

Pytlak, Mariola

Grodziska Spółdzielnia Mieszkaniowa (1958-2008)

Rocznik Żyrardowski 8, 425-466

2010

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, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych oraz w kolekcji mazowieckich czasopism regionalnych mazowsze.hist.pl.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

Mariola Pytlak

Grodziska Spółdzielnia Mieszkaniowa (1958–2008)

Streszczenie

Narodzona w XIX w Anglii spółdzielczość mieszkaniowa przechodziła wiele metamorfoz. Jak w innych krajach, także w Polsce program działania spółdzielni obejmował budowę tanich mieszkań w domach wielorodzinnych oraz mieszkań tzw. społecznie najpotrzebniejszych, wyposażonych w podstawowe urządzenia sanitarne i konieczne wygody. W PRL głównym celem spółdzielczości okazała się realizacja zadań partii, a miejsce społecznych inicjatyw zajęła centralizacja władzy i nacjonalizacja majątku. Późniejsza demokratyzacja i sprywatyzowanie majątku nastąpiło po dokonanej w kraju transformacji ustrojowej i gospodarczej.

Artykuł ukazuje rozwój Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej na przestrzeni 50 lat jej istnienia. Uwzględnione zostały przy tym ogólne uwarunkowania prawno-ustrojowe spółdzielczości mieszkaniowej w Polsce oraz czynniki o charakterze lokalnym. Na ich tle pokazane zostały przemiany w dynamice rozwoju budownictwa spółdzielczego na terenie Grodziska Mazowieckiego. Określone zostały również kierunki napływu nowych mieszkańców miasta. Na podstawie dokonanej analizy stwierdzono, że Grodziska Spółdzielnia Mieszkaniowa jest podmiotem realizującym lokalną politykę mieszkaniową. W ciągu półwiecza swojego istnienia nie tylko wpłynęła na przekształcenie przestrzeni miasta i dostarczyła nowych mieszkań, ale stała się jednym z ważniejszych czynników wpływających na podwyższanie standardu życia w mieście i jego rozwój demograficzny.

Wstęp

Spółdzielczość budowlana jako ruch społeczno-gospodarczy w formie spółek akcyjnych narodziła się w Anglii, gdzie w 1836 roku wydano pierwszą ustawę o spółdzielniach budowlanych¹. Ponieważ sprawa mieszkaniowa stawała się coraz ważniejszym zagadnieniem społecznym w miastach

¹ T. Rękas, *Z kart historii Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej*, „Rocznik Otwocki” t. III, Otwock 1996, s. 20–33.

i centrach fabrycznych w 1865 roku, sprawa spółdzielni budowlanych stała się przedmiotem obrad na zjeździe powszechnego związku niemieckich spółdzielni zarobkowych i gospodarczych w Szczecinie. W ciągu kilku lat narodziło się przeszło 70 spółdzielni – upadły one niestety podczas kryzysu przemysłowego w 1873 roku. Nowe ożywienie nastąpiło dopiero po zmianie ustawy spółdzielczej w 1888 roku, dopuszczającej odpowiedzialność ograniczoną. Już wkrótce, bo w 1890 roku powstała pierwsza na ziemiach polskich Spółdzielnia Budowlana „Pomoc” w Poznaniu. Spółdzielczość budowlana opierała się na tzw. samopomocy. Oznaczało to, że dla każdej rodziny budowano wspólnie oddzielny dom i odsprzedawano go członkowi na wyłączną własność za sumę amortyzowaną terminowymi spłatami rozłożonymi na wiele rat. System ten nie rozwiązywał jednak problemów mieszkań urzędniczych i robotniczych². Na początku XIX wieku narodził się nowy typ spółdzielczości, nazwany spółdzielczością mieszkaniową. Domy wybudowane w tym systemie pozostawały własnością spółdzielni mieszkaniowej, a członkowie otrzymywali mieszkania jako lokatorzy. Spółdzielnie takie powstawały głównie w większych miastach Górnego Śląska (Katowice 1906, Chorzów 1908, Lubliniec 1919), gdzie ze względów oszczędnościowych budowano domy wielomieszkaniowe. Pionierem zmian w spółdzielczości stała się założona w 1921 roku Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa i pierwszy w kraju model społecznego osiedla. Program działania obejmował budowę tanich mieszkań w domach wielorodzinnych oraz mieszkań tzw. społecznie najpotrzebniejszych (do 3 izb), wyposażonych w podstawowe urządzenia sanitarne i konieczne wygody³. Spółdzielcze budownictwo składało się z wolno stojących domów, a 300–400 mieszkań tworzyło kolonie mieszkaniowe z własną zielenią i placami zabaw dla dzieci oraz miejscami wypoczynku dla starszych. Osiedle tworzyło co najwyżej 1500 mieszkań i posiadało niezbędne usługi socjalne (szkoła, przedszkole, klub osiedlowy) i zespół usług z zakresu handlu, rzemiosła i żywienia zbiorowego⁴. Żywiotowy i chaotyczny rozwój spółdzielni mieszkaniowych zahamowany został przez ogólnoswiatowy kryzys gospodarczy. Dopiero w roku 1936 spółdzielczość mogła odrodzić się na nowo – jak się okazało jednak – na bardzo krótko⁵.

² Historia Chorzowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, <http://www.chsm.com.pl/historia>.

³ Przyjęto również zasadę, że do każdego mieszkania powinno mieć dostęp słońce i że nie będzie się budować mieszkań w suterynach i ciemnych oficynach.

⁴ Między rokiem 1918 a 1939. Osiedle wzór. <http://www.spoldzielniemieszkaniowe.pl/main/osiedle-wzor,174>.

⁵ Między rokiem 1918 a 1939. Nie tylko szklane domy, <http://www.spoldzielniemieszkaniowe.pl/>.

Spółdzielczość w PRL przechodziła wiele metamorfoz, jednak wspólnym ich elementem było podporządkowanie jej kierowniczej roli partii. Miejsce społecznych inicjatyw zajęła powojenna centralizacja władzy i nacjonalizacja majątku. Zniszczone podstawy spółdzielczości w wymiarze „oszczędnym” odtworzył J. Cyrankiewicz (Prezes Rady Ministrów) i W. Gomułka (I Sekretarz PZPR), a E. Gierek wprowadził „fabryki domów” i osiedla z prefabrykatów, nazwane na przełomie wieków „skansenami PRL”. Zapomniano o wzorcowych osiedlach i koncepcji Le Corbusiera – ojca blokowisk, który swoje „maszyny do mieszkania” stawiał wśród zieleni i wyposażał w place zabaw oraz ulice handlowo-usługowe. Jako odpowiedź na rosnące zapotrzebowanie na siłę roboczą intensywnie uprzemysławiającego się kraju pojawiły się wielkie zespoły mieszkaniowe – oddalone od miejsc pracy, bez zieleni, dogodnej komunikacji i obiektów usługowych.

Transformacja dokonana w Polsce spowodowała ponowną demokratyzację spółdzielni mieszkaniowych: majątek stanowi własność prywatną, członkowie mogą decydować o gospodarowaniu kosztami. W 1995 roku określone zostały wartości, którymi powinna kierować się spółdzielczość: samopomoc, demokracja, równość, sprawiedliwość, solidarność, uczciwość i odpowiedzialność społeczna. Spółdzielnia mieszkaniowa XXI wieku jest osobą prawną typu korporacyjnego, która zespołowo prowadzi działalność gospodarczą i niegospodarczą na rzecz swoich członków i środowiska lokalnego, w którym funkcjonuje. Obecnie obowiązujące prawo spółdzielcze, po wielokrotnych nowelizacjach, odeszło od przepisów bezwzględnie obowiązujących na rzecz umownych rozwiązań, określonych w statucie. Tym samym polskie prawo spółdzielcze stało się podobne do idei spółdzielczości i zasad opracowanych przez Międzynarodowy Związek Spółdzielczy na Kongresach w 1937 r. w Paryżu i w 1967 r. w Wiedniu⁶. Niestety jest to wolność prawnie ograniczona, poprzez nadzór administracyjny ministra nad działalnością spółdzielni jako podmiotu prywatnego. W roku 1990 zlikwidowano formy nadzoru instytucjonalnego nad działalnością wszystkich spółdzielni, uznając, że jest to sektor prywatny, w którym taki nadzór jest niedopuszczalny. W 2007 roku Trybunał Konstytucyjny uznał jednakże, że nadzór administracji rządowej nad spółdzielniami jest zgodny z Konstytucją. Oznacza to, że w czasach PRL-u dzięki ustanowieniu ograniczonego prawa własności „zabierano” niejako mieszkania członkom spółdzielni, w RP zabiera się im prawo decydowania o swoim majątku

⁶ *Zasady Spółdzielcze*, Stowarzyszenie WAMA-COOP (Stowarzyszenie na Rzecz Rozwoju Spółdzielczości i Przedsiębiorczości Lokalnej), <http://www.wamacoop.olsztyn.pl/zasady.html>.

ku⁷. Spółdzielnie XXI wieku działają w warunkach niestabilności prawa – ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych w ciągu ośmiu lat była sześciokrotnie nowelizowana przez parlament, siedmiokrotnie wydawane były orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego, który zdyskredytował 25 przepisów dotyczących funkcjonowania spółdzielni. Nieznane są również perspektywiczne plany ustawodawcy co do dalszych losów spółdzielczości mieszkaniowej, chociaż wydaje się, że dokonywane zmiany konsekwentnie zmierzają do jej zlikwidowania⁸.

1. Narodziny spółdzielni mieszkaniowej w Grodzisku Maz.

W wyniku zniszczeń wojennych liczba spółdzielni w Polsce zmniejszyła się o 61%, przestało istnieć ponad 75% zasobów mieszkaniowych. Przed spółdzielczością mieszkaniową stanęło trudne zadanie – zgodnie z planem trzyletnim należało odbudować to, co pozostało, by zapewnić członkom spółdzielni minimum warunków do życia w sytuacji, gdy w znacznej części mieszkań osiedlili się lokatorzy niebędący przed wojną członkami wspólnot. Oprócz istniejących przed wojną spółdzielni lokatorskich oraz budowlano-mieszkaniowych pojawiły się spółdzielnie administracyjno-mieszkaniowe, otrzymujące od władz miejskich domy przeznaczone do odbudowy. Powstało również zorganizowane na zasadach spółdzielczych Społeczne Przedsiębiorstwo Budowlane z oddziałami we wszystkich województwach. Niestety po roku 1948 ograniczono działalność istniejących spółdzielni do roli administratora posiadanych zasobów⁹, by w roku 1951 przejąć je i pozbawić praw do dysponowania mieszkaniem będącymi dotąd

⁷ Szerzej: *Kto idzie w zaparte*, wywiad z dr. R. Jajszczykiem, „Trybuna” z 11.08.2009 r.

⁸ Jeden z sędziów Trybunału Konstytucyjnego, B. Zdziennicki, w zdaniu odrębnym stwierdził, że w system samorządnej spółdzielczości wmontowane zostały mechanizmy samolikwidacji. Zob. *Ewolucja zasad funkcjonowania spółdzielczości mieszkaniowej w Polsce i jej skutki*, „Domy Spółdzielcze” nr 11/2007.

⁹ 17 czerwca 1948 roku Sejm zatwierdził dekret o powołaniu Zakładu Osiedli Robotniczych. Powołana została Centrala Spółdzielni Mieszkaniowych (CSM) powiązana z równoczesną likwidacją Działu Spółdzielni Mieszkaniowych przy Związku Rewizyjnym Spółdzielni RP. 31 maja 1950 Prezydium Naczelnej Rady Spółdzielczej zlikwidowało Centralę Spółdzielni Mieszkaniowych, przekazując jej agendy Centralnemu Związkowi Spółdzielczemu, w którym miało działać Biuro Spółdzielni Mieszkaniowych – pod kontrolą Komitetu do Spraw Spółdzielni Mieszkaniowych przy NRS. Upaństwowione zostało również Społeczne Przedsiębiorstwo Budowlane.

własnością wspólną członków. Domy spółdzielcze zostały objęte publiczną gospodarką lokalami, co dawało administracji państwowej prawo wprowadzania do lokali – na mocy nakazów kwaterunkowych – nowych lokatorów. Rok później budownictwo spółdzielcze ponownie włączono do narodowego planu gospodarczego, nie przyznając mu żadnej pomocy kredytowej. W 1954 roku wprowadzono nowy rodzaj spółdzielni – Spółdzielcze Zrzeszenie Budowy Domów Jednorodzinnych, działające według narzuconych z góry norm¹⁰. Po zmianach ustrojowych ruch spółdzielczy był nie tylko instrumentem zaspokajania planowanych ogólnie potrzeb społecznych, ale również narzędziem wykorzystywanym do kolektywizacji rolnictwa i niszczenia prywatnego handlu.

W 1957 r. prawnie przywrócono pomoc państwa dla budownictwa mieszkaniowego ze środków własnych ludności¹¹. Prezydium rad narodowych zobowiązano do popierania budownictwa, co dało podstawy do tworzenia się nowych spółdzielni¹². Wsparcie państwa wzmocniła tzw. nowa polityka mieszkaniowa, wspomagana przez kolejne uchwały dotyczące miejskich i powiatowych funduszy mieszkaniowych¹³, dodatkowej pomocy

¹⁰ Uchwała nr 269 Prezydium Rządu z dnia 8 maja 1954 r. w sprawie spółdzielni mieszkaniowych i zadań spółdzielczości w zakresie budownictwa mieszkaniowego (Monitor Polski 1954 nr 59 poz. 790). 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. Spółdzielnie obowiązywał zakaz kupowania po cenie hurtowej materiałów budowlanych, a państwowym przedsiębiorcom budowlanym nie wolno było przyjmować zleceń od „zrzeszeniowych prywaciarzy”. Jednocześnie powstała uchwała nr 270 Prezydium Rządu z dnia 8 maja 1954 r. w sprawie pomocy państwa dla indywidualnego budownictwa mieszkaniowego (M.P. 1954 nr 59 poz. 793).

¹¹ Uchwała nr 81 Rady Ministrów z dnia 15 marca 1957 r. w sprawie pomocy państwa dla budownictwa mieszkaniowego ze środków własnych ludności (M.P. 1957 nr 22 poz. 157).

¹² Wyłączono spod publicznej gospodarki lokalami domów i lokali w budynkach spółdzielni mieszkaniowych. 1 lipca 1957 roku uchwała programowa Zjazdu Przedstawicieli Centralnych Organizacji Spółdzielczych przypomina, że w spółdzielczości obowiązuje zasada otwartego członkostwa, co wiązało się z nałożeniem na nie odpowiedzialności „ogólnospołecznej”. Państwo uzależniło sektor spółdzielczy od poszczególnych rad narodowych, które otrzymały prawo wydawania decyzji o kredytach, przydziałach materiałów budowlanych itp. Stworzono tym samym niebezpieczne źródło manipulowania dobrem spółdzielczym

¹³ Uchwała nr 139 Rady Ministrów z dnia 6 maja 1958 roku w sprawie funduszy mieszkaniowych tworzonych przez prezydium miejskich i powiatowych rad narodowych (M.P. 1958 nr 38 poz. 218).

państwa dla spółdzielni budownictwa mieszkaniowego¹⁴ i dla zakładowych funduszy mieszkaniowych¹⁵ oraz urealnijające wartość wkładów na mieszkaniowych książeczkach oszczędnościowych Powszechnej Kasy Oszczędności¹⁶. Z nowych możliwości powołania zakładowych funduszy mieszkaniowych oraz kredytowania budownictwa przez pożyczki mieszkaniowe skorzystano również w Grodzisku Mazowieckim – jeszcze w 1958 roku dziewiętnaście osób rekrutujących się z różnych zakładów pracy na terenie miasta założyło Międzyzakładową Spółdzielnię Mieszkaniową. W okresie organizacji Spółdzielni udzieliły jej pomocy grodziskie zakłady przemysłowe: Zakłady Farmaceutyczne, Zakłady Tkanin Technicznych, Spółdzielcze Przedsiębiorstwo Przemysłowo-Projektowe, Warszawskie Przedsiębiorstwo Budowlane Nr 4, Wydział Zdrowia i Okręgowa Spółdzielnia Mleczarska. Ta ostatnia przez trzy lata pozwalała na bezinteresowne korzystanie z pomieszczeń biurowych, w których urządzono pierwsze społeczne biuro spółdzielni (przyjmowani byli interesanci i odbywały się posiedzenia Zarządu i Rady)¹⁷. 16 listopada 1959 r. został położony kamień węgielny pod pierwszy budynek spółdzielczy. Na początku 1961 roku do swoich nowych mieszkań wprowadzili się pierwsi grodziscy spółdzielcy¹⁸. Na kameralnym osiedlu Spółdzielcza, położonym w bezpośrednim sąsiedztwie Placu Wolności¹⁹, oddane zostało do użytku 55 mieszkań o łącznej powierzchni 2687,90 m². W czterokondygnacyjnym budynku zamieszkały 174 osoby,

¹⁴ Uchwała nr 59 Rady Ministrów z dnia 15 marca 1958 roku w sprawie dodatkowej pomocy państwa dla spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego (M.P. 1958 nr 22, poz. 133).

¹⁵ Uchwała nr 60 Rady Ministrów z dnia 15 marca 1958 roku w sprawie zakładowych funduszy mieszkaniowych (M.P. 1958 nr 26 poz. 153).

