



ŻYCIE WSM



85 lat Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej



Styczeń 2007

Początki

Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa została powołana do życia 85 lat temu. W opracowaniach biograficznych podawane są dwie daty. Pierwsza z nich to 11 grudnia 1921 roku kiedy to powołano pierwszą 9-osobową radę nadzorczą Spółdzielni, a na jej wniosek pierwszy zarząd. Druga – 1 lutego 1922 roku, dzień w którym Warszawską Spółdzielnię Mieszkaniową wpisano do rejestru Sądu Okręgowego w Warszawie.

Po odzyskaniu niepodległości, po ponad wiek trwającej niewoli, jednym z problemów wręcz niemożliwych do rozwiązania była sprawa zapewnienia mieszkań dla stale rosnącej liczby mieszkańców Warszawy.

Realizacja tych przedsięwzięć nie byłaby możliwa bez pomocy państwa. Już w sierpniu 1919 roku Sejm Rzeczypospolitej uchwalił Ustawę o Państwowym Funduszu Budowlanym, a rok później – 29 października Ustawę o Spółdzielniach. Działacze spółdzielczy mieli więc do dyspozycji akty normatywne regulujące, między innymi, zasady budownictwa spółdzielczego. Mocą tych ustaw każda zarejestrowana spółdzielnia mieszkaniowa mogła liczyć na niskoprocentowy kredyt ze specjalnych funduszy państwowych. W początkowym okresie kredyt ten sięgał nawet 95 procent, a spłaty rozkładano na dwadzieścia lat, przy oprocentowaniu wynoszącym zaledwie 3 procent rocznie. Wprawdzie po kilku latach dla spółdzielni lokatorskich, jaką była Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa, stawkę kredytową zmniejszono do 90 procent, a dla spółdzielni budowlano-mieszkaniowych do 80 procent, to i tak warunki do rozwoju budownictwa spółdzielczego były bardzo dobre.

Ustawa o spółdzielniach z 1920 roku obowiązywała do roku 1961, chociaż w latach czterdziestych i pięćdziesiątych mocno ją skorygowano.

Na początku lat dwudziestych ubiegłego stulecia powstało wiele spółdzielni mieszkaniowych i budowlanych, których celem była budowa mieszkań dla swoich członków, ale z braku funduszy nie były one



Stanisław Tolwiński



Stanisław Szwalbe

zdolne do rozpoczęcia inwestycji. Nikt nie był zainteresowany budową tanich mieszkań, ani udzielaniem kredytów na budownictwo mieszkaniowe, które uważano za nieopłacalne. Większość spółdzielni widniała tylko w rejestrach sądowych i nigdy nie rozpoczęła działalności.

Zapewne taki sam los spotkałby Warszawską Spółdzielnię Mieszkaniową, gdyby nie zaangażowanie, ogromny wysiłek i determinacja jej założycieli, między innymi Adama Próchnika, Stanisława Tolwińskiego, Teodora Toeplitza, Stanisława Szwalbe, Mariana Nowickiego. Choć reprezentowali oni różne opcje polityczne, przyświecała wspólna idea – budowa tanich mieszkań dla robotników. Byli przekonani, że tylko masowy rozwój spółdzielczości pomoże, choćby częściowo, rozwiązać niezwykle trudny problem mieszkaniowy w Warszawie.

Cele spółdzielni określał statut. Godne przypomnienia są przynajmniej dwa z nich. Pierwszy, to dostarczenie i wydzierżawienie członkom tanich mieszkań drogą samopomocy zbiorowej, przy poparciu instytucji państwowych i komunalnych. Drugi – zaspokojenie wspólnymi siłami ich potrzeb kulturalnych.

Założyciele i działacze WSM pragnęli nie tylko zapewnić godziwe warunki mieszkaniowe dla ludności najniższej uposażonej. Ich zamysłem było tworzenie osiedli robotniczych, w których działałby system edukacyjno-wychowawczy umożliwiający kreowanie pozytywnych postaw życiowych i kulturalnych.

