

# Wasielewski, Rajmund

---

## Problemy spółdzielczości mieszkaniowej w woj. warszawskim

---

Notatki Płockie 13/2-46, 12-14

---

1968

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej [bazhum.muzhp.pl](http://bazhum.muzhp.pl), gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych oraz w kolekcji mazowieckich czasopism regionalnych [mazowsze.hist.pl](http://mazowsze.hist.pl).

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

prawie warunków sanitarnych, w podnoszeniu estetyki i wyglądu naszych miast. W r. 1967 w konkursie tym brała udział rekordowa liczba 49 miast (w r. 1966 — 34 miasta). Czołowe miejsca i nagrody zdobyły następujące miasta: Ryki, Otwock, Ostrów Mazowiecka, Kaluszyn, Brwinów.

W roku 1968 konieczne jest dalsze zwiększenie roli planów porządkowania i konkursu czystości w procesie przeobrażania miast woj. warszawskiego. W konkursie czystości powinny wziąć udział wszystkie miasta.

Jednym z najtrudniejszych problemów jest rekonstrukcja miast, a szczególnie ich dzielnic śródmiejskich. Szybki rozwój gospodarczy zmusza do przekształcenia ich małomiasteczkowej, często nawet półwiejskiej zabudowy w nowoczesne, funkcjonalnie prawidłowe organizmy miejskie. Wprowadzić większość dotychczasowych opracowań i decyzji w zakresie planowania przestrzennego była podporządkowana pryncypialnej zasadzie szybkiego przekształcania i rekonstrukcji miast, tym niemniej wyników osiągniętych dotychczas nie można jeszcze uznać za zadawalające. W związku z tym już w roku bieżącym zostaną opracowane szczegółowe programy rekonstrukcji miast, które mają być realizowane w planie 5-letnim 1971—75. Będą one uwzględniały m. in. problemy przebudowy śródmieści, efektywność i koordynację nowych inwestycji, kolejność realizacji nowych inwestycji itp. tak, aby można było wykorzystać ten program w jak największym stopniu przy ustalaniu planu inwestycyjnego 1971—75 dla województwa i dla poszczególnych miast. Prace przy sporządzaniu programów rekonstrukcji miast będą prowadzone przez jednostki PWRN przy współudziale zainteresowanych prezydentów miejskich rad narodowych.

Ustawa z r. 1966 o ochronie użytków rolnych nakłada obowiązek weryfikacji opracowanych planów urbanistycznych z punktu widzenia maksymalnej ochrony terenów, mających dużą wartość dla rolnictwa. Weryfikacja ta ma być przeprowadzana do końca 1969 r.

W woj. warszawskim utworzony został Zespół do spraw ochrony użytków rolnych, pod kierownictwem wiceprzewodniczącego Prezydium WRN. Dotychczas przeprowadzono weryfikację 24 miast, w których występowały najtrudniejsze problemy i kolizje pomiędzy programem nowych inwestycji a strukturą użytków rolnych. W wyniku działalności Zespołu wprowadzono szereg korekt do zatwierdzonych planów miast, godząc interesy inwestorów z interesami rolnictwa. W r. 1968 zostanie przeprowadzona weryfikacja planów urbanistycznych dla dalszych 20—25 miast. Ostatnia grupa 20 planów zostanie poddana weryfikacji w r. 1969.

Charakterystyczną cechą miast woj. warszawskiego jest duży procent zabudowy indywidualnej. W większości miast zabudowa ta jest rozrzucona chaotycznie na dużych obszarach. Równocześnie występują tendencje do dalszego rozprzestrzeniania się budownictwa jednorodzinnego przy pozostawianiu wewnątrz istniejących osiedli dużych rezerw terenowych. Celem przeciwdziałania tym tendencjom PWRN, w oparciu o ustawę z 1958 o budownictwie jednorodzinym w miastach, wydzieliło w r. 1959 tereny przeznaczone w pierwszej kolejności pod zabudowę indywidualną.

Tereny te zostały wyznaczone w 58 miastach i osiedlach i obejmują ponad 2.309 ha, co stanowi ok. 25.000 działek, w tym ponad 15.000 działek wolnych do zabudowy. Dokumentację geodezyjną, umożliwiającą parcelację i zabudowę posiada dotychczas zaledwie 500 ha wyznaczonych terenów. Dokumentacja geodezyjna dla dalszych 600 ha znajduje się w opracowaniu. Szczególnie wolno posuwają się te prace w miastach Warszawskiego Zespołu Miejskiego, a więc tam, gdzie problemy żywiłowej urbanizacji terenów występują najostrzej. W związku z tym w r. 1968 prezydium miejskich rad narodowych winny wpłynąć na przyspieszenie tempa przygotowywania dokumentacji urbanistycznej i geodezyjnej dla wyznaczonych terenów.