¹⁶ Uchwała nr 65 Rady Ministrów z dnia 15 marca 1958 r. w sprawie zapewnienia realnej wartości wkładów na mieszkaniowych książeczkach oszczędnościowych Powszechnej Kasy Oszczędności (M.P. 1958 nr 26 poz. 156), Zarządzenie Ministra Finansów z dnia 5 kwietnia 1958 r. w sprawie mieszkaniowych książeczek oszczędnościowych Powszechnej Kasy Oszczędności (M.P. 1958 nr 28 poz. 165), Zarządzenie nr 146 Prezesa Rady Ministrów z dnia 26 lipca 1958 r. w sprawie zasad współpracy państwowych zakładów pracy z placówkami Powszechnej Kasy Oszczędności w zakresie obsługi mieszkaniowych książeczek oszczędnościowych oraz książeczek z wkładem przeznaczonym na kaucję mieszkaniową (M.P. 1958 nr 57 poz 328).

¹⁷ Za: www.gsm-grodzisk.pl.

¹⁸ Budynek oddany został do użytku w grudniu 1960 i ta data podawana jest często jako czas zasiedlenia. Zgodnie z dokumentacją Administracji „Centrum” budynek zasiedlany był w okresie od 20 lutego do 4 marca 1961 roku.

¹⁹ Szczegółowy plan miasta dostępny jest na stronie miasta i gminy Grodzisk Maz.: www.grodzisk.pl. Ponadto Grodziska Spółdzielnia mieszkaniowa zaprasza na wirtualny spacer po wybudowanych przez siebie osiedlach na stronie www.gsm-grodzisk.pl.

głównie z najbardziej zniszczonych ulic miasta (80,5%). Na mieszkanie o przeciętnej wielkości 48,87 m² przypadało średnio 3,2 osoby²⁰.

Na uwagę zasługują warunki lokalne, w jakich rodziła się grodziska spółdzielczość. Powojenny Grodzisk Maz. borykał się nie tylko z poniesionymi w czasie wojny stratami materialnymi, ale również z koniecznością przebudowy swego charakteru. Miasto nie mogło bowiem pełnić przedwojennej funkcji turystyczno-wypoczynkowej, zlikwidowane zostało dominujące w gospodarce miasta prywatne rzemiosło. Trzeba pamiętać przy tym, że przed II wojną światową znaczna część zakładów usługowych znajdowała się w rękach Żydów, którzy nigdy nie wrócili na teren miasta. Polscy rzemieślnicy nie byli w stanie stworzyć odpowiednio rozwiniętej sieci usługowej – zarówno ze względu na wielkość strat ludnościowych, jak i materialnych. Istniejące nieliczne zakłady borykające się z wieloma trudnościami wynikającymi z dyskryminacyjnej polityki państwa socjalistycznego wobec własności prywatnej, przy braku sieci punktów uspołecznionych nie mogły wpływać pozytywnie na rozwój społeczno-gospodarczy miasta. Dopełnieniem zaś był nieproporcjonalnie mały przydział przydzielanych miastu w ramach planu centralnego środków budżetowych i inwestycyjnych, głównie z powodu olbrzymich wydatków na odbudowę stolicy. Sytuacja miasta – przestarzała infrastruktura techniczna i społeczna w wyniku niedociągnięć poprzedniego okresu, nie stwarzała dobrych warunków życia mieszkańcom. W 1950 roku wodociąg doprowadzony był zaledwie do 1,3% mieszkań (210 spośród 4555 istniejących w Grodzisku Maz. mieszkań i tym samym korzystało z niego jedynie 849 spośród 15 753 mieszkańców), 2,8% mieszkań miało kanalizację oraz 90% elektryczność. W 1958 roku co piąta rodzina mieszkająca w Grodzisku Maz. nie miała własnego mieszkania, od zakończenia wojny co roku budowano średnio zaledwie 58 lokali²¹. W tym samym roku reporter Trybuny Mazowieckiej przeprowadzał na terenie miasta sondaż uliczny – „Trzy pytania – ...dziesiąt identycznych odpowiedzi; 1. Jakie jest Twoje największe zmartwienie? Rozkopane ulice, brud, brak wodociągu, kanalizacji i światła na ulicach. 2. Co Ci się w Grodzisku nie podoba? Brak wodociągów, kanalizacji, światła na ulicach, rozkopane ulice, brud. 3. Czego życzysz swojemu miastu? Wodociągów, kanalizacji, więcej

²⁰ Te i następne informacje dotyczące zasobów spółdzielni do roku 1978 opracowane zostały na podstawie wewnętrznych dokumentów Grodziskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, udostępnionych przez Administrację „Centrum”.

²¹ A. Sroga, *30 km od Warszawy. To, co najbardziej boli*, „Trybuna Mazowiecka” nr 8/1958, s. 1–2.

światła na ulicach, nierozkopanych ulic, czystości²². Tym samym rozbudowująca swe zasoby spółdzielnia nie tylko przekształcała przestrzeń miasta i dostarczała nowych mieszkań, ale stać się miała jednym z ważniejszych czynników wpływających na podwyższanie standardu życia w mieście i jego rozwój demograficzny.

2. Okres rozwoju materialnego w latach PRL (1960–1988)

W latach 1956–1958 spółdzielczość mieszkaniowa stała się częścią państwowej polityki mieszkaniowej, pełniąc dodatkowo funkcje ekonomiczne, społeczne i polityczne. Zgodnie z założeniami drugiego planu pięcioletniego w latach 1961–1965 wzrosnąć miała liczba inwestycji, poprawie ulec miała również ich efektywność ekonomiczno-społeczna oraz gospodarność. „Trudna sytuacja mieszkaniowa nakazywała”, by w ramach zaplanowanych nakładów na budownictwo mieszkaniowe wygospodarować rezerwy i wybudować nowe mieszkania²³. Prezydya wojewódzkich rad narodowych zobowiązane zostały do 20% oszczędności uzyskiwanych w programowaniu, projektowaniu oraz w wykonawstwie budowlanym. Dopuszczano również budowanie na terenach o niepełnym wyposażeniu w urządzenia komunalne, propagując jednocześnie budownictwo wielorodzinne – miało ono stanowić 90% całości budowanych izb. Wprowadzono normatywy dla budownictwa oszczędnego, a programy i lokalizacja uzgadniane były z Ministrem Gospodarki Komunalnej. Efektem takiej polityki były ograniczenia „zbędnej” powierzchni oraz otworów okiennych – stąd wzięły się małe i ciemne kuchnie, mieszkania miały niskie stropy, a budynki pozbawione były tynków²⁴. Powstały w tym okresie mieszkania kilkunastometrowe z wnękami kuchennymi, z miniłazienkami (ze skróconą wanną, często bez umywalki i miejsca na chociażby małą szafkę). Ograniczona została również wielkość powierzchni niemieszkalnych – klatek schodowych

²² M. Orłowicz, *Grodziski groch z kapustą*, „Trybuna Mazowiecka” nr 8 z 10 stycznia 1958 roku, s. 4.

²³ Uchwała nr 216 Rady Ministrów z dnia 13 czerwca 1961 roku w sprawie realizacji przykładowego oszczędnego budownictwa mieszkaniowego (M.P. 1961 nr 63, poz. 269). Wraz z wejściem jej w życie straciła moc uchwała nr 26 Rady Ministrów z dnia 5 stycznia 1959 roku w sprawie budowy przez prezydya rad narodowych dodatkowych domów mieszkalnych przeznaczonych na sprzedaż ludności (M.P. nr 17, poz. 70).

²⁴ K. Madej, *Mieszkać w PRL*, za: www.wiadomości.onet.pl. Ten sam autor w artykule *Między kwaterunkiem a kandydatem na członka* (www.ipn.gov.pl/biuletyn) wspomina również o pomysły na suche ustępy.

i przedpokojów. Pojawiły się również koncepcje nowych technik (strunobeton i azbest)²⁵, a budownictwo wielomieszkaniowe zaczęło powstawać w technice wielkiej płyty. Grodziscy spółdzielcy próbowali „zacisnąć pasa” i wybudować mieszkania pełnowartościowe. Niestety, musieli na nie czekać aż do roku 1964. W tym czasie potrzeby mieszkaniowe zaspokajać musiało budownictwo indywidualne. Począwszy od lat 60. powstał szereg niewielkich 3–4-izbowych domów jednorodzinnych poza ścisłym centrum miasta: w południowej części miasta (przy wyjeździe do Nadarżyna) na osiedlu „Szczęsna”, w północnej – po drugiej stronie torów kolejowych – w przedwojennej dzielnicy Łąki, na położonym wzdłuż torów WKD osiedlu „Piaskowa” oraz we wschodniej części, na terenie dawnego przedmieścia Jordnowice.

W roku 1964 majątek powiększył się o 52 mieszkania na kolejnym, niewielkim osiedlu „Grunwaldzka”, przylegającym do budynków komunalnych. W 32 mieszkaniach Grunwaldzkiej 1 zamieszkało 111 osób, natomiast w 20 lokalach Grunwaldzkiej 3 – 53 osoby. Oprócz „oszczędnego” metrażu mieszkań, jedynym ustępstwem na rzecz oszczędności były w obu budynkach niewielkie przedpokoje. Stosunkowo małe kuchnie miały jednak okna, a łazienki w każdym mieszkaniu wyposażone były w podstawowe urządzenia: wannę, umywalkę i spłukiwany ustęp. W następnym roku, spółdzielcy znaleźli kolejny sposób na obniżenie kosztów budowy mieszkań, bez drastycznego obniżania ich jakości. Na osiedlu „Spółdzielcza” powstał 11-lokalowy budynek, który jedną ze ścian przylegał do budynku wybudowanego cztery lata wcześniej. Rozpoczęto również budowę następnego budynku (26 mieszkań, oddanych do użytku w 1966 roku), odgradzającego powstałe osiedle od Placu Wolności. Na parterze tego budynku wewnętrzne mieszkania każdej z dwóch klatek przeznaczone być miały na lokale użytkowe (od wielu lat mieści się tam sklep spożywczy oraz z artykułami AGD należący do PSS Spółem). Na wewnętrznym, kwadratowym dziedzińcu utworzonym przez spółdzielcze bloki powstało miejsce do wypoczynku dla mieszkańców oraz zabawy dla dzieci. Tym samym w Grodzisku Maz. próbowano realizować założenia przedwojennej wzorcowej warszawskiej spółdzielni mieszkaniowej. W budynkach spółdzielni zamieszkali głównie grodziszczanie (76,4%) oraz pracownicy grodziskich zakładów dojeżdżający dotychczas z terenu gminy (7,3%) i powiatu (3,9%). Pozostałe osoby przyjechały z innych miast – w tym prawie połowa z dużych (Warszawa, Wrocław, Łódź). W tym okresie bardzo często do miesz-

²⁵ Duże nadzieje na poprawę sytuacji przez „nowoczesne” techniki budowlane wiązało w 1962 roku Biuro Polityczne KC PZPR, które domagało się ich stosowania.

kań „domeldowywano” bowiem na czas określony (najczęściej 2–3 lata) osoby, które przyjechały do pracy w Warszawie, a które – zgodnie z polityką deglomeracji – nie mogły zamieszkać w stolicy.

IV Zjazd PZPR w 1964 roku uznał spółdzielczość za głównego inwestora budownictwa mieszkaniowego w miastach, wyręczając po raz kolejny rady narodowe²⁶. 22 maja 1965 roku Rada Ministrów wydała uchwałę nr 122, wprowadzającą budowę mieszkań o dwóch standardach: podstawowym i wyższym²⁷. Rok 1965 wiąże się również z ograniczeniem niezależności spółdzielczości mieszkaniowej, a podstawowa zasada dobrowolnego uczestnictwa została zastąpiona przymusem przynależności²⁸. Umasowione spółdzielnie umożliwić miały obywatelom uzyskanie własnego mieszkania, a zamiast samorządności i niezależności konieczne stało się obowiązkowe masowe uczestnictwo w inicjowanych i organizowanych ogólnie współzawodnictwach, konkursach, czynach i akcjach społecznych, w których wszystko miało znaczenie ideowo-polityczne²⁹. Jednocześnie w drugiej połowie lat sześćdziesiątych w wiek produkcyjny wchodziły zaczęły roczniki urodzone podczas powojennego wyżu demograficznego. Dlatego też trzeci plan 5-letni (1966–1970) uwzględnić musiał dostarczenie odpowiedniej liczby miejsc pracy. W znacznym stopniu oddziaływało to na strukturę podziału środków inwestycyjnych i kolejne ograniczenie możliwości rozbudowy miejskich zasobów mieszkaniowych. Wprowadzane limity inwestycyjne powodowały, że zgromadzone przez wiele polskich spółdzielni mieszkaniowych na początku lat sześćdziesiątych środki nie mogły być wydatkowane, ze względu na brak wykonawców i materiałów budowlanych. Co prawda rosła w tym okresie licz-

²⁶ Wprowadzona została instytucja kandydata na członka – osoby, która aby znaleźć się na liście oczekujących, musiała systematycznie oszczędzać, nie mając jednak uprawnień członkowskich. Spółdzielnie mieszkaniowe miały dostarczać mieszkań lokatorskich, przejmując większość zadań dotychczasowego kwaterunku.

²⁷ Uchwała nr 122 Rady Ministrów z dnia 22 maja 1965 roku w sprawie zapewnienia warunków dalszego rozwoju spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego (M.P. 1965 nr 27 poz. 133). W pierwszym przypadku kredyt bankowy wynosił 85% kosztów dla spółdzielni mieszkaniowych i 60% dla spółdzielni budowlano-mieszkaniowych, a okres jego spłaty rozciągnięty był na 60 lat. W drugim – odpowiednio od 72 do 82% (w zależności od wielkości miasta i lokalizacji budynków) oraz 50%, a okres spłaty wynosił lat 45.

²⁸ Rada Ministrów podjęła uchwały o dalszym rozwoju budownictwa spółdzielczego. Normowała 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

²⁹ J. Pomierny, *Geneza i rozwój spółdzielczości*, Opole 1996, s. 57–59.

ba mieszkań oddawanych do użytku, ale związane było to głównie z oddaniem do użytku rozpoczętych wcześniej inwestycji oraz rosnącym zakresem budownictwa ze środków własnych ludności.

W takich warunkach spółdzielnia rozpoczęła budowę kolejnych budynków. Na początku lat 60. rozpoczęto budowę w pobliskim Milanówku. Rozwijający się po wojnie przemysł jedwabniczy, rosnące zatrudnienie oraz pogarszające się warunki życia pracowników zakładów spowodowały zainteresowanie budownictwem wielorodzinnym również w mieście-ogrodzie, przedwojennym letnisku dla zamożnych mieszkańców Warszawy³⁰. W latach 1966–1967 na osiedlu „Jedwabnik” usytuowanym nieopodal Zakładów Jedwabiu Naturalnego Milanówek (tuż przy granicy administracyjnej Milanówka i Grodziska Maz.) powstało 260 mieszkań należących do Grodziskiej Spółdzielni Mieszkaniowej³¹. Najwięcej nowych członków (103) pochodziło z terenu Milanówka, ale swoje miejsce do zamieszkania znaleźli tu również grodziszczanie, w znacznej części z najbardziej zniszczonych budynków przeznaczonych do wyburzenia – ich rodziny zamieszkały w 77 lokalach. Do kolejnych 22 wprowadziły się rodziny, w których członek spółdzielni mieszkał wcześniej na wsi należącej do powiatu grodzkiego. Mieszkania otrzymali również członkowie wywodzący się z Żyrardowa i Pruszkowa (po 8 lokali) oraz Mszczonowa, Podkowy Leśnej i Brwinowa (po 3 lokale). Pozostałe mieszkania otrzymały osoby pracujące w Milanówku, a wywodzące się z odległych od Grodziska Maz. terenów (okolice Płocka, Ciechanowa, Mławy i Grójca). W nowych mieszkaniach osiedlali się głównie mieszkańcy miast, ze wsi pochodziło zaledwie 14,1% nowych mieszkańców (w tym 8,8% z terenów wiejskich powiatu grodzkiego). Zgodnie z obowiązującymi przepisami mieszkania nie były duże – znacznie częściej występowały małe M-1 (do 35,0 m²) niż M-4 (nie przekraczając granicy 60 m²). W tych ostatnich równie często zamieszkiwały rodziny wielodzietne, jak też rodziny trzypokoleniowe – do większego mieszkania zabierani byli najczęściej rodzice (lub jedno z nich) mieszkający na wsi³².

³⁰ Szerzej na temat roli Zakładów Jedwabiu Naturalnego Milanówek: J. Kaliński, *Przemysł jedwabiu naturalnego w Milanówku*, w: W. Morawski, A. Zawistowski (red.), *Stare okręgi przemysłowe*, SGH, Warszawa 2008, s. 67–75.

³¹ Pomiędzy październikiem 1964 r. (oddanie do użytku budynków na Grunwaldzkiej w Grodzisku Maz.) a listopadem 1966 r. (zasiedlanie budynków na Spółdzielczej w Grodzisku Maz. i na Sportowej w Milanówku) spółdzielnia mieszkaniowa zmieniła nazwę z Międzyzakładowej na Grodziską. Niestety nie udało się odnaleźć dokumentów mówiących o tym wydarzeniu i ustalić jego daty.