Pierwszy zarząd Warszawskiej Spółdzielni podjął się ogromnego zadania, uwieńczonego sukcesem. Uzyskano kredyt na budowę, a 7 grudnia 1925 roku podpisano umowę na wieczystą dzierżawę działki budowlanej przy placu Wilsona na Żoliborzu. Kilka dni później, 12 grudnia, odbyła się uroczystość wmurowania kamienia węgielnego pod pierwszy dom spółdzielczy. W akcie erekcyjnym umieszczono hasło: „Wyzwolenie robotników może być dziełem tylko samych robotników”.

I tak Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa stała się prekursorem wszelkich poczynań spółdzielczych, a z jej doświadczeń korzystały wszystkie powstające w tym i w późniejszym czasie spółdzielnie mieszkaniowe na terenie całej Polski.



Teodor Toeplitz



Adam Próchnik

Lata 1926 – 1939

Dla Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej był to okres prosperity i powszechnego uznania dla kolejnych poczynań. Powstają nowe kolonie na Żoliborzu, Rakowcu i Okęciu. Do ich realizacji włączają się najwybitniejsi ówczesni polscy architekci i urbaniści, między innymi: Stanisław i Barbara Brukalscy, Bruno Zborowski, Szymon i Helena Syrkusowie.

W celu usprawnienia prac budowlanych w 1928 roku rozwiązano umowę z prywatną firmą prowadzącą budowę I kolonii i założono własne Spółdzielcze Przedsiębiorstwo Budowlane, które zostało zarejestrowane w styczniu 1929 roku. Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa założyła także własną pracownię architektoniczną.

Wprowadzano nowatorskie metody budownictwa, nowe materiały budowlane. Bito rekordy realizacji budowy. O rekordowym tempie budowy budynku przy ul. Próchnika i Jaśkiewicza pisała prasa warszawska. Realizacja tego budynku rozpoczęła się 4 kwietnia 1932 roku, a zakończyła 12 grudnia tegoż roku. Krótki czas budowy był efektem niezwykle starannego przygotowania do jej rozpoczęcia i świetnej organizacji pracy, a także zastosowania znormalizowanych materiałów budowlanych.

Trudna sytuacja ekonomiczna w Polsce na początku lat trzydziestych zmusiła Spółdzielnię do budowy przede wszystkim mieszkań małych, w których czynsze dostosowane były do poziomu zarobków robotników i nisko uposażonej inteligencji. Większość z nich stanowiły mieszkania jedno- i półtoraizbowe, bez łazienek. Te niewygody projektanci osiedli rekompensowali urządzeniami pomocniczymi, takimi jak wspólne łaźnie, pralnie i suszarnie. Powstają obiekty społeczne mieszczące biblioteki, pomieszczenia do prowadzenia zajęć kulturalnych i oświatowych.



Osiedla Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na Żoliborzu i na Rakowcu w czasach przedwojennych miały swój niepowtarzalny i niespotykany klimat nie tylko dlatego, że większość mieszkańców znała się i potrafiła ze sobą współpracować.

Większość właściwie rozumiała ideę samorządności i wykorzystywała w pełni jej możliwości. To dzięki ogromnej aktywności członków Spółdzielni powstaje w WSM spółdzielnia spożywców „Gospoda Spółdzielcza”, która w 1938 roku miała pięć sklepów spożywczych, jadalnię i sklep opałowy. Działała poradnia „Zdrowie Dziecka”, Turystyczna Kasa Oszczędności i przedszkole prowadzone przez żoliborski oddział Robotniczego Towarzystwa Przyjaciół Dzieci. Z inicjatywy mieszkańców powstaje wiele organizacji edukacyjno-wychowawczych i kulturalnych. Ogromną popularnością cieszył się założony w 1928 roku teatrzyk kukielkowy „Baj”.

Największą organizacją, działającą na terenie Spółdzielni od 1927 roku, było Stowarzyszenie Wzajemnej Pomocy Lokatorów pod nazwą „Szklane Domy”. Stowarzyszenie to udzielało swoim członkom pomocy materialnej, prowadziło też bardzo aktywną działalność kulturalno-oświatową. Jak potężny był to ruch spółdzielczy mogą świadczyć liczby. W 1939 r. do stowarzyszenia należało 70 procent członków Spółdzielni zamieszkałych w koloniach żoliborskich i przeszło 84 procent na Rakowcu. Działalność kulturalno-oświatową prowadzono przez komisje oraz przez kluby. Był klub kobiet, dyskusyjny, esperancki oraz artystów-plastyków. Chlubą Stowarzyszenia była biblioteka, założona w 1927 roku przez Kazimierza Tołwińskiego. W ramach Stowarzyszenia działał wydział do spraw młodzieży. Sukcesy sportowe odnosił, będący pod patronatem wydziału młodzieżowego, klub „Siła” oraz założony w 1922 roku klub sportowy „Marymont”.

