

*Na podstawie materiałów ze strony <http://spoldzielniemieszkaniowe.pl>*

## **Powitanie domu**

Człowiek i jego dom – wspólne ich dzieje sięgają epok zamierzchłych, kiedy to nasi przodkowie egzystowali jeszcze w ciemnych jaskiniach, skleconych z gałęzi szałasach, lepiankach z gliny lub ziemi. Mijały wieki, zmieniały się krajobrazy, powstawały i upadały miasta i państwa, ale potrzeba posiadania własnego dachu nad głową była niezmienna.

Z owej to potrzeby zrodziła się, w czasach już bliższych współczesności, idea wspólnego budowania, myśl o wspólnocie mieszkaniowej, gdzie się współ-działa i współ-dzieli. Częstokroć tylko ona dawała szansę na własny kąt, swoje miejsce na ziemi, mieszkanie w przypadku, kiedy budowanie domostwa w pojedynkę przekraczało siły i możliwości ekonomiczne rodziny. Dotyczyło to głównie rejonów miejskich. Po wsiach jakoś sobie radzono – łatwiej było o budulec, choćby najskromniejszy, o pomoc całej gromady świadczącej sobie wzajem – już zwyczajowo – rozmaite sąsiedzkie przysługi. Tę pomoc, samo-pomoc, uznawano za obowiązek, a uczestnictwo w budowaniu domu sąsiada – nawet za rodzaj zaszczytu.

Warto o tym wszystkim pamiętać w naszych, jakże niełatwych dla wspólnego działania, czasach...

## **U zarania wspólnot mieszkaniowych**

Wspólnoty mieszkaniowe to bez wątpienia jeden z najstarszych twórców cywilizacji. Pojawiły się już u zarania dziejów człowieka, kiedy to gromady ludzkie, złączone koniecznością posiadania bezpiecznych siedzib, przystępowały do ich budowy, używając własnych sił i środków. Współdziałając przy wznoszeniu domostw, trud budowania dzieliły między siebie, na poszczególne rody i rodziny. Były więc czymś na kształt "przedspółdzielni" – w dzisiejszym tego słowa rozumieniu. Owe "praspółki" budowlano-mieszkaniowe, istniejące przez długie stulecia, nie tylko wspólnie budowały i mieszkały.

Starły się również o ochronę swych siedzib przed wrogami zewnętrznymi – otaczając wspólnotowe osady palisadami, nasypami ziemnymi, ogrodzeniami z kamienia itp. Mijały wieki. Dawne szczepy, rody, plemiona zaczęły się rozpadać na struktury mniejsze, słabiej już powiązane, nie tak zależne od wspólnoty, jak to było kiedyś. Rozwój cywilizacji niósł ze sobą swoistą osobność, rozerwanie więzi rodowych i plemiennych.

Historia zakreśliła wielkie koło, by znów, jak przed tysiącami lat, wrócić do idei wspólnot budowlanych i mieszkaniowych. To właśnie one okazywały się bowiem częstokroć jedynym wyjściem, stanowiły jedyną możliwość wejścia w posiadanie własnego dachu nad głową, własnego lokum.

Idee te przybierały czasem dość przedziwną postać. Grupujący się we wspólnocie mieli nie tylko razem budować i mieszkać, ale podlegać owej wspólnocie w każdej innej dziedzinie

życia i codzienności: gospodarowaniu ziemią, dzieleniu i spożywaniu jej plonów, wychowywaniu potomstwa. Wizje tych "szczęśliwych wspólnot" zrodziły się w umysłach XVI i XVII-wiecznych utopistów. Tomasz Morus (1478—1535), autor dzieła *Utopia* marzył o idealnym społeczeństwie, złączonym zasadami wspólnoty – z mieszkaniową włącznie. Równie utopijne, choć bardziej fantastyczne wizje snuł włoski filozof Tomaso Campanella (1568—1639).

Wyłożył je w dziele *Miasto słońca*. Morus i Campanella ograniczyli się do samych wizji. Inaczej niż Karol Fourier (1772—1837), francuski myśliciel, propagator ustroju pozbawionego wszelkiego przymusu. Proponował on tworzenie osiedli opartych na niemal całkowicie samowystarczalnych zrzeszeniach. Nazwał je falangami. Każda falanga miała się składać z gromady około 1 600 osób, zamieszkujących w zespołowym, znajdującym się w centrum osiedla pałacu zwanym falansterem. Nie skończyło się tym razem na samym pomysle. Zwolennicy i uczniowie Fouriera podjęli próby zakładania owych falang – wszystkie zmarły niejako śmiercią naturalną. Nie powiodły się. Rodzajem wspólnoty (w pewnym sensie również mieszkaniowej) miała być zorganizowana w Ameryce Północnej tzw. Nowa Harmonia. Jej pomysłodawcą był Robert Owen (1771—1858), uważany za pioniera ruchu spółdzielczego. Ale i to nie zdało egzaminu. Najtrwalsza z owenowskich wspólnot przeżyła zaledwie cztery lata. Niewątpliwą zasługą Roberta Owena było założenie w 1835 roku stowarzyszenia dla wszystkich klas i narodów – Association of All Classes of All Nations, którego celem było m.in. stworzenie centralnej spółdzielni posiadającej swoje oddziały we wszystkich częściach świata.

Pomysły wielkich reformatorów zostały – jak to zwykle bywa – skonfrontowane z rzeczywistością, która potrafi zaskakiwać nawet największych fantastów. Konieczność innego spojrzenia na kwestię mieszkaniową wywołały nie tyle myśli i dzieła Morusa, Fouriera czy Owena, ile... epidemia cholery. Wybuchła ona w 1831 roku w dzielnicach slumsów, grożąc rozprzestrzenieniem się na całe miasto i kraj. Potrzebne było zdecydowane przeciwdziałanie. Ustalając przyczyny epidemii, lekarze doszli do wniosku, że ma ona bezpośredni związek z dramatycznymi warunkami mieszkaniowymi. Wówczas to rząd powołał instytucję Poor Law Commission do badania tego problemu – i to systematycznie. W 1838 roku władze Londynu zleciły Komisji, której przewodził Edwin Chadwic, opracowanie konkretnego raportu (opartego na badaniach stanu sanitarnego dzielnic biedoty), mającego wskazać drogi wyjścia z beznadziejnej sytuacji. Jego skutkiem była wydana w 1844 roku Ustawa o regulacji warunków mieszkaniowych Londynu i jego okolic.

Kolejna epidemia cholery przyspieszyła akcję rządu. Powołano do życia Główny Urząd Zdrowia, dzięki staraniom którego nie tylko wprowadzono nowe przepisy regulujące sprawy budownictwa dotowanego przez władze i instytucje charytatywne, ale zbudowano wzorcowe osiedle robotnicze. W 1890 roku wydano Ustawę o mieszkalnictwie klas pracujących.

Wszystkie te fakty, choć z pozoru niewiele mają wspólnego z problematyką spółdzielczości mieszkaniowej, zmieniły jednak spojrzenie na kwestię budownictwa skierowanego ku szerszym grupom społecznym, i to takim, które nie są w stanie zaspokoić w pojedynkę

swoich potrzeb mieszkaniowych. Postawiły też w centrum zainteresowania problem budownictwa masowego i problem własności gruntów pod owe budownictwo. Wzniesiono wprawdzie w ówczesnej Europie sporo robotniczych, wzorcowych osiedli patronackich, ale stało się oczywiste, że na dłuższą metę "nie tędy droga".

Za Anglią podobne ustawy pojawiły się i w innych krajach. Wprowadzenie ich w życie spowodowało grupowanie się osób zajmujących się problemami mieszkalnictwa. Mawia się, że ilu ludzi, tyle pomysłów. Tak było i tym razem. Rodziły się rozmaite teorie, proponowano różne drogi wyjścia z mieszkaniowego impasu. Jeden z teoretyków, Ebenezer Howard, postulował np. zakładanie miast ogrodów (co jakiś czas potem podchwycili społecznicy warszawscy). Takie miasto ogród miało łączyć w sobie dwie funkcje: być miejscem pracy oraz – z drugiej strony – miejscem do mieszkania i wypoczynku. Miało to być realizowane poprzez budowę kompleksów osiedlowych na około 30 tysięcy osób, w których domy otaczano by zielenią, a potrzeby mieszkańców zaspokajały by punkty handlowe, usługowe, medyczne – jednym słowem – wszystko, co do życia niezbędne. Idea piękna, lecz na przełomie wieku XIX i XX nie miała ona właściwie szans na realizację. Jej poniekąd samorealizacja dokonała się dopiero w naszych czasach. Już w wielu miastach świata żyją, działają i dobrze się mają właśnie takie osiedla ogrody, ukierunkowane wszystkimi swoimi funkcjami na uczynienie życia ich mieszkańców jak najłatwiejszym, najprzyjemniejszym. Są to często osiedla czysto spółdzielcze.

Ale wróćmy z krainy marzeń do historii. I wojna światowa zaostrzyła i udratyczniała problemy mieszkaniowe. Z powojennych ruin musiały się podźwignąć nie tylko poszczególne miasta, lecz i całe państwa. Ludzie musieli przecież gdzieś mieszkać. Nie wystarczały pomysły pięknoduchów. Nie wystarczały teorie. Rozumieli to społecznicy oraz politycy, rozumieli działacze spółdzielczości. W 1928 roku zorganizowano w Paryżu Międzynarodowy Związek do Spraw Mieszkaniowych; ukonstytuował się on podczas pierwszego zjazdu we Frankfurcie nad Menem. Polskę reprezentowali Teodor Toeplitz oraz Władysław Dobrzyński, który już wcześniej współdziałał z Howardem przy tworzeniu koncepcji miast ogrodów. Zjazd skierował apel do delegacji krajowych o organizowanie niezależnych związków w poszczególnych państwach. Zadania tego na terenie Polski podjęli się Teodor Toeplitz i Władysław Dobrzyński

### **Od Biskupina do miast ogrodów. Początki spółdzielczej drogi**

Gdybyśmy chcieli odnaleźć początki wspólnot mieszkaniowych w Polsce, prosty ślad zaprowadzi nas do Biskupina.

Ta prastara słowiańska osada sprzed około 2 700 lat, odkryta w roku 1933 przez miejscowego nauczyciela – Walentego Sz wajcera i jego uczniów, a przywrócona do życia przez ekipy archeologów pod wodzą profesora Zdzisława Rajewskiego, stała się rodzajem klucza do zrozumienia istoty wspólnot osadniczych.

Biskupin taką wspólnotą bez wątpienia był.

Do zbudowania osady wykorzystano wyspę na jeziorze, otaczając ją częstokołem z 35 tysięcy pali dębowych. Z lądem stałym łączył ją 120-metrowy most. Wewnątrz osiedla biegły wzdłuż jedenastu ulic rzędy domostw; było ich ponad sto.

Każda chata liczyła około 80 metrów kwadratowych i składała się z dwóch izb. W przedsiionkowej trzymano rozmaite sprzęty i bydło; w głównej było palenisko oraz miejsca do spania.

Od zimna chroniły drewniane podłogi oraz plecione z wikliny drzwi. Wspólnota biskupińska dbała o warunki życia całej gromady.

Ulice międzydomowe, szerokie na trzy metry, wyłożone były drewnianymi bierwionami.

Każda z nich prowadziła do okrężnicy – głównej arterii komunikacyjnej biegnącej wzdłuż wału obronnego.

Osiedlową infrastrukturę uzupełniały centra handlowe i usługowe oraz plac centralny przy bramie wjazdowej, gdzie odbywały się zebrania i wiece plemienne.

Mieszkańcy dysponowali wspólnym młynem, wędzarnią, dziegciarnią, garncarnią, a nawet warsztatem bursztyniarskim. Tutejsza wspólnota – jak z tego wynika – żyła tu bezpiecznie i dostatnio, współdziałając i współdzieląc.

Osady wspólnot pierwotnych, takich jak Biskupin, wyrastały z naturalnej potrzeby zapewniania plemieniu bezpiecznego, wygodnego lokum.

Podobnymi motywami – choć nie dotyczyło to już grup plemiennych – kierowano się przy zakładaniu pierwszych zrzeszeń spółdzielczych w Europie i Ameryce Płn.

Koncepcja ich powoływania zrodziła się – jak już wspomnieliśmy w poprzednim rozdziale – w początkach XIX stulecia. Do Polski, będącej podówczas pod zaborami, dotarła kilkadziesiąt lat później, pod koniec tegoż stulecia.

Jednakże te wczesne spółdzielnie nie były jednolite; różnice między nimi siłą rzeczy istnieć musiały, bowiem inaczej wyglądała sytuacja ludności polskiej pod zaborem pruskim, inaczej pod austriackim, i kompletnie odmiennie pod rosyjskim.

Za pierwsze – a więc najstarsze – wspólnoty mieszkaniowe możemy uznać (powołane w tym samym – 1890 roku) spółdzielnię w Bydgoszczy i Towarzystwo Pomoc – Spółka Budowlana w Poznaniu.

Poświęćmy jej chwilę uwagi, jako że swoją nietypową działalnością wykraczała daleko poza sprawy czysto budowlane, mieszkaniowe.

Powstanie Pomocy zainicjował dyrektor Banku Związku Spółek Zarobkowych i Gospodarczych w Poznaniu – Józef Kasztelan.

Do spółki powołanej 27 marca przystąpiło wkrótce potem wiele osób wywodzących się nie tylko z Poznania i Wielkopolski, ale też z Królestwa Polskiego i Galicji.

Na liście członków Pomocy znalazł się m.in. Stefan Cegielski i wybitna aktorka Helena Modrzejewska, co jest zrozumiałe, bowiem spółdzielnia stawiała sobie również inne – poza czysto mieszkaniowymi – cele.

Chciała popierać – poprzez subwencje – polską kulturę, udzielając finansowego wsparcia Teatrowi Polskiemu z Poznania. Trwało to nieprzerwanie aż do 1939 roku. Dotacje na wspieranie kultury pochodziły z zysków za dzierżawę postawionych przez spółkę budynków targowych i hotelu Victoria.

Przez kilka kolejnych lat, aż po przełom XIX i XX stulecia, ruch spółdzielczości mieszkaniowej na terenie zaboru pruskiego przybrał na sile.

Idąc za udanym przykładem Poznania, zaczęto powoływać do życia spółdzielnie w innych większych miastach, m.in. w Rawiczu (1904 r.), Lesznie (1905 r.), Gnieźnie, Grudziądzu, Brodnicy, Chojnicach, Tczewie, Szamotułach, Inowrocławiu.

W 1908 roku powołano, uznaną za najstarszą na Śląsku, spółdzielnię w Chorzowie.

Znaczącymi osiągnięciami mogła się pochwalić powstała w 1900 roku Spółdzielnia Budowlana Polskich Urzędników Państwowych w Poznaniu.

Ale i pozostałe spółdzielnie cieszyły się sporą popularnością, co zawdzięczać mogły solidnemu przestrzeganiu norm budowlanych, dobremu wyposażeniu domostw, właściwemu gospodarowaniu zasobami będącymi współwłasnością członków-użytkowników mieszkań.

Gorzej rzecz się miała z jakością budownictwa i warunkami życiowymi na terenie słabo rozwiniętego gospodarczo zaboru austriackiego.

