737          | 13107659           | 128                                              | 413                                         | 2905                                        |
| Terst . . .      | 3343                | 27661      | 100877          | 11661205           | 116                                              | 422                                         | 3488                                        |
| Liberec . . .    | 1689                | 7941       | 23271           | 2461534            | 106                                              | 310                                         | 1457                                        |
| Plzeň . . .      | 2004                | 12919      | 30438           | 3898680            | 128                                              | 302                                         | 1945                                        |
| Brno . . .       | 2312                | 20539      | 67839           | 8600736            | 127                                              | 419                                         | 3720                                        |
| Krakov . . .     | 1654                | 14985      | 44011           | 5552083            | 126                                              | 371                                         | 3357                                        |
| Praha . . .      | 4027                | 42463      | 139226          | 18300550           | 131                                              | 431                                         | 4514                                        |
| Praž. předm.     | 3345                | 40159      | 104134          | 11979236           | 115                                              | 298                                         | 3581                                        |
| Praha i s př.    | 7372                | 82622      | 243360          | 30270786           | 124                                              | 366                                         | 4108                                        |

## Počet bytů k obývání, nikoliv k účelům živnostenským určených, s počtem místností:

|                        | 1                     |           | 2       |           | 3       |           | 4       |           | 5-6     |           |         | 7-10      |         |           | 11-20   |           | přes<br>20 | Celkem<br>bytů | Obyvatelů |
|------------------------|-----------------------|-----------|---------|-----------|---------|-----------|---------|-----------|---------|-----------|---------|-----------|---------|-----------|---------|-----------|------------|----------------|-----------|
|                        | s kuch.               | bez kuch. | s kuch. | bez kuch. | s kuch. | bez kuch. | s kuch. | bez kuch. | s kuch. | bez kuch. | s kuch. | bez kuch. | s kuch. | bez kuch. | s kuch. | bez kuch. |            |                |           |
| Videň                  | ve sklepech . . . . . | 517       | 2302    | 48        | 677     | 13        | 132     | 4         | 81      | 7         | 1       | —         | —       | —         | —       | —         | 3732       | 14097          |           |
|                        | v přízemí . . . . .   | 10337     | 37379   | 289       | 13993   | 97        | 3451    | 37        | 2522    | 826       | 167     | 38        | 69136   | 27174     | —       | —         | 69136      | 27174          |           |
|                        | v patrech . . . . .   | 14998     | 92800   | 427       | 68191   | 246       | 23978   | 95        | 29532   | 11290     | 1899    | 189       | 243585  | 1044532   | —       | —         | 243585     | 1044532        |           |
|                        | v podkrovní . . . . . | 179       | 244     | 20        | 132     | 7         | 53      | 2         | 17      | 2         | 2       | —         | 658     | 2172      | —       | —         | 658        | 2172           |           |
|                        | neznámo . . . . .     | 660       | 2291    | 45        | 1227    | 22        | 517     | 14        | 410     | 236       | 72      | 30        | 5524    | 25323     | —       | —         | 5524       | 25323          |           |
| Celkem . . . . .       | 26691                 | 135016    | 829     | 84160     | 385     | 28131     | 152     | 32512     | 12361   | 2141      | 257     | 322635    | 1363298 | —         | —       | 322635    | 1363298    |                |           |
| Linec                  | ve sklepech . . . . . | 144       | 352     | 17        | 8       | 4         | 2       | —         | 3       | —         | —       | —         | 530     | 1783      | —       | —         | 530        | 1783           |           |
|                        | v přízemí . . . . .   | 1086      | 1226    | 366       | 469     | 51        | 238     | 11        | 142     | 27        | 6       | —         | 8621    | 13718     | —       | —         | 8621       | 13718          |           |
|                        | v patrech . . . . .   | 1008      | 2258    | 450       | 1480    | 96        | 921     | 24        | 936     | 436       | 87      | 6         | 7697    | 29861     | —       | —         | 7697       | 29861          |           |
|                        | v podkrovní . . . . . | 401       | 109     | 52        | 14      | 3         | 1       | —         | 1       | 1         | —       | —         | 582     | 1475      | —       | —         | 582        | 1475           |           |
|                        | neznámo . . . . .     | —         | —       | —         | —       | —         | —       | —         | —       | —         | —       | —         | —       | —         | —       | —         | —          | —              |           |
| Celkem . . . . .       | 2634                  | 3945      | 885     | 1971      | 154     | 1162      | 35      | 1082      | 464     | 92        | 6       | 12430     | 45837   | —         | —       | 12430     | 45837      |                |           |
| Št.<br>Hradec          | ve sklepech . . . . . | 634       | 984     | 21        | 188     | 1         | 30      | —         | 6       | 3         | —       | —         | 1867    | 6010      | —       | —         | 1867       | 6010           |           |
|                        | v přízemí . . . . .   | 1559      | 2618    | 74        | 1202    | 10        | 629     | 4         | 663     | 126       | 25      | 1         | 6911    | 24753     | —       | —         | 6911       | 24753          |           |
|                        | v patrech . . . . .   | 1740      | 4875    | 116       | 2911    | 38        | 2345    | 11        | 3169    | 1305      | 306     | 38        | 16854   | 66231     | —       | —         | 16854      | 66231          |           |
|                        | v podkrovní . . . . . | 1205      | 1101    | 51        | 295     | 6         | 44      | —         | 19      | 2         | 1       | —         | 2724    | 8109      | —       | —         | 2724       | 8109           |           |
|                        | neznámo . . . . .     | 122       | 190     | —         | 163     | —         | 113     | —         | 231     | 94        | 16      | —         | 929     | 3993      | —       | —         | 929        | 3993           |           |
| Celkem . . . . .       | 5260                  | 9768      | 262     | 4759      | 55      | 3161      | 15      | 4088      | 1530    | 348       | 89      | 29285     | 109096  | —         | —       | 29285     | 109096     |                |           |
| Terst<br>bez<br>předm. | ve sklepech . . . . . | 8         | 21      | —         | 1       | —         | 2       | —         | —       | —         | 1       | —         | 33      | 132       | —       | —         | 33         | 132            |           |
|                        | v přízemí . . . . .   | 617       | 1657    | 8         | 548     | 1         | 217     | 1         | 168     | 73        | 11      | 1         | 3302    | 13629     | —       | —         | 3302       | 13629          |           |
|                        | v patrech . . . . .   | 1132      | 5272    | 21        | 3792    | 7         | 2806    | 3         | 3910    | 2719      | 391     | 13        | 20066   | 95629     | —       | —         | 20066      | 95629          |           |
|                        | v podkrovní . . . . . | 541       | 1252    | 8         | 465     | 1         | 146     | —         | 52      | 9         | 3       | —         | 2477    | 9355      | —       | —         | 2477       | 9355           |           |
|                        | neznámo . . . . .     | 19        | 70      | —         | 21      | —         | 9       | —         | 8       | 7         | 3       | —         | 137     | 466       | —       | —         | 137        | 466            |           |
| Celkem . . . . .       | 2317                  | 822       | 37      | 4827      | 9       | 3180      | 4       | 4188      | 2808    | 409       | 14      | 26015     | 119211  | —         | —       | 26015     | 119211     |                |           |

## Počet bytů k obývání, nikoliv k účelům živnostenským určených, s počtem místností:

|                         | 1           |             | 2          |             | 3          |             | 4         |             | 5-6         | 7-10       | 11-20     | Přes<br>20 | Celkem<br>bytů | Obyvatelů    |
|-------------------------|-------------|-------------|------------|-------------|------------|-------------|-----------|-------------|-------------|------------|-----------|------------|----------------|--------------|
|                         | s kuch.     | bez kuch.   | s kuch.    | bez kuch.   | s kuch.    | bez kuch.   | s kuch.   | bez kuch.   |             |            |           |            |                |              |
| <b>Liberec</b>          |             |             |            |             |            |             |           |             |             |            |           |            |                |              |
| ve sklepe . . . . .     | 50          | 39          | 17         | 12          | 2          | 6           | —         | —           | 1           | 1          | —         | —          | 128            | 443          |
| v přízemí . . . . .     | 459         | 570         | 248        | 314         | 32         | 130         | 4         | 114         | 44          | 44         | 7         | —          | 1922           | 6969         |
| v patrech . . . . .     | 464         | 717         | 251        | 564         | 66         | 425         | 13        | 585         | 316         | 32         | 1         | —          | 3434           | 13481        |
| v podkrovní . . . . .   | 531         | 297         | 304        | 154         | 19         | 46          | 7         | 19          | 9           | —          | —         | —          | 1386           | 4449         |
| neznámo . . . . .       | 65          | 94          | 23         | 51          | 5          | 26          | —         | 15          | 5           | 1          | —         | —          | 285            | 1114         |
| <b>Celkem . . . . .</b> | <b>1569</b> | <b>1717</b> | <b>843</b> | <b>1095</b> | <b>124</b> | <b>633</b>  | <b>24</b> | <b>734</b>  | <b>375</b>  | <b>40</b>  | <b>1</b>  | <b>—</b>   | <b>7155</b>    | <b>26406</b> |
| <b>Plzeň</b>            |             |             |            |             |            |             |           |             |             |            |           |            |                |              |
| ve sklepe . . . . .     | 101         | 63          | 10         | 14          | —          | —           | —         | 4           | —           | —          | —         | —          | 192            | 842          |
| v přízemí . . . . .     | 2894        | 1286        | 43         | 321         | 5          | 226         | 1         | 217         | 50          | 1          | —         | —          | 4544           | 20584        |
| v patrech . . . . .     | 1930        | 2172        | 49         | 777         | 6          | 562         | 4         | 739         | 287         | 24         | —         | —          | 6550           | 30675        |
| v podkrovní . . . . .   | 37          | 4           | 3          | 4           | 1          | 1           | —         | 3           | —           | —          | —         | —          | 53             | 180          |
| neznámo . . . . .       | 84          | 102         | 2          | 51          | —          | 85          | —         | 55          | 19          | 1          | —         | —          | 349            | 1589         |
| <b>Celkem . . . . .</b> | <b>4546</b> | <b>3627</b> | <b>107</b> | <b>1167</b> | <b>12</b>  | <b>824</b>  | <b>5</b>  | <b>1018</b> | <b>356</b>  | <b>26</b>  | <b>—</b>  | <b>—</b>   | <b>11688</b>   | <b>53870</b> |
| <b>Brno</b>             |             |             |            |             |            |             |           |             |             |            |           |            |                |              |
| ve sklepe . . . . .     | 20          | 173         | 5          | 39          | 2          | 8           | —         | 5           | 3           | 1          | —         | —          | 256            | 1067         |
| v přízemí . . . . .     | 596         | 4555        | 45         | 1346        | 4          | 473         | 2         | 523         | 194         | 28         | 5         | —          | 7771           | 32028        |
| v patrech . . . . .     | 295         | 4226        | 52         | 3010        | 23         | 1626        | 6         | 2072        | 1046        | 104        | 7         | —          | 12467          | 55853        |
| v podkrovní . . . . .   | 13          | 21          | —          | 7           | —          | 3           | —         | 2           | 2           | —          | —         | —          | 48             | 160          |
| neznámo . . . . .       | 8           | 35          | 4          | 17          | 2          | 12          | —         | 7           | 8           | 2          | 1         | —          | 96             | 341          |
| <b>Celkem . . . . .</b> | <b>932</b>  | <b>9010</b> | <b>106</b> | <b>4419</b> | <b>31</b>  | <b>2122</b> | <b>8</b>  | <b>2609</b> | <b>1253</b> | <b>135</b> | <b>13</b> | <b>—</b>   | <b>20633</b>   | <b>89444</b> |
| <b>Krakov</b>           |             |             |            |             |            |             |           |             |             |            |           |            |                |              |
| ve sklepe . . . . .     | 201         | 70          | 11         | 36          | 4          | 8           | 1         | 7           | 1           | 4          | —         | —          | 338            | 1606         |
| v přízemí . . . . .     | 1323        | 1206        | 126        | 895         | 66         | 495         | 22        | 365         | 86          | 13         | —         | —          | 4597           | 20894        |
| v patrech . . . . .     | 1200        | 1909        | 191        | 1662        | 69         | 1129        | 19        | 1677        | 569         | 95         | 7         | —          | 8527           | 42436        |
| v podkrovní . . . . .   | 75          | 41          | 2          | 10          | —          | 6           | —         | 6           | 1           | —          | —         | —          | 141            | 641          |
| neznámo . . . . .       | 49          | 101         | 26         | 98          | 27         | 124         | 7         | 84          | 33          | 8          | 2         | —          | 559            | 2722         |
| <b>Celkem . . . . .</b> | <b>2848</b> | <b>3327</b> | <b>356</b> | <b>2701</b> | <b>166</b> | <b>1757</b> | <b>49</b> | <b>2139</b> | <b>690</b>  | <b>120</b> | <b>9</b>  | <b>—</b>   | <b>14162</b>   | <b>68299</b> |

Počet bytů k obývání, nikoliv k účelům živnostenským určených, s počtem místností:

|                             | 1           |           | 2       |           | 3       |           | 4       |           | 5-6 | 7-10 | 11-20 | přes<br>20 | Celkem<br>bytů | Obyvatel |
|-----------------------------|-------------|-----------|---------|-----------|---------|-----------|---------|-----------|-----|------|-------|------------|----------------|----------|
|                             | s kuch.     | bez kuch. | s kuch. | bez kuch. | s kuch. | bez kuch. | s kuch. | bez kuch. |     |      |       |            |                |          |
| Praha                       | ve sklepech | 144       | 330     | 4         | 68      | —         | 19      | 14        | 6   | 1    | 1     | —          | 577            | 1900     |
|                             | v přízemí   | 2084      | 3669    | 104       | 1721    | 49        | 931     | 516       | 182 | 172  | 27    | 16         | 9471           | 39929    |
|                             | v patrech   | 5982      | 10154   | 394       | 5560    | 95        | 3286    | 1446      | 642 | 578  | 118   | 45         | 28301          | 128742   |
|                             | v podkrovní | 51        | 129     | 8         | 11      | —         | 9       | —         | —   | —    | —     | —          | 208            | 685      |
|                             | neznámo     | —         | —       | —         | —       | —         | —       | —         | —   | —    | —     | —          | —              | —        |
| Celkem                      | 8261        | 14282     | 510     | 7350      | 144     | 4245      | 1976    | 831       | 751 | 146  | 61    | 8657       | 171256         |          |
| Pražská<br>před-<br>městí*) | ve sklepech | 448       | 512     | 24        | 22      | 10        | 1       | —         | —   | —    | —     | —          | 1017           | 3150     |
|                             | v přízemí   | 2321      | 5524    | 70        | 1435    | 27        | 674     | 213       | 42  | 29   | 14    | —          | 10349          | 42710    |
|                             | v patrech   | 6236      | 11056   | 285       | 6523    | 53        | 2110    | 488       | 163 | 76   | 31    | —          | 27021          | 117580   |
|                             | v podkrovní | 24        | 9       | 4         | —       | —         | —       | —         | —   | —    | —     | —          | 37             | 123      |
|                             | neznámo     | —         | —       | —         | —       | —         | —       | —         | —   | —    | —     | —          | —              | —        |
| Celkem                      | 9029        | 17101     | 383     | 7980      | 90      | 2785      | 701     | 205       | 105 | 45   | —     | 83424      | 163563         |          |
| Praha<br>i s před.          | ve sklepech | 592       | 842     | 28        | 80      | 10        | 20      | 14        | 6   | 1    | 1     | —          | 1594           | 5050     |
|                             | v přízemí   | 4405      | 9198    | 174       | 3156    | 76        | 1605    | 729       | 224 | 201  | 41    | 6          | 19820          | 82639    |
|                             | v patrech   | 12218     | 21210   | 679       | 12083   | 148       | 5396    | 1934      | 806 | 654  | 149   | 45         | 55322          | 246322   |
|                             | v podkrovní | 75        | 133     | 12        | 11      | —         | 9       | —         | —   | —    | —     | —          | 245            | 808      |
|                             | neznámo     | —         | —       | —         | —       | —         | —       | —         | —   | —    | —     | —          | —              | —        |
| Celkem                      | 47290       | 81383     | 893     | 15330     | 234     | 7030      | 2677    | 1036      | 856 | 191  | 61    | 76981      | 334819         |          |

\*) Karlín, Smíchov, Kr. Vinohrady, Žižkov.

Ze 100 pronajatých bytů sestávalo z místností:

|                      | 1     | 2     | 3     | 4     | 5 až 6 | 7 až 10 | přes 10 |
|----------------------|-------|-------|-------|-------|--------|---------|---------|
| Vídeň . . . . .      | 7·53  | 39·86 | 27·32 | 9·62  | 10·66  | 4·16    | 0·85    |
| Linec . . . . .      | 20·16 | 37·78 | 17·69 | 10·34 | 9·15   | 3·99    | 0·89    |
| Št. Hradec . . . . . | 16·74 | 33·33 | 17·44 | 11·46 | 14·14  | 5·49    | 1·40    |
| Terst . . . . .      | 9·04  | 31·50 | 18·50 | 12·22 | 15·87  | 11·12   | 1·75    |
| Liberec . . . . .    | 20·03 | 35·24 | 18·15 | 9·61  | 10·64  | 5·65    | 0·68    |
| Plzeň . . . . .      | 35·75 | 32·58 | 11·37 | 7·71  | 8·89   | 3·27    | 0·43    |
| Brno . . . . .       | 4·57  | 42·27 | 22·29 | 10·89 | 13·01  | 6·10    | 0·87    |
| Krakov . . . . .     | 52·04 | 27·88 | 10·62 | 5·47  | 2·97   | 0·94    | 0·08    |

Obydlení bytů:

|            | Počet místností | Počet obyvatelů | Počet bytů obydlený osobami |        |       |       |       | 21 a více | Dohromady počet bytů |
|------------|-----------------|-----------------|-----------------------------|--------|-------|-------|-------|-----------|----------------------|
|            |                 |                 | 1                           | 2      | 3-5   | 6-10  | 11-20 |           |                      |
| Vídeň      | 1               | 68506           | 5995                        | 9078   | 10185 | 1124  | 3     | —         | 26385                |
|            | 2               | 523628          | 7044                        | 28187  | 73177 | 25938 | 328   | 4         | 134678               |
|            | 3               | 394468          | 2846                        | 10062  | 42656 | 26906 | 1214  | 9         | 83693                |
|            | 4               | 125769          | 1192                        | 4386   | 14728 | 7078  | 476   | 9         | 27869                |
|            | 5-6             | 160474          | 373                         | 2939   | 18587 | 9584  | 583   | 26        | 32092                |
|            | 7-10            | 70966           | 80                          | 529    | 5780  | 5306  | 376   | 23        | 12094                |
|            | 11-20           | 16324           | 13                          | 48     | 525   | 1206  | 266   | 24        | 2082                 |
|            | přes 20         | 3163            | 1                           | 10     | 45    | 83    | 82    | 25        | 246                  |
| Celkem     | 1363298         | 17544           | 55 39                       | 165683 | 77225 | 3328  | 120   | 319139    |                      |
| Linec      | 1               | 6686            | 773                         | 754    | 923   | 153   | —     | —         | 2603                 |
|            | 2               | 17163           | 402                         | 1178   | 2444  | 737   | 21    | —         | 4782                 |
|            | 3               | 8204            | 166                         | 445    | 1068  | 400   | 23    | —         | 2102                 |
|            | 4               | 4930            | 51                          | 231    | 655   | 228   | 19    | —         | 1184                 |
|            | 5-6             | 5080            | 26                          | 145    | 579   | 275   | 26    | 3         | 1054                 |
|            | 7-10            | 2845            | 3                           | 20     | 209   | 188   | 27    | 4         | 451                  |
|            | 11-20           | 859             | 1                           | 4      | 18    | 45    | 17    | 4         | 89                   |
|            | přes 20         | 70              | —                           | —      | 1     | 3     | 2     | —         | 6                    |
| Celkem     | 45837           | 1422            | 2777                        | 5897   | 2029  | 135   | 11    | 12271     |                      |
| Št. Hradec | 1               | 12359           | 1248                        | 1794   | 1887  | 236   | —     | —         | 5165                 |
|            | 2               | 34350           | 644                         | 2571   | 5310  | 1315  | 26    | —         | 9866                 |
|            | 3               | 18896           | 293                         | 972    | 2442  | 973   | 56    | —         | 4736                 |
|            | 4               | 13150           | 171                         | 639    | 1628  | 627   | 58    | 4         | 3127                 |
|            | 5-6             | 18426           | 125                         | 485    | 2441  | 897   | 63    | 6         | 4017                 |
|            | 7-10            | 8418            | 13                          | 78     | 798   | 552   | 55    | 4         | 1500                 |
|            | 11-20           | 2520            | —                           | 5      | 95    | 196   | 40    | 3         | 139                  |
|            | přes 20         | 477             | —                           | —      | 1     | 21    | 11    | 5         | 30                   |
| Celkem     | 109096          | 2494            | 6544                        | 14602  | 4817  | 309   | 22    | 28788     |                      |

Obydlení bytů: [www.libtool.com.cn](http://www.libtool.com.cn)

|         | Počet<br>místností | Počet<br>obyvatelů | Počet bytů obydlený osobami |       |      |      |       | 21 a<br>více | Dohromady<br>počet<br>bytů |
|---------|--------------------|--------------------|-----------------------------|-------|------|------|-------|--------------|----------------------------|
|         |                    |                    | 1                           | 2     | 3-5  | 7-10 | 11-20 |              |                            |
| Terst   | 1                  | 6189               | 520                         | 722   | 892  | 146  | —     | —            | 2280                       |
|         | 2                  | 30909              | 411                         | 1869  | 4544 | 1355 | 19    | —            | 8198                       |
|         | 3                  | 23157              | 78                          | 523   | 2415 | 1700 | 58    | —            | 4774                       |
|         | 4                  | 16715              | 56                          | 319   | 1422 | 1249 | 108   | —            | 3154                       |
|         | 5-6                | 22331              | 31                          | 366   | 1941 | 1576 | 168   | 2            | 4084                       |
|         | 7-10               | 16687              | 18                          | 96    | 1242 | 1252 | 146   | 4            | 2753                       |
|         | 11-20              | 3070               | —                           | 5     | 130  | 221  | 43    | 3            | 402                        |
|         | přes 20            | 153                | —                           | —     | 2    | 8    | 4     | —            | 14                         |
| Celkem  | 119211             | 1109               | 3900                        | 12588 | 7507 | 546  | 9     | 25659        |                            |
| Liberec | 1                  | 4294               | 321                         | 376   | 669  | 132  | 1     | —            | 1499                       |
|         | 2                  | 8669               | 263                         | 528   | 1365 | 333  | 6     | 1            | 2496                       |
|         | 3                  | 4646               | 89                          | 228   | 644  | 214  | 4     | —            | 1179                       |
|         | 4                  | 2760               | 36                          | 115   | 342  | 133  | 8     | —            | 634                        |
|         | 5-6                | 3531               | 9                           | 83    | 396  | 203  | 20    | —            | 711                        |
|         | 7-10               | 2164               | 3                           | 14    | 189  | 138  | 15    | 3            | 362                        |
|         | 11-20              | 341                | —                           | —     | 8    | 23   | 8     | —            | 39                         |
|         | přes 20            | 1                  | 1                           | —     | —    | —    | —     | —            | 1                          |
| Celkem  | 26406              | 722                | 1344                        | 3613  | 1176 | 62   | 4     | 6921         |                            |
| Plzeň   | 1                  | 17660              | 206                         | 775   | 2606 | 945  | 12    | —            | 4544                       |
|         | 2                  | 17576              | 121                         | 463   | 1892 | 1217 | 32    | —            | 3725                       |
|         | 3                  | 6061               | 29                          | 138   | 553  | 428  | 26    | —            | 1174                       |
|         | 4                  | 4241               | 33                          | 105   | 389  | 282  | 17    | —            | 826                        |
|         | 5-6                | 5792               | 13                          | 77    | 511  | 373  | 39    | 1            | 1014                       |
|         | 7-10               | 2296               | 2                           | 10    | 162  | 166  | 13    | 2            | 355                        |
|         | 11-20              | 244                | —                           | —     | 4    | 16   | 5     | —            | 25                         |
|         | přes 20            | —                  | —                           | —     | —    | —    | —     | —            | —                          |
| Celkem  | 53870              | 404                | 1568                        | 6117  | 3427 | 144  | 3     | 11663        |                            |
| Brno    | 1                  | 2424               | 252                         | 258   | 319  | 68   | 4     | —            | 901                        |
|         | 2                  | 35676              | 611                         | 1673  | 4591 | 1969 | 56    | 1            | 8901                       |
|         | 3                  | 20029              | 206                         | 610   | 2137 | 1340 | 67    | —            | 4360                       |
|         | 4                  | 9734               | 105                         | 293   | 1070 | 577  | 47    | —            | 2092                       |
|         | 5-6                | 13064              | 56                          | 227   | 1403 | 804  | 61    | 1            | 2557                       |
|         | 7-10               | 7268               | 16                          | 40    | 538  | 563  | 47    | —            | 1204                       |
|         | 11-20              | 1110               | 1                           | 1     | 32   | 78   | 22    | —            | 134                        |
|         | přes 20            | 139                | —                           | —     | 1    | 4    | 4     | 1            | 10                         |
| Celkem  | 89444              | 1247               | 3102                        | 10096 | 5403 | 308  | 3     | 20159        |                            |

www.libtool.com.cn  
Obydlení bytů:

|                           |         | Počet<br>místností | Počet<br>obyvatelů | Počet bytů obydlených osobami |       |       |      |     | 21 a<br>více | Dohromady<br>počet<br>bytů |
|---------------------------|---------|--------------------|--------------------|-------------------------------|-------|-------|------|-----|--------------|----------------------------|
|                           |         | 1                  | 2                  | 3-5                           | 6-10  | 11-20 |      |     |              |                            |
| Krakov                    | 1       | 9926               | 406                | 606                           | 1218  | 565   | 12   | 4   | 2811         |                            |
|                           | 2       | 16685              | 261                | 494                           | 1590  | 1217  | 58   | —   | 3620         |                            |
|                           | 3       | 13219              | 165                | 389                           | 1371  | 806   | 78   | —   | 2809         |                            |
|                           | 4       | 9448               | 88                 | 202                           | 774   | 602   | 93   | 2   | 1761         |                            |
|                           | 5-6     | 12760              | 51                 | 101                           | 971   | 850   | 188  | 7   | 2118         |                            |
|                           | 7-10    | 4905               | 13                 | 7                             | 208   | 378   | 64   | 6   | 676          |                            |
|                           | 11-20   | 1249               | 3                  | —                             | 13    | 53    | 43   | 3   | 115          |                            |
|                           | přes 20 | 107                | —                  | —                             | —     | 3     | 2    | 1   | 6            |                            |
| Celkem                    |         | 68299              | 987                | 1799                          | 6145  | 4474  | 488  | 23  | 13916        |                            |
| Praha                     | 1       | 26717              | 1219               | 1842                          | 3847  | 943   | 72   | 8   | 8261         |                            |
|                           | 2       | 59459              | 866                | 2513                          | 7843  | 3152  | 104  | 8   | 14792        |                            |
|                           | 3       | 32862              | 342                | 994                           | 3814  | 1925  | 141  | 20  | 7494         |                            |
|                           | 4       | 31270              | 100                | 396                           | 3154  | 2048  | 206  | 22  | 6221         |                            |
|                           | 5-6     | 4966               | 12                 | 27                            | 301   | 366   | 46   | 17  | 831          |                            |
|                           | 7-10    | 5154               | 5                  | 20                            | 196   | 335   | 61   | 52  | 751          |                            |
|                           | 11-20   | 2640               | 7                  | 5                             | 19    | 16    | 21   | 39  | 146          |                            |
|                           | přes 20 | 1423               | 3                  | —                             | 2     | 7     | 12   | 18  | 61           |                            |
| Celkem                    |         | 164491             | 2554               | 5797                          | 19146 | 8792  | 663  | 184 | 38557        |                            |
| Pražská<br>před-<br>městí | 1       | 27808              | 1011               | 1839                          | 5028  | 1083  | —    | —   | 9029         |                            |
|                           | 2       | 69113              | 945                | 3112                          | 9384  | 3877  | 63   | —   | 17484        |                            |
|                           | 3       | 35510              | 433                | 849                           | 4342  | 2249  | 128  | —   | 8070         |                            |
|                           | 4       | 16519              | 87                 | 109                           | 1328  | 1672  | 243  | —   | 3486         |                            |
|                           | 5-6     | 12451              | 6                  | 1                             | 10    | 115   | 54   | 3   | 205          |                            |
|                           | 7-10    | 1068               | —                  | 2                             | 30    | 43    | 7    | 8   | 105          |                            |
|                           | 11-20   | 1094               | —                  | —                             | 5     | 5     | 24   | 4   | 45           |                            |
|                           | přes 20 | —                  | —                  | —                             | —     | —     | —    | —   | —            |                            |
| Celkem                    |         | 163563             | 2482               | 5912                          | 20127 | 9044  | 519  | 15  | 38424        |                            |
| Praha<br>i s předm.       | 1       | 54525              | 2230               | 3681                          | 8875  | 2026  | 72   | 8   | 17290        |                            |
|                           | 2       | 128572             | 1811               | 5625                          | 17197 | 7029  | 167  | 8   | 32276        |                            |
|                           | 3       | 68372              | 775                | 1843                          | 8156  | 4174  | 269  | 20  | 15564        |                            |
|                           | 4       | 47789              | 187                | 505                           | 4482  | 3720  | 449  | 22  | 9707         |                            |
|                           | 5-6     | 17417              | 18                 | 28                            | 311   | 481   | 100  | 20  | 1036         |                            |
|                           | 7-10    | 6222               | 5                  | 22                            | 226   | 378   | 68   | 60  | 856          |                            |
|                           | 11-20   | 3734               | 7                  | 5                             | 24    | 21    | 45   | 43  | 191          |                            |
|                           | přes 20 | 1423               | 3                  | —                             | 2     | 7     | 12   | 18  | 61           |                            |
| Celkem                    |         | 328054             | 5036               | 11709                         | 39273 | 17836 | 1182 | 199 | 76981        |                            |

## Ze 100 obydlených bytů pozůstávajících

z 1 místností  
bylo obydleno osobami

|                 | 1     | 2     | 3 až 5 | 6 až 10 | 11 až 20 | přes 20 |
|-----------------|-------|-------|--------|---------|----------|---------|
| Vídeň . . . .   | 22·93 | 33·98 | 38·38  | 4·68    | 0·03     | —       |
| Linec s př. . . | 27·33 | 29·15 | 36·88  | 6·41    | 0·23     | —       |
| Št. Hradec . .  | 24·25 | 34·77 | 36·31  | 4·65    | 0·02     | —       |
| Terst s př. . . | 24·09 | 30·85 | 38·34  | 6 65    | 0·07     | —       |
| Liberec s př. . | 18·85 | 24·96 | 46·39  | 9·76    | 0·04     | —       |
| Plzeň . . . .   | 4·84  | 17·03 | 56·96  | 20·88   | 0·29     | —       |
| Brno . . . .    | 29·42 | 27·86 | 34·51  | 7·82    | 0·39     | —       |
| Krakov s př. .  | 12·38 | 19·10 | 47·30  | 20·63   | 0·51     | 0·08    |

z 2 místností

|                 |      |       |       |       |      |      |
|-----------------|------|-------|-------|-------|------|------|
| Vídeň . . . .   | 5·25 | 20·61 | 54·20 | 19·53 | 0·31 | 0·00 |
| Linec s př. . . | 8·10 | 23·98 | 51·50 | 15·89 | 0·53 | —    |
| Št. Hradec . .  | 6·60 | 25·70 | 53 96 | 13·46 | 0·28 | —    |
| Terst s př. . . | 5·11 | 21·91 | 55·21 | 17·51 | 0·26 | —    |
| Liberec s př. . | 8 18 | 21·19 | 56·32 | 14·11 | 0·18 | 6·02 |
| Plzeň . . . .   | 3·34 | 11·75 | 49·32 | 34·41 | 1·16 | 0·02 |
| Brno . . . .    | 6·95 | 18·61 | 51·54 | 22·25 | 0·65 | —    |
| Krakov s př. .  | 6·95 | 12·97 | 43·53 | 34·60 | 1·95 | —    |

ze 3 místností

|                 |      |       |       |       |      |      |
|-----------------|------|-------|-------|-------|------|------|
| Vídeň . . . .   | 3·36 | 11·33 | 50·48 | 32·84 | 1·58 | 0·01 |
| Linec s př. . . | 7·17 | 20·38 | 51·19 | 19·84 | 1·42 | —    |
| Št. Hradec . .  | 6·03 | 19·87 | 51·62 | 21·15 | 1·28 | 0·05 |
| Terst s př. . . | 1·79 | 10·16 | 48·88 | 37·71 | 1·46 | —    |
| Liberec s př. . | 5·40 | 18·50 | 53·51 | 21·74 | 0·85 | —    |
| Plzeň . . . .   | 2·21 | 10·20 | 46·07 | 38·08 | 3·44 | —    |
| Brno . . . .    | 4·57 | 14·04 | 48·31 | 31·54 | 1·54 | —    |
| Krakov s př. .  | 5·51 | 12·37 | 47·29 | 31·27 | 3·56 | —    |

ze 4 místností

|                 |      |       |       |       |      |      |
|-----------------|------|-------|-------|-------|------|------|
| Vídeň . . . .   | 4·07 | 13 82 | 50·81 | 28·72 | 2·52 | 0·06 |
| Linec s př. . . | 3·69 | 17·35 | 53·02 | 23 40 | 2·54 | —    |
| Št. Hradec . .  | 5·16 | 18·61 | 51·82 | 22·08 | 2·14 | 0·19 |
| Terst s př. . . | 1·69 | 9·27  | 42·92 | 42 43 | 3·69 | —    |
| Liberec s př. . | 4·64 | 16·29 | 52·04 | 24·77 | 2·26 | —    |
| Plzeň . . . .   | 3·45 | 11·22 | 44·77 | 37·11 | 3·45 | —    |
| Brno . . . .    | 4·83 | 13·12 | 50·61 | 28 69 | 2·75 | —    |
| Krakov s př. .  | 4·58 | 10·42 | 42·73 | 36·21 | 6 07 | 0·09 |