³² Te i następne informacje dotyczące zasobów spółdzielni mieszczących się w Milanówku opracowane zostały na podstawie wewnętrznych dokumentów Grodziskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, udostępnionych przez Administrację „Milanówek”.

Budowa tego osiedla odegrała istotną rolę w układzie przestrzennym miasta. Milanówek w okresie międzywojennym był znanym letniskiem dla zaможnych mieszczan, a jego stara część to miasto-ogród, w którym okazały wille na dużych działkach toną w zieleni. Powojenne władze Milanówka uznały, że jest to model burżuazyjny, a wprowadzenie mieszkań dla robotników miało jednocześnie zmienić rolę przedwojennego miasta inteligencji oraz wojennego ośrodka konspiracyjnego Armii Krajowej („mały Londyn”).

Równolegle do zasiedleń w Milanówku, w latach 1967–1969 do użytku oddane zostało osiedle „XX-lecia PRL” w Grodzisku Maz. Tworzyło go 11 budynków, w których znajdowało się aż 550 mieszkań. Powstały wolno stojące budynki (bez podziału na posesje) tworzyły nierozdzielalną całość z placem zabaw i parkingami we wnętrzu osiedla³³. Największe trzy budynki – Sienkiewicza 49B ze 170 lokalami, Sienkiewicza 45C ze 120 oraz Montwiłła 71 ze 100 mieszkaniami – były typowym przykładem budownictwa oszczędnego. W mieszkaniach znajdowały się niewielkie przedpokoje, ciasne łazienki oraz kuchnie pozbawione okien (okna miały jedynie kilkanaście usytuowanych na szczytach budynków mieszkań). Ponadto, w budynku Sienkiewicza 49B znajdowały się najmniejsze mieszkania – przeciętne mieszkanie w tym budynku miało powierzchnię 34,1 m², podczas gdy w dwóch pozostałych – blisko 42 m². Wszystkie budynki nie miały okien na klatkach wejściowych, a ich oświetlenie stanowiły „świetliki” usytuowane na najwyższej kondygnacji. Na osiedlu zamieszkało 1719 osób, przy czym 56,3% to migracje wewnętrzne na terenie miasta. Co czwarty nowy mieszkaniec Grodziska Maz. pochodził ze wsi, przy czym przeważały migracje z terenu gminy (7,3%) i powiatu grodziskiego (11,4%)³⁴. Oznacza to, że 19,8% migrantów mieszkało wcześniej w mieście. Podobnie jak w przypadku wsi, nie były to migracje odległe i w zdecydowanej większości dotyczyły małych miast sąsiadujących z Grodziskiem Maz.³⁵ Przeprowadzki powyżej 50 km dotyczyły zaledwie 4,7% ogólnej liczby mieszkańców osiedla. 26 osób przyjechało do Grodziska Maz. z dużych miast – Warszawy, Poznania, Wrocławia, Jeleniej Góry i Łodzi. W latach 1960–1970 liczba mieszkań w Grodzisku Maz. wzrosła z 5075 do 6878, przy czym liczbę nowych mieszkań należy powiększyć o dokonane w tym okresie wyburzenia do co najmniej 1200. Zgodnie z 5-letnim planem aktywizacji miasta gmina wybudowała w tym czasie 222 mieszkania komu-

³³ A. Ginsberg-Gebert, *Polityka komunalna*, PWE, Warszawa 1984, s. 86.

³⁴ Z sąsiednich powiatów pochodziło zaledwie 2,5% migrantów ze wsi, podczas gdy migracje przekraczające 50 km stanowiły 2,7%.

³⁵ Z Milanówka przyjechało do Grodziska Maz. 148 osób, Mszczonowa – 40, Żyrardowa – 27, Pruszkowa – 16.

nalne³⁶. W tym samym czasie ponad 80% nowych mieszkań wybudowała spółdzielnia mieszkaniowa – 936 lokali wyposażonych w instalacje wodno-kanalizacyjne. Tym samym znacznie wzrosła jakość życia – w 1970 r. z wodociągu mogli korzystać mieszkańcy 37% lokali z terenu miasta, z ustępu spłukiwanego i stałych urządzeń kąpielowych 33,6%.

Dążenie do szybkiego przyrostu mieszkań oraz do uzyskiwania oszczędności (nawet kosztem jakości) spowodowały obniżenie standardu kolejnych osiedli. Już w 1970 roku do użytku oddane zostało następne 240 mieszkań. Jeden z budynków (80 lokali), położony przy ulicy Kościuszki 4/6 stał się początkiem nowego osiedla, powstającego między ulicami Sienkiewiczza, Kościuszki i Kilińskiego. Również w tym budynku kuchnie nie miały okien, ale za to średnia wielkość mieszkania przekraczała 42 m². Budynki należące do spółdzielni powstawały na miejscu dawnych, zniszczonych podczas wojny, Małych i Wielkich Letniaków, w bezpośrednim sąsiedztwie Zakładu Leczniczego doktora Bojasińskiego, zmieniając całkowicie przedwojenny charakter okolicy. Co ciekawe, pozostała część obydwu ulic, aż do stacji PKP zachowała ten charakter do dnia dzisiejszego. W 1971 roku oddane zostały wszystkie budynki tworzące to niewielkie osiedle, wewnątrz którego znalazło się również miejsce na garaże oraz plac zabaw. Osiedle składało się łącznie z 200 mieszkań, w których zamieszkało 655 osób. Struktura pochodzenia nowych mieszkańców nie odbiegała znacząco od poprzedniego osiedla – nadal przeważały migracje wewnętrzne (58,3%). Wśród pozostałych znacznie więcej było mieszkańców wsi (26,9%, w tym 13,4% z terenu powiatu, 4,7% – gminy) niż miast (16,6%, w tym połowa z miast sąsiadujących z Grodziskiem Maz.). Mimo iż brakowało oświetlenia klatek, wszystkie mieszkania wyposażone były w widne kuchnie. Ponadto, podobnie jak osiedle „Spółdzielcza”, również i to położone było w bliskim sąsiedztwie handlowego centrum miasta. Z tego też powodu nie istniał palący problem odpowiedniego zabezpieczenia w urządzenia infrastruktury społecznej i usługowej. Znacznie gorzej przedstawiała się sytuacja osiedla powstającego od 1970 roku na ulicy Sadowej. Dwa spośród trzech zasiedlanych w 1970 roku budynków powstały na ulicy odległej od istniejącego zaplecza usługowego. Od centrum miasta dzieliła je spora odległość, w tym również tereny osiedla XX-lecia. Teren tego osiedla miał również inny cha-

³⁶ Podstawą planu było ogromne zacofanie miasta w stosunku do miast sąsiednich; „*Miasto można zaliczyć do kategorii B, gdyż prawie nic się nie zrobiło na przestrzeni powojennej i można śmiało powiedzieć, że pod względem zacofania stoimy o 50 lat niżej niż inne miasta w Polsce, a nawet w województwie warszawskim*”. Cyt. za: A. Stawarz, *Z kart najnowszej historii Grodziska Maz. (1945–1985)*, w: J. Kazimierski (red.), *Dzieje Grodziska Mazowieckiego*, Wydawnictwa Geologiczne, Warszawa 1989, s. 224.

rakter niż wszystkie poprzednie, bowiem powstające do roku 1974 budynki (320 lokali) były ustawione szeregowo, co czyniło je bardziej „otwartym” w stosunku do poprzednich. Budynki usytuowane przy Sadowej 2 i 4 oraz Grunwaldzkiej 4 i 5 stanowią kolejny przykład oszczędności w budownictwie. Przeciętne mieszkanie miało wielkość niewiele ponad 42 m², a stosunkowo duża powierzchnia pokoi uzyskana została kosztem wąskich przedpokojów (wyposażonych już w niewielką szafę wnękową)³⁷ oraz małych kuchni bez okien. Ponadto najmniejsze metrażowo mieszkania, tzw. kawalerki (pokój z kuchnią), składały się raczej z jednej izby rozszerzonej o niewielką wnękę kuchenną. W czterech budynkach zamieszkało łącznie 1051 osób, z czego 470 (44,7%) pochodziło z terenu miasta. Tym samym Grodzisk Maz. w coraz większym stopniu zaczął zaspokajać potrzeby lokalowe mieszkańców gminy (14,3% zasiedleń), powiatu (19,6%) oraz powiatów ościennych (17,6)³⁸. Mieszkania otrzymywali głównie pracownicy rozwijających się w Grodzisku zakładów pracy, do tej pory dojeżdżający z podgrodziskich wsi. Można w tym miejscu pokusić się o stwierdzenie, że zmiana miejsca zamieszkania w wielu przypadkach wynikała nie tylko z siły przyciągającej Grodziska, ale zależna była również od czynników wypychających rolniczą ludność ze wsi.

W tym samym czasie rozpoczęto drugi etap budowy osiedla w Milanówku (tzw. „Jedwabnik II”). W latach 1970–1974 spółdzielnia oddała do użytku kolejnych 240 mieszkań, nieodbiegających wielkością od wcześniej powstających na tym osiedlu oraz budowanych w Grodzisku Maz. Milanówek nadal zaspokajał potrzeby lokalowe miasta – aż 86,4% osób zamieszkałych na nowym osiedlu pochodziło z jego terenu³⁹. Wśród pozostałych 9,6% osób przyjechało z innych miast (w tym 3,1% z Grodziska Maz.) i tylko 4,0% ze wsi (w tym zaledwie niespełna 1% z powiatu grodziskiego). Ponadto w latach 1970–1976 w skład GSM wchodziły również osiedla mieszkaniowe

³⁷ Wyposażenie mieszkań w dodatkowe urządzenia, m.in. w typowe meble wbudowane rozpoczęło się od 1968 roku.

³⁸ Informacje na podstawie ksiąg meldunkowych prowadzonych przez Administrację „Centrum”. Podane odsetki dotyczą obszaru powiatu w obecnych granicach. Ze względu na to, że w momencie zasiedlania budynków powiat grodziski obejmował znacznie większy niż obecnie obszar, podane wartości ulegną zmianie i wynoszą odpowiednio: dla powiatu grodziskiego 25,4% i dla powiatów sąsiednich (oraz reszty województwa) 11,8%.

³⁹ Wbrew opiniom spotykanym w literaturze budownictwo spółdzielcze nie zaspokajało potrzeb dojeżdżających pracowników. Najszybszy bowiem wzrost liczby ludności Milanówka miał miejsce w wyniku powojennych migracji, a następnie w latach 1952–1954, dzięki przyłączeniu do miasta (prawa miejskie od 1951 roku) sąsiadujących z nim wsi i gromad. W efekcie do 1958 roku rzeczywisty przyrost przekroczył pięć tysięcy osób. W ciągu kolejnych 20 lat w okresie powstawania budynków wielorodzinnych przyrost rzeczywisty (przy dodatnim przyroście naturalnym) nie przekroczył 300 osób.

w Mszczonowie, które dziś stanowią Mszczonowską Spółdzielnię Mieszkaniową. Grodziska Spółdzielnia nie budowała jednakże budynków – należały one do Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej – a jedynie „przekazywała” swoich członków, pochodzących ze Mszczonowa i Żyrardowa⁴⁰.

Mimo że w 1970 roku tempo uprzemysłowienia kraju było jednym z najwyższych w Europie, Polska zajmowała ostatnie miejsce w Europie pod względem rozmiarów budownictwa mieszkaniowego w przeliczeniu na jednego mieszkańca. Dlatego też czwarty plan pięcioletni (1971–1975) w znacznie większym stopniu zajmował się społecznym wymiarem rozwoju gospodarczego. Istotnym zadaniem planu stała się zatem poprawa sytuacji mieszkaniowej ludności miejskiej. W 1971 roku Rada Ministrów podjęła uchwały zobowiązujące spółdzielnie do oddawania części mieszkań do dyspozycji rad narodowych dla osób „niezbędnych w danej miejscowości ze względu na rodzaj wykonywanej pracy lub kwalifikacje zawodowe” oraz dla osób wykwaterowanych z budynków zagrożonych (rezerwa 2–5% ogółu wybudowanych mieszkań)⁴¹. Rok później podjęto ważne dla gospodarki mieszkaniowej decyzje, bowiem uchwalony wówczas program określał konkretne zadania w zakresie poprawy standardu budownictwa⁴². Normatyw projektowania przewidywał wzrost standardu mieszkań poprzez zwiększanie powierzchni mieszkań poszczególnych kategorii⁴³. Zakładano rów-

⁴⁰ Mszczonowska Spółdzielnia Mieszkaniowa rozpoczęła działalność 1 stycznia 1983 roku po wyodrębnieniu się z Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na bazie 512 członków zasiedlonych i 30 oczekujących.

⁴¹ Uchwała nr 280 Rady Ministrów z dnia 10 grudnia 1971 roku w sprawie przydziału mieszkań (M.P. 1971 nr 60, poz. 397).

⁴² Problemy rozwoju gospodarki mieszkaniowej były przedmiotem obrad i uchwał najwyższych władz państwowych i partyjnych Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej. Komitet Centralny Polskiej Zjednoczonej Partii Robotniczej na V Plenum, a następnie Sejm PRL podjęły uchwały wytyczające program rozwoju gospodarki mieszkaniowej na okres dwudziestolecia 1971–1990. O nierealności jego założeń świadczy chociażby fakt, że najważniejszym jego celem było zapewnienie w połowie lat 80. każdej polskiej rodzinie (w tym również osobom samotnym) możliwości zajmowania samodzielnego mieszkania. Jednocześnie równie ważnym zadaniem było podniesienie standardu mieszkań poprzez wycyfywanie najgorszych pod względem jakościowym zasobów, modernizację istniejących budynków i mieszkań, nieodpowiadających wymogom (również przyszłym) oraz stopniowe podwyższanie standardu budowanych mieszkań.

⁴³ „Przedstawić się miała ona następująco: M-1... 25–28 m², M-2... 30–35 m², M-3... 44–48 m², M-4... 45–61 m², M-5... 65–70 m², M6-7... 75–85 m². Ze względu na niewielki zapotrzebowanie na mieszkania dla siedmiu osób M-7 (jedna osoba na jedną izbę), nie przewidziano odrębnej kategorii dla M-7. Jednocześnie wprowadzone zostały wymogi dotyczące minimalnych powierzchni poszczególnych pomieszczeń w mieszkaniu, np. pokój ogólny (dzienny) nie mógł być mniejszy niż 18 m², pokój sypialny dla jednej osoby – nie mniejszy niż 8 m², dla dwóch osób – nie mniejszy niż 11 m². „Rocznik Polityczny i Gospodarczy”, rok 1973, PWE, Warszawa 1974, s. 411.

niez, że mieszkanie powinno stać się osobistą własnością obywatela, a drogą do jej uzyskania winno być budownictwo indywidualne i spółdzielcze⁴⁴. W 1974 r. po raz kolejny określono normy budowlane – dom jednorodzinny nie mógł przekraczać 110 m², powierzchnia mieszkalna przysługująca jednej osobie wynosiła 7–10 m² (dla osoby samotnej nie mogła być mniejsza niż 10 m²)⁴⁵. Elementem wzmacniającym gospodarkę małych miast, w tym również Grodziska Maz., stać się miała instytucja funduszu miejskiego (gminnego), gromadzącego środki na poprawę stanu zagospodarowania miasta, jednakże rola rad narodowych ograniczona została do zaspokajania potrzeb o charakterze socjalnym⁴⁶.

W latach 1975–1976 do użytku oddane zostało osiedle „Lutniana I”, położone przy ul. Skłodowskiej, pomiędzy ulicami Sienkiewicza, Kilińskiego, Lutnią oraz Stawami Goliana. W 6 budynkach i 325 mieszkaniach zamieszkało 905 osób, z czego 65,6% stanowiły migracje wewnętrzne, 16,6% – ze wsi (w tym zaledwie 2,4% z gminy i 6,7% z powiatu) oraz 17,8% z miast (w tym 1,8% z Warszawy, 10,5% z pobliskich miast, w tym głównie z Milanówka oraz Pruszkowa). Tak wysoki odsetek migracji wewnętrznych wiązał się z koniecznością zapewnienia mieszkań z wyburzanych domów na terenach przeznaczonych pod dalszą działalność inwestycyjną spółdzielni na osiedlu „Kopernik”. Przeciętna wielkość mieszkania wahała się na tym osiedlu od 36,9 m² w budynku Skłodowskiej 13 do 46,5 m² w budynku Skłodowskiej 7. O znaczeniu spółdzielni dla rozwoju miasta w tym okresie świadczy chociażby fakt, że 280 mieszkań spośród 308 oddanych do użytku w 1976 roku należało do gospodarki uspołecznionej, przy czym 71,4% (200 mieszkań, czyli 64,9% ogólnej liczby nowych mieszkań) zwiększyło zasoby spółdzielni mieszkaniowej. W tym samym roku 28 mieszkań (9,1%) oddane zostało do użytku przez gospodarkę nieuspołecznioną. Był to jeden z najniższych odsetków zanotowanych w tym czasie

⁴⁴ Na VI Krajowym Zjeździe Delegatów Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego (19–20 lutego 1971 r.) stworzono centralny rejestr kandydatów na członków spółdzielni. Uchwała nr 13 Rady CZSBM z 26 czerwca 1975 roku powołała wojewódzkie spółdzielnie mieszkaniowe. Uważano bowiem, że spółdzielczość mieszkaniowa oprócz zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, jednocześnie wywalać będzie inicjatywę społeczną i sprawowanie kontroli.