Działał tu wybitny społecznik dr Adolf Gross (1862—1932), poseł na sejm wiedeński i radny miasta Krakowa. Z jego to między innymi inicjatywy doszło w roku 1910 do wydania ustawy o funduszu mieszkaniowym, która ułatwiała finansowanie budownictwa wspólnotowego i dała prawne podstawy do tworzenia spółdzielczości mieszkaniowej.

Pierwsze doświadczenia miał już dr Gross poza sobą. Wszak w roku 1907 zainicjował – i to z dobrym skutkiem – powołanie w Krakowie Powszechnego Towarzystwa Budowy Tanich Domów Mieszkalnych i Domów Robotniczych, które zostało uznane za jedną z pierwszych w Polsce organizacji "paraspółdzielczych".

Podobne stowarzyszenia, chociaż na mniejszą skalę, powstawały i w innych miastach Galicji.

W 1912 roku było ich już 24, lecz z powodu zbyt wysokich kosztów materiałowych nie wszystkie rozpoczęły wznoszenie domów, a więc nie odegrały żadnej roli w rozwoju spółdzielczości.

Mimo ogromnych trudności nie zaprzestawano jednak prób rozwiązywania problemów mieszkaniowych, czego przykładem może być inicjatywa grupy urzędniczek krakowskiej poczty, które w 1913 roku powołały własne Towarzystwo Budowlane Urzędniczek Pocztowych. Kierowała nim Władysława Habichtówna.

Domy należące do różnych stowarzyszeń pozostawiały czasem wiele do życzenia. Wznoszono je często "na łapu-capu", nie dbając o zapewnienie podstawowych urządzeń. Lecz i one zaspokajały na swój sposób tragiczny głód mieszkań nękający nie tylko miejską biedotę, ale i średnie warstwy urzędnicze, nauczycielskie, robotnicze.

Najtrudniejszą sytuację przeżywała ludność zamieszkująca większe ośrodki miejskie pod zaborem rosyjskim. Skrajna bieda, podejrzliwość i restrykcje ze strony władz utrudniały, a często wręcz uniemożliwiały szerszy rozwój inicjatyw spółdzielczych.

Wprawdzie już w roku 1909 z inicjatywy lekarza z Płocka, dr Władysława Dobrzyńskiego (1855—1931) działającego w Warszawskim Towarzystwie Higieny powołano przy WTH Delegację do Spraw Miast Ogrodów (o czym już wcześniej wspominaliśmy), ale los okazał się dla niej mało łaskawy.

Zdołano powołać w Warszawie Towarzystwo Mieszkań Stałych i Przedmieść Ogrodów (spółkę z o.o.), jednak wybuch I wojny światowej uniemożliwił budowę osiedla. Wojna przerwała też podobne próby czynione w Łodzi.

Od powołania w 1890 roku pierwszych "paraspółdzielni" mieszkaniowych do okresu I wojny światowej na terenie ziem polskich powstało około 40 wspólnot mieszkaniowych.

Dużo to czy mało? – takie pytanie nasuwa się przy próbie oceny. Z punktu widzenia sytuacji mieszkaniowej ludności jest to oczywiście liczba mniej niż wystarczająca.

Jednak z drugiej strony, biorąc pod uwagę niezwykle uciążliwe warunki ekonomiczne i polityczne, możemy ją uznać i tak za imponującą. Wszak to właśnie te pierwsze, pionierskie wspólnoty stały się zalążkiem późniejszego rozwoju polskiej spółdzielczości mieszkaniowej.

### **Między rokiem 1918 a 1939 - Nie tylko szklane domy**

... Domy są kolorowe, zależnie od natury okolicy, od natchnienia artysty, ale i od upodobania mieszkańców. Są na tle okolic leśnych domy śnieżnie białe, w równinach – różowe, w pagórkach – jasnozielone z odcieniem fioleto albo koloru nasturcji. Domy te są najwymyślniej, najfantastyczniej, najbogaciej zdobione, według wskazań artystów i upodobań nabywców, bo belkę ściany i taflę dachu można w stanie jej płynnym zabarwić, jak się żywnie podoba.

"... Szklane domy kosztują niezmiernie tanio... Sam materiał jeno, transport na miejsce i dwu, trzech monterów. Sam dom – bez robót ziemnych – buduje się w ciągu trzech, czterech dni..."

Wizja wspaniałych, tanich szklanych domów, przedstawiona przez Stefana Żeromskiego w Przedwiośniu, ożywiała marzenia wielu Polaków, którzy wreszcie doczekali wolności. Lecz między marzeniami a rzeczywistością istniała przepaść. Szklane domy pisarza, podobnie jak miasta ogrody nie mogły się nawet śnić w ponurej powojennej scenerii.

Zniszczone miasta, połowa substancji mieszkaniowej obrócona w perzynę, brak środków na budowę – oto, jaka była prawda.

Przed młodym państwem spiętrzyły się trudności – zda się – nie do pokonania. W pierwszym rządzie musiano ujednoczyć prawo, walutę, złączyć ekonomicznie trzy części rozerwanego przez zaborców kraju. Sytuacja mieszkaniowa ludności przedstawiała się wręcz tragicznie. Nie było ani za co, ani z czego budować. Nie istniały normy, przepisy, dobre i tanie projekty. Na to wszystko nałożył się wysoki przyrost naturalny i nieustający napływ do miast ludności wiejskiej szukającej pracy i chleba.

Zamieszkiwała ona w przyfabrycznych slumsach, w nędznych lepiankach na przedmieściach, w wynajętych izbach zagęszczonych do granic wytrzymałości, a nawet pod mostami czy na ulicach.

Szczególnie źle działało się w miastach czysto przemysłowych, jak na przykład w Łodzi. Wprawdzie jeszcze przed wojną, w roku 1913, założono tu z inicjatywy szkolnego kolegi Żeromskiego, Augusta Ranbala, działacza spółdzielczego, Towarzystwo Własnych Mieszkań Nasz Dach, lecz wybuch wojny i śmierć założyciela zniweczyły jego działalność. Ale sytuacja w Łodzi była na tyle nabrzmiąta, że w roku 1915 (choć nie był to czas sprzyjający jakimkolwiek inicjatywom) powołano tu Stowarzyszenie dla Obrony Lokatorów Lokator.

Miało ono bronić robotników – najemców mieszkań, którym groziły szykany ze strony właścicieli domostw, z eksmisją włącznie. Członkowie Lokatora zakupili z własnych składek tereny pod budowę osiedla.

Stowarzyszenie zabiegało o jak najtańsze budownictwo nakierowane na robotników, którzy - szukając samodzielnie dróg wyjścia z ponurej biedy – organizowali się nie tylko w związki zawodowe, ale i w różne formy spółdzielcze, głównie spożywców. Te naturalne trendy oraz niebywała presja społeczna związana z pogłębiającym się niedostatkiem coraz szerszych grup ludności przyniosły w kilka lat po wojnie szybki rozwój spółdzielczości mieszkaniowej.

Pierwsza spółdzielnia powstała w roku 1922. Do roku 1925 Łódź miała już kilka dość prężnych wspólnot: Ognisko, Łódzką Spółdzielnię Budowy Domów Udziałowych, Spółdzielcze Stowarzyszenie Mieszkaniowe Pracowników Kolejowych, Robotniczą Spółdzielnię Mieszkaniową Naprzód. W spółdzielnię przekształciło się też (w 1930 r.) Towarzystwo Lokator.

Dla zainteresowanych problemami mieszkaniowymi stało się oczywiste, że tylko masowy rozwój spółdzielczości da szansę na – choćby częściowe – rozwikłanie arcytrudnej sytuacji lokalowej. Aby to jednak nastąpiło, niezbędne były wpierv określone regulacje prawne i system ułatwień.

Już 1 sierpnia 1919 roku Sejm Rzeczypospolitej wydał ustawę o Państwowym Funduszu Budowlanym, a 29 października 1920 roku ustawę o spółdzielniach, wprowadzając tym samym akty normatywne regulujące m.in. zasady budownictwa spółdzielczego. Od tej pory każda ze spółdzielni, po dokonaniu stosownej rejestracji, mogła liczyć na kredyt ze specjalnych funduszy państwowych.

Początkowo kredyt ów sięgał nawet 95% kosztów budowy, a spłaty rozkładano na 20 lat, oprocentowując je niemal symbolicznie, bo od jednego do czterech procent. Po kilku latach kredyt zmalał dla spółdzielni lokatorskich do 90%, dla budowlano-mieszkaniowych do 80%. Utrzymał się jednak 20-letni okres spłaty przy oprocentowaniu 3%.

Umożliwiło to założenie wielu mieszkaniowych spółek lokatorskich dla osób skromnie zarabiających. I choć mieszkania stawiane przez te wspólnoty były małe, tanie, kiepsko wyposażone – to jednak były!

Dodajmy jako ciekawostkę, że ustawa spółdzielcza z roku 1920 obowiązywała aż do roku 1961, choć w latach 40 i 50. ostro ją skorygowano.

Między rokiem 1924 a 1937 w oparciu o kredyty zbudowano blisko 96 tysięcy mieszkań z 259 tysiącami izb.

Połowę stanowiły mieszkania jedno- i dwuizbowe.

Dużo to czy mało?

Niech na pytanie to odpowiedzą statystyki zaprezentowane w marcu 1930 r. podczas konferencji zorganizowanej przez Polskie Towarzystwo Reformy Mieszkaniowej. Unaoczniają one skalę problemu.

vMilion mieszkańców miast ówczesnej Polski żyło w warunkach powyżej 5 osób na izbę, a 38 tysięcy - aż po 9 osób.

Z 476 tysięcy mieszkań jednoizbowych w 30 tysiącach mieszkały po dwie rodziny, w 5 tysiącach - po trzy rodziny i więcej.

Według danych z roku 1931 w miastach Rzeczypospolitej było 1 milion 930 tysięcy mieszkań liczących łącznie 4 miliony 227 izb zamieszkałych przez 8 milionów 524 tysiące lokatorów. Na jedno mieszkanie wypadały więc 2,2 izby i 4,4 osoby.

W mieszkaniach najmniejszych "przodowały" zdecydowanie duże ośrodki przemysłowe. Np. w Łodzi aż 63% zasobów stanowiły lokale jednoizbowe.



Średnio w Polsce tylko jedną izbę lub pokój z kuchnią miało aż dwie trzecie mieszkań! Liczby powyższe wskazują dobitnie, jak wielki trud musiała brać na swoje barki rodząca się po I wojnie spółdzielczość mieszkaniowa.

Według teoretyków spółdzielczości mieszkaniowej dwudziestolecie międzywojenne można podzielić na trzy fazy rozwojowe:

I okres (1919—1929) – żywiołowy, pospieszny rozwój, często nieco chaotyczny.

II okres (1930—1935) – zahamowanie rozwoju, czasem wręcz niszczące, spowodowane wielkim ogólnoswiatowym kryzysem gospodarczym, który boleśnie uderzył również w Polskę

i III okres (1936—1939) – ponowny, zdecydowany start ku rozwojowi, przerwany brutalnie w roku 1939.

### **Między rokiem 1918 a 1939 - Dwie drogi**

W okresie międzywojennym rozwijały się dwa typy wspólnot mieszkaniowych: spółdzielnie budowlano-mieszkaniowe własnościowe oraz spółdzielnie lokatorskie. Podział ten przetrwał przez wiele dziesięcioleci. I mimo że podstawowe założenia ich działalności były podobne, istniały też zdecydowane różnice związane między innymi ze sprawami własności i składem społecznym członków owych wspólnot, wielkością oddawanych do użytku lokali, infrastrukturą.

Jak to wyglądało w liczbach? Weźmy za przykład choćby powołaną w 1921 roku Spółdzielnię Budowlano-Mieszkaniową Własna Siedziba w Warszawie.

Przez dziesięć pierwszych lat swego istnienia zbudowała ona 83 mieszkania. Zaledwie jedno było lokalem jednoizbowym, osiem posiadało dwie izby, a pozostałe mieszkania miały po cztery i więcej izb.

Nie był to jeszcze – patrząc na sprawę z perspektywy dokuczliwego głodu mieszkań – wynik najgorszy.

Ale już inna spółdzielnia budowlano-mieszkaniowa, powołana w rok później dla urzędników Ministerstwa Przemysłu i Handlu, w ciągu lat 1925—1931 zbudowała 61 mieszkań, w których było 270 izb. Z tego aż 40 lokali miało więcej niż po 5 izb.

Czy zatem spółdzielnie budowlano-mieszkaniowe były spółdzielniami z prawdziwego zdarzenia, czy też zgromadzeniem, zrzeszeniem właścicieli mieszkań traktowanych raczej jako pokupny towar?

Dodajmy, że mieszkania w tychże spółdzielniach były własnością lokatorów, którzy mogli tym swoim "towarem" dowolnie handlować.

Aby unaocznic istotę problemu, zacytujemy tu fragmenty wystąpień działaczy spółdzielczych podczas (wspomnianej już wcześniej) konferencji Banku Gospodarstwa Krajowego zorganizowanej przez Polskie Towarzystwo Reformy Mieszkaniowej w marcu 1930 roku:

"U nas jednak spółdzielnie zbaczają z właściwej drogi i budują często wille zbytkowe, które służą właścicielowi nie tylko do mieszkania, co jako obiekt najmu, i to za dolary.

Spotyka się spółdzielców z udziałami w kilku kooperatywach. Naturalnie, w każdej korzystają z kredytów państwowych, a potem mieszkania są dla nich źródłem zarobku (...) mamy tu już bodaj najbrzydszą formę blagi.

Pod osłoną spółdzielnictwa, tzw. prądu humanitarnego, robi się interesa i stwarza nową zaporę w otrzymaniu mieszkania przez lokatorów mniej bezwzględnych a uczciwych..." (wyowiedź Zofii Daszyńskiej-Golińskiej).

Równie ostro krytykował ową "blagę" pseudospółdzielczą znany działacz Jan Strzelecki.

"... Będziemy mieli tu liczne typowe przykłady budownictwa zupełnie aspołecznego, zupełnie sprzecznego z intencjami ustaw.

Typowe przykłady wykorzystywania środków publicznych dla celów osobistych. (...)

Byłem swego czasu inicjatorem kontroli na terenie miasta stołecznego Warszawy. Zebrany materiał stwierdza, jak budowano 8-, 9-, 10- i 11-pokojowe mieszkania. Jak mieszkania te nie były w istocie potrzebne właścicielom, gdyż zostały podnajmowane osobom trzecim.

Jak przedkładano Komitetowi Rozbudowy jedne plany, a budowano mieszkania według planów innych, jak przebudowywano sumy mniejsze od otrzymanych funduszy publicznych a pieniądze przeznaczone na budowę zużywano na koszty administracyjne i handlowe, kupno placów.

Jak nadużywano nazwy spółdzielni dla otrzymania lepszych warunków kredytowych. Jak spółdzielnia posiadająca 37 członków budowała 100 mieszkań z zamiarem spieniężenia 63 mieszkań, które by pokryło część kosztów owych 37 członków..."

Ale porzućmy ten zasmucający wątek z dziejów międzywojennej "mieszkaniówki", traktując go jako przysłowiową łyżkę dziegiu w beczce miodu.

