

Z historii światowej spółdzielczości mieszkaniowej (2)

Historia powstania Spółdzielni Mieszkaniowych w Polsce

Idea Spółdzielni powstała z początkiem XIX wieku w Ameryce Północnej. Do Polski, będącej wtedy pod zaborami, dotarła w latach 90. XIX wieku. Miastem – kolebką Spółdzielni stał się Poznań (Towarzystwo Pomoc – Spółka Budowlana), a następnie Bydgoszcz. W Poznaniu w sprawy tworzenia Spółdzielni zaangażowani byli m.in. Stefan Cegielski i Helena Modrzejewska. Wkrótce, w latach 1904 – 1924, powstało ponad 20 Spółdzielni Mieszkaniowych m.in. w Grudziądzu, Lesznie, Inowrocławiu, Gnieźnie, Chorzowie, Krakowie.

W tym okresie powstawały różne organizacje, mające na celu wspieranie budownictwa mieszkaniowego m.in. Spółdzielnia Budowlana Polskich Urzędników Państwowych w Poznaniu (1900 r.), Powszechne Towarzystwo Budowy Tanich Domów Mieszkalnych i Domów Robotniczych w Krakowie (1907 r.), Towarzystwo Budowlane Urzędniczek Poczтовых w Krakowie, Towarzystwo Własnych Mieszkań Nasz Dach w Łodzi(1913 r.), Towarzystwo Mieszkań Stałych i Przedmieść Ogrodów w Warszawie.

Jednak największego znaczenia nabrała utworzona w 1920 r. Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa, której rozkwit nastąpił w latach 1926 – 1939. W 1921 r. powstała w Warszawie Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa Własna Siedziba .



arch. arch. B.S. Brukalscy - domy mieszkalne VII Kolonii WSM na Żoliborzu 1930r.
[P. Trzeciak "Przygody architektury XX wieku" , foto str. 160]



arch. arch. B. Lachert, J. Szanajca - dom mieszkalny w Warszawie 1929r.
[P. Trzeciak "Przygody architektury XX wieku" , foto str. 160]



arch. J. Szanajca – Dom mieszkalny ZUS-u w Warszawie 1936
 [P. Trzeciak “Przygody architektury XX wieku” , foto str. 162]

W okresie międzywojennym istniały 2 formy Spółdzielni mieszkaniowych:

- lokatorskie ,
- własnościowe, budowlano-mieszkaniowe.

Różniły się one zarówno formą własności, jak i wielkością lokali, infrastrukturą oraz przynależnością społeczną Członków, przy czym w tych drugich mieszkania były własnością zbywalną właścicieli, którzy wywodzili się m.in. z grona rzemieślników, kupców, urzędników, nauczycieli, wojskowych.

Zahamowanie budownictwa mieszkaniowego nastąpiło w okresie wielkiego światowego kryzysu gospodarczego, lecz po 1936 r. rozpoczął się jego ponowny rozwój, przerwany wybuchem II wojny światowej. Tuż przed jej wybuchem w Spółdzielniach było zrzeszonych ok. 10 000 Członków.

W sierpniu 1919 r. Sejm RP ogłosił ustawę o Państwowym Funduszu Budowlanym. W październiku 1920 r. ukazała się Ustawa o Spółdzielniach, która określiła ich założenia, ramy organizacyjne, obowiązki i powinności, z których wiele funkcjonuje do dnia dzisiejszego. W roku 1931 powstał Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych.

Państwowy Fundusz Budowlany umożliwił uzyskiwanie na budowę mieszkań długoterminowych kredytów sięgających nawet 80 - 95% kosztów budowy. Dzięki temu, na przestrzeni 15 lat, wybudowano ok. 96 000 mieszkań w sytuacji, gdy szacowano, że 38 tys. mieszkańców mieszkało w ilości po 9 os./ izbę, a kolejny milion mieszkańców – po 5 os./ izbę, co było szczególnie zauważalne w rozwijających się aglomeracjach przemysłowych.

Okres powojennej odbudowy był niezwykle trudny. Z zasobów Spółdzielni pozostało ok. 25%, a spośród 192 Spółdzielni pozostały 73. W roku 1951 Spółdzielniom Mieszkaniowym odebrano prawo dysponowania mieszkaniami spółdzielczymi. Już wcześniej, w obliczu braku mieszkań, domy spółdzielcze zasiedlano lokatorami nie będącymi Członkami Spółdzielni, a Spółdzielnie pozbawiono możliwości pobierania kredytów i zakupu materiałów budowlanych po cenach hurtowych. Państwowe przedsiębiorstwa budowlane unikały prowadzenia spółdzielczych budów. Spółdzielnie traktowano jak prywatnych przedsiębiorców, negatywnie postrzeganych przez nowe polskie władze.



Brak mieszkań sprawił jednakże , że rok 1956 stał się przełomowym i w tej dziedzinie. Utworzono Spółdzielczy Fundusz Budowlany, Społeczne Przedsiębiorstwo Budowlane i Bank Spółdzielczy, a w 1957 r. ukazała się Uchwała Rady Ministrów o pomocy państwa dla budownictwa mieszkaniowego, realizowanego ze środków własnych Członków.

2 poł. lat 50. i początek lat 60. XX wieku przyniosły zmianę polityki państwa w stosunku do spółdzielczości. Opracowano normatywy powierzchni mieszkań i zasady budowy małych tzw. "gomułkowskich", mieszkań. Wprowadzono 2 standardy budowlane: podstawowy i wyższy, przy czym dla tego drugiego ustalono niekorzystne warunki kredytowania budowy oraz o 15 lat krótszy okres ich spłaty. Zróżnicowano również warunki kredytowania Spółdzielni Mieszkaniowych i Budowlano-Mieszkaniowych i po 20 latach od zakończenia wojny liczba Spółdzielni zwiększyła się do ponad 1130. W chwili obecnej w Polsce istnieje około 3000 spółdzielni mieszkaniowych.