⁴⁵ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 24 czerwca 1974 roku w sprawie wykonania niektórych przepisów Prawa Lokalowego (Dz. U. 1974 nr 26, poz. 152).

⁴⁶ Mieszkania przydzielane potrzebującym (bez uwzględniania ich zdolności płatniczej) obłożone czynszem poniżej stawek rynkowych (zapewniający co najwyżej niewielki zysk podmiotom wynajmującym), których ilość i jakość uzależnione są od zapotrzebowania na ten typ mieszkań.

w regionie⁴⁷. Wobec rosnących oczekiwań członków oraz kurczących się terenów w pobliżu centrum miasta w latach 1978–1979 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa oddała do użytku trzy wysokie budynki przy ulicy Sienkiewicza ze 143 mieszkaniami⁴⁸. W odróżnieniu od wszystkich poprzednich niedużych osiedli, współgrających z niską zabudową miasta osiedle „Lutniana II” spowodowało wyraźną dysharmonię⁴⁹. Tym bardziej że grodziskie wysokościowce zlokalizowane zostały wśród budynków typowych dla małomiasteczkowej zabudowy (ulica Sienkiewicza i Pańska), tuż przy zabytkowej willi Radogoszcz. W tym samym czasie powstało kolejne „osiedle”, noszące nazwę osiedla 450-lecia, zlokalizowane przy ulicy 11 Listopada (tuż przy stacji PKP). Pierwszy z dwóch nowych budynków składał się z 24 lokali mieszkalnych (o łącznej powierzchni 1029,2 m²) oraz usytuowanych na parterze lokali użytkowych (248,6 m²). Drugi natomiast stanowił rodzaj plomby, wypełniającej obszar pomiędzy nowym budynkiem a istniejącą przedwojenną zabudową ulicy (stąd częściej używana nazwa osiedla „Plomba”). Budynek ten praktycznie w całości (86,7% z 1047,4 m² powierzchni ogólnej) przeznaczony został na działalność gospodarczą: parter zajmowały placówki handlowe (obecnie PSS Społem), pierwsze i drugie piętro – przychodnia lekarska (obecnie „Medica”), czwarte – pomieszczenia urzędu gminy⁵⁰. Na trzecim piętrze budynku zlokalizowanych zostało natomiast 7 niewielkich lokali (o powierzchni od 16,7 do 24,9 m²) o charakterze hotelowo-rotacyjnym, ze wspólną łazienką i sanitariatami na korytarzu. Miały one stanowić pomieszczenia pomocnicze dla spółdzielni z przeznaczeniem na tymczasowe zakwaterowanie (w praktyce od wielu lat mieszkania te zajęte są przez stałych lokatorów).

W drugiej połowie lat siedemdziesiątych zapoczątkowany został proces załamania ogólnokrajowej linii rozwoju społeczno-gospodarczej. Zaciągane przez Polskę kredyty nie mogły w dłuższym okresie gwaranto-

⁴⁷ W Nowym Dworze Mazowieckim wynosił on 1,3%, Górze Kalwarii – 3,7%, ale już w Pruszkowie – 11,2%, Piasecznie – 15,2%, Otwocku – 18,7%, Wołominie – 19,3%. Górną granicę udziałów budownictwa nieuspołecznionego w ogólnej liczbie oddanych do użytku mieszkań w 1976 roku ustanowił Sulejówkę (58,3%).

⁴⁸ Znacznie lepszy standard mieszkań spowodował, że w tych trzech budynkach przeważali mieszkańcy miasta, co ciekawe – byli to w większości zmieniający na lepsze warunki mieszkańcy starszych osiedli spółdzielczych (72,8% w Grodzisku Maz. oraz 5,6% z Milanówka). Ze wsi przybyło 13,7% mieszkańców, z miast – 7,3% (bez Milanówka).

⁴⁹ Nazwa osiedla – Lutniana II – stosowana jest tylko i wyłącznie w dokumentacji Spółdzielni Mieszkaniowej. Ze względu bowiem na niespotykaną do tej pory w Grodzisku wysokość budynków – 8, 9 i 11 pięter – mieszkańcy miasta nazwali to osiedle Manhattanem i ta właśnie nazwa powszechnie funkcjonuje.

⁵⁰ Do roku 2005, kiedy to staraniem władz miejskich wyremontowany został zabytkowy Dworek Skarbków przeznaczony na nową siedzibę szkoły.

wać wysokiego tempa rozwoju gospodarczego i szybkiego wzrostu stopy życiowej, a osiągnięte na początku lat 70. przyspieszenie odbywało się w znacznej mierze kosztem ograniczania konsumpcji w przyszłości. Zbyt szeroki front robót zapoczątkowany po roku 1972, przy jednoczesnym niedostatecznym potencjale wykonawczym budownictwa zrodziły długookresowe zamrażanie środków. Nazbyt wysokim inwestycjom towarzyszyły bowiem w wielu przypadkach mniejsze od przewidywanych efekty, ze względu na wysoką energo- i materiałochłonność, przy niskiej wydajności gospodarowania. W drugiej połowie lat siedemdziesiątych odczuwalne było już zahamowanie wzrostu gospodarczego. Obniżenie poziomu życia ludności, problemy z zaopatrzeniem, a później – regramentacja spowodowały, że budowę domów przerywano po zamknięciu stanu surowego. Tym samym rozbudzone na przełomie lat sześćdziesiątych i siedemdziesiątych nadzieje i aspiracje ludzi zostały skonfrontowane z rosnącą niewydolnością państwa. Pogłębiający się kryzys gospodarczy, którego najbardziej widocznymi przejawami były z jednej strony trudności w zaopatrzeniu, z drugiej natomiast – brak uzbrojonych terenów spowodował, że na początku lat osiemdziesiątych spadła liczba mieszkań oddanych do użytku przez osoby prywatne. Ze względu na to, że problemy te znacznie bardziej dotyczyły inwestorów prywatnych niż duże „przedsiębiorstwa” budowlane, przyrost mieszkań zapewniała głównie Grodziska Spółdzielnia Mieszkaniowa⁵¹. W latach 1979–1984 do użytku oddanych zostało 820 mieszkań, z czego 76,0% stanowiły lokale spółdzielcze.

Rozwój budownictwa mieszkaniowego zmusił inwestorów do przeniesienia jego koncentracji na teren wschodniej części miasta (obszar dawnego majątku Jordanowice), w znacznej części pozbawionych uzbrojenia. Od 1977 roku Spółdzielnia rozpoczęła realizację wielkiego osiedla „Wschód”, później przemianowanego na „Kopernik”. Pierwsze budynki przy ulicy Kopernika zasiedlone zostały latem 1981 roku. W ciągu 5 lat zagospodarowany został teren położony w kwadracie ulic Królewska, Okulickiego, Armii Krajowej i Orzeszkowej. Łącznie, w okresie od 28 maja 1981 roku do 6 października 1986 roku powstały 22 budynki, mieszczące 812 mieszkań⁵². Zdecydowaną większość z nich stanowiły budynki niskie, w części położone na terenie dawnego parku, w bezpośrednim sąsiedztwie dworku dawnego właściciela Jordanowic, hrabiego Skarbka (obecnie sie-

⁵¹ Praktycznie zniknęło budownictwo komunalne – w latach 1978–1988 do użytku oddano ich zaledwie 12.

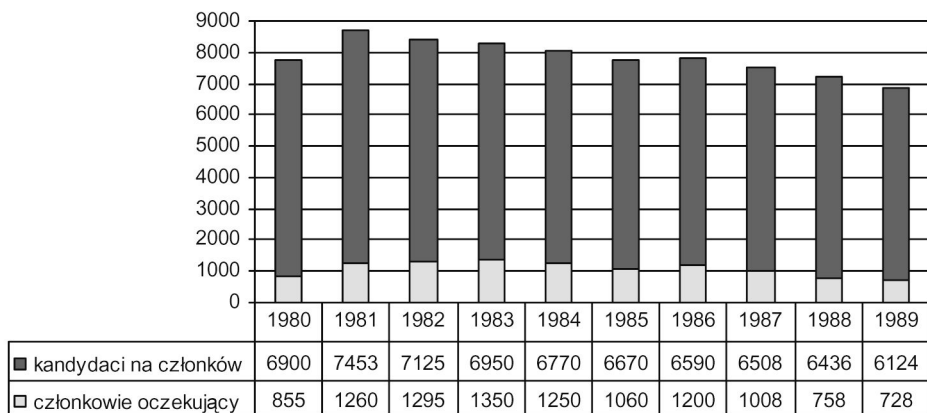
⁵² Te i następne informacje dotyczące zasobów spółdzielni w latach 1981–2008 opracowane zostały na podstawie wewnętrznych dokumentów Grodziskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, udostępnionych przez Administrację „Kopernik”.

dziba szkoły muzycznej)⁵³. Kolejne budynki powstawały na terenach powstałych po rozebraniu starej, drewnianej zabudowy przedmieścia, pośród drzew owocowych przydomowych sadów, których pozostałości widoczne są na osiedlu do czasów obecnych. Ilościowemu rozwojowi towarzyszyła znaczna poprawa poziomu jakościowego – zgodnie bowiem z planem z 1972 roku zwiększyć się miała funkcjonalność mieszkań, głównie poprzez powiększenie pomieszczeń pomocniczych, tj. kuchni, łazienek, przedpokojów oraz powiększenie pokoi do wymiarów umożliwiających ich prawidłowe użytkowanie⁵⁴. Znajduje to odbicie zarówno we wzroście przeciętnej wielkości nowo wybudowanych mieszkań, jak i w liczbie osób przypadających na jedną izbę. Ponadto wzrósł standard wyposażenia mieszkań, a najlepszym przykładem zmian funkcjonalności mieszkań było zaprzestanie budowy „ślepych” kuchni.

Budynki w zdecydowanej większości realizowane były metodą prefabrykacji elementów wielkopłytowych przez tzw. fabryki domów (tzw. „projekt typowy”), co znacznie skracało czas budowy. Mimo to czas oczekiwania na przydział mieszkania wydłużał się nawet do 15–20 lat. Oznacza to, że mieszkania dostawały rodziny z dorosłymi dziećmi, które w tym czasie powinny mieszkać już samodzielnie. Napływ chętnych na własne „M” do spółdzielni budownictwa mieszkaniowego rozpoczęły w połowie lat sześćdziesiątych nieprzerwanie trwał w całej Polsce. Wprowadzona w 1965 roku instytucja kandydata na członka, z jednej strony poprzez wpłaty na książeczki mieszkaniowe ściągała pieniądze z rynku, z drugiej natomiast – tworzyła pozory rozwiązania istniejących problemów mieszkaniowych. Mimo iż budownictwo spółdzielcze rozwijało się dynamicznie, liczba kandydatów na członków rosła znacznie szybciej. W ciągu 17 lat swego istnienia, do roku 1976, spółdzielnia wybudowała 1598 mieszkań (średnio w ciągu roku powstawały 94 mieszkania). W tym samym roku na mieszkanie oczekiwało 2761 członków oraz 6681 kandydatów na członków.

⁵³ Historyczne podstawy rozwoju miasta Zob. M. Pytlak, *Zarys budownictwa mieszkaniowego w Grodzisku mazowieckim w latach 1945–1970*, „Rocznik Żyrardowski” t. V, WSRL, Żyrardów 2007, s. 336–349.

⁵⁴ Postanowiono, że w celu osiągnięcia założeń zostaną opracowane nowe normatywy projektowania osiedli mieszkaniowych oraz budynków mieszkalnych. Normatywy te miały z jednej strony doprowadzić do zmniejszenia intensywności zabudowy mieszkalnej (o 20%), z drugiej natomiast – zwiększyć zakres usług w osiedlach, jednocześnie zapewniając rozbudowę urządzeń i terenów rekreacyjnych. Na podstawie tych normatywów powstać miało kilkanaście projektów nowych osiedli mieszkaniowych, które następnie (po analizie i zatwierdzeniu) miały stanowić wzór dla budowanych osiedli. W związku z szybko następującą motoryzacją normatyw ten przewidywał również odpowiednie tereny do garażowania i parkowania samochodów (przy założeniu jednego samochodu na 5 osób w roku 1980). Zaostrożono również wymagania w zakresie nasłonecznienia mieszkań.



Rys. 1. Liczba członków oczekujących oraz kandydatów na członków do Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w latach 1980–1989

Źródło: Opracowanie własne na podstawie materiałów wewnętrznych Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Aby zaspokoić potrzeby oczekujących, przy utrzymanym tempie budownictwa (i gdyby cała pula mieszkań trafiła do członków spółdzielni), musiałoby minąć 100 lat. Korygując osiągnięty współczynnik o 500 mieszkań wybudowanych przez Grodzką Spółdzielnię Mieszkaniową na terenie Milanówka, przeciętnie w ciągu roku powstawały 123,4 mieszkania, co skraca okres oczekiwania do 76,5 roku. Sprzyjało to rozwijaniu korupcji mieszkaniowej, a wśród członków spółdzielni posiadających uprawnienia byli „równi i równiejsi”. Zmienione w 1962 roku znaczenie członkostwa oraz „umasowienie” spółdzielni w 1965 roku spowodowało, że wpływ na otrzymanie mieszkania miał nie tyle wkład i długość oczekiwania, ale miejsce pracy. Zgodnie z Uchwałą II Krajowego Zjazdu Delegatów Spółdzielni Mieszkaniowych „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”⁵⁵. W związku z tym, przez wiele lat w każdym budynku spółdzielni przekazywały pulę mieszkań różnym instytucjom, w tym również powiązanych z władzą i radami narodowymi. Dla członków Spółdzielni Mieszkaniowej przeznaczono ponad $\frac{3}{4}$ mieszkań, przy czym w każdym roku część z nich trafiała do członków z tzw. listy warunkowej (przyśpieszeń). Oznacza to, że co czwarte mieszkanie trafić miało do członków

⁵⁵ Cyt. za: www.spoldzielniemieszkaniowe.pl.

znajdujących się w trudnych warunkach mieszkaniowych⁵⁶. Ponadto co roku kilka lokali przyznawanych było członkom spółdzielni odpracowującym swój wkład budowlany w zakładach mających umowy ze Spółdzielnią Mieszkaniową⁵⁷. Pozostałe mieszkania przydzielane były zgodnie z zawieranymi umowami dla grodzickich zakładów pracy, Urzędu Miasta oraz innych instytucji, np. dla pracowników Miejskiego Przedsiębiorstwa Budownictwa Uprzemysłowionego (czyli tzw. „fabryki domów”).

16 września 1982 roku weszła w życie Ustawa – prawo spółdzielcze, potwierdzająca, że spółdzielczość mieszkaniowa ma zaspokajać potrzeby swoich członków i ich rodzin, a nie wszystkich mieszkańców miast. Mimo to przydział mieszkań spółdzielczych odbywał się według wcześniej stosowanych zasad. Zestawienie poniższe pokazuje propozycje rozdziału mieszkań Grodzickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w roku 1982 i 1985.

	1982	1985
Liczba mieszkań ogółem	127	372 ⁵⁸
z tego: Lista przyspieszeń (warunkowa)	33	80
Zakłady pracy	5	8
Mieszkania z odpracowanym wkładem	10	13
Urząd Miasta	6	8
Spółdzielnia Brwinów	7	–
MPBU Pruszków	–	17
Gospodarze	2	–
Osoby z wyburzeń pod budownictwo	–	20
Lista przydziału	64	200
Do dyspozycji Zarządu	–	2659

W połowie lat 80. inwestycje spółdzielni realizowane były na terenie ograniczonym ulicami Orzeszkowej, Armii Krajowej i Szczerkowskiego, Teligi oraz Królewską. Niemal równolegle powstawać zaczęło również nowe osiedle „Królewska” w Milanówku, położone w bezpośrednim sąsiedztwie

⁵⁶ Nie wszystkie mieszkania przeznaczone na ten cel zostały wykorzystywane. Na wniosek członka ubiegającego się o przyspieszenie otrzymanie kluczy do mieszkania, jego dotychczasowe warunki oceniane były przez specjalnie do tego celu powołaną komisję. Jeżeli uznawała ona, że złożony wniosek jest bezpodstawny, mieszkanie pozostawało w dyspozycji Zarządu – tak jak stało się to w roku 1985.

⁵⁷ Zgodnie z nimi członek spółdzielni za wykonywaną pracę nie otrzymywał zapłaty w gotówce, ale wpłacana ona była na konto Spółdzielni.

⁵⁸ W tym 20 mieszkań niewykorzystanych z listy warunkowej 1983 roku, pozostawionych do dyspozycji Zarządu.

⁵⁹ W tym 16 pozostawionych na odwołania się od decyzji Zarządu.

twie MIFaM-u (Fabryka Narzędzi Chirurgicznych i Dentystycznych). W latach 1984–1988 powstały pierwsze cztery budynki z 95 mieszkańami, w którym zamieszkali głównie mieszkańcy Milanówka pracujący w miejscowych zakładach przemysłowych. Nieco później zasiedlanie rozpoczęło w Grodzisku Maz. – od 30 czerwca 1987 roku do 30 grudnia 1988 roku w Grodzisku Maz. oddano do użytku 12 budynków z 267 lokalami. Mieszkania spółdzielcze na obydwu osiedlach były stosunkowo duże. Zaprzestano niemal budowy małych M-1, sporadycznie pojawiały się lokale o metrażu nieprzekraczającym 40 m². W zamian za to coraz częściej zasiedlano mieszkania o powierzchni przekraczającej 70 m², chociaż standardem była powierzchnia 48–50,0 m² oraz 60–70 m². Kiepskie projekty budowlane szły jednakże w parze z gotowymi systemami zabudowy kuchni i łazienek oraz nieco innym niż dotychczas rozplanowaniem wnętrza – zniknęły wnęki, a wszystkie pokoje miały zbliżony metraż⁶⁰. Warto przy tym zwrócić uwagę, że urbanistyka PRL była dość poprawna w zakresie zgodności z obowiązującymi normatywami, np. dotyczącymi budownictwa osiedlowego i koniecznością ulokowania tam niezbędnych obiektów z zakresu służby zdrowia, oświaty, kultury czy handlu i usług. Prawie do końca lata 70. przeważnie udawało się też spełniać wymóg harmonijności zabudowy, jej rodzaju i wysokości, przy zachowaniu wolnych przestrzeni i przy odpowiednich rozwiązaniach komunikacyjnych. Niestety szybkie tempo budowy powstającego na terenach rzadko zabudowanych oraz nieużytkach osiedla „Kopernik” spowodowało „nadrozwój” funkcji mieszkaniowej wschodniej części Grodziska Maz. Opóźniona realizacja urządzeń infrastruktury społecznej i usługowej przyczyniła się do pogarszania dostępności i jakości usług społecznych, a tym samym spowodowała niemożność kształtowania rozwoju miasta zgodnie z potrzebami znacznej części jego mieszkańców. Tym samym na osiedlu „Kopernik” zaczęły pojawiać się problemy podobne do innych wielkich blokowisk⁶¹. Na ich rozwiązanie mieszkańcy osiedla czekać musieli do połowy lat dziewięćdziesiątych, bowiem dopiero wtedy powstawała zaczęła się sieć handlowo-usługowa. Mimo tych problemów Grodzisk Maz. postrzegany był od początku lat 80. jako miasto atrakcyjne do osiedlenia się.

⁶⁰ W mieszkaniach wcześniejszych powierzchnię dużego salonu (nawet do 30 m² w mieszkaniu o wielkości 60 m²) uzyskiwano kosztem pokoiików o wielkości 7–10 m².

⁶¹ Co trzeci mieszkaniec warszawskich osiedli powstających po roku 2000 uważa, że są one równie kiepskie albo wręcz gorsze od blokowisk z czasów PRL – mimo wyższego standardu i większego metrażu. Podobnie jak wówczas brakuje infrastruktury – za budownictwem mieszkaniowym nie nadąża komunikacja, usługi, szkoły, przedszkola, służba zdrowia i zagospodarowanie terenów zielonych. D. Bartoszewicz, W. Tyrnowski, *Prawo do przestrzeni*, rozmowa z M. Budzyńskim, projektantem warszawskiego Ursynowa, <http://www.sztuka-architektury.pl/>.

Tym samym coraz częściej członkami spółdzielni stawali się mieszkańcy innych miast.

3. Jakościowe zmiany w warunkach gospodarki rynkowej (1990–2008)

Powstałe we wrześniu 1982 roku nowe „Prawo spółdzielcze” stwarzało co prawda formalnoprawne warunki powrotu do idei ruchu spółdzielczego, ale proces powrotu do korzeni ruchu spółdzielczego mógł się rozpocząć dopiero po roku 1989⁶². Stworzone wówczas polityczne warunki do kształtowania nowego systemu ustrojowego spowodowały, że rozpoczęty został proces transformacji systemowej, polegającej na zastąpieniu systemu centralnie sterowanego przez prywatno-rynkowy. Tym samym zlikwidowanych zostało wiele regulacji, nakazów i zakazów dotyczących wszystkich dziedzin gospodarki. Deregulacja (uwalnianie gospodarki od biurokracyjnych regulacji) oznaczała, że kontrolę nad gospodarką przejął rynek, co w efekcie oznaczało oddanie prawa do podejmowania decyzji zgodnych z własnym interesem, połączone z przejściem pełnej odpowiedzialności za osiągnięte wyniki. Odtworzony zostać musiał sektor prywatny, którego rozszerzeniem była spółdzielczość. Zmieniły się sposoby finansowania budowy nowych mieszkań, dostęp inwestorów do materiałów i technologii stosowanych w budownictwie, preferencje w zakresie wyposażania mieszkań. Zasadniczą sprawą dla kształtowania współczesnych warunków rozwoju budownictwa było wycofanie się państwa z dotacji do budowy nowych mieszkań, co oznaczało ich powstawanie głównie ze środków własnych ludności (pożyczki podejmowane w bankach komercyjnych).

Ustawa o zmianach w organizacji i działalności spółdzielczości z 20 stycznia 1990 roku zlikwidowała centralne związki spółdzielcze, pozabawiając jednocześnie spółdzielnie możliwości organizowania obrony własnych interesów i niezależnego od zarządów spółdzielni systemu lustracji. Jednocześnie poniesiono wysokie straty majątkowe obejmujące ośrodki szkoleniowe, szkoleniowo-wypoczynkowe, budynki organizacji centralnych i wojewódzkich, zaplecza remontowo-budowlane szczebli ponadspółdzielczych, zakłady projektowania i usług inwestycyjnych. Zlikwidowany został również zorganizowany system poradnictwa, szkolenia i zaplecza ba-

⁶² M.G. Brodziński, *Wpływ transformacji systemowej na przeobrażenia społeczno-ekonomiczne spółdzielczości*, Spółdzielczy Instytut Badawczy. Warszawa 1994.

dawczego⁶³. 14 maja 1990 roku Rada Ministrów powołała zespół roboczy do spraw budownictwa mieszkaniowego (Podzespół do spraw Polityki Mieszkaniowej). Efektem podjętych przez Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa działań był dokument programowy przygotowany w 1992 roku pod nazwą Nowy Ład Mieszkaniowy⁶⁴. Stanowił on pierwszy zbiór zasad polityki mieszkaniowej, który odpowiadając potrzebom nowoczesnej gospodarki rynkowej, stawiał na mechanizmy rynkowe (gospodarka rynkowa samoistnie rozwiązująca problem budownictwa mieszkaniowego, przy minimalnym wspomaganii zachętami i wsparciem finansowym państwa)⁶⁵. Tym samym założono, że środki finansowe powinny pochodzić od członków spółdzielni mieszkaniowych. Tymczasem w parę lat w wyniku problemów na rynku pracy załamały się dochody społeczeństwa⁶⁶. W dodatku panowały ogólne obawy, że gwałtowna reorganizacja struktur spółdzielczych pociągnie za sobą wzrost kosztów budowania i utrzymania w spółdzielniach.

W pierwszej fazie zmian (do 1992 roku) dokonane zostały radykalne reformy ekonomiczne, których ubocznym efektem było załamanie produkcji, rosnące bezrobocie oraz pogorszenie się sytuacji materialnej społeczeństwa. W negatywny sposób odbiło się to na również na budownictwie mieszkaniowym. Bezpośrednią przyczyną było wprowadzenie pakietu reform stabilizujących budżet państwa i system bankowy, co oznaczało likwi-

⁶³ *Spółdzielczość mieszkaniowa wobec wyzwań XXI wieku*, „Domy Spółdzielcze” nr 10/2007.

⁶⁴ Nowy ład mieszkaniowy, opublikowany w „Sprawach Mieszkaniowych” (zeszyt 4/1992) zawierał potwierdzenie priorytetu dla budownictwa własnościowego, podstawowe zasady zmian w systemie kredytowania budownictwa mieszkaniowego, dążenie do pełnego respektowania zasad rynkowych w utrzymaniu zasobów mieszkaniowych oraz przyznawania dodatków dla rodzin, które nie będą w stanie unieść podwyższonych opłat za mieszkanie. W programie zawarta została również deklaracja o długofalowym zaangażowaniu środków budżetu państwa w rozwój budownictwa mieszkaniowego, która – z oczywistych względów niedopasowania do realnych możliwości ekonomicznych państwa – nigdy nie została dotrzymana.

⁶⁵ Z. Śliwa, *Spółdzielczość mieszkaniowa w Polsce*, <http://spoldzielniemieszkaniowe.pl/main/ku-przyszlosci>, Rozporządzenie Rady Ministrów z 30 grudnia 1988 r. w sprawie ogólnych zasad udzielania kredytu bankowego na cele mieszkaniowe (Dz. U. z 1989 r. nr 1, poz. 1) wskazywało, że kredyt wykorzystany przez spółdzielnie mieszkaniowe na budowę mieszkań lokatorskich ma być spłacany w 70 proc., przy czym 10 proc. jako wkład mieszkaniowy płaci członek spółdzielni.

⁶⁶ 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 ogólnoswiatowa 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.

dację większości obowiązujących wcześniej dotacji budżetowych wspomagających nowo realizowane budownictwo mieszkaniowe. Wprowadzenie zmiennej stopy procentowej (skorelowanej z inflacją) uniemożliwiło spółdzielniom obsługę kredytów oraz ograniczenie rozmiarów budownictwa finansowanego kredytami budowlanymi⁶⁷. Konsekwencją likwidacji wysokich, do tej pory ukrytych, subsydiów cen energii oraz materiałów budowlanych było urealnienie kosztów budowy, a w efekcie ich gwałtowny wzrost. Tym samym ujawniona została stosunkowo niska efektywność wielkopłytowego budownictwa wielorodzinnego realizowanego zwłaszcza przez wielkie kombinaty⁶⁸. Wprowadzenie zasad rynkowych oraz konkurencja na rynku mieszkaniowym spowodowały wyraźny spadek efektów działalności Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Na terenie miasta następował powolny wzrost rozmiarów budownictwa mieszkaniowego, ale najważniejszą grupą inwestorów byli inwestorzy prywatni. Nowe budynki przestały powstawać tylko i wyłącznie na dotychczas rozbudowywanych osiedlach (Szczęsna, Piaskowa), zabudowane zostały działki przylegające do osiedla „Kopernik” (ulice Orzeszkowej, Rusalki), położone wzdłuż ulicy 3 Maja (wiodącej do Milanówka) oraz Nadarzyńskiej. Wraz z przyspieszeniem robót przy budowie Szpitala Zachodniego na ul. Dalekiej wzrosła również atrakcyjność niezagospodarowanej do tej pory zachodniej części miasta. Zaczął rozwijać się rynek mieszkań budowanych przez deweloperów w celu ich wynajmowania lub sprzedaży⁶⁹. W latach 1989–1995 nie rozpoczynano w spółdzielni budowy nowych budynków, kończąc stopniowo inwestycje rozpoczęte w połowie lat 80. W tym czasie oddano do użytku dziesięć budynków z 405 lokalami (średnio rocznie powstawało zatem niespełna 58 mieszkań) dla 1090 osób. Kończono również budowę sześciu budynków na osiedlu „Królewska” w Milanówku. Do czerwca 1996 roku oddano do użytku 112 mieszkań. I chociaż przeciętna wielkość mieszkania na obydwu osiedlach nie odbiegała w zasadniczy sposób od mieszkań we wcześniej zasiedlanych budynkach spółdzielczych, to znacznie więcej było mieszkań małych (do 30 m²). Dlatego też zmniejszyła się przeciętna powierzchnia

⁶⁷ Szerzej na temat kredytów M. Majchrzak, J. Matuszewski, *Przekształcenia systemowe w mieszkalnictwie*, w: L. Gilejko (red.), *Państwo, społeczeństwo i gospodarka – proces przekształceń systemowych*, SGH, Warszawa 1993, s. 35 i nast.

⁶⁸ J. Łaszek, *Sektor nieruchomości mieszkaniowych w Polsce. Stan i perspektywy rozwoju*, w: „Monografie i opracowania” SGH, nr 525, Warszawa 2004.

⁶⁹ Ta nowa forma pojawiła się po raz pierwszy w statystyce w 1995 roku. Nazwa tej kategorii nie jest już w pełni adekwatna do proponowanych usług. Znaczna liczba mieszkań na wynajem budowana była przede wszystkim w okresie, kiedy istniała stosunkowo wysoka ulga podatkowa. Obecnie zdecydowana większość mieszkań budowanych przez deweloperów przeznaczana jest na sprzedaż.

mieszkania w przeliczeniu na osobę – w roku 1991 wahając się w granicach 17,0–18,9 m² na osobę, osiągnęła poziom niespotykany w mieszkaniach spółdzielczych budowanych w pozostałych latach istnienia spółdzielni.

W kolejnych latach starano się rozwiązać problem rosnącego ubóstwa (mającego wpływ na budownictwo)⁷⁰ oraz brak regulacji prawa w stosunku do majątku spółdzielni. W związku z zachodzącymi na początku lat 90. zmianami społeczno-gospodarczymi, zmianami w stosunkach własnościowych i rosnącym zapotrzebowaniem na kredyty powstała ustawa wprowadzająca możliwość zakładania ksiąg wieczystych w celu ustalenia stanu prawnego własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej. Dzięki temu stało się możliwe prowadzenie ksiąg wieczystych dla spółdzielczych ograniczonych praw rzeczowych⁷¹. Tym samym, spełniając określone warunki członek spółdzielni mógł skorzystać z zabezpieczenia hipoteką spłaty zobowiązań kredytowych⁷². W tym samym roku minister finansów w celu wspierania budowy sprawnego systemu kredytowania hipotecznego w Polsce powołał do życia Fundację na Rzecz Kredytu Hipotecznego⁷³. Jednocześnie wprowadzona została ulga podatkowa, zgodnie z którą określone wydatki poniesione na zakup gruntu, budowę mieszkania lub wkład do spółdzielni

⁷⁰ Poprzez ustawę z 12 listopada 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. 1998 nr 120, poz. 787), 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. 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 (tekst jednolity Dz. U. 2000 nr 98, poz. 1070). 18 stycznia 1996 r. zaczęła obowiązywać ustawa z 30 listopada 1995 roku o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych oraz zmianie niektórych ustaw (Dz. U. 2003 nr 119, poz. 1115), na mocy której pojawiła się możliwość odliczania od podstawy opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych wydatków poniesionych na spłatę zadłużenia z tytułu kredytów zaciągniętych przez spółdzielnie mieszkaniowe.

⁷¹ Ustawa z 25 października 1991 r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny oraz ustaw: o księgach wieczystych i hipotece, Prawo spółdzielcze, Kodeks postępowania cywilnego i Prawo lokalowe (Dz. U. 1991 nr 115, poz. 496).

⁷² E. Żak, *Wpis spółdzielczych praw do lokalu w księgach wieczystych – cz. I*, „Nieruchomości. Prawo. Podatki. Praktyka” nr 7/2000.

⁷³ Członkami Fundacji są dziś przedstawiciele Ministerstwa Finansów, Ministerstwa Sprawiedliwości, Narodowego Banku Polskiego, instytucji naukowych oraz szesnastu banków, które są szczególnie zainteresowane tym zakresem działalności.

mieszkaniowej można było odliczyć od podstawy opodatkowania⁷⁴. Kolejna nowelizacja ustawy o spółdzielczości dokonana 7 lipca 1994 roku określiła, że majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków⁷⁵. Tym samym przesądzone zostało, że majątek spółdzielni nie jest własnością społeczną (grupową) tylko prywatną członków spółdzielni. W 1995 Międzynarodowy Związek Spółdzielczy sformułował dostosowane do wymogów nowoczesnego społeczeństwa zasady spółdzielcze⁷⁶. Wszystkie te działania przywracać zaczęły zaufanie do spółdzielni mieszkaniowych. Ponadto traktowanie mieszkań jako towaru rynkowego, którego ceny reguluje rynek przy istniejących dysproporcjach podaży i popytu, wywołało gwałtowny wzrost cen. Okazało się, że spółdzielnia mieszkaniowa nienastawiona na zysk oferuje stosunkowo niższe ceny niż przedsiębiorcy budowlani. W ciągu kolejnych lat tempo budowy mieszkań spółdzielczych znacznie wzrosło. Do końca 2002 roku oddano do użytku 20 budynków z 738 lokalami. Oznacza to, że w ciągu siedmiu lat co roku zasoby spółdzielni zwiększały się o ponad 105 mieszkań – niemal dwukrotnie więcej niż w latach 1989–2005. W tym czasie znacznie poprawiła się również jakość nowych mieszkań – spółdzielnia zaniechała budowania mieszkań z wielkiej płyty, powstawać zaczęły budynki o podwyższonym często standardzie, budowane z cegły, pustaków, betonowych bloków ściennych. Wykazano się również większą dbałością o otoczenie nowych budynków – w chwili zasiedlenia istniały już

⁷⁴ Ustawa z dnia 26.07.1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. nr 80, poz. 350) dawała możliwość odliczania od podstawy opodatkowania wydatków poniesionych na zakup gruntu lub prawa wieczystego użytkowania gruntu pod budowę budynku mieszkalnego, wkład do spółdzielni mieszkaniowej, nadbudowę i rozbudowę budynku na cele mieszkalne, remont i modernizację budynku lub lokalu mieszkalnego, budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z przeznaczeniem na wynajem oraz na zakup działki pod budowę tego budynku. Ustawa ta nowelizowana w następnych latach zlikwidowała ulgę w grudniu 2001 roku.

⁷⁵ Ustawa z dnia 7 lipca 1994 o zmianie ustawy Prawo Spółdzielcze oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. 1994 nr 90 poz. 419, tekst jednolity Dz. U. 2003 nr 188, poz. 1848).

⁷⁶ 1. członkostwo powinno być dobrowolne i otwarte dla wszystkich, którzy gotowi są czerpać z niego korzyści i ponosić związaną z nim odpowiedzialność; 2. członkowie sami określają wysokość swoich udziałów i określają sposób podziału uzyskanej nadwyżki (uczestnictwo ekonomiczne); 3. członkowie wspólnie podejmują decyzje i kontrolują działalność spółdzielni przez swoich przedstawicieli wybranych w demokratycznych wyborach (demokratyczna kontrola członkowska); 4. spółdzielnia jest organizacją samorządną i niezależną (autonomia kontrolowana przez członków), 5. spółdzielnia zapewnia kształcenie i szkolenie członkom i pracownikom oraz udostępnia informacje o zasadach i wartościach spółdzielczych, 6. spółdzielnia zobowiązana jest dbać o rozwój społeczności lokalnej na terenie swego działania, również poprzez współpracę z innymi organizacjami (na szczeblu lokalnym, krajowym i międzynarodowym). <http://www.wamacoop.olsztyn.pl/zasady.html>.

chodniki, tereny zielone z krzewami ozdobnymi, parkingi i place zabaw. Wielkość mieszkań zdecydowanie wzrosła – począwszy od roku 1999 powstawać zaczęły budynki z mieszkaniami dwupoziomowymi o metrażu przekraczającym 110 m², pojawiły się otwarte kuchnie i duże salony. Jednocześnie wzrosła również liczba mieszkań małych (M-1, M-2) do 35 m². Struktura budowanych mieszkań była wyrazem zgłaszanego przez nowych członków zapotrzebowania. Znaczna część mieszkań traktowana była jako lokata kapitału (również z przeznaczeniem na wynajem) lub też zasiedlana była przez jednoosobowe gospodarstwa domowe lub rodziny posiadające nie więcej niż jedno dziecko⁷⁷. Czynniki te spowodowały, że w latach 1996–2002 w nowych mieszkaniach spółdzielni zamieszkały 1483 osoby. Oznacza to, że w stosunku do lat 1989–1995 zasoby spółdzielni wzrosły o 82,2%, a liczba osób w nich zamieszkałych zwiększyła się zaledwie o 36,1%. I mimo że przeciętna wielkość lokalu nieco zmalała w stosunku do okresu poprzedniego, to przeciętny metraż w przeliczeniu na osobę znacznie wzrósł (osiągając górną granicę 29,7 m² na osobę przy średnio 1,6 osoby w mieszkaniu w budynku przy ul. Bairda 10).

Przy zakupie mieszkania przestały mieć znaczenie czynniki o charakterze społecznym (np. wielkość rodziny czy samodzielność zamieszkania), a jedynie czynniki o charakterze ekonomicznym, w tym głównie uzyskiwane dochody. Po przezwyciężeniu recesji transformacyjnej polska gospodarka zaczęła się dynamicznie rozwijać. Lata 1994–1997 to kompleksowy program reform strukturalnych oraz szybkiego wzrostu gospodarczego. Spadła inflacja, w polityce fiskalnej stosowane były prorozwojowe ulgi inwestycyjne, zapoczątkowane zostało obniżanie podatków (w tym redukcja podatku dla przedsiębiorców), zahamowane zostało narastanie nierówności w podziale dochodów, co w efekcie spowodowało poprawę nie tylko poziomu dochodów, ale również ogólnego klimatu społecznego i optymizmu konsumentów⁷⁸. Umacnianie się złotego i rozbudowany rynek kredytowy powodowały, że wysokość kredytów udzielanych na zakup

⁷⁷ Według informacji posiadanych w Administracji „Kopernik”. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi oraz zarządzanie zasobami zgodnie z zasadą pokrywania kosztów utrzymania zasobów przez ich mieszkańców wymaga znajomości liczby mieszkańców zamieszkujących zasoby spółdzielni. Ze względu na brak obowiązku meldowania się na stałe oraz zgłaszania tego faktu w administracjach, spółdzielnia posiłkuje się dobrowolnymi oświadczeniami członków spółdzielni o liczbie osób zamieszkujących lokal stanowiący ich własność. W znacznej części nowych mieszkań nie zostały zgłoszone osoby stałe w nich zamieszkujące (choćby tylko nieznaczna ich część to pustostany) lub też zameldowane jedynie na czas określony.

⁷⁸ G. Kołodko, *Sukces na dwie trzecie. Polska transformacja ustrojowa i lekcje na przyszłość*, http://www.tiger.edu.pl/aktualnosci/gwk_Sukces_na_dwie_trzecie.pdf.

mieszkania uzależniona była nie tylko od wartości rynkowej nieruchomości (kosztów budowy) i dochodów kredytobiorcy, ale również ogólnej sytuacji gospodarczej kraju. Poprawa efektywności gospodarki (wyższa wydajność pracy przy eliminacji nieproduktywnej działalności pozostałej po okresie gospodarki centralnie kierowanej) oraz standardu życia ludności (konsumpcja oraz inwestycje w kapitał społeczny finansowane z budżetu państwa) sprawiły, że udzielane były preferencyjne kredyty finansujące nawet 100% nieruchomości⁷⁹. Spadające stawki LIBOR i WIBOR80 powodowały, że zmniejszały się raty zaciągniętych kredytów (zwłaszcza we frankach szwajcarskich)⁸¹. Sytuacja osób posiadających w portfelu kredyt hipoteczny nie była zatem zła, co zachęcało do kupowania większych mieszkań. Jednocześnie począwszy od połowy lat dziewięćdziesiątych coraz więcej osób osiedlających się w Grodzisku Maz. pochodziło z innych miast. Dla wielu mieszkańców Warszawy ceny mieszkań w grodziskiej spółdzielni oznaczały szansę na zdobycie wymarzonego lokum. Rozwijający się w Grodzisku Maz. przemysł, również z kapitałem zagranicznym, oferował pracę dla specjalistów, co w połączeniu z dużą konkurencją w znalezieniu podobnego stanowiska w dotychczasowym miejscu zamieszkania stawało się impulsem do jego zmiany. Do czynników przyciągających w tym czasie należały również stosunkowo dobre połączenia komunikacyjne z Warszawą oraz znacznie większy niż w innych miastach aglomeracji poziom bezpieczeństwa (również w szkołach).

Ustawa z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych⁸² uregulowała problem własności lokali, w tym zamiany z lokatorskiego prawa do mieszkania na prawo własnościowe do lokalu spółdzielczego⁸³. Ist-

⁷⁹ Kredyty bez wkładu własnego, nierzadko przy 0% prowizji i niewielkiej marży (która decyduje o wysokości miesięcznej raty. Wymagane było tzw. ubezpieczenie niskiego wkładu własnego – 20 proc. wartości nieruchomości (co wpływa na koszt kredytu). Maksymalny okres kredytowania – do 70. roku życia kredytobiorcy bez polisy na życie.

⁸⁰ WIBOR decyduje o oprocentowaniu większości kredytów złotych, LIBOR – we frankach szwajcarskich.

⁸¹ <http://banki.wp.pl/kat,6603,title,Kredyty-hipoteczne-od-nawalnicy-do-uspokojenia>.

⁸² Dz.U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27 ze zm.

⁸³ Lokatorskie prawo do lokalu oznacza niezwywalne, nieprzechodzące na spadkobierców oraz niepodlegające egzekucji prawo do użytkowania lokalu na podstawie zawartej umowy w zamian za wniesiony wkład mieszkaniowy oraz uiszczane opłaty określone w ustawie oraz statucie spółdzielni. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia zobowiązuje się oddać lokal do używania, w zamian za wkład budowlany oraz określone opłaty. Prawo do ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zniesione zostało ustawą z dnia 24 kwietnia 2001 roku o spółdzielniach mieszkaniowych. W ustawie z 2002 roku prawo to zostało przywrócone.

niejąca forma mieszkania lokatorskiego stanowiła namiastkę społecznego budownictwa mieszkaniowego, dlatego też stworzone podstawy prawne umożliwiły lokatorom wykupienie mieszkania na własność, nie likwidując instytucji mieszkania lokatorskiego⁸⁴. Przekształcenie lokatorskiego we własnościowe prawo do lokalu wymagało uzupełnienia wkładu budowlanego w postaci różnicy między wartością rynkową lokalu (ustaloną przez rzeczoznawcę) a waloryzowanym wkładem mieszkaniowym. Wynosiła ona 26% w starych budynkach do 50% w budynkach z lat osiemdziesiątych⁸⁵. Łącznie na mocy obowiązujących przepisów w latach 1989–2005 własnościowe prawo do swych lokali uzyskało 1790 członków spółdzielni.

Zgodnie z Ustawą z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości⁸⁶ prawo do używania lokalu stanowiącego własność spółdzielni zastąpić miała odrębna własność lokali na rzecz członków. Oznaczało to, że po wejściu w życie ustawy zamiast ustanawiania nowych, ograniczonych praw własnościowych do lokali spółdzielnie mieszkaniowe miały obowiązek ustanawiania dla wszystkich nowo wybudowanych lokali odrębnej własności lokali. Tym samym nowi właściciele uzyskali dodatkowe uprawnienia, m.in. większość właścicieli lokali w każdej z nieruchomości może zdecydować, że zaczynają u nich obowiązywać wszystkie przepisy ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali⁸⁷. Decyzja taka oznacza, że w miejsce obowiązującego z mocy prawa zarządu spółdzielni mieszkaniowej zaczyna funkcjonować zwykła wspólnota mieszkaniowa⁸⁸. Ponadto na mocy tej ustawy każdy członek dysponujący spółdzielczym (lokatorskim albo własnościowym)

⁸⁴ Środki własne ludności zaangażowane w budowę mieszkań wahały się w granicach 10%, co jest realną stawką również w warunkach narastającego zubożenia ludności.

⁸⁵ Dotyczy to wniosków złożonych przed 2005 rokiem. Pozostała połowa była zawieszana na 5 lat, po czym była umarzana. Spłata bonifikaty wymagana była w przypadku sprzedaży mieszkania (nie dotyczy spadkobrania lub przekazania – darowizny – na rzecz wstępnym lub zstępnym), złożenia wniosku o przeniesienie własności lokalu lub też zaleganie z opłatami powyżej 3 miesięcy.

⁸⁶ Dz. U. nr 175, poz. 1459. Podstawę prawną o przeniesieniu własności lokali stanowią również: Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2003 nr 119 poz. 1116 z późn. zmian.); Ustawa z dnia 16 czerwca 2007 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2007 nr 125 poz. 873); Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2004 nr 261 poz. 2603; Ustawa z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2007 r. Nr 173 poz. 1218), Ustawa z dnia 7 września 2007 r. o zmianie ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności (Dz. U. 2007 nr 191 poz. 1371); Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. 2000. nr 80 poz. 903).

⁸⁷ Tekst jedn. Dz. U. 2000 nr 80, poz. 903.

⁸⁸ E. Bończak-Kucharczyk, *Własność lokali w spółdzielniach mieszkaniowych, cz. I*, „Nieruchomości. Prawo. Podatki. Praktyka” nr 12/2002.

prawem do lokalu mieszkalnego lub użytkowego ma prawo uzyskać własność tego lokalu po spełnieniu określonych warunków (ma prawo do przekształcenia ograniczonego prawa rzeczowego na pełne prawo własności oraz nabycie prawa własności ułamkowej części gruntu związanego z budynkiem). W spółdzielni realizowano zatem wnioski o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych złożone do Spółdzielni przez lokatorów zamieszkałych w budynkach wybudowanych przed 2003 rokiem. Łącznie do końca sierpnia 2009 r. wpłynęło 1769 wniosków⁸⁹. Ponieważ przeniesienie własności wiąże się nieodłącznie z nabyciem części ułamkowej gruntu związanego z budynkiem, konieczne stało się uregulowanie prawa własności gruntów oraz ich podział na nieruchomości jednobudynkowe. 31 maja 2006 roku Rada Miejska podjęła uchwałę, zgodnie z którą Grodziska Spółdzielnia Mieszkaniowa otrzymała 90% bonifikatę od opłaty z tytułu dokonywanych przekształceń nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe⁹⁰. Uregulowany stan prawny posiada łącznie 99 nieruchomości należących do spółdzielni (w tym 16 położonych na terenie Milanówka). Dla 30 z nich konieczne było wykonanie podziałów geodezyjnych, które po zgłoszeniu do Starostwa Powiatu Grodziskiego i wprowadzeniu zmian do ewidencji nieruchomości stanowić mogą podstawę do założenia ksiąg wie-

⁸⁹ Z tego 1561 wniosków dotyczyło lokali położonych w Grodzisku Maz. (osiedle „Centrum” – 606, osiedle „Kopernik” 955). Pozostałe 208 dotyczyło Osiedla w pobliskim Milanówku. Do 30 lipca 2007 wpłynęło 900 wniosków.

⁹⁰ Zgodnie z uchwałą nr 614/2006 w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od opłaty z tytułu przekształcenia, w przypadku wielofunkcyjnego wykorzystania nieruchomości bonifikata wliczana jest proporcjonalnie do wykorzystanej na cele mieszkaniowe części. 25 stycznia 2006 roku Rada Miejska w Grodzisku Maz. przyjęła uchwałę nr 553/2006 w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności przez dotychczasowych użytkowników i współużytkowników wieczystych nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe. Zgodnie z nią użytkownicy nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe jednorodzinne uzyskać mogą bonifikatę w wysokości 85% (95% gdy wniesiona była jednorazowa opłata za użytkowanie wieczyste) oraz 70% nieruchomości zabudowanych budynkami wielomieszkaniowymi, stanowiących własność gminy. W związku z nowelizacją ustawy o gospodarce nieruchomościami, gmina powiadomiła Spółdzielnię, że od dnia 01.01.2008 r. przestała obowiązywać Uchwała Nr 160/2007 Rady Miejskiej Grodzisk Maz. z dnia 24.09.2007 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie Spółdzielni bonifikaty w wysokości 90% od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe. Po rozpatrzeniu przez Burmistrza Grodziska Maz. kolejnego wniosku Spółdzielni, Rada Miejska podjęła w dniu 05.03.2008 r. Uchwałę Nr 252/2008 w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie Spółdzielni bonifikaty w wysokości 90% od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe oraz bonifikaty 50% od opłaty dla nieruchomości zabudowanych garażami.

czystych. Dla kolejnych 10 nieruchomości Spółdzielnia pozyskała prawo własności do gruntów przez zasiedzenie⁹¹. Tym samym nieuregulowany stan prawny mają zaledwie trzy nieruchomości⁹². Na zasadach znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w okresie 31.07.2007 – 31.08.2009 zawarto 922 akty notarialne przeniesienia własności lokali, w tym 790 na terenie Grodziska Maz. (os. „Centrum” 320, os. „Kopernik” 470). W tym samym czasie zawarto kolejne 133 umowy o przekształcenie lokatorskiego na własnościowe prawo do lokali (również w nieruchomościach o nieuregulowanym stanie prawnym gruntów).

Dla Grodziskiej Spółdzielni Mieszkaniowej rozpoczął się nowy etap. Pierwszy budynek z lokalami o odrębnej własności oddany został 30 stycznia 2003 roku. Był to jednocześnie początek budowy kolejnego osiedla „Kopernik III”, powstającego pomiędzy ulicami Królewską, Teligi, Cegielnianą i Rusałki⁹³. W latach 2003–2005 na tym terenie powstało 8 budynków z 376 mieszkaniami z prawem odrębnej własności⁹⁴. Wielkość mieszkań, podobnie jak w latach wcześniejszych, uwarunkowana była czynnikami o charakterze ekonomicznym. W roku 2003 do użytku oddano 103 mieszkania, w ciągu dwóch kolejnych lat – 81. Na nieco mniejszy w latach 2004–2005 popyt na mieszkania wpływ miało stopniowe zmniejszanie się tempa wzrostu gospodarczego, ponowny wzrost bezrobocia i zahamowanie wzrostu płac. Ponadto, w latach 2002–2003, po okresie silnej aprecjacji złotego miało miejsce silne osłabienie polskiej waluty. Złoty stracił zarówno w kategoriach nominalnych, jak i realnych, co spowodowało utratę atrakcyjności kredytów w walutach obcych⁹⁵. Jednocześnie, jako zachęta dla nowych inwestycji, w 2002 roku utworzone zostały kolejne ulgi podatkowe: mała

⁹¹ Na podstawie Postanowienia Sądu Rejonowego w Grodzisku Maz. z dnia 11 sierpnia 2008 r.

⁹² W dwóch przypadkach Spółdzielnia posiada już prawo własności do części gruntu i czeka na postanowienie Sądu o zasiedzeniu pozostałej części. W trzecim przypadku budynek położony jest na działce, do której części zgłoszone są roszczenia – tym samym nabycie prawa własności przez spółdzielnię uzależnione jest od ustalenia stanu prawnego tej nieruchomości.

⁹³ Budynki nie mają centralnego ogrzewania. Każdy lokal wyposażony jest w dwufunkcyjny kocioł kondensacyjny do podgrzewania wody i ogrzewania mieszkania.