Spółdzielnie budowlano-mieszkaniowe niejako z natury rzeczy powstały dla realizowania autentycznych potrzeb mieszkaniowych ludzi o średnich dochodach, lecz nie na tyle wysokich, by podjąć się samodzielnego budowania.

Należeli doń przeważnie rzemieślnicy, drobni kupcy, urzędnicy, nauczyciele, wojskowi, przedstawiciele wolnych zawodów, lepiej zarabiający wykwalifikowani robotnicy.

Spółdzielnie owe były poniekąd specjalnością warszawską, bowiem na 192 jednostki na terenie Polski aż 132 działały w stolicy (większość pozostałych gromadził Lublin i Kraków) i działały bardzo operatywnie, umiając zabiegać o stosowne kredyty, miejsca pod zabudowę i wypłacalnych członków.

Na dwa lata przed wybuchem wojny spółdzielnie te grupowały blisko 10 tysięcy osób, z czego w samej tylko Warszawie ponad 7 tysięcy. Część z tych spółdzielni przetrwała okres wojny, działając jeszcze wiele lat potem – i to z niezłymi rezultatami, jak chociażby Nauczycielska Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa.

Jej to oraz Spółdzielni Mieszkaniowej Politechnika i Powszechnej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej stolica zawdzięcza podniesienie z ruin dzielnic śródmiejskich okaleczonych przez wojnę i często zburzonych do "gołej ziemi".

Nikt z oceniających polską spółdzielczość mieszkaniową okresu międzywojennego nie ma wątpliwości, że jej najbujniejszy rozwój miał miejsce między rokiem 1919 a 1929.

Sprzyjało temu wychodzące naprzeciw oczekiwaniom i pilnym potrzebom odpowiednie ustawodawstwo, głównie wspomniana już przez nas ustawa o spółdzielczości uchwalona 20 października 1920 roku. Zawarto w niej definicję spółdzielni jako takiej.

Warto ją przypomnieć:

"Za spółdzielnię uważa się zrzeszenie o nieograniczonej liczbie osób, o zmiennym kapitale i składzie osobowym, mające na celu podniesienie zarobku lub gospodarstwa członków przez prowadzenie wspólnego przedsiębiorstwa.

Służąc powyższym zadaniom gospodarczym, spółdzielnia może również mieć na celu podniesienie poziomu kulturalnego swoich członków..."

To końcowe zdanie jest dość symptomatyczne. Jak je rozumiano w praktyce – przekonują poczynania niektórych wspólnot mieszkaniowych, ale o tym za chwilę...

Dla samego budownictwa zasadnicze znaczenie miał dekret z 1919 roku (26 września 1922 roku wydano go w formie ustawy sejmowej) o utworzeniu Państwowego Funduszu Budowlanego oraz – w kolejnych latach – szereg przepisów o zasadach organizowania i finansowania budownictwa oraz o prawach chroniących najemców.

### **Między rokiem 1918 a 1939 - Osiedle wzór**

Ustawy i normy są jedynie aktami na papierze, dopóki nie zostaną skonfrontowane z rzeczywistością. Ich doskonałość – względnie braki – widać dopiero, mówiąc potocznie, w codziennym użytkowaniu, na konkretnych przykładach.

I taki przykład zaistniał, stając się swoistym wzorcem dla coraz liczniejszych wspólnot lokatorskich, co często podkreśla się w wielu publikacjach na ten temat. Mowa o założonej w grudniu 1921 roku Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Owa to spółdzielnia stała się pionierem zmian w spółdzielczości mieszkaniowej, tworząc pierwszy w kraju model społecznego osiedla, rzucając reformatorskie wyzwanie innym wspólnotom lokatorskim, dotąd borykającym się z różnymi wewnętrznymi i zewnętrznymi przeciwnościami.

Program WSM był przejrzysty, precyzyjny i realny. Stosowano go na terenie wszystkich WSM-owskich osiedli: na Żoliborzu, Kole, Rakowcu, gdzie od roku 1926 do 1939 zbudowano 3 135 izb mieszkalnych. Jakże były główne założenia owego programu i jak je wprowadzano w życie?

Posłużmy się tu obszernym cytatem z pracy Witolda Kasperskiego *Problemy spółdzielczości mieszkaniowej 1956—70*, bowiem określa on w sposób wyjątkowo klarowny cele i metody działania WSM.

"1. Budownictwo spółdzielcze powinno być społecznie najbardziej przydatne, przeznaczone dla robotników i innych ludzi pracy, skazanych dotychczas na wyzysk kamieniczników. Program działania obejmował budowę tanich mieszkań w domach wielorodzinnych oraz mieszkań tzw. społecznie najpotrzebniejszych (do 3 izb), jednak wyposażonych w podstawowe urządzenia sanitarne i konieczne wygody. Przyjęto zasadę, że do każdego mieszkania powinno mieć dostęp słońce i że nie będzie się budować mieszkań w suterynach i ciemnych oficynach.

2. Za najbardziej przydatną formę uznano spółdzielcze budownictwo osiedlowe, formowane w zasadzie z domów (lub z zespołów domów) wolno stojących, ukształtowanych w kolonie mieszkaniowe. Kolonia jako najmniejsza jednostka sąsiedzka (300—400 mieszkań) posiadała własną zielenią, kwietniki, placiki i urządzenia zabawowe dla dzieci i miejsce wypoczynku dla starszych; do wnętrza kolonii nie wprowadzano pojazdów kołowych.

3. Osiedle mieszkaniowe składało się z kilku odrębnych kolonii (od 1000 do 1500 mieszkań) z "własną" szkołą, przedszkolem, klubem osiedlowym i zespołem odpowiednich usług z zakresu handlu, rzemiosła i żywienia zbiorowego.

4. Na teren osiedla nie dopuszczano handlu prywatnego, wprowadzając doń sklepy spółdzielni spożywców. Ze względu na brak uspołecznionych form rzemiosła w osiedlu mogli prowadzić swą działalność wyłącznie rzemieślnicy nie zatrudniający siły najemnej. W osiedlu żoliborskim WSM zorganizowano pierwszą pralnię spółdzielczą (z łaźnią).

5. Zarządzanie osiedlem odbywało się pod kontrolą samorządu osiedlowego. W osiedlu rozwinięto działalność społeczno-wychowawczą, obejmującą całokształt problematyki wynikającej z faktu wspólnego zamieszkiwania członków spółdzielni we wspólnych domach. Opracowano program działalności społeczno-wychowawczej, kulturalnej i opieki socjalnej.

Programem tym objęto dzieci i młodzież, ludzi chorych i starych a jeśli chodzi o działalność kulturalną – wszystkich członków...".

W ciągu wielu lat swego istnienia WSM współdziałała z różnymi stowarzyszeniami niosącymi spółdzielni wiele korzyści; niektóre z nich współtworzyła, jak np. Społeczne Przedsiębiorstwo Budowlane, oparte na zasadach spółdzielczych czy też Szklane Domy – stowarzyszenie wzajemnej pomocy a także Robotnicze Towarzystwo Przyjaciół Dzieci, Teatrzyk Kukielkowy Baj. Ścisłe współdziałała też z Polskim Towarzystwem Reformy Mieszkaniowej, wydającym bardzo użyteczne dla szerzenia idei spółdzielczych czasopismo Dom, Osiedle, Mieszkanie.

Cytując na wcześniejszych stronach fragment Ustawy o spółdzielczości z roku 1920, zwróciliśmy uwagę na zdanie mówiące o podniesieniu poziomu kulturalnego członków spółdzielni. Ten fragment ustawy WSM bardzo udanie realizowała w praktyce. Dbłość o mieszkańców wspólnoty WSM-owskiej przejawiała się też w dążeniu do jak najniższych czynszów, co osiągnęto poprzez rozsądny system kredytowania. Czynsz za mieszkanie 30-metrowe (na osiedlu Rakowiec) sięgał zaledwie 18 złotych.

Dzięki dobremu gospodarowaniu WSM należało do tych nielicznych spółdzielni, które przetrwały bez większych uszczerbków okres wielkiego kryzysu gospodarczego w latach 1930—35, kiedy to rozwój budownictwa spółdzielczego uległ znacznemu zahamowaniu.

Zła sytuacja ekonomiczna zmusiła rząd do zaprzestania w roku 1932 kredytowania budownictwa spółdzielczego. Wymusiło to przerwanie wielu rozpoczętych robót, co naraziło na wielkie straty niemal 60 jednostek spółdzielczych; skalę upadku "mieszkaniówki" najlepiej charakteryzują liczby. W roku 1931 powstały jeszcze 4 spółdzielnie mieszkaniowo-budowlane, w 1932 – 2, a w 1933 – zaledwie jedna. Niewiele tu pomagały działania czysto organizacyjne, choć podejmowano je w nadziei, że gospodarka wkrótce ożyje.

W 1931 roku powołano Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych i Budowlano-Mieszkaniowych mający uprawnienia rewizyjne. Rok 1934 niesie nowelizację Ustawy o spółdzielniach postanawiającą, iż każda nowa spółdzielnia musi uzyskać akcept od związku rewizyjnego, by w ten sposób uniemożliwić tworzenie wspólnot słabiutkich, nie rokujących rozwoju.

Skok rozwojowy przychodzi dopiero w roku 1936, wraz z ożywieniem gospodarczym na świecie i w Polsce. Ale i tak większe inwestycje podejmują zaledwie cztery spółdzielnie: wspomniana już WSM, Chorzowska Spółdzielnia Mieszkaniowa, Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa im. J.Moraczewskiego oraz Spółdzielcze Stowarzyszenie Mieszkaniowe Profesorów Uniwersytetu im. J.Piłsudskiego.

Ożywia się też działalność Towarzystwa Osiedli Robotniczych (TOR), które – pozyskując środki z Funduszu Pracy i Państwowego Funduszu Budowlanego – wspomaga nimi zarówno już istniejące, jak i nowo powstałe spółdzielnie.

Propaguje przy tym budowanie mieszkań mniejszych i tańszych, by sprostać potrzebom grupy społecznej najbardziej "głodnej" mieszkań, a więc robotników, drobnych urzędników, niebogatyh rzemieślników itp. Tym samym TOR wiąże się coraz częściej ze spółdzielniami lokatorskimi. Kredyty udzielane są na 25 do 50 lat, z rocznym oprocentowaniem 1,5%. Między rokiem 1934 a 1938 skorzystano z tych środków przy budowie 764 mieszkań.

Wszystko to było kroplą w morzu potrzeb, bowiem budownictwo spółdzielcze sięgało ledwie czterech procent całego budownictwa mieszkaniowego w miastach, a według danych na koniec 1937 roku w lokalach spółdzielczych mieszkało tylko osiem dziesiątych procent ludności miast. Jak się to "rozbijało" na oba typy spółdzielni: lokatorski i własnościowy (budowlano-mieszkaniowy)? Oto parę liczb najlepiej to zagadnienie obrazujących.

Dane obejmują okres do 1 stycznia 1938 roku. Działały podówczas 252 spółdzielnie mieszkaniowe zrzeszone w dwóch związkach rewizyjnych oraz 365 niezwiązkowych (z których zaledwie 19% było gospodarczo czynnych). Wśród spółdzielni związkowych 192 były budowlano-mieszkaniowymi, zaś 60 – lokatorskimi. W tych pierwszych na 9 391 członków aż 6 001 to urzędnicy. Robotników było zaledwie 504. Natomiast w spółdzielniach lokatorskich na 12 484 członków 6 102 było urzędnikami, zaś 3 293 - robotnikami.

Różnice widać też w zasobach mieszkaniowych. Spółdzielnie lokatorskie postawiły 595 domów, budowlano-mieszkaniowe – aż 2 177. Lokatorskie dysponowały 6 115 mieszkaniami, własnościowe – 9 932. Te pierwsze miały 18 495 izb, drugie – 37 789. W obu typach spółdzielni mieszkały ogółem 66 333 osoby; w lokatorskich – 24 130, we własnościowych – 42 203.

Jednak najistotniejsze różnice są widoczne w kosztach budowy. Liczba izb w spółdzielniach własnościowych jest dwa razy wyższa, lecz ogólne koszty ich budowy są wyższe nie dwukrotnie – co byłoby logiczne – ale aż czterokrotnie. Spółdzielnie lokatorskie wydały bowiem 49 milionów złotych, natomiast budowlano-mieszkaniowe aż 205 milionów! Świadczy to niewątpliwie o znacznej różnicy w standardzie mieszkań, ich wielkości i wyposażeniu. Świadczy też o istotnej różnicy w zasobności kieszeni członków obu tych wspólnot mieszkaniowych.

Zaprezentowanie dziejów spółdzielczości mieszkaniowej w okresie międzywojennym nie należy do zadań łatwych. Jak twierdzi znawca tych zagadnień Andrzej Maliszewski w swojej nowatorskiej pracy pt. Ewolucja myśli i społeczno-ekonomiczna rola spółdzielczości mieszkaniowej w Polsce, trudność wynika głównie z następujących przyczyn: "po pierwsze w tym okresie nie przyjmowano jeszcze wspólnego nazewnictwa dla poszczególnych typów spółdzielni, po drugie większość spółdzielni nie była zrzeszona w związki rewizyjne, po trzecie te spółdzielnie, które zrzeszały się w tych związkach, należały do różnych "ideowo" związków, po czwarte wiele spółdzielni było organizacjami elementarnymi, które bądź w ogóle nie podjęły nigdy procesu inwestycyjnego, bądź po jego ukończeniu rozwiązywały się..."

Wydaje się, że jest to spojrzenie ze wszech miar słuszne. Pojmijmy ów nieco dziwny chaos jeszcze głębiej, gdy weźmiemy pod uwagę fakt, że – jak twierdził badacz spółdzielczości Świtalski – "rozwój spółdzielczości mieszkaniowej zaskoczył polski ruch spółdzielczy traktowany jak całość. Ani na I Zjeździe Przewodników Polskiej Kooperacji w Lublinie w 1918 r., ani na II w Poznaniu nie poruszono sprawy spółdzielczości mieszkaniowej, nie zajęła się też nią w pierwszych latach swej działalności Państwowa Rada Spółdzielcza..."

Przez wiele lat dwudziestolecia międzywojennego spółdzielczość mieszkaniowa "miotła" się między różnymi związkami i zrzeszeniami, których szczegółowe przedstawienie nie jest tu możliwe z przyczyny określonej objętości niniejszego opracowania. Stosowny wykaz zaprezentujemy w "Kalendarium".

### **Między rokiem 1918 a 1939 - Kongres mieszkaniowy**

Idee spółdzielczości mieszkaniowej, kielkujące w okresie zaborów i nabierające wyrazistych barw w okresie międzywojennym, najsilniej unaocznily się podczas Pierwszego Polskiego Kongresu Mieszkaniowego. Został on zwołany na 17 i 18 grudnia w Warszawie. Inicjatorem tego spotkania "wszystkich ze wszystkimi", czyli ludzi realizujących na co dzień spółdzielcze zasady, było Polskie Towarzystwo Reformy Mieszkaniowej.

W kongresowych ławach zasiedli też ci, z którymi spółdzielczość mieszkaniowa kooperowała w całym swoim procesie rozwojowym. Byli tu więc przedstawiciele kredytodawców z Banku Gospodarstwa Krajowego, Funduszu Pracy, Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, jak też związków i stowarzyszeń spółdzielczych i budowlanych: Związku Spółdzielni i Zrzeszeń Pracowniczych RP, Związku Miast Polskich, Towarzystwa Osiedli Robotniczych, Towarzystwa Urbanistów Polskich i Stowarzyszenia Architektów RP, Polskiego Związku Inżynierów Budowlanych, Polskiego Towarzystwa Higienicznego oraz Zarządu miasta stołecznego Warszawy.