**Ze 100 obydlených bytů pozůstávajících**

**z 5 až 6 místností**

**bylo obydleno osobami**

|                 | 1    | 2     | 3 až 5 | 6 až 10 | 11 až 20 | přes 20 |
|-----------------|------|-------|--------|---------|----------|---------|
| Vídeň . . . .   | 1:28 | 8:58  | 54:71  | 32:30   | 3:00     | 0:13    |
| Linec s př. . . | 2:39 | 11:18 | 51:69  | 31:22   | 3:31     | 0:21    |
| Št. Hradec . .  | 3:12 | 11:63 | 58:65  | 24:00   | 2:34     | 0:26    |
| Terst s př. . . | 0:84 | 8:69  | 47:07  | 39:03   | 4:29     | 0:08    |
| Liberec s př. . | 1:42 | 11:01 | 53:76  | 30:32   | 3:49     | —       |
| Plzeň . . . . . | 1:16 | 6:65  | 46:55  | 40:15   | 5:24     | 0:25    |
| Brno . . . . .  | 2:33 | 8:48  | 52:99  | 32:94   | 3:16     | 0:10    |
| Krakov s př. .  | 2:25 | 4:53  | 42:86  | 42:86   | 7:18     | 0:32    |

**ze 7 až 10 místností**

|                 |      |      |       |       |       |      |
|-----------------|------|------|-------|-------|-------|------|
| Vídeň . . . . . | 0:72 | 4:34 | 45:09 | 44:56 | 4:98  | 0:31 |
| Linec s př. . . | 0:67 | 4:59 | 41:90 | 43:61 | 8:38  | 0:85 |
| Št. Hradec . .  | 1:06 | 5:14 | 49:69 | 38:47 | 5:03  | 0:61 |
| Terst s př. . . | 0:60 | 3:84 | 43:02 | 46:24 | 5:91  | 0:39 |
| Liberec s př. . | 0:85 | 3:43 | 51:71 | 38:46 | 4:91  | 0:64 |
| Plzeň . . . . . | 1:13 | 2:71 | 40:86 | 48:53 | 6:32  | 0:45 |
| Brno . . . . .  | 1:31 | 3:51 | 42:65 | 47:70 | 4:68  | 0:15 |
| Krakov s př. .  | 1:99 | 1:99 | 11:26 | 47:02 | 35:10 | 2:64 |

**z více než 10 místností**

|                 |      |      |       |       |       |       |
|-----------------|------|------|-------|-------|-------|-------|
| Vídeň . . . . . | 0:69 | 2:79 | 24:75 | 52:96 | 16:02 | 2:79  |
| Linec s př. . . | 1:48 | 2:96 | 15:56 | 45:93 | 22:96 | 11:11 |
| Št. Hradec . .  | —    | 1:32 | 26:54 | 54:15 | 14:04 | 3:95  |
| Terst s př. . . | 0:17 | 1:06 | 30:46 | 54:40 | 13:03 | 0:88  |
| Liberec s př. . | 1:82 | 1:82 | 20:00 | 56:36 | 16:36 | 3:64  |
| Plzeň . . . . . | —    | —    | 31:04 | 43:10 | 24:14 | 1:72  |
| Brno . . . . .  | 0:51 | 1:54 | 22:05 | 57:95 | 16:41 | 1:54  |
| Krakov s př. .  | 2:41 | 1:81 | 10:24 | 46:99 | 34:34 | 4:21  |

**Ze 100 osob bydlilo v bytech, pouze k bydlení určených, sestávajících z místností:**

|                 | 1     | 2     | 3     | 4     | 5 až 6 | 7 až 10 | přes 10 |
|-----------------|-------|-------|-------|-------|--------|---------|---------|
| Vídeň . . . . . | 5:03  | 38:41 | 28:94 | 9:23  | 11:77  | 5:21    | 1:41    |
| Linec . . . . . | 14:58 | 37:44 | 17:90 | 10:76 | 11:08  | 6:21    | 2:03    |
| Št. Hradec . .  | 11:79 | 31:48 | 17:32 | 12:06 | 16:88  | 7:72    | 2:75    |
| Terst . . . . . | 5:21  | 25:93 | 19:42 | 14:02 | 18:73  | 3:99    | 2:70    |
| Liberec . . . . | 16:26 | 32:33 | 17:59 | 10:45 | 13:38  | 8:20    | 1:29    |
| Plzeň . . . . . | 32:79 | 32:63 | 11:25 | 7:87  | 10:75  | 4:26    | 0:45    |
| Brno . . . . .  | 2:71  | 39:89 | 22:39 | 10:88 | 14:61  | 8:13    | 1:39    |
| Krakov . . . .  | 45:85 | 27:56 | 12:67 | 7:54  | 4:79   | 1:31    | 0:28    |

www.libtool.com.cn  
Počet osob připadající na byty, skládající se z místností:

|              | 1    | 2    | 3    | 4    | 5 až 6 | 7 až 10 | přes 10 | vůbec |
|--------------|------|------|------|------|--------|---------|---------|-------|
| Vídeň . . .  | 2·60 | 3·89 | 4·71 | 4·51 | 5·00   | 5·87    | 8·37    | 4·27  |
| Linec . . .  | 2·57 | 3·59 | 3·90 | 4·16 | 4·82   | 6·31    | 9·78    | 3·74  |
| Št. Hradec . | 2·49 | 3·48 | 3·99 | 4·21 | 4·59   | 5·61    | 7·95    | 3·79  |
| Terst . . .  | 2·71 | 3·77 | 4·85 | 5·30 | 5·47   | 6·06    | 7·75    | 4·65  |
| Liberec . .  | 2·87 | 3·47 | 3·94 | 4·35 | 4·97   | 5·98    | 8·55    | 3·81  |
| Plzeň . . .  | 3·89 | 4·72 | 5·16 | 5·13 | 5·71   | 6·47    | 9·76    | 4·62  |
| Brno . . .   | 2·70 | 4·01 | 4·59 | 4·65 | 5·11   | 6·04    | 8·67    | 4·44  |
| Krakov . . . | 3·53 | 4·61 | 4·71 | 5·37 | 6·02   | 7·26    | 11·21   | 4·91  |

## Počet obyvatelů a složení nájemnictva:

|               | Počet<br>bydlících osob<br>v jednom bytu | Počet<br>takových<br>bytů | Počet<br>obyvatelů | Počet rodin<br>s podnájem-<br>níky a nocle-<br>háři | Počet osob<br>k rodině ne-<br>náležejících<br>a k nájem-<br>nému při-<br>spívajících |
|---------------|------------------------------------------|---------------------------|--------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|               | 1                                        | 19749                     | 19749              | —                                                   | —                                                                                    |
|               | 2                                        | 60743                     | 121468             | 9488                                                | 9488                                                                                 |
|               | 3                                        | 70109                     | 210327             | 17103                                               | 20808                                                                                |
|               | 4                                        | 65671                     | 262684             | 20132                                               | 28862                                                                                |
|               | 5                                        | 53157                     | 265785             | 18896                                               | 30285                                                                                |
|               | 6                                        | 38885                     | 233310             | 16134                                               | 29888                                                                                |
|               | 7                                        | 26219                     | 183533             | 12154                                               | 25068                                                                                |
|               | 8                                        | 15658                     | 125264             | 8121                                                | 19605                                                                                |
|               | 9                                        | 8861                      | 79749              | 4907                                                | 12672                                                                                |
|               | 10                                       | 5128                      | 51280              | 3352                                                | 9843                                                                                 |
|               | 11                                       | 2311                      | 25421              | 1600                                                | 5357                                                                                 |
|               | 12                                       | 1206                      | 14472              | 896                                                 | 3423                                                                                 |
| Vídeň         | 13                                       | 717                       | 9321               | 540                                                 | 2521                                                                                 |
|               | 14                                       | 477                       | 6678               | 378                                                 | 2065                                                                                 |
|               | 15                                       | 239                       | 3585               | 200                                                 | 1284                                                                                 |
|               | 16                                       | 160                       | 2560               | 129                                                 | 945                                                                                  |
|               | 17                                       | 107                       | 1819               | 91                                                  | 690                                                                                  |
|               | 18                                       | 73                        | 1314               | 64                                                  | 599                                                                                  |
|               | 19                                       | 60                        | 1140               | 52                                                  | 510                                                                                  |
|               | 20                                       | 59                        | 1180               | 52                                                  | 553                                                                                  |
|               | 21                                       | 34                        | 714                | 28                                                  | 307                                                                                  |
|               | 22                                       | 36                        | 792                | 32                                                  | 354                                                                                  |
|               | 23                                       | 18                        | 414                | 16                                                  | 226                                                                                  |
|               | 24                                       | 25                        | 600                | 22                                                  | 295                                                                                  |
| přes          | 24                                       | 118                       | 4075               | 92                                                  | 1807                                                                                 |
| <b>Celkem</b> |                                          | <b>369811</b>             | <b>1627234</b>     | <b>114479</b>                                       | <b>207455</b>                                                                        |

## Počet obyvatelů a složení nájemnictva:

|               |    |       |        |      |       |
|---------------|----|-------|--------|------|-------|
| Linec         | 1  | 1486  | 1486   | —    | —     |
|               | 2  | 2947  | 5894   | 272  | 272   |
|               | 3  | 2690  | 8070   | 440  | 547   |
|               | 4  | 2239  | 8956   | 468  | 674   |
|               | 5  | 1542  | 7710   | 377  | 642   |
|               | 6  | 1041  | 6246   | 295  | 527   |
|               | 7  | 618   | 4326   | 173  | 385   |
|               | 8  | 391   | 3128   | 125  | 288   |
|               | 9  | 232   | 2088   | 97   | 293   |
|               | 10 | 121   | 1210   | 69   | 226   |
|               | 11 | 64    | 704    | 41   | 168   |
|               | 12 | 45    | 540    | 26   | 129   |
|               | 13 | 28    | 364    | 16   | 60    |
|               | 14 | 23    | 322    | 16   | 119   |
|               | 15 | 10    | 150    | 8    | 58    |
|               | 16 | 13    | 208    | 11   | 88    |
|               | 17 | 12    | 204    | 9    | 91    |
|               | 18 | 7     | 126    | 6    | 55    |
|               | 19 | 3     | 57     | 2    | 17    |
|               | 20 | 8     | 160    | 6    | 63    |
| přes 20       | 17 | 511   | 17     | 251  |       |
| Celkem        |    | 3230  | 12635  | 526  | 945   |
| Št.<br>Hradec | 1  | 2745  | 2745   | —    | —     |
|               | 2  | 7158  | 14316  | 1207 | 1207  |
|               | 3  | 7096  | 21288  | 1921 | 2416  |
|               | 4  | 5627  | 22508  | 1972 | 2793  |
|               | 5  | 3727  | 18635  | 1365 | 2422  |
|               | 6  | 2503  | 15018  | 980  | 2033  |
|               | 7  | 1528  | 10696  | 643  | 1632  |
|               | 8  | 900   | 7200   | 451  | 1247  |
|               | 9  | 537   | 4833   | 291  | 901   |
|               | 10 | 323   | 3230   | 203  | 745   |
|               | 11 | 169   | 1859   | 104  | 489   |
|               | 12 | 95    | 1140   | 71   | 369   |
|               | 13 | 59    | 767    | 32   | 215   |
|               | 14 | 51    | 714    | 37   | 266   |
|               | 15 | 24    | 360    | 13   | 94    |
|               | 16 | 12    | 192    | 7    | 49    |
|               | 17 | 15    | 255    | 14   | 123   |
|               | 18 | 9     | 162    | 9    | 83    |
|               | 19 | 4     | 76     | 3    | 37    |
|               | 20 | 9     | 180    | 8    | 74    |
| přes 20       | 51 | 1310  | 44     | 711  |       |
| Celkem        |    | 32642 | 127484 | 9380 | 17906 |

## Počet obyvatelů a složení nájemnictva :

|         |         |        |       |       |      |
|---------|---------|--------|-------|-------|------|
| Terst   | 1       | 1303   | 1303  | —     | —    |
|         | 2       | 4220   | 8440  | 417   | 417  |
|         | 3       | 4738   | 14214 | 871   | 1039 |
|         | 4       | 4756   | 19024 | 978   | 1432 |
|         | 5       | 3932   | 19660 | 1053  | 1750 |
|         | 6       | 3174   | 19044 | 1013  | 1866 |
|         | 7       | 2147   | 15029 | 757   | 1567 |
|         | 8       | 1392   | 11136 | 585   | 1329 |
|         | 9       | 863    | 7767  | 426   | 1046 |
|         | 10      | 517    | 5170  | 318   | 919  |
|         | 11      | 273    | 3003  | 188   | 690  |
|         | 12      | 156    | 1872  | 109   | 495  |
|         | 13      | 94     | 1222  | 64    | 304  |
|         | 14      | 57     | 798   | 42    | 243  |
|         | 15      | 34     | 510   | 29    | 212  |
|         | 16      | 22     | 352   | 14    | 118  |
|         | 17      | 7      | 119   | 7     | 63   |
|         | 18      | 2      | 36    | 2     | 18   |
|         | 19      | 1      | 19    | 1     | 10   |
|         | 20      | 3      | 60    | 3     | 26   |
|         | přes 20 | 20     | 501   | 19    | 310  |
| Celkem  | 27711   | 129279 | 6896  | 13854 |      |
| Liberec | 1       | 781    | 781   | —     | —    |
|         | 2       | 1537   | 3074  | 77    | 77   |
|         | 3       | 1642   | 4926  | 153   | 176  |
|         | 4       | 1417   | 5668  | 209   | 299  |
|         | 5       | 1163   | 5815  | 240   | 423  |
|         | 6       | 700    | 4200  | 227   | 468  |
|         | 7       | 392    | 2744  | 180   | 434  |
|         | 8       | 225    | 1800  | 92    | 245  |
|         | 9       | 116    | 1044  | 71    | 191  |
|         | 10      | 69     | 690   | 44    | 135  |
|         | 11      | 36     | 396   | 26    | 84   |
|         | 12      | 21     | 252   | 15    | 63   |
|         | 13      | 12     | 156   | 10    | 57   |
|         | 14      | 10     | 140   | 9     | 52   |
|         | 15      | 3      | 45    | 3     | 11   |
|         | 16      | 2      | 32    | 2     | 19   |
|         | 17      | 2      | 34    | 2     | 12   |
|         | 18      | 2      | 36    | 2     | 21   |
|         | 19      | 2      | 38    | 2     | 11   |
|         | 20      | —      | —     | —     | —    |
|         | přes 20 | 6      | 155   | 6     | 76   |
| Celkem  | 8138    | 32026  | 1370  | 2854  |      |

## Počet obyvatelů a složení nájemnictva :

|         |               |              |               |             |             |
|---------|---------------|--------------|---------------|-------------|-------------|
| Plzeň   | 1             | 470          | 470           | —           | —           |
|         | 2             | 1708         | 3416          | 94          | 94          |
|         | 3             | 2345         | 7035          | 222         | 250         |
|         | 4             | 2461         | 9844          | 368         | 497         |
|         | 5             | 2059         | 10295         | 360         | 526         |
|         | 6             | 1660         | 9960          | 349         | 588         |
|         | 7             | 1105         | 7735          | 319         | 653         |
|         | 8             | 747          | 5976          | 241         | 639         |
|         | 9             | 471          | 4239          | 218         | 553         |
|         | 10            | 240          | 2400          | 124         | 301         |
|         | 11            | 112          | 1232          | 66          | 239         |
|         | 12            | 60           | 720           | 38          | 146         |
|         | 18            | 37           | 481           | 28          | 97          |
|         | 14            | 24           | 336           | 20          | 67          |
|         | 15            | 8            | 120           | 8           | 39          |
|         | 16            | 7            | 112           | 5           | 34          |
|         | 17            | 9            | 153           | 8           | 32          |
|         | 18            | 1            | 18            | 1           | 11          |
|         | 19            | —            | —             | —           | —           |
|         | přes 20       | 1            | 20            | 1           | 8           |
|         | 8             | 231          | 7             | 101         |             |
|         | <b>Celkem</b> | <b>13532</b> | <b>64793</b>  | <b>2477</b> | <b>4775</b> |
| Brno    | 1             | 1392         | 1392          | —           | —           |
|         | 2             | 3366         | 6732          | 401         | 401         |
|         | 3             | 4107         | 12321         | 793         | 943         |
|         | 4             | 3771         | 15084         | 929         | 1288        |
|         | 5             | 3170         | 15850         | 882         | 1293        |
|         | 6             | 2419         | 14514         | 814         | 1378        |
|         | 7             | 1632         | 11424         | 642         | 1158        |
|         | 8             | 1105         | 8840          | 464         | 915         |
|         | 9             | 658          | 5922          | 313         | 699         |
|         | 10            | 371          | 3710          | 196         | 511         |
|         | 11            | 166          | 1826          | 107         | 302         |
|         | 12            | 96           | 1152          | 70          | 234         |
|         | 13            | 48           | 624           | 36          | 137         |
|         | 14            | 43           | 602           | 30          | 126         |
|         | 15            | 23           | 345           | 20          | 84          |
|         | 16            | 7            | 112           | 7           | 44          |
|         | 17            | 8            | 136           | 7           | 54          |
|         | 18            | 2            | 36            | 2           | 28          |
|         | 19            | 2            | 38            | 2           | 12          |
|         | 20            | 2            | 40            | 2           | 18          |
| přes 20 | 9             | 221          | 9             | 139         |             |
|         | <b>Celkem</b> | <b>22397</b> | <b>100921</b> | <b>5725</b> | <b>9764</b> |

## Počet obyvatelů a složení nájemnictva:

|        |    |       |        |       |       |
|--------|----|-------|--------|-------|-------|
| Krakov | 1  | 1089  | 1089   | —     | —     |
|        | 2  | 1970  | 8940   | 189   | 189   |
|        | 3  | 2327  | 6981   | 352   | 414   |
|        | 4  | 2435  | 9740   | 463   | 635   |
|        | 5  | 2253  | 11265  | 483   | 717   |
|        | 6  | 1898  | 11388  | 449   | 750   |
|        | 7  | 1361  | 9527   | 393   | 705   |
|        | 8  | 1060  | 8480   | 333   | 598   |
|        | 9  | 676   | 6084   | 248   | 507   |
|        | 10 | 418   | 4180   | 196   | 415   |
|        | 11 | 264   | 2904   | 129   | 303   |
|        | 12 | 149   | 1788   | 76    | 212   |
|        | 13 | 80    | 1040   | 47    | 173   |
|        | 14 | 54    | 756    | 35    | 159   |
|        | 15 | 30    | 450    | 19    | 95    |
|        | 16 | 19    | 304    | 14    | 86    |
|        | 17 | 17    | 289    | 15    | 106   |
|        | 18 | 8     | 144    | 8     | 53    |
|        | 19 | 8     | 152    | 8     | 58    |
|        | 20 | 6     | 120    | 6     | 47    |
| přes   | 20 | 29    | 797    | 29    | 278   |
| Celkem |    | 16151 | 81418  | 3492  | 6500  |
| Praha  | 1  | 2939  | 2827   | 48    | 48    |
|        | 2  | 6571  | 13041  | 815   | 742   |
|        | 3  | 8126  | 24258  | 1719  | 2229  |
|        | 4  | 7764  | 30935  | 1881  | 2312  |
|        | 5  | 6387  | 31855  | 1857  | 3379  |
|        | 6  | 4684  | 28000  | 1524  | 3095  |
|        | 7  | 2897  | 20208  | 1066  | 2376  |
|        | 8  | 1689  | 13471  | 726   | 1558  |
|        | 9  | 938   | 8416   | 577   | 1174  |
|        | 10 | 566   | 5614   | 260   | 504   |
|        | 11 | 241   | 2639   | 142   | 417   |
|        | 12 | 155   | 1802   | 72    | 273   |
|        | 13 | 100   | 1260   | 55    | 259   |
|        | 14 | 75    | 1036   | 40    | 181   |
|        | 15 | 58    | 800    | 45    | 216   |
|        | 16 | 33    | 496    | 30    | 147   |
|        | 17 | 31    | 476    | 26    | 162   |
|        | 18 | 16    | 270    | 15    | 100   |
|        | 19 | 19    | 323    | 18    | 114   |
|        | 20 | 25    | 440    | 19    | 159   |
| přes   | 20 | 193   | 6304   | 39    | 361   |
| Celkem |    | 43507 | 194471 | 10974 | 19806 |

www.libtool.com.cn  
Počet obyvatelů a složení nájemnictva :

|                     |     |       |        |       |       |
|---------------------|-----|-------|--------|-------|-------|
| Pražská<br>předm.   | 1   | 2676  | 2676   | —     | —     |
|                     | 2   | 6445  | 12890  | 401   | 403   |
|                     | 3   | 8058  | 24174  | 1879  | 2088  |
|                     | 4   | 7826  | 31304  | 1966  | 2807  |
|                     | 5   | 5990  | 29950  | 1603  | 3154  |
|                     | 6   | 4446  | 26676  | 1586  | 3332  |
|                     | 7   | 2661  | 18627  | 909   | 2434  |
|                     | 8   | 1325  | 10600  | 505   | 1885  |
|                     | 9   | 945   | 8505   | 287   | 1002  |
|                     | 10  | 509   | 5090   | 170   | 583   |
|                     | 11  | 194   | 2134   | 51    | 206   |
|                     | 12  | 148   | 1776   | 46    | 158   |
|                     | 13  | 101   | 1313   | 22    | 88    |
|                     | 14  | 49    | 686    | 6     | 20    |
|                     | 15  | 48    | 720    | 11    | 32    |
|                     | 16  | 14    | 224    | 2     | 10    |
|                     | 17  | 17    | 289    | —     | —     |
|                     | 18  | 5     | 90     | 1     | 5     |
|                     | 19  | 3     | 57     | —     | —     |
|                     | 20  | 1     | 20     | —     | —     |
| přes 20             | 17  | 516   | —      | —     |       |
| Celkem              |     | 41478 | 178317 | 9490  | 18207 |
| Praha<br>i s předm. | 1   | 5615  | 5503   | 48    | 48    |
|                     | 2   | 13016 | 25931  | 1216  | 1145  |
|                     | 3   | 16184 | 48432  | 3598  | 4317  |
|                     | 4   | 15590 | 62239  | 3847  | 5119  |
|                     | 5   | 12377 | 61805  | 3460  | 6533  |
|                     | 6   | 9130  | 54676  | 3110  | 6427  |
|                     | 7   | 5558  | 38835  | 1975  | 4810  |
|                     | 8   | 3014  | 24071  | 1276  | 3443  |
|                     | 9   | 1883  | 16921  | 864   | 2176  |
|                     | 10  | 1075  | 10704  | 430   | 1087  |
|                     | 11  | 435   | 4773   | 193   | 623   |
|                     | 12  | 303   | 3578   | 118   | 431   |
|                     | 13  | 201   | 2573   | 77    | 347   |
|                     | 14  | 124   | 1722   | 46    | 201   |
|                     | 15  | 106   | 1520   | 56    | 248   |
|                     | 16  | 47    | 720    | 32    | 157   |
|                     | 17  | 48    | 765    | 26    | 162   |
|                     | 18  | 21    | 360    | 16    | 105   |
|                     | 19  | 22    | 380    | 18    | 114   |
|                     | 20  | 26    | 460    | 19    | 159   |
| přes 20             | 210 | 6820  | 39     | 361   |       |
| Celkem              |     | 84985 | 372788 | 20464 | 38013 |

|                          | Ze 100 bytů bylo |             | Na 1 byt připadlo osob |            | Ze 100 obyv. bydlelo v bytech |             |
|--------------------------|------------------|-------------|------------------------|------------|-------------------------------|-------------|
|                          | sklepních        | podkrovních | ve sklepech            | v podkrovi | sklepních                     | podkrovních |
| Videň . . . . .          | 1·24             | 0·13        | 4·20                   | 3·34       | 1·16                          | 0·10        |
| Linec . . . . .          | 4·03             | 4·30        | 3·50                   | 2·57       | 3·59                          | 2·86        |
| Štýrský Hradec . . . . . | 6·13             | 8·41        | 3·34                   | 3·07       | 5·23                          | 6·56        |
| Terst . . . . .          | 0·15             | 9·09        | 3·86                   | 3·82       | 0·13                          | 7·48        |
| Liberec . . . . .        | 1·86             | 17·89       | 3·81                   | 3·41       | 1·74                          | 15·34       |
| Plzeň . . . . .          | 1·67             | 0·41        | 4·36                   | 3·35       | 1·52                          | 0·28        |
| Brno . . . . .           | 1·19             | 0·22        | 4·27                   | 3·91       | 1·14                          | 0·17        |
| Krakov . . . . .         | 2·27             | 0·87        | 4·80                   | 4·55       | 2·17                          | 0·80        |

Ze 100 pronajatých bytů

|                          | ve sklepech |       |       |      | v podstřeží |       |       |       |      |
|--------------------------|-------------|-------|-------|------|-------------|-------|-------|-------|------|
|                          | 1           | 2     | 3     | 4    | 1           | 2     | 3     | 4     |      |
| Videň . . . . .          | 12·06       | 57·29 | 22·20 | 5·53 | 2·92        | 26·15 | 39·66 | 21·55 | 8·91 |
| Linec s předm. . . . .   | 36·52       | 58·99 | 3·37  | 1·12 | —           | 38·71 | 45·16 | 16·13 | —    |
| Štýrský Hradec . . . . . | 32·08       | 54·16 | 11·01 | 2·05 | 0·70        | 43·86 | 42·06 | 11·44 | 1·80 |
| Terst s předm. . . . .   | 22·00       | 62·00 | 10·00 | 4·00 | 2·00        | 21·85 | 50·88 | 18·64 | 5·99 |
| Liberec s předm. . . . . | 34·42       | 46·05 | 13·49 | 5·11 | 0·93        | 32·03 | 49·12 | 14·74 | 2·63 |
| Plzeň . . . . .          | 50·00       | 39·82 | 7·97  | —    | 2·21        | 70·91 | 12·73 | 9·09  | 1·82 |
| Brno . . . . .           | 7·78        | 67·78 | 15·92 | 4·07 | 4·45        | 20·93 | 44·18 | 16·28 | 6·98 |
| Krakov . . . . .         | 68·09       | 19·07 | 8·95  | 1·17 | 2·72        | 54·55 | 29·09 | 7·88  | 4·24 |



## Ze 100 sklepních bytů

|                       | s 1 místností         |       |       |       |       | s 2 místnostmi        |       |       |       |       | s 3 místnostmi        |         |       |       |       |       |       |         |
|-----------------------|-----------------------|-------|-------|-------|-------|-----------------------|-------|-------|-------|-------|-----------------------|---------|-------|-------|-------|-------|-------|---------|
|                       | obydleno bylo osobami |       |       |       |       | obydleno bylo osobami |       |       |       |       | obydleno bylo osobami |         |       |       |       |       |       |         |
|                       | 1                     | 2     | 3-5   | 6-10  | 11-20 | přes 20               | 1     | 2     | 3-5   | 6-10  | 11-20                 | přes 20 | 1     | 2     | 3-5   | 6-10  | 11-20 | přes 20 |
| Videň . . . . .       | 15:17                 | 33:33 | 43:13 | 8:21  | 0:16  | —                     | 4:99  | 20:76 | 56:42 | 17:40 | 0:43                  | —       | 2:83  | 12:45 | 52:45 | 31:24 | 1:03  | —       |
| Linč s př. . . . .    | 11:35                 | 34:05 | 47:57 | 7:03  | —     | —                     | 3:17  | 24:26 | 58:65 | 13:92 | —                     | —       | 11:11 | 5:56  | 27:78 | 50:00 | 5:55  | —       |
| Št. Hradec . . . . .  | 17:47                 | 36:35 | 42:43 | 3:59  | 0:16  | —                     | 5:54  | 24:86 | 57:21 | 12:20 | 1:19                  | —       | 1:82  | 23:18 | 59:55 | 15:45 | —     | —       |
| Terst s př. . . . .   | 18:18                 | 45:46 | 27:27 | 9:09  | —     | —                     | 3:23  | 22:58 | 41:94 | 32:26 | —                     | —       | —     | —     | 80:00 | 20:00 | —     | —       |
| Liberec s př. . . . . | 17:56                 | 18:92 | 47:30 | 16:22 | —     | —                     | 4:04  | 27:27 | 53:54 | 15:15 | —                     | —       | —     | 18:79 | 55:17 | 31:04 | —     | —       |
| Pizeň . . . . .       | 7:09                  | 13:81 | 60:17 | 15:93 | —     | —                     | 11:11 | 15:55 | 46:67 | 26:67 | —                     | —       | —     | —     | 16:67 | 77:78 | 5:55  | —       |
| Brno . . . . .        | 9:52                  | 42:86 | 42:86 | —     | 4:76  | —                     | 5:47  | 16:39 | 52:46 | 24:59 | 1:09                  | —       | 4:65  | 11:63 | 62:79 | 16:28 | 4:65  | —       |
| Krakov s př. . . . .  | 2:86                  | 20:29 | 51:71 | 24:86 | 0:28  | —                     | 3:06  | 4:08  | 54:08 | 35:72 | 3:06                  | —       | —     | —     | 69:56 | 26:09 | 4:85  | —       |

## Ze 100 podstřešních bytů

|                       | s 1 místností         |       |       |       |    | s 2 místnostmi        |         |       |       |       | s 3 místnostmi        |       |         |       |       |       |      |       |
|-----------------------|-----------------------|-------|-------|-------|----|-----------------------|---------|-------|-------|-------|-----------------------|-------|---------|-------|-------|-------|------|-------|
|                       | obydleno bylo osobami |       |       |       |    | obydleno bylo osobami |         |       |       |       | obydleno bylo osobami |       |         |       |       |       |      |       |
|                       | 1                     | 2     | 3-5   | 6     | 10 | 11-20                 | přes 20 | 1     | 2     | 3-5   | 6-10                  | 11-20 | přes 20 | 1     | 2     | 3-5   | 6-10 | 11-20 |
| Videň . . . . .       | 30:22                 | 31:32 | 32:97 | 5:49  | —  | —                     | 16:30   | 23:91 | 46:38 | 13:41 | —                     | —     | 10:00   | 24:00 | 47:34 | 17:33 | 1:33 | —     |
| Linč s př. . . . .    | 30:17                 | 32:59 | 32:96 | 4:28  | —  | —                     | 12:86   | 29:46 | 49:38 | 7:88  | 0:42                  | —     | 19:23   | 30:77 | 45:15 | 3:85  | —    | —     |
| Št. Hradec . . . . .  | 25:67                 | 35:37 | 34:11 | 4:35  | —  | —                     | 8:98    | 27:38 | 52:57 | 10:80 | 0:27                  | —     | 6:09    | 19:87 | 50:64 | 22:76 | 0:64 | —     |
| Terst s př. . . . .   | 26:71                 | 35:27 | 34:59 | 3:43  | —  | —                     | 5:52    | 24:78 | 55:00 | 14:41 | 0:29                  | —     | 1:41    | 10:04 | 53:21 | 34:74 | 0:60 | —     |
| Liberec s př. . . . . | 23:08                 | 23:46 | 45:38 | 8:08  | —  | —                     | 7:78    | 22:32 | 58:95 | 10:37 | 0:08                  | —     | 4:74    | 18:94 | 55:15 | 20:61 | 0:56 | —     |
| Pizeň . . . . .       | 30:77                 | 17:95 | 41:02 | 10:26 | —  | —                     | 14:29   | 14:29 | 57:14 | 14:28 | —                     | —     | —       | —     | 2:00  | 80:00 | —    | —     |
| Brno . . . . .        | 33:33                 | 44:45 | 22:22 | —     | —  | —                     | 5:26    | 15:79 | 97:90 | 21:05 | —                     | —     | —       | 14:29 | 71:42 | 14:29 | —    | —     |
| Krakov s př. . . . .  | 17:78                 | 16:67 | 45:55 | 20:00 | —  | —                     | 8:33    | 25:00 | 37:50 | 27:09 | 2:08                  | —     | 7:69    | 7:69  | 61:54 | 23:08 | —    | —     |

www.libtool.com.cn

Ze 100 nájemníků chovali

Ze 100 obyvatelů bylo

|                   | podnájemníky | nocleháře | obojí | podnájemníků | noclehářů |
|-------------------|--------------|-----------|-------|--------------|-----------|
| Vídeň . . . . .   | 20·44        | 9·67      | 1·82  | 6·49         | 3·31      |
| Linec . . . . .   | 9·86         | 5·91      | 0·30  | 3·65         | 2·31      |
| Št. Hradec . . .  | 14·93        | 10·81     | 1·06  | 5·32         | 4·86      |
| Terst . . . . .   | ?            | ?         | ?     | 3·84         | 6·70      |
| Liberec . . . . . | 8·56         | 4·36      | 0·27  | 3·20         | 2·24      |
| Plzeň . . . . .   | 12·32        | 21·19     | 0·19  | 3·95         | 0·83      |
| Brno . . . . .    | 17·71        | 4·14      | 0·53  | 5·37         | 1·49      |
| Krakov . . . . .  | 15·05        | 0·58      | 0·02  | 4·76         | 0·21      |

Počet bydlících stran vůbec

Počet bydlících stran s podnájemníky,  
nocleháři a živn. čeledí

|                   |         |         |
|-------------------|---------|---------|
| Vídeň . . . . .   | 369.811 | 114.479 |
| Linec . . . . .   | 13.537  | 2477    |
| Št. Hradec . . .  | 32.642  | 9380    |
| Terst . . . . .   | 27.711  | 6896    |
| Liberec . . . . . | 8138    | 1370    |
| Plzeň . . . . .   | 13.532  | 2477    |
| Brno . . . . .    | 22 397  | 5726    |
| Krakov . . . . .  | 16.151  | 3492    |
| Praha . . . . .   | 43.501  | 10.974  |
| Pražská předm. .  | 41.478  | 9490    |
| Praha i s předm.  | 84.985  | 20.464  |