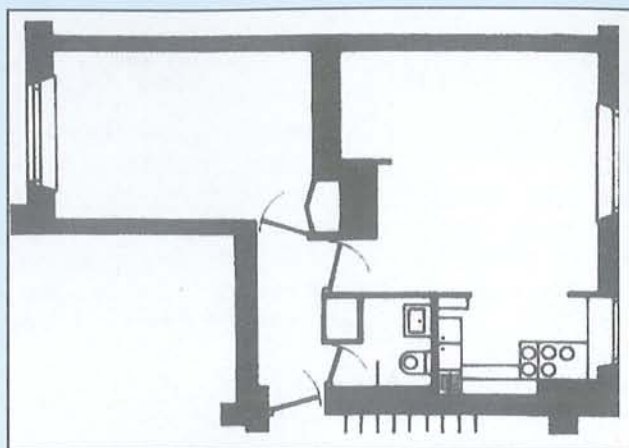
*Członkowie zarządów (od lewej):
Marian Nowicki – Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa;
Kazimierz Werner – Gdyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa; Henryk Ziffer – Krakowska Spółdzielnia Mieszkaniowa, na tle budynku I kolonii Osiedla Żoliborskiego.*



Książeczka członka WSM z 1921 roku.

Do 1939 roku, czyli do wybuchu II wojny światowej, w Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wybudowano na Żoliborzu i na Rakowcu 23 budynki z 1.674 mieszkańcami. Spośród wszystkich wybudowanych mieszkań większość (54 %) stanowiły mieszkania małe półtoraizbowe. Dwuizbowych było 32 %, a trzy- i czteroizbowych zaledwie 14 %. Wybudowano także 5 budynków na cele socjalno-bytowe.

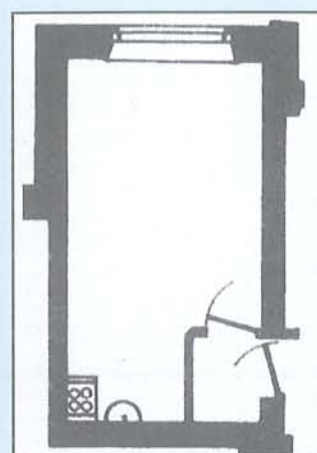
Napływ członków znacznie wyprzedzał możliwości budowlane WSM. W latach 1922 – 1939 przyjęto do Spółdzielni 4.520 członków. Tuż przed wybuchem II wojny światowej liczba członków oczekujących na mieszkania wynosiła 420 osób.



Mieszkanie dwuizbowe w budynku III kolonii, o powierzchni od 47,5 do 50 m kw.



Zarząd WSM przed budynkiem w kolonii I. Od lewej: Stanisław Gałwiński, Teodor Teopliż, Bruno Zborowski, Wacław Lengą, Zygmunt Gardecki, Karol Augberg, Zygmunt Słomiński, Stanisław Szwalbe, Eugeniusz Pieńkowski.



Mieszkanie jednoizbowe w budynku B III kolonii, o powierzchni 18,5 m kw.



Plan Osiedla Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na Żoliborzu. Stan z 1938 r.

Wojna

Działania wojenne w 1939 roku przerwały rozwój Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, ale Spółdzielnia nie zaprzestała swojej działalności. Ponieważ większość mężczyzn z zarządu spółdzielni po ogłoszeniu mobilizacji opuściła Warszawę ich funkcje przejęły kobiety. Jadwiga Okorska, Ewa Wudzka, Janina Świąćicka – na barki tych pań spadł obowiązek przystosowania działalności spółdzielni do trudnych warunków w czasie obrony stolicy. Z ich inicjatywy już na początku września 1939 roku powołano w spółdzielni drużyny ochotnicze zajmujące się utrzymaniem porządku sanitarnego, a członkinie tych drużyn opatrywały rannych. Powołano też grupę opiekunek domowych opiekujących się dziećmi, chorymi i niedołączonymi.