⁹⁴ Zgodnie z § 8 Regulaminu przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali oraz zamiany i najmu mieszkań w Grodziskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z członkami przyjmowanymi na podstawie § 5 ust. 7. Z każdym nowym właścicielem lokalu spółdzielnia zawiera pisemną umowę o budowę lokalu, która pod rygorem nieważności zobowiązuje strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

⁹⁵ *Program Konwergencji* (przyjęty przez Radę Ministrów w dniu 30.04.2004), Warszawa 2004.

ulga remontowa oraz duża ulga mieszkaniowa (stosowana przy budowie lub modernizacji)⁹⁶. Trzeba wziąć również pod uwagę, że w latach poprzedzających przystąpienie Polski do Unii Europejskiej Polacy zaczęli nieco więcej inwestować – należy wiązać to z oczekiwaną zmianą stawek VAT po 1 maja 2004 r. i znacznym wzrostem cen towarów budowlanych⁹⁷. Mająca miejsce w roku 2005 poprawa sytuacji na rynku pracy i wzrost wynagrodzeń oraz transfery emigracji zarobkowej spowodowały, że w ciągu kolejnych trzech lat liczba budowanych mieszkań wzrosła do 192.

Od połowy lat 90. remontowane są elewacje budynków, a ocieplanie w wielu przypadkach połączone jest z usuwaniem płyt azbestowo-cementowych⁹⁸. Do roku 2005 wygląd zmieniło niemal całe osiedle „Kopernika” i znaczna część osiedla „Centrum”. Zmiana ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych spowodowała, że roboty remontowe wykonywane w nieruchomościach budynkowych są finansowane z wpływów dokonywanych przez mieszkańców danej nieruchomości na fundusz remontowy⁹⁹. Po zmianie ustawy zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej 50% wartości robót pokrywane jest z funduszu remontowego GSM, pozostałe koszty finansowane są przejściowo i pokrywane przez dodatkowe obciążanie funduszu

⁹⁶ Ulga odsetkowa obejmuje tylko odsetki od kredytów (pożyczek) udzielonych po 1 stycznia 2002 r. przez banki (ewentualnie inne instytucje działające na podstawie prawa bankowego) i przez spółdzielcze kasy oszczędnościowo-kredytowe. Od dochodu wolno odliczyć tylko odsetki od części kredytu odpowiadającej limitowi dużej ulgi budowlanej. Od 2002 r., włącznie z 2007, jest to 189 tys. zł. Odliczać wolno – w granicach tego limitu – odsetki faktycznie zapłacone, przy czym można odliczać także tzw. karne odsetki płacone bankowi w razie opóźnienia w spłacie rat kredytu. Do podatników, którzy zaciągnęli kredyt na zasadach określonych w ustawie z 8 września 2006 r. o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania (Dz.U. Nr 183, poz. 1354 z późn. zm.), kontynuacja ta nie ma zastosowania. Mocą nowelizacji z 6 listopada 2008 r. umożliwiono w ramach ulgi odsetkowej odliczenie również odsetek od kredytu (pożyczki) udzielonego podatnikowi na spłatę kredytu (pożyczki) mieszkaniowego (tzw. kredyt refinansowy) lub odsetek od kredytu przeznaczonego na spłatę kredytu refinansowego.

⁹⁷ *Analiza sytuacji gospodarczej Polski w I kwartale 2005 r.*, Departament Analiz i Prognoz Ekonomicznych, Warszawa, czerwiec 2005.

⁹⁸ Gmina przyznaje dofinansowanie ze środków Gminnego Funduszu Ochrony Środowiska na usuwanie i utylizację odpadów niebezpiecznych zawierających azbest. Uzyskane środki przekazywane są na konta funduszu remontowego nieruchomości budynkowych. Załącznik do uchwały nr 446/2005 Rady Miejskiej w Grodzisku Maz. z dnia 23 maja 2005 r. Regulamin przyznawania dofinansowania ze środków gminnego funduszu ochrony środowiska i gospodarki wodnej osobom fizycznym na usuwanie i utylizację odpadów niebezpiecznych, zawierających azbest, pochodzących z budynków mieszkalnych i gospodarczych.

⁹⁹ Nowelizacja z 31 lipca 2007 r. przewiduje, że każda nieruchomość spółdzielcza ma mieć ewidencję kosztów i przychodów oraz ewidencję funduszu remontowego i powinna być rozliczana oddzielnie. Na gruncie przepisów poprzednio obowiązujących wiele spółdzielni rozliczało swoje budynki wspólnie – jeden fundusz remontowy.

remontowego danej nieruchomości. W przypadku kiedy mieszkańcy budynku nie wyrażą zgody na zmianę sposobu finansowania robót ociepleniowych na zasadach określonych przez Radę Nadzorczą, prace nie są podejmowane (pisemna zgoda większości – 50% +1). Na bieżąco, w ramach zgromadzonych przez nieruchomość środków, oprócz malowania (przeciętnie co 6 lat), wymieniane są drzwi wejściowe i stolarka okienna na klatkach schodowych, dokonywane są roboty dekarские (wymiana pokryć dachów i rynien), wymieniane są pionory elektryczne, wodne i kanalizacyjne. Wydzielony odpis na fundusz remontowy infrastruktury osiedlowej pozwolił na realizowanie w zwiększonym zakresie robót drogowych na terenie osiedli (nawierzchnia dróg osiedlowych, zatok parkingowych oraz chodników).

Rok 2008 to dla Polski okres stopniowego spowolnienia gospodarczego. Mimo coraz trudniejszego dostępu do kredytów oraz innych zewnętrznych źródeł finansowania, w 2008 roku spółdzielnia rozpoczęła budowę kolejnych budynków:

- 16 mieszkań o powierzchni 31,0–70,0 m² (łącznie powierzchnia użytkowa 828,0 m²) – realizacja w pierwszym kwartale 2010 r.,
- 32 mieszkania o powierzchni 31,0–70,0 m² (łącznie powierzchnia użytkowa 1675,0 m²) – realizacja w trzecim kwartale 2010 r.,
- 36 mieszkań o powierzchni 31,0–72,0 m² (łącznie powierzchnia użytkowa 1737,0 m²) – realizacja w czwartym kwartale 2010 r.,
- 36 mieszkań o powierzchni 31,0–72,0 m² (łącznie powierzchnia użytkowa 1737,0 m²) – realizacja w pierwszym kwartale 2011 r.

Zamiast zakończenia – miejsce Grodziskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w środowisku lokalnym

Na terenie Grodziska Maz. działa siedem spółdzielni, z których dwie zajmują się budownictwem mieszkaniowym¹⁰⁰. Obok Grodziskiej Spółdzielni Mieszkaniowej niewielką działalność deweloperską od 2004 roku prowadzi również Powszechna Spółdzielnia Spożywców „Społem”¹⁰¹. Z istoty

¹⁰⁰ Na terenie miasta działa również Okręgowa Spółdzielnia Mleczarska, Dziewiarska Spółdzielnia Inwalidów: „Malwa”, Spółdzielnia Rzemieślnicza „Wielobranżowa” oraz RSRH „Samopomoc Chłopska”.

¹⁰¹ W 2004 roku powstał dwukondygnacyjny budynek usługowo-mieszkalny przy ul. Piaskowej z 17 mieszkaniami oraz przychodnią lekarską, apteką, przychodnią stomatologiczną i sklepem. W 2005 roku w ramach restrukturyzacji majątku spółdzielni przebudowany został budynek na ulicy 11 Listopada (dawna restauracja „Oaza”) – dzięki dwóm nadbudowanym piętrom uzyskano 9 mieszkań. W 2007 r. w ten sam sposób uzyskano 9 mieszkań w Milanówku. Rok później rozpoczęto realizację budynku usługowo-mieszkalnego u zbiegu ulic Słowackiego i Spacerowej w Milanówku oraz w 2009 r. przy

spółdzielczego działania wynika, że spółdzielnie (w tym również mieszkaniowe) powstają dla zaspokajania potrzeb swoich członków, stając się partnerem samorządów odpowiedzialnych za warunki życia i rozwoju ludzi. Obok zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, przedmiotem działania spółdzielni staje się zatem organizacja życia społecznego i kulturalnego, troska o estetykę miasta, pomoc dla ludzi starszych, bezpieczeństwo, urządzenie terenów zabaw dla dzieci. Zasada podnoszenia poziomu życia ma jednak w polskim prawie charakter fakultatywny (art. 1 § 2 Prawa spółdzielczego).

Grodziska Spółdzielnia Mieszkaniowa istnieje od 50 lat, blokowiska na stałe wpisały się w pejzaż miejski. W 1999 roku GSM otrzymała od samorządu Miasta i Gminy Grodzisk Maz. prestiżową nagrodę „Złotej Bogorii” za systematyczny wkład w rozwój miasta i poprawę warunków życia jego mieszkańców. W 2009 r. Kapituła Nagrody Milanowski Liść Dębu przyznała GSM certyfikat za przykładową współpracę z miastem Milanówek i szczególne zaangażowanie w działalność na rzecz jego mieszkańców. Zajmuje zatem ważne miejsce w środowisku lokalnym:

Jest podmiotem realizującym lokalną politykę mieszkaniową. Majątek trwały spółdzielni mieszkaniowej obejmujący budynki mieszkalne i towarzyszące (lokale użytkowe, garaże) stanowi największy jednolity strukturalnie zasób mieszkaniowy na terenie miasta. Na koniec 2008 roku Grodziska Spółdzielnia Mieszkaniowa zarządzała łącznie 110 budynkami z 4411 mieszkaniami w Grodzisku Maz. i 23 budynkami z 706 mieszkaniami w Milanówku. Oznacza to, że 39,2% mieszkań znajdujących się w Grodzisku Maz. wybudowane zostało przez spółdzielnię mieszkaniową. W Milanówku wpływ ten jest znacznie mniejszy – mieszkania spółdzielcze stanowią 12,0% ogółu mieszkań.

W dużym stopniu określa standard życia mieszkańców miasta. Biorąc pod uwagę pełne wyposażenie mieszkań spółdzielczych w instalacje techniczno-sanitarne, okaże się, że stanowią one znaczny odsetek lokali na terenie miasta (wyposażenie w wodociąg 42,2% ogółu mieszkań, ustęp splukiwany 43,5%, łazienkę 44,3%, centralne ogrzewanie 48,1%, gaz sieciowy 50,7%). W Milanówku wyposażenie w wodociąg 12,8% ogółu mieszkań na terenie miasta, ustęp splukiwany 13,2%, łazienkę 13,5%, centralne ogrzewanie 15,0%, gaz sieciowy 16,8%). Jest największym na lokalnym rynku zbiorowym odbiorcą wody i dostawcą ścieków socjalno-bytowych oraz centralnego ogrzewania i ciepłej wody.

Jest największym zarządcą nieruchomości na lokalnym rynku. Zarządzaniem budynkami zajmują się trzy administracje: „Centrum” (osiedle

ul. Sienkiewicza 35 w Grodzisku Maz. (w miejscu rozebranego pawilonu na „małej skarpie”) oraz przy placu Zygmunta Starego 12.

„Spółdzielcza”, „XX-lecia”, „Sadowa”, „Grunwaldzka”, „Kościuszki”, „Lutniana”, „Lutniana II” oraz „450-lecia”), „Kopernik” (osiedla „stary” i „nowy” „Kopernik” oraz „Teligi-Kopernik III”) oraz „Milanówek” (osiedla „Jedwabnik I i II” oraz „Królewska”). Zarządzanie dotyczy bezpośredniej obsługi bieżącej eksploatacji i utrzymania zasobów w należywym stanie technicznym.

Jest źródłem usług, współtworząc rynek pracy. Spółdzielnia nie jest dużym pracodawcą, bowiem na terenie dwóch miast zatrudnia łącznie 120 pracowników (w tym 30 osób w administracji „Centrum”, 42 osoby w administracji „Kopernik”, 18 osób w administracji „Milanówek” oraz 28 osób w biurze Zarządu). Obok zatrudnionych pracowników administracji (wraz z grupami konserwatorów odpowiedzialnych za drobne remonty i usuwanie awarii oraz gospodarzy domów dbających o czystość budynków i ich otoczenia), konieczna jest jednak pomoc firm posiadających określone prawem uprawnienia (usługi zlecone). Niezbędną obsługę bieżącą oraz określone przepisami przeglądy okresowe (kominiarskie, gazowe i elektryczne), comiesięczną obsługę domofonów, obsługę telewizji kablowej, malowanie klatek, drobne usługi budowlane i remontowe itp. wykonują najczęściej lokalne firmy. Usługi specjalistów (konserwację i przeglądy kotłowni) oraz prace wymagające zaangażowania znacznych środków (docieplanie budynków, remonty dachów, roboty sanitarne obejmujące wymianę rur itp.) w drodze organizowanych przetargów wykonywane są przez firmy z terenu całego kraju.

W mieszkaniach spółdzielczych na koniec 2008 roku mieszkało 9628 osób w Grodzisku Maz. (3828 na osiedlach w centrum miasta i 5800 na osiedlach „Kopernik”) oraz 1464 osoby w Milanówku, co stanowi odpowiednio 34,9% i 9,4% mieszkańców każdego z miast. Biorąc pod uwagę strukturę mieszkańców poszczególnych osiedli pod względem wieku, należy stwierdzić, że wpływa ona w bezpośredni sposób na procesy zachodzące na terenie miasta. Starzenie się społeczeństwa miasta widoczne jest w najstarszych budynkach spółdzielni – w znacznej części lokali mieszkają osoby powyżej 60. roku życia. Jednocześnie w najnowszych budynkach spółdzielni zamieszkują ludzie młodzi, bardzo często z małymi dziećmi – z jednej strony ma to wpływ na wielkość przyrostu naturalnego na terenie miasta, z drugiej generuje potrzeby na miejsca w przedszkolach i szkołach.

Spółdzielnia jest swoistym kreatorem systemu więzi lokalnych opartych na informacjach przekazywanych za pomocą nowoczesnych nośników (telewizja kablowa, Internet) oraz mediów lokalnych.

Od samego początku swego istnienia spółdzielnia stanowiła ważny czynnik integracji lokalnej społeczności. W latach PRL dzięki animatorom kultury, którzy organizowali życie Rad Osiedli rozwijała się działalność kulturowo-oświatowa. W 1968 r. odbyły się pierwsze spotkania i imprezy na Osie-

dlu „Spółdzielcza”, gdzie oddano do użytku antresolę z przeznaczeniem na świetlicę. W rocznicę X-lecia GSM oddano do użytku klub osiedlowy na Osiedlu „Jedwabnik” w Milanówku. 5 lutego 1974 r. w Grodzisku Maz. powstał klub „Disco” z dużą liczbą pomieszczeń na pracowni, w których prowadzić można było działalność społeczno-wychowawczą w zakresie: modelarstwa, malarstwa, fotografii i filmu oraz krótkofalarstwa. Dużą popularnością cieszyły się spotkania Klubu Seniora, Klubu Poetyckiego, Zespołu Teatralnego i Muzycznego, Klubu Turystyki Pieszej, Sekcji Szachowej, Brydżowej i sekcji sportowych. W okresie letnim prowadzone były nawet półkolonie, kolonie, obozy, różnego typu wycieczki, rajdy itp. Grodziska Spółdzielnia Mieszkaniowa pomagała w odbudowie Zamku Królewskiego w Warszawie, warszawskich Powązek oraz Zamościa. Po roku 1989 działalność ta została znacznie ograniczona. Pomieszczenia klubowe przekształcone zostały w części na biura spółdzielni, w części – po przekształceniu w lokale użytkowe – zostały sprzedane nowym przedsiębiorcom.

Zgodnie z przepisami spółdzielnia zaspokaja również potrzeby kulturalne lokatorów¹⁰². Z funduszu społeczno-wychowawczego pokrywany jest koszt wynajmu hali sportowej (zajęcia aerobiku) i basenu dla bardzo ograniczonej liczby osób. Corocznie organizowane są okolicznościowe festyny, a okazją do nich jest Dzień Spółdzielczości, Dzień Dziecka, Gwiazdka. Spółdzielnia współfinansuje również imprezy organizowane przez gminę. Pracownicy spółdzielni, w znacznej części członkowie spółdzielni, czynnie uczestniczą w zawodach sportowych organizowanych na terenie miasta.

Współpraca z samorządem gminy nie dotyczy tylko rekreacji, ale również życia codziennego. Na terenach osiedli mieszkaniowych mieści się 13 ogólnie dostępnych placów zabaw dla dzieci (do 2008 r. były to jedyne na terenie miasta place zabaw). Spółdzielnia dofinansowuje działające na terenie miasta stowarzyszenia i fundacje (m.in. Stowarzyszenie Bezpieczne Miasto i Gmina). Propaguje również działalność lokalnych fundacji i hospicjów poprzez zamieszczanie próśb tych organizacji na własnej stronie internetowej i kanale informacyjnym telewizji kablowej. W zasobach Spółdzielni mieści się również przychodnia lekarska oraz apteka (osiedle „Kopernik”).