## Obyvatelstvo dle poměru k nájemci bytu

|                   | Nájemci<br>bytů | Členové           |                   |                             |                | Služeb-<br>nictvo | Zeměd.<br>čeledí | Živn.<br>čeledí | Jiní   | Celkem    |
|-------------------|-----------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|----------------|-------------------|------------------|-----------------|--------|-----------|
|                   |                 | Členové<br>rodiny | Podná-<br>jemníci | rodiny<br>podná-<br>jemníků | Nocle-<br>háři |                   |                  |                 |        |           |
| Vídeň . . . . .   | 373 856         | 901.749           | 86.708            | 17.755                      | 66.246         | 103.395           | 492              | 57.682          | 19 351 | 1,627.234 |
| Linec . . . . .   | 13.464          | 29.445            | 1917              | 206                         | 1214           | 3026              | 362              | 1946            | 880    | 52.460    |
| Št. Hradec . . .  | 32.610          | 62.973            | 6783              | 970                         | 6194           | 9924              | 224              | 4986            | 2820   | 127.484   |
| Terst . . . . .   | 28.275          | 76.538            | 4966              | 2671                        | 8664           | 6734              | 20               | 282             | 1129   | 129.279   |
| Liberec . . . . . | 8041            | 18.887            | 1025              | 66                          | 719            | 1790              | —                | 1117            | 381    | 32.026    |
| Plzeň . . . . .   | 13.631          | 42.515            | 2561              | 193                         | 540            | 3035              | 25               | 1689            | 604    | 64.793    |
| Brno . . . . .    | 23.081          | 60.707            | 5416              | 751                         | 1500           | 5559              | 37               | 2880            | 996    | 100.921   |
| Krakov . . . . .  | 17.134          | 46.650            | 3874              | 631                         | 167            | 8495              | 13               | 2586            | 1868   | 81.418    |
| Praha . . . . .   | 41.768          | 105.077           | 11.562            | 2360                        | 3228           | 15.806            | 85               | 4912            | 955    | 185.753   |
| Pražská předm.    | 41.209          | 111.579           | 6530              | 1634                        | 2934           | 8842              | 28               | 3338            | 1043   | 177.137   |
| Praha i s předm.  | 82.977          | 216.656           | 18.092            | 3994                        | 6152           | 24.648            | 113              | 8250            | 1998   | 362.890   |

www.libtool.com.cn

Ze 100 bytů bylo nepronajato:

|                    | o 1 pok. | o 2 pok. | o 3 pok. | o 4 pok. | o 5--6 p. | o 7--10 pok. | o více než 10 p. | vůbec |
|--------------------|----------|----------|----------|----------|-----------|--------------|------------------|-------|
| Vídeň . . . . .    | 1·14     | 0·82     | 0·89     | 1·22     | 1·11      | 1·77         | 2·26             | 0·99  |
| Linec s předm. . . | 1·33     | 1·03     | 0·92     | 0·78     | 1·93      | 2·17         | 2·17             | 1·17  |
| Št. Hradec . . .   | 1·73     | 1·52     | 1·39     | 1·32     | 1·54      | 1·65         | 2·15             | 1·53  |
| Terst s předm. . . | 1·64     | 2·11     | 1·95     | 1·82     | 2·18      | 2·94         | 3·89             | 2·12  |
| Liberec s předm. . | 3·16     | 1·59     | 1·94     | 2·54     | 2·45      | 2·70         | 1·79             | 2·17  |
| Plzeň . . . . .    | 0·04     | 0·23     | 0·32     | 0·29     | 0·33      | 0·22         | 1·69             | 0·05  |
| Brno . . . . .     | 3·22     | 2·24     | 1·89     | 1·53     | 1·79      | 3·46         | 2·02             | 2·15  |
| Krakov s předm. .  | 0·99     | 1·33     | 1·84     | 2·15     | 1·09      | 1·44         | 5·14             | 1·44  |
| Celkem . . . . .   | 1·27     | 1·04     | 1·06     | 1·33     | 1·30      | 2·01         | 2·53             | 1·18  |

Nepronajato bylo ze 100 bytů s nájemným do výše korun:

|                    | 100  | 100—200 | 200—320 | 320—500 | 500—800 | 800—1200 | přes 1200 |
|--------------------|------|---------|---------|---------|---------|----------|-----------|
| Vídeň . . . . .    | 1·38 | 0·82    | 0·94    | 0·84    | 1·06    | 1·28     | 1·60      |
| Linec s předm. . . | 1·43 | 0·78    | 0·79    | 0·64    | 1·04    | 2·53     | 1·26      |
| Št. Hradec . . .   | 2·13 | 1·32    | 1·56    | 1·39    | 1·22    | 1·65     | 0·85      |
| Terst s předm. . . | 2·17 | 1·36    | 1·37    | 1·52    | 1·06    | 1·45     | 1·81      |
| Liberec s předm. . | 2·02 | 1·99    | 1·70    | 2·06    | 3·41    | 4·39     | 2·22      |
| Plzeň . . . . .    | 0·09 | 0·21    | 0·10    | 0·22    | 0·09    | —        | —         |
| Brno . . . . .     | 1·48 | 1·49    | 1·73    | 1·27    | 0·93    | 0·73     | 1·10      |
| Krakov s předm. .  | 0·50 | 1·66    | 1·58    | 1·58    | 1·63    | 0·75     | 2·07      |
| Celkem . . . . .   | 1·40 | 1·03    | 1·05    | 0·93    | 1·10    | 1·31     | 1·57      |

Co do podrobnějších zpráv o bytových poměrech v Praze a předměstích podávají pečlivě sestavená data publikace městské statistické komise král. hlavn. města Prahy a spojených obcí. Pohříchu novější data na základě sčítání z r. 1900 dosud úplně spracována a vydána nebyla a jest nutno se tedy zde spokojiti s daty staršími dle sčítání z r. 1890. (Sr. Příbytné poměry v král. hl. městě Praze a předměstích Karlíně, Smíchově, Král. Vinohradech a Žižkově dle výsledků sčítání obyvatelstva z r. 1890, Praha, 1895.)

|                     | Na 1 ha zastavěné plochy<br>připadlo |      | Na 1 budovu připadlo<br>zastavěné plochy |
|---------------------|--------------------------------------|------|------------------------------------------|
|                     | obyvatelů                            | domů | m <sup>2</sup>                           |
| St. Město . . . . . | 644                                  | 15   | 617                                      |
| N. Město . . . . .  | 576                                  | 12   | 784                                      |
| Malá Strana . . . . | 519                                  | 14   | 695                                      |
| Hradčany . . . . .  | 263                                  | 9    | 1198                                     |
| Josefov . . . . .   | 1822                                 | 41   | 223                                      |
| Vyšehrad . . . . .  | 789                                  | 20   | 538                                      |
| Holešovice-Bubny .  | 427                                  | 15   | 615                                      |
| Praha . . . . .     | 573                                  | 14   | 706                                      |

www.libtool.cz Na 1 ha zastavěné plochy připadlo

|                           | obyvatelů | domů | Na 1 budovu připadlo zastavěné plochy m <sup>2</sup> |
|---------------------------|-----------|------|------------------------------------------------------|
| Karlín . . . . .          | 436       | 9    | 834                                                  |
| Smíchov . . . . .         | 578       | 12   | 697                                                  |
| Král. Vinohrady . . . . . | 1015      | 21   | 485                                                  |
| Žižkov . . . . .          | 1300      | 22   | 470                                                  |
| Předměstí . . . . .       | 776       | 15   | 609                                                  |
| Praha a předměstí         | 643       | 14   | 669                                                  |

|                            | Počet domů |         |         | Z toho soukromých domů obytných |
|----------------------------|------------|---------|---------|---------------------------------|
|                            | r. 1869    | r. 1880 | r. 1890 |                                 |
| St. Město . . . . .        | 967        | 934     | 971     | 888                             |
| N. Město . . . . .         | 1356       | 1462    | 1601    | 1388                            |
| Malá Strana . . . . .      | 522        | 528     | 536     | 479                             |
| Hradčany . . . . .         | 180        | 195     | 200     | 154                             |
| Josefov . . . . .          | 244        | 253     | 257     | 235                             |
| Vyšehrad . . . . .         | 84         | 103     | 117     | 106                             |
| Holešovice-Bubny . . . . . | 197        | 434     | 545     | 502                             |
| Praha . . . . .            | 3550       | 3959    | 4227    | 3752                            |
| Karlín . . . . .           | 249        | 281     | 377     | 290                             |
| Smíchov . . . . .          | 302        | 484     | 679     | 611                             |
| Král. Vinohrady . . . . .  | 77         | 336     | 711     | 657                             |
| Žižkov . . . . .           | 137        | 355     | 690     | 679                             |
| Předměstí . . . . .        | 765        | 1456    | 2457    | 2237                            |
| Praha a předměstí          | 4315       | 5415    | 6684    | 5989                            |

|                                | r. 1890 |
|--------------------------------|---------|
| Libeň . . . . .                | 528     |
| Bubenč . . . . .               | 95      |
| Košíře . . . . .               | 157     |
| Nusle-Pankrác . . . . .        | 283     |
| Vršovice . . . . .             | 334     |
| Celkem . . . . .               | 1397    |
| Praha, předměstí i předm. obce | 8081    |

## Domy dle počtu bytů r. 1890:

|                            | 1-5       |        | 6-20      |        | 21-40     |        | 41-50     |       | 51-70     |       | 71-90     |        | Průměrný počet bytů na jeden dům |      | Průměrný počet bytů na jeden dům 1890 | Průměrný počet bytů na jeden dům 1880 | Jednou rodinou obývané domy |
|----------------------------|-----------|--------|-----------|--------|-----------|--------|-----------|-------|-----------|-------|-----------|--------|----------------------------------|------|---------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|
|                            | absolutně | %      | absolutně | %      | absolutně | %      | absolutně | %     | absolutně | %     | absolutně | %      | 1890                             | 1880 |                                       |                                       |                             |
| St. Město . . . . .        | 250       | (25·9) | 615       | (73·7) | 89        | (9·2)  | 7         | (0·7) | 4         | (0·4) | 1         | (0·1)  | 11                               | 10   | 46                                    | 46                                    | 46                          |
| N. Město . . . . .         | 355       | (22·5) | 1089      | (65·7) | 70        | (10·7) | 13        | (0·8) | 4         | (0·2) | 1         | (0·1)  | 12                               | 11   | 46                                    | 46                                    | 46                          |
| Malá Strana . . . . .      | 132       | (24·8) | 359       | (67·5) | 38        | (7·1)  | 8         | (0·6) | —         | —     | —         | —      | 10                               | 10   | 25                                    | 25                                    | 25                          |
| Hradčany . . . . .         | 97        | (49·0) | 84        | (42·4) | 15        | (7·6)  | —         | —     | 2         | (1·0) | —         | —      | 9                                | 9    | 9                                     | 9                                     | 9                           |
| Josefov . . . . .          | 99        | (39·4) | 188       | (55·0) | 12        | (4·8)  | 1         | (0·4) | 1         | (0·4) | —         | —      | 9                                | 9    | 9                                     | 9                                     | 9                           |
| Vyšehrad . . . . .         | 55        | (47·0) | 56        | (47·9) | 4         | (3·4)  | —         | —     | 2         | (1·7) | —         | —      | 9                                | 8    | 19                                    | 19                                    | 19                          |
| Holešovice Bubny . . . . . | 298       | (55·5) | 220       | (41·0) | 18        | (3·3)  | 1         | (0·2) | —         | —     | —         | —      | 6                                | 4    | 73                                    | 73                                    | 73                          |
| Praha . . . . .            | 1286      | (30·7) | 2511      | (60·0) | 346       | (8·3)  | 25        | (0·6) | 13        | (0·3) | 2         | (0·1)  | 10                               | 10   | 271                                   | 271                                   | 271                         |
| Karlín . . . . .           | 80        | (28·1) | 216       | (62·4) | 45        | (13·0) | 3         | (0·9) | 2         | (0·6) | —         | —      | 12                               | 11   | 7                                     | 7                                     | 7                           |
| Smíchov . . . . .          | 187       | (28·4) | 379       | (57·6) | 82        | (12·5) | 8         | (1·2) | 2         | (0·3) | —         | —      | 12                               | 12   | 36                                    | 36                                    | 36                          |
| Král. Vinohrady . . . . .  | 106       | (15·0) | 542       | (76·6) | 59        | (8·3)  | 1         | (0·1) | —         | —     | —         | —      | 12                               | 10   | 22                                    | 22                                    | 22                          |
| Žižkov . . . . .           | 102       | (15·0) | 448       | (66·0) | 127       | (18·7) | 2         | (0·3) | —         | —     | —         | —      | 14                               | 13   | 32                                    | 32                                    | 32                          |
| Předměstí . . . . .        | 475       | (19·8) | 1585      | (66·3) | 313       | (13·1) | 14        | (0·6) | 4         | (0·2) | —         | —      | 12                               | 11   | 97                                    | 97                                    | 97                          |
| Praha a předměstí          | 1761      | (26·8) | 4096      | (62·3) | 659       | (10·0) | 39        | (0·6) | 17        | (0·6) | 2         | (0·04) | 11                               | 11   | 368                                   | 368                                   | 368                         |

## Počet nájemních stran v předměstských obcích:

|                         | 1         |        | 2-10      |        | 11-20     |        | 21-30     |       | 31-50     |       | přes 50   |       | Průměrný počet nájemních stran |
|-------------------------|-----------|--------|-----------|--------|-----------|--------|-----------|-------|-----------|-------|-----------|-------|--------------------------------|
|                         | absolutně | %      | absolutně | %      | absolutně | %      | absolutně | %     | absolutně | %     | absolutně | %     |                                |
| Libeň . . . . .         | 98        | (18·2) | 371       | (72·4) | 43        | (8·4)  | 2         | (0·4) | 2         | (0·4) | 1         | (0·2) | 5·3                            |
| Bubenč . . . . .        | 33        | (36·7) | 51        | (56·7) | 2         | (2·2)  | 3         | (3·3) | 1         | (1·1) | —         | —     | 4·0                            |
| Košiče . . . . .        | 19        | (12·3) | 102       | (65·8) | 24        | (15·5) | 10        | (6·4) | —         | —     | —         | —     | 7·3                            |
| Nusle-Pankrác . . . . . | 24        | (8·5)  | 170       | (60·3) | 75        | (26·6) | 12        | (4·3) | 1         | (0·3) | —         | —     | 8·3                            |
| Vršovice . . . . .      | 35        | (10·5) | 259       | (77·5) | 35        | (10·5) | 5         | (1·5) | —         | —     | —         | —     | 5·8                            |
| Celkem . . . . .        | 204       | (14·9) | 953       | (69·4) | 179       | (13·0) | 32        | (2·3) | 4         | (0·3) | 1         | (0·1) | 6·2                            |

## Obydlené domy dle počtu obyvatelů

|                           | Počet obyvatelů |           |             |             |            | Na 1 dům připadá průměrně obyvatelů |          |      |      |      |      |
|---------------------------|-----------------|-----------|-------------|-------------|------------|-------------------------------------|----------|------|------|------|------|
|                           | 1-5             | 6-10      | 11-50       | 51-100      | 101-200    | 201-500                             | přes 500 | 1890 | 1880 | 1890 | 1880 |
|                           | %               | %         | %           | %           | %          | %                                   | %        | %    | %    | %    | %    |
| St. Město . . . . .       | 41 (4·3)        | 65 (6·8)  | 547 (57·2)  | 226 (23·6)  | 76 (7·9)   | 1 (0·2)                             | —        | —    | —    | 44   | 45   |
| N. Město . . . . .        | 54 (3·4)        | 103 (6·6) | 843 (53·9)  | 434 (27·8)  | 113 (7·2)  | 15 (1·0)                            | 1 (0·1)  | —    | —    | 48   | 51   |
| Malá Strana . . . . .     | 31 (5·9)        | 31 (5·9)  | 328 (62·2)  | 114 (21·6)  | 18 (3·4)   | 3 (0·6)                             | 2 (0·4)  | —    | —    | 39   | 39   |
| Hradčany . . . . .        | 46 (23·8)       | 31 (16·1) | 72 (37·3)   | 32 (16·6)   | 9 (4·7)    | 2 (1·0)                             | 1 (0·5)  | —    | —    | 30   | 31   |
| Josefov . . . . .         | 13 (5·3)        | 13 (5·3)  | 138 (56·6)  | 57 (28·4)   | 22 (9·0)   | 1 (0·4)                             | —        | —    | —    | 47   | 44   |
| Vyšehrad . . . . .        | 20 (17·7)       | 21 (18·6) | 37 (32·7)   | 31 (27·4)   | 2 (1·8)    | 2 (1·8)                             | —        | —    | —    | 40   | 34   |
| Holešovice-Bubny          | 56 (10·7)       | 95 (18·1) | 298 (56·9)  | 56 (10·7)   | 19 (3·6)   | —                                   | —        | —    | —    | 29   | 17   |
| Praha . . . . .           | 261 (6·3)       | 359 (8·7) | 2263 (54·9) | 950 (23·1)  | 259 (6·3)  | 24 (0·6)                            | 4 (0·1)  | —    | —    | 43   | 42   |
| Karlín . . . . .          | 14 (4·2)        | 25 (7·5)  | 150 (44·8)  | 113 (33·7)  | 27 (8·1)   | 5 (1·4)                             | 1 (0·3)  | —    | —    | 52   | 58   |
| Smíchov . . . . .         | 31 (4·8)        | 41 (6·3)  | 332 (50·9)  | 174 (26·7)  | 69 (10·6)  | 5 (0·7)                             | —        | —    | —    | 50   | 52   |
| Král. Vinohrady . . . . . | 23 (3·3)        | 28 (4·0)  | 344 (49·2)  | 269 (38·5)  | 85 (5·0)   | —                                   | —        | —    | —    | 49   | 43   |
| Žižkov . . . . .          | 30 (4·4)        | 31 (4·6)  | 233 (34·4)  | 280 (41·4)  | 101 (14·9) | 2 (0·3)                             | —        | —    | —    | 61   | 57   |
| Předměstí . . . . .       | 98 (4·1)        | 125 (5·3) | 1059 (44·8) | 836 (35·4)  | 232 (9·8)  | 12 (0·5)                            | 1 (0·1)  | —    | —    | 53   | 51   |
| Praha a předměstí         | 359 (5·5)       | 484 (7·5) | 3322 (51·2) | 1786 (27·6) | 491 (7·6)  | 36 (0·5)                            | 5 (0·1)  | —    | —    | 46   | 45   |

## Domy dle počtu obyvatelů v předměstských obcích:

|                         | Počet obyvatelů |            |            |            |          | Na 1 dům připadá průměrně obyvatelů r. 1890 |          |      |      |      |      |
|-------------------------|-----------------|------------|------------|------------|----------|---------------------------------------------|----------|------|------|------|------|
|                         | 1-5             | 6-20       | 21-50      | 51-100     | 101-200  | 201-500                                     | přes 500 | 1890 | 1890 | 1890 | 1890 |
|                         | %               | %          | %          | %          | %        | %                                           | %        | %    | %    | %    | %    |
| Libeň . . . . .         | 60 (11·7)       | 232 (45·3) | 171 (33·4) | 45 (8·8)   | 1 (0·2)  | 3 (0·6)                                     | —        | —    | —    | —    | 24   |
| Bubenč . . . . .        | 24 (26·7)       | 48 (53·3)  | 11 (12·2)  | 4 (4·5)    | 3 (3·3)  | —                                           | —        | —    | —    | —    | 19   |
| Košice . . . . .        | 8 (5·2)         | 55 (35·4)  | 62 (40·0)  | 22 (14·9)  | 7 (4·5)  | —                                           | —        | —    | —    | —    | 33   |
| Nusle-Pankrác . . . . . | 16 (5·7)        | 79 (28·0)  | 100 (35·5) | 77 (27·3)  | 9 (3·2)  | —                                           | —        | —    | —    | —    | 41   |
| Vršovice . . . . .      | 18 (5·4)        | 164 (49·1) | 116 (34·7) | 28 (8·4)   | 8 (2·4)  | —                                           | —        | —    | —    | —    | 26   |
| Celkem . . . . .        | 126 (9·2)       | 578 (42·1) | 461 (33·5) | 177 (12·9) | 28 (2·0) | 3 (0·2)                                     | 1 (0·1)  | —    | —    | —    | 29   |

## Počet domů dle poschodí a obyvatelů:

|                                           | počet domů<br>vůbec | obydlených  | přísemn.   | r. 1880     |             |             |                    | Počet oby-<br>vatelů |
|-------------------------------------------|---------------------|-------------|------------|-------------|-------------|-------------|--------------------|----------------------|
|                                           |                     |             |            | 1 patr.     | 2 patr.     | 3 patr.     | 4 a více-<br>patr. |                      |
| St. Město . . . . .                       | 984                 | 979         | 11         | 124         | 448         | 350         | 51                 | 44.017               |
| N. Město . . . . .                        | 1462                | 1447        | 43         | 414         | 611         | 368         | 26                 | 74.331               |
| Malá Strana . . . . .                     | 528                 | 523         | 10         | 69          | 232         | 199         | 18                 | 20.683               |
| Hradčany . . . . .                        | 193                 | 185         | 25         | 78          | 66          | 22          | 4                  | 5.825                |
| Josefov . . . . .                         | 253                 | 243         | 27         | 29          | 87          | 104         | 6                  | 10.668               |
| Vyšehrad . . . . .                        | 103                 | 103         | 18         | 63          | 15          | 7           | —                  | 3.850                |
| Holešovice-Bubny . . . . .                | 424                 | 429         | 177        | 166         | 66          | 25          | —                  | 10.852               |
| <b>Celkem . . . . .</b>                   | <b>3959</b>         | <b>3909</b> | <b>311</b> | <b>943</b>  | <b>1525</b> | <b>1075</b> | <b>105</b>         | <b>170.226</b>       |
| Karlín . . . . .                          | 281                 | 281         | 21         | 76          | 135         | 49          | —                  | 14.779               |
| Smíchov . . . . .                         | 484                 | 484         | 73         | 170         | 126         | 111         | 4                  | 24.934               |
| Král. Vinohrady . . . . .                 | 386                 | 330         | 30         | 76          | 130         | 99          | 1                  | 14.831               |
| Žižkov . . . . .                          | 377                 | 375         | 39         | 107         | 199         | 32          | —                  | 21.213               |
| <b>Celkem . . . . .</b>                   | <b>1498</b>         | <b>1470</b> | <b>163</b> | <b>429</b>  | <b>590</b>  | <b>291</b>  | <b>5</b>           | <b>75.807</b>        |
| <b>Praha a předměstí celkem . . . . .</b> | <b>5437</b>         | <b>5379</b> | <b>474</b> | <b>1372</b> | <b>2115</b> | <b>1366</b> | <b>110</b>         | <b>246.033</b>       |

|                                               | počet domů<br>vůbec | obydlených  | přísemných | 1 patrových | 2 patrových | 3 patrových | 4 a více<br>patrových | se sklepními<br>byty | s podkrov-<br>ními byty | se skl. pními<br>a podkrov-<br>ními byty | Počet oby-<br>vatelů |
|-----------------------------------------------|---------------------|-------------|------------|-------------|-------------|-------------|-----------------------|----------------------|-------------------------|------------------------------------------|----------------------|
|                                               |                     |             |            |             |             |             |                       |                      |                         |                                          |                      |
| St. Město . . . . .                           | 971                 | 956         | 15         | 107         | 425         | 341         | 83                    | 25                   | 57                      | 2                                        | 42.332               |
| N. Město . . . . .                            | 1601                | 1563        | 39         | 323         | 590         | 455         | 194                   | 226                  | 35                      | 6                                        | 75.734               |
| Malá Strana . . . . .                         | 536                 | 527         | 9          | 64          | 206         | 105         | 52                    | 30                   | 42                      | 1                                        | 20.447               |
| Hradčany . . . . .                            | 200                 | 193         | 32         | 76          | 67          | 19          | 6                     | 11                   | 15                      | 1                                        | 5.805                |
| Josefov . . . . .                             | 257                 | 244         | 29         | 29          | 95          | 99          | 5                     | —                    | 7                       | —                                        | 11.535               |
| Vyšehrad . . . . .                            | 117                 | 113         | 26         | 53          | 17          | 20          | 1                     | 6                    | 3                       | —                                        | 4.546                |
| Holešovice-Bubny . . . . .                    | 545                 | 524         | 213        | 196         | 82          | 53          | 1                     | 45                   | 5                       | 3                                        | 15.352               |
| <b>Celkem . . . . .</b>                       | <b>4227</b>         | <b>4120</b> | <b>363</b> | <b>848</b>  | <b>1482</b> | <b>1192</b> | <b>342</b>            | <b>343</b>           | <b>164</b>              | <b>13</b>                                | <b>176.751</b>       |
| Karlín . . . . .                              | 377                 | 335         | 54         | 75          | 141         | 81          | 26                    | 42                   | 6                       | 3                                        | 17.461               |
| Smíchov . . . . .                             | 679                 | 652         | 87         | 182         | 165         | 156         | 89                    | 104                  | 2                       | 3                                        | 32.646               |
| Král. Vinohrady . . . . .                     | 711                 | 699         | 45         | 58          | 147         | 320         | 141                   | 234                  | 5                       | 2                                        | 34.530               |
| Žižkov . . . . .                              | 690                 | 677         | 60         | 114         | 313         | 177         | 26                    | 190                  | 4                       | 1                                        | 41.233               |
| <b>Celkem . . . . .</b>                       | <b>2457</b>         | <b>2363</b> | <b>246</b> | <b>429</b>  | <b>766</b>  | <b>734</b>  | <b>282</b>            | <b>570</b>           | <b>17</b>               | <b>9</b>                                 | <b>125.870</b>       |
| <b>Praha a předměstí<br/>celkem . . . . .</b> | <b>6684</b>         | <b>6483</b> | <b>609</b> | <b>1277</b> | <b>2248</b> | <b>1926</b> | <b>624</b>            | <b>913</b>           | <b>181</b>              | <b>22</b>                                | <b>301.621</b>       |

www.libtool.com.cn

Předměstské obce čítaly domů:

|                         | Roku 1890  |            |            |           |          |
|-------------------------|------------|------------|------------|-----------|----------|
|                         | přízemn.   | 1 posch.   | 2 posch.   | 3 posch.  | 4 posch. |
| Libeň . . . . .         | 253        | 227        | 45         | 2         | 1        |
| Bubenč . . . . .        | 20         | 55         | 18         | 2         | —        |
| Košíře . . . . .        | 68         | 71         | 13         | 3         | 1        |
| Nusle-Pankrác . .       | 85         | 117        | 69         | 11        | 1        |
| Vršovice . . . . .      | 141        | 149        | 42         | 2         | —        |
| <b>Celkem . . . . .</b> | <b>567</b> | <b>619</b> | <b>187</b> | <b>20</b> | <b>3</b> |

|                                       | Počet bytů    |               |                    |
|---------------------------------------|---------------|---------------|--------------------|
|                                       | r. 1880       | r. 1890       | z toho prázdných   |
| St. Město . . . . .                   | 10.198        | 10.628        | 231 (2·1)          |
| N. Město . . . . .                    | 16.547        | 18.273        | 387 (2·1)          |
| Malá Strana . . . .                   | 5.463         | 5.460         | 181 (3·3)          |
| Hradčany . . . . .                    | 1.680         | 1.717         | 134 (7·8)          |
| Josefov . . . . .                     | 2.180         | 2.193         | 36 (1·7)           |
| Vyšehrad . . . . .                    | 938           | 1.055         | 21 (2·0)           |
| Holešovice-Bubny .                    | 2.410         | 3.375         | 86 (2·5)           |
| <b>Praha . . . . .</b>                | <b>39.416</b> | <b>42.641</b> | <b>1.066 (2·5)</b> |
| Karlín . . . . .                      | 3.654         | 4.204         | 75 (1·8)           |
| Smíchov . . . . .                     | 5.661         | 7.639         | 207 (2·7)          |
| Král. Vinohrady . .                   | 3.556         | 8.141         | 158 (2·0)          |
| Žižkov . . . . .                      | 4.797         | 9.273         | 114 (1·2)          |
| <b>Předměstí . . . . .</b>            | <b>17.678</b> | <b>29.257</b> | <b>554 (1·9)</b>   |
| <b>Praha a předměstí</b>              | <b>57.094</b> | <b>71.898</b> | <b>1.620 (2·3)</b> |
| Libeň . . . . .                       |               | 2.847         | 50 (1·8)           |
| Bubenč . . . . .                      |               | 528           | 137 (25·6)         |
| Košíře . . . . .                      |               | 1.181         | 20 (1·7)           |
| Nusle-Pankrác . . .                   |               | 2.512         | 100 (4·0)          |
| Vršovice . . . . .                    |               | 1.955         | 12 (0·6)           |
| <b>Celkem . . . . .</b>               |               | <b>9.023</b>  | <b>319 (3·7)</b>   |
| <b>Praha, předměstí a předm. obce</b> |               | <b>80.921</b> | <b>1.939 (3·0)</b> |

Byty dle jich polohy:

|                        | ve sklepech | v přízemí  | Z 1000 bytů našlo se v poschodí |            |            |           |          | v podkrovi |
|------------------------|-------------|------------|---------------------------------|------------|------------|-----------|----------|------------|
|                        |             |            | I.                              | II.        | III.       | IV.       | V.       |            |
| St. Město . . . . .    | 5           | 305        | 299                             | 250        | 111        | 22        | 1        | 8          |
| N. Město . . . . .     | 27          | 325        | 293                             | 213        | 104        | 31        | 4        | 3          |
| Malá Strana . . . .    | 9           | 310        | 274                             | 240        | 126        | 23        | 3        | 14         |
| Hradčany . . . . .     | 16          | 384        | 324                             | 187        | 54         | 20        | 2        | 12         |
| Josefov . . . . .      | —           | 274        | 299                             | 281        | 139        | 3         | —        | 3          |
| Vyšehrad . . . . .     | 19          | 426        | 306                             | 167        | 78         | 1         | —        | 3          |
| Holešovice-Bubny .     | 30          | 427        | 326                             | 147        | 64         | 1         | —        | 3          |
| <b>Praha . . . . .</b> | <b>17</b>   | <b>329</b> | <b>296</b>                      | <b>222</b> | <b>105</b> | <b>23</b> | <b>2</b> | <b>6</b>   |



www.libtool.com.cn  
Byty dle jejich polohy:

|                                       | ve<br>sklepě | v při-<br>zemí | Z 1000 bytů našlo se |     |      |     |    | v pod-<br>krovi |
|---------------------------------------|--------------|----------------|----------------------|-----|------|-----|----|-----------------|
|                                       |              |                | I.                   | II. | III. | IV. | V. |                 |
| Karlín . . . . .                      | 24           | 358            | 298                  | 217 | 81   | 17  | 3  | 2               |
| Smíchov . . . . .                     | 44           | 334            | 265                  | 197 | 117  | 39  | 3  | 1               |
| Král. Vinohrady . . . . .             | 68           | 219            | 238                  | 228 | 189  | 55  | 1  | 1               |
| Žižkov . . . . .                      | 55           | 272            | 295                  | 263 | 101  | 13  | —  | 1               |
| Předměstí . . . . .                   | 51           | 286            | 272                  | 229 | 127  | 32  | 1  | 1               |
| Praha a předměstí . . . . .           | 31           | 311            | 286                  | 225 | 114  | 26  | 2  | 4               |
| Libeň . . . . .                       | 11           | 601            | 322                  | 57  | 4    | 3   | —  | —               |
| Bubenč . . . . .                      | 53           | 513            | 313                  | 85  | 32   | —   | —  | —               |
| Košíře . . . . .                      | 13           | 607            | 298                  | 58  | 13   | 7   | —  | —               |
| Nusle-Pankrác . . . . .               | 22           | 456            | 334                  | 155 | 29   | 2   | —  | —               |
| Vršovice . . . . .                    | 22           | 557            | 325                  | 87  | 7    | —   | —  | —               |
| Předm. obce . . . . .                 | 19           | 547            | 322                  | 93  | 15   | 2   | —  | —               |
| Praha, předm. a předm. obce . . . . . | 25           | 429            | 304                  | 159 | 64   | 14  | 1  | 2               |

|                             | ve<br>sklepě | v při-<br>zemí | Z 1000 obyvatelů bydlili |     |      |     |    | v pod-<br>krovi |
|-----------------------------|--------------|----------------|--------------------------|-----|------|-----|----|-----------------|
|                             |              |                | I.                       | II. | III. | IV. | V. |                 |
| St. Město . . . . .         | 2            | 218            | 338                      | 281 | 132  | 25  | 1  | 4               |
| N. Město . . . . .          | 22           | 269            | 328                      | 228 | 115  | 33  | 4  | 1               |
| Malá Strana . . . . .       | 7            | 291            | 291                      | 259 | 118  | 20  | 3  | 10              |
| Hradčany . . . . .          | 14           | 374            | 383                      | 165 | 52   | 3   | 1  | 8               |
| Josefov . . . . .           | —            | 215            | 323                      | 301 | 154  | 3   | —  | 3               |
| Vyšehrad . . . . .          | 15           | 385            | 328                      | 179 | 91   | —   | —  | 2               |
| Holešovice Bubny . . . . .  | 26           | 422            | 330                      | 151 | 68   | 2   | —  | 1               |
| Praha . . . . .             | 14           | 275            | 328                      | 239 | 115  | 23  | 2  | 3               |
| Karlín . . . . .            | 21           | 317            | 323                      | 232 | 87   | 17  | 2  | 1               |
| Smíchov . . . . .           | 39           | 320            | 283                      | 202 | 119  | 34  | 2  | 1               |
| Král. Vinohrady . . . . .   | 63           | 204            | 242                      | 236 | 196  | 57  | 1  | 1               |
| Žižkov . . . . .            | 53           | 256            | 301                      | 273 | 104  | 12  | —  | —               |
| Předměstí . . . . .         | 48           | 267            | 283                      | 239 | 131  | 31  | 1  | 1               |
| Praha a předměstí . . . . . | 28           | 272            | 309                      | 239 | 122  | 26  | 2  | 2               |