RAJMUND WASIELEWSKI

## PROBLEMY SPÓŁDZIELCZOŚCI MIESZKANIOWEJ W WOJ. WARSZAWSKIM

Dla pełnej oceny działalności spółdzielczości mieszkaniowej naszego województwa konieczna jest krótka charakterystyka jej rozwoju. Należy stwierdzić, że spółdzielczość mieszkaniowa w województwie warszawskim nie posiada takich długoletnich tradycji, jak w woj. poznańskim, katowickim lub m. st. Warszawie.

Przed wojną na terenie województwa istniały tylko dwie spółdzielnie (w Siedlcach) eksploatujące dwa niewielkie budynki. W pierwszych latach powojennych do 1950 r. nie zorganizowano żadnej nowej spółdzielni, dopiero w la-

tach 1952—1956 powstały 22 spółdzielnie Budowlano-Mieszkaniowe i 4 Zrzeszenia Budowy Domów Jednorodzinnych. Spółdzielnie te zlokalizowane były w miejscowościach podwarszawskich i budowały wyłącznie domy jednorodzinne. Większość tych spółdzielni po zrealizowaniu swoich programów, uległo likwidacji.

Zasadniczy rozwój spółdzielczości mieszkaniowej, obliczony na zaspokojenie potrzeb szerszego kręgu społeczeństwa, rozpoczął się od 1958 r. Na przełomie lat 1958—60 powstały 62 nowe spółdzielnie, w tym 41 spółdzielni typu

lokatorskiego. Ta forma budownictwa spółdzielczego była najintensywniej rozwijana, jako najlepsza i najdostępniejsza forma rozwiązywania trudności mieszkaniowych ludności województwa.

W 1966 r. Oddział Wojewódzki Centralnego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego, na polecenie Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej, opracował perspektywiczny plan rozwoju sieci spółdzielni, którymi objęte zostały wszystkie większe miasta województwa oraz niektóre miejscowości i osady. Plan sieci spółdzielczej ogólnie pokrywa się z zapotrzebowaniem społecznym, a korygowany jest tam, gdzie ze względu na deglomerację lub inne czynniki zachodzi ku temu konieczność.

W wyniku realizacji założonego planu w województwie naszym jest obecnie czynnych inwestycyjnie 66 spółdzielni, w tym 50 spółdzielni typu lokatorskiego. Widoczną tendencją, w powstaniu lub tworzeniu nowych spółdzielni jest ich lokalizacja w mniejszych miejscowościach i osiedlach, jak np.: Dęblin, Gąbin, Warka, Mszczonów, Legionowo, Łomianki, Chorzele, (filia spółdz. w Przasnyszu), Nasielsku i Raciążu. Jednocześnie zamierza się stworzyć spółdzielnie w Wyszogrodzie, Ostrówku, Baczkach i innych miejscowościach. Rozwój spółdzielczości mieszkaniowej budownictwa wieloblokowego w mniejszych miejscowościach i osadach uwarunkowany jest jednak istnieniem odpowiednio uzbrojonych terenów i zabezpieczeniem mocy przerobowej w przedsiębiorstwach budowlanych. Mimo bardzo szybkiego wzrostu tempa budownictwa spółdzielczego, które ma zapewnić przekazanie spółdzielcom województwa w obecnym planie 5-letnim 58.000 izb, tj. 3,5 krotnie więcej niż w latach 1961—1963, nie zostaną zaspokojone wszystkie potrzeby spółdzielców. Na koniec grudnia 1967 r. było zarejestrowanych w spółdzielniach 43,108 członków i kandydatów, lecz większa ich część otrzyma mieszkania dopiero w następnej pięciolatce.

**W latach 1966—1967 przekazano członkom spółdzielni 6.430 mieszkań o 17.800 izbach i 267 tys. m. kw. powierzchni przy wykorzystaniu 743,1 mln złotych. W roku 1968 przewiduje się wybudowanie 4.844 mieszkań o powierzchni 197.200 m. kw. i 13.571 izbach przy zaangażowaniu nakładów w wys. 470.560.**

W planie na 1968 r. udział poszczególnych form budownictwa spółdzielczego jest następujący:

- budownictwo powszechne 9.363 izb, tj. 69%,
- budownictwo zakładowe 829 izb, tj. 6,1%,
- budownictwo resortowe 3.379 izb, tj. 21,9%.

W niedostatecznym stopniu jest rozwijane budownictwo wielorodzinne spółdzielni własnościowych, w których wkład własny członka wynosi co najmniej 50 proc. kosztów budowy, co ułatwia akumulację środków ludności na finansowanie budownictwa spółdzielczego. W 1967 r. udział tego budownictwa w stosunku do całości budownictwa spółdzielczego w województwie

był minimalny. Przewiduje się jednak jego wzrost do około 6,0 proc. w 1970 r. z tendencją dalszego zwiększenia w latach 1970—1975. Zamierzenia te mogą być spełnione przy odpowiedniej pomocy prezydiów powiatowych rad narodowych, które przez zapewnienie atrakcyjnych terenów i szybszego wykonawstwa ułatwią rozwijanie się tego rodzaju budownictwa.

Spółdzielcze Zrzeszenia Budowy Domów Jednorodzinnych budujące głównie na terenach nieuzbrojonych lub tam, gdzie nie docierają państwowe przedsiębiorstwa budowlane, wykonały w 1967 r. około 25 proc. planu. Ta forma budownictwa spółdzielczego, mimo że napotyka na duże trudności w swojej działalności inwestycyjnej (brak wykonawców, duży wkład własny), jest często jedynym sposobem wejścia spółdzielczości na nowe tereny.

W latach 1970—1975 przewidujemy dwukrotne zwiększenie budownictwa spółdzielczego. Jego główny przyrost koncentrować się będzie w podregionach odległych od Warszawy i obejmie szereg mniejszych osiedli i miejscowości, w których obecnie nie działają spółdzielnie mieszkaniowe.

Wyznaczono już tereny pod budownictwo spółdzielcze na lata 1970—1975, istnieje jednak obawa, że niektóre z nich będą musiały ulec korekcie ze względu na istniejącą, gęstą zabudowę o dobrym stanie technicznym. Te tereny, na których może być lokalizowane budownictwo mieszkaniowe w przyszłej pięciolatce, a które nie posiadają odpowiedniego uzbrojenia, już teraz winny być odpowiednio przygotowywane do tego celu. Wydaje się też słuszne, aby te prezydium rad narodowych, które chcą rozwijać na swoim terenie budownictwo spółdzielcze, już obecnie przewidziały odpowiednie lokalizacje dla spółdzielczości i ograniczyły wydawanie pozwoleń na budownictwo indywidualne na tych terenach.

Szczególną uwagę w 1968 r. i w latach następnych przywiązywać będzie spółdzielczość do podniesienia wartości użytkowej mieszkań. Do roku 1970 poprawa ta może nastąpić tylko w granicach obowiązujących normatywów, przez maksymalną eliminację budynków złych, o ciemnych kuchniach i przejściowych pokojach, przez takie projektowanie łazienek i przedpokoi, aby zmieściła się pralka oraz wiszak lub szafa wbudowana na ubrania, wreszcie przez eliminację kuchni oświetlonych przez wąską szparę pod sufitem, co zmusza użytkowników do stałego korzystania ze światła elektrycznego. Nieraz dzięki nieznacznemu przesunięciu drzwi, okien, grzejników lub kontaktów wewnątrz pomieszczeń można polepszyć ustawność pokoi. Dążyć się będzie do częstszego stosowania szaf wbudowanych i obudowy kuchen, które będą przekazywane użytkownikowi wraz z mieszkaniem, a których koszt może być rozłożony na szereg lat.

Problemem wymagającym współdziałania spółdzielni i rady narodowej jest kwestia przy-

działu mieszkań. Tryb przydzielania mieszkań unormowany jest uchwałami Nr 122 i 123 Rady Ministrów z 22 maja 1965 r., a potem w szczegółowych przepisach wewnątrzspółdzielczych. Spółdzielnie są obowiązane do określenia swemu członkowi terminu przydziału mieszkania, który wynika z perspektywnego planu inwestycyjnego. Do terminu tego spółdzielcy przywiązują dużą wagę, a sama spółdzielnia stara się go dotrzymać.

Nad prawidłowym rozdziałem mieszkań czuwają przydziały rad narodowych poprzez komisje koordynacji rozdziału mieszkań. Komisje te, jako organ społeczny, pomagają zarządom spółdzielni w prawidłowym opracowaniu list i ich prawidłowym spełnianiu. Funkcja ta jest tym ważniejsza, że z powodu coraz częstszego ograniczania stażu kandydackiego lub jego całkowitego zniesienia następuje zwiększony napływ członków do spółdzielni. Rady narodowe mają w swojej dyspozycji 5 proc. rocznego przydziału mieszkań, a w niektórych przypadkach — ze względu na ważne potrzeby — wielkość ta może dojść do 10 proc. W rzadkich wypadkach, gdy rady narodowe występują o zwiększenie tego procentu, spółdzielnie popadają w kłopotliwą sytuację, nie mogąc wywiązać się z przyjętych zobowiązań wobec własnych członków.