Niezwykle trudnym problemem, którego podjął się zarząd spółdzielni było zapewnienie dachu nad głową mieszkańcom ze zniszczonego w czasie działań wojennych osiedla na Rakowcu. Do zakwaterowania tych, którzy stracili nie tylko dach nad głową, ale i dorobek całego życia posłużyły lokale spółdzielcze opuszczone przez mieszkańców, a także pomieszczenia socjalne.

W marcu 1942 roku Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa, podobnie jak inne spółdzielnie mieszkaniowe i budowlano-mieszkaniowe na terenie Warszawy, przeszła pod nadzór niemieckiego zarządcy komisarycznego. Jednak większość spółdzielczych działaczy, którzy po kapitulacji Warszawy w październiku 1939 roku wrócili do stolicy, między innymi Adam Próchnik, Stanisław Tołwiński i Stanisław Szwalbe z narażeniem życia pozostała na swoich stanowiskach.

Ogromną rolę odegrało w tym okresie należące do WSM Społeczne Przedsiębiorstwo Budowlane, które podczas okupacji nie zaprzestało działalności i, jako jedna z nielicznych polskich placówek, mogło działać zgodnie ze swoim programem. Zatrudniało ono wiele osób: architektów, urbanistów i socjologów, a także innych pracowników, zapewniając im nie tylko środki do życia, ale i ausweis – dokument zapewniający egzystencję w okupowanej Warszawie. Praca w SPB uchroniła też wielu młodych przed wywiezieniem na roboty do Rzeszy.



Tablica pamiątkowa na budynku Społecznego Domu Kultury Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej przy ul. Próchnika.

Na deskach kreślarskich powołanej w ramach Społecznego Przedsiębiorstwa Budowlanego – Pracowni Architektoniczno-Urbanistycznej, której kierownikiem został Szymon Syrkus, powstawały plany osiedli i zagospodarowania przestrzennego stolicy. Wszyscy mieli nadzieję na szybkie wyzwolenie i konieczność odbudowy i rozbudowy Warszawy.

Okres okupacji hitlerowskiej zapisał się chlubną kartą w dziejach Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej i do dziś jest przykładem ogromnej konsolidacji spółdzielczej społeczności. Zarząd Spółdzielni zabiegał o żywność, opał dla mieszkańców, którzy ze swej strony dbali o stan sanitarny i porządkowy osiedli. W spółdzielczych lokalach prowadzono tajne nauczanie dzieci i młodzieży. Odbywały się zebrania członków ruchu oporu. Wielu członków spółdzielni aresztowano i wywieziono do obozów koncentracyjnych. Wielu zginęło w walce z niemieckim najeźdźcą podczas oblężenia Warszawy i w czasie Powstania Warszawskiego.

Podczas kampanii wrześniowej w 1939 roku zniszczonych zostało 218 spółdzielczych lokali, co stanowiło 13 procent zasobów mieszkaniowych WSM. Na Żoliborzu w wyniku ostrzału artyleryjskiego najbardziej ucierpiały kolonie I i II, sąsiadujące bezpośrednio z placem Wilsona. Jeszcze większe straty odnotowano w osiedlu na Rakowcu. Pożary zniszczyły tam prawie 60 procent całego zasobu mieszkaniowego.

W czasie Powstania Warszawskiego, które rozpoczęło się 1 sierpnia 1944 roku o godzinie 13.30 w osiedlu WSM na rogu ul. Suzina i Płońskiej (obecnie ul. Próchnika), całkowitemu zniszczeniu uległa kolonia I, spalone zostały też budynki kolonii VII. Osiedle na Rakowcu, zajęte na początku sierpnia 1944 roku przez wojsko niemieckie, zostało całkowicie zdevastowane.

Plac Wilsona, sierpień 1944 r. Niemieccy żołnierze wychodzą z ul. Krasińskiego. Po prawej stronie blok mieszