

Віктор Голубко

## **Житлові проблеми Львова та шляхи їх розв'язання у міжвоєнний період (1919 - 1939)**

Протягом 1919 - 1939 рр. спостерігався поступ у житловому будівництві Львова. Найбільша кількість новобудов постала у 1926 - 1930 і 1936 - 1937 рр. Незважаючи на те, що простежувалась тенденція до зменшення середньостатистичної чисельності мешканців на житлову площу, у Львові бракувало квартир для забезпечення ними усіх потребуючих.

*Ключові слова* : Львів, житлове будівництво, квартири, житлові умови, квартплата

Важливою складовою життя суспільства є його повсякденний сегмент, що охоплює буденну практику: щоденний побут, ставлення до оточуючого світу матеріальних речей і навпаки – вплив останнього на індивіда, формування у нього відчуття психологічного і матеріального комфорту, стабільності і захищеності. Далеко не останню роль у цьому відіграє житло. Як каже підтверджена досвідом багатьох поколінь народна мудрість: “Мій дім - моя фортеця”. Справді, для будь-якої людини власне житло – це маленький, затишний, закритий від сторонніх очей приватний світ, в якому вона відчуває себе найкомфортніше. Дім найчастіше асоціюється із такими фундаментальними для людини поняттями як надійність та безпека, затишок і тепло. Тут вона може дозволити собі скинути всі свої маски, за якими ховається в суспільстві. Відтак, потреба в житлі у сенсі забезпечення для індивідуума приватного простору, завжди турбувала суспільство, державні і громадські організації, які у той чи інший спосіб намагались її вирішити адже тим самим значною мірою знімали соціальну напругу, досягали стабільності та нормалізації життя. Найперше це стосувалось міських агломерацій, в яких житлове питання завжди виступало одним із ключових. Тому вивчення історичного досвіду, що стосується житлового будівництва у Львові, шляхів вирішення міською владою житлових проблем не втратило своєї актуальності не лише з науково-історичної точки зору але й практичної.

Отже, об'єктом дослідження у пропонованій статті виступає житлове будівництво у місті Львові у міжвоєнний період, а предметом – стан житлового фонду міста, його розвиток, особливості забудови, фінансова спроможність львів'ян його споруджувати чи винаймати, політика міської влади у питаннях житлового будівництва.

Хоча за минуле двадцятиліття дослідження історії Львова активізувалось, зокрема зусиллями Центру міської історії Центрально-Східної Європи у Львові, а також українсько - польського проекту “Львів : місто – суспільство – культура”, що реалізується із 1992 р. з української сторони групою істориків Львівського національного університету імені Івана Франка й Педагогічної академії у Кракові з польської чимало питань, котрі стосуються вивчення цілої низки аспектів життя міста надалі залишається маловідомим, серед них і проблеми пов'язані із соціоурбаністикою до котрої дотичне житлове будівництво. Попри те, що історіографія Львова за останній період суттєво збагатилася, порушена проблема далеко не вичерпана. Абсолютна більшість праць, якщо й торкається житлового будівництва, то передусім в історико - архітектурному контексті, й дуже мало зосереджується на таких його аспектах як власне будівництво, його вартість, якість,

використання й утримання, спроможність населення задовольнити свої потреби в житлі. Серед масиву історіографії яка певною мірою порушує цю проблему можна назвати окремі розділи колективних праць "Історія Львова" (Львів, 1984), тритомної "Історії Львова" (Т. 3, Львів, 2008), а також численні путівники та статті присвячені переважно архітектурі міста. Серед останніх варто виділити книгу Ігоря Мельника "Львівські вулиці і кам'яниці" (Львів, 2008), у якій автор торкається теми, що нас цікавить, статтю - рецензію П. Гранкіна на монографію польської дослідниці Р. Цельонтковської про архітектуру міжвоєнного Львова<sup>1</sup>, публікацію Ю. Богданової<sup>2</sup>. У доробку польських авторів з даної проблематики не можливо оминати працю І. Дрекслера "Великий Львів", яка вийшла друком ще у 1920 р. Передусім вона розглядає питання реалізації нової концепції просторового планування міста, а не житлового будівництва як такого. Автор подає ретроспективний огляд територіального розвитку Львова й серед інших статистичних даних піднімає питання щільності його заселення та забудови. Більш детально цю проблему, розглядає сучасний польський дослідник А. Бонусяк, який вивчав житлові умови львів'ян міжвоєнного періоду<sup>3</sup>.

Територіальний розвиток Львова тривалий час не зазнавав суттєвих змін. Після закінчення Першої світової війни його площа обмежувалася 32,4 км<sup>2</sup>, що відповідало стану 1871 р. Лише у 1930 р. було затверджено план про розширення площі міста за рахунок прилеглих підміських сіл.<sup>4</sup> Очевидно, що майже десятилітнє зволікання із вирішенням цього питання впливало на розбудову міста, у тому числі і його житлового фонду. Хоча за час війни Львів минули значні руйнування, проте кількість його мешканців зменшилася, змінилась і його національна структура. За переписом 1913 р. тут проживало 212080 мешканців<sup>5</sup>. Кількість цивільного населення міста, яке загинуло під час воєнних дій 1914 - 1918 рр. достеменно не встановлена. М. Орлович наводить приблизну цифру 10 тис. осіб<sup>6</sup>. За 1920 р. чисельність населення міста не лише досягла довоєнного рівня але й навіть перевищила його. Перший повоєнний перепис за 1921 р. зафіксував число 219338 мешканців, а останній напередодні Другої світової війни у 1939 р. - 319 тис.<sup>7</sup> Щоправда це зростання значною мірою відбулося за рахунок мешканців приєднаних до міста приміських сіл - Замарстинова, Клепарова, Голоска Малого, Знесіння, Сигнівки, Кульпаркова, частини Кривчиць, присілка Левандівки<sup>8</sup>. Розширення міста вплинуло як на масштаби забудови, так і її функціональне призначення. Будівництво житла у Львові у перші повоєнні роки ускладнювалось важкою економічною ситуацією. Масовий наплив населення спричинився до дефіциту житла, зростання цін на його придбання чи найм.

<sup>1</sup> Гранкін П. Львів у кривому дзеркалі / Павло Гранкін // Статті 1996 - 2007). - Львів : Центр Європи, 2010. - С.312 - 332.

<sup>2</sup> Богданова Ю. "Великий Львів" - фантазія реальності, чи здійснена химера» [Електронний ресурс] / Ю. Богданова. Режим доступу <http://ena.lp.edu.ua:8080/bitstream/ntb/9607/1/22.pdf>

<sup>3</sup> Bonusiak A. Warunki mieszkaniowe ludności Lwowa w okresie międzywojennym (1918 - 1939) / Andrzej Bonusiak // Львів, місто, суспільство, культура. Зб. наукових праць. - Т.6. Львів - Краків : діалог міст в історичній ретроспективі. - Львів : Львівський національний університет імені Івана Франка, 2007. - С. 502 - 510.

<sup>4</sup> Історія Львова. У трьох томах / Редколегія Я.Ісаєвич, М. Литвин, Ф. Стеблій. - Т.3.- Львів : Центр Європи, 2007. - С. 41 - 42.

<sup>5</sup> Orłowicz M. Przewodnik po Lwowie // M. Orłowicz - Lwów, 1926. - S. 64.

<sup>6</sup> Ibid. - S. 65.

<sup>7</sup> Історія Львова . У трьох томах. - Т. 3. - С. 43.

<sup>8</sup> Там само. - С.43.

Найперше постало завдання відбудувати чи реконструювати будинки довоєнного часу. Після “Товариства відбудови”, що було створене ще за австрійської влади але й так і не встигло розгорнути своєї діяльності, у 1921 р. утворилась акціонерна будівельна спілка “Пезет”, котра взяла під патронат значну кількість новобудов у місті<sup>9</sup>. На державному рівні 16 січня 1919 р. було утворено Міністерство громадських робіт та Державну архітектурно - будівельну управу. Вони взяли під свій нагляд відбудову і управління усіх державних будівель за винятком залізниць, гірництва й військових об’єктів, а також контроль за забудовою населених пунктів, визначали будівельну політику. Їхніми органами на місцях стали окружні дирекції громадських робіт,<sup>10</sup> або ж, як їх називали від листопада 1921 р., окружні дирекції відбудови і архітектурно-будівельні управи<sup>11</sup>.

Увага влади у перші повоєнні роки була зосереджена на реконструкції колишніх і будівлю нових споруд для державних установ. Перед Першою світовою війною у Львові їх налічувалось 143. За станом цих будівель наглядало 7 державних інженерів, котрі мали відповідну кваліфікацію і стаж роботи. В роки війни тут розквартирувалися війська – австрійські, німецькі, російські і українські, а також військові шпиталі та полонені. Будинки не ремонтувалися і руйнувалися. Як приклад, у головному корпусі Політехніки цілком знищено освітлення, в одній із аудиторій влаштовано операційну залу, а усі каналізаційні відходи з неї виводилося трубою безпосередньо у двір через вибиту у фасадній стіні діру.<sup>12</sup> В Українській академічній гімназії де увесь час був військовий шпиталь знищено туалети, автоматичне споліскування водою. Замість нього також встановлено звичайну трубу, котру виведено до каналізації. Аналогічно виглядав будинок колишньої Крайової шкільної ради, в якому містився німецький шпиталь. Зазнали ушкоджень будинки під час польсько-української війни за Львів: згоріла частина будівлі Галицького сейму, будинок головної пошти, значно пошкоджено будівлю Греко-католицької семінарії<sup>13</sup>. Станом на січень 1922 р. переважна більшість цих споруд хоча й була здана до вжитку проте ще не відремонтована до довоєнного стану. Відбудовними роботами у Львові керувала Державна архітектурно-будівельна управа, до складу якої входили відповідні фахівці. У 1921 р. тут працювали: інженер Казімеж Равський – голова Управи, за сумісництвом голова комітету відбудови хімічної лабораторії Політехніки, офтальмологічної клініки університету, прозекторію у Ветеринарній академії, будівництва клініки інфекційних хвороб та психіатричної клініки, операційної зали і прийомного покою у тому ж закладі<sup>14</sup>; інженер Казімеж Паннека наглядав за будівництвом машинної лабораторії Політехніки, за реконструкцією університетських клінік, за будинками воєводства, староства, поліції; інженер Владзімеж Яновскі опікувався роботами по реконструкції Прокуратури Скарбу, міського театру, університетських будівель, закінченням будівництва міської кахлярні<sup>15</sup>; Чеслав Мюллер – ад’юнкт державного

<sup>9</sup> Державний архів Львівської області (далі ДАЛО). – Ф. 1. Львівське воєводське управління. Промисловий відділ. – Оп. 28. – Спр. 9. – Арк. 1.

<sup>10</sup> ДАЛО. – Ф. 390. Державне архітектурно – будівельне управління окружної дирекції громадських робіт Львівського воєводського управління. – Оп. 1. – Спр. 1. – Арк. 2.

<sup>11</sup> ДАЛО. – Ф. 390. – Оп. 1. – Спр. 2. – Арк. 68.

<sup>12</sup> ДАЛО. – Ф. 390. Оп. 1. Спр. 6. – Арк. 3.

<sup>13</sup> Там само. – Арк. 3 зв.

<sup>14</sup> Там само.

<sup>15</sup> Там само. – Арк. 4.

будівництва був відповідальним за ремонт будівлі колишнього сейму, курував відбудовою середніх шкіл, капітальним ремонтом костелу св. Миколая; інженер Чеслав Тгуль здійснював нагляд за відбудовою будинку пошти. Однак, як відзначала Окружна дирекція громадських робіт персонал Управи переобтяжений поточними роботами, отримував низьку зарплату, що погано впливало на якість роботи<sup>16</sup>. Попри те, кількість споруд для державних установ у перші повоєнні роки зростала швидше, ніж житлове будівництво. Свідченням того є факт, що до війни у Львові було 143 таких будівлі, а в 1921 р. вже 198. У 1921 р. закінчувалось будівництво 10 об'єктів серед них: Прокуратура Скарбу, хімічна лабораторія Політехніки, 2-га реальна школа, машинна лабораторія Політехніки, офтальмологічна клініка університету, клініка інфекційних хвороб, прозекторій<sup>17</sup>.

Гостра нестача житла після закінчення війни була характерною не лише для Львова, а мала загальнодержавний характер. Щоб пом'якшити дефіцит житла у містах Міністерство громадських робіт Польщі ще 15 липня 1919 р. видало інструкцію щодо передачі під помешкання для державних службовців приміщень в яких перед тим працювали державні установи. Зазначалося, що в тих будинках, у яких є особливо цінні речі має жити урядовець на котрого покладался обов'язок доглядати за ними. Для того йому виділялося двох - трьохкімнатне помешкання з кухнею. У випадку, коли б у відомчих будинках залишалися вільні приміщення їх дозволялось переобладнувати на квартири для урядовців. Однак на першу вимогу державних органів їхні мешканці підлягали виселенню<sup>18</sup>. Помешкання винаймалося на підставі укладених договорів за винятком опалення і електропостачання, що було обумовлено окремо. У будинках із центральним опаленням передбачалося визначити розмір платні за його використання<sup>19</sup>. Проте із-за гострої скрути у житловому фонді Львова широко практикувалася самочинна передача місцевими органами влади приміщень у державних установах під квартири. Через те 12 серпня 1922 р. керуючий канцелярією Окружної дирекції громадських робіт Рогозінський звернувся до відповідних державних служб аби вони припинили подібну практику. Для цього у другій половині серпня усі державні установи мали провести тотальний облік наявних у них приміщень, щоб встановити скільки з них роздано без дозволу<sup>20</sup>. Виконання доручення щодо звільнення мешканцями самовільно розданих квартир покладалося на Архітектурно-будівельну управу<sup>21</sup>. Втрата службовцем праці означала і позбавлення права проживати у службовому помешканні. Чимало колишніх чиновників котрі користувалися службовими квартирами після звільнення з праці у зв'язку з ліквідацією установ часів Австро-Угорщини зобов'язані були їх звільнити. У повоєнному Львові це явище стало масовим. Наприклад такі проблеми виникли із помешканнями у будівлях переданих Львівському університету в 1924 р. Відповідні вимоги щодо звільнення приміщень скерував ректорат до воєводства і Окружної дирекції громадських робіт у Львові<sup>22</sup>. У той же час державні установи, які приймали на роботу працівників, з огляду на та те що ті не могли через фінансову скруту придбати чи

<sup>16</sup> Там само. Арк. 5.

<sup>17</sup> Там само. – Арк. 34.

<sup>18</sup> ДАЛО. – Ф. 390. – Оп. 1. – Спр. 1. – Арк. 2.

<sup>19</sup> Там само. – Арк. 7.

<sup>20</sup> ДАЛО. – Ф. 390. – Оп. 1. – Спр. 3. – Арк. 41.

<sup>21</sup> Там само. – Арк. 50.

<sup>22</sup> ДАЛО. – Ф. 390. – Оп. 1. – Спр. 63. – Арк. 22.

винаймати приватні помешкання, змушені були шукати відповідні приміщення для квартир у будинках не житлового призначення. Так, у січні 1923 р. Фінансова палата у Львові звернулася листом до Окружної дирекції громадських робіт у справі надання житла своїм працівникам. У ньому зазначалося: "Брак житла для працівників фінансових установ відчутний дуже гостро. Через те багато з них після припинення діяльності колишніх кас не може приступити до роботи. Навіть для несімейних працівників його важко знайти. Ті ж, котрі відважилися переїхати на нове місце праці, а родину залишили на старому змушені утримувати два житла, що є неможливим з фінансового погляду. Для цього потрібно провести люстрацію тих будинків, котрі можна використати під квартири"<sup>23</sup>. У 1921 р. у Львові за офіційними даними у житловому фонді міста найбільше було двокімнатних квартир – 32,3% від загальної їхньої кількості, в яких проживало 32,2% мешканців, 27,1% становили однокімнатні квартири, в яких мешкало 20,3% жильців, трьохкімнатних помешкань було 19,5%, відповідно тут проживав 21% квартировинаймачів, 21,1% великі квартири від чотирьох і більше кімнат, в яких мешкало 26% квартирантів<sup>24</sup>. Для Львова першої половини 1920-х рр. через брак коштів характерним явищем було не стільки будівництво як реконструкція старих будівель. Відповідні державні органи намагались слідкувати за дисципліною ремонтних робіт, які переважно проводилися за ініціативою приватних власників, стежили аби при цьому не допускати перебудов історичних пам'яток. Окружна дирекція громадських робіт Варшавського воєводства 3 березня 1921 р. звернулася до усіх повітових архітекторів з обіжником в справі опіки над пам'ятками мистецтва і культури. Вказувалось, що будинки котрі мають історичну цінність і старші 50 років охороняються законом. Для цього вони мають бути внесені до спеціального державного реєстру пам'яток. Такі споруди не підлягали зносу і реконструкції без відповідного дозволу консерваторської влади. Давалася порада аби місцеві майстри у будинках які ще не внесені до державного реєстру пам'яток при відновлювальних роботах не модернізували їх вигляд додаванням "безсенсовних прикрас" і не змінювали їхнього функціонального призначення. Особливо зверталася увага на побілку будинків, недопущення заміни черепичних дахів на бляшані<sup>25</sup>.