Komitet organizacyjny tego pierwszego zjazdu "mieszkańców" stanowili znani działacze: Jan Strzelecki, Stanisław Tołwiński i Kazimierz Matuszecki.

Najważniejszym dokonaniem Kongresu była rezolucja uznająca kwestię mieszkaniową w Polsce za problem społeczny, a więc za sprawę najwyższej wagi. Zgłosił ją działacz WSM-owski Marian Nowicki, późniejszy wieloletni prezes Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Zawiera ona najistotniejsze problemy, które stanęły nie tylko przed spółdzielczością mieszkaniową, ale też przed organami rządowymi i samorządami. Nakreśla też w sposób zdecydowany dalsze kierunki rozwojowe spółdzielczości mieszkaniowej. Warto treść tej rezolucji zapamiętać.

"Uczestnicy kongresu domagają się:

1. Oparcia planowanego budownictwa mieszkaniowego dla mas pracujących o specjalną ustawę, przewidującą wybudowanie w ciągu 10 lat przynajmniej 2 milionów izb mieszkalnych i regulującą szczegółowo zagadnienie finansowania tego planu.

2. Stworzenie niezbędnych funduszy drogą:

a. opodatkowania wszystkich pracodawców i powołania do specjalnych świadczeń wielkich właścicieli i akcjonariuszy banków, hut, kopalni, fabryk i obszarów dworskich;

b. opodatkowania prywatnych właścicieli domów czynszowych i placów nie zabudowanych lub niedostatecznie zabudowanych;

c. corocznych dotacji z budżetu państwa i samorządów;

d. skierowania do budownictwa mieszkań społecznie najpotrzebniejszych wszystkich wolnych funduszy instytucji ubezpieczeń społecznych;

e. gospodarczo i społecznie uzasadnionego kreowania nowych kredytów przez państwo.

3. Ustalenia takich warunków finansowania i takiej kontroli zużycia kredytów, aby świadczenia pobierane za mieszkania społecznie najpotrzebniejsze były dostosowane do budżetów użytkowników i odpowiadały możliwościom płatniczym mas pracujących.

4. Uwolnienia terenów budowlanych od spekulacji i od ciągnięcia zysków z przyrostu ich wartości. Zabezpieczenia przez państwo i gminy odpowiednich terenów dla budownictwa społecznego i ich należytego urządzenia.

5. Oparcia budownictwa mieszkań społecznie najpotrzebniejszych wyłącznie na instytucjach społecznych nie obliczonych na zysk (samorzady, spółdzielnie, ubezpieczalnie), z uprzywilejowaniem spółdzielczej formy budownictwa, najbardziej dostosowanej do potrzeb użytkowników, organizującej należytą obsługę administracyjną i posiadających duże walory wychowawcze. Zapewnienia spółdzielczej administracji w osiedlach mieszkaniowych, stanowiących własność gmin, ubezpieczalni i instytucji patronalnych.

6. Należytego rozplanowania osiedli mieszkalnych z uwzględnieniem odpowiedniego zaopatrzenia w urządzenia ogólne o charakterze gospodarczym (pralnie, kąpieliska, sklepy społeczne, jadalnie) oraz kulturalno-oświatowym i społeczno-wychowawczym (zielenie, urządzenia sportowe i rozrywkowe, sale na biblioteki, czytelnie, kluby, zebrania towarzyskie i społeczne, przedszkola, ośrodki zdrowia).

7. Stosowania przy budowie osiedli mieszkalnych o mieszkaniach społecznie najpotrzebniejszych nowoczesnych zdobyczy technicznych w dziedzinie urządzeń instalacyjnych i konstrukcji budynków. Oparcie organizacji budowy na społecznych przedsiębiorstwach budowlanych, współpracujących ze spółdzielniami pracy, oraz na systematycznie przeprowadzanych pracach badawczych.



8. Zapewnienia przez gminy dla mieszkań społecznie najpotrzebniejszych specjalnych ulg w opłatach za doprowadzenie i korzystanie z wody, kanalizacji, gazu, elektryczności itp., uzasadnionych stworzeniem masowej i społecznie korzystnej konsumpcji.

9. Skoncentrowania całej akcji w instytucji o charakterze publicznym, wyposażonej w szerokie pełnomocnictwa i działającej pod demokratyczną kontrolą zorganizowanego świata pracy.

Uczestnicy Kongresu opowiadają się za doraźnym skierowaniem wszystkich publicznych funduszy budowlanych na akcję prowadzoną przez TOR z uwzględnieniem przy rozdziale kredytów przede wszystkim spółdzielni mieszkaniowych; rozszerzeniem podstaw organizacyjnych TOR przez powołanie do władz nadzorczych tej instytucji przedstawicieli związków zawodowych i spółdzielni mieszkaniowych. Uczestnicy Kongresu opowiadają się za stosowaniem ulg pośrednich (terenowych, podatkowych, itp.) wyłącznie dla budownictwa społecznego oraz do budujących małe mieszkania dla własnego użytku..."

Rezolucja Kongresu była ucieleśnieniem nie tylko wizji społeczników, lecz również rodzajem wyzwania ku nowym czasom. Zawierała tezy i wnioski – zda się – niewykonalne. Ale sporo z omawianych przez nią problemów znajdowało już rozwiązania w praktyce, niemal wzorcowej. Mamy tu na myśli dokonania WSM.

Jednak marzenia i idee spółdzielców nie mogły się doczekać realizacji. Był wszak koniec roku 1938 – nad Polską wisały już ciemne chmury wojny, która obróciła wniwecz nie tylko wspaniałe wizje osiedlowego, mieszkaniowego "raju na ziemi", ale i zwyczajne, ludzkie prawo do życia.

### **Z gruzów powstałe... Budujemy nowy dom...?**

Wojna i okres okupacji niemieckiej przyniosły zagładę wielu spółdzielni. Obracano w gruzy domy i osiedla, mordowano działaczy. Istniejące zasoby mieszkaniowe, głównie na terenie tzw. Generalnej Guberni i rejonach przyłączonych do Rzeszy, przejmowały spółki niemieckie.

Największe straty przyniosła wojna Warszawie. Istniało tu – co zrozumiałe – największe skupisko spółdzielni mieszkaniowych. Okupanci utworzyli rejony administracyjne, na czele których stanęli zarządcy niemieccy pilnujący przestrzegania zakazów działalności spółdzielczej.

Siłą rzeczy działalność ta przeszła więc do podziemia. W WSM istniała np. tajna pracownia gromadząca architektów, urbanistów, ekonomistów, którzy opracowywali projekty odbudowy zarówno Warszawy, jak i całego kraju po zakończeniu wojny. Starano się też w rozmaity sposób ratować przed ostatecznym zniszczeniem mienie spółdzielcze, między innymi poprzez przeprowadzanie najpilniejszych prac remontowych.

Z danych na rok 1945 wyłonił się prawdziwy obraz zniszczeń, które dotknęły spółdzielczość mieszkaniową. Liczba spółdzielni uległa zmniejszeniu o 61%; przestało istnieć ponad 75% zasobów mieszkaniowych.

Kolosalne straty poniosła zarówno spółdzielczość lokatorska, jak i budowlano-mieszkaniowa. Ta pierwsza, z 18 495 izbami w roku 1937, w 1945 roku pozostała z liczbą 6 829 izb. Ta druga odnotowała straty znaczniejsze. Z 37 789 izb w roku 1937 ocalały zaledwie 8 124, a ze 192 spółdzielni przetrwały tylko 73.

Przed spółdzielczością mieszkaniową stało zadanie niemal ponad siły. Należało odbudować co się tylko dało, by zapewnić ludziom udreżonym wojną choć minimum warunków do życia. O stawianiu nowych domów często nie mogło być mowy; mimo wszystko odbudowa była tańsza, a czas jej trwania – szybszy.

Ale pojawił się i inny – dodatkowy problem. W sporej części mieszkań osiedlili się przypadkowi lokatorzy, niebędący przed wojną członkami wspólnot. Po trwającym przez pewien czas chaosie sytuacja powoli się normowała.

W latach 1947—49 (tzw. plan trzyletni) spółdzielnie pozyskały, poprzez odbudowę, około 40 tysięcy izb. W sumie między rokiem 1945 a 1949 wzrosła 2,5-krotnie liczba członków spółdzielni lokatorskich (13 690 – 32 573) i znacznie powiększyły się zasoby – z 6 829 do 39 948 izb!

Gorzej wyglądała sytuacja w spółdzielniach budowlano-mieszkaniowych. Liczba członków z 5 779 wzrosła zaledwie do 6 743, zaś ilość izb – z 8 124 do 16 614.

Na spółdzielczym "polu" pojawił się też nowy "twór", zwany spółdzielniami administracyjno-mieszkaniowymi. Były to jednostki otrzymujące od władz miejskich domy, które – po odbudowaniu – miały zagospodarować.

Ta nowość nie sprawdziła się w praktyce. Znacznie więcej pożytku miała cała spółdzielczość mieszkaniowa z powstania Społecznego Przedsiębiorstwa Budowlanego, zorganizowanego również na zasadach spółdzielczych, posiadającego swoje oddziały we wszystkich województwach.

I chociaż spółdzielczości mieszkaniowej przypisuje się tylko osiem procent z całości odbudowanych do 1949 roku mieszkań, patrząc na to z perspektywy jej wojennych strat – zarówno w ludziach jak i zasobach mieszkaniowych – nie jest to ilość mała.

### **Budujemy nowy dom...?**

Popularna w latach 50. piosenka Budujemy nowy dom, jeszcze jeden nowy dom... musiała brzmieć dla działaczy spółdzielczości mieszkaniowej jak gorzka ironia. Era tzw. planu sześcioletniego niosła bowiem ze sobą nowe kierunki w odbudowie i rozbudowie kraju. Większość środków finansowych przeznaczano teraz na budowę zakładów przemysłowych,

co musiało spowodować znaczne zmniejszenie nakładów na remonty zniszczonych domów i wznoszenie nowych.

Przemysł wymagał rąk do pracy, toteż wzmógł się napływ ludności wiejskiej do miast, głównie tych większych. Nie szły za tym wystarczające inwestycje budowlane, co powodowało, że istniejące, nadające się do zamieszkania domy, zaczęły "pękać w szwach". W krótkim czasie zagęszczenie wzrosło z 1,57 do 1,71 osoby na izbę.

Problem niedoboru mieszkań usiłowano załatwić... zarządzeniami, przy okazji "załatwiają" spółdzielczość mieszkaniową jako taką. Po roku 1948 ograniczono jej działalność do roli administratora posiadanych zasobów, by w roku 1951 przejąć je i pozbawić spółdzielnie praw do dysponowania mieszkaniem będącymi dotąd własnością wspólną członków. Domy spółdzielcze zostały po prostu objęte publiczną gospodarką lokalami, co dawało administracji państwowej prawo wprowadzania do lokali – na mocy nakazów kwaterunkowych – nowych lokatorów. W dodatku wyznaczano im zaniżone czynsze. Te "zabójcze" poczynania nie unicestwiły spółdzielczości mieszkaniowej, choć dokonały w niej potężnych wylomów.

Zresztą spójrzmy na liczby. Jeszcze w roku 1950 spółdzielnie – korzystając z kredytów bankowych i wkładów członkowskich – zbudowały 1 657 izb, ale już w rok później było ich tylko... 125, a w 1952 – 141.

To zahamowanie możliwości inwestycyjnych (a w dodatku powołanie tzw. Zakładu Osiedli Robotniczych, które – poprzez ogólnopolską sieć dyrekcji – miały odtąd zająć się budownictwem) spowodowało, że w maju 1950 roku została rozwiązana Centrala Spółdzielni Mieszkaniowych. Jej agendy przekazano Centralnemu Związkowi Spółdzielczemu. Sprawy spółdzielni miało odtąd załatwiać Biuro Spółdzielni Mieszkaniowych przy CZS, zaś nadzorowanie ich działalności powierzono Komitetowi do Spraw Spółdzielni Mieszkaniowych przy Naczelnej Radzie Spółdzielczej. W tymże roku upaństwowiono też Społeczne Przedsiębiorstwo Budowlane.

Działacze spółdzielczy nie dawali jednak za wygraną, podejmując rozmaite starania, by przynajmniej powstrzymać procesy likwidacyjne. I choć w roku 1952 budownictwo spółdzielcze ponownie włączono do narodowego planu gospodarczego, nie przyznano mu żadnej pomocy kredytowej.

Uchwała rządowa nr 269 z 8 maja 1954 roku wprowadziła nowy rodzaj spółdzielni: Spółdzielcze Zrzeszenie Budowy Domów Jednorodzinnych.

Musiał ono działać ściśle według narzuconych z góry norm. Państwo odstępowało zrzeszeniu tereny pod budowę, udzielało kredytów do wysokości 70 procent kosztów inwestycji, zapewniało dokumentację projektowo-kosztorysową oraz część materiałów do budowy. Domy zrzeszenia nie podlegały też publicznej gospodarce lokalami.

Sytuacja nie wyglądała więc najgorzej, ale tylko pozornie. W rzeczywistości spółdzielnie obowiązywał zakaz kupowania po cenie hurtowej materiałów budowlanych, a państwowym przedsiębiorcom budowlanym nie wolno było przyjmować zleceń od "zrzeszeniowych prywaciarzy". Mimo tych ograniczeń do roku 1957 wzniesiono ponad 1 720 domów jednorodzinnych.

Co się w tym czasie działo ze spółdzielczością lokatorską? Od roku 1952 ograniczała ona swoją działalność do stawiania tzw. plomb lub wznoszenia nadbudówek na istniejących już domach. Nieco lepiej ma się spółdzielczość własnościowa.

I znów zerknijmy do statystyk dotyczących lat 1949—55. Zmalała ilość spółdzielni lokatorskich – z 76 w roku 1949 do 64 w 1955. Ubyło bardzo wielu członków – z 32 573 w roku 1949 do 20 798 w roku 1955. Inaczej wyglądają liczby odnoszące się do spółdzielni budowlano-mieszkaniowych (własnościowych). W 1949 roku było ich 115, w 1955 – 172. Zwiększała się też ilość członków – z 6 743 do 8 769.

"Zapaść" z wczesnych lat 50. długo jeszcze będzie odbijała się na działalności poszczególnych spółdzielni, jak i całej ich zbiorowości. Odgórne zahamowanie ich naturalnego rozwoju zniweczyło wysiłki wielu ludzi oddanych idei spółdzielczości.

To, czego dorobiła się spółdzielczość mieszkaniowa w okresie międzywojennym, systematycznie rujnowano. Stojący na czele organizacji spółdzielczych bardziej zabiegali o dobrą opinię u władz, niż o samą spółdzielczość.