„Globalny” wiek XXI przyniósł zmiany w budownictwie mieszkaniowym – rozproszone budownictwo jednorodzinne oraz ogrodzone niewielkie osiedla. Spółdzielnie mieszkaniowe są dla jednych tylko reliktem przeszło-

¹⁰² Do 26 września 1994 r. spółdzielnie były ustawowo zobowiązane do prowadzenia działalności społeczno-wychowawczej. Zmiany w tym zakresie wprowadziła ustawa z 7 lipca 1994 r. o zmianie ustawy prawo spółdzielcze (Dz. U. z 26 sierpnia 1994 r. nr 90, poz. 419). Ustawa ta pozostawiła samej spółdzielni decyzję o prowadzeniu działalności kulturalno-oświatowej.

ści, dla innych – stanowią szansę na przyszłość jako organizacje bez zysku. Są jednocześnie stosunkowo niewygodną konkurencją dla prywatnych zarządców i deweloperów. Zmiany prawa, niezgodne w pewnych obszarach z zasadą solidaryzmu spółdzielczego, nie prowadzą do umocnienia samorządności, ale raczej do „skłócenia” zwartych środowisk społecznych. Niemal powszechna staje się krytyczna dyskusja o wielkiej płycie i dużych spółdzielniach¹⁰³. Ale coraz częściej, w porównaniu z nowymi osiedlami, dostrzega się również ich zalety – okazuje się, że PRL-owskie blokowiska są bardzo funkcjonalne: dużo zieleni między blokami, potrzebne do życia usługi w pobliżu¹⁰⁴. Co zatem powinny robić spółdzielnie mieszkaniowe, by przetrwać? Odpowiedź wydaje się prosta. Po pierwsze remontować, modernizować i zapobiegać naturalnym procesom degradacji. Po drugie – budować szybko i efektywnie. Po trzecie – prowadzić działalność spółdzielczą dla tych członków spółdzielni, którzy się nie wyodrębnili, ale też szukać nowych komercyjnych możliwości działania. A to oznacza konieczność inwestowania na zasadach wolnorynkowych – prowadzenie działalności gospodarczej (w ramach przysługującego im prawa) i sprzedaż mieszkania ich nabywcom. Niezbędne jest również nowoczesne i konkurencyjne zarządzanie nieruchomościami w oparciu o doświadczenie zespołu pracowników, markę na lokalnym rynku, elastyczność i kompleksowość oferty, możliwość efektywnej współpracy z innymi instytucjami (banki, zakłady komunalne spółki dostarczające media). Nowoczesne myślenie o spółdzielni powinno opierać się na rachunku ekonomicznym, mądrym inwestowaniu, uczciwym oferowaniu relatywnie niskich kosztów zamieszkania oraz stosunkowo wysokiej jakości obsługi.

¹⁰³ Zob. D. Bartoszewicz, *Bloki runą*, „Gazeta Wyborcza” z 19–21 października 1998 r. oraz M. Jędrzejko, *Fawele po polsku*, „Gazeta Wyborcza” z 26–27 lipca 2008 r. Autorzy przewidują powszechną niemal katastrofę blokowisk z lat 60.–80. z powodów technologicznych oraz społecznych. Grodziska Spółdzielnia Mieszkaniowa stała się tematem serii artykułów w gazecie „Fakt”, w których zarzuca się spółdzielni przerost pracowników administracji, brak audytów stanowisk pracy, brak nadzoru nad pracownikami, nepotyzm, ustawianie przetargów, anonimowe telefony i sms-y z groźbami oraz pobicie wykluczonego członka spółdzielni. *Oto raj prezesów spółdzielni*, „Fakt” z 13 stycznia 2009 r., *Rodzinną klika w spółdzielni*, „Fakt” z 14 stycznia 2009 r. Stała się również tematem jednego z programów *Warto rozmawiać* w 2 programie TVP 15 stycznia 2009 r., w którym jeden z wykluczonych członków spółdzielni opowiadał o pobiciu na zlecenie władz spółdzielni.

¹⁰⁴ *Na obrzeżach miast Polacy szukają spokoju*, wywiad z Z. Ziobrowskim, dyrektorem Instytutu Rozwoju Miast, „Tygodnik Powszechny” z 2 marca 2008 r., D. Bartoszewicz, *Stare blokowisko kontra nowe*, „Gazeta Wyborcza – Dodatek Stołeczny” z 6 marca 2008 r.

Załącznik 1

Podstawowe informacje dotyczące zasobów Grodziskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Część 1
– budynki na terenie Grodziska Maz.

Rok zasiedlenia	Ulica	Liczba mieszkań	Liczba mieszkań		Powierzchnia użytkowa	Liczba mieszkań o powierzchni (w m ²)						
			w chwili zasiedlenia	na 31 XII 2008		poniżej 35,0	35,1–45,0	45,1–50,0	50,1–60,0	60,1–80,0	80,1–110,0	powyżej 110,1
1961	Spółdzielcza 11	55	174	107	2687,9	1	18	13	13	9	1	–
1964	Grunwaldzka 1	32	111	67	1515,2	4	4	16	4	4	–	–
	Grunwaldzka 3	20	53	34	746,0	–	–	20	–	–	–	–
1965	Spółdzielcza 11B	11	30	23	484,8	3	3	–	5	–	–	–
1966	Spółdzielcza 13	28	88	51	1130,8	3	8	14	1	–	–	–
1967	Sienkiewicza 43A	20	78	44	949,8	–	1	19	–	–	–	–
	Sienkiewicza 45A	20	77	50	949,8	–	1	19	–	–	–	–
	Sienkiewicza 45B	20	64	49	949,8	–	1	19	–	–	–	–
	Montwiłła 71	100	311	231	4199,5	–	54	37	9	–	–	–
1968	Sienkiewicza 47A	20	77	49	948,4	–	1	19	–	–	–	–
	Sienkiewicza 47B	20	72	44	949,8	–	1	19	–	–	–	–
	Sienkiewicza 49B	170	423	320	5801,2	68	72	30	–	–	–	–
	Sienkiewicza 45C	120	394	256	5018,3	–	61	50	9	–	–	–
1969	Sienkiewicza 49A	20	76	46	949,3	–	1	19	–	–	–	–
	Cicha 4	20	74	51	940,3	–	1	19	–	–	–	–
	Cicha 8	20	73	49	940,3	–	1	19	–	–	–	–
1970	Kościuszki 4/6	80	252	159	3363,2	10	34	26	10	–	–	–
	Sadowa 2	80	274	165	3366,7	5	39	31	5	–	–	–
	Sadowa 4	80	266	172	3366,7	5	39	31	5	–	–	–
1971	Kilińskiego 3	60	185	117	2522,6	10	23	17	10	–	–	–
	Kilińskiego 1	20	71	45	940,3	–	1	19	–	–	–	–
	Sienkiewicza 28	20	74	46	940,3	–	1	19	–	–	–	–
	Kościuszki 2	20	84	49	940,3	–	1	19	–	–	–	–
1972	Grunwaldzka 4	80	237	193	3366,7	5	39	–	5	–	–	–
	Grunwaldzka 5	80	230	170	3360,7	5	39	31	5	–	–	–
1974	Wólczyńska 8	60	145	122	1982,5	20	40	31	–	–	–	–
1975	Skłodowskiej 11	60	170	141	2816,0	10	10	10	30	–	–	–
	Skłodowskiej 13	65	164	128	2470,0	15	32	17	1	–	–	–
1976	Skłodowskiej 7	70	216	157	3349,0	10	10	10	40	–	–	–
	Skłodowskiej 8	50	142	110	2283,0	10	10	10	20	–	–	–
	Skłodowskiej 9	30	72	62	1217,0	10	10	10	–	–	–	–
	Skłodowskiej 10	50	141	105	2283,0	10	10	10	20	–	–	–
1978	Sienkiewicza 29	33	88	87	1901,9	1	2	2	–	28	–	–
	Sienkiewicza 33	70	208	149	2792,1	23	22	24	1	–	–	–
	11 Listopada 48	31	72	65	1168,3	7	16	8	–	–	–	–
1979	Sienkiewicza 27	40	76	105	2363,4	–	2	2	–	37	–	–
1981	Pańska 4A	2	4	7	106,0	–	–	1	1	–	–	–
	Kopernika 5	32	102	68	1728,0	–	–	16	–	16	–	–
	Kopernika 1	32	80	74	1724,0	–	–	16	–	16	–	–
	Kopernika 3	40	123	97	1995,6	–	12	12	12	4	–	–
1982	Szkolna 2	16	49	34	864,0	–	–	8	–	8	–	–
	Szkolna 4	24	74	69	1296,0	–	–	12	–	12	–	–
	Kopernika 8	42	156	124	2506,8	–	–	–	42	–	–	–
	Kopernika 6	42	155	104	2499,2	–	–	21	–	21	–	–
	Kopernika 2	24	75	63	1296,0	–	–	12	–	12	–	–
1983	Kopernika 4	24	81	59	1296,0	–	–	12	–	12	–	–
	Armii Krajowej 5	42	162	107	2506,8	–	–	–	6	36	–	–
	Armii Krajowej 9	48	152	119	2592,0	–	–	24	–	24	–	–
	Armii Krajowej 7	60	172	136	2993,7	–	18	18	18	6	–	–
1984	Szkolna 5	40	126	95	2064,2	–	4	20	12	4	–	–
	Szkolna 7	40	117	96	1995,5	–	12	12	12	4	–	–
	Dworska 2b	36	117	95	2011,6	–	4	12	16	4	–	–
	Kopernika 7	24	92	61	1299,2	–	–	12	–	12	–	–

1985	Pańska 4C	1	4	2	101,2	-	-	-	-	-	1	-
	Dworska 4	74	214	182	3829,5	-	18	18	20	15	-	-
	Kopernika 9	16	56	37	866,2	-	8	8	16	8	-	-
	Kopernika 11	40	116	101	2105,4	-	-	-	-	8	-	-
	Dworska 1	60	98	89	2094,8	-	56	1	-	1	-	-
1986	Szkołna 6	32	103	70	1720,8	-	-	16	-	16	-	-
	Dworska 3	24	88	65	1587,6	-	-	12	-	-	12	-
1987	Szczerkowskiego 13	24	79	71	1299,2	-	-	12	-	12	-	-
	Szczerkowskiego 7	40	113	112	2359,6	-	-	12	-	28	-	-
	Szczerkowskiego 3	24	80	65	1299,2	-	-	12	-	12	-	-
	Szczerkowskiego 1	24	76	69	1299,2	-	-	12	-	12	-	-
	Szczerkowskiego 11	24	53	57	1299,2	-	-	12	-	12	-	-
	Szczerkowskiego 9	24	80	69	1235,5	-	8	-	16	-	-	-
	Teligi 9	16	63	50	1058,0	-	-	4	-	8	4	-
	Szczerkowskiego 17	19	64	60	1024,1	-	-	9	10	-	-	-
1988	Szczerkowskiego 5	16	31	34	765,9	-	8	4	-	4	-	-
	Bairda 42	16	51	44	1155,2	-	-	4	-	4	8	-
	Bairda 40	16	60	57	1155	-	-	4	-	4	8	-
	Bairda 44	24	71	65	1299,2	-	-	12	-	12	-	-
1989	Bairda 46	16	54	46	1147,2	-	-	4	-	4	8	-
1990	Bairda 54	62	180	174	3608,2	2	1	24	16	17	1	-
1991	Bairda 52	79	212	194	4009,9	1	18	24	33	1	1	-
	Bairda 30	40	124	111	2102,2	-	-	20	20	-	-	-
	Bairda 26	16	47	44	864,4	-	-	8	-	8	-	-
1992	Bairda 34	30	74	70	1559,1	-	-	15	15	-	-	-
1993	Bairda 36	60	170	153	3198	1	-	25	34	-	-	-
1994	Bairda 38	30	80	70	1596	-	-	15	15	-	-	-
1995	Bairda 28	56	106	96	2226,8	34	-	-	20	2	-	-
	Szczerkowskiego 15	16	43	32	780,0	8	-	-	4	4	-	-
1996	Bairda 20	30	72	71	1433,5	-	15	-	10	-	2	-
	Bairda 16	40	82	83	1877,8	-	20	-	-	16	4	-
1997	Bairda 18	40	77	73	1894,7	-	20	-	-	16	4	-
	Bairda 22	24	45	44	992,8	8	12	-	4	-	-	-
	Bairda 24	48	100	97	2324,3	6	22	-	14	4	2	-
	Bairda 24A	24	51	49	1284,8	-	7	-	12	4	1	-
1998	Bairda 12	32	75	67	1582,4	6	16	-	6	-	4	-
	Bairda10	32	54	61	1605,6	4	15	-	7	4	6	-
	Bairda 4	60	105	107	2727,1	30	18	-	4	2	4	-
1999	Bairda 14	40	97	80	2297,8	4	16	-	4	10	4	-
	Teligi 3	48	119	109	2844,1	8	14	-	6	13	4	-
	Bairda 8	44	90	83	2197,5	12	17	-	7	3	1	-
2000	Bairda 6	28	55	54	1355,5	8	13	-	4	-	3	-
	Bairda 2	36	72	78	1901,4	8	9	3	8	4	2	-
	Teligi 1	36	66	63	1841,5	8	16	-	8	-	1	-
	Teligi 1A	28	51	51	1372,2	8	13	-	4	-	2	-
2001	Teligi 5	52	101	98	2853,1	12	16	-	11	6	4	-
	Teligi 5A	40	65	64	1926,3	16	15	-	4	-	1	-
	Rusałki 12	28	48	47	1381,3	8	13	-	4	-	1	2
2002	Rusałki 10	28	58	61	1475,3	8	10	-	3	4	1	2
2003	Teligi 14	59	109	114	3296,3	10	13	11	10	4	7	-
	Teligi 12	44	89	90	2328,7	10	16	6	3	1	2	-
2004	Teligi 10A	41	70	73	2412,2	4	6	-	19	7	3	-
2005	Rusałki 5	40	68	69	2134,7	-	16	15	-	4	-	-
2006	Rusałki 1	48	103	98	2890,2	3	3	20	8	8	-	6
	Cegielniana 7	56	89	84	2780,0	4	6	19	16	11	-	-
2007	Cegielniana 5	56	75	74	2720,0	4	16	20	4	7	-	-
2008	Teligi 10	32	60	60	1753,7	12	-	-	4	-	16	-

Załącznik 2

Podstawowe informacje dotyczące zasobów Grodziskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Część 2
– budynki na terenie Milanówka

Rok zasiedlenia	Ulica	Liczba mieszkań	Liczba mieszkańców		Powierzchnia użytkowa	Liczba mieszkań o powierzchni (w m ²)						
			w chwili zasiedlenia	na 31.XII 2008		pon. 35,0	35,1–45,0	45,1–50,0	50,1–60,0	60,1–80,0	80,1–110,0	pow. 110,1
1966	Sportowa 2	20	76	42	998,8	–	1	9	10	–		
	Sportowa 4	100	323	225	4286,6	–	50	50	–	–		
	Skargi 9	100	334	186	4286,7	47	3	39	11	–		
1967	Skargi 11	20	69	41	949,1	–	1	19	–	–		
	Skargi 13	20	73	43	949,1	–	1	19	–	–		
1970	Brzozowa 7a	20	80	45	949,1	–	1	19	–	–		
1972	Brzozowa 8	20	66	36	949,1	–	10	10	–	–		
1973	Brzozowa 8a	20	60	37	949,1	–	10	10	–	–		
	Dębowa 8	60	176	110	2483,0	12	24	19	5	–		
1974	Dębowa 8a	60	168	101	2483,0	10	22	23	5	–		
	Skargi 5a	60	170	113	2483,0	12	24	19	5	–		
1984	Okólna 7	16	44	26	914,8	–	–	–	8	8		
	Królewska 122	17	56	39	1031,6	–	–	1	1	15		
1986	Piłsudskiego 5	45	112	99	1276,4	1	19	25	–	–		
1988	Królewska 124	17	68	44	1031,6	–	–	–	–	17		
1991	Królewska 126	16	60	41	1042,0	–	–	–	–	16		
	Królewska 128	16	49	56	1042,0	–	–	–	–	16		
	Królewska 130	16	55	41	978,0	–	–	–	2	14		
1995	Królewska 132	24	64	58	1169,0	–	8	–	12	4		
	Królewska 136	16	38	29	851,8	–	3	–	9	4		
1996	Królewska 134	24	59	53	1344,4	–	4	–	12	8		

The Grodziska Housing Corporation (1958–2008)

Summary

Housing Corporation, founded in the 19th century in England, has undergone many changes. In Poland, like in other countries, the activities undertaken by corporation included building inexpensive apartments in multifamily dwellings and other accommodation equipped with basic sanitary facilities and modern conveniences, hence, meeting the most essential social needs.

In communist Poland, the main aim of the housing corporation movement was to implement the Communist Party strategy, hence, social initiatives were replaced by centralisation of power and nationalisation. Later political and economic transformations brought about restoring democracy and privatisation of wealth.

Analysing the development of the Grodziska Housing Corporation during its 50-year existence, the article outlines general legal and political situation of housing is corporation movement in Poland, as well as local factors which influenced its development. This serves as a background to show changes in dynamics of corporate housing in Grodzisk Mazowiecki. The sources of the influx of new inhabitants into Grodzisk Mazowiecki were also identified. According to the analysis conducted, the Grodziska Housing Corporation is an entity which carries out the local housing policy. During the 50 years of its existence, the Corporation has not only influenced the transformation of the urban space in Grodzisk Mazowiecki and provided new housing opportunities for its inhabitants but it also become one of the most essential factors affecting the quality of life in the town and its demography.