Застій у будівництві що спостерігався у цей час посилював дефіцит житла, зростання цін на квартири і квартплату. Центральний уряд і місцеві органи влади намагались якимось чином зарадити. Закон про охорону квартировинаймачів від 19 грудня 1920 р. обмежував домовласників у самочинному завищенні цін на квартплату. За основу бралася ціна з червня 1914 р. За винайм квартири до шести кімнат включно можна було збільшити квартплату на 100% від базової квартплати, а на квартири з більшою кількістю кімнат на 150%, за готельні умебльовані приміщення дозволялось підвищити плату на 200%. Окремо передбачалося визначення платні за комунальні послуги. При цьому власників будинків зобов'язували на головному вході будинку розміщати інформацію скільки коштують комунальні послуги або ж як вони розподіляються поміж квартировинаймачами<sup>26</sup>. Упродовж першої половини 1920-х рр. квартплата зростала швидкими темпами. Це було пов'язане із галопуючою інфляцією і реформами

<sup>23</sup> ДАЛО. – Ф. – 390. – Оп. 1. – Спр. 98. – Арк.9.

<sup>24</sup> Mały rocznik statystyczny 1939. – Warszawa, 1939. – S. 60.

<sup>25</sup> ДАЛО. – Ф. 390. – Оп. 1. – Спр. 1. – Арк.13.

<sup>26</sup> Ustawa z dnia 19 grudnia 1920 r. o ochronie lokatorów // Dziennik Ustaw. – Nr.4. – 1921. – Art. 3, 4, 5.

спрямованими на оздоровлення фінансів держави. Розпорядженням уряду від 13 серпня 1921 р. передбачалося, що її розмір визначатиме спеціальна комісія. Це робилося з метою прив'язки розміру платні до місцевих умов. У разі надання квартир у будинках збудованих після 1919 р. розмір орендної плати для державних службовців встановлювався на рівні оренди приміщень у старих будинках. Натомість коли їх у державних будинках винаймали недержавні установи або ж приватні особи укладався договір, який складала Окружна дирекція громадських робіт для кожного окремого випадку<sup>27</sup>.

Стан помешкань, відданих під квартири, часто був незадовільним і вимагав ґрунтового ремонту. Наприклад у протоколі передачі будинку повітового бюро відбудови при вул. Валовій, 2 подано детальний опис приміщень призначених для помешкань. У ньому зазначалося: "Приміщення 1. Стіни побілені з фризом вгорі брудні і знищені, стеля брудна у кіптяві, підлога – дубовий паркет потрісканий, вікна чотирисекційні, подвійні із дерев'яним парапетом, лиштва пошкоджена. Піч з білого кахлю, має тріснутий цоколь і кахель над дверцятами. На стелі на дроті висить фарфоровий тарілкоподібний світильник з електролампю. Вхідні двері двосекційні, подвійні. У дверях додано другий замок, клямки дуже зношені.

Приміщення 2. Стіни і стеля оббиті обоями, дуже знищені, обої потріскані подекуди відірвані, паркет дубовий потрісканий, пічка п'ятикутна з кахлів місцевого виробництва без дверцят. На стелі два фарфорові світильники у вигляді тарілок із плетеним абажуром<sup>28</sup>. Туалет в іншому помешканні. До вжитку призначена лише одна кабіна у доброму стані. Стіни побілені але при шнурках (від зливного бачка) знищені. Підлога з керамічної плитки у доброму стані"<sup>29</sup>.

Не виглядала привабливою і квартира виділена у 1925 р. Державною архітектурно-будівельною управою Францішеку Вольвовичу, референту фінансової палати. Вона мала дві кімнати і прихожу. Її стан потребував ремонту: у кухні стіни й стеля побілені але знищені, підлога з дощок знищена, пічки немає, одне вікно двосекційне подвійне у доброму стані. Двері до сусідньої кімнати у доброму стані. У кімнаті стіни і стеля побілені але брудні і знищені, підлога з дощок, вікно у доброму стані, прихожій – стіни і стеля теж брудні і знищені, підлога з дощок знищена, двері від коридору односекційні суцільні, а до кухні засклені у доброму стані<sup>30</sup>. Окружна дирекція громадських робіт направила 16 квітня 1924 р. до Державної архітектурно-будівельної управи клопотання щодо виділення помешкання Львівському воєводі Казимиру Грабовському. Йому призначалась квартира при вул. Академічній, 26 (сучасна – проспект Тараса Шевченка). Згідно з рескриптом міністра громадських робіт тут мав бути проведений терміновий ремонт. Кошторис робіт становив 970 злотих.<sup>31</sup> На документі був припис, що ця інформація для службового користування.

Брак помешкань спричинився не лише до зростання цін на них але й до "ущільнення" їх мешканців. Квартири були перенаселені, побутові умови бажали бути

<sup>27</sup> ДАЛО. – Ф. 390. – Оп. 1. – Спр. 2. – Арк. 35.

<sup>28</sup> ДАЛО. – Ф. 390. – Оп. 1. – Спр. 63. – Арк. 25.

<sup>29</sup> Там само. – Арк. 25 зв.

<sup>30</sup> Там само. – Арк. 30.

<sup>31</sup> ДАЛО. – Ф. 390. – Оп. 1. – Спр. 2. – Арк. 44.

кращими. Хоча треба зазначити, що у ліпшому становищі були державні службовці. Для прикладу можна навести розміри площі помешкань нижчих рангом урядовців, котрі винаймали помешкання у будинку Львівської окружної кураторії (Кармелітська, 2 (Сучасна вул. "Просвіти")) в 1924 р. Переважно вони були однокімнатними з кухнею. Так на першому поверсі винаймали дві квартири, що складалися з житлової кімнати і кухні. Площа кімнати 23,5 м<sup>2</sup>, а кухні 13 м<sup>2</sup>, загальна площа іншої аналогічної квартири виносила 40 м<sup>2</sup>. Були помешкання і без кухні. Наприклад один службовець у тому ж будинку займав кімнату 14 м<sup>2</sup> без кухні<sup>32</sup>. У будинку при вул. Судовій, 7 у 1922 р. здавали помешкання для працівників львівського повітового суду. Голова суду Владислав Кузінських займав додатково підвал площею 29,4 м<sup>2</sup> і комірчину на другому поверсі площею 11,6 м<sup>2</sup>, а помічнику судовиконавця Александру Натякові на тому ж поверсі виділили кімнату площею 22 м<sup>2</sup><sup>33</sup>. Зберігся список урядовців, котрі винаймали службові квартири протягом 1921-1939. Так у службових приміщеннях переобладнаних для помешкань у будинку при вул. Рутовського, 13 (сучасна Театральна) проживали: судовиконавець – мав однокімнатну квартиру площею 27,75 м<sup>2</sup>, помічник судовиконавця теж мешкав в одній кімнаті площею 9,5 м<sup>2</sup>, судовиконавець-пенсіонер мав кімнату площею 17,68 м<sup>2</sup>. Всього тут проживало 5 осіб котрі винаймали по кімнаті площею від 9,5 м<sup>2</sup> до 28 м<sup>2</sup><sup>34</sup>. Але навіть для урядовців не вистачало помешкань, зокрема окружна дирекція громадських робіт мала проблеми із звільненням приміщень, які самовільно зайняли урядовці у попередні роки<sup>35</sup>. Службові приміщення часто не надавалися для житла, кімнати не були ізольовані, не було підсобних приміщень. Розпорядженням Ради Міністрів від 1 жовтня 1924 р. значно підвищувався розмір базової платні за помешкання, котрі винаймали службовці у державних будинках<sup>36</sup>. Квартплата обчислювалась з розрахунку за метр квадратний від загальної площі квартири. Однак якщо нежитлова площа перевищувала 25% її загального обсягу, що підлягав оплаті тоді з неї також бралася квартплата.<sup>37</sup> У Львові згідно закону про охорону квартирвинаймачів, із змінами 1924 р., можна було сплачувати за житло австро-угорськими коронами по курсу 100 корон за 105 злотих. При чому визначалася базова квартплата і додаткова плата за комунальні послуги. У тому ж будинку при вул. Рутовського, 13 фіксована річна ціна за квадратний метр у 1924-1925 рр. становила 10 злотих. Наприклад судовиконавець Гжегож Куз за однокімнатну квартиру площею 27 м<sup>2</sup> щомісяця сплачував 23 злотих, а квартплата за рік становила 277 злотих<sup>38</sup>. Це була найвища квартплата із усіх службовців що винаймали тут помешкання. Враховуючи низькі доходи, неспроможність вчасно квартиронаймачами заплатити за житло, Рада міста намагалася якось пом'якшити становище шляхом відтермінування заборгованостей, зменшенням платні, а з середини 1920-х рр., коли економічна ситуація в державі трохи поліпшилася сприяла проектам дешевого будівництва. Часто практикувалося, що виплату квартплати почасти компенсували установи, у яких працював квартиронаймач. Так у жіночій державній школі при вул.

<sup>32</sup> ДАЛО. – Ф. 390. – Оп. 1. – Спр. 64. – Арк. 12.

<sup>33</sup> ДАЛО. – Ф. 390. – Оп. 1. – Спр. 2. – Арк. 6.

<sup>34</sup> ДАЛО. – Ф. 1. – Оп. 28. – Спр. 225. – Арк. 1.

<sup>35</sup> ДАЛО. – Ф. 390. – Оп. 1. – Спр. 64. – Арк. 14 зв.

<sup>36</sup> ДАЛО. – Ф. 390. – Оп. 1. – Спр. 220. – Арк. 4.

<sup>37</sup> ДАЛО. – Ф. 1. – Оп. 29. – Спр. 2245б. – Арк. 1.

<sup>38</sup> ДАЛО. – Ф. 1. – Оп. 28. – Спр. 225. – Арк. 2

Зеленій, 8 винаймали службові приміщення директор школи і два судовиконавці. Квартплата вираховувалась із їх зарплати 31 злотих. і з кураторії освіти 18 злотих на місяць (ціни 1931 р.)<sup>39</sup>. Львівське міське староство у той час також винаймало для своїх службовців квартири. Гродський староста Леон Гуллас платив на місяць майже 80 злотих, Кухмістр Францішек – старший судовиконавець - 31 злотий, Ян Маркевич – судовиконавець трохи більше 31 злотого, Созанська Казимира – вдова 52 злотих.<sup>40</sup> Очевидно дисципліна оплати за помешкання службовцями котрі винаймали помешкання у державних будинках була незадовільною бо 11 липня 1931 р. Міністерство громадських робіт звернулося до воєводського управління з вимогою посилити контроль за використанням державних будівель. Встановлювався термін оплати до державних кас не пізніше ніж 10 днів від дня оплати. В разі невиконання службовцями цих вимог їх притягали до дисциплінарної відповідальності<sup>41</sup>.

Загалом у житловому будівництві Львова міжвоєнного періоду можна виділити кілька особливостей. Перша – це реконструкція і розширення вже існуючих будівель шляхом добудови нових поверхів; друга – спорудження будинків для однієї – двох родин. То були невеликі одно - двоповерхові, чи мансардного типу вілли у ”двірковому” стилі; третя – зведення будинків підвищеного комфорту, як окремих, так і цілих ансамблів. Із середини 1920-х рр. спостерігається пошкваллення житлового будівництва у Львові, яке тривало до кризи 1929-1932 рр. Міська рада Львова 30 квітня 1925 р. створила комісію для розбудови міста<sup>42</sup>. У магістраті діяв третій відділ, що розглядав питанням надання ділянок під забудову, дозволів на спорудження будинків, їх доглядом, опікувався благоустроєм міста, проведенням міських комунікацій – каналізації, водогону, доріг. Певний поштовх житловому будівництву Львова дала організована у Львові восени 1926 р. виставка ”Місто і житло”, яка пропагувала проекти масового дешевого житла. У архітектурі здобув тоді популярність напрям функціоналізму з притаманними для нього конструктивними формами<sup>43</sup>. Будівництвом житла займалися житлові кооперативи, інші суспільні організації та фонди, місто, приватні будівельні спілки чи підприємці. Серед найпотужніших були Заклад суспільного страхування, Заклад страхування працівників розумової праці, Пенсійний заклад, Товариство робітничих осель, Військовий житловий кооператив, Фонд військового квартирування. Окремі кооперативи збудували навіть цілі ділянки міста – Роллервка, Філіпівка, Професорська колонія, Власна Стріха, Власна Хата<sup>44</sup>.

У другій половині 1920-х рр. були споруджені житлові блоки при сучасних вулицях Київській, Остроградських, Стрийській, Гвардійській, Зарицьких, Сахарова, Кубійовича, Кастелівці, Тарнавського, Замарстинові. Невеликі вілли споруджено на Новому Львові, Кривчицях. Своєрідним еталоном комфортного житла став комплекс для закладу пенсіонерів по вул. Київській 24-28 (архітектор В. Мінкевич). Загальна площа будівлі становила 925 м<sup>2</sup>, вміщувала 42 двох - чотирикімнатні квартири, чотири пральні та дві

<sup>39</sup> ДАЛО. – Ф.390. – Оп. 1. – Спр. 425. – Арк. 3.

<sup>40</sup> Там само. – Арк. 12.

<sup>41</sup> Там само. – Арк. 16.

<sup>42</sup> ДАЛО. – Ф.2. Міське управління ( магістрат ) м. Львова. Президія 1919 – 1939. – Оп.26. – Спр.290. – Арк. 5.

<sup>43</sup> Історія Львова . У трьох томах. – Т.3. – С. 141.

<sup>44</sup> Гранкін П. Львів у кривому дзеркалі / Павло Гранкін // Статті (1996 – 2007). – С.320.



квартири для обслуги<sup>45</sup>. Аналогічним був комплекс будівель споруджений за проектом цього ж архітектора при вул. Стрийській, 36-42. Тут вперше запроваджено замість локального пічного центральний обігрів<sup>46</sup>.

У 1926 р. були виділені кредити для реконструкції житлового будинку для професорів Університету на Цетнерівці із спеціального фонду пом'якшення безробіття Міністерства громадських робіт. Це означало, що до будівництва мали у першу чергу залучатися львівські безробітні. Від грудня 1926 до березня 1927 рр. на реконструкцію будівлі Окружна дирекція громадських робіт виділила 47 тис. злотих. Роботи проводили фірми «Кароль Турковський» і «Ян Розмус». За цей період вимуровано фаєрмури, комини, виконано бляхарські роботи, на горищі зроблено стелю, реконструйовано балкони, на першому поверсі збудовано терасу, зроблено гідроізоляцію, очищено увесь будинок від будівельного щебеню<sup>47</sup>. Фірма «Марцін Пругар і син» виготовила усі вікна і двері. Фірма «Адам Зелінський» виготовила окуття 17 вікон, фірма «Людвік Верещинський» мала проводити центральне опалення і водогін. Загалом у роботі фірмами були задіяні у мулярських і слюсарських роботах 24 робітники (7 робітників отримували платню у фонді для безробітних). Щоденно на будові працювало 32 робітники<sup>48</sup>. На засідання магістрату 5 червня 1928 р. університету затверджено додаткові плани на будівництво третього поверху у будинку для професорів при вул. Супінського, 11 (сучасна М. Коцюбинського) у зв'язку із змінами у плануванні внутрішніх приміщень<sup>49</sup>. На 1929-1931 рр. був затверджений план будівництва житлових будинків для професорів університету, басейну і оранжереї в ботанічному саду Львівського університету. Це були комфортабельні двоповерхові будинки з мансардою розміром 20 x 15 м. у стилі функціоналізму<sup>50</sup>. У партерній частині будинку був хол, з якого вели сходи на перший поверх. Там розташовувалось п'ять кімнат площею 41м<sup>2</sup>, 25м<sup>2</sup>, 32м<sup>2</sup>, 16м<sup>2</sup>, 26 м<sup>2</sup>, кухня приблизно 15м<sup>2</sup>, три туалети, ванна, канцелярія, службове приміщення. Загалом 15 приміщень житлового і допоміжного призначення<sup>51</sup>. На другому поверсі також було 15 приміщень, з них шість житлових кімнат по 36, 30, 36, 25, 17м<sup>2</sup>, кухня 14м<sup>2</sup>, ванна, два туалети, допоміжні приміщення. На горищі облаштовано мансарду, із двох кімнат, допоміжних приміщень і туалету<sup>52</sup>.

У другій половині 1920-х рр. найчастіше споруджувались індивідуальні будинки, одно - двоповерхові житлові будинки, рідше триповерхові. Одно або двоповерхові будинки чи вілли переважно будували при бічних відгалуженнях магістральних вулиць, зокрема по Личаківській, Зеленій, на Погулянці. Треба зазначити, що житлове будівництво регламентувалось відповідним законодавством. У лютому 1928 р. у Польщі прийнято будівельний кодекс, що чітко окреслював засади житлового будівництва : порядок виділення ділянок під забудову, розміри будинків, відстані між ними, санітарно-гігієнічні

<sup>45</sup> Історія Львова . У трьох томах. – Т.3. – С. 142.

<sup>46</sup> Там само.

<sup>47</sup> ДАЛО. – Ф. 390. – Оп. 1. – Спр. 3. – Арк. 77.

<sup>48</sup> Там само. – Арк. 77 зв.

<sup>49</sup> ДАЛО. – Ф. 2. – Оп. 26. – Спр. 394. – Арк. 171.

<sup>50</sup> ДАЛО. – Ф. 1. – Оп. 29. – Спр. 893. – Арк. 35-37.

<sup>51</sup> Там само. – Арк. 30.

<sup>52</sup> Там само. – Арк. 32-33.

та естетичні вимоги<sup>53</sup>. Кодекс встановлював, що висота будинку не мала перевищувати 22 м., а від сторони вулиці – її ширини. Заборонялося споруджувати будинки на ділянках, яким загрожував зсув, на не осушених болотистих теренах або екологічно небезпечних для мешканців<sup>54</sup>. Законом регламентувалися й вимоги до помешкань. Так висота житлових приміщень у одноповерхових будинках встановлювалася як мінімум 2,2 м, а у двоповерхових – 2,75 м, на горищі – 2,3 м.<sup>55</sup> Власне вже у 1920-х роках у Львові були чітко визначені зони суцільної багатоквартирної та індивідуальної забудови. У цей період міська влада найчастіше надавала дозволи на надбудову поверхів. Очевидно це насамперед обумовлювалось фінансовими можливостями мешканців. Наприклад надбудовано перший поверх у будинку при вул. Зеленій 37, третій поверх на будинку по вул. 29 листопада 22 (сучасна вул. Є. Коновальця)<sup>56</sup>. В районі верхньої частини вулиці Зеленої споруджувались невеликі приватні будинки під номерами 83 – одноповерховий будинок із мансардою<sup>57</sup>. У серпні 1928 р. магістрат видав дозволи на будівництво одноповерхових житлових будинків Міхалу і Гелені Теслям при вул. Болеслава Хороброго (тепер вул. Святослава Хороброго), що складався із двох окремих кімнат і кухні, а також двох кімнат на мансарді, Зигмунту і Анні Галетам – на будівництво двоповерхового житлового будинку на збігу вулиць Копцової (сучасна Княжа) і шляху що веде до ресторану на Високий Замок. Будували приватні житлові одно-двоповерхові будинки при сучасних вулицях Моршинській<sup>58</sup>, Ясній, Бойківській, Мучній, М. Тарнавського<sup>59</sup>. Будівництво було дуже коштовним. Наприклад лише склярські роботи у трьох блоках житлового будинку, який при вулиці Стрийській будував пенсійний фонд, оцінювались в 11 тис. злотих<sup>60</sup>. Міська влада намагалась сприяти будівництву житла різним спілкам, збуваючи за низьку ціну, або ж надаючи тривалий термін сплати кредиту за ділянки під забудову. Прикладом тому може послужити будівництво житла для офіцерів армії – так званих офіцерських колоній. Міністерство військових справ 4 грудня 1924 р звернулося до президента із клопотанням про продаж державних ґрунтів, які орендували офіцерські житлові кооперативи під забудову будинків для офіцерів. З огляду на гостру нестачу житла для офіцерського корпусу Міністерство військових справ розпочало спорудження офіцерських будинків. Однак через обмежені фінансові засоби не спромоглося задовольнити ці потреби у повному обсязі. У зв'язку з тим було вирішено передати під житлове будівництво для офіцерів ділянки землі котрі не використовувались офіцерським житловим кооперативам у найбільших містах країни. У Львові це були терени в районі сучасних вулиці О.Архипенка і площі князя Святослава. Площа парцелі становила 34459 м<sup>2</sup>. Середня вартість ґрунту виносила трохи більше 7 злотих за квадратний метр<sup>61</sup>. Будівництво офіцерських колоній закінчено і проведено заселення у грудні 1926 р. При вул. О.Архипенка вона включала один окремий будинок, 12 котеджів,

<sup>53</sup> Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 16 lutego 1928 r. o prawie budowlanym i zabudowaniu osiedli // Dziennik Ustaw. – Nr. 23. – 1928. – Art. 16 - 20. – S. 367.

<sup>54</sup> Ibid. – Art. 181 – 183. – S. 380.

<sup>55</sup> Ibid. – Art. 242. – S. 384.

<sup>56</sup> ДАЛО. – Ф. 2. – Оп. 26. – Спр. 396. – Арк. 51 - 52.

<sup>57</sup> Там само. – Арк. 50.

<sup>58</sup> Там само.

<sup>59</sup> Там само. – Арк. 171.

<sup>60</sup> ДАЛО. – Ф. 2. – Оп. 26. – Спр. 395. – Арк. 67.

<sup>61</sup> ДАЛО. – Ф. 390. – Оп. 1. – Спр. 154. – Арк. 13.

три багатоквартирні будинки по 18 квартир у кожному. На пл. князя Святослава зведено сім котеджів. Тоді ж розпочато будівництво одного окремого та, багатоквартирного будинків на 11 квартир. На 1927 р. заплановано будівництво одного окремого будинку, три багатоквартирні будинки на 11 квартир у кожному<sup>62</sup>. Побудовані помешкання здавалися як службові офіцерам та їхнім родинам на час служби в армії. Цікавим з точки зору показником житлових стандартів є протокол здачі – прийому будинку датований червнем 1927 р. під службове помешкання поручнику Усажу Францішку приділеного командуванням львівського гарнізону. Це був одноповерховий будинок покритий бляхою загальною площею 157 м. кв. Комісія констатувала, що у будинку сирість, відчутно запах грибка. Помешкання складалось із двох кімнат, кухні, сіней і санвузла. Перша кімната мала побілку з узором та панеллю внизу, стеля побілена крейдою білого кольору. Підлога соснова, добра. Піч з кахлю. У кімнаті подвійне чотирисекційне вікно з окуттям. Друга кімната мала однотонну побілку, стіни поверх обведені фризом, підлога соснова, нова. Опалення - пічка з кахлю, димить, у кімнаті три чотирисекційних подвійні вікна з окуттям.

Кухня мала побілку з узором, стіни знизу відділені панеллю. Підлога соснова знищена. Піч нова із темного кахлю з духовкою і котлом на воду, кухня з одним вогнищем.

Подібний вигляд мали й сіни. Стіни побілені в один колір з фризом угорі і панеллю знизу. Підлога бетонна у доброму стані. Вхідні двері односекційні. У туалеті сантехнічне устаткування трохи знищене, підлога бетонна, стіни побілені.