**W działalności spółdzielczości duże znaczenie odgrywa działalność organów samorządowych, tj. zarządów i rad spółdzielni. Rady Spółdzielni są organami wyłącznie społecznymi, a w dużej części spółdzielnie i członkowie zarządów pracują również społecznie. We wszystkich przypadkach, gdy istnieje bezpośredni związek między dobrą pracą zarządu i rady spółdzielni a wynikami ekonomicznymi działalności spółdzielni,**

**gdzie praca aktywu społecznego wyraża się w czystości, zadbaniu osiedla, w organizacji wypoczynku i zabaw dla dzieci, potrzebna jest pomoc i opieka rad narodowych nad prawidłową działalnością spółdzielni.**

Wskazane jest, by niektóre dobrze działające samorządy spółdzielcze otrzymały od prezydów rad narodowych uprawnienia, jakie posiadają komitety blokowe, co podniosłoby ich autorytet i uprościło ogólną strukturę samorządu ludności. W celu usprawnienia prac samorządów osiedlowych dobrze byłoby przekazywać poszczególne budynki rad narodowych, stojące w otoczeniu budynków spółdzielczych — spółdzielniom. Mogłyby one wtedy objąć swoją działalnością cały teren, zajmując się sadzeniem drzew i krzewów, tworzeniem placów zabaw dla dzieci itp.

**Duże osiągnięcia mają spółdzielnie w działalności społeczno-wychowawczej i kulturalno-oświatowej.** Współpracują one z ZHP, TPD, TKKF, LOK, z organizacjami gospodarczymi jak ZSS „Społem”, Zw. Zaw. i zakładami pracy we wspólnym urzędzeniu i prowadzeniu świetlic dla dzieci oraz pomieszczeń do wypoczynku i kulturalnej rozrywki dla dorosłych. Jednocześnie dąży się, aby przy pomocy odpowiednich wydziałów kultury i oświaty rad narodowych objąć opieką nie tylko dzieci osiedla spółdzielczego, lecz także i dzieci spoza niego.

Stosunki między spółdzielczością a radami narodowymi układają się w zasadzie dobrze. Wśród rad narodowych poszczególnych miast i osiedli wyróżnić jednak należy takie miasta jak Wyszki, Pruszków, Sierpc, Gostynin, Przasnysz, które dokładają wszelkich starań, aby ułatwić rozwój spółdzielczości na swoim terenie.

WŁADYSŁAW NAWARA

## GOSPODARKA KOMUNALNA I MIESZKANIOWA W LATACH 1967 – 1968

Wykonanie zadań w podstawowych kierunkach działalności, a więc w zakresie produkcji i usług kapitalnych i bieżących, remontów budynków mieszkalnych, znaczne przekroczenia planu remontów kapitalnych urzędzeń komunalnych, nakłady, które wzrosły z pierwotnie planowanych w wys. 52,2 do 144,4 mln zł (dzięki zwiększeniu środków na te cele przez rady narodowe z nadwyżek budżetowych i dotacji resortu) — umożliwiło w efekcie wykonanie w 1967 roku po raz pierwszy od lat wojewódzkiego planu MPRB. Nie wszystkie przedsiębiorstwa pracowały jednak równomiernie. **Dobre wyniki osiągnęły MPRB Siedlce, Ciechanów, Mława, Żyrardów, Płock, Pułtusk, ale już Ryki, Sierpc, Maków Maz., Otwock, Ostrołęka, Mińsk Maz. i Pruszków planów swych nie wykonały.**

W okresie tym odnotowano również rozwój wykonawstwa systemem gospodarczym. Liczba grup i ekip remontowych wzrosła do 28, tj. o 7 jednostek, a wykonawstwo remontów w tym systemie w porównaniu z 1966 r. wzrosło aż o 17 proc.

Rozpoczęliśmy realizację szerokiego programu budowy zaplecza techniczno-magazynowego dla naszego wykonawstwa. Program ten obejmuje budowę 15 baz MPRB, w tym 4 z funduszu aktywizacji małych miast (Płońsk, Sierpc, Ryki, Maków Maz.). Zakończymy w br. budowę zaplecza dla 8 działających w województwie ZBM i 15 zakładów gospodarki mieszkaniowej. Kontynuujemy budowę bazy dla MPA w Płocku i MPGK w Ursusie.

Wybudowaliśmy w r. ub. 2 bazy dystrybucji gazu bezprzewodowego (Płońsk, Ostrołęka).