"... Stało się tak dlatego, że – jak pisze Andrzej Maliszewski w cytowanej pracy Ewolucja myśli i społeczno-ekonomiczna rola spółdzielczości mieszkaniowej w Polsce – działając w spółdzielczości mieszkaniowej przedstawiciele ruchu reformy mieszkaniowej bardziej byli zainteresowani w globalne rozwiązania problemu mieszkaniowego w Polsce niż w popieraniu interesów grupowych spółdzielców, chcących we własnym zakresie zaspokoić potrzeby mieszkaniowe.

To właśnie przedstawiciele tego ruchu, stojąc na stanowisku, iż jedynie państwo może sobie poradzić z problemem mieszkaniowym w Polsce (zgodnie z tezami formułowanymi już w okresie międzywojennym), tworzyli wokół spółdzielczości budowlano-mieszkaniowej (a pośrednio i lokatorskiej) atmosferę politycznej wrogości, transmitowanej do środowisk władzy państwowej..."

Ocena niezbyt chlubnych, także dla spółdzielczości, lat 50. do dziś budzi szereg kontrowersji, co nie powinno dziwić. Temat to nadal "gorący", choćby z przyczyny, iż niektóre wątki sprzed półwiecza mają poniekąd swój dalszy ciąg i dzisiaj, kiedy "głód" dostępnych dla przeciętnej kieszeni mieszkań narasta z całą siłą. W dodatku do rynku mieszkaniowego zaczyna się powoli "dobijać" wyż demograficzny z początku lat 80.

Niemniej trzeba dodać, iż próba "zabicia" spółdzielczości mieszkaniowej i rygorystycznego podporządkowania jej państwu, między innymi poprzez grabież domów spółdzielczych i objęcie ich publiczną gospodarką lokalami (1951 r.), nie powiodła się do końca.

## Na rozdrożu 1956—1989

"Węzeł gordyjski" nasilającego się braku mieszkań domagał się przecięcia. Chaos w polityce mieszkaniowej mógł jedynie pogłębić istniejącą zapaść.

Jesienią 1956 r. Komitet Centralny PZPR sformułował podstawowe założenia "nowej polityki mieszkaniowej". Rozwinięto je w konkrety w październiku 1957. Wówczas to na X Plenum Komitetu Centralnego jego I sekretarz Władysław Gomułka oświadczył:

"... Chodzi o to, aby wzrost realny dochodów ludności nie był w całości przeznaczony tylko na konsumpcję, lecz także częściowo na inwestycje w budownictwie mieszkaniowym. Gdyby tylko trzecią część tej sumy, jaką wydaje ludność na wódkę, przeznaczać stale, rokrocznie na budowę własnych mieszkań – sprawa rozwiązania trudności mieszkaniowych ruszyłaby szybko naprzód.

(...) państwo nie jest w stanie pokonać trudności mieszkaniowych własnym wysiłkiem. Nie ma też bliskiej perspektywy na to, aby państwo bez pomocy obywateli mogło samo rozwiązać problem trudności mieszkaniowych. Rokrocznie przybywa nam ponad pół miliona ludzi, dla których trzeba mieszkań, rokrocznie następuje naturalny ubytek mieszkań, który trzeba uzupełniać nowym budownictwem.

(...) ani dziś, ani jutro, ani za rok, ani za pięć lat państwo nie będzie mogło wybudować za fundusze państwowe takiej ilości mieszkań, jaka jest niezbędna dla robotników i pracowników umysłowych. Aby zwiększyć budownictwo mieszkaniowe w najbliższym czasie do rozmiarów określonych potrzebami robotników i pracowników umysłowych, państwo musi sięgnąć po ich własną pomoc..."

A więc już nie odgórne zabieranie mieszkań spółdzielczych i wpychanie ich w tryby publicznej gospodarki lokalami? Już nie mieszkania budowane przez państwo i oddawane za groszowe, symboliczne czynsze.

Ten wariant okazał się drogą donikąd, w dodatku niszczącą zdrowe inicjatywy spółdzielcze. Sytuacja wyglądała rzeczywiście kiepsko. Według danych GUS-u w końcu roku 1949 w miastach żyło 8 920 tysięcy osób. Pod koniec roku 1955 było ich już 12 067 tysięcy. Tymczasem przybyło zaledwie 817,8 tysięcy nowych izb.

Na przełomie lat 1955/1956 do Komisji Mieszkaniowej Naczelnej Rady Spółdzielczej włączono przedstawicieli spółdzielczości budowlano-mieszkaniowej.

Komisja zwołała I Krajowy Zjazd Delegatów Spółdzielni Mieszkaniowych. Odbył się on 28—29 grudnia 1956 r. w auli Uniwersytetu Warszawskiego. Przybyło 340 delegatów. Zjazd powołał Związek Spółdzielni Mieszkaniowych oraz przyjął jego status. Wybrano też Radę Nadzorczą pod przewodnictwem Jana Urbana oraz zarząd Związku. Przewodniczącym został Marian Nowicki.

Uchwała przyjęta przez Zjazd podkreśla, że państwo, dążąc do zniszczenia spółdzielczości mieszkaniowej drogą zagrabienia jej majątku, tym samym zanegowało podstawowe idee spółdzielcze. Dlatego też silnie wybija się w niej wątek gospodarczej samodzielności i niezależności spółdzielni od rad narodowych i komitetów blokowych.

Znaczenie Uchwały dla przyszłych spółdzielni mieszkaniowych trudno ocenić w sposób jednoznaczny. Najbliższą prawdy wydaje się opinia cytowanego tu wcześniej badacza problematyki spółdzielczej Andrzeja Maliszewskiego, który stwierdził:

"Twórcy tej uchwały nie przewidzieli – i nie mogli przewidzieć – że państwo "skaże" spółdzielczość na monopolistyczną pozycję, zostawiając samą z problemem rozwiązania kwestii mieszkaniowej w Polsce.

Oczywiste bowiem było dla działaczy spółdzielczych, że spółdzielczość mieszkaniowa działać będzie obok sektora państwowego i prywatnego, współuczestniczących w rozwiązywaniu tego problemu. Dlatego projektując cały zwarty system organizacyjno-ekonomiczny delegaci chcieli nadać spółdzielczości mieszkaniowej odrębne funkcje, niż miały w tym zakresie instytucje państwowe. Proponowali oni stworzenie własnej organizacji kredytowej i inwestycyjnej.

Miały to być takie instytucje jak: Spółdzielczy Fundusz Budowlany, Bank Spółdzielczy i Społeczne Przedsiębiorstwo Budowlane. Słabością proponowanych rozwiązań było wiązanie rozwoju spółdzielczości mieszkaniowej z istniejącym systemem gospodarczym państwa. Jest rzeczą charakterystyczną, że np. przez cały czas zajmowano się relacjami państwo-spółdzielczość, a pomijano relacje spółdzielczość-społeczność lokalna (miasto). Delegaci świadomie lub nieświadomie uznali dwusektorowość gospodarki uspołecznionej (państwo-spółdzielczość) jako podstawę ustrojową państwa.

Równocześnie chcąc dla spółdzielczości wywalczyć te same prawa, którymi dysponował sektor państwowy, pomijali milczeniem proces mechanizmów ekonomicznych, którymi rządziła się cała gospodarka państwa. Jest rzeczą znamioną, że domagają się "uprzywilejowania" spółdzielczości, a nie zrównania szans ekonomicznych wszystkich podmiotów gospodarczych (np. tych samych cen na materiały budowlane...).

To dążenie do "uprzywilejowania" w rzeczywistości nie do końca wyszło spółdzielcom na dobre. Owszem, zostały "uprzywilejowane", lecz w sposób zgoła odmienny. W marcu 1957 r. Rada Ministrów wydała Uchwałę nr 81 w sprawie pomocy państwa dla budownictwa mieszkaniowego ze środków własnych ludności.

Uchwała nr 81 stała w rozbieżności z celami uchwały zjazdowej. Spółdzielcy, jeśli w tym momencie zabrakło im zdolności do przewidzenia "postępków" rządu, chcieli gospodarkę spółdzielni zgrabnie skoordynować z gospodarką państwa.

Natomiast zamiarem rządu (czemu dał on wyraz w Uchwale nr 81) było podporządkowanie spółdzielni celom polityki państwowej.

Według założeń rządowych spółdzielnie powinny swoją działalność traktować "ogólnospołecznie", a nie dbać – co wynika z samej zasady, z definicji spółdzielczości – tylko o interesy dobrowolnie zrzeszających się członków.

Państwo poniekąd umyło ręce od odpowiedzialności za stan "mieszkalnictwa" przerzucając ją na barki spółdzielni, ale równocześnie uzależniając sektor spółdzielczy od "widzimisie" organów władzy – poszczególnych rad narodowych.

One to bowiem otrzymały prawo wydawania decyzji o kredytach, przydziałach materiałów budowlanych itp. Stworzono tym samym niebezpieczne źródło manipulowania dobrem spółdzielczym ("my przydzielimy wam kredyt i materiały, ale wy dacie nam w zamian tyle mieszkań z puli spółdzielczej, ilu my zażądamy").

Mając taką możliwość dowolnej manipulacji dobrem spółdzielczym, rozmaici decydenci różnych szczebli nie zawracali sobie głowy zasadami, którymi musiała – a przynajmniej powinna – kierować się spółdzielczość.

A przecież głównym jej zadaniem miała być troska o swoich członków, którzy oszczędzali i gromadzili pieniądze – byle wreszcie uzyskać własne lokum. Pieniędźmi tymi obracano, lecz oczekujący na mieszkania nie mieli gwarancji, że otrzymają je w określonych granicach czasowych, np. dwóch, pięciu czy dziesięciu lat.

Odgórnie "wyszarpywanie" mieszkań spółdzielniom powodowało, że kolejki wydłużały się w nieskończoność, terminy otrzymania mieszkań oddalały się nawet do kilkunastu lat. A gdy już członek spółdzielni doczekał się realizacji umowy, musiał za nowe mieszkanie płacić czynsz o wiele wyższy, niż ten, jakim były obciążone tzw. mieszkania kwaterunkowe, gdzie ciągle obowiązywały niemal groszowe opłaty.

Zasadniczą reformę czynszów rozpoczęto dopiero po 1 października 1965 roku. Dotąd użytkownik "państwowego" mieszkania płacił za 1 metr powierzchni użytkowej 0,77, mimo że koszt eksploatacji sięgał 4,19 zł ! Był to oczywisty absurd. Od chwili reformy opłat użytkownik musiał pokrywać pełne koszty eksploatacji, choć nadal dotowano remonty kapitalne. W spółdzielniach mieszkaniowych za owe remonty płacili użytkownicy.

Postulaty działaczy spółdzielczych zgłaszane podczas I Zjazdu Delegatów (grudzień 1956 r.) częściowo doczekały się realizacji w okresie dwóch kolejnych lat. Ważną sprawą było wyłączenie - nareszcie – spod publicznej, a więc grabieżczej, gospodarki lokalami domów jednorodzinnych oraz lokali w domach spółdzielczych (Ustawa z 28 maja), a także przywrócenie do życia Społecznego Przedsiębiorstwa Budowlanego. Spółdzielczość uzyskała też niskooprocentowane kredyty, co dało jej możliwość szybkiego rozwoju.

W roku 1958 stworzono miejskie i powiatowe fundusze mieszkaniowe zasilane dotacjami państwowymi oraz powołano tzw. zakładowe fundusze mieszkaniowe przeznaczane na budowę zakładowych domów mieszkalnych i kredytowanie budownictwa spółdzielczego (tzw. pożyczki mieszkaniowe).

Ale czy przy tym wszystkim spółdzielczość nadal pozostała "tą spółdzielczością", której przyświecała idea dobrowolnego, otwartego członkostwa?

Pytanie to niełatwe w sytuacji, gdy do mieszkania wiodła właściwie tylko jedna droga - spółdzielnia mieszkaniowa. Spółdzielczość stała się więc "narzędziem" do wypełniania luk w polityce mieszkaniowej państwa.

Była ona "słowem-wytrychem" dla władz, gdy sytuacja lokalowa ludności pogarszała się, winę zrzucano na "złe funkcjonowanie spółdzielczości mieszkaniowej".

Istniały też i inne formy budownictwa, lecz ich odpowiedzialność za "stan mieszkalnictwa" była nieporównywalna z tą, którą obciążano spółdzielczość. Było budownictwo państwowe – gdzie inwestorem pozostawały rady narodowe, zakładowe – gdzie inwestorem był określony zakład pracy lub zrzeszenie oraz spółdzielcze – gdzie inwestorami byli członkowie zrzeszeni w spółdzielniach.

Prócz tego istniało budownictwo prywatne, mocno jednak ograniczane chociażby poprzez utrudniony dostęp do materiałów budowlanych, surowe normy architektoniczne, kłopoty z uzyskaniem rozmaitych zezwoleń.

W latach 1956—1958 nadawano spółdzielczości mieszkaniowej nowy "kierunek ruchu". Stała się ona częścią państwowej polityki mieszkaniowej, pełniąc nie tylko (uznawane za czysto spółdzielcze) funkcje ekonomiczne, społeczne, ale i polityczne. W okresie 1959—1965 organizacje spółdzielcze rozrastały się żywiołowo, co wynikało z założeń, że spółdzielnie mieszkaniowe powinny istnieć wszędzie, w każdym niemal zakątku kraju – w miastach, miasteczkach i na wsiach.

Zmieniała się też zasada członkostwa. To "inne" myślenie wyczyta dokładnie z Uchwały II Krajowego Zjazdu Delegatów Spółdzielni Mieszkaniowych zwołanego 25—26 kwietnia 1965 roku. Czytamy w niej, że "przyszli członkowie powinni być kierowani do spółdzielni w zasadzie przez związki zawodowe i zakłady pracy. Należy zwrócić uwagę na przybywanie pracowników fizycznych, których uczestnictwo w budownictwie spółdzielczym w roku 1965 powinno osiągnąć 40 procent ogółu członków...". "Powinni być kierowani...". Pozostawmy to bez komentarza. Nawet stare, doświadczone i zaprawione w bojach spółdzielnie, jak chociażby WSM, wprowadziły do swoich statutów zasadę pośrednictwa zakładów pracy i związków zawodowych w rekrutacji nowych członków.

Co to oznaczało? Odpowiedź wydaje się prosta: ostateczny koniec epoki całkowitej dobrowolności członkostwa. Spółdzielczość umasowiono. Wprowadzono też inne nowości związane już z samymi mieszkaniami, ich planowaniem i wielkością.

Według założeń wspomnianego Zjazdu "w najważniejszym siedmioletniu należy dążyć do budowy możliwie największej ilości samodzielnych mieszkań małych.



Przeciętna powierzchnia mieszkania nie powinna przekroczyć:

a) w spółdzielniach lokatorskich 50 m<sup>2</sup>

b) w pozostałych typach spółdzielni 65 m<sup>2</sup> maksymalna powierzchnia mieszkania finansowana przez państwo nie może przekroczyć 85 m<sup>2</sup>..."

Zdegradowano też znaczenie członkostwa w spółdzielni. Teraz już nie tylko wkład, nie długość oczekiwania miały wpływ na otrzymanie mieszkania. Liczyło się także to, gdzie kto pracuje. Jeśli była to instytucja ważna, a na dodatek silnie powiązana z władzą, zatrudnieni w niej mogli liczyć na przydział lokum poza kolejką. Nie były to przypadki odosobnione – to była reguła! Do niektórych zakładów pracy szło się tylko dlatego, by – mówiąc potocznie – "załapać się na mieszkanie". Wydłużało to bez końca normalną kolejkę spółdzielców.

Rząd i partia – jakby nie widząc owych paradoksów – snuły mrzonki, zakładając np. taki rozwój budownictwa spółdzielczego, "aby jego udział w ogólnej liczbie budowanych izb mieszkalnych typu miejskiego zwiększył się z ponad 20 procent w 1965 roku do 60 procent w roku 1970..."!

Ale nie był to koniec "reformowania" spółdzielczości mieszkaniowej. Rok 1962 przyniósł zarządzenie Prezesa Rady Ministrów wprowadzające tzw. budownictwo oszczędne. Zakładano, że już za trzy lata w tym systemie winno być budowanych 40 procent mieszkań. Tak pojawiła się na rynku mieszkaniowym "zmora" malutkich mieszkańek, zwanych do dziś "gomułkowskimi", i do dziś zasiedlonych. Powstają całe osiedla złożone z ciasnych dziupli, gdzie nie sposób było normalnie egzystować.

Do zarządzenia musiał dostosować się również CZ SBM. W miesiąc po decyzji Prezesa Rady Ministrów zwołano aktywnych spółdzielczych na naradę w sprawie realizacji rządowego zalecenia. Przedstawiono wówczas, już w szczegółach, projekt mieszkania "nowej generacji" wskazując, gdzie tkwią możliwości oszczędnościowe. Dotyczą one już nie tylko metrażu, ale i wyposażenia lokali.

Powstają mieszkania kilkunastometrowe z wnękami zamiast kuchni, z mini-łazienkami i wąziutkimi, malutkimi przedpokojami. W miejsce klepki pojawia się tania podłoga z tworzyw sztucznych, płyt pilśniowych, mini-łazieneczki ze znacznie skróconą wanną, często bez umywalki i miejsca choćby na małą szafkę.

Projekty te budziły opór części działaczy wskazujących, że oszczędności trzeba szukać głównie w gospodarce przedsiębiorstw budujących osiedla, którym zależało, by ich "wyrób" był jak najdroższy.

Wiele spółdzielni nie przystąpiło do realizacji zarządzenia z 1962 roku. Ale znalazł się bicz również na tych upartych. 22 maja 1965 Rada Ministrów wydała Uchwałę nr 122 zmuszającą spółdzielczość do przyjęcia zasad budownictwa oszczędnego. Wprowadziła też rozgraniczenie na budownictwo o standardzie podstawowym i wyższym. Przy pierwszym można było liczyć na wyższy kredyt bankowy, sięgający 85 procent kosztów.

Przy drugim kredyt był niższy i zależał od wielkości miasta i lokalizacji budynków (od 78 do 82 procent). Okres spłaty kredytu zaciągniętego na budownictwo podstawowe rozciągnięto na 60 lat, zaś na budownictwo o standardzie wyższym tylko na 45. Dotyczyło to spółdzielni mieszkaniowych, bo już spółdzielnie budowlano-mieszkaniowe mogły zaciągnąć kredyt: przy standardzie podstawowym – tylko 60 procent, a przy wyższy – 50 procent. Nie podajemy tych liczb bez powodu. Unaoczniają one bowiem zasadnicze przyczyny wyboru przez spółdzielnie takiej a nie innej drogi rozwojowej. Wystarczyły "manipulacje państwową sakiewką", bez której wiele spółdzielni nie byłoby w stanie przetrwać.

Inną "propozycją nie do odrzucenia" było wprowadzenie przez sławetną Uchwałę nr 122 instytucji kandydata na członka spółdzielni. Pomijamy już kwestię wtrącania się w to, czym i jakie powinny być spółdzielnie (podobno wolne, samorządne i nieprzymusowe). Równie istotna była sprawa całkowitego już sparaliżowania samorządności spółdzielni, którym wyjęto z rąk nawet decyzje dotyczące członków. Trudno powiedzieć, co tu było gorsze – czy przymusowe wprowadzenie programu oszczędnościowego, czy rozbitcie spółdzielczej idei samorządności.

Opinie na ten temat są podzielone. Ale nie zapominajmy, że domy wznosi się szybciej, niż trwa budowa idei, które – jeśli runą w gruzy – niezwykle trudno odbudować.

"Oszczędne" mieszkania, małe i źle wyposażone, nie przyjęły się na rynku, obumierając właściwie śmiercią naturalną, bowiem członkowie spółdzielni woleli "zacisnąć pasa", byle uniknąć życia w koszmarnych "dziuplach" – takim mianem potocznie je określano. Ale i tak ta forma budowania wygasła całkowicie dopiero po kilkunastu latach.

Ilość członków spółdzielni bezustannie się powiększała. Lawinowy narost oddają najlepiej liczby dotyczące okresu 1956—1985 i dalej. Otóż w końcu roku 1956 spółdzielnie gromadziły 35,2 tysiąca osób.

W roku 1965 było ich 332 tysiące, w 1970 roku – już milion. Zmienia się też podział ilościowy, zależnie od typu spółdzielni. Po początkowym wzroście ilości członków w spółdzielniach budowlano-mieszkaniowych i administracyjno-mieszkaniowych, w roku 1970 już 95 procent wszystkich czekających na własne lokum to osoby związane ze spółdzielczością lokatorską i własnościową. Rok 1987 zamknął się liczbą 3,3 mln oczekujących!

Pętla na "szyi" spółdzielczości mieszkaniowej zaczęła się zaciskać coraz mocniej szczególnie w latach siedemdziesiątych. Czas oczekiwania na przydział wydłużył się o... całe pokolenie, bowiem praktycznie większa część członków mogła liczyć na mieszkanie po 15 a nawet ponad 20 latach.

Tylko spółdzielcza droga do mieszkania – idea, którą wielu się zachwycało – przyniosła w rezultacie efekty odmienne od oczekiwanych. I choć liczba spółdzielni w latach 1957—1965 wzrosła z 297 do 1 134 (utrzymując się na podobnym poziomie do roku 1980), jednak

nie były one w stanie sprostać potrzebom rosnącym wręcz lawinowo, o czym wspomnieliśmy już wcześniej.

W latach 1970—1989 oddawano do użytku średniorocznie około 95 tysięcy mieszkań, zaś napływ członków sięgał około 120 tysięcy. W roku 1986 niedobór mieszkań oceniano na około 1 do 1,2 mln, z czego około trzy czwarte przypadało na miasta. Przez cały ten czas wśród oczekujących przeważały młode małżeństwa (do 35 roku życia). Według danych GUS-u z roku 1988 samodzielnie gospodarowało tylko 42 procent młodych rodzin w miastach i 30 procent na wsiach.

Mimo zmian wewnętrznych w strukturach spółdzielczości mieszkaniowej – prowadzących ku lepszym rozwiązaniom – w latach 80. i 90. deficyt mieszkań narastał. Między spisami powszechnymi z roku 1988 i 1995 podskoczył on z 1,2 mln do 1,4 mln osób. Powody? Dla spółdzielców były one dość oczywiste. Sięgały jeszcze lat 70. Zacytujmy tu ocenę przedstawioną przez badacza zagadnienia Jerzego Zaparta w pracy pt. *Polityka mieszkaniowa w Polsce* (wydanej przez Akademię Ekonomiczną we Wrocławiu w 1999 r.).

"Przechył w polityce mieszkaniowej w stronę zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przez spółdzielcze budownictwo wielorodzinne był coraz większy. Liczba członków i kandydatów pełnoletnich z pełnym wkładem mieszkaniowym, wynosząca w 1987 r. – łącznie 1,75 mln osób, stanowiła równowagę 20-letnich rozmiarów budownictwa spółdzielczego tego roku. Rozmiary niezaspokojonych potrzeb związanych z budownictwem spółdzielczym, beznadziejnie długi okres oczekiwania w spółdzielczej kolejce – to były skutki dysproporcji pomiędzy rozbudzonymi aspiracjami społecznymi poprawy warunków mieszkaniowych a nie wykazującym podobnej dynamiki wzrostem spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego. Poważny wpływ na coraz odleglejszą perspektywę uzyskania spółdzielczego mieszkania miała szkodliwa praktyka terenowych władz administracyjnych i partyjnych polegająca na ingerencji w zasady rozdziału mieszkań spółdzielczych. Potrzebę omińnięcia kolejki spółdzielczej motywowano niezbędnością niektórych osób dla gospodarki, unikalnymi kwalifikacjami, różnego rodzaju zasługami itp".

Były to już zjawiska masowe, jakże zabójcze dla spółdzielczości mieszkaniowej! Znow nam tu pomogą "zimne" liczby. W samym tylko (najgorszym pod tym względem) roku 1980 zaledwie 39,2 procent mieszkań oddanych przez spółdzielnie przypadło ich członkom wyczekującym od lat w kolejce.

Resztę – mówiąc obrazowo –przywłaszczyły sobie (aż 32,2%) zakłady pracy dla swych "absolutnie niezbędnych, znakomitych fachowców", 18,8 procent zagarnęły organy administracji państwowej. Do roku 1989 tak właśnie zniknęło ze spółdzielczych zasobów średnio po 20 procent mieszkań. Trudno te fakty komentować !!!

Pozytywnym elementem zmian spółdzielczości lat 80. – mimo nadal istniejącej dużej zależności od globalnej, państwowej polityki mieszkaniowej – był podział dużych spółdzielni

na mniejsze oraz powolne (na razie) tworzenie się nowych. W końcu lat 80. było już blisko 3 100 spółdzielni, a więc niemal trzykrotnie więcej niż przed 15 laty.

Nie uchroniło to jednak spółdzielczości od kryzysu. Narastał on od roku 1980, gdy liczba mieszkań oddanych przez wszystkie sektory spadła o blisko 60 tysięcy w stosunku do roku poprzedniego. Ów spadek objął również sektor spółdzielczy.

Wzrost zanotowano jedynie w budownictwie indywidualnym, prywatnym. W roku 1990 na 338,4 tysięcy mieszkań ogółem aż dwie trzecie wznoszono prywatnie. Świadczy to dość wymownie o zmianie spojrzenia na sposób pozyskiwania własnych mieszkań. Droga poprzez spółdzielnie nadal była za długa, zniknęła też możliwość otrzymania lokum komunalnego, bowiem tzw. budownictwo komunalne skurczyło się z 37,9 procent do 0,4 procent (!) w roku 1982.

### **Ku przyszłości**

Obrady "okrągłego stołu" w 1989 roku nie mogły się obyć bez poruszenia tak istotnej kwestii, jaką od kilku dziesięcioleci było budownictwo mieszkaniowe. Zmianami w tej dziedzinie zajął się Podzespół do spraw Polityki Mieszkaniowej.

Wyciągając wnioski z trudnej przeszłości, usiłowano dokonać naprędce szeregu korekt dotyczących również spółdzielczości mieszkaniowej. Rezultatem tych ustaleń był dokument programowy przygotowany w 1992 roku. przez ówczesne Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa. Nadano mu nazwę Nowy Ład Mieszkaniowy.

Mnożyły się pomysły na "wybicie" spółdzielczości mieszkaniowej z kryzysu. Pochodziły one z rozmaitych źródeł: rządowych, partyjnych, naukowych i oczywiście spółdzielczych. Stało się oczywiste, że faktem stać się musi kolejna potężna reorganizacja mieszkalnictwa, głównie spółdzielczego.

Dyskutowano o tym w setną rocznicę narodzin polskiej spółdzielczości mieszkaniowej, której uroczyste obchody miały miejsce w 1990 roku w Poznaniu – kolebce ruchu. Wówczas to działacz spółdzielczości Ryszard Jajszczyk przypomniał o sześciu okresach w dziejach rodzimej spółdzielczości mieszkaniowej.

Przytoczmy ten podział jako rodzaj podsumowania jej wiekowej historii.  
I okres – do 1918 roku – określony został jako pionierski;

II okres – międzywojenny – jako nowatorski;

III – obejmujący czas wojny – jako heroiczny;

IV – czas od 1945 do 1950 roku – nazwano przejściowym;

V – między latami 1950—56 – był okresem unicestwienia,

zaś VI, który rozpoczął się na przełomie lat 1956/57, stał się okresem rozwoju materialnego.

Od owego to przełomu aż po rok 1990 powstało... 99 procent całego potencjału materialnego spółdzielczości mieszkaniowej. Niestety, ilość nie przeszła w jakość, o czym wspominaliśmy wcześniej, pisząc m.in. o mieszkaniach "oszczędnościowych".

Ale jak należałoby nazwać okres po roku 1990? Epoką chaosu? Porą wielkiego eksperymentu? Wówczas, w czasie spotkania spółdzielców na poznańskiej uroczystości, przyszłość mieszkaniówki nadal pozostawała niejasna.

Było już wprawdzie oczywiste, że "przeróbce" ulegnie centralna sterownia spółdzielczości. Wszak CZSBM przeszedł w fazę likwidacji. Ale co miało nastąpić potem? O przyszłości ruchu pisał w swoim liście skierowanym do uczestników uroczystości Wacław Markowski – likwidator CZSBM.

Zacytujmy jego fragment (podajemy za relacją zamieszczoną w Domach Spółdzielczych nr 7—8):

"Stulecie powstania poznańskich spółek budowlanych Dom Przemysłowy i Pomoc zbiegło się w czasie z bezprecedensowymi przedsięwzięciami mającymi na celu uzdrowienie polskiej spółdzielczości. Powrót do źródeł, któremu służą również obchody stulecia powinien przyczynić się do zjednania nowych sojuszników i orędowników dzieła odnowy spółdzielczości mieszkaniowej. Jest to okazja do rozbudzenia i podtrzymania wiary w wartości spółdzielcze wśród członków, działaczy i pracowników naszego ruchu, który biorąc sprawy w swoje ręce, zapewnia odnowić sukces..."

Czy rzeczywiście spółdzielcy mieli aż tak wielką szansę wzięcia "spraw w swoje ręce"? Cóż, odpowiedź na to nie jest łatwa i najprawdopodobniej jeszcze nie pora na oceny prawidłowości kierunku zmian. Bo spółdzielczość mieszkaniową musi się oceniać głównie po faktach a nie – nawet najśluszniejszych – przesłankach ideologicznych.

Środki na rozwój sfery mieszkaniowej pochodzą – co tkwi niejako w naturze rzeczy – z kieszeni członków spółdzielni. Założono, że kieszenie te winny być zasobne. Tymczasem w parę lat błyskawicznie załamały się dochody społeczeństwa, runęła lawina bezrobocia – nadal niemająca końca.

W dodatku panowały ogólne obawy, że gwałtowna reorganizacja struktur spółdzielczych pociągnie za sobą wzrost kosztów budowania i utrzymania w poszczególnych, już mniejszych spółdzielniach, w wielu przypadkach obawy te okazały się słuszne.

Już po obchodach stulecia, 14 maja 1990 roku, Rada Ministrów powołała zespół roboczy do spraw budownictwa mieszkaniowego. Dziesięć dni wcześniej odbyło się ostatnie spotkanie dawnej Naczelnej Rady Spółdzielczej, a dzień potem – pierwsze Ogólne Zebranie nowej NRS.

Na 98 jej członków jedynie dwóch (!) reprezentowało sektor budowlano-mieszkaniowy. W pierwszej fazie spółdzielnie dość niechętnie zgłaszały przynależność do nowej NRS, tym

bardziej, że tylko około 10 procent członków Ogólnego Zebrania reprezentowało spółdzielnie będące członkami NRS.