Краще помешкання мав капітан Титус Фіглер. У його розпорядженні було три житлових приміщення. Кімнати мали побілку, підлоги із соснових дощок, кахельні печі. Кухня також мала побілку, стіни майже до половини відділені пофарбованою панеллю. Підлога у приміщенні також соснова, піч металева переносна. В кухні було одне чотирисекційне вікно, окуте пофарбоване на біло. У помешканні був санвузол, окремо ванна і туалет. Стіни ванни побілені на біло, підлога з плитки, ванна цинкова переносна. До ванни відведено холодну воду. Туалет побілений, підлога бетонна, сантехніка у доброму стані, двері односекційні. Сіни побілені однотонно, стеля біла, підлога забетонована, понищена. Вхідні двері у коробці, мають шибку, лаковані, дещо знищені. У стіні вмурована шафка з односекційними дверцятами. Стіни веранди побілені однотонно. Вхідні двері двосекційні, замок накладний<sup>63</sup>. Вищий командний склад отримував службові квартири у елітних будинках. У 1931 р. , генерал дивізії, працівник Інспекторату армії Юліуш Руммель із сім'єю займав апартаменти у елітному будинку при вулиці Романовича, 11( тепер вул. П. Саксаганського). Помешкання було на третьому поверсі. Воно складалось із салону, кабінету, будуару, двох спалень, їдальні, кухні, кладовки, кімнати для прислуги, великого передпокою, ванни, туалету, коридорів. Його площа трохи перевищувала 200 м<sup>2</sup>. Помешкання надавалося генералу безплатно. До речі, місячна платня польського генерала була високою – понад тисячу злотих<sup>64</sup>. У цьому ж елітному будинку мешкав інженер Ліберат Красуцький з родиною. Він був керуючим будинком. Його квартира розташовувалась у партерній частині й складалася із 3 кімнат, кухні,

<sup>62</sup> Там само. – Арк. 14.

<sup>63</sup> Там само. – Арк. 35.

<sup>64</sup> Mały rocznik statystyczny 1939. – S.279.

прихожої, ванни, інших господарських приміщень загальною площею 112 м<sup>2</sup>. Місячна квартплата становила майже 73 злотих. Тут же проживала сім'я судовиконавця генеральної прокуратури Юзефа Кардаша. Квартира складалася із сутерини, однієї кімнати, кухні, коридорчика. Загальна площа мала майже 53 м<sup>2</sup>. Винайм квартири обходився йому у 31 злотих на місяць<sup>65</sup> при зарплаті 280 злотих<sup>66</sup>.

Магістрат і в наступні роки розглядав питання будівництва житла для офіцерів і надавав відповідні дозволи на забудову. На своєму засіданні 3 січня 1928 р. він надав дозвіл Офіцерському житловому кооперативу на будівництво ще двох житлових будинків при вул. Св. Яцка (тепер О. Архипенка)<sup>67</sup>, а 17 липня 1928 р. третій виділ магістрату знову дозволив будівництво трьох одноповерхових будинків з мансардою на три родини у кожному при сучасній вулиці Р. Декарта<sup>68</sup>, а також одноповерхового будинку для однієї родини при продовженні вул. Немцевіча, 20 (тепер С. Голубовича)<sup>69</sup>. Блок житлових будинків споруджували у той час при вул. Арцішевського (сучасна О. Грекова)<sup>70</sup>. То були триповерхові будинки, без вибагливих архітектурних форм на периферії тодішнього Львова. У 1928-1929 р. на збігу вул. 29 листопада, 12 (тепер Є. Конвальця) і вул. Вишневецьких (сучасна Русових) будували будинок для пенсіонерів-урядовців земського банку. Колись тут стояв чотирьохповерховий будинок закуплений державою для приміщення "будинку емігрантів". Його будувала фірма архітектора Генріка Заремби і спілки.<sup>71</sup> Загалом за 1925 - 1930 рр. у Львові збудовано 580 житлових будинків, у яких було 7539 квартир. За кількістю спорудженого жила він поступався Варшаві і Лодзі<sup>72</sup>. Темпи будівництва у Львові в 1936 р. були швидшими, ніж у 1911 - 1913 рр., які вважалися рекордними. Майже 75 % усіх нових споруд – становили житлові будинки розташовані, переважно у південній частині міста<sup>73</sup>. Досліджуючи питання житлових умов львів'ян міжвоєнного періоду, А. Бонусяк подає цікаву статистику щодо житлового будівництва у Львові з 1921 по 1939 р. і приходиться до висновку, що житлові будинки збудовані протягом 1921-1931 рр. мали меншу кількість квартир та кімнат, ніж ті, котрі споруджувались перед війною<sup>74</sup>. В 1921 р. у місті було 6896 будинків, у яких розміщувалось 49 203 квартири і 124 318 кімнат; 1931 р. відповідно 13 744 будинки і 72 030 квартир та 165147 кімнат, 1939 р. 14 091 житлових будинки, у яких було 80 062 квартири і 188 715 кімнат<sup>75</sup>. На думку дослідника, певне випередження у зростанні чисельності кімнат у порівнянні із зростанням числа житлових будинків обумовлювалось тим, що у Львові у цей час поширеним було будівництво індивідуального житла – вілл з одного боку, а з іншого - спорудження багатоповерхових житлових блоків з невеликими

<sup>65</sup> ДАЛО. – Ф. 390. – Оп. 1. – Спр. 425. – Арк. 21.

<sup>66</sup> Mały rocznik statystyczny 1931. – S. 103.

<sup>67</sup> ДАЛО. – Ф. 2. – Оп. 26. – Спр. 393. – Арк. 1-2.

<sup>68</sup> ДАЛО. – Ф. 2. – Оп. 26. – Спр. 395. – Арк. 67.

<sup>69</sup> Там само. – Арк. 104.

<sup>70</sup> Там само. – Арк. 132.

<sup>71</sup> ДАЛО. – Ф. 390. – Оп. 1. – Спр. 154. – Арк. 7.

<sup>72</sup> Mały rocznik statystyczny 1939. – Warszawa, 1931. – S. 47.

<sup>73</sup> Богданова Ю. "Великий Львів" - фантазія реальності, чи здійснена химера». – С. 17 [Електронний ресурс] / Ю. Богданова. Режим доступу <http://ena.lp.edu.ua:8080/bitstream/ntb/9607/1/22.pdf>

<sup>74</sup> Bonusiak A. Warunki mieszkaniowe ludności Lwowa w okresie międzywojennym (1918 – 1939) / Andrzej Bonusiak // Львів, місто, суспільство, культура. Зб. наукових праць. – Т.6. Львів – Краків : діалог міст в історичній ретроспективі. – С. 503.

<sup>75</sup> Там само.

помешканнями. Загалом у Львові майже не зводилось великих житлових будинків. За підрахунками того ж автора 31,3 % львів'ян проживали у будинках, розрахованих до 100 осіб., і лише 16,2% у тих, що виходили поза межі цього показника. Відтак, Львів поступався у цьому плані Варшаві, Лодзі, Познаню<sup>76</sup>. У 1937 р. у Львові із 369 будинків, будівництво яких розпочалося 350 становили житлові. З них 213 житлових блоків були розраховані на 1 – 4 квартири, 111 – на 5 – 12 квартир, 13 містили по 13 і більше квартир<sup>77</sup>. Серед масштабних житлових будівель останніх передвоєнних років мав стати житловий п'ятиповерховий будинок при вулиці Сикстуській, 10 сучасна вул. П. Дорошенка). План його будівництва затверджено у 1938 р. Будинок орендувала Державна ощадкаса<sup>78</sup>.

Вибух Другої світової війни перервав житлове будівництво у Львові. Незавершене будівництво частково продовжувалося до вибуху німецько-радянської війни. Однак воно носило зовсім інший характер, як за якістю виконаних робіт, що поступалися попереднім, так і переплануванням незавершеного житла у сенсі його «ущільнення» та перетворення багатокімнатних помешкань на комунальні.