Relativní počet malých bytů.

|                             | Na 1000   | 1 ko-<br>mory | připadlo bytů posustávajících z |                       |         | dohromady |
|-----------------------------|-----------|---------------|---------------------------------|-----------------------|---------|-----------|
|                             |           |               | 1 ku-<br>chyně                  | 1 pokoje<br>bez kuch. | s kuch. |           |
| St. Město . . . . .         | bytů . .  | 43            | 5                               | 188                   | 246     | 482       |
|                             | obyvatelů | 2             | 2                               | 129                   | 256     | 389       |
| N. Město . . . . .          | bytů . .  | 15            | 4                               | 154                   | 304     | 477       |
|                             | obyvatelů | 1             | 2                               | 96                    | 291     | 391       |
| Malá Strana . . . . .       | bytů . .  | 10            | 1                               | 172                   | 300     | 483       |
|                             | obyvatelů | 1             | 1                               | 126                   | 302     | 430       |
| Hradčany . . . . .          | bytů . .  | 7             | 2                               | 317                   | 312     | 640       |
|                             | obyvatelů | 1             | 2                               | 282                   | 333     | 618       |
| Josefov . . . . .           | bytů . .  | 7             | 3                               | 301                   | 332     | 644       |
|                             | obyvatelů | 2             | 2                               | 229                   | 314     | 548       |
| Vyšehrad . . . . .          | bytů . .  | 1             | 6                               | 242                   | 557     | 806       |
|                             | obyvatelů | —             | 3                               | 192                   | 596     | 791       |
| Holešovice Bubny . . . . .  | bytů . .  | 9             | 11                              | 194                   | 614     | 830       |
|                             | obyvatelů | 1             | 9                               | 157                   | 666     | 833       |
| Praha . . . . .             | bytů . .  | 20            | 5                               | 184                   | 321     | 530       |
|                             | obyvatelů | 1             | 3                               | 130                   | 327     | 462       |
| Karlín . . . . .            | bytů . .  | 12            | 13                              | 182                   | 398     | 606       |
|                             | obyvatelů | 2             | 8                               | 140                   | 406     | 555       |
| Smíchov . . . . .           | bytů . .  | 5             | 11                              | 249                   | 431     | 700       |
|                             | obyvatelů | 2             | 8                               | 213                   | 459     | 683       |
| Král. Vinohrady . . . . .   | bytů . .  | 6             | 12                              | 150                   | 399     | 568       |
|                             | obyvatelů | —             | 9                               | 118                   | 407     | 535       |
| Žižkov . . . . .            | bytů . .  | 2             | 24                              | 330                   | 519     | 876       |
|                             | obyvatelů | 1             | 18                              | 282                   | 565     | 866       |
| Předměstí . . . . .         | bytů . .  | 6             | 16                              | 238                   | 445     | 687       |
|                             | obyvatelů | 1             | 12                              | 199                   | 472     | 684       |
| Praha a předměstí . . . . . | bytů . .  | 14            | 9                               | 206                   | 372     | 608       |
|                             | obyvatelů | 1             | 6                               | 159                   | 388     | 573       |

Relativní počet malých bytů v předm. obcích:

|                         | Na 1000   | připadlo bytů posustávajících z místností |          |     |
|-------------------------|-----------|-------------------------------------------|----------|-----|
|                         |           | 1                                         | 2 celkem |     |
| Libeň . . . . .         | bytů . .  | 422                                       | 437      | 859 |
|                         | obyvatelů | 387                                       | 451      | 838 |
| Bubenč . . . . .        | bytů . .  | 186                                       | 406      | 592 |
|                         | obyvatelů | 149                                       | 514      | 663 |
| Košíře . . . . .        | bytů . .  | 585                                       | 327      | 912 |
|                         | obyvatelů | 524                                       | 377      | 901 |
| Nusle-Pankrác . . . . . | bytů . .  | 329                                       | 568      | 897 |
|                         | obyvatelů | 267                                       | 561      | 828 |
| Vršovice . . . . .      | bytů . .  | 328                                       | 560      | 888 |
|                         | obyvatelů | 284                                       | 589      | 873 |
| Celkem . . . . .        | bytů . .  | 383                                       | 483      | 866 |
|                         | obyvatelů | 337                                       | 507      | 844 |

|                                          | Na 1 obydlený byt při-<br>padlo průměrně obyvatelů |             |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------|
|                                          | ve sklepech                                        | v podkrovní |
| St. Město . . . . .                      | 4·0                                                | 3·4         |
| N. Město . . . . .                       | 4·5                                                | 3·4         |
| Malá Strana . . . . .                    | 4·5                                                | 3·2         |
| Hradčany . . . . .                       | 4·1                                                | 4·1         |
| Josefov . . . . .                        | —                                                  | 5·1         |
| Vyšehrad . . . . .                       | 4·0                                                | 3·7         |
| Holešovice-Bubny . . . . .               | 4·8                                                | 4·6         |
| Praha vůbec . . . . .                    | 4·5                                                | 3·5         |
| Karlín . . . . .                         | 4·5                                                | 3·2         |
| Smíchov . . . . .                        | 4·2                                                | 2·6         |
| Král. Vinohrady . . . . .                | 4·8                                                | 3·0         |
| Žižkov . . . . .                         | 4·6                                                | 4·2         |
| Předměstí . . . . .                      | 4·5                                                | 3·1         |
| Praha a předměstí . . . . .              | 4·5                                                | 3·4         |
| Libeň . . . . .                          | 4·0                                                | 2·3         |
| Bubenč . . . . .                         | 3·8                                                | 5·0         |
| Košíře . . . . .                         | 3·7                                                | 4·2         |
| Nusle-Pankrác . . . . .                  | 4·6                                                | 4·0         |
| Vršovice . . . . .                       | 4·6                                                | 3·3         |
| Předm. obce . . . . .                    | 4·3                                                | 3·6         |
| Praha, předměstí a předm. obce . . . . . | 4·4                                                | 3·3         |

|                             | Připadlo průměrně obyvatelů na 1 byt skládající se z |           |                       |                     |
|-----------------------------|------------------------------------------------------|-----------|-----------------------|---------------------|
|                             | 1 komory                                             | 1 kuchyně | 1 pokoje bez<br>kuch. | 1 pokoje<br>s kuch. |
| St. Město . . . . .         | 2·6                                                  | 3·4       | 3·5                   | 4·4                 |
| N. Město . . . . .          | 2·5                                                  | 3·4       | 3·3                   | 4·2                 |
| Malá Strana . . . . .       | 1·7                                                  | 4·0       | 3·1                   | 3·9                 |
| Hradčany . . . . .          | 1·7                                                  | 3·7       | 3·4                   | 4·0                 |
| Josefov . . . . .           | 2·7                                                  | 3·4       | 4·3                   | 5·3                 |
| Vyšehrad . . . . .          | —                                                    | 3·6       | 3·7                   | 4·4                 |
| Holešovice Bubny . . . . .  | 1·6                                                  | 4·1       | 3·9                   | 5·1                 |
| Praha vůbec . . . . .       | 2·4                                                  | 3·6       | 3·3                   | 4·4                 |
| Karlín . . . . .            | 2·7                                                  | 3·5       | 2·1                   | 4·5                 |
| Smíchov . . . . .           | 5·7                                                  | 4·3       | 3·9                   | 4·7                 |
| Král. Vinohrady . . . . .   | 1·7                                                  | 3·9       | 3·7                   | 4·4                 |
| Žižkov . . . . .            | 3·3                                                  | 3·9       | 3·9                   | 5·0                 |
| Předměstí . . . . .         | 3·0                                                  | 3·9       | 3·9                   | 4·7                 |
| Praha a předměstí . . . . . | 2·7                                                  | 3·8       | 3·7                   | 4·6                 |

Přeplněné byty, v nichž na 1 otopnou místnost připadali více než 3 obyvatelé:

|                             | Počet domů s přeplněnými byty |      |      |      |     |     |     |    |    |    |    |   |   |      | celkem | 1880<br>% | 1890<br>% |
|-----------------------------|-------------------------------|------|------|------|-----|-----|-----|----|----|----|----|---|---|------|--------|-----------|-----------|
|                             | 4                             | 5    | 6    | 7    | 8   | 9   | 10  | 11 | 12 | 13 | 14 |   |   |      |        |           |           |
| St. Město . . . . .         | 425                           | 488  | 307  | 129  | 59  | 32  | 6   | 3  | 3  | —  | —  | — | — | 977  | 11.1   | 9.2       |           |
| N. Město . . . . .          | 642                           | 606  | 884  | 174  | 84  | 33  | 15  | 5  | 3  | —  | 1  | 1 | 1 | 1306 | 10.5   | 7.2       |           |
| Malá Strana . . . . .       | 213                           | 186  | 128  | 39   | 20  | 9   | 5   | —  | —  | —  | —  | — | — | 387  | 8.4    | 7.1       |           |
| Hradčany . . . . .          | 79                            | 95   | 58   | 45   | 19  | 14  | 1   | 1  | 1  | —  | —  | — | — | 234  | 13.9   | 13.6      |           |
| Josefov . . . . .           | 163                           | 160  | 163  | 91   | 58  | 30  | 22  | 11 | 5  | 1  | 1  | — | — | 542  | 23.7   | 25.4      |           |
| Vyšehrad . . . . .          | 63                            | 83   | 49   | 31   | 7   | 7   | 3   | 1  | —  | —  | —  | — | — | 181  | 22.5   | 17.1      |           |
| Holešovice-Bubny . . . . .  | 289                           | 276  | 209  | 91   | 44  | 15  | 6   | 1  | —  | —  | —  | — | — | 642  | 32.7   | 19.0      |           |
| Praha vůbec . . . . .       | 1874                          | 1844 | 1298 | 600  | 291 | 140 | 58  | 22 | 12 | 1  | 2  | 1 | 1 | 4269 | 12.4   | 10.0      |           |
| Karlín . . . . .            | 187                           | 202  | 160  | 85   | 28  | 13  | 8   | 3  | —  | 1  | —  | — | — | 500  | 15.4   | 11.9      |           |
| Smíchov . . . . .           | 390                           | 510  | 385  | 238  | 103 | 52  | 24  | 8  | 5  | 2  | 1  | 1 | 1 | 1329 | 21.7   | 17.4      |           |
| Král. Vinohrady . . . . .   | 409                           | 397  | 240  | 121  | 50  | 26  | 7   | 5  | —  | 1  | 1  | 1 | 1 | 819  | 13.0   | 10.4      |           |
| Žižkov . . . . .            | 536                           | 920  | 788  | 351  | 162 | 56  | 36  | 9  | 2  | 3  | 1  | 1 | 1 | 2329 | 26.6   | 25.1      |           |
| Praha a předměstí . . . . . | 3396                          | 3873 | 2871 | 1395 | 634 | 287 | 133 | 47 | 19 | 8  | 5  | 4 | 4 | 9276 | 14.8   | 12.9      |           |

Počet osob a místností v přeplněných bytech:

|                            | Přítomné osoby    |                   |           |       |       |        |          |        |        |      | Počet místností |  |  | Ku-<br>Před-<br>sině<br>chýně |
|----------------------------|-------------------|-------------------|-----------|-------|-------|--------|----------|--------|--------|------|-----------------|--|--|-------------------------------|
|                            | Členové<br>rodiny | Pod-<br>nájemníci | Nocleháři | Čeleď | Hosté | Celkem | Průměrně | Pokoje | Komory | sině |                 |  |  |                               |
| St. Město . . . . .        | 4.419             | 596               | 524       | 749   | 31    | 6.319  | 6.5      | 1054   | 190    | 55   | 253             |  |  |                               |
| N. Město . . . . .         | 6.281             | 643               | 619       | 1163  | 104   | 8.810  | 6.7      | 1376   | 191    | 84   | 446             |  |  |                               |
| Malá Strana . . . . .      | 1.853             | 174               | 122       | 236   | 48    | 2.433  | 6.3      | 409    | 113    | 36   | 101             |  |  |                               |
| Hradčany . . . . .         | 1.158             | 15                | 128       | 43    | 8     | 1.352  | 5.8      | 234    | 35     | 18   | 31              |  |  |                               |
| Josefov . . . . .          | 2.317             | 815               | 983       | 109   | 14    | 4.238  | 7.8      | 617    | 88     | 25   | 181             |  |  |                               |
| Vyšehrad . . . . .         | 947               | 120               | 76        | 43    | 10    | 1.196  | 6.6      | 185    | 6      | 4    | 63              |  |  |                               |
| Holešovice-Bubny . . . . . | 3.565             | 406               | 322       | 103   | 35    | 4.431  | 6.9      | 622    | 36     | 30   | 305             |  |  |                               |
| Praha vůbec . . . . .      | 20.540            | 2769              | 2774      | 2446  | 250   | 28.779 | 6.7      | 4497   | 659    | 252  | 1380            |  |  |                               |

## Počet osob a místností v přeplněných bytech:

|                             | Přítomné osoby |                   |            |      | Počet místností |        |          |        |       |               |              |
|-----------------------------|----------------|-------------------|------------|------|-----------------|--------|----------|--------|-------|---------------|--------------|
|                             | Členové rodiny | Pod-<br>nájemníci | Nočnícháti | Čeď  | Hosté           | Celkem | Průměrně | Pokojů | Komor | Před-<br>síni | Ku-<br>chyní |
| Karlín . . . . .            | 2.492          | 221               | 294        | 289  | 37              | 3.333  | 6·7      | 506    | 54    | 21            | 174          |
| Smíchov . . . . .           | 6.866          | 896               | 940        | 380  | 72              | 8.554  | 6·4      | 1306   | 62    | 36            | 382          |
| Král. Vinohrady . . . . .   | 4.205          | 461               | 269        | 489  | 71              | 5.445  | 6·4      | 884    | 55    | 50            | 298          |
| Žižkov . . . . .            | 11.518         | 1462              | 807        | 519  | 165             | 14.471 | 6·2      | 2223   | 95    | 23            | 683          |
| Praha a předměstí . . . . . | 45.621         | 5809              | 4484       | 4073 | 595             | 60.582 | 6·5      | 9366   | 925   | 382           | 2917         |

## Z přeplněných bytů našlo se:

|                             | v poschodí  |             |             |             |            | v podkrovi |         |          |    |    |
|-----------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|------------|---------|----------|----|----|
|                             | ve sklepech | v přístěmí  | 1.          | 2.          | 3.         | 4.         | 5.      | 6.       | 7. | 8. |
|                             | %           | %           | %           | %           | %          | %          | %       | %        | %  | %  |
| St. Město . . . . .         | 7 (0·7)     | 488 (44·8)  | 246 (25·2)  | 174 (17·8)  | 84 (8·6)   | 21 (2·2)   | 2 (0·2) | 5 (0·5)  | —  | —  |
| N. Město . . . . .          | 74 (5·7)    | 705 (54·0)  | 321 (24·6)  | 139 (10·6)  | 41 (3·1)   | 19 (1·5)   | 2 (0·1) | 5 (0·4)  | —  | —  |
| Malá Strana . . . . .       | 9 (2·3)     | 204 (52·7)  | 75 (19·4)   | 54 (14·0)   | 28 (7·2)   | 9 (2·3)    | 1 (0·3) | 7 (1·8)  | —  | —  |
| Hradčany . . . . .          | 2 (0·9)     | 116 (49·6)  | 78 (33·3)   | 21 (9·0)    | 12 (5·1)   | —          | —       | 5 (2·1)  | —  | —  |
| Josefov . . . . .           | —           | 166 (30·6)  | 143 (26·4)  | 153 (28·2)  | 74 (13·6)  | 3 (0·6)    | —       | 3 (0·6)  | —  | —  |
| Vyšehrad . . . . .          | 6 (3·3)     | 92 (50·8)   | 47 (26·0)   | 24 (13·3)   | 11 (6·1)   | —          | —       | 1 (0·5)  | —  | —  |
| Holešovice-Bubny . . . . .  | 23 (3·6)    | 334 (52·0)  | 149 (23·2)  | 86 (13·4)   | 48 (7·5)   | —          | —       | 2 (0·3)  | —  | —  |
| Praha vůbec . . . . .       | 121 (2·8)   | 2055 (48·1) | 1059 (24·8) | 651 (15·3)  | 298 (7·0)  | 52 (1·2)   | 5 (0·1) | 28 (0·7) | —  | —  |
| Karlín . . . . .            | 22 (4·4)    | 300 (60·0)  | 107 (21·4)  | 52 (10·4)   | 16 (3·2)   | 2 (0·4)    | —       | 1 (0·2)  | —  | —  |
| Smíchov . . . . .           | 47 (3·5)    | 685 (51·5)  | 300 (22·6)  | 162 (12·2)  | 114 (8·6)  | 18 (1·4)   | 2 (0·1) | 1 (0·1)  | —  | —  |
| Král. Vinohrady . . . . .   | 140 (16·5)  | 351 (41·3)  | 120 (14·1)  | 104 (12·3)  | 111 (13·1) | 23 (2·7)   | —       | —        | —  | —  |
| Žižkov . . . . .            | 180 (7·7)   | 851 (36·5)  | 556 (23·9)  | 513 (22·0)  | 204 (8·8)  | 22 (1·0)   | —       | 3 (0·1)  | —  | —  |
| Praha a předměstí . . . . . | 510 (5·5)   | 4242 (45·7) | 2142 (23·1) | 1482 (16·0) | 743 (8·0)  | 117 (1·3)  | 7 (0·1) | 38 (0·3) | —  | —  |

Z přeplněných bytů sloužily:

|                             | jedině k bydlení . . . . . |  | též k provozování živnosti |  |
|-----------------------------|----------------------------|--|----------------------------|--|
|                             | %                          |  | %                          |  |
| St. Město . . . . .         | 87·6                       |  | 12·4                       |  |
| N. Město . . . . .          | 87·5                       |  | 12·5                       |  |
| Malá Strana . . . . .       | 86·9                       |  | 13·1                       |  |
| Hradčany . . . . .          | 94·3                       |  | 5·7                        |  |
| Josefov . . . . .           | 92·9                       |  | 7·1                        |  |
| Vyšehrad . . . . .          | 90·3                       |  | 9·7                        |  |
| Holešovice-Bubny . . . . .  | 95·4                       |  | 4·6                        |  |
| Praha vůbec . . . . .       | 89·8                       |  | 10·2                       |  |
| Karlín . . . . .            | 87·2                       |  | 12·8                       |  |
| Smíchov . . . . .           | 93·8                       |  | 6·2                        |  |
| Král. Vinohrady . . . . .   | 85·3                       |  | 14·7                       |  |
| Žižkov . . . . .            | 91·3                       |  | 8·7                        |  |
| Předm. obce . . . . .       | 90·4                       |  | 9·6                        |  |
| Praha a předměstí . . . . . | 90·1                       |  | 9·9                        |  |

Byty bez kuchyní:

|                             | Jich počet |        | Počet jich obyvatelů |        | Na 1 byt bez<br>kuchyně průměrně připadalo obyv. |
|-----------------------------|------------|--------|----------------------|--------|--------------------------------------------------|
|                             | absol.     | relat. | absol.               | relat. |                                                  |
| St. Město . . . . .         | 3.380      | 31·8   | 7.215                | 17 0   | 2·1                                              |
| N. Město . . . . .          | 4.334      | 23·7   | 11.516               | 15·2   | 2·6                                              |
| Malá Strana . . . . .       | 1.357      | 24·8   | 3.395                | 16·6   | 2·5                                              |
| Hradčany . . . . .          | 716        | 41·4   | 2.002                | 36·0   | 2·8                                              |
| Josefov . . . . .           | 778        | 36·4   | 3.298                | 28·6   | 4·2                                              |
| Vyšehrad . . . . .          | 305        | 28·8   | 1.031                | 22·6   | 3·3                                              |
| Holešovice-Bubny . . . . .  | 790        | 23·4   | 2.564                | 16·7   | 3·2                                              |
| Praha vůbec . . . . .       | 11.660     | 27·3   | 31.021               | 17·6   | 2·7                                              |
| Karlín . . . . .            | 978        | 23·2   | 2.968                | 16·5   | 3·0                                              |
| Smíchov . . . . .           | 2.145      | 28·0   | 7.455                | 22·8   | 3·5                                              |
| Král. Vinohrady . . . . .   | 1.520      | 18·6   | 4.485                | 12·9   | 2·9                                              |
| Žižkov . . . . .            | 3.229      | 34·8   | 12.024               | 29·1   | 3·7                                              |
| Předměstí . . . . .         | 7.872      | 26·9   | 26.932               | 21·4   | 3·4                                              |
| Praha a předměstí . . . . . | 19.532     | 27·3   | 57.953               | 19·2   | 3·0                                              |
| Libeň . . . . .             | 1.301      | 45·3   | 5.056                | 40·4   | 3·9                                              |
| Bubenč . . . . .            | 146        | 27·1   | 305                  | 18·0   | 2·1                                              |
| Košíře . . . . .            | 740        | 62·2   | 2.918                | 56·9   | 3·9                                              |
| Nusle-Pankrác . . . . .     | 872        | 34·6   | 4.004                | 34·1   | 4·6                                              |
| Vršovice . . . . .          | 754        | 38·5   | 2.913                | 34·0   | 3·9                                              |
| Předm. obce . . . . .       | 3 814      | 42·0   | 15.196               | 38·4   | 4·0                                              |
| Praha, předm. a předm. obce | 22.346     | 34·6   | 73.149               | 28·8   | 3·5                                              |

## Počet obyvajících stran a přítomných osob :

|                             | Počet obyč. stran |        | členů rodiny |        | podnájemníků |        | Počet osob noclehářů |        | čeledi |        | hostů  |        |
|-----------------------------|-------------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|----------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
|                             |                   | %      |              | %      |              | %      |                      | %      |        | %      |        | %      |
| Staré Město . . . . .       | 8.423             | (69.4) | 29.383       | (69.4) | 3.813        | (9.0)  | 1.860                | (4.4)  | 6.200  | (14.7) | 1.076  | (2.5)  |
| Nové Město . . . . .        | 15.269            | (67.8) | 51.365       | (67.8) | 5.021        | (6.6)  | 2.235                | (3.0)  | 11.075 | (14.6) | 6.038  | (8.0)  |
| Malá Strana . . . . .       | 4.736             | (78.4) | 15.005       | (78.4) | 1.282        | (6.3)  | 537                  | (2.6)  | 2.583  | (12.6) | 1.040  | (5.1)  |
| Hradčany . . . . .          | 1.352             | (74.3) | 4.311        | (74.3) | 110          | (1.9)  | 312                  | (5.3)  | 392    | (6.8)  | 680    | (11.7) |
| Josefov . . . . .           | 2.006             | (64.1) | 7.898        | (64.1) | 1.686        | (14.7) | 1.688                | (14.6) | 635    | (5.5)  | 133    | (1.1)  |
| Vyšehrad . . . . .          | 974               | (82.9) | 3.770        | (82.9) | 248          | (5.5)  | 215                  | (4.7)  | 223    | (4.9)  | 90     | (2.0)  |
| Holešovice-Bubny . . . . .  | 3.122             | (83.4) | 12.805       | (83.4) | 930          | (6.1)  | 794                  | (5.2)  | 634    | (4.1)  | 189    | (1.2)  |
| Praha . . . . .             | 35.882            | (70.6) | 124.037      | (70.6) | 13.090       | (7.4)  | 7.636                | (4.3)  | 21.742 | (12.4) | 9.246  | (5.3)  |
| Karlín . . . . .            | 3.271             | (77.0) | 13.447       | (77.0) | 908          | (5.2)  | 772                  | (4.4)  | 1.857  | (10.7) | 477    | (2.7)  |
| Smíchov . . . . .           | 7.023             | (80.8) | 26.351       | (80.8) | 2.078        | (6.4)  | 856                  | (2.6)  | 2.693  | (8.2)  | 668    | (2.0)  |
| Král. Vinohrady . . . . .   | 7.535             | (78.7) | 27.197       | (78.7) | 2.372        | (6.9)  | 659                  | (1.9)  | 3.701  | (10.7) | 601    | (1.8)  |
| Žižkov . . . . .            | 8.843             | (83.1) | 34.251       | (83.1) | 3.135        | (7.6)  | 1.687                | (4.1)  | 1.703  | (5.1)  | 457    | (1.1)  |
| Předměstí . . . . .         | 27.122            | (80.4) | 101.246      | (80.4) | 8.493        | (6.8)  | 3.974                | (3.1)  | 9.354  | (7.9)  | 2.203  | (1.8)  |
| Praha a předměstí . . . . . | 63.004            | (74.7) | 225.283      | (74.7) | 21.583       | (7.2)  | 11.610               | (3.8)  | 31.696 | (10.5) | 11.449 | (3.8)  |
| Libeň . . . . .             | 2.732             | (85.8) | 10.732       | (85.8) | 777          | (6.2)  | 304                  | (2.4)  | 518    | (4.1)  | 186    | (1.5)  |
| Bubenč . . . . .            | 366               | (82.6) | 1.403        | (82.6) | 103          | (6.1)  | 27                   | (1.6)  | 140    | (8.2)  | 25     | (1.5)  |
| Košiče . . . . .            | 1.136             | (87.2) | 4.468        | (87.2) | 302          | (5.9)  | 166                  | (3.2)  | 151    | (2.9)  | 39     | (0.8)  |
| Nusle-Pankrác . . . . .     | 2.363             | (82.6) | 9.689        | (82.6) | 578          | (4.9)  | 244                  | (2.1)  | 417    | (3.6)  | 799    | (6.8)  |
| Vršovice . . . . .          | 1.920             | (88.4) | 7.573        | (88.4) | 564          | (6.6)  | 73                   | (0.8)  | 205    | (2.4)  | 152    | (1.8)  |
| Obce předměstské . . . . .  | 8.517             | (85.4) | 33.865       | (85.4) | 2.324        | (5.9)  | 814                  | (2.1)  | 1.431  | (3.6)  | 1.201  | (3.0)  |

www.libtool.com.cn

|                             | 1 člen<br>rodiny | 1 podnájemník<br>nebo noclehář<br>připadá na obyvatelů | 1 služební<br>osoba | 1 host |
|-----------------------------|------------------|--------------------------------------------------------|---------------------|--------|
| Staré Město . . . . .       | 1·4              | 7·5                                                    | 6·8                 | 39·3   |
| Nové Město . . . . .        | 1·5              | 10·4                                                   | 6·8                 | 12·5   |
| Malá Strana . . . . .       | 1·4              | 11·2                                                   | 7·9                 | 19·7   |
| Hradčany . . . . .          | 1·3              | 13·8                                                   | 14·8                | 8·5    |
| Josefov . . . . .           | 1·6              | 3·4                                                    | 18·2                | 86·7   |
| Vyšehrad . . . . .          | 1·2              | 9·8                                                    | 20·4                | 50·5   |
| Holešovice-Bubny . . . . .  | 1·2              | 8·9                                                    | 24·2                | 81·2   |
| Praha . . . . .             | 1·4              | 8·5                                                    | 8·1                 | 19·0   |
| Karlín . . . . .            | 1·3              | 10·4                                                   | 9·4                 | 36·6   |
| Smíchov . . . . .           | 1·2              | 11·1                                                   | 12·1                | 48·9   |
| Král. Vinohrady . . . . .   | 1·3              | 11·4                                                   | 9·3                 | 57·5   |
| Žižkov . . . . .            | 1·2              | 8·6                                                    | 24·2                | 90·2   |
| Předměstí . . . . .         | 1·2              | 10·1                                                   | 12·6                | 57·1   |
| Praha a předměstí . . . . . | 1·3              | 9·1                                                    | 9·5                 | 26·3   |
| Libeň . . . . .             | 1·2              | 11·6                                                   | 24·1                | 67·3   |
| Bubenč . . . . .            | 1·2              | 13·1                                                   | 12·1                | 67·9   |
| Košíře . . . . .            | 1·1              | 11·0                                                   | 33·9                | 131·4  |
| Nusle-Pankrác . . . . .     | 1·2              | 14·3                                                   | 28·1                | 14·7   |
| Vršovice . . . . .          | 1·1              | 13·4                                                   | 41·8                | 56·4   |
| Předměstské obce . . . . .  | 1·2              | 12·6                                                   | 27·7                | 33·0   |
| Praha, předm. a př. obce    | 1·2              | 10·8                                                   | 18·6                | 29·6   |

## Počet obyvatelů v přeplněných bytech:

|                           | absol. | relat. | členové<br>rodiny<br>% | podná-<br>jemníci<br>% | z toho<br>nocle-<br>hářů<br>% | čeleď<br>% | hosté<br>% |
|---------------------------|--------|--------|------------------------|------------------------|-------------------------------|------------|------------|
| Staré Město . . . . .     | 6.319  | 14·0   | 70·9                   | 9·4                    | 8·3                           | 11·8       | 0·5        |
| Nové Město . . . . .      | 8.810  | 11·6   | 71·3                   | 7·3                    | 7·0                           | 13·2       | 1·2        |
| Malá Strana . . . . .     | 2.433  | 11·9   | 76·2                   | 7·1                    | 5·0                           | 9·7        | 2·0        |
| Hradčany . . . . .        | 1.352  | 23·3   | 85·6                   | 1·1                    | 9·5                           | 3·2        | 0·6        |
| Josefov . . . . .         | 4.238  | 36·7   | 54·7                   | 19·2                   | 23·2                          | 2·6        | 0·3        |
| Vyšehrad . . . . .        | 1.196  | 26·3   | 79·2                   | 10·0                   | 6·4                           | 3·6        | 0·8        |
| Holešovice-Bubny          | 4.431  | 28·8   | 80·5                   | 9·1                    | 7·3                           | 2·3        | 0·8        |
| Praha . . . . .           | 28.779 | 16·4   | 71·4                   | 9·6                    | 9·7                           | 8·5        | 0·8        |
| Karlín . . . . .          | 3.333  | 19·1   | 74·8                   | 6·7                    | 8·8                           | 8·6        | 1·1        |
| Smíchov . . . . .         | 8.554  | 26·2   | 80·2                   | 10·5                   | 3·9                           | 4·4        | 1·0        |
| Král. Vinohrady . . . . . | 5.445  | 15·8   | 77·2                   | 8·5                    | 4·9                           | 8·1        | 1·3        |
| Žižkov . . . . .          | 14.471 | 35·1   | 79·7                   | 10·1                   | 5·5                           | 3·6        | 1·1        |
| Předměstí . . . . .       | 31.803 | 25·3   | 78·9                   | 9·6                    | 5·3                           | 5·1        | 1·1        |
| Praha a předm. . . . .    | 60.582 | 20·0   | 75·3                   | 9·6                    | 7·4                           | 6·7        | 1·0        |



V přeplněných bytech připadá na počet obyvatelů:

|                      | 1 člen<br>rodiny | 1 podnájemník<br>nebo noclehář | 1 služební<br>osoba | 1 host |
|----------------------|------------------|--------------------------------|---------------------|--------|
| Staré Město . . . .  | 1·4              | 5·6                            | 8·4                 | 203·8  |
| Nové Město . . . .   | 1·4              | 7·0                            | 8·0                 | 84·7   |
| Malá Strana . . . .  | 1·3              | 8·2                            | 10·3                | 50·6   |
| Hradčany . . . . .   | 1·1              | 9·5                            | 31·4                | 169·0  |
| Josefov . . . . .    | 1·8              | 2·4                            | 38·9                | 302·7  |
| Vyšehrad . . . . .   | 1·3              | 6·1                            | 25·5                | 119·6  |
| Holešovice-Bubny     | 1·2              | 6·1                            | 45·0                | 126·6  |
| Praha . . . . .      | 1·4              | 5·2                            | 11·8                | 115·1  |
| Karlín . . . . .     | 1·4              | 6·4                            | 11·5                | 90·1   |
| Smíchov . . . . .    | 1·2              | 7·0                            | 22·5                | 119·0  |
| Král. Vinohrady . .  | 1·3              | 7·4                            | 12·5                | 78·1   |
| Žižkov . . . . .     | 1·2              | 6·4                            | 27·8                | 87·7   |
| Předměstí . . . . .  | 1·3              | 6·7                            | 19·5                | 92·2   |
| Praha a předm. . . . | 1·3              | 5·9                            | 14·8                | 101·8  |

Bytová data statistická o Budapešti uvádí *Lindemann* (Die Wohnungsstatistik von Wien und Budapest, Spisů spolku pro sociální politiku sv. 98., Lipsko 1902).

V Budapešti bylo r. 1900 budov o počtu poschodí

|      | 0     |      | 1     |      | 2     |      | 3     |      | 4    |      | 5    |      | přes 5 |      |
|------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|------|------|------|------|------|--------|------|
|      | abs.  | rel. | abs.  | rel. | abs.  | rel. | abs.  | rel. | abs. | rel. | abs. | rel. | abs.   | rel. |
| 5710 | 375·4 | 4939 | 325·2 | 2644 | 174·1 | 1732 | 114·0 | 143  | 9·4  | 19   | 1·3  | —    | —      | —    |

Z 1000 bytů a obyvatelů připadalo na jednotlivá poschodí r. 1891:

| bytů      | sklep | přizemí | mezipatro | 1.    | 2.    | 3.   | 4.  | 5 a vyšší | podkrovní |
|-----------|-------|---------|-----------|-------|-------|------|-----|-----------|-----------|
| 50        | 595   | —       | 210       | 94    | 44    | 6    | —   | 1         |           |
| obyvatelů | 53·6  | 571·1   | —         | 216·8 | 130·0 | 49·0 | 5·9 | 0·6       |           |

Z 1000 budov čítalo místností r. 1891:

|  | 1—10  | 11—20 | 21—30 | 31—40 | 41—50 | přes 50 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|---------|
|  | 605·7 | 188·6 | 82·8  | 44·0  | 29·3  | 49·6    |

Z 1000 domů bylo obýváno počtem obyvatelů:

|         | 1—10 | 11—20 | 21—30 | 31—50 | 51—100 | přes 100 |
|---------|------|-------|-------|-------|--------|----------|
| r. 1870 | 223  | 214   | 134   | 181   | 180    | 68       |
| r. 1881 | 302  | 223   | 126   | 144   | 141    | 64       |
| r. 1891 | 277  | 197   | 123   | 143   | 155    | 80       |
| r. 1896 | 286  | 196   | 110   | 130   | 153    | 109      |

Počet bytů s počtem místností:

|         | 1      |      | 2      |      | 3    |      | 4—5  |      | přes 5 |      |
|---------|--------|------|--------|------|------|------|------|------|--------|------|
|         | abs.   | rel. | abs.   | rel. | abs. | rel. | abs. | rel. | abs.   | rel. |
| r. 1881 | 42.508 | 620  | 14.188 | 207  | 6037 | 88   | 4349 | 63   | 1453   | 21   |
| r. 1891 | 58.207 | 617  | 19.591 | 208  | 8260 | 87   | 6213 | 66   | 2088   | 22   |

Z 1000 lidí bydlilo v bytech o místnostech:

|         | 1   | 2   | 3   | 4—5 | 6 a více |
|---------|-----|-----|-----|-----|----------|
| r. 1881 | 561 | 219 | 102 | 82  | 36       |
| r. 1891 | 557 | 224 | 100 | 83  | 36       |

Na 1 byt připadalo průměrně obyvatelů:

|         |         |
|---------|---------|
| r. 1881 | r. 1891 |
| 4·99    | 4·97    |

Na 1 místnost připadalo obyvatelů

|         |       |         |      |      |      |          |           |
|---------|-------|---------|------|------|------|----------|-----------|
|         | sklep | přízemí | 1.   | 2.   | 3.   | 4. patro | podkrovní |
| r. 1881 | 5·47  | 3·41    | 2·22 | 1·87 | 1·92 | 1·97     | 3·14      |
| r. 1891 | 4·98  | 3·40    | 2·32 | 2·02 | 1·92 | 1·90     | 2·76      |

|           | Počet obyvatelů<br>1 místnosti |      | Počet bytů<br>této hustoty |      | Počet místností<br>této hustoty |      | Počet obyvatelů v bytech<br>této hustoty |      |         |      |         |     |
|-----------|--------------------------------|------|----------------------------|------|---------------------------------|------|------------------------------------------|------|---------|------|---------|-----|
|           | 1881                           |      | 1891                       |      | 1881                            |      | 1881                                     |      | 1891    |      |         |     |
|           | abs.                           | rel. | abs.                       | rel. | abs.                            | rel. | abs.                                     | rel. | abs.    | rel. |         |     |
| 1         | 7.959                          | 112  | 12.367                     | 131  | 21.466                          | 182  | 38.706                                   | 234  | 18.937  | 55   | 36.455  | 78  |
| 2—3       | 31.094                         | 454  | 40.304                     | 427  | 61.423                          | 519  | 76.864                                   | 465  | 129.309 | 378  | 163.198 | 348 |
| 4—5       | 17.145                         | 250  | 23.439                     | 248  | 21.839                          | 185  | 29.867                                   | 181  | 93.067  | 272  | 126.623 | 270 |
| 6—10      | 11.752                         | 172  | 16.961                     | 180  | 12.502                          | 106  | 18 500                                   | 112  | 88.253  | 255  | 126.195 | 269 |
| 11—15     | 827                            | 12   | 1.140                      | 12   | 869                             | 7    | 1.121                                    | 7    | 10.369  | 30   | 13.320  | 28  |
| 16 a více | 122                            | 2    | 148                        | 2    | 143                             | 1    | 156                                      | 1    | 2.491   | 7    | 2.968   | 6   |

Počet přeplněných bytů a obyvatelů v nich (4 a více obyvatelů na 1 místnost):

|         | bytů |          | obyvatelů |          |
|---------|------|----------|-----------|----------|
|         | abs. | rel. (‰) | abs.      | rel. (‰) |
| r. 1881 | 4785 | 65·8     | 43.815    | 120·2    |
| r. 1891 | 7178 | 73·9     | 64.106    | 131·8    |

Z 1000 obyvatelů v přeplněných bytech byli r. 1891:

|                |       |                 |              |           |      |
|----------------|-------|-----------------|--------------|-----------|------|
| členové rodiny | čeleď | živn. pomocníci | podnájemníci | nocleháři | jini |
| 537            | 28    | 36              | 206          | 163       | 30   |

Dle počtu  $m^3$  prostoru na 1 obyvatele bylo:

|                  |           |           |           |           |           |           |           |           |            |
|------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
|                  | 1—2 $m^3$ | 2—3 $m^3$ | 3—4 $m^3$ | 4—5 $m^3$ | 5—6 $m^3$ | 6—7 $m^3$ | 7—8 $m^3$ | 8—9 $m^3$ | 9—10 $m^3$ |
| bytů             | 2         | 26        | 103       | 187       | 325       | 418       | 496       | 600       | 592        |
| obyvatelů v nich | 14        | 177       | 699       | 1348      | 2371      | 3102      | 3674      | 4503      | 4597       |

Průměrné nájemné malých bytů v Budapešti činilo ve zlatých:

|         |                     |                   |                    |
|---------|---------------------|-------------------|--------------------|
|         | 1 pokoj bez kuchyně | 1 pokoj s kuchyní | 2 pokoje s kuchyní |
| sklep   | 87                  | 119               | 177                |
| přízemí | 84                  | 123               | 172                |

Počet bytů, v nichž podnájemníci platili na nájemné procent:

|            |       |         |         |         |         |         |          |            |
|------------|-------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|------------|
|            |       | do 50 % | 50—60 % | 60—70 % | 70—80 % | 80—90 % | 90—100 % | přes 100 % |
| o 1 pokoji | sklep | 11      | 5       | 2       | 1       | 1       | 6        | 11         |
| bez kuch.  | příz. | 106     | 21      | 40      | 37      | 15      | 27       | 66         |
| o 1 pokoji | sklep | 82      | 29      | 22      | 41      | 48      | 37       | 111        |
| s kuchyní  | příz. | 183     | 65      | 79      | 81      | 56      | 70       | 154        |

Co do bytových poměrů v Německu sestavil bytovou statistiku německých velkých měst na základě původních pramenů, zejména statistické ročnice německých měst (Statistisches Jahrbuch deutscher Städte) *Lindemann* ve Spisech spolku pro sociální politiku (svazek 94. Neue Untersuchungen über die Wohnungsfrage. Deutschland und Oesterreich I, 1, Lipsko 1901).

Ze statistiky té lze uvést následující data:

## Počet obývaných domů dle pater (relativní číslice %/100)

| Město            | Rok   | přísěmí |       | 1       |      | 2         |       | P a t e r 3 |       | 4        |       | 5 a více |       | sklepní byty  |      |           |      |
|------------------|-------|---------|-------|---------|------|-----------|-------|-------------|-------|----------|-------|----------|-------|---------------|------|-----------|------|
|                  |       | abs.    | rel.  | abs.    | rel. | abs.      | rel.  | abs.        | rel.  | abs.     | rel.  | abs.     | rel.  | abs.          | rel. |           |      |
| Berlín . . . . . | 1864  | 1495    | 79    | 2916    | 154  | 4813      | 253   | 6865        | 362   | 2882     | 6515  | 269      | 46    | 2             | 7580 | 400       |      |
|                  | 1875  | 1347    | 56    | 3621    | 149  | 5200      | 215   | 7483        | 309   | 6515     | 269   | 46       | 2     | 10997         | 454  |           |      |
|                  | 1890  | 1312    | 53    | 3104    | 124  | 4645      | 186   | 7530        | 301   | 7558     | 302   | 885      | 34    | 17062         | 683  |           |      |
|                  | 1895  | 1291    | 50    | 2694    | 104  | 3582      | 188   | 7353        | 284   | 9918     | 388   | 1069     | 41    | ?             | ?    | ?         |      |
|                  | 1890  | 662     | 25    | 1487    | 52   | 2330      | 81    | 6281        | 175   | 18888    | 482   | 4127     | 143   | 16167         | 561  |           |      |
| 1895             | 1154  | 36      | 1642  | 52      | 2080 | 65        | 5554  | 218         | 16066 | 506      | 5222  | 164      | 14118 | 445           |      |           |      |
| Frankfurt n./M.  | 1875  | 216     | 34    | 1322    | 209  | 2164      | 343   | 2233        | 361   | 333      | ?     | 53       | ?     | ?             | ?    |           |      |
|                  | 1880  | 331     | 37    | 2240    | 253  | 2840      | 320   | 3012        | 339   | 454      | ?     | 51       | ?     | ?             | ?    |           |      |
|                  | 1885  | 485     | 50    | 2450    | 251  | 3218      | 329   | 3079        | 315   | 580      | 54    | 7        | 1     | ?             | ?    |           |      |
|                  | 1890  | 317     | 29    | 2282    | 210  | 3177      | 293   | 3808        | 351   | 1238     | 114   | 23       | 3     | ?             | ?    |           |      |
|                  | 1875  | 1040    | ?     | 2040    | ?    | 1640      | ?     | 1692        | ?     | 710      | ?     | ?        | ?     | ?             | ?    |           |      |
| 1880             | 1419  | ?       | 3684  | ?       | 3004 | ?         | 2993  | ?           | 1512  | ?        | 152   | ?        | ?     | ?             |      |           |      |
| 1885             | 4510  | 270     | 3534  | 212     | 3227 | 194       | 3453  | 207         | 1786  | 107      | 170   | 10       | ?     | ?             |      |           |      |
| 1890             | 1494  | 98      | 3401  | 223     | 3471 | 228       | 4565  | 299         | 2200  | 144      | 128   | 8        | ?     | ?             |      |           |      |
| 1895             | 4372  | 220     | 3626  | 183     | 3620 | 183       | 5472  | 276         | 2615  | 132      | 115   | 6        | ?     | ?             |      |           |      |
| 1880             | 728   | 89      | 1477  | 179     | 1625 | 198       | 2715  | 330         | 1616  | 197      | 65    | 7        | 1088  | 132           |      |           |      |
| 1885             | 724   | 79      | 1534  | 167     | 1679 | 183       | 2651  | 289         | 2499  | 272      | 98    | 10       | 1764  | 192           |      |           |      |
| 1890             | 517   | 52      | 1335  | 135     | 1641 | 166       | 2724  | 276         | 3270  | 331      | 395   | 40       | ?     | ?             |      |           |      |
| 1895             | 346   | 34      | 1247  | 123     | 1581 | 155       | 2731  | 269         | 3647  | 359      | 596   | 58       | 2142  | 211           |      |           |      |
| Byty dle pater:  |       |         |       |         |      |           |       |             |       |          |       |          |       |               |      |           |      |
|                  |       | sklepní |       | přísěmí |      | mezipatro |       | 1. patro    |       | 2. patro |       | 3. patro |       | 4. patro avýš |      | Podkrovní |      |
|                  |       | abs.    | rel.  | abs.    | rel. | abs.      | rel.  | abs.        | rel.  | abs.     | rel.  | abs.     | rel.  | abs.          | rel. | abs.      | rel. |
| Berlín . . . . . | 1861  | 9654    | 92    | 24011   | 230  | 787       | 8     | 97351       | 262   | 23237    | 222   | 15629    | 150   | 3785          | 86   | ?         | ?    |
|                  | 1871  | 19240   | 108   | 33496   | 189  | 1157      | 6     | 40435       | 227   | 37489    | 210   | 31665    | 177   | 14777         | 83   | ?         | ?    |
|                  | 1880  | 23289   | 91    | 37442   | 146  | 3866      | 15    | 49955       | 195   | 50392    | 197   | 46427    | 181   | 31352         | 163  | 10416     | ?    |
|                  | 1885  | 28023   | 92    | 38818   | 128  | 9999      | 38    | 57784       | 190   | 60066    | 198   | 59607    | 196   | 45114         | 148  | 2219      | 7    |
| 1890             | 28265 | 77      | 58312 | 159     | 1022 | 3         | 66886 | 182         | 72888 | 199      | 74081 | 202      | 63326 | 172           | ?    | ?         |      |



## Počet obyvatelstva dle jednotlivých pater:

| Město           | Rok  | sklep   |      | přístěží |      | mizipatro |      | 1. patro |      | 2. patro |      | 3. patro |      | 4. patro a výše |      | podkrovní |      |
|-----------------|------|---------|------|----------|------|-----------|------|----------|------|----------|------|----------|------|-----------------|------|-----------|------|
|                 |      | abs.    | rel. | abs.     | rel. | abs.      | rel. | abs.     | rel. | abs.     | rel. | abs.     | rel. | abs.            | rel. | abs.      | rel. |
| Berlín . . . .  | 1861 | 48.326  | 95   | 119.340  | 233  | 3002      | 6    | 133.683  | 261  | 112.080  | 219  | 76.975   | 150  | 18.437          | 36   | ?         | ?    |
|                 | 1871 | 85.840  | 108  | 155.196  | 195  | 4122      | 5    | 180.580  | 227  | 166.872  | 210  | 139.684  | 176  | 62.997          | 79   | ?         | ?    |
|                 | 1880 | 100.271 | 92   | 161.740  | 148  | 15015     | 14   | 214.087  | 196  | 214.187  | 196  | 197.043  | 181  | 128.914         | 155  | 39.019    | ?    |
|                 | 1885 | 118.333 | 92   | 167.566  | 131  | 40600     | 32   | 243.796  | 190  | 251.295  | 196  | 250.413  | 195  | 181.734         | 142  | 8607      | 7    |
|                 | 1890 | 117.702 | 77   | 215.914  | 141  | ?         | ?    | 262.711  | 171  | 237.197  | 194  | 308.598  | 201  | 314.494         | 205  | ?         | ?    |
| Draždany . . .  | 1875 | 6372    | 32   | 39.486   | 199  | 280       | 1    | 47.455   | 239  | 35.561   | 179  | 35.166   | 127  | 12.948          | 223  | 31.889    | ?    |
|                 | 1880 | 5546    | 27   | 30.036   | 147  | 356       | 2    | 43.291   | 211  | 38.904   | 190  | 36.344   | 177  | 34.451          | 168  | ?         | ?    |
|                 | 1890 | 5868    | 23   | 39.049   | 151  | 241       | 1    | 52.846   | 205  | 49.242   | 191  | 49.151   | 191  | 48.058          | 186  | ?         | ?    |
|                 | 1895 | 7765    | 23   | 51.627   | 156  | 229       | 1    | 68.991   | 208  | 64.506   | 195  | 62.929   | 190  | 55.665          | 168  | ?         | ?    |
| Frankfurt n./M. | 1871 | 74      | 1    | 13.413   | 147  | 281       | 3    | 26.554   | 292  | 22.239   | 245  | 12.578   | 139  | 1318            | 14   | ?         | ?    |
|                 | 1880 | 154     | 1    | 22.143   | 167  | 465       | 4    | 37.012   | 280  | 32.362   | 244  | 22.177   | 168  | 4880            | 36   | ?         | ?    |
|                 | 1885 | 241     | 2    | 24.715   | 165  | 575       | 4    | 39.259   | 262  | 33.856   | 226  | 21.058   | 141  | 3497            | 23   | 10.631    | 71   |
| Hamburk . . .   | 1875 | 19.713  | 57   | 79.831   | 235  | 326       | 1    | 68.960   | 199  | 59.440   | 172  | 39.854   | 114  | 13.852          | 40   | ?         | ?    |
|                 | 1885 | 31.436  | 67   | 92.838   | 199  | 609       | 1    | 93.898   | 201  | 83.561   | 179  | 61.477   | 131  | 24.693          | 33   | 2111      | 4    |
|                 | 1890 | 36.542  | 65   | 113.002  | 200  | 609       | 1    | 114.901  | 203  | 107.469  | 190  | 75.869   | 133  | 31.199          | 55   | 2108      | 4    |
|                 | 1895 | 38.742  | 63   | 121.737  | 197  | ?         | ?    | 130.635  | 211  | 123.135  | 199  | 84.423   | 136  | 33.692          | 54   | 2130      | 3    |
| Lipsko . . . .  | 1867 | 850     | ?    | 9819     | ?    | 270       | ?    | 16.313   | ?    | 18.790   | ?    | 15.945   | ?    | 8025            | ?    | ?         | ?    |
|                 | 1880 | 2479    | 17   | 21.816   | 151  | 833       | 6    | 33.578   | 233  | 33.280   | 231  | 30.229   | 209  | 20.773          | 144  | ?         | ?    |
|                 | 1890 | 1863    | 11   | 25.390   | 146  | ?         | ?    | 40.179   | 232  | 40.102   | 231  | 38.386   | 221  | 26.095          | 150  | ?         | ?    |
|                 | 1895 | 1984    | 11   | 26.620   | 153  | ?         | ?    | 38.274   | 220  | 39.243   | 226  | 38.337   | 223  | 27.229          | 156  | ?         | ?    |
| Mnichov . . . . | 1890 | 508     | 1    | 65.184   | 198  | ?         | ?    | 92.898   | 232  | 79.506   | 242  | 62.643   | 190  | 22.093          | 67   | ?         | ?    |
|                 | 1875 | 10.607  | 46   | 45.044   | 197  | ?         | ?    | 59.336   | 259  | 52.787   | 230  | 41.581   | 181  | 17.832          | 78   | ?         | ?    |
| Vratislav . . . | 1885 | 13.143  | 46   | 48.598   | 169  | ?         | ?    | 65.921   | 229  | 63.189   | 220  | 55.672   | 194  | 30.585          | 109  | 891       | ?    |
|                 | 1890 | 14.270  | 44   | 53.086   | 166  | ?         | ?    | 67.954   | 212  | 68.105   | 213  | 63.480   | 198  | 45.145          | 141  | ?         | ?    |
|                 | 1895 | 14.337  | 40   | 55.945   | 157  | ?         | ?    | 73.544   | 206  | 75.467   | 211  | 71.475   | 200  | 60.054          | 168  | ?         | ?    |

Obydlené pozemky dle počtu bytů (velikost domů):

| Město                   | Rok  | 1-5  |      | 6-10 |      | 11-15 |      | 16-20 |      | přes 20 |      |
|-------------------------|------|------|------|------|------|-------|------|-------|------|---------|------|
|                         |      | abs. | rel. | abs. | rel. | abs.  | rel. | abs.  | rel. | abs.    | rel. |
| Berlín . . . . .        | 1861 | 3790 | 385  | 3410 | 301  | 3315  | 292  | 815   | 72   | 2352    | 162  |
|                         | 1871 | 3736 | 259  | 3504 | 242  | 4886  | 337  | 3977  | 216  | 6890    | 216  |
|                         | 1880 | 3992 | 215  | 4116 | 223  | 6358  | 346  | 7317  | 339  | 7898    | 337  |
|                         | 1890 | 3657 | 169  | 3810 | 176  | 7317  | 339  | 7898  | 337  | 146     | 21   |
|                         | 1895 | 3723 | 161  | 4027 | 173  | 7667  | 329  | 349   | 49   | 167     | 21   |
| Drážďany . . . . .      | 1885 | 2568 | 360  | 2644 | 371  | 1412  | 198  | 331   | 43   | 253     | 27   |
|                         | 1890 | 2676 | 345  | 3000 | 337  | 1582  | 204  | 477   | 51   | 7       | 1    |
| 1895                    | 3199 | 341  | 3293 | 351  | 2154 | 230   | 32   | 7     | 26   | 4       |      |
|                         | 4442 | 934  | 274  | 58   | 106  | 17    | 204  | 24    | 74   | 9       |      |
| Frankfurt n./M. . . . . | 1875 | 5445 | 875  | 648  | 104  | 204   | 24   | 299   | 32   | 103     | 29   |
|                         | 1885 | 6889 | 828  | 1156 | 189  | 1464  | 168  | 186   | 53   | 147     | 14   |
| 1890                    | 7482 | 809  | 1217 | 350  | 417  | 120   | 412  | 40    | 217  | 25      |      |
|                         | 1548 | 445  | 4162 | 405  | 1408 | 137   | 484  | 49    | 619  | 52      |      |
| Lipsko . . . . .        | 1885 | 4306 | 485  | 2700 | 304  | 1183  | 133  | 871   | 73   | 493     | 92   |
|                         | 1895 | 5068 | 426  | 3501 | 294  | 1838  | 155  | 590   | 110  | 811     | 133  |
| Mnichov . . . . .       | 1875 | 1840 | 343  | 1505 | 280  | 938   | 175  | 799   | 131  | 1345    | 184  |
|                         | 1885 | 1754 | 288  | 1556 | 256  | 1164  | 192  | 1149  | 158  | 103     | 29   |
| 1895                    | 1710 | 235  | 1596 | 219  | 1486 | 204   | 299  | 32    | 103  | 29      |      |
|                         | 1217 | 350  | 417  | 120  | 186  | 53    | 103  | 29    | 147  | 14      |      |
| Vratislav . . . . .     | 1885 | 1754 | 288  | 1556 | 256  | 1164  | 192  | 799   | 131  | 811     | 133  |
|                         | 1895 | 1710 | 235  | 1596 | 219  | 1486  | 204  | 1149  | 158  | 1345    | 184  |

Obydlené pozemky dle počtu obyvatelů:

| Město            | Rok  | 1-10 |      | 11-20 |      | 21-50 |      | 51-100 |      | přes 100 |      |
|------------------|------|------|------|-------|------|-------|------|--------|------|----------|------|
|                  |      | abs. | rel. | abs.  | rel. | abs.  | rel. | abs.   | rel. | abs.     | rel. |
| Berlín . . . . . | 1875 | 1313 | 79   | 1764  | 106  | 5601  | 337  | 5769   | 347  | 2190     | 131  |
|                  | 1885 | 1311 | 67   | 1742  | 89   | 5726  | 294  | 7016   | 368  | 3780     | 192  |
|                  | 1890 | 1230 | 57   | 1657  | 77   | 5482  | 276  | 7818   | 362  | 4950     | 228  |
|                  | 1895 | 1292 | 56   | 1790  | 77   | 6596  | 283  | 8314   | 358  | 5263     | 226  |



## Obyvané byty dle počtu otopných pokojů:

| Město          | Rok  | Počet bytů s otopnými pokoji |      |        |      |        |      |        |      |          |      |      |      |      |      |      |      |
|----------------|------|------------------------------|------|--------|------|--------|------|--------|------|----------|------|------|------|------|------|------|------|
|                |      | 0                            | 1    | 2      | 3    | 4      | 5    | 6      | 7    | 8 a více |      |      |      |      |      |      |      |
|                |      | abs.                         | rel. | abs.   | rel. | abs.   | rel. | abs.   | rel. | abs.     | rel. | abs. | rel. |      |      |      |      |
| Děčín          | 1880 | 122                          | 2    | 27.550 | 553  | 10.177 | 204  | 4973   | 100  | 2710     | 54   | 1650 | ?    | 581  | ?    | 1061 | 22   |
|                | 1890 | 154                          | 2    | 30.620 | 496  | 14.748 | 289  | 7487   | 121  | 3528     | 57   | 1956 | 32   | 1274 | 21   | 693  | 11   |
|                | 1895 | 112                          | 1    | 38.047 | 481  | 19.708 | 249  | 10.279 | 130  | 4570     | 58   | 2430 | 31   | 1569 | 20   | 908  | 11   |
|                |      |                              |      |        |      |        |      |        |      |          |      |      |      |      |      |      |      |
| Frankfurt a/M. | 1871 | 68                           | 4    | 5484   | 315  | 3554   | 204  | 2490   | 143  | 1843     | 105  |      | 3168 | 182  |      | 812  | 47   |
|                | 1885 | 55                           | 2    | 6993   | 222  | 7296   | 232  | 5864   | 186  | 3981     | 126  | 3202 | 102  | 1679 | 53   | 753  | 24   |
|                | 1890 | 85                           | 2    | 7063   | 191  | 8536   | 231  | 8003   | 216  | 4967     | 134  | 8677 | 99   | 1946 | 53   | 919  | 25   |
|                | 1895 | ?                            | ?    | 5999   | 123  | 14.282 | 293  | 13.031 | 267  | 6524     | 134  | 4416 | 90   | 2281 | 47   | 926  | 19   |
| Hamburk        | 1875 | 669                          | 9    | 31.681 | 445  | 17.374 | 244  | 8706   | 122  | 4727     | 66   | 2603 | 36   | 1612 | 23   | 929  | 13   |
|                | 1885 | 407                          | 4    | 35.315 | 355  | 31.024 | 311  | 16.889 | 169  | 6582     | 66   | 3318 | 33   | 1815 | 18   | 1124 | 11   |
|                | 1890 | 750                          | 6    | 34.852 | 293  | 37.487 | 316  | 24.119 | 204  | 10.137   | 85   | 4433 | 37   | 2149 | 18   | 1236 | 10   |
|                | 1895 | 480                          | 3    | 34.553 | 252  | 43.700 | 319  | 31.250 | 228  | 13.564   | 99   | 5718 | 42   | 2634 | 19   | 1424 | 10   |
| Lipsko         | 1867 | 2                            | -    | 5538   | 386  | 2718   | 259  | 2138   | 149  | 1235     | 86   |      | 1400 | 97   |      | 334  | 23   |
|                | 1875 | ?                            | ?    | 6903   | 288  | 6373   | 266  | 4519   | 188  | 2658     | 111  |      | 2674 | 111  |      | 872  | 36   |
|                | 1885 | 31                           | 1    | 3232   | 256  | 3529   | 266  | 7044   | 219  | 3616     | 113  | 1834 | 57   | 1098 | 34   | 653  | 20   |
|                | 1890 | 27                           | 1    | 7556   | 217  | 9259   | 266  | 8412   | 241  | 4504     | 129  | 2029 | 58   | 1173 | 34   | 731  | 21   |
| Kulobov        | 1895 | 29                           | 1    | 7578   | 204  | 9770   | 263  | 9436   | 254  | 5026     | 135  | 2131 | 57   | 1289 | 35   | 966  | 21   |
|                | 1885 | 390                          | 6    | 22.133 | 363  | 14.300 | 234  | 12.300 | 201  | 6007     | 98   | 2927 | 48   | 1439 | 23   | 631  | 10   |
|                | 1890 | 392                          | 5    | 26.297 | 337  | 19.471 | 249  | 16.919 | 216  | 7839     | 100  | 3659 | 47   | 1773 | 23   | 819  | 10   |
|                | 1895 | 347                          | 4    | 23.540 | 307  | 25.861 | 278  | 19.983 | 215  | 9158     | 98   | 4111 | 44   |      | 2393 | 31   | 1144 |
| Vratislav      | 1875 | 175                          | 3    | 22.586 | 424  | 15.139 | 284  | 6846   | 128  | 4394     | 82   |      | 3506 | 66   |      | 686  | 13   |
|                | 1880 | 337                          | 6    | 35.768 | 590  | 13.172 | 217  | 6113   | 101  | 2282     | 38   |      | 2537 | 42   |      | 406  | 6    |
|                | 1890 | 118                          | 1    | 41.962 | 544  | 19.343 | 251  | 8840   | 114  | 3013     | 39   | 1929 | 25   | 962  | 12   | 476  | 6    |
|                | 1895 | 98                           | 1    | 44.984 | 509  | 24.899 | 282  | 10.543 | 119  | 3472     | 40   | 2163 | 24   | 1066 | 12   | 556  | 6    |



## Obyvatelstvo dle velikosti bytů:

| Město           | Rok  | Počet obyvatelstva v bytech o otěpných pokojích. |      |         |      |         |      |         |      |        |      | 8 a více<br>abs. | rel. |        |    |
|-----------------|------|--------------------------------------------------|------|---------|------|---------|------|---------|------|--------|------|------------------|------|--------|----|
|                 |      | 0                                                | 1    | 2       | 3    | 4       | 5    | 6       | 7    |        |      |                  |      |        |    |
|                 |      | abs.                                             | rel. | abs.    | rel. | abs.    | rel. | abs.    | rel. | abs.   | rel. | abs.             | rel. |        |    |
| Berlín          | 1861 | ?                                                | ?    | 224.406 | ?    | 135.327 | ?    | 66.397  | ?    | 31.261 | ?    | 35.958           | ?    | 16.455 | ?  |
|                 | 1871 | 12.545                                           | 16   | 375.031 | 471  | 197.692 | 249  | 89.163  | 112  | 43.761 | 55   | 54.732           | 69   | 22.827 | 28 |
|                 | 1880 | 10.051                                           | 9    | 478.052 | 439  | 302.322 | 277  | 127.346 | 117  | 61.017 | 56   | 89.546           | 36   | 26.738 | 25 |
|                 | 1890 | 8324                                             | 5    | 676.475 | 442  | 442.028 | 289  | 181.637 | 119  | 84.778 | 55   | 52.214           | 34   | 33.983 | 22 |
|                 | 1895 | 10.403                                           | 6    | 710.322 | 437  | 479.370 | 295  | 194.433 | 120  | 89.552 | 55   | 53.904           | 33   | 33.283 | 20 |
| Drážďany        | 1880 | 273                                              | 1    | 98.930  | 483  | 44.820  | 219  | 22.364  | 109  | 13.077 | ?    | 17.708           | 188  | 7699   | ?  |
|                 | 1890 | 414                                              | 2    | 110.497 | 429  | 66.746  | 259  | 33.967  | 132  | 16.252 | 63   | 9633             | 37   | 7066   | 27 |
|                 | 1895 | 269                                              | 1    | 138.424 | 418  | 89.741  | 271  | 45.625  | 138  | 21.132 | 64   | 11.830           | 36   | 8047   | 24 |
| Frankfurt n./M. | 1871 | 136                                              | 1    | 19.792  | 218  | 17.246  | 190  | 13.710  | 151  | 10.520 | 116  | 19.267           | ?    | 10.201 | ?  |
|                 | 1880 | 53                                               | —    | 22.930  | 173  | 26.385  | 199  | 23.208  | 175  | 13.249 | 138  | 28.325           | ?    | 12.699 | ?  |
|                 | 1890 | 187                                              | 1    | 22.627  | 130  | 37.011  | 213  | 38.909  | 224  | 25.284 | 145  | 19.463           | 119  | 11.158 | 64 |
|                 | 1895 | —                                                | —    | 15.940  | 72   | 57.885  | 263  | 62.299  | 283  | 32.356 | 147  | 22.786           | 104  | 13.166 | 60 |
| Hamburk         | 1875 | 2349                                             | 7    | 120.257 | 360  | 30.568  | 241  | 44.586  | 133  | 25.304 | 77   | 15.330           | 46   | 9914   | 30 |
|                 | 1885 | 1384                                             | 3    | 134.341 | 297  | 142.135 | 314  | 81.636  | 180  | 34.144 | 75   | 18.385           | 41   | 10.913 | 24 |
|                 | 1890 | 2532                                             | 5    | 130.446 | 241  | 172.970 | 316  | 118.041 | 216  | 51.732 | 95   | 24.012           | 44   | 12.457 | 23 |
|                 | 1895 | 1461                                             | 2    | 123.931 | 207  | 139.357 | 316  | 141.535 | 236  | 64.260 | 107  | 29.503           | 49   | 14.636 | 24 |
| Lipsko          | 1867 | 2                                                | —    | 21.339  | 310  | 18.399  | 261  | 11.703  | 166  | 1094   | 101  | 9054             | ?    | 2421   | 34 |
|                 | 1875 | —                                                | —    | 25.985  | 214  | 31.351  | 259  | 24.426  | 201  | 15.470 | 128  | 17.225           | ?    | 6718   | 55 |
|                 | 1885 | 68                                               | —    | 31.596  | 191  | 43.504  | 263  | 38.551  | 233  | 20.798 | 126  | 11.104           | 67   | 6852   | 41 |
|                 | 1890 | 53                                               | —    | 27.652  | 159  | 44.901  | 259  | 43.619  | 252  | 24.912 | 144  | 11.806           | 68   | 7276   | 42 |
|                 | 1895 | 73                                               | —    | 26.253  | 151  | 44.719  | 257  | 45.430  | 261  | 25.716 | 148  | 11.521           | 66   | 7307   | 42 |

### Obyvatelstvo dle velikosti bytů:

Počet obyvatelstva v bytech o otopných pokojích

| Město     | Pok  | 0    |      | 1       |      | 2       |      | 3      |      | 4      |      | 5      |      | 6      |      | 7    |      | 8 a více |      |
|-----------|------|------|------|---------|------|---------|------|--------|------|--------|------|--------|------|--------|------|------|------|----------|------|
|           |      | abs. | rel. | abs.    | rel. | abs.    | rel. | abs.   | rel. | abs.   | rel. | abs.   | rel. | abs.   | rel. | abs. | rel. | abs.     | rel. |
| Křižkov   | 1885 | 791  | 3    | 69.608  | 283  | 57.426  | 233  | 55.160 | 223  | 29.288 | 119  | 14.949 | 61   | 8229   | 33   | 3880 | 16   | 6965     | 28   |
|           | 1890 | 758  | 2    | 86.609  | 263  | 84.294  | 247  | 79.698 | 242  | 39.612 | ?    | 18.871 | ?    | 10.188 | ?    | 5051 | ?    | 6925     | ?    |
|           | 1895 | 830  | 2    | 94.204  | 246  | 106.045 | 277  | 91.174 | 238  | 65.173 | 172  | 24.270 | 63   |        |      |      |      |          |      |
| Vratislav | 1875 | 326  | ?    | 80.163  | ?    | 65.503  | ?    | 32.366 | ?    | 22.909 | ?    | 21.983 | ?    | 5903   | ?    | 3550 | 14   | 3550     | 14   |
|           | 1880 | 1165 | 4    | 137.268 | 527  | 58.062  | 223  | 30.667 | 117  | 13.062 | 50   | 16.808 | ?    | 3650   | 14   | 3550 | 14   | 3550     | 14   |
|           | 1890 | 240  | 1    | 154.947 | 484  | 81.449  | 263  | 40.637 | 127  | 15.961 | 50   | 10.953 | 34   | 5972   | 19   | 3235 | 10   | 3235     | 10   |
|           | 1895 | 295  | 1    | 158.350 | 443  | 107.336 | 300  | 47.309 | 132  | 17.803 | 50   | 11.684 | 33   | 6357   | 18   | 3613 | 10   | 4425     | 12   |