Nie wszyscy też akceptowali do końca założenia Ustawy O zmianach w organizacji i działalności spółdzielczości, która ukazała się w styczniu 1990 roku.

Krytykowano też "dobre rady" udzielane niezamożnym właścicielom lokali własnościowych (w związku z nową gospodarką czynszową) przez ówczesnego ministra gospodarki przestrzennej i budownictwa Aleksandra Paszyńskiego, wcześniej publicystę tygodnika Polityka.

Otóż radził on (podajemy za Gazetą Krakowską nr 37 z 1990 r.), by – nie mając odpowiednich zasobów – szli do opieki społecznej, mieszkania sprzedawali lub zamieniali na mniejsze albo zapisywali komuś w testamencie w zamian za rentę. Nad wszystkimi poczynaniami mającymi zmienić na lepsze sytuację spółdzielczości mieszkaniowej zaczął krążyć "duch urynkowienia". Krótko mówiąc: nie masz – odpadasz!

Problem materialnej niemożności swoich dotychczasowych członków część spółdzielni (wbrew radom ministra) zaczęła rozwiązywać m.in. poprzez wynajmowanie lokali na cele komercyjne, co pozwalało nie podnosić gwałtownie i zabójczo czynszów za lokale mieszkalne. Szukano i innych źródeł usprawnienia materialnego. Spółdzielczość mieszkaniowa stanęła przed wielkim wyzwaniem.

Chaos polityczny, sprzeczności interesów, problemy codziennego bytu spółdzielni, ale i jej przyszłość, stały się przedmiotem spotkań na tzw. Forum Mieszkaniowym, organizowanym z inicjatywy miesięcznika Domy Spółdzielcze.

Spotkania owe rozpoczęto 14 września 1990 roku. W tymże roku odbyły się jeszcze dwa. Sześć spotkań miało miejsce w roku następnym (kiedy to problemy zaczęły narastać), jedno w 1992, trzy w 1995, jedno w 1996, dwa w 1997 i jedno w 2000.

Jakby w tle tych wszystkich zmian, dyskusji, usiłowań, toczyła się rzeczywistość innego rodzaju, której wyrazem był zwołany w Warszawie w maju 1990 roku Kongres Ludzi Bezdomnych. W Polsce rozpoczęła też działalność ogólnoświatowa (47 krajów) organizacja Habitat for Humanity International, zajmująca się budową tzw. Domów Nadziei dla ludzi najuboższych. Pierwsze Domy Nadziei powstały (od 1991 r.) w Gliwicach, gdzie działa Towarzystwo Wspierania Budowy Domów Nadziei.

Problem rosnącego ubóstwa, mającego však ogromny wpływ na budownictwo mieszkań, starano się częściowo rozwiązać poprzez Ustawę z 12 listopada 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, zmieniającą zasady dotąd obowiązującej ustawy z roku 1974.

Uregulowano przede wszystkim sprawę najmu mieszkań i wysokości czynszów oraz tzw. dodatków mieszkaniowych dla osób słabo uposażonych. Wspominamy o tym z tej przyczyny, iż dodatkami objęto również członków spółdzielni mieszkaniowych.

26 października 1995 roku ukazała się Ustawa O niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, dając podstawy prawne dla Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, organizowania Towarzystw Budownictwa Społecznego (TBS) i tworzenia kas mieszkaniowych. Równocześnie kilkakrotnie nowelizowano Ustawę Prawo Spółdzielcze z 16 września 1982 roku.

Czy i na ile wspólne usiłowania kolejnych rządów i działaczy spółdzielczych przyniosły oczekiwane efekty? Tu znów zwróćmy się w stronę liczb.

Od 1978 roku aż po rok 1996 następował niezahamowany spadek liczby budowanych mieszkań. Według danych GUS-u, na 31 grudnia 1996 w rękach 2 642 spółdzielni mieszkaniowych było 10 740 592 izb.

Rok wcześniej izb było 10 724 506, a spółdzielni – 2 718. Recesja w budownictwie została więc poniekąd przełamana. Według danych na maj 2001 roku liczba spółdzielni mieszkaniowych wzrosła do 3 425; w tym czasie w fazie likwidacji były 472 spółdzielnie.

Spółdzielczość mieszkaniowa nadal szuka swojej drogi. Działa w warunkach arcytrudnych, wśród rzeczywistości, której głównym znamieniem jest wysoki, dramatyczny wręcz stopień zubożenia społeczeństwa.

Musi też sobie odpowiedzieć na wiele pytań związanych między innymi ze sprawami własności mieszkań, wysokości obciążeń członków kosztami utrzymania zespołów osiedlowych.

Musi też znaleźć jedną, wspólną dla wszystkich organizacji spółdzielczości mieszkaniowej, drogę wyjścia z sytuacji, czasem przerastającej siły poszczególnych spółdzielni i ich zgromadzeń.

Aktualnie w Polsce działają następujące związki spółdzielcze:

Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP – Warszawa, powstały w listopadzie 1992 roku

Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych – Warszawa, powstały w sierpniu 1992 roku

Małopolski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych – Tarnów, powstały w październiku 1993 roku

Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej – Szczecin, powstały w 1994 roku

Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych – Toruń, powstały w listopadzie 1994 roku

Unia Spółdzielców Mieszkaniowych – Warszawa, powstała w czerwcu 1991 roku

Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej – Tarnowskie Góry, powstały we wrześniu 1992 roku

Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej – Lublin, powstały w grudniu 1998 roku

Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej – Zielona Góra, powstały we wrześniu 1994 roku

Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych – Bydgoszcz, powstały w grudniu 1992 roku

Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej – Opole, powstały w 1995 roku

Spółdzielczy Regionalny Związek Rewizyjny – Białystok

Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych – Radom

oraz dwa związki zrzeszające spółdzielnie powstałe na bazie majątku po PGR.

Ich interesy nie są w żadnej mierze sprzeczne. Wszak naczelną intencją każdego spółdzielcy jest dobro wspólne, nawet wtedy, gdy kolejni "manipulanci" chcą to dobro odsprzedawać innym za jak największą monetę, jakby zapominając, że należy ono do spółdzielców. Do nas.

### **Spółdzielcze marzenia**

Rozważania o dziejach naszej polskiej spółdzielczości mieszkaniowej – siłą rzeczy przedstawione w sporym skrócie – nakłaniają do spojrzenia wstecz, do oceny przebytej drogi – do surowego, ale i sprawiedliwego osądu spraw i ludzi "zamieszanych" w historię wspólnot mieszkaniowych.

Do wstrzymania się od skrajnych potępień, ale i zbyt entuzjastycznych okrzyków podziwu. Jeszcze nie pora na nie. Jeszcze długa jest droga wiodąca ku wypełnieniu celów, jakie stawiała sobie ta pierwsza – może patrząca zbyt idealistycznie, ale odważnie się rozwijająca – spółdzielczość mieszkaniowa z końca XIX i pierwszych dziesięcioleci XX wieku.

Czy wizja pięknych i przyjaznych "szklanych domów" Żeromskiego ziściła się choć trochę?

Czy pozostała wyłącznie marzeniem pisarza?



Na to pierwsze pytanie możemy dziś odpowiedzieć po części twierdząco. W ostatnich latach zaczęły się bowiem z budowlano-mieszkaniowego chaosu wyłaniać spółdzielnie nakierowane nie tylko na posłuszeństwo wobec władzy, co na tworzących je członków-udziałowców.

Idea przyjaznej ludziom wspólnoty mieszkaniowej doczeka się spełnienia. Osiedla mają być nie tylko sprawnie zarządzanymi "maszynami do mieszkania", zestawem lokali pod ostrym nadzorem administracyjnym. Zaczynają przekształcać się w dom. Wspólny dom.

Na rynku prosperują już setki niewielkich spółdzielczych "formacji", będących na własnym rozrachunku, dbających nie tylko o ilość, o bilans ekonomiczny, ale i o jakość życia w określonym osiedlu.

Do tej – oby szczęśliwie realizowanej wizji! – znów, jak przed laty, dąży wielu spółdzielczych działaczy.

"Uczłowieczanie" spółdzielni można dostrzec choćby w postępującej zmianie nazewnictwa. Już coraz rzadziej zamieszkujemy w Osiedlu Centralnym, Robotniczym, Budowlanym, itp.

Teraz nasze mieszkania znajdują się w zespołach domów:

Wśród Sosen, Wzgórze, Zimowe Leże, Zorza, Wspólny Dach, Wyżyny, Zrąb, Szare Domy, Seraj, Pod Jesionem, Pod Kopcem, Zielone Ogrody, Ognisko, Nowe Domostwo, Nasza Chata, Nasz Zdrowy Dom, Miś, Niedźwiadek, Jary, Knieja, Klucz, Gródek, Gawra, Hortensja, Chatka Puchatka, Słoneczne, Przedwiośnie, Na Skraju...

– to tylko garść przykładów ze stolicy i okolic. Miłe, swojsko brzmiące nazwy spółdzielni nie są jedynie specjalnością warszawską.

Napotykam je od Pomorza po Śląsk i Bieszczady.

Mamy osiedla:

Zielony Jar, Ugorek, Dom dla Młodych, Sami Swoi, Oskard, Osiedle-Zdrój, San, Jaskółka, Długie Ogrody, Ujeścisko, sławne poznańskie Wichrowe Wzgórze.

Można by wymieniać długo...

Owe to nazwy mają nie tylko umilać życie mieszkańcom, przekonywać, że osiedle może być również miejscem do odpoczynku, miłych sąsiedzkich spotkań (brawo dla nazwy – Sami Swoi!), zabaw dla dzieci.

Tak jak marzyli ongiś założyciele Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Niełatwo jednak zespół blokowisk wtłoczonych w sieć wielkomiejskich ulic uczynić czymś innym, niż zestawem szarych prostokątów z rzędami okien spoglądających na nieduże podwórce. Niełatwo, ale można.

Dobrym przykładem może tu być choćby warszawskie osiedle Stawki – nieduża spółdzielnia wyodrębniona w roku 1990 ze Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Szare, zapiaszczone, brzydkie podwórce zamieniono tu w bajecznie kolorowy ogród pełen drzew, kwiatów, romantycznych alejek ze stylowymi ławkami.

Było to możliwe w dużym stopniu również dzięki lokatorom, którzy na co dzień, przez całe lata, chronili przed wandalami nowo posadzone drzewko, krzew, zagonek trawy.

Do historii osiedla przeszedł emeryt, pan Stanisław Adler, zwany przez otoczenie "Dziadkiem Trawką", który strzegł podwórkowej zieleni jak oka w głowie, często powtarzając "przecież to nasze, wspólne".

To poczucie wspólnoty losów przydałoby się w każdym naszym osiedlu, w każdej spółdzielni.

Niestety, z tym bywa rozmaicie. Ale nie traćmy nadziei, że ta najpiękniejsza wizja, będąca od ponad stu lat sterem spółdzielczości – wizja prawdziwej wspólnoty, kiedyś się ziści, że usiłowań spółdzielców nie zgniecie znów "walec" historii, kolejny zakręt kolejnej ideologii, manipulującej pięknymi hasłami – wspólnym, spółdzielczym dobrem.

## **Kalendarium**

### Wiek XVI i XVII

- Tomasz Morus (1478—1535) w swoim dziele Utopia przedstawia zasady organizowania idealnego społeczeństwa, połączonego ideami wspólnoty – również mieszkaniowej
- Tomaso Campanella (1568—1639) w dziele Miasto słońca przedstawia wizję wspaniałych osiedli miejskich

### Wiek XVIII i XIX

- Karol Fourier (1772—1837) opracowuje ideę budowania osiedli, tzw. falang, opartych na samowystarczalnych zrzeszeniach
- Robert Owen (1771—1858) opracowuje projekt wspólnot, również mieszkaniowych. W Ameryce Płn. powstaje wspólnota pn. Nowa Harmonia
- 1835 – Robert Owen zakłada stowarzyszenie dla wszystkich klas i narodów (Association of All Classes of All Nations), którego celem jest stworzenie centralnej spółdzielni, z oddziałami we wszystkich częściach świata
- 1838—1844 – W Anglii powstaje i rozpoczyna pracę komisja do badania warunków mieszkaniowych ludności Londynu (Poor Law Commission). Rezultat jej prac to Ustawa o regulacji warunków mieszkaniowych Londynu i jego okolic

- 1844 – Tkacze z Rochdale w Anglii powołują spółdzielnię pn. Rochdalskie Stowarzyszenie Sprawiedliwych Pionierów
- 1851 – Powstaje wzorcowe osiedle robotników w Londynie
- 1890 – W Anglii wychodzi Ustawa o mieszkalnictwie klas pracujących, która daje początek podobnym aktom prawnym w innych krajach
- 1898 – Ebenezer Howard prezentuje pomysł miasta ogrodu, a Arturo Soria y Maty – miasta linearnego, w którym mowa jest o budowie osiedli dla wspólnot mieszkańców
- 1897 – Próba założenia spółdzielni mieszkaniowej w Krakowie
- 1898 – Spółdzielnia Mieszkaniowa Pracowników Państwowych i Samorządowych w Tczewie
- 1899 – Spółdzielnia Mieszkaniowa Ogólnej Użyteczności w Poznaniu

## Wiek XX

### Powstają:

- 1900 – Spółdzielnia Budowlana Polskich Urzędników Państwowych w Poznaniu
- 1902 – Spółdzielnia Mieszkaniowa Urzędników Kolei Państwowych w Gnieźnie
- 1903 – Spółdzielnia Mieszkaniowa Urzędników Polskich w Lesznie
  - Urzędnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa w Chojnicach
  - Spółdzielnia Budowlana w Obornikach
- 1904 – Spółdzielnia Mieszkaniowa Urzędników w Rawiczu
- 1906 – Urzędnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa i Budowlana w Ostrowcu Wielkopolskim
- 1907 – Spółdzielnia Budowlana Mieszkań Urzędniczych w Kościanie
- 1908 – Chorzowska Spółdzielnia Mieszkaniowa, najstarsza na Śląsku.
  - Po niej spółdzielnia w Katowicach
  - W Krakowie powstaje Powszechne Towarzystwo Budowy Tanich Domów Mieszkalnych i Domów Robotniczych z inicjatywy dr Adolfa Grossa (1862—1932), posła na sejm wiedeński, radnego miasta Krakowa
  - Spółdzielnia Ziemska w Szamotułach
- 1909 – Towarzystwo Budowy Mieszkań Urzędniczych w Starogardzie
  - Urzędnicze Stowarzyszenie Mieszkaniowe w Działdowie
  - W Warszawie powołano Delegację do spraw miast ogrodów, działającą przy Warszawskim Towarzystwie Higieny. Inicjatorem jest dr Władysław Dobrzyński (1855—1931), lekarz z Płocka
- 1910 – Z inicjatywy dr. A. Grossa wydana zostaje ustawa o funduszu mieszkaniowym, dająca prawne podstawy do tworzenia spółdzielni mieszkaniowych w Galicji
  - Dr W. Dobrzyński zakłada w Warszawie Towarzystwo Mieszkań Stałych i Przedmieście Ogrodów – spółkę z ograniczoną poręką
- 1911 – Spółdzielnia Mieszkaniowa Zgoda w Inowrocławiu
  - Polska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Zbąszyniu
- 1912 – Stowarzyszenie Urzędnicze dla Budowy Domów i Mieszkań w Toruniu
- 1913 – Towarzystwo Budowlane Urzędniczek Pocztowych w Krakowie