Як вже зазначалось, житлове будівництво вимагало значних коштів, а тому далеко не кожен міг собі його дозволити. Дорогими були й будматеріали і мали тенденцію до подорожчання. Уявлення про це дає прейскурант цін на найважливіші будматеріали затверджений на 1924-1930 рр. Львівською окружною дирекцією громадських робіт. До прикладу ціна цегли коливалась в цей період від 48 до 95 злотих за тисячу штук, куб брукованого каменю – 16 - 21 злотих, центнер гашеного вапна від 4 до 8 злотих, куб піску – 6 -10 злотих в 1924 р. і 4,5 злотих у 1930 р., метр кубічний дерева в залежності від виду деревини і призначення від 28 злотих до 180 злотих (ціни на деревину зростали досить стрімко), куб дощок коштував 50 злтих, центнер цементу відповідно 11 - 12 злотих, за кілограм цвяхів платили 0,5 злотих, за центнер оцинкованої бляхи платили 110 – 150 злотих, а цинкової – 240 - 250 злотих. Упродовж зазначеного періоду зросла ціна на черепицю від 98 до 160 злотих за тис. штук<sup>79</sup>.

Оплата праці на будівництві в залежності від кваліфікації робітників і виду виконаних робіт суттєво різнилася. У Львові найменшу платню отримували некваліфікований робітник - підсобник. Діапазон його зарплати коливався від 0,5 злотого у 1924 р. до 0,9 у 1928 р. за годину. Відповідно муляр отримував 0,8 – 1,85 злотого, маляр – 0,9 злотого, кваліфікований столяр – 0,9 злотого – 1,88 злотого, слюсар – приблизно злотий, коваль, кваліфікований слюсар 1,5 злотого. Оплата підсобників для перенесення будматеріалів різнилася в залежності від того хто її виконував. Дорослі чоловіки за годину могли заробити 4 злотих, а от хлопці-підлітки і жінки набагато менше – 0,18 - 0,32 і 0,28 злотих відповідно. Найкраще оплачувалися транспортні перевезення. Так день фірманки оплачувався 12 -15 злотих<sup>80</sup>.

Житлове будівництво вимагало певного просторового упорядкування – вулиць, площ, зон відпочинку і таке ін. Відтак міська влада намагалася упорядкувати

<sup>76</sup> Там само. – С. 506 – 507.

<sup>77</sup> Mały rocznik statystyczny 1939. – S. 64.

<sup>78</sup> ДАЛО. – Ф. 1. – Оп. 29. – Спр. 530.

<sup>79</sup> ДАЛО. – Ф. 390. – Оп. 1. – Спр.123. – Арк. 9, 118. 164; Спр. 359. – Арк. 1; Ф. 1. – Оп. 29. – Спр. 22456.

<sup>80</sup> ДАЛО. – Ф. 390. – Оп. 1. – Спр. 123. – Арк. 9, 10, 11, 132, 164.

використання чисельних військових будівель, особливо казарм, що залишилися у спадок після розвалу Австро-Угорщини. В ухвалі міської ради від 28 травня 1919 р. львівські райці просили уряд у Варшаві дозволити перенести військові казарми із Цитаделі, гарнізонного шпиталю, казарм "Червоного кляштору", казарм Фердинанда, транспортних казарм, складу провіанту, військової пекарні, бараків, казарм при вулицях Яблоновських (сучасна вул. Ш. Руставелі), Францисканській (тепер вул. В. Короленка), складу ліжок, гарнізонної тюрми, військового будівельного двірця, гауптвахти, військових в'язниць при вул. Підвальной та інших військових складів до пристосованих до цього приміщень<sup>81</sup>.

У доповідній записці про забудову Львова від 3 липня 1919 р., що розглядалася на засіданні міської ради територію Цитаделі планувалось використати як рекреаційну зону для львів'ян і закласти тут народний парк, літній театр. Її автори доводили, що сирі каземати аж ніяк не пристосовані під казарми. На терені 27 моргів крім парку пропонувалось побудувати вілли або індивідуальні літні будиночки з садами. Однак цей проект так і не був реалізований. Міська рада домогалась знести «Віденську кав'ярню», котра не відповідала вимогам щодо таких установ, бо "є старою рудерою", а також гауптвахту у центрі міста. Ці будівлі становили перешкоду для руху по головній транспортній артерії Львова – Гетьманських Валах (тепер Проспект свободи) оскільки вулиця Кілінського (сучасна П. Беренди), що вела від неї до Ринку не забезпечувала двостороннього руху транспорту у цьому напрямку. На місці Віденської кав'ярні передбачалось будівництво палацу мистецтв.

Житлове будівництво потребувало й відповідної інфраструктури : підведення каналізації, водогону, прокладання доріг з тротуарами, освітлення і т. п. Нагально ці питання поставали коли доводилось реконструювати старі житлові будівлі або ж проводити впорядкувальні роботи у приєднаних до Львова підміських селах. Так 11 травня 1927 р. Громадський комітет Богданівки (II і IV ділянки Львова) від імені мешканців звернувся до магістрату з вимогою щодо поліпшення благоустрою цієї території. Він скаржився на відсутність планування вулиць. Окремі з них не мали назв, номери кам'яниць бічних вулиць позначались тими ж номерами, що будинки при головній вулиці, тротуарів взагалі не було. Центральна вулиця з обох боків обкопана ровами через що транспорт і пішоходи одночасно рухалися по проїжджій частині. Освітлення взагалі не існувало хоча це була найрухливіша ділянка. "Увечері навіть попри добрий зір годі було побачити вулицю й пильнувати аби не впасти до канав котрі не забезпечені жодним поруччям", - скаржився комітет. Із-за відсутності каналізації усі нечистоти витікали з приватних будинків у придорожні канали. У скарзі мешканці наголошували на тому, що така антисанітарія призводить до збільшення випадків інфекційних хвороб серед населення Богданівки і є загрозою для усього міста. Громадський комітет наполягав, щоб негайно каналізувати цю частину Львова і видати розпорядження аби будівництво каналу при Чернівецькому вокзалі було продовжено до Богданівки, а до трамвайної лінії, що простягається до Городоцької рогатки добудувати додаткову вітку, й тим полегшити жителям Богданівки, Сигнівки і Левандівки добиратися до міста<sup>82</sup>.

<sup>81</sup> ДАЛО. – Ф. 2. – Оп. 26. – Спр. 290. – Арк. 3.

<sup>82</sup> ДАЛО. – Ф. 2. – Оп. 26 – Спр. 348. – Арк. 1.

На засіданні магістрату 3 січня 1928 р. розглядалися справи про підключення до каналізації будинків при вул. Львовських Дзєці і Леона Сапіги (сучасні вулиці Героїв УПА та С. Бандери)<sup>83</sup>. У 1928 р. електрифіковано будинки при вул. Стрийській<sup>84</sup>. Однак електрифікація житлових будинків загалом просувалась повільно. У 1939 р. лише 20% мешканців міста у своїх помешканнях користувались електроенергією<sup>85</sup>. Ціна на неї була доволі високою. До прикладу за спожиту електроенергію мешканці квартир по вул. Романовича 11( сучасна П. Саксаганського) коливалась від 4 до 15 злотих за місяць<sup>86</sup>. Все ж у міжвоєнне двадцятиліття спостерігався прогрес у розбудові житлової інфраструктури Львова. На початок 1930 р. 47,2% житлових будинки мали водогін, 42,6% каналізацію, у 1931 р. 36,1% будинків мали одночасно електрику, водогін і каналізацію<sup>87</sup>. За цими показниками Львів поступався лише Варшаві, Кракову і Познаню<sup>88</sup>. У той же час наявність санвузлів у помешканнях була відносною рідкістю. Їх мали лише 22,6% квартир<sup>89</sup>. Згідно офіційних даних у 1931 р 18% львів'ян проживали у будинках у котрих цілком були відсутні комунальні вигоди<sup>90</sup>. Взагалі за дотриманням норм санітарно-гігієнічного стану жител і прилеглих до них територій львівський магістрат ставився дуже прискіпливо. Неодноразово це питання обговорювалось на його засіданнях. Приміром 4 січня 1928 р. він прийняв рішення оштрафувати власників обійсть за недотримання їх у чистому стані. Штрафи коливались у розмірі від 10 до 50 злотих. Мотивації штрафів були такі: за не усунення поломок санвузлів, за утримання обійстя в неохайному стані, за не очищення і відмову від ремонту туалетів, за несправність каналізації, за недбале ставлення до виконання вказівок санітарної комісії, за невчасний вивіз сміття, за утримання курей на сходовій клітці, за відсутність у туалеті каналізаційного сифону і світла, за не прибирання подвір'я під приводом розведення курей, за провітрювання постільної білизни на фронтному балконі, за викидання сміття на вулицю і за складання його поблизу вулиці. На цьому засіданні магістрату за порушення санітарних норм було оштрафовано 60 осіб<sup>91</sup>.