### Počet bytů s 1 otopným pokojem r. 1895:

| Město               | celkem  | Z těchto bytů bylo obýváno osobami |        |        |        |          |
|---------------------|---------|------------------------------------|--------|--------|--------|----------|
|                     |         | 1                                  | 2      | 3-5    | přes 5 | 8 a více |
| Berlín . . . . .    | 144.104 | 7386                               | 30.101 | 86.043 | 20.574 |          |
|                     | 31.150  | 15.061                             | 8654   | 7028   | 457    |          |
| Drážďany . . . . .  | 1194    | 228                                | 322    | 556    | 77     |          |
|                     | 3086    | 1779                               | 720    | 427    | 18     |          |
| Hamburk . . . . .   | 3979    | 1126                               | 1039   | 1527   | 264    |          |
|                     | 1097    | 714                                | 225    | 138    | 12     |          |
| Mnichov . . . . .   | 1700    | ?                                  | ?      | ?      | ?      |          |
|                     | 9287    | 3122                               | 2980   | 2828   | 274    |          |
| Vratislav . . . . . | 14.686  | 1088                               | 2769   | 7995   | 2794   |          |
|                     | 31.150  | 4783                               | 5076   | 8635   | 1883   |          |

## Průměrný počet obyvatelů jednoho bytu s otopnými pokoji:

| Město                   | Rok  | 0   | 1   | 2   | 3   | 4   | 5   | 6   | 7   | 8 a více pokojů |
|-------------------------|------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----------------|
| Berlín . . . . .        | 1861 | —   | 4·3 | 5·1 | 5·2 | 5·8 |     | 6·5 |     | 10·0            |
|                         | 1871 | 2·7 | 4·0 | 4·7 | 4·9 | 5·3 |     | 6·1 |     | 9·0             |
|                         | 1880 | 3·1 | 3·7 | 4·5 | 4·7 | 5·4 |     | 5·7 |     | 7·1             |
| Drážďany . . . . .      | 1880 | 2·2 | 3·6 | 4·4 | 4·5 | 4·8 | 5·1 | 5·6 | 6·2 | 7·3             |
|                         | 1890 |     | 3·6 | 4·5 | 4·5 | 4·6 | 4·9 | 5·5 | 5·8 | ?               |
|                         | 1895 |     | 3·6 | 4·6 | 4·5 | 4·7 | 4·8 | 5·1 | 5·6 | ?               |
| Frankfurt n./M. . . . . | 1871 | 2·0 | 3·6 | 4·8 | 5·5 | 5·7 | 5·8 | 6·5 | 7·1 | 8·8             |
|                         | 1880 | 2·4 | 3·5 | 4·2 | 4·8 | 5·3 | 5·4 | 5·9 | 6·5 | 8·8             |
|                         | 1890 | 2·2 | 3·1 | 4·4 | 4·9 | 5·1 | 5·3 | 5·7 | 6·2 | ?               |
| Hamburk . . . . .       | 1875 | 3·5 | 3·8 | 4·6 | 5·1 | 5·5 |     | 6·1 |     | 10·2            |
|                         | 1885 | 3·4 | 3·8 | 4·6 | 4·8 | 5·2 | 5·5 | 6·0 | 6·1 | ?               |
|                         | 1895 | 3·0 | 3·6 | 4·3 | 4·5 | 4·7 | 5·2 | 5·5 | 5·9 | ?               |
| Lipsko . . . . .        | 1867 | ?   | 3·9 | 4·9 | 5·5 | 5·8 |     | 6·5 |     | 7·3             |
|                         | 1875 | ?   | 3·7 | 4·9 | 5·4 | 5·8 | 6·2 | 6·7 | 6·6 | 7·7             |
|                         | 1885 | 2·2 | 3·2 | 5·1 | 5·4 | 5·7 | 6·0 | 6·2 | 6·5 | 7·8             |
| Mnichov . . . . .       | 1895 | 2·5 | 3·6 | 4·6 | 4·8 | 5·1 | 5·4 | 5·7 | 5·9 | 7·1             |
|                         | 1885 | 4·8 | 3·8 | 4·5 | 4·8 | 5·2 | 5·5 | 6·2 | 6·6 | ?               |
|                         | 1895 | 2·6 | 3·2 | 4·1 | 4·6 |     | 5·0 |     | 6·1 |                 |
| Vratislav . . . . .     | 1875 | ?   | 3·5 | 4·4 | 4·7 | 5·2 |     | 6·6 |     | 9·9             |
|                         | 1885 | 3·4 | 3·8 | 4·4 | 4·9 | 5·6 | 6·0 | 6·6 | 6·8 | ?               |
|                         | 1895 | 3·0 | 3·5 | 4·3 | 4·5 | 5·1 | 5·4 | 6·0 | 6·5 | 7·2             |

## Průměrný počet obyvatelstva jednoho otopného pokoje v bytech o

| Město            | Rok  | 1    | 2    | 3    | 4    | 5 | 6    | 7 | 8 a více pokojích |
|------------------|------|------|------|------|------|---|------|---|-------------------|
| Berlín . . . . . | 1861 | 4·32 | 2·54 | 1·74 | 1·45 |   | 1·06 |   | 0·97              |
|                  | 1871 | 4·01 | 2·34 | 1·64 | 1·32 |   | 1·06 |   | 0·90              |
|                  | 1880 | 3·75 | 2·28 | 1·56 | 1·28 |   | 1·01 |   | 0·78              |

Průměrný počet obyvatelstva jednoho otopného pokoje v bytech o

| Město               | Rok  | 1    | 2    | 3    | 4    | 5    | 6    | 7    | 8 a více pokojích |
|---------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------------------|
| Drážďany . . . . .  | 1880 | 3·59 | 2·20 | 1·49 | 1·21 | 1·02 | 0·96 | 0·89 | 0·69              |
|                     | 1890 | ?    | 2·26 | 1·51 | 1·15 | 0·98 | 0·92 | 0·83 | ?                 |
|                     | 1895 | ?    | 2·28 | 1·49 | 1·16 | 0·97 | 0·85 | 0·80 | ?                 |
| Frankfurt n/M.      | 1871 | 3·61 | 2·43 | 1·84 | 1·43 | 1·15 | 1·08 | 0·91 | 1·04              |
|                     | 1880 | 3·49 | 2·14 | 1·61 | 1·31 | 1·08 | 0·99 | 0·82 | 0·59              |
|                     | 1890 | 3·1  | 2·2  | 1·63 | 1·27 | 1·06 | 0·95 | 0·88 | ?                 |
| Hamburk . . . . .   | 1875 | 3·8  | 2·32 | 1·77 | 1·36 | 1·07 | 1·07 | 0·98 |                   |
|                     | 1885 | 3·8  | 2·29 | 1·61 | 1·3  | 1·11 | 1·0  | 0·87 | ?                 |
|                     | 1895 | 3·59 | 2·17 | 1·51 | 1·18 | 1·03 | 0·93 | 0·85 | ?                 |
| Lipsko . . . . .    | 1867 | 3·94 | 2·47 | 1·82 | 1·44 | 1·14 | 1·14 | 0·81 |                   |
|                     | 1875 | 3·75 | 2·45 | 1·8  | 1·45 | 1·23 | 1·11 | 0·94 | 0·8               |
|                     | 1885 | 3·92 | 2·54 | 1·82 | 1·43 | 1·21 | 1·04 | 0·92 | 0·73              |
| Mnichov . . . . .   | 1895 | 3·58 | 2·28 | 1·60 | 1·27 | 1·08 | 0·94 | 0·84 | 0·65              |
|                     | 1885 | 3·78 | 2·23 | 1·61 | 1·32 | 1·1  | 1·03 | 0·95 | ?                 |
|                     | 1895 | 3·6  | 2·2  | 1·5  | 1·1  | 1·1  | ?    | ?    | ?                 |
| Vratislav . . . . . | 1875 | 3·55 | 2·16 | 1·58 | 1·30 | 1·11 | 1·11 | 0·90 |                   |
|                     | 1885 | 3·77 | 2·22 | 1·62 | 1·39 | 1·21 | 1·1  | 0·97 | ?                 |
|                     | 1895 | 3·52 | 2·16 | 1·5  | 1·28 | 1·08 | 0·99 | 0·93 | 0·7               |

| Město            | Počet osob bydlících | Počet bytů o otopných pokojích |                 | Počet bytů vůbec byly obydleny počtem osob vede uvedeným r. 1895 |                                                                   |        |        |      |      |      |
|------------------|----------------------|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|--------|--------|------|------|------|
|                  |                      | jednoo<br>r. 1875              | dvou<br>r. 1885 | třech<br>r. 1895                                                 | Z 1000 bytů vůbec byly obydleny počtem osob vede uvedeným r. 1895 |        |        |      |      |      |
| Berlín . . . . . | 1                    | 8069                           | 1472            | 2964                                                             | 4235                                                              | 470    | 889    | 1504 | 79   |      |
|                  | 2                    | 20.870                         | 80.123          | 42.971                                                           | 5513                                                              | 10.748 | 16.416 | 1988 | 4187 | 6566 |
|                  | 3                    | 22.821                         | 32.282          | 44.664                                                           | 7288                                                              | 14.684 | 22.107 | 3254 | 6054 | 9089 |

| Město              | Počet osob<br>bydlících | jedinom |         | dvou    |         | třech   |         | Z 1000 bytů vůbec byly<br>obydleny počtem osob<br>vedle uvedeným r. 1895 |         |     |
|--------------------|-------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------------------------------------------------------------------------|---------|-----|
|                    |                         | r. 1875 | r. 1885 | r. 1885 | r. 1895 | r. 1875 | r. 1885 |                                                                          | r. 1895 |     |
| Berlín . . . . .   | 4                       | 20.500  | 28.894  | 7782    | 15.978  | 3212    | 6364    | 9409                                                                     | 193     |     |
|                    | 5                       | 15.620  | 21.211  | 6961    | 13.771  | 18.695  | 2758    | 5625                                                                     | 6593    |     |
|                    | 6                       | 10.359  | 13.323  | 5926    | 10.562  | 12.660  | 2227    | 3940                                                                     | 5043    |     |
|                    | 7                       | 5629    | 7252    | 3608    | 6520    | 7735    | 1539    | 2449                                                                     | 2885    |     |
|                    | 8                       | 2951    | 3120    | 2106    | 3512    | 3976    | 813     | 1487                                                                     | 1514    |     |
|                    | 9                       | 1212    | 1285    | 1012    | 1735    | 1749    | 517     | 731                                                                      | 737     |     |
|                    | 10                      | 496     | 395     | 455     | 749     | 744     | 254     | 360                                                                      | 369     |     |
|                    | 11 a více               | 288     | 166     | 406     | 450     | 471     | 323     | 357                                                                      | 237     |     |
|                    |                         |         |         |         |         |         |         |                                                                          |         |     |
|                    |                         |         |         |         |         |         |         |                                                                          |         |     |
| Drážďany . . . . . | 1                       | 3832    | 3776    | 545     | 649     | 905     | 238     | 274                                                                      | 470     | 75  |
|                    | 2                       | 5729    | 6512    | 1644    | 1905    | 2864    | 799     | 1005                                                                     | 1748    | 170 |
|                    | 3                       | 5705    | 6240    | 1836    | 2118    | 3409    | 926     | 1076                                                                     | 1850    | 191 |
|                    | 4                       | 4805    | 5158    | 1787    | 2149    | 3357    | 854     | 992                                                                      | 1754    | 173 |
|                    | 5                       | 3436    | 3795    | 1469    | 1762    | 3071    | 689     | 814                                                                      | 1525    | 140 |
|                    | 6                       | 2201    | 2422    | 1116    | 1325    | 2318    | 518     | 598                                                                      | 1070    | 99  |
|                    | 7                       | 1165    | 1313    | 753     | 884     | 1556    | 362     | 413                                                                      | 739     | 63  |
|                    | 8                       | 570     | 675     | 441     | 481     | 1004    | 282     | 263                                                                      | 413     | 37  |
|                    | 9                       | 274     | 336     | 253     | 279     | 567     | 124     | 152                                                                      | 265     | 20  |
|                    | 10                      |         |         |         |         |         |         |                                                                          |         | 11  |
| 11 a více          | 204                     | 233     | 287     | 300     | 564     | 194     | 187     | 366                                                                      | 14      |     |
|                    |                         |         |         |         |         |         |         |                                                                          |         |     |
| Frankfurt n/M      | 1                       | ?       | 1015    | ?       | 373     | 637     | ?       | 180                                                                      | 332     | 53  |
|                    | 2                       | ?       | 1617    | ?       | 1087    | 2350    | ?       | 661                                                                      | 1474    | 185 |
|                    | 3                       | ?       | 1523    | ?       | 1338    | 3166    | ?       | 1005                                                                     | 2176    | 184 |
|                    | 4                       | ?       | 1166    | ?       | 1327    | 2996    | ?       | 1009                                                                     | 2464    | 185 |
|                    | 5                       | ?       | 779     | ?       | 1217    | 2990    | ?       | 939                                                                      | 2224    | 156 |

| Město            | Počet osob bydlících |         | Počet bytů o topných pokojích |         | Počet bytů vůbec byly obydleny počtem osob vedle uvedeným r. 1895 |         |
|------------------|----------------------|---------|-------------------------------|---------|-------------------------------------------------------------------|---------|
|                  | r. 1880              | r. 1885 | r. 1880                       | r. 1885 | r. 1880                                                           | r. 1885 |
| Frankfurt n./M.  | 6                    | 449     | ?                             | 822     | ?                                                                 | 769     |
|                  | 7                    | 292     | ?                             | 531     | ?                                                                 | 527     |
|                  | 8                    | 114     | ?                             | 277     | ?                                                                 | 351     |
|                  | 9                    | 57      | ?                             | 178     | ?                                                                 | 180     |
|                  | 10                   | ?       | ?                             | 5       | ?                                                                 | 127     |
|                  | 11 a více            | 41      | ?                             | 148     | ?                                                                 | 116     |
|                  |                      |         |                               |         |                                                                   |         |
|                  |                      |         |                               |         |                                                                   |         |
|                  |                      |         |                               |         |                                                                   |         |
|                  |                      |         |                               |         |                                                                   |         |
|                  |                      |         |                               |         |                                                                   |         |
| Hamburk . . .    | 1                    | 3632    | ?                             | 1938    | ?                                                                 | 580     |
|                  | 2                    | 6854    | ?                             | 4901    | ?                                                                 | 2976    |
|                  | 3                    | 7035    | ?                             | 6623    | ?                                                                 | 3967    |
|                  | 4                    | 6097    | ?                             | 6989    | ?                                                                 | 4366    |
|                  | 5                    | 4548    | ?                             | 6133    | ?                                                                 | 3902    |
|                  | 6                    | 3018    | ?                             | 4638    | ?                                                                 | 3078    |
|                  | 7                    | 1860    | ?                             | 3077    | ?                                                                 | 2170    |
|                  | 8                    | 974     | ?                             | 1865    | ?                                                                 | 1393    |
|                  | 9                    | 461     | ?                             | 962     | ?                                                                 | 789     |
|                  | 10                   | 186     | ?                             | 453     | ?                                                                 | 466     |
|                  | 11 a více            | 125     | ?                             | 481     | ?                                                                 | 490     |
|                  |                      |         |                               |         |                                                                   |         |
| 15* Lipsko . . . | 1                    | 659     | 176                           | 223     | 92                                                                | 141     |
|                  | 2                    | 1883    | 1624                          | 706     | 894                                                               | 379     |
|                  | 3                    | 1443    | 1677                          | 1048    | 1327                                                              | 643     |
|                  | 4                    | 1264    | 1470                          | 1151    | 1389                                                              | 739     |
|                  | 5                    | 988     | 1066                          | 1060    | 1397                                                              | 721     |
|                  | 6                    | 590     | 721                           | 792     | 1126                                                              | 625     |

Z 1000 bytů vůbec byly obydleny počtem osob vedle uvedeným r. 1895

115  
73  
45  
24  
16  
16

r. 1875 r. 1890

r. 1885

r. 1885

r. 1885

15\*

Z 1000 bytů vůbec byly obydleny počtem osob, vedle uvedeným r. 1895

| Město           | Počet osob bydlících | Jednom  |         | Počet bytů o otopených pokojích dvou |         | třech   |         | Z 1000 bytů vůbec byly obydleny počtem osob, vedle uvedeným r. 1895 |
|-----------------|----------------------|---------|---------|--------------------------------------|---------|---------|---------|---------------------------------------------------------------------|
|                 |                      | r. 1875 | r. 1885 | r. 1875                              | r. 1885 | r. 1875 | r. 1885 |                                                                     |
| Lipsko . . .    | 7                    | 322     | 443     | 590                                  | 848     | 481     | 766     | 83                                                                  |
|                 | 8                    | 177     | 230     | 370                                  | 538     | 315     | 514     | 52                                                                  |
|                 | 9                    | 65      | 111     | 240                                  | 374     | 196     | 350     | 29                                                                  |
|                 | 10                   | 32      | 46      | 102                                  | 198     | 145     | 239     | 16                                                                  |
|                 | 11 a více            | 30      | 47      | 138                                  | 220     | 183     | 307     | 19                                                                  |
|                 |                      |         |         |                                      |         |         |         |                                                                     |
| Mnichov . . .   | 1                    | ?       | 3120    | ?                                    | 853     | ?       | 403     | 73                                                                  |
|                 | 2                    | ?       | 5381    | ?                                    | 3180    | ?       | 1975    | 173                                                                 |
|                 | 3                    | ?       | 4501    | ?                                    | 3879    | ?       | 2587    | 195                                                                 |
|                 | 4                    | ?       | 3396    | ?                                    | 3628    | ?       | 3187    | 183                                                                 |
|                 | 5                    | ?       | 2281    | ?                                    | 2969    | ?       | 2758    | 142                                                                 |
|                 | 6                    | ?       | 1331    | ?                                    | 1968    | ?       | 1985    | 96                                                                  |
|                 | 7                    | ?       | 671     | ?                                    | 1304    | ?       | 1889    | 59                                                                  |
|                 | 8                    | ?       | 322     | ?                                    | 674     | ?       | 870     | 34                                                                  |
|                 | 9                    | ?       | 124     | ?                                    | 312     | ?       | 505     | 18                                                                  |
|                 | 10                   | ?       | 41      | ?                                    | 164     | ?       | 292     | 9                                                                   |
| 11 a více       | ?                    | 34      | ?       | 185                                  | ?       | 311     | 11      |                                                                     |
|                 |                      |         |         |                                      |         |         |         |                                                                     |
| Vratislav . . . | 1                    | ?       | 3832    | ?                                    | 727     | ?       | 168     | 93                                                                  |
|                 | 2                    | ?       | 7820    | ?                                    | 2254    | ?       | 788     | 173                                                                 |
|                 | 3                    | ?       | 8005    | ?                                    | 2731    | ?       | 1340    | 191                                                                 |
|                 | 4                    | ?       | 7531    | ?                                    | 2591    | ?       | 1450    | 176                                                                 |
|                 | 5                    | ?       | 5260    | ?                                    | 2297    | ?       | 1185    | 141                                                                 |
|                 | 6                    | ?       | 3416    | ?                                    | 1655    | ?       | 988     | 100                                                                 |
|                 | 7                    | ?       | 2152    | ?                                    | 1115    | ?       | 619     | 60                                                                  |

www.libtool.com.cn

| Město           | Počet osob<br>bydlících   | Počet bytů o otopných pokojích |         | Z 1000 bytů vůbec byly<br>objednány počtem osob<br>vedle uvedeným r. 1895 |         |
|-----------------|---------------------------|--------------------------------|---------|---------------------------------------------------------------------------|---------|
|                 |                           | Jednojm<br>r. 1875             | r. 1895 | třech<br>r. 1875                                                          | r. 1895 |
| Vratislav . . . | 8<br>9<br>10<br>11 a více | ?                              | 963 980 | ?                                                                         | 375 426 |
|                 |                           | ?                              | 428 400 | ?                                                                         | 218 245 |
|                 |                           | ?                              | 147 167 | ?                                                                         | 152 121 |
|                 |                           | ?                              | 82 93   | ?                                                                         | 176 124 |

## Přeplněné byty:

| Město             | Rok    | Byty s 1 otopným pokojem |                                  | Byty s 2 otopnými pokoji |                                  |
|-------------------|--------|--------------------------|----------------------------------|--------------------------|----------------------------------|
|                   |        | nejv. s 5 obyv.<br>abs.  | rel.<br>s 6 a více obyv.<br>rel. | nejv. s 5 obyv.<br>abs.  | rel.<br>s 6 a více obyv.<br>rel. |
| Berlin . . . .    | 1875   | 87.780                   | 804                              | 53.689                   | 979                              |
|                   | 1885   | 126.771                  | 833                              | 80.365                   | 983                              |
|                   | 1895   | 175.784                  | 866                              | 110.558                  | 989                              |
| Draždany . . .    | 1880   | 23.007                   | 839                              | 9844                     | 287                              |
|                   | 1890   | 25.247                   | 824                              | 14.306                   | 437                              |
| 1895              | 31.585 | 831                      | 6422                             | 19.144                   | 971                              |
|                   | 6100   | 872                      | 893                              | 7048                     | 148                              |
| Frankfurt n./M. { | 1895   | 5741                     | 957                              | 14.171                   | 111                              |
|                   | 28.604 | 808                      | 6911                             | 36.761                   | 981                              |
| Hamburk . . . {   | 1895   | 29.049                   | 844                              | 43.053                   | 985                              |
|                   | 5687   | 860                      | 1216                             | 6133                     | 240                              |
| Lipsko . . . . {  | 1885   | 6624                     | 805                              | 8121                     | 950                              |
|                   | 6407   | 845                      | 1171                             | 9524                     | 975                              |
| Mnichov . . . {   | 1885   | 18.679                   | 881                              | 13.558                   | 982                              |
|                   | 19.575 | 893                      | 2523                             | 19.192                   | 985                              |
| 1875              | 19.150 | 848                      | 3436                             | 14.932                   | 986                              |
|                   | 32.448 | 819                      | 7168                             | 14.435                   | 977                              |
| Vratislav . . . { | 1895   | 37.975                   | 843                              | 24.505                   | 984                              |
|                   | 7089   | 157                      | 207                              | 341                      | 23                               |
|                   |        |                          |                                  |                          | 394                              |
|                   |        |                          |                                  |                          | 16                               |



www.libtool.com.cn

O bytových poměrech ve městech německého Švýcarska podává nám zprávu stať *Mangoldtova* »Untersuchung über die Wohnungsfrage in der deutschen Schweiz« (Spisů spolku pro sociální politiku sv. 97., Lipsko 1901). Obsažena jsou zde data o těchto městech:

Basilej. Na základě bytové ankety konané r. 1889 byly vyšetřeny tyto poměry:

| Poloha bytů          | ze 100 bytů bylo | ze 100 obyvatelů bydlilo | s počtu pokojů | 1 byt sestával obyvatelů | s celkového prostoru m <sup>3</sup> | průměrně na 1 obyv. připadalo m <sup>3</sup> |
|----------------------|------------------|--------------------------|----------------|--------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------|
| v předních staveních | 84·8             | 82·8                     | 3·2            | 4·3                      | 125                                 | 29                                           |
| v křídelních »       | 2·5              | 2·1                      | 2·2            | 3·7                      | 75                                  | 20                                           |
| v zadních »          | 6·5              | 6·3                      | 2·4            | 4·2                      | 86                                  | 20                                           |
| smíšeně              | 6·2              | 8·8                      | —              | —                        | —                                   | —                                            |
| <b>celkem</b>        | —                | —                        | <b>8·2</b>     | <b>4·4</b>               | <b>127</b>                          | <b>29</b>                                    |

Ze 100 bytů nalézalo se:

| ve sklepě | v přisemí | 1.   | 2.   | 3.  | 4.  | v poschodí | podkroví | v různých posch. |
|-----------|-----------|------|------|-----|-----|------------|----------|------------------|
| 0·4       | 17·7      | 27·5 | 21·8 | 8·2 | 0·9 |            | 8·3      | 15·2             |

Počet pokojů: ze 100 bytů čítaly pokojů

| 1    | 2    | 3    | 4    | 5 až 7 | přes 7 |
|------|------|------|------|--------|--------|
| 18·0 | 28·5 | 19·6 | 13·4 | 15·6   | 4·9    |

Počet obyvatelstva 1 pokoje v bytech o pokojích

| 1 bez kuchyně | 1 s kuchyní | 2    | 3    | 4    | 5    | 6 a více |
|---------------|-------------|------|------|------|------|----------|
| 1·63          | 2·62        | 1·90 | 1·57 | 1·24 | 1·11 | 0·96     |

Ze 100 bytů obnášel obytný prostor:

| méně než 10 m <sup>3</sup> | 10—20 m <sup>3</sup> | 20—40 m <sup>3</sup> | přes 40 m <sup>3</sup> |
|----------------------------|----------------------|----------------------|------------------------|
| 5·5                        | 30·5                 | 39·0                 | 25·0                   |

Nájemné činilo z počtu pokojů s kuchyní franků:

|                       | 1       | 2       | 3       | 4       | 5       | 6        |
|-----------------------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|
|                       | 175—200 | 250—300 | 350—400 | 500—600 | 700—800 | 900—1000 |
| průměrně z 1 pokoje } | 190     | 139     | 127     | 130     | 134     | 148      |

Z 1 m<sup>3</sup> prostoru platilo se nájemného v bytech o pokojích

| 1    | 2    | 3    | 4    | 5—6  | 7—9  | 10 a více |
|------|------|------|------|------|------|-----------|
| 4·66 | 4·01 | 3·56 | 3·37 | 3·21 | 3·16 | 2·93      |

Curych. Zde dělo se vyšetřování poměrů bytových r. 1896.

Prostornost bytů: Ze 100 bytů a obyvatelů připadalo na 1 obyvatele prostornosti:

|           | méně než 10 m <sup>3</sup> | 10—20 m <sup>3</sup> | 20—40 m <sup>3</sup> | přes 40 m <sup>3</sup> |
|-----------|----------------------------|----------------------|----------------------|------------------------|
| bytů      | 2·30                       | 24·93                | 42·30                | 30·47                  |
| obyvatelů | 3·34                       | 31·61                | 41·29                | 23·76                  |

Průměrně čítal: [www.libtool.com.cn](http://www.libtool.com.cn)

| jeden byt |           |                       | jeden pokoj |           |                       | jedna domácnost |        |       |
|-----------|-----------|-----------------------|-------------|-----------|-----------------------|-----------------|--------|-------|
| pokojů    | obyvatelů | plochy m <sup>2</sup> | nájemné     | obyvatelů | plochy m <sup>2</sup> | nájemné         | pokojů | členů |
| 4·24      | 4·95      | 164                   | 680 fr.     | 1·16      | 38·6                  | 160 fr.         | 4·05   | 4·72  |

Ze 100 bytů čítalo pokojů:

| 1 bez kuch. | 1 s kuch. | 2 bez kuch. | 2 s kuch. | 3    | 4    | 5    | 6   | 7   | 8—10 | 11—15 | přes 15 |
|-------------|-----------|-------------|-----------|------|------|------|-----|-----|------|-------|---------|
| 2·0         | 1·4       | 12·4        | 0·6       | 27·3 | 23·0 | 13·5 | 7·9 | 4·6 | 5·2  | 1·7   | 0·4     |

Lucern. Bytová anketa provedena zde r. 1897.

Ze 100 domů čítalo obyvatelů:

| 1—10 | 11—20 | 21—50 | přes 50 |
|------|-------|-------|---------|
| 33   | 35·1  | 30·1  | 1·8     |

Co do výše bylo v relativních číslech domů:

| přízemních | 1 posch. | 2 posch. | 3 posch. | 4 posch. | 5 posch. |
|------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 2·7        | 17·1     | 25·4     | 38·4     | 15·8     | 0·6      |

Ze 100 domů mělo počet místností:

| 1—5  | 6—10  | 11—15 | 16—20 | 21—25 | 26—30 | 31—35 | 36—40 | 41—50 | přes 50 |
|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|---------|
| 4·55 | 17·19 | 18·34 | 22·54 | 16·43 | 9·51  | 4·35  | 3·49  | 2·66  | 1·14    |

Jeden dům čítal průměrně:

| bytů | místností | domácností | obyvatelů |
|------|-----------|------------|-----------|
| 3·43 | 19·03     | 3·53       | 17·48     |

Bytů bylo v jednotlivých poschodích co do výše:

| sklep | přízemí | 1. posch. | 2. posch. | 3. posch. | 4. posch. | podkroví | ostatních |
|-------|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|-----------|
| 0·56  | 11·96   | 19·86     | 20·81     | 16·47     | 4·63      | 8·75     | 17·46     |

Obyvatelů bylo v jednotlivých poschodích:

| sklep | přízemí | 1. posch. | 2. posch. | 3. posch. | 4. posch. | podkroví | ostatních |
|-------|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|-----------|
| 0·47  | 11·13   | 19·61     | 19·52     | 15·27     | 4·19      | 7·36     | 22·45     |

Nájemné činilo za jednu místnost při bytech o počtu pokojů s kuchyní

| 1      | 2      | 3      | 4      | 5       | 6       | 7       | 8       |
|--------|--------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|
| 85 fr. | 91 fr. | 96 fr. | 99 fr. | 103 fr. | 110 fr. | 120 fr. | 122 fr. |

Bern. Anketa bytová provedena byla r. 1896.

Ze 100 obytných domů čítalo bytů:

| 1    | 2    | 3    | 4    | 5   | 6   | 7   | 8   | 9   | 10—15 | přes 15 |
|------|------|------|------|-----|-----|-----|-----|-----|-------|---------|
| 31·3 | 17·3 | 18·0 | 11·8 | 6·4 | 6·4 | 2·8 | 2·5 | 1·2 | 1·9   | 0·4     |

1 dům čítal průměrně 3·2 bytů.

Ze 100 obytných domů čítalo místností:

| 1   | 2   | 3—5  | 6—10 | 11—15 | 16—20 | 21—25 | 26—30 | 31—35 | 35—40 |
|-----|-----|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 0·7 | 1·3 | 11·0 | 26·8 | 26·3  | 16·9  | 8·5   | 4·4   | 2·3   | 0·9   |

1 dům čítal průměrně 13·7 místností.

www.libtool.com.cn

Ze 100 obytných domů čítalo domácností:

| 1   | 2    | 3    | 4    | 5   | 6   | 7   | 8   | 9   | 10-12 | 13-15 | 16-20 | přes 20 |
|-----|------|------|------|-----|-----|-----|-----|-----|-------|-------|-------|---------|
| 289 | 18.0 | 18.4 | 12.1 | 6.7 | 6.7 | 3.1 | 2.6 | 1.1 | 1.6   | 0.4   | 0.3   | 0.1     |

Průměrné nájemné činilo:

| z 1 bytu | z 1 pokoje | z 1 m <sup>2</sup> |
|----------|------------|--------------------|
| 478 fr.  | 172 fr.    | 3.85 fr.           |

O bytových poměrech v Paříži informuje nás stručně článek *Albrechtův* »Die Wohnungsfrage in Frankreich« (Spisů spolku pro sociální politiku sv. 97., Lipsko 1901). Týž udává dle *Bertillona* (Les logements surpeuplés à Paris en 1896):

V roce 1896 bylo v Paříži domácností sestávajících z počtu osob:

| 1       | 2       | 3       | 4       | 5      | 6      | 7      | 8    | 9    | 10   | celkem  |
|---------|---------|---------|---------|--------|--------|--------|------|------|------|---------|
| 294.771 | 256.969 | 174.683 | 106.342 | 57.462 | 28.863 | 14.341 | 6901 | 3275 | 3768 | 947.375 |

Bytů bylo sestávajících z místností:

| 1       | 2       | 3       | 4      | 5      | 6      | 7      | 8    | 9    | 10     | celkem  |
|---------|---------|---------|--------|--------|--------|--------|------|------|--------|---------|
| 396.211 | 223.553 | 177.374 | 82.720 | 33.998 | 20.778 | 11.352 | 8029 | 4340 | 10.764 | 942.119 |

| Byty sestávající z počtu místností | Domácnosti pozůstávající z počtu osob |         |         |         |        |        |        |      |      |      | celkem  |
|------------------------------------|---------------------------------------|---------|---------|---------|--------|--------|--------|------|------|------|---------|
|                                    | 1                                     | 2       | 3       | 4       | 5      | 6      | 7      | 8    | 9    | 10   |         |
| 0                                  | 382                                   | 135     | 90      | 78      | 26     | 28     | 13     | 3    | 2    | 9    | 766     |
| 1                                  | 221.767                               | 97.123  | 32.377  | 12.009  | 3905   | 1243   | 449    | 204  | 37   | 97   | 369.211 |
| 2                                  | 38.122                                | 75.731  | 54.319  | 31.197  | 14.065 | 5829   | 2650   | 1078 | 378  | 184  | 223.553 |
| 3                                  | 19.678                                | 49.650  | 49.548  | 29.892  | 15.673 | 7566   | 3083   | 1400 | 558  | 326  | 177.374 |
| 4                                  | 8396                                  | 19.874  | 19.905  | 15.983  | 9641   | 4751   | 2365   | 992  | 486  | 323  | 82.720  |
| 5                                  | 2583                                  | 7132    | 7990    | 6519    | 4809   | 2665   | 1293   | 551  | 224  | 232  | 33.998  |
| 6                                  | 1207                                  | 3325    | 4964    | 4244    | 3308   | 1856   | 961    | 509  | 199  | 210  | 20.778  |
| 7                                  | 505                                   | 1331    | 2249    | 2401    | 2082   | 1276   | 793    | 382  | 173  | 160  | 11.352  |
| 8                                  | 248                                   | 715     | 1334    | 1539    | 1471   | 1108   | 764    | 414  | 215  | 221  | 8029    |
| 9                                  | 112                                   | 374     | 555     | 765     | 744    | 650    | 504    | 266  | 197  | 173  | 4340    |
| 10                                 | 197                                   | 445     | 834     | 1308    | 1514   | 1614   | 1338   | 1066 | 772  | 1676 | 10.764  |
| ?                                  | 1574                                  | 131     | 518     | 407     | 229    | 277    | 128    | 36   | 34   | 157  | 4490    |
| Úhrnem . .                         | 294.771                               | 256.969 | 174.683 | 106.342 | 57.462 | 28.863 | 14.341 | 6901 | 3275 | 3768 | 947.375 |

Přeplněných bytů bylo:

| v Paříži |          | v předměstích pařížských |          |
|----------|----------|--------------------------|----------|
| absol.   | relat. ‰ | absol.                   | relat. ‰ |
| 365.000  | 149      | 107.000                  | 142      |

Co do bytové statistiky v Belgii sr. *Ver Hees*: »Die Wohnungsfrage in Belgien« (Spisů spolku pro soc. pol. sv. 97., 187 násl.).

## II.

**Výnos pruských ministerstev vnitra, obchodu a průmyslu, osvěty a orby ku vládním presidentům ze dne 19. března 1901.**

In vielen Theilen des Staatsgebiets, in fast allen grösseren, in zahlreichen mittleren und kleineren Städten und namentlich in den Industriebezirken herrschen zum Theil Missstände im Wohnwesen der minder bemittelten Bevölkerungsklassen, deren Beseitigung sowohl im gesundheitlichen, wie insbesondere im socialen und sittlichen Interesse dringend geboten erscheint. Wenn sich auch ein durchgreifender Erfolg in dieser Beziehung nach Lage der Verhältnisse nur durch ein umfassendes gesetzliches Vorgehen auf den verschiedenen in Frage kommenden Verwaltungsgebieten erreichen lassen wird, so erscheint es doch wünschenswerth, dass schon vor den in Vorbereitung befindlichen Aenderungen der Gesetzgebung im Verwaltungswege alle diejenigen Massnahmen getroffen werden, die bereits nach dem gegenwärtigen Stande der Gesetzgebung in befriedigender Weise durchführbar sind und geeignet erscheinen, den bestehenden Wohnungsmissständen wenigstens zu einem Theile abzuhelpen. In dieser Beziehung kommen namentlich solche Massregeln in Betracht, die auf die Beförderung der Herstellung gesunder, in sittlicher und socialer Beziehung einwandfreier, billiger kleiner Wohnungen abzielen. Durch sie wird nicht nur unmittelbar dem allorts hervortretenden Bedürfnisse der minder bemittelten Bevölkerungskreise entsprochen, sondern zugleich mittelbar die Möglichkeit geschaffen, für die Zukunft mehr als bisher gegen die Benutzung von Wohnungen, die nach ihrer Beschaffenheit zum Wohnen ungeeignet erscheinen, oder die nach der Art ihrer Benutzung zu Bedenken Anlass geben, zwangsweise einzuschreiten.

1. Soweit die Beschaffung geeigneter Wohnungen zu angemessenen Preisen für die in Staatsbetrieben beschäftigten Arbeiter und die gering besoldeten Staatsbeamten an manchen Orten auf Schwierigkeiten stösst, ist es bereits durch die Gesetze vom 13. August 1895, 2. Juli 1898, 23. August 1899 und 9. Juli 1900, betreffend die Bewilligung von Staatsmitteln zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse von Arbeitern, die in staatlichen Betrieben beschäftigt sind, und von gering besoldeten Staatsbeamten, als eine Aufgabe des Staates anerkannt worden, für die Verbesserung der Wohnungsverhältnisse dieser Arbeiter und Beamten Sorge zu tragen. Demgemäss werden auf Grund jener Gesetze an solchen Orten, wo die private Bauthätigkeit das Bedürfniss an kleinen Wohnungen nicht befriedigt, wo die Miethen unverhältnissmässig hoch oder gute Wohnungen zu angemessenen Preisen nicht zu erhalten sind, kleine Miethswohnungen hergestellt und den staatlichen Arbeitern und gering besoldeten Beamten zur Benutzung dargeboten. Ferner werden zu gleichem Zwecke aus den durch jene Gesetze bereitgestellten Mitteln Baudarlehen, insbesondere an Baugenossenschaften, bewilligt.

In ähnlicher Weise, wie der Staat, haben auch bereits manche Städte für ihre Arbeiter und unteren Beamten kleine gesunde Wohnungen errichtet.

Indessen wird in dieser Beziehung von den Gemeinden noch erheblich mehr als bisher geschehen müssen. Die gleichen Erwägungen, die für die moralische Verpflichtung des Staates zur Fürsorge für das Wohnbedürfniss seiner eigenen Arbeiter und niederen Angestellten sprechen, treffen auch für die Gemeinden, insbesondere die grösseren Stadtgemeinden, in ihrer Eigenschaft als Arbeitgeber, dann zu, wenn die Wohnungsverhältnisse am Ort ungünstig sind. Sie wollen daher ungesäumt eine eingehende Prüfung vornehmen, inwieweit diese Voraussetzung, namentlich in den grösseren Städten Ihres Bezirkes vorliegt, und auf die hiernach in Frage kommenden Stadt- und Landgemeinden mit allem Nachdruck dahin einwirken oder durch die Aufsichtsbehörde einwirken lassen, dass sie für ihre geringer besoldeten Angestellten und die Arbeiter der Gemeindebetriebe gesunde und zweckmässige Wohnungen zu thunlichst billigem Miethpreise herstellen. In der Regel wird es sich empfehlen, dass die Gemeinde selbst, sei es in Regie oder durch Privatunternehmer die Wohnungen errichtet. Sofern einzelne Gemeinden es jedoch vorziehen sollten Baugenossenschaften ihrer Angestellten und Arbeiter ins Leben zu rufen, oder, soweit solche bestehen, zu unterstützen, oder die Herstellung der Wohnungen durch gemeinnützige Baugesellschaften bewirken zu lassen, wird darauf hinzuwirken sein, dass die von der Gemeinde gewährte finanzielle Unterstützung hinreichend hoch bemessen ist, um in absehbarer Zeit die Errichtung einer dem Bedürfniss entsprechenden Zahl geeigneter, einwandfreier Wohnungen sicher zu stellen, so wie darauf, dass Vorsorge dafür getroffen wird, dass die Wohnungen nicht später ihrem ursprünglichen Zweck entzogen oder in unzulässiger Weise zur Aufnahme von Abmiethern und Kost und Quartiergängern benutzt werden. Wegen der in dieser Beziehung für Häuser, die von Bauvereinen mit Kaufanwartschaft vermietet werden, in Frage kommenden baulichen Benutzungs- und Veräusserungsbeschränkungen verweisen wir auf den vom Rheinischen Verein zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens zu Düsseldorf aufgestellten Entwurf eines Miethvertrags mit Kaufanwartschaft.

2. Eine vermehrte Herstellung kleiner, gesunder und preiswerther Wohnungen für die minder bemittelten Klassen wird von den Gemeinden dadurch befördert werden können, dass sie überall dort, wo ungünstige Wohnungsverhältnisse bestehen, den gemeinnützigen Baugesellschaften und Baugenossenschaften die thunlichste Unterstützung angedeihen lassen. Voraussetzung für die Unterstützung durch die Gemeinde wird ohne Rücksicht auf die von den Bauvereinen gewählte rechtliche Form lediglich sein müssen, dass die Bauvereine nach ihrem Statut ausschliesslich den Zweck verfolgen, gering bemittelten Familien gesunde und zweckmässig eingerichtete Wohnungen in eigens erbauten oder angekauften Häusern zu billigen Preisen zu verschaffen, und dass durch Statut die an die Gesellschaften zu vertheilende Dividende auf höchstens 4% ihrer Antheile beschränkt, auch den Gesellschaftern für den Fall der Auflösung der Gesellschaft nicht mehr als der Nennwerth ihrer Antheile zugesichert, der etwaige Rest des Gesellschaftsvermögens aber für gemeinnützige Zwecke bestimmt wird (vergl. § 5 g. des Stempelsteuergesetzes vom 31. Juli 1895). Auch wird zu erwägen sein, in wie

weit und unter welchen Voraussetzungen etwa die gleichen Vergünstigungen, die den gemeinnützigen Bauvereinen gewährt werden, auch für andere Unternehmer Platz greifen sollen, die kleine, gesunde und zweckmässig eingerichtete Wohnungen zu billigem Miethpreise herzustellen beabsichtigen.

In Frage kommt für die Unterstützung der Baugenossenschaften und Bauvereine zunächst der völlige oder theilweise Nachlass der Strassen und Kanalbauten so wie die Stundung der zu zahlenden Beträge auf längere Zeit. Hierbei empfiehlt es sich, in dem Gemeindebeschlusse vorzusehen, dass die nachgelassenen Beträge dann nachgezahlt werden müssen, wenn die Wohnungen zu einem anderen als dem ursprünglichen Zweck verwandt werden, und dass die entsprechende Verpflichtung als eine dingliche Last auf die Grundstücke eingetragen wird. Auch der Erlass der für Prüfung der Baugesuche zu entrichtenden Baupolizeigebühren bedeutet eine erwünschte Erleichterung. Die Gemeinden vermögen ferner die Bestrebungen der Baugenossenschaften und gemeinnützigen Bauvereine dadurch wirksam zu unterstützen, dass sie ihnen den Rath und die Mitwirkung der Gemeindebaubeamten unentgeltlich zur Verfügung stellen. Bei dem erfahrungsmässig nur geringen eigenen Kapital, das namentlich die Arbeiterbaugenossenschaften in der Regel aufzubringen vermögen, kommt für die Förderung der Genossenschaften und Vereine vornehmlich in Betracht, dass die Gemeinden selbst Geschäftsantheile oder Aktien zeichnen und die billige Beschaffung der Hypotheken, insbesondere soweit sie über die mündelsichere Grenze hinausgegeben werden müssen, zu günstigen Bedingungen hinsichtlich Tilgung und Kündbarkeit nach Möglichkeit erleichtern. Soweit hierfür nicht andere Beträge zur Verfügung stehen oder von der Gemeindevertretung bereitgestellt werden, können namentlich die Überschüsse der kommunalen Sparkassen zu diesen Zwecken eine besonders geeignete Verwendung finden. Die Erleichterung der Kapitalbeschaffung für die Genossenschaften und Vereine wird aber auch dann, wenn die Gemeinde aus eigenen Mitteln zur finanziellen Betheiligung oder zur Hergabe von Darlehen nicht in der Lage ist, unschwer in der Weise erreicht werden können, dass die Gemeinde bei der Landesversicherungsanstalt Gelder zu den angegebenen Zwecken aufnimmt, für die sie der Versicherungsanstalt gegenüber Schuldnerin bleibt. Die Versicherungsanstalten pflegen namentlich für die Darlehensvermittlung an Baugenossenschaften und gemeinnützige Bauvereine vielfach besonders günstige Bedingungen zu gewähren, so dass die Gemeinde auch bei Hinzurechnung eines geringen Zinsaufschlags von  $\frac{1}{4}\%$ , der zur Deckung etwa entstehender Verluste dient, dem Bedürfniss der Bauvereine nach billiger und weitgehender Beleihung ihrer Liegenschaften zu entsprechen vermag. Ferner können die Gemeinden den Vereinen die Beschaffung der Darlehen auch dadurch erleichtern, dass sie für diese, wie dies namentlich manche rheinische Gemeinden gethan haben, die Bürgschaft übernehmen. In diesen Fällen gehen einzelne Versicherungsanstalten erheblich über die sonst übliche Höchstgrenze der Beleihung hinaus. Für die Förderung der Baugenossenschaften und gemeinnützigen Bauvereine kann endlich unter gewissen Voraussetzungen (vergl. Ziffer 4.) auch die billige Überlassung von Gemeindegrundstücken und die Stundung des Kaufpreises in Frage kommen.

[www.libtool.com.cn](http://www.libtool.com.cn)

3. Ein weiteres Mittel, wodurch schon heute mit Erfolg auf eine Verbesserung der Wohnungsverhältnisse hingewirkt werden kann, ist die Erleichterung des Verkehrs nach den Aussenbezirken der grösseren Gemeinden. Es wird deshalb überall dort, wo Missstände im Wohnungswesen bestehen, auf eine zweckentsprechende Entwicklung der kommunalen Verkehrsmittel, zugleich aber namentlich darauf Bedacht zu nehmen sein, dass für den Verkehr von und nach den Aussenbezirken der Arbeiterbevölkerung, insbesondere auch für die Schulkinder, die erforderlichen Erleichterungen gewährt werden. Soweit die Gemeinden neue Genehmigungen für Strassenbahnen, Pferdebahnen und dergl. ertheilen, wird grundsätzlich eine entsprechende ausdrückliche Bedingung in den Vertrag aufzunehmen sein.

4. Von durchgreifender Bedeutung für eine bessere Gestaltung der Wohnungsverhältnisse ist endlich eine zweckmässige Bodenpolitik der Gemeinden. Die heute herrschenden Missstände haben ihre Hauptquelle in der ungesunden Bodenspekulation, die sich freilich zum Theil mit Erfolg nur nach Abänderung der Gesetzgebung bekämpfen lassen wird. Ein wirksames Mittel, um sie in Schranken zu halten, bietet sich aber auch gegenwärtig schon in der Erwerbung thunlichst vieler Grundstücke durch diejenigen Gemeinden, deren stetiges Anwachsen das umliegende Acker und Gartenland in immer zunehmendem Masse in Bauland verwandelt. In welcher Weise die Grundstücke, die in der Regel dauernd im Eigenthum der Gemeinde zu erhalten sein werden, für die Bebauung nutzbar gemacht werden sollen, ob insbesondere die Gemeinde selbst, in Regie oder durch Privatunternehmer, Wohnungen darauf errichten und diese im Wege der Vermietung oder des Erbbaurechtes abgeben will, oder ob die Bebauung im Wege des Erbbaurechts herbeigeführt werden soll, wird der weiteren Erwägung der einzelnen Gemeinden überlassen bleiben können. Einer gesunden Bodenpolitik entspricht es insbesondere, wenn auch da, wo gegenwärtig Wohnungsnoth herrscht, die im Eigenthum der Gemeinden befindlichen, für billige Wohnungen geeigneten Grundstücke grundsätzlich nicht veräussert werden. Eine Veräusserung von Gemeindegrundstücken zur Bekämpfung der Wohnungsnoth kann wohl vorübergehend den Erfolg haben, dass Wohnungen in grösserer Anzahl und zu billigeren Preisen hergestellt und angeboten werden; auf die Dauer nützt sie aber nur der Terrainspekulation. Nur dann wird die Veräusserung von Gemeindegrundstücken zur Herstellung kleiner Wohnungen zugelassen werden können, wenn der Gemeinde ein dingliches Vorkaufrecht vorbehalten wird oder wenn sonst hinreichende Sicherheit dafür gegeben ist, dass die Grundstücke der Privatspekulation entzogen bleiben. In dieser Beziehung verweisen wir namentlich auf die Thätigkeit derjenigen Baugenossenschaften und gemeinnützigen Bauvereine, welche die Häuser nicht zum Eigenthumserwerb, sondern ausschliesslich zum Vermiethen herstellen, und auf die in dem beiliegenden Miethsvertragsentwurfe des rheinischen Vereins zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens für den Fall der Vermietung mit Kaufanwartschaft in der Anmerkung 19. zu § 12 vorgesehene Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde.

Wir ersuchen Sie, auf die Gemeinden Ihres Bezirkes nach den vorstehend unter Ziffer 2 bis 4 entwickelten Gesichtspunkten gleichfalls fort-dauernd und mit dem durch die gesundheitliche, sittliche und soziale Bedeutung der Massnahmen gebotenen Nachdruck einzuwirken und durch die Aufsichtsbehörden einwirken zu lassen. Die unter Ziffer 2 aufgeführten Massnahmen kommen zum Theil, wie namentlich die Förderung der Baugenossenschaften und der gemeinnützigen Bauvereine durch Erleichterung der Kapitalbeschaffung und durch die Bereitstellung der Baubeamten zur unentgeltlichen Unterstützung und Berathung dieser Vereine, auch für die Kreise in Betracht. Sie wollen daher auch in dieser Beziehung das Erforderliche veranlassen. Die unter Ziffer 4 hinsichtlich der Veräusserung von Gemeindegrundstücken entwickelten Grundsätze ersuchen wir Sie bei der Genehmigung von Grundstücksveräusserungen der Stadtgemeinden im Bezirksausschusse zu vertreten, auch die Landräthe wegen eines gleichmässigen Verfahrens im Kreis-ausschusse bei der Genehmigung von Grundstücksveräusserungen der Landgemeinden zu verständigen.

Zum 1. März künftigen Jahres wollen Sie uns über den Erfolg Ihrer Bemühungen berichten.

### III.

#### **Zákon o dozoru bytovém v Hessensku.**

Grossherzoglich Hessisches Gesetz, die polizeiliche Beaufsichtigung von Mietwohnungen und Schlafstellen betreffend, vom 1. Juli 1893.

Ernst Ludwig, von Gottes Gnaden Grossherzog von Hessen und bei Rhein u. s. w.: Zur Verhütung der aus der mietweisen Benutzung ungesunder Wohnungen oder ungeeigneter Schlafstellen hervorgehenden Nachtheile für Gesundheit und Sittlichkeit, haben wir mit Zustimmung unserer getreuen Stände verordnet und verordnen hiemit, wie folgt:

##### *Art. 1.* Polzeiliches Recht der Kontrolle.

Die Gesundheitsbeamten des Staates und die Ortspolizeibehörden, so wie die von den letzteren Beauftragten sind befugt, die zum Vermietten bestimmten Wohnungen und Schlafstellen einer Untersuchung in der Richtung zu unterwerfen, ob aus deren Benutzung zum Wohnen oder Schlafen Nachtheile für die Gesundheit oder Sittlichkeit nicht zu besorgen sind.

Gleiche Befugniss steht den genannten Organen bezüglich der Schlaf-räume zu, welche von Arbeitgeberern Lehrlingen, Gesellen, Gehilfen, Dienst-boten u. s. w. zugewiesen werden.

##### *Art. 2.* Polzeiliches Recht der Aufstellung von Normativbestimmungen.

Durch Polizeiverordnung kann für Mietwohnungen der in Art. 4. bezeichneten Art ein Mindestmass von Luftraum vorgeschrieben werden, welches für jeden Bewohner in dem vermieteten Raume vorhanden sein muss.



[www.libtool.com.cn](http://www.libtool.com.cn)

Gleiche Vorschrift kann für Arbeitgeber bezüglich der ihren Arbeitern (Lehrlingen, Gesellen, Gehilfen, Dienstboten u. s. w.) zugewiesenen Schlafräume erlassen werden.

*Art. 3.*

Für die zur Vermietung von Schlafstellen bestimmten Räume hat die Polizeibehörde festzusetzen, wie viel Luftraum für jede aufzunehmende Person vorhanden sein muss. Hierbei ist davon auszugehen, dass mindestens 10 m<sup>3</sup> Luftraum für jede in einem Schlafräum zuzulassende Person erforderlich sind.

Auf Grund dieser Festsetzung hat die Ortspolizeibehörde die Zahl der zur Beherbergung in jedem Schlafräum höchstens zuzulassenden Personen zu bestimmen. Diese Zahl ist in dauerhafter, leicht erkennbarer Weise an der Eingangsthür anzuschreiben oder anzuschlagen.

Für Landgemeinden hat das Kreisamt nach Anhörung der Ortspolizeibehörde die in Absatz 1. enthaltenen Bestimmungen zu treffen.

Ansserdem können durch Polizeiverordnung für den Kreis oder eine einzelne Gemeinde sonstige Anforderungen festgesetzt werden, welchen die Schlafstellen und die zu ihnen gehörigen Hausräume zu entsprechen haben.

*Art. 4. Anzeigepflicht der Vermieter.*

Derjenige, für dessen Rechnung eine Wohnung erstmal vermietet wird, oder dessen Vertreter, ist verpflichtet hiervon vor dem Einzuge des Mieters der Ortspolizeibehörde Anzeige zu machen, wenn entweder:

1. Die Mietwohnung (einschliesslich der Küche und ausschliesslich solcher Räume, die in Aftermiete gegeben oder von anderen Personen regelmässig benutzt werden) aus drei oder weniger Räumen besteht, oder

2. Kellergeschosse, oder nicht unterkellerte Räume, deren Fussboden nicht mindestens 0.25 Meter über Erde gelegen ist, oder

3. unmittelbar unter Dach (ohne Zwischendecke) befindliche Räume zum Wohnen vermietet werden sollen.

Die Anzeige muss Auskunft geben über:

a) den Eigentümer sowie die Lage des Hauses nach Strasse und Nummer,

b) die Lage der Wohnung (ob im Haupt, oder Nebengebäude und in welchem Stockwerk),

c) die Anzahl und Bestimmung der Räume,

d) den Beruf des Mieters, sein Verhältniss zu den in seiner Hausgemeinschaft befindlichen Personen, so wie Namen und Alter derselben.

Die Vermieter sogenannter möblirter Wohnungen sind von dieser Anzeigepflicht befreit, wenn und solange der Mietpreis für das Zimmer den Betrag von monatlich 8 Mark überschreitet.

*Art. 5.*

Der Ortspolizeibehörde ist ferner binnen einer Woche Anzeige zu machen, wenn in der Person des Vermieters oder Mieters einer Wohnung der im Art. 4. bezeichneten Art eine Aenderung eintritt, oder wenn durch Verminderung der Zahl der Mieträume oder durch Aftermietung die Wohnung nachträglich anzeigepflichtig wird.

[www.libtool.com.cn](http://www.libtool.com.cn)

Die Anzeigepflicht trifft bei Aenderung in der Person des Vermieters den neuen Vermieter.

Bei Aenderungen in der Person des Mieters sind zugleich die im vorigen Artikel unter *d)* vorgeschriebenen Angaben zu machen.

*Art. 6.*

Wer dritten, nicht zu seiner Familie gehörigen Personen Schlafstellen, mit oder ohne Berechtigung zum Aufenthalt über Tag, vermietet hat, hat hiervon vor Beginn der Mietbenutzung der Ortspolizeibehörde Anzeige zu machen. Die Anzeige muss Auskunft geben über:

- a)* Lage des Hauses nach Strasse und Nummer, so wie über den Vermieter,
- b)* Lage, Länge, Breite und Höhe der zu Schlafstellen bestimmten Räume,
- c)* die Anzahl der in jedem einzelnen Raume vorhandenen Schlafstellen.

Von jedem Wechsel in der Person des Vermieters der Schlafstellen hat der neue Vermieter der Polizeibehörde binnen einer Woche Anzeige zu machen.

*Art. 7.* Polizeiliche Beschlüsse gegen schädliche Wohnungen und Schlafstellen.

Die Polizeibehörde kann die mietweise Benutzung einer gesundheitsschädlichen Wohnung der in Art. 4. bezeichneten Art entweder ganz untersagen oder von der Beseitigung bestimmter, die Gesundheit gefährdender Ursachen abhängig machen.

Der stets mit Gründen zu versehende und dem Vermieter schriftlich zuzustellende Beschluss hat die Wirkung, dass die Wohnräume entweder überhaupt, oder bis zur Beseitigung der das Verbot begründenden Ursachen und daraufhin erfolgter Zurücknahme des Verbots nicht mietweise benutzt werden dürfen.

Die in Absatz 1 u. 2 enthaltenen Bestimmungen gelten in gleicher Weise für das mietweise Benutzen von Schlafstellen, das von der Polizeibehörde überdies aus dem weiteren Grunde untersagt werden kann, wenn Thatsachen in der Person des Schlafstellenvermiethers oder seiner Haushaltsgenossen vorliegen, welche die Annahme rechtfertigen, dass diese Vermietung zu Unsittlichkeiten führen werde.

Desgleichen gelten die in Abs. 1 u. 2 enthaltenen Bestimmungen auch für Wohn- und Schlafräume und Schlafstellen, welche den gemäss Art. 2 und 3 erlassenen Vorschriften nicht entsprechen.

*Art. 8.* Schutz der Neubauten und Umbauten.

Unternehmer von Neubauten oder Umbauten sind berechtigt, vor oder bei Beginn dieser Bauten eine Verfügung der Polizeibehörde zu erwirken, ob oder unter welchen Bedingungen dieselbe die ihr als künftige Mieträume bezeichneten Bautheile als in baulicher Hinsicht den gesundheitlichen Anforderungen entsprechend erachte.

*Art. 9.* Beschwerdeverfahren.

Über Beschwerden gegen Verfügungen der Polizeibehörden auf Grund der Art. 7 und 8 entscheidet der Kreisausschuss in erster, der Provinzialausschuss endgültig in zweiter Instanz.

In Beziehung auf die Fristen für Anzeige und Rechtfertigung der Beschwerden, auch gegen Verfügungen der Polizeibehörden, finden die Bestimmungen der Art. 67 und 104 der Kreisordnung Anwendung.

*Art. 10. Geltung des Gesetzes für kleine Gemeinden.*

Die Bestimmungen der Art. 2 bis 9 und 17 gelten für Gemeinden unter 5000 Seelen nur, wenn und soweit sie durch Polizeiverordnung für dieselben eingeführt sind.

*Art. 11.*

Mit Geldstrafe bis zu 30 Mark wird bestraft, wer die nach Art. 4 bis 6 vorgeschriebenen Anzeigen zu machen unterlässt oder in diesen Anzeigen wissentlich unrichtige Angaben macht.

*Art. 12.*

Mit Geldstrafe bis zu 50 Mark wird bestraft, wer die nach Art. 2 u. 3 getroffenen Bestimmungen wissentlich verletzt.

*Art. 13.*

Mit Geldstrafe bis zu 100 Mark wird bestraft, wer die gemäss Art 7 von der Polizeibehörde erlassenen, rechtskräftigen Verfügungen nicht befolgt.

*Art. 14. Haftung der Vertreter.*

Sind die Vorschriften dieses Gesetzes von Personen übertreten worden, welche der Vermieter zur Vermietung oder Verwaltung der Mieträume oder Schlafstellen bestellt hatte, so trifft die Strafe diese Personen. Der Vermieter ist neben denselben strafbar, wenn er bei der nach den Verhältnissen möglichen, eigenen Beaufsichtigung, oder bei der Auswahl seiner Vertreter es an der erforderliche Sorgfalt hat fehlen lassen.

*Art. 15. Ausweisung der Mieter.*

Die Polizeibehörde kann nach Rechtskraft ihrer gemäss Art. 7 erlassenen Verfügungen, unbeschadet des Strafverfahrens, gemäss Art. 13, die Ausweisung der in die Wohnung, beziehungsweise die Schlafräume und Schlafstellen, aufgenommenen Personen anordnen.

Hierbei soll bezüglich solcher Wohnungen, Schlafräume und Schlafstellen, welche vor Beginn der Mietbenutzung von der Polizeibehörde nicht beanständet waren, die Frist zur Räumung nicht unter einem Monat bestimmt und unter Umständen bis fünf Jahre von sechs zu sechs Monaten erstreckt werden, wenn der Miether glaubhaft macht, dass unbeanständete Wohnungen von der seinen Verhältnissen entsprechenden Grösse und Preislage zur Zeit nicht vorhanden sind. Beschwerden der Mieter wegen der zur Räumung gegebenen Frist werden durch die in Art. 9 bezeichneten Organe entschieden.

*Art. 16. Umschreibung des Begriffes Vermietung.*

Der Vermietung im Sinne dieses Gesetzes steht gleich jede Vergebung von Wohnräumen oder Schlafstellen gegen Entgelt.

*Art. 17. Übergangsbestimmungen.*

Wer bei Inkrafttreten dieses Gesetzes eine Wohnung der in Art. 4 bezeichneten Art oder Schlafstellen (Art. 6) vermietet hat, ist verpflichtet der Ortspolizeibehörde innerhalb eines Monats hievon Anzeige zu machen.

Die Anzeige muss die in Art. 4 bis 6 vorgeschriebenen näheren Angaben enthalten.

Die Strafbestimmung des Art. 11 findet hierbei Anwendung.

*Art. 18.*

Art. 1 tritt mit dem 1. Oktober 1893, der übrige Inhalt des Gesetzes mit dem 1. April 1894 in Wirksamkeit.

Unser Ministerium des Innern und der Justiz wird mit der Ausführung desselben beauftragt.

Urkundlich Unserer eingehändigen Unterschrift und begedrückten grossherzoglichen Siegels.

Darmstadt, 1. Juli 1893.

*Ernst Ludwig.*

#### IV.

### **Zákon o bytové péči pro nemajetné v Hessensku.**

Gesetz, betreffend die Wohnungsfrage für Minderbemittelte.

Ernst Ludwig von Gottes Gnaden Grossherzog von Hessen und bei Rhein etc. etc. Wir haben mit Zustimmung Unserer getreuen Stände verordnet und verordnen hiermit, wie folgt:

*Art. 1.* Als zu Wohnungen für Minderbemittelte bestimmt gelten im Sinne des gegenwärtigen Gesetzes solche Häuser, bei welchen nach ihrer Raumeintheilung die Abgabe von Wohnungen mit nicht mehr wie drei Zimmern nebst Küche und Zubehör als Regel vorgesehen ist.

*Art. 2.* Ein Darlehen, welches von einer Gemeinde bei der Landeskreditkasse zur Förderung des Baues von Wohnungen der in Art. 1 bezeichneten Art auf Grund des Art. 1, Abs. 2, Zif. 3 des Gesetzes, die Landeskreditkasse betreffend vom 6./8. 1902 (R. Bl. 351), aufgenommen werden soll, kann vorbehaltlich der Vorschrift in Art. 6 Abs 1 des gegenwärtigen Gesetzes bis zum vollen Betrag der Kosten für den Erwerb des Baugeländes, sowie für die Bauausführung gewählt werden. Solche Darlehen bedürfen in der Regel keiner dinglichen Sicherung. Wird sie verlangt, so kann sie auch durch Einräumung eines Pfandrechtes an einer auf die Baugrundstücke eingetragenen Hypothek bestellt werden.

*Art. 3.* Unser Ministerium des Innern ist ermächtigt im Einverständniss mit unserem Ministerium der Finanzen, die Tilgung der nach Art. 2 zu gewährenden Darlehen in jedem fünften Jahre auf ein Jahr gegen die Verpflichtung der Darlehensnehmerin auszusetzen, den dadurch erspart werdenden Betrag zur Vornahme grösserer Reparaturen zu verwenden oder für solche, falls sie erst künftig erforderlich werden, anzusammeln. Unser Ministerium des Innern ist ferner ermächtigt, im Einverständniss mit unserem Ministerium

der Finanzen für bedürftige Gemeinden ausnahmsweise den Zinssatz der nach Art. 2 zu gewährenden Darlehen, welche innerhalb der ersten zehn Jahre nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes aufgenommen werden, für die Dauer eines gleichen Zeitraumes von der Aufnahme des einzelnen Darlehens ab bis auf ein Halb von Hundert unter den sich nach Vorschrift des Art. 3, Abs. 2 des Gesetzes über die Landeskreditkasse berechnenden Zinssatz zu ermäßigen. Der hiernach sich ergebende Fehlbetrag an Zinsen ist als staatlicher Zuschuss zur Förderung des Wohnungswesens alljährlich im Hauptvoranschlag der Staatseinnahmen und Ausgaben besonders vorzusehen.

*Art. 4.* Das Darlehensgesuch ist unter Vermittelung des Kreisamtes und mit dessen gutächtlicher Äusserung beim Ministerium des Innern einzureichen. Das Gesuch muss über die beabsichtigte Art der Verwendung des Darlehens Auskunft geben und auf Verlangen des Ministeriums des Innern durch die für erforderlich erachteten näheren Nachweisungen ergänzt werden. Mit der Benachrichtigung der Gemeinde von der Bewilligung eines Darlehens ist seitens des Kreisamtes die Genehmigung der Darlehensaufnahme (Städteordnung, Art. 48, Zif. 3, Landgemeindeordnung Art. 47, Zif. 3.) zu verbinden. Im übrigen bemisst sich das Verfahren nach den Vorschriften der Art. 7 ff. des Gesetzes über die Landeskreditkasse.

*Art. 5.* Einer Gemeinde kann ein Darlehen auch zu dem Zwecke gewährt werden, einer gemeinnützigen rechtsfähigen Vereinigung des öffentlichen oder privaten Rechts, welche die Erbauung von Wohnungen für Minderbemittelte zur Aufgabe hat, die erforderlichen Mittel ebenfalls darlehensweise zu verschaffen. Im Falle eines in anderer Weise nicht zu beseitigenden Mangels an solchen Wohnungen kann die Gemeinde zu dieser Darlehensaufnahme auf Antrag einer Vereinigung der bezeichneten Art durch Erkenntniss des Kreis Ausschusses für verpflichtet erklärt werden. In diesem Erkenntniss sind zugleich die Bedingungen der Darlehenshingabe an die bezüglichen Vereinigungen, welche eine zweckmässige Benützung der herzustellenden Wohnungen und deren angemessene bauliche Unterhaltung gewährleisten, festzusetzen. Auf das Verfahren vor dem Kreis Ausschusse und die Anfechtung seines Erkenntnisses finden die Art. 48, II., 2 und 67 der Kreis- und Provinzialordnung entsprechende Anwendung.

*Art. 6.* In den Fällen des Art. 5 darf das von der Gemeinde zu gewährende Darlehen neun Zehntel des in Art. 2 erwähnten Betrags nicht überschreiten. Für die Vereinbarungen, welche die Gemeinde mit der Empfängerin des Darlehens über dessen Sicherstellung, Verzinsung und Tilgung trifft, sind die der Gemeinde gegenüber der Landeskreditkasse obliegenden Leistungen bezüglich der Verzinsung und Tilgung insofern massgebend, als sich die Gemeinde höhere Zinsen oder eine raschere Tilgung nicht ausbedingen darf.

*Art. 7.* In den Fällen des Art. 5 darf der Gemeinde ein Baudarlehen nur gewährt werden, wenn zwischen ihr und der Empfängerin die erforderlichen Vereinbarungen zustande gekommen sind, welche eine zweckentsprechende Benützung der herzustellenden Wohnungen und deren angemessene

www.libtool.com.cn  
 bauliche Unterhaltung gewährleisten. Die Gemeinde kann das Darlehen ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn die Empfängerin die getroffenen Vereinbarungen nicht einhält oder wenn einer der in Art. 12 des Gesetzes über die Landeskreditkasse genannten Gründe vorliegt. Erscheint die Zweckbestimmung des mit dem Darlehen hergestellten Gebäudes nebst zugehörigem Gelände gefährdet, so ist die Gemeinde zugleich berechtigt, dasselbe zu dem durch diesen Zweck bestimmten Werthe nach Massgabe des Gesetzes betreffend die Enteignung von Grundeigenthum von 26./7. 1884 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30./9. 1899 (R. Bl. 735) in Eigentum zu erwerben.

*Art. 8.* Die Auszahlung des bewilligten Darlehens kann in angemessenen Theilbeträgen erfolgen, deren Auszahlung von dem Nachweis abhängig gemacht werden kann, dass die bisher gezahlten Beträge in angemessenem Umfange zur Befriedigung der Forderungen der Bauhandwerker verwendet worden sind.

*Art. 9.* Ist auf Grund der Art. 7 und 15 des Gesetzes betreffend die polizeiliche Beaufsichtigung von Mietwohnungen und Schlafstellen vom 1./7. 1893 (R. Bl. 101) die mietweise Benutzung der Mehrzahl von gesundheitsschädlichen Wohnräumen in einem Hause untersagt und die Ausweisung der in dieselben aufgenommenen Personen bewirkt worden, so ist die Gemeinde, falls der Eigentümer des Hauses einer weiteren Auflage des Umbaues oder der Niederlegung innerhalb bestimmter Frist nicht entspricht, zur Enteignung des Hauses nebst zugehörigem Gelände zwecks Herstellung von Wohnungen für Minderbemittelte befugt.

*Art. 10.* Art. 10 des im Eingang des vorigen Artikels genannten Gesetzes ist aufgehoben.

*Art. 11.* Die auf Gemeinden bezüglichen Vorschriften des gegenwärtigen Gesetzes finden auf weitere Kommunalverbände entsprechende Anwendung.

*Art. 12.* Unser Ministerium des Innern ist ermächtigt für das Gebiet des Grossherzogtums eine dem genannten Ministerium unterstehende Landes-Wohnungs-Inspektion zu bilden, welche die Aufgabe hat, im Zusammenwirken mit den staatlichen und kommunalen Behörden die Wohnungsverhältnisse der minderbemittelten Volksklassen in gesundheitlicher und sittlicher Hinsicht festzustellen und in Gemeinschaft mit dem hessischen Zentralverein für Errichtung billiger Wohnungen, sowie mit den gemeinnützigen Bauvereinen des Landes auf Beseitigung der sich ergebenden Missstände hinzuwirken. Die Organisation und der Geschäftskreis der Inspektion im Einzelnen bleibt der Regelung durch Uns im Wege der Verordnung vorbehalten.

*Art. 13.* Alle Verhandlungen, welche die Erbauungen von Wohnungen für Minderbemittelte nach Massgabe dieses Gesetzes zum Gegenstande haben, insbesondere die Aufnahme und Sicherstellung von Darlehen, sowie der Erwerb von Gelände, sind von Stempel- und Gerichtsgebühren befreit. Der Art. 2 des Gesetzes, betreffend die Befreiung gemeinnütziger, auf die Errichtung von Wohnungen für Unbemittelte gerichteter Unternehmungen von Ge-

richtsgebühren und Stempeln vom 9./6. 1894 (R. Bl. 245), findet entsprechende Anwendung.

*Art. 14.* Allen Behörden wird zur Pflicht gemacht, die Erledigung von Angelegenheiten der durch dieses Gesetz berührten Art möglichst zu beschleunigen.

*Art. 15.* Der Zeitpunkt des Inkrafttretens gegenwärtigen Gesetzes wird durch Verordnung bestimmt. Unser Ministerium des Innern wird mit der Ausführung desselben beauftragt.

Urkundlich Unserer eigenhändigen Unterschrift und beigedrückten grossherzoglichen Siegels.

Darmstadt, 7. August 1902.

*Ernst Ludwig.  
Rothe.*

## V.

### **Osnova zákona bytového vypracovaná komissí, zvolenou německým spolkem pro veřejné zdravotnictví ve 14. valném shromáždění ve Frankfurtě n./M. r. 1888. \*)**

Reichsgesetzliche Vorschriften zum Schutz des gesunden Wohnens.

#### I. Strassen und Bauplätze.

##### § 1.

1. Die Anlage, Verbreitung oder Veränderung einer Strasse darf nur auf Grund eines von der zuständigen Behörde festgesetzten Bebauungsplanes erfolgen.

2. Bei Festsetzung des Bebauungsplanes für einen Ortsbezirk muss ein angemessener Theil des ganzen Flächeninhaltes als unbebaubarer Grund für Strassen, Plätze oder öffentliche Gärten freigehalten werden.

3. Der Bebauungsplan kann für bestimmte Strassen oder Strassentheile das Zurücktreten der Baufluchtlinien hinter den Strassenfluchtlinien (Vorgärten) sowie die Einhaltung seitlicher Mindestabstände zwischen den Gebäuden (offene Bauweise) vorschreiben.

4. Zur Aufhöhung der Strassen und Bauplätze dürfen nur Bodenarten verwendet werden, welche frei von gesundheitsschädlichen Bestandtheilen sind.

#### II. Neuherstellung von Gebäuden.

##### § 2.

1. Die Höhe eines Gebäudes darf an der Strasse nicht grösser sein, als der Abstand desselben von der gegenüberliegenden Baufluchtlinie.

\*) Členy komise byli Miquel, Baumeister, Bargum, Behnke, Meyer, Peters, Spiess, Stübben.

2. Die zulässige grösste Höhe der an Höfen gelegenen Gebäudewände, welche mit den im § 7 vorgeschriebenen Fenstern versehen sind, beträgt das Anderthalbfache des mittleren Abstandes von der gegenüberliegenden Begrenzung des unbebauten Raumes,

3. Die mittlere Breite eines Hofes, auf welchen Fenster gerichtet sind, darf nicht unter 4 m bemessen werden.

4. Ein Zusammenlegen der Hofräume benachbarter Grundstücke behufs Erzielung des vorschriftsmässigen Abstandes oder der vorschriftsmässigen Mindestbreite ist statthaft, insofern die Erhaltung der Hofräume in unbebautem Zustande gewährleistet wird.

5. Jeder unbebaut bleibende Teil eines Grundstücks muss zum Zweck seiner Reinigung mit einem Zugang von mindestens 1 m Breite und 2 m Höhe versehen sein.

### § 3.

1. Für Baustellen, welche bereits höher bzw. dichter bebaut gewesen sind, als die Vorschriften in § 2 zulassen, treten im Falle eines Neubaus folgende erleichternde Bestimmungen ein:

Die Höhe eines Gebäudes darf an der Strasse das Anderthalbfache des Abstandes bis zur gegenüberliegenden Baufluchtlinie und an den Höfen das Dreifache der Hofbreite betragen.

Die Hofbreite darf bis auf 2'50 m eingeschränkt werden.

2. Bei Anwendung dieser Bestimmungen darf jedoch eine Verschlechterung der früher vorhanden gewesenen Luft- und Lichtverhältnisse des betreffenden Grundstücks keinesfalls herbeigeführt werden.

### § 4.

Ein Neubau ist nur dann zulässig, wenn für die genügende Beschaffung von gesundem Trinkwasser, so wie für den Verbleib der Abfallstoffe und Abwässer auf gesundheitlich unschädliche Art gesorgt ist.

### § 5.

1. Die Zahl der erforderlichen Aborte eines Gebäudes ist nach der Anzahl der regelmässig in demselben sich aufhaltenden Menschen zu bestimmen. In der Regel ist für jede Wohnung ein besonderer, umwandeter, bedeckter und verschliessbarer Abort anzulegen.

2. Jeder Abort muss durch ein unmittelbar in das Freie gehendes bewegliches Fenster lüftbar sein.

3. Abortfallrohre müssen aus undurchlässigen Baustoffen hergestellt und in der Regel als Luftröhre über das Dach hinaus verlängert werden.

4. Die Fussböden und Decken der Ställe, sowie deren Trennungswände gegen Wohnräume sind undurchlässig herzustellen.

5. Das gleiche gilt für die Fussböden, Decken und Trennungswände solcher Geschäftsräume, hinsichtlich derer erhebliche gesundheitliche Bedenken vorliegen.

6. Die Verwendung gesundheitsschädlicher Stoffe zur Ausfüllung der Fussböden und Decken ist verboten.



### III. Neuherstellung der zu längerem Aufenthalt von Menschen dienenden Räume.

#### § 6.

1. Räume, welche zu längerem Aufenthalt von Menschen dienen, müssen eine lichte Höhe von mindestens 2·5 m haben.

2. Höher als in dem vierten Obergeschoss, d. h. im vierten der über dem Erdgeschoss liegenden Stockwerke, dürfen Wohnungen nicht hergestellt werden.

#### § 7.

1. Alle zu längerem Aufenthalt von Menschen dienenden Räume müssen bewegliche Fenster erhalten, die unmittelbar in das Freie führen. Erleichternde Ausnahmen sind zulässig, wenn auf andere Weise eine genügende Zuführung von Luft und Licht gesichert ist.

2. In jedem solchen Raume soll die lichtgebende Gesamtfläche der nach der Vorschrift in Abs. 1 notwendigen Fenster mindestens ein Zwölftel der Grundfläche betragen. Für Geschäftsräume und Dachkammern sind Erleichterungen zulässig.

#### § 8.

1. Der Fussboden aller Wohnräume muss über dem höchsten Grundwasserstande, im Überschwemmungsgebiete über Hochwasser liegen

2. Die Fussböden und Wände aller zu längerem Aufenthalt von Menschen dienenden Räume sind gegen Bodenfeuchtigkeit zu sichern.

3. Wohnungen in Kellern d. h. in Geschossen, deren Fussboden unter der Erdoberfläche liegt, sind nicht zulässig.

4. Zu längerem Aufenthalt von Menschen dienenden Räume, insbesondere einzelne Wohnräume, dürfen in Kellern nur unter der Bedingung hergestellt werden, dass der Fussboden höchstens 1 m unter, der Fenstersturz mindestens 1 m über der Erdoberfläche liegt. Erleichterungen sind statthaft, insofern die gewerbliche Verwendung der Räume eine grössere Tieflage erfordert.

### IV. Benutzung der zu längerem Aufenthalt von Menschen dienenden Räume.

#### § 9.

1. Alle zu längerem Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume dürfen nur nach erteilter Genehmigung zu diesem Zwecke in Gebrauch genommen werden.

2. Die Genehmigung ist bei Neu- und Umbauten insbesondere dann zu versagen, wenn die betreffenden Räume nicht genügend ausgetrocknet sind.

#### § 10.

1. Gelasse, deren Fenster, den in § 7 gegebenen Vorschriften nicht entsprechen, dürfen als Wohnräume nicht benutzt werden.

2. Vermietete, als Schlafräume benutzte Gelasse müssen für jedes Kind unter 10 Jahren mindestens 5 m<sup>3</sup>, für jede ältere Person mindestens 10 m<sup>3</sup> Luftraum enthalten. In Mieträumen, für welche nach § 7, Abs. 2 Erleichte-

rungen zugelassen sind, müssen immerhin, wenn sie als Schlafräume benutzt werden, auf jedes Kind unter 10 Jahren mindestens 0·1 m<sup>2</sup>, auf jede ältere Person mindestens 0·2 m<sup>2</sup> lichtgebende Fensterfläche entfallen. Kinder unter einem Jahre werden nicht mitgerechnet.

3. Diese Bestimmungen treten für bestehende Gebäude erst nach 5 Jahren in Kraft, können jedoch nach Ablauf von 2 Jahren bei jedem Wohnungswechsel in Wirksamkeit gesetzt werden.

4. Angemessene Räumungsfristen, deren Beobachtung nötigenfalls im Zwangsverfahren zu sichern ist, sind von der zuständigen Behörde vorzuschreiben.

#### § 11.

1. Räume, welche durch Verstösse gegen die vorstehenden Bestimmungen der §§ 2 bis 8, oder sonstwie durch ihren baulichen Zustand gesundheitswidrig sind, sollen auf Grund eines näher anzuordnenden Verfahrens für unbrauchbar zum längeren Aufenthalt von Menschen erklärt werden.

2. Werden aus diesen Gründen ganze Häusergruppen oder Ortsbezirke für unbenutzbar erklärt, so hat die Gemeinde das Recht, den vollständigen Umbau zu veranlassen oder vorzunehmen. Es steht ihr zu dem Zweck bezüglich aller in dem umzubauenden Bezirk befindlichen Grundstücke und Gebäude die Zwangsenteignung zu. Für das Enteignungsverfahren sind die Landesgesetze massgebend.

Die Vorschriften dieses Gesetzes gelten als Mindestanforderungen und schliessen weitergehende Landes-, Provinzial- und Lokalverordnungen nicht aus. Der Erlass von Ausführungsbestimmungen steht den Landesbehörden ob, sofern nicht durch die Landesgesetzgebung anderweitige Bestimmung getroffen ist.

## VI.

### Zpráva města Freiburgku v Br. o stavbě obytných domů obcí.

Bericht des Stadtrathes an den Bürgerausschuss betreffend die Erbauung einer weiteren Reihe Häuser mit kleinen Mietwohnungen, Freiburg in/Br. 1898.

Die Wohnungsfrage der sogenannten kleinen Leute in den Städten bildet den Gegenstand der Sorge aller Stadtverwaltungen und zwar mit Recht, denn an sie knüpft sich ein hochwichtiges, vielleicht das wichtigste Stück der zur Zeit brennenden socialen Frage. Die Stadt Freiburg darf über diese Frage mit um so grösserer Berechtigung sprechen, als sie zur Lösung derselben schon verschiedene Systeme versucht und dadurch sich einige Erfahrung gesammelt hat.

Das schon in den sechziger Jahren geübte System, derartige Wohnungen zwar durch öffentliche Mittel, aber in der Absicht zu erbauen, dieselben allmählich in den Privatbesitz der Bedachten übergeben zu lassen, hat sich

[www.libtool.com.cn](http://www.libtool.com.cn)

nicht bewährt: die damals erbauten Wohnungen sind heute zum grössten Theil im Eigenthum der Fabrikbesitzer und Privatleute.

Man ging daher dazu über, diese Art von Wohnungen durch gemeinnützige Gesellschaften bauen zu lassen, welche, wie wir schon oft betont haben, auf neuen Kulturgebieten, die für den direkten Gemeindebetrieb noch nicht reif sind, in dankenswerther Weise die Stelle des Pionniers zu übernehmen pflegen. Es empfiehlt sich in solchen Fällen die entstehenden Gesellschaften durch die Stadt namhaft zu unterstützen.

Trotzdem hat die Stadt nach dem Obengesagten seit geraumer Zeit das dritte und nach unserer Ansicht heute allein richtige System gewählt und ist seit dem nie mehr von demselben abgegangen, nämlich das reine Gemeindesystem, das sog. Regiesystem, nach welchem die Stadt die Bauten selbst ausführt und das Eigenthum am Ganzen bei sich behält.

Die Vortheile dieses Systems springen in die Augen: es wird zwar das schöne Ideal, dass der kleine Mann allmählich Eigenthümer wird, nicht erreicht, aber doch ein Zustand geschaffen, welcher für den Betheiligten dem Eigenthumsbesitz sehr nahe kommt. Denn wenn der Miether seine Verpflichtungen erfüllt, sitzt er in seiner Wohnung durch die Jahre hindurch so ruhig und sicher, als wäre er Eigenthümer und er wird bei näherem Hinsehen vielleicht sogar noch mehr Vorzüge gegenüber dem letzteren entdecken. Die Stadt wünscht von ganzem Herzen, dass möglichst viele kleine Familien das Ziel des Eigenthumsbesitzes erreichen; sie fürchtet aber, dass bei den nun einmal vorhandenen Preisverhältnissen des Grundes und Bodens und der Baumaterialien doch nur ein kleiner Theil der Interessenten das Glück erreichen wird und nur dann, wenn ihre Arbeits- und Dienstverhältnisse auf längere Zeit und möglichst sicher geordnet sind, wie dies aber bei einem grossen Theil unserer Miether nicht der Fall ist.

Das Bedürfniss nach Wohnungen, wie wir sie bauen, liegt bei Hunderten vor und mit einer Vertröstung derselben auf den Eigenthumserwerb würde der grossen Mehrzahl nicht sehr gedient sein. Wird uns aber ein praktischer Vorschlag zur gerechten Lösung der Frage im Sinne des Eigenthumsmerwerbs gemacht, so wird die Stadt denselben nach Kräften unterstützen. Bis dahin wollen wir auf Grund der bisherigen guten Erfahrungen auf dem alten Wege fortfahren: unser System ist das denkbar einfachste und kann zu keinen unlösbaren Konflikten irgend welcher Art führen. Die Gemeinde kann sich jedem Zeitbedürfniss, insbesondere bezüglich der Höhe der Miethzinse anbequemen; die Verwaltung macht keine besonderen Schwierigkeiten, sie erfordert, abgesehen vom Hausmeister, keinen besonderen Verwaltungsapparat.

Dieses System ist nun in einigen Städten abgelehnt worden und wir sind weit entfernt, uns eine Kritik der betreffenden Beschlüsse zu erlauben, welche gewiss nach der dortigen Sachlage gerechtfertigt sind. Nur insoweit, als unser System dabei als fehlerhaft angegriffen zu werden pflegt, möge dasselbe hier seine Vertheidigung finden.

Man hat gegenüber unserer Massregel vor Allem hervorgehoben: Die Erbauung von Wohnungen sei nicht Sache der Gemeinde, welche damit den

[www.libtool.com.cn](http://www.libtool.com.cn)

Rahmen ihrer Bestimmung überschreite. Wir sehen aber nicht im Geringsten ein, warum das der Fall sein soll.

Der Inhalt und Umfang der Gemeindethätigkeit ist zum Glück nicht begrenzt, und kann auch gar nicht, weder thatsächlich, noch gesetzlich begrenzt werden, weil er mit den Zeitverhältnissen geht und einem steten Wechsel unterworfen ist. Jede Einengung wäre ein Unglück zu nennen.

Alles, was nach dem eigenen schönen Worte den Gemeinschaftscharakter in dem Sinne trägt, dass es gemeinnützig ist, und nicht mehr durch den einzelnen allein, sondern nur noch durch die Allgemeinheit richtig gelöst werden kann, wächst der Gemeinde als Aufgabe zu. Wer vor fünfzig Jahren gesagt haben würde: die Gemeinde solle selbst Wasserleitungen, Gasleitungen, Elektrizitätswerke, Eisenbahnen bauen, grosse Bauerngüter (Rieselfelder) betreiben, Volksküchen errichten, den Arbeitsnachweis in die Hand nehmen, Koch- und Frauenarbeitschulen unterhalten, Theater und andere Kunstinstitute durch ihre eigenen Organe verwalten u. s. w., der wäre wohl übel angekommen: heute gelten diese Dinge als mehr oder weniger selbstverständlich.

So hat sich die Gemeinde früher in der Wohnungsfrage höchstens durch Erbauung sogenannter Armenwohnungen — als Akt der eigentlichen Armenpflege — beteiligt; heute aber ist durch die Entwicklung des städtischen Lebens das mehrerwähnte Bedürfniss nach Wohnungen für kleine Familien so stark geworden, dass die Privatthätigkeit des Baugewerbes demselben nicht mehr allein nachkommen kann.

## VII.

### Belgický zákon o dělnických bytech z r. 1889.

Loi Belge du 9 Août 1889 relatif aux habitations ouvrières et à l'institution de Comités de Patronage.

*Art. 1.* Il sera établi, dans chaque arrondissement administratif un ou plusieurs comités chargés:

A. De favoriser la construction et la location d'habitations ouvrières salubres et leur vente aux ouvriers soit au comptant, soit par annuités.

B. D'étudier tout, ce qui concerne la salubrité des maisons habitées par les classes laborieuses et l'hygiène des localités où elles sont tout spécialement établis.

C. D'encourager le développement de l'épargne et l'assurance, ainsi que des institutions de crédit ou de secours mutuels et de retraite. Ces comités recevront le nom de comités de patronage et seront composés de cinq membres au moins et de dix-huit membres au plus, nommés pour trois ans, savoir: trois à dix par la députation permanente du conseil provincial, deux à huit par le Gouvernement. Ils pourront être subdivisés en sections

Les comités et leurs sections auront un secrétaire nommé par la députation permanente.

Le mode de fonctionnement de ces comités et leur relations avec le Gouvernement, les administrations provinciales et communales et les commissions médicales seront réglés par arrêté royal, sans qu'il puisse être porté atteinte aux attributions de ces administrations en matière d'hygiène et de salubrité publique.

*Art. 2.* Les comités de patronage pourront instituer et distribuer des prix d'ordre, de propriété et d'épargne. Ils pourront recevoir à cet effet des dons et legs mobiliers et des subsides des pouvoirs publics.

*Art. 3.* Les comités de patronage ou leurs membres à ce délégués signaleront, soit aux administrations communales soit à l'autorité provinciale soit au Gouvernement, telles mesures, qu'ils jugeront opportunes. Ils adresseront annuellement rapport de leurs opérations au Ministre de l'Agriculture, de l'Industrie et des Travaux publics. Ce rapport sera communiqué au conseil supérieur d'hygiène, et chaque commune recevra copie du passage qui pourrait la concerner.

*Art. 4.* Avant de décréter une expropriation par zones dans les quartiers spécialement habités par la classe ouvrière, le Gouvernement prendra l'avis du comité de patronage sur les conditions à imposer au sujet de la revente des terrains compris dans l'expropriation.

*Art. 5.* La caisse générale d'épargne et de retraite est autorisée à employer une partie de ses fonds disponibles en prêts faits en faveur de la construction ou de l'achat de maisons ouvrières, après avoir, au préalable, demandé l'avis du comité de patronage. Ces prêts seront assimilés suivant leur forme et leur durée, aux placements provisoires ou aux placements définitifs de la caisse.

*Art. 6.* Le conseil général de la caisse d'épargne déterminera les taux et les conditions des dits prêts, sauf approbation du Ministre des Finances.

*Art. 7.* A défaut du paiement à l'échéance des sommes dues à la caisse, la réalisation du gage qui aurait été fourni sera poursuivie conformément aux articles 4 à 9 de la loi du 5 mai 1872. La requête sera adressée au président du tribunal de première instance. Ce tribunal connaîtra de l'opposition à l'ordonnance et les significations seront faites au greffe civil.

*Art. 8.* La Caisse générale d'épargne et de retraite est autorisée à traiter des opérations d'assurance mixte sur la vie ayant pour but de garantir le remboursement à une échéance déterminée — où à la mort de l'assuré si elle survient avant cette échéance — des prêts consentis pour la construction ou l'achat d'une habitation. Les conditions générales, ainsi que les tarifs de ces assurances seront soumis à la sanction royale. L'arrêté royal mentionnera la table de mortalité, le taux d'intérêt et le prélevement pour frais d'administration qui auront servis de bases à l'élaboration des tarifs.

[www.libtool.com.cn](http://www.libtool.com.cn)

*Art. 9.* Les provinces, communes, hospices et bureaux de bienfaisance pourront recevoir des dons et legs en vue de la construction de maisons ouvrières.

*Art. 10.* Sont exemptées de la contribution personnelle et de toute taxe provinciale ou communale analogue, à raison de la valeur locative, des portes et fenêtres et du mobilier, les habitations occupées par les ouvriers, s'ils ne sont propriétaires d'un immeuble autre que celui, qu'ils habitent et s'ils ne cultivent pas pour eux mêmes au delà de 45 ares, savoir :

dans les communes de moins de 30.000 habitants, les habitations  
d'un revenu cadastral inférieur à . . . . . 102 fr.  
dans les communes de 30.000 à 60.000 habitants, les habitations  
d'un revenu cadastral inférieur à . . . . . 114 fr.  
dans les communes de 60.000 habitants ou plus les  
habitations d'un revenu cadastral inférieur à . . . . . 132 fr.

Pour l'application de ces dispositions, les communes sont classées d'après la population totale constatée par chaque recensement décennal, et le revenu cadastral des habitations non encore cadastrées ou non cadastrées en parcelle distincte est déterminé comme en matière de contribution foncière.

*Art. 11.* Les sociétés ayant pour objet exclusif la construction, l'achat, la vente ou la location d'habitations destinées aux classes ouvrières pourront revêtir la forme anonyme ou coopérative, sans perdre leur caractère civil, en se soumettant aux dispositions, dans le premier cas, de la section IV., dans le second, de la section VI. et, dans les deux cas, de la section VIII. de la loi du 18 mai 1873, modifiée par la loi du 22 mai 1886.

*Art. 12.* Les actes et procès verbaux portant formation, modification ou dissolution de sociétés ayant pour objet les opérations énumérées à l'article 11 sont exempts du timbre et enregistrés gratis, à moins qu'ils ne renferment des dispositions assujetties au droit proportionnel d'enregistrement. Les extraits, copies ou expéditions de ces actes et procès-verbaux sont également exempts du timbre. Ils ne donnent lieu à aucun droit ni émoluments de greffe.

*Art. 13.* Sont exempts du timbre et de la formalité de l'enregistrement, tous actes sous signature privée re rentrant pas dans les termes de la disposition précédente et tous registres concernant exclusivement l'administration sociale ainsi que les procurations données par les associés pour leurs relations avec la société.

*Art. 14.* Les ventes et adjudications, aux sociétés préindiquées ou à des administrations publiques, d'immeubles destinés à des habitations ouvrières ne sont assujetties qu'au droit d'enregistrement de fr. 2.70 p. c. et au droit de transcription hypothécaire de fr. 0.65 p. c. La même réduction est applicable aux ventes et adjudications, à des ouvriers, de biens immeubles destinées à leur servir d'habitations ou à la construction d'une habitation, pourvu que la contenance du fonds bâti ou non bâti n'excède pas 25 ares

[www.libtool.com.cn](http://www.libtool.com.cn)  
 La qualité d'ouvrier et le but de l'acquisition doivent être établis par un certificat du comité de patronage, qui demeurera annexé à l'acte. Le cas échéant, la construction de la maison doit être effectuée dans le délai d'un an à compter de la date de l'acte.

*Art. 15.* Les actes de vente ou d'adjudication dont il s'agit à l'article précédent sont enregistrés et transcrits en débet. Le débiteur peut acquitter en cinq termes annuels les droits liquidés sur les actes faits par lui dans le cours de chaque année. Le premier écherra le 1er mars de l'année suivante. Les sommes non acquittées par une société, au moment de sa dissolution deviendront immédiatement exigibles. Le vendeur demeure responsable des droits dus par l'acquéreur.

*Art. 16.* Les actes de prêt ou d'ouverture de crédit en faveur des sociétés ci-dessus désignées ou d'administrations publiques, faits en vue de la construction ou de l'achat d'immeubles destinés à des habitations ouvrières, sont enregistrés au droit de fr. 0 30 p. c. s'ils ne sont contractés que pour une année ou plus, ou au droit de fr. 0 65 p. c. s'ils le sont pour plus d'une année, même dans le cas où une garantie serait fournie par un tiers. Les quittances des sommes prêtées sont assujetties au droit de fr. 0 30 p. c.

Ces dispositions sont applicables: aux prêts, aux ouvertures de crédit faits au profit de personnes, appartenant à la classe ouvrière, mais sous les conditions suivantes: 1° les fonds doivent être exclusivement destinés à l'acquisition ou à la construction d'une maison servant ou devant servir d'habitation à l'acquéreur ou à l'achat d'un terrain pour le même objet; 2° dans ce dernier cas, la maison doit être bâtie dans les dix-huit mois de l'acquisition du fonds; 3° un certificat du comité de patronage attestant le but de l'opération et la qualité de l'emprunteur doit être annexé à l'acte. Les actes de prêt et d'ouverture de crédit doivent mentionner la destination des fonds et, le cas échéant, la qualité de l'emprunteur ou du crédit. Sont affranchies du timbre et de l'enregistrement, les reconnaissances des sommes remises par le créancier au crédit.

*Art. 17.* Dans le cas du second alinéa de l'article 14 et n° 2° du troisième alinéa de l'article 16, si la maison n'est pas érigée dans le délai fixé, il sera dû les droits ordinaires de transmission immobilière et de transcription, de prêt ou d'ouverture de crédit, et le paiement des droits ou du supplément devra avoir lieu dans les deux mois de l'expiration du délai précité.

L'action du Trésor ne sera prescrite qu'après deux ans à partir de l'expiration du même délai.

*Art. 18.* Le droit de timbre sur les actions et obligations émises par les sociétés désignées à l'article 11 est fixé ainsi qu'il suit:

|   |             |      |        |    |           |    |                                        |
|---|-------------|------|--------|----|-----------|----|----------------------------------------|
| À | 5 centimes, | pour | celles | de | 50 francs | et | au-dessus;                             |
| à | 10          | »    | »      | »  | »         | »  | plus des 50 francs jusqu'à 100 francs; |
| à | 20          | »    | »      | »  | »         | »  | 100 » » 200 »                          |

Et ainsi de suite à 10 centimes par 100 francs, sans fraction, pour celles de plus de 200 francs jusqu'à 400 francs.

*Art. 19.* Les écritures des comités de patronage, y compris les certificats délivrés aux ouvriers, mais à l'exclusion des actes d'emprunt ou de prêt, sont affranchies du timbre et de l'enregistrement.

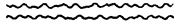
*Art. 20.* L'article 6 de la loi du 5 juillet 1871 est abrogé.

Cependant, les habitations construites avant le 1er janvier 1889 par des sociétés anonymes ayant pour objet la construction, l'achat, la vente ou la location d'habitations destinées aux classes ouvrières continueront à jouir du bénéfice des exemptions déterminées par les articles 1er et 2 de la loi du 28 mars 1828.

La loi du 12 août 1862 concernant les droits d'enregistrements et de transcription hypothécaire, et la loi du 20 juin 1867, relative à l'anonymat des sociétés d'habitations ouvrières sont abrogées.

*Art. 21.* La contribution personnelle, en ce qui concerne les deux derniers trimestres de l'exercice 1889, en y comprenant les taxes provinciales et communales, ne sera pas perçue à charge des contribuables qui, par suite de l'article 10, cesseront d'en être les débiteurs ou sera restituée à ceux qui l'auraient payée.

L'imposition sera considérée comme non avenue et elle ne comptera pas dans la formation du cens électoral. La restitution s'en fera d'office.





## Hrubší omyly tiskové.

| Na str. | 23. řádka | 1. zdola      | čti místo | 883 správně                | 1883.                                       |
|---------|-----------|---------------|-----------|----------------------------|---------------------------------------------|
| > >     | 41.       | > 10. shora   | > >       | <i>přirozeé</i>            | správně <i>přirozené.</i>                   |
| > >     | 44.       | > 19. zdola   | > >       | <i>Stassburku</i>          | správně <i>Strassburku.</i>                 |
| > >     | 44.       | > 6. >        | > >       | <i>186</i>                 | správně <i>1886.</i>                        |
| > >     | 46.       | > 24. >       | > >       | <i>toto</i>                | správně <i>taťo.</i>                        |
| > >     | 54.       | > 7. shora    | > >       | <i>Philippowich</i>        | správně <i>Philippovich.</i>                |
| > >     | 54.       | > 15. zdola   | > >       | <i>ustanoven</i>           | správně <i>ustanovení.</i>                  |
| > >     | 84.       | > 2. a 3. zd. | > >       | <i>vendita fonditaria</i>  | správně <i>rendita fon-<br/>diaria.</i>     |
| > >     | 93.       | > 16. zdola   | < <       | <i>vie</i>                 | správně <i>viel.</i>                        |
| > >     | 98.       | > 8. >        | > >       | <i>velkoměstskému</i>      | správně <i>velkoměstského.</i>              |
| > >     | 100.      | > 4. >        | > >       | <i>vzrostly</i>            | správně <i>vyrostly.</i>                    |
| > >     | 104.      | > 17. shora   | > >       | <i>Příčina</i>             | správně <i>příčina.</i>                     |
| > >     | 113.      | > 12. zdola   | > >       | <i>Unternehmeinkommens</i> | správně <i>Unter-<br/>nehmereinkommens.</i> |
| > >     | 114.      | > 19. >       | > >       | <i>gceshieht</i>           | správně <i>geschichte.</i>                  |
| > >     | 114.      | > 17. >       | > >       | <i>einfordern</i>          | správně <i>einfordern.</i>                  |
| > >     | 114.      | > 9. >        | > >       | <i>ür</i>                  | správně <i>für.</i>                         |
| > >     | 123.      | > 18. >       | > >       | <i>skutecnosti</i>         | správně <i>skutečnosti.</i>                 |
| > >     | 133.      | > 5. shora    | > >       | <i>pokud se ve</i>         | správně <i>pokud ve.</i>                    |
| > >     | 143.      | > 1. zdola    | > >       | <i>demenigen</i>           | správně <i>demjenigen.</i>                  |
| > >     | 150.      | > 9. >        | > >       | <i>m</i>                   | správně <i>im.</i>                          |
| > >     | 155.      | > 4. shora    | > >       | <i>strojndsobnila</i>      | správně <i>ztrojndsobnila.</i>              |
| > >     | 165.      | > 19. >       | > >       | <i>poměž</i>               | správně <i>poměr.</i>                       |
| > >     | 168.      | > 7. zdola    | > >       | <i>se to</i>               | správně <i>se za to.</i>                    |



[www.libtool.com.cn](http://www.libtool.com.cn)

[www.libtool.com.cn](http://www.libtool.com.cn)

[www.libtool.com.cn](http://www.libtool.com.cn)

[www.libtool.com.cn](http://www.libtool.com.cn)

---

[www.libtool.com.cn](http://www.libtool.com.cn)

[www.libtool.com.cn](http://www.libtool.com.cn)