- o Towarzystwo Własnych Mieszkań Nasz Dach w Łodzi
- 1914 Urzędnicza Spółka Mieszkaniowo-Budowlana w Olsztynie
- 1915 – Stowarzyszenie dla Obrony Lokatorów Lokator w Łodzi; w 1930 r. przekształcone w spółdzielnię mieszkaniową

### Po I Wojnie Światowej

- 1918 – Luty, w Lublinie zjazd przedstawicieli spółdzielczości ze wszystkich trzech zaborów
- 1919 – 1 sierpnia – w Warszawie powstaje Związek Robotniczych Stowarzyszeń Spółdzielczych
- 1920 – (20.10) – Ustawa o spółdzielczości, wprowadzająca m.in. akty normatywne regulujące zasady budownictwa spółdzielczego. Na mocy tej Ustawy powołano Państwową Radę Spółdzielczą, do której wchodzi 2/3 przedstawicieli związków rewizyjnych, 1/3 z różnych ministerstw
- 1921 – Zostaje założona Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa, zarejestrowana w styczniu 1922
- 1922 – 10 lipca powstaje Związek Spółdzielni Budowlanych
  - o 26 września wychodzi Ustawa o rozbudowie miast i utworzeniu Państwowego Funduszu Budowlanego
  - o 12 grudnia Związek Spółdzielni Budowlanych otrzymuje prawo rewizji od Państwowej Rady Spółdzielczej. Działa w b. Kongresówce. Inne spółdzielnie polskie należą do Związku Stowarzyszeń Zarobkowych i Gospodarczych we Lwowie i Związku Spółdzielni Gospodarczych i Zarobkowych w Poznaniu
- 1925 – Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa rozpoczyna budowę pierwszego osiedla na Żoliborzu
  - o Przy Warszawskiej Radzie Związków Zawodowych powstaje Komisja Mieszkaniowa
  - o Ostateczne ukształtowanie trzech ugrupowań spółdzielczych: Unii Związków Spółdzielczych, Zjednoczenia Związków Spółdzielni Rolniczych i Związku Spółdzielni Spożywców RP. Ten ostatni skupia też spółdzielczość mieszkaniową. W Unii skupiają się spółdzielnie mieszkaniowe z Wielkopolski
- 1927 – W osiedlu WSM na Żoliborzu powstaje stowarzyszenie mieszkańców Szklane Domy
- 1929 – 15 stycznia WSM rejestruje Społeczne Przedsiębiorstwo Budowlane – spółdzielnię osób prawnych – jako centralę gospodarczą dla budownictwa domów spółdzielczych i związkowych. WSM zakłada też własną pracownię architektoniczną
  - o Powstaje Polskie Towarzystwo Reformy Mieszkaniowej
- 1931 – W czerwcu Zjazd Organizacyjny powołuje Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych i Budowlano-Mieszkaniowych w Polsce
- 1932 – W czerwcu Związek Rewizyjny SM i BM otrzymuje od Państwowej Rady Spółdzielczej prawo rewizji
  - o Rząd wstrzymuje z powodu kryzysu kredytowanie budownictwa spółdzielczego

- 1934 – 23 lutego – Ustawa nowelizująca zapisy Ustawy z 1920 r. i rozszerzająca uprawnienia Państwowej Rady Spółdzielczej. Otrzymuje ona prawo opiniowania wniosków o celowości zakładania spółdzielni. Ustawa zobowiązuje PRS do integrowania całego ruchu spółdzielczego
  - Powstaje Związek Spółdzielni i Zrzeszeń Pracowniczych, przekształcony ze Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych i Budowlano-Mieszkaniowych. Prezesem zostaje Teodor Toeplitz
  - Komitet Ekonomiczny Rady Ministrów RP powołuje spółki z o.o.; jej udziałowcy to: Bank Gospodarstwa Krajowego, Fundusz Pracy, Zakład Ubezpieczeń Społecznych i Dyrekcja Lasów Państwowych
- 1937 – I Ogólnopolski Kongres Mieszkaniowy
- 1941 – 4 grudnia Niemcy likwidują Związek Spółdzielni i Zrzeszeń Pracowniczych

### Po II Wojnie Światowej

- 1945 – Przy Związku Rewizyjnym Spółdzielni RO powstaje Dział Spółdzielni mieszkaniowych
- 1946 – Powołanie (marzec) Spółdzielni Administracyjno-Mieszkaniowych (SAM). Ich statut opracował Związek Rewizyjny Spółdzielni RP
- 1948 – Sejm zatwierdza dekret o powołaniu Zakładu Osiedli Robotniczych (17.06)
  - Powołanie Centrali Spółdzielni Mieszkaniowych (CSM) z równoczesną likwidacją Działu Spółdzielni Mieszkaniowych przy Związku Rewizyjnym Spółdzielni RP
- 1950 – Prezydium Naczelnej Rady Spółdzielczej likwiduje (31.05) Centralę Spółdzielni Mieszkaniowych, przekazując jej agendy Centralnemu Związkowi Spółdzielczemu, w którym ma działać Biuro Spółdzielni Mieszkaniowych – pod kontrolą Komitetu do Spraw Spółdzielni Mieszkaniowych przy NRS
  - Upaństwowienie Społecznego Przedsiębiorstwa Budowlanego
- 1951 – Domy spółdzielcze zostają objęte publiczną gospodarką lokalami (ustawa z 26.02)
- Zakład Osiedli Robotniczych zostaje podporządkowany Ministerstwu Budownictwa Miast i Osiedli, jako Centralny Zarząd Budowy Miast i Osiedli ZOR. Przy Prezesie Rady Ministrów powołano Komitet ds. Urbanistyki i Architektury
- 1952 – Budownictwo spółdzielcze zostaje ponownie włączone do narodowego planu gospodarczego
- 1954 – Uchwała nr 269 Prezydium Rządu (08.05) w sprawie spółdzielni mieszkaniowych, powołująca Spółdzielcze Zrzeszenie Budowy Domów Jednorodzinnych (SZBDJ)
- Dekret o wyłączeniu spod publicznej gospodarki lokalami domów budowanych przez SZBDJ (25.06)
- 1955 – Centralny Zarząd Budowy Miast i Osiedli ZOR zostaje podporządkowany Ministerstwu Gospodarki Komunalnej (w roku 1957 ZOR przekształcono w Departament Inwestycji Mieszkaniowych w tymże ministerstwie)

- 1956 – 28—29 grudnia Krajowy Zjazd Delegatów Spółdzielni Mieszkaniowych. Powołanie Związku Spółdzielni Mieszkaniowych – w roku 1961 przekształconego w Centralny Związek Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego
  - 1957 – 15 marca – wychodzi Uchwała nr 81 Rady Ministrów o pomocy państwa dla budownictwa mieszkaniowego ze środków własnych ludności. Prezydium rad narodowych zobowiązano do popierania budownictwa. Początek tworzenia się nowych spółdzielni
    - Uchwała nr 67 o reaktywowaniu Społecznego Przedsiębiorstwa Budowlanego
    - Wyłączenie spod publicznej gospodarki lokalami domów i lokali w budynkach spółdzielni mieszkaniowych
    - Powołanie przy oddziałach Związku Spółdzielni Mieszkaniowych zespołów rzeczoznawców, oceniających dokumentację projektów inwestycyjnych
    - 1 lipca Krajowy Zjazd Przedstawicieli Centralnych Organizacji Spółdzielczych. Uchwała programowa Zjazdu przypomina, że w spółdzielczości obowiązuje zasada otwartego członkostwa
    - Włączenie Centralnego Zarządu Budowy Miast i Osiedli ZOR do Ministerstwa Gospodarki Komunalnej
  - 1958 – 15 marca – Uchwała nr 59 Rady Ministrów o dodatkowej pomocy państwa dla spółdzielni budownictwa mieszkaniowego poprzez zakładowe fundusze mieszkaniowe. Wprowadza też zasadę, że lokal spółdzielczy można zbyć dopiero po 5-letnim w nim zamieszkaniu
    - Uchwała nr 139 Rady Ministrów (06.05) o stworzeniu miejskich i powiatowych funduszy mieszkaniowych
  - 1959 – 25—26 kwietnia – II Krajowy Zjazd Delegatów Spółdzielni Mieszkaniowych
- 1960 – Organizowanie Zakładów Usług Inwestycyjnych, działając na rzecz spółdzielni mieszkaniowych
- Upaństwowienie Społecznego Przedsiębiorstwa Budowlanego (01.07)
- 1961 – 17 lutego – Ustawa o Spółdzielniach i ich związkach
    - Przejęcie przez CZSBM Spółdzielczego Przedsiębiorstwa Projektowania i przekształcenie go w Zakład Projektowania i Usług Inwestycyjnych Inwestprojekt
    - 19 września Uchwała CZSBM regulująca zasady zasiedlania mieszkań spółdzielczych (M-1 dla jednej osoby, M-2 dla dwóch itd.)
  - 1962 – 7 sierpnia – Prezes Rady Ministrów wydaje zarządzenie o realizacji tzw. budownictwa oszczędnego
  - 1964 – 12 listopada – Uchwała nr 22 CZSBM o organizowaniu spółdzielni powiatowych
  - 1965 – 22 maja Rada Ministrów podejmuje uchwały o dalszym rozwoju budownictwa spółdzielczego. Normuje szczegółowo: zasady przydziału mieszkań, sprawy zakładowych funduszy mieszkaniowych, oszczędzania na mieszkaniowych książeczkach oszczędnościowych PKO, gwarancje kredytów bankowych na uzupełnianie wkładów w spółdzielniach, zasady realizacji budownictwa

mieszkaniowego przez zakłady pracy i rady narodowe, zasady planowania, finansowania oraz realizacji urządzeń towarzyszących w uspołecznionym miejskim budownictwie mieszkaniowym, pomoc państwa przy budowie przez osoby fizyczne domów jednorodzinnych i lokali w małych domach mieszkalnych

- 22 maja Uchwała nr 122 Rady Ministrów wprowadza instytucję kandydata na członka spółdzielni mieszkaniowej oraz budowę mieszkań o dwóch standardach: podstawowym i wyższym
- 18 grudnia Uchwała Rady Ministrów o odszkodowaniach dla spółdzielczości mieszkaniowej
- 1966 – Zaczyna wzrastać średnia powierzchnia mieszkań
- 1967 – 21—23 października – V Krajowy Zjazd Delegatów Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego uchwała program rozwoju spółdzielczości na lata 1968-72, uwzględniając szczególnie poprawę wartości użytkowej mieszkań
- 1968 – Rozpoczyna się wyposażanie mieszkań w dodatkowe urządzenia, m.in. w typowe meble wbudowane
  - W Warszawie zostaje powołana Stołeczna Dyrekcja Inwestycji Spółdzielczych
- 1969 – Uchwała nr 12 Rady CZSBM o organizacyjnym uporządkowaniu sieci spółdzielni mieszkaniowych na terenie całego kraju (16.07)
  - Uchwała nr 22 Rady CZSBM o tworzeniu powiatowych spółdzielni mieszkaniowych (12.11)
  - Uchwała nr 23 Rady CZSBM o decentralizacji zarządzania osiedlami w ramach wprowadzanej w życie od roku 1968 nowej struktury organizacyjnej polskiej spółdzielczości mieszkaniowej (29.12)
- 1970 – Liczba członków spółdzielni mieszkaniowych wszystkich typów osiąga 1 milion
- 1971 – 10 grudnia Rada Ministrów podejmuje uchwały nr 280 i 281 zobowiązujące spółdzielnie do oddawania części mieszkań do dyspozycji rad narodowych oraz dla osób wykwaterowanych z budynków zagrożonych. Uchwała nr 281 obniża wkłady budowlane członków spółdzielni, co prowadzi do powstawania jednego rodzaju spółdzielni: lokatorsko-własnościowych
- 1972 – 19—20 lutego – VI Krajowy Zjazd Delegatów Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego. Stworzono centralny rejestr kandydatów na członków spółdzielni
- 1975 – Uchwała nr 13 Rady CZSBM powołująca wojewódzkie spółdzielnie mieszkaniowe (26.06)
- 1980 – Zarząd i Rada CZSBM wystosowują do Prezesa Rady Ministrów Memoriał domagający się określenia zależności między państwem a spółdzielczością mieszkaniową
- 1981 – Uchwała nr 22 CZSBM legalizująca tworzenie małych spółdzielni mieszkaniowych (06.04)
  - List otwarty CZSBM do Sejmu i Rządu PRL określający stanowisko spółdzielczości wobec prowadzonej przez państwo polityki mieszkaniowej
  - 12—14 grudnia – VIII Krajowy Zjazd Delegatów Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego. Zjazd przerwany z powodu wprowadzenia (13.12) stanu wojennego. Druga tura Zjazdu odbyła się 27—28 listopada 1982

- 1982 – Za organ spółdzielni uznano zebranie grup członkowskich
  - 16 września wchodzi w życie Ustawa – prawo spółdzielcze. Potwierdza, że spółdzielczość mieszkaniowa ma zaspokajać potrzeby swoich członków i ich rodzin, a nie wszystkich mieszkańców miast
- 1983 – 10 stycznia Zarząd CZSBM podejmuje uchwałę o tworzeniu Spółdzielczych Przedsiębiorstw Budowlanych (SPB)
- 1990 – Ustawa o zmianach w organizacji spółdzielczości w Polsce likwiduje stare struktury organizacyjne, ogranicza jednak tworzenie związków
- 1991—92 – Powstają pierwsze związki i organizacje spółdzielcze na zasadzie dobrowolnej przynależności
- Bibliografia
- Kazimierz Boczar Spółdzielczość PWE 1969
- Zofia Chyra-Rolicz Stanisław Tołwiński PWN 1987
- roczniki miesięcznika Domy Spółdzielcze 1980—2001
- Witold Kasperski Spółdzielczość mieszkaniowa w Polsce 1957—1961 SIB 1963
- Witold Kasperski Problemy spółdzielczości mieszkaniowej 1956—70 ZW CRS 1971
- Felicja Kędziorek Nurty społeczno-gospodarcze w polskim ruchu spółdzielczym w latach 1918—1939 ZW CRS 1971
- Hanna Kulesza Prognoza mieszkaniowa do roku 2001. Uwarunkowania społeczne i ekonomiczne Synteza 2001
- Andrzej Maliszewski Ewolucja myśli i społeczno-ekonomiczna rola spółdzielczości mieszkaniowej w Polsce
- Roczniki statystyczne GUS 1988—1999
- Bohdan Saar Spółdzielcze budownictwo mieszkaniowe w Polsce ZW CRS 1967
- Adam Stefaniak Prawo spółdzielcze oraz Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz, orzecznictwo, skorowidz OW Anna Wilanowska 2001
- Zuzanna Śliwa Dzieje siedzib polskich ANTA 2000
- Jerzy Zapart Polityka mieszkaniowa w Polsce AE Wrocław
- pod red. Stefana Ingłota Zarys historii polskiego ruchu spółdzielczego SIB 1966