Черговий раз магістрат знову розглядав питання дотримання мешканцями санітарних правил 24 січня 1928 р. Штрафи були накладені на Берту Бурніцьку та Зигмунда Біцка (10 злотих) за те, що не прибирали за своїми псами подвір'я і ганку, Хаїма Стрейта оштрафовано на 10 злотих бо залишив коней без догляду на вул. Валовій і ті занечистили її, Вікторія Івахів викидала сміття через паркан у сусідні обійстя за що також була оштрафована, а Міхаліна Івашкевич заплатила 5 злотих штрафу за витрушування речей у заборонений час<sup>92</sup>.

Розпорядженням президента міста від 15 січня 1935 р. було затверджено тимчасовий регламент для Управи нагляду за будівництвом<sup>93</sup>. Цим документом визначалися функціональні обов'язки посадовців відповідальних за нагляд за

<sup>83</sup> Там само. – Спр. 393. – Арк. 1 - 2.

<sup>84</sup> Там само. – Спр. 394. – Арк. 42.

<sup>85</sup> Історія Львова. У трьох томах. – Т.3. – С.52.

<sup>86</sup> ДАЛО. – Ф. 390. – Оп. 1. – Спр. 425. – Арк. 26.

<sup>87</sup> Історія Львова. У трьох томах. – Т.3. – С. 52, 53.

<sup>88</sup> Там само. – С. 53.

<sup>89</sup> Там само. – С. 53.

<sup>90</sup> Mały rocznik statystyczny 1931. – S. 57.

<sup>91</sup> ДАЛО. – Ф. 2. – Оп. 26. – Спр. 393. – Арк. 17 - 21.

<sup>92</sup> Там само – Арк. 107 - 108.

<sup>93</sup> Dziennik rozporządzeń Gminy król. stoł. miasta Lwowa. – 1939. – 15 stycznia.

будівництвом, порядок прийому будівель до експлуатації. Особливо широкі повноваження надавались Окружному інженерові та окружному комісару. Перший виступав експертом у справах видання дозволів на будівництво і раціональну забудову міста, проводив експертизу проектів, порядок розміщення вивісок, оформлення порталів та іншого роду реклами, робив висновок щодо дозволів на зведення промислових будівель, а також щодо поділу ділянок під забудову.

Окружний комісар Управи здійснював нагляд у довіреному йому окрузі над закінченням будівництва нових будівель і належним утриманням існуючих й дотриманням законодавства щодо їх перебудови. Під час проведення будівельних робіт комісар мав контролювати аби будівництво відповідало затвердженому плану, а коли мав суттєві застереження щодо нього, то міг його припинити. Він приймав будинок чи у закінченому, чи у вживаному стані і складав відповідний акт. Окружний комісар контролював стан усіх будинків і складав список споруд, котрі з огляду на свій стан вимагали особливого догляду з боку влади. Найбільша увага зверталась на пам'ятки архітектури і мистецтва<sup>94</sup>.

Незважаючи на помітний прогрес у житловому будівництві Львова міжвоєнного періоду, воно не розв'язувало житлової проблеми. Хоча впродовж 1931 – 1939 рр. середня кількість мешканців в одній квартирі знизилася з 4,3 до 4, а в одній кімнаті – з 1,9 до 1,7 умови проживання бідних верств населення були далекі від задовільних<sup>95</sup>. Обстеження житлових умов, проведене в 1938 р. виявило, що більшість робітників проживали в однокімнатних квартирах, в середньому по 4,7 чоловіка на кімнату. Значна кількість помешкань не мала комунальних вигод, електричного освітлення, була вологою<sup>96</sup>. Як наслідок браку житлових помешкань, бездомна міська біднота робила спроби на окраїнах міста зводити так звані "ліплянки". Так на Кортумовій горі у таких "житлах" мешкало 38 родин. Міська влада негативно ставилася до цього. Відповідно до наказу комісаріату державної поліції у листопаді – грудні 1938 р. проведено їх переселення до бараків для бездомних на Персенківці<sup>97</sup>. До 1934 р. у Львові існувало два бараки для бездомних, а в 1939 р. – 30. Тут могло розміститись 360 родин<sup>98</sup>.

Підсумовуючи, можна ствердити, що у міжвоєнне двадцятиліття спостерігався поступ у житловому будівництві Львова. У першій половині 1920-х рр. це була масова реконструкція старого житлового фонду, надбудова поверхів, переобладнання під житло горіщ. З другої половини цього ж десятиліття розгортається жваве будівництво партерних та одно-двоповерхових будинків. Партерні будинки становили 45,7% від новобудов, 32,7% одноповерхові, 12,5% - двоповерхові, 8,4% - трьохповерхові, 0,6% чотирьохповерхові і 0,1% - п'ятиповерхові<sup>99</sup>. Найбільша кількість новобудов постала у періоди 1926 – 1930 і 1936 – 1937 рр. При чому передвоєнні роки характеризувались

<sup>94</sup> ДАЛО. – Ф. 2. – Оп. 26. – Спр. 403. – Арк. 2 - 3.

<sup>95</sup> Історія Львова . У трьох томах. – Т.3. – С. 53.

<sup>96</sup> Історія Львова.- Київ : Наукова думка, 1984. – С. 189.

<sup>97</sup> Історія Львова в документах і матеріалах. – Київ : Наукова думка, 1986. – С. 208.

<sup>98</sup> Історія Львова . У трьох томах. – Т.3. – С. 53.

<sup>99</sup> Bonusiak A. Warunki mieszkaniowe ludności Lwowa w okresie międzywojennym (1918 – 1939) / Andrzej Bonusiak //Львів, місто, суспільство, культура. Зб. наукових праць. – Т.6. Львів – Краків : діалог міст в історичній ретроспективі. – С. 509.



тенденцією до збільшення кількості кімнат у квартирах у порівнянні з попереднім десятиліттям за рахунок зменшення їхньої площі.

Хоча у міжвоєнне двадцятиліття спостерігалася тенденція до зменшення середньостатистичної кількості мешканців на житлову площу, все ж житла не вистачало для забезпечення усіх потребуєючих. Часто для житлових помешкань використовували офіси державних організацій. У Львові, зрештою як і в інших містах, було чимало бездомних, для яких будували відповідні приміщення.

З огляду на дорожнечу будматеріалів та будівельних робіт спорудження житла було дорогим через що державна і особливо міська влада, різні громадські фонди намагалися його здешевити у тому числі компенсувати частину квартплати.

Якість житлових новобудов була різною. Одначе тут також був помітним прогрес. В архітектурному відношенні житлові будівлі міжвоєнного двадцятиліття проектувались у стилі функціоналізму, набуло популярності спорудження вілл, котеджів на теренах включених до міста після 1930 р. Їх оснащено сучасною інфраструктурою, вони відзначались комфортними умовами для проживання. Попри те у місті й надалі значна частина помешкань не мала внутрішніх санвузлів, не була газифікованою.

Велику увагу влада міста надавала дотриманню мешканцями санітарно-гігієнічних норм, застосовуючи до порушників різні карні засоби, починаючи від штрафів й примусових робіт і закінчуючи навіть кількадечним арештом. Усе це спонукало обивателів, особливо приєднаних до Львова підміських сіл прилучатись до сучасної урбаністичної культури.

Загалом більшість житла, спорудженого у міжвоєнне двадцятиліття, й на сьогоднішній день належить до категорії вищих стандартів житлового фонду міста.

Viktor Holubko

#### **Housings problems of Lviv and ways of their decision are in an intermilitary period (1919 - 1939)**

Виктор Голубко

#### **Жилищные проблемы Львова и пути их решения в междувоенный период (1919 - 1939)**

На протяжении 1919 - 1939 гг. наблюдался прогресс в жилищном строительстве Львова. Самое большое количество новостроек было возведено в 1926 - 1930 и 1936 - 1937 гг. Несмотря на тенденцию к уменьшению среднестатистического количества жильцов на жилплощадь, во Львове не хватало жилья для всех в нем нуждавшихся.

Ключевые слова : Львов, жилищное строительство, квартиры, жилищные условия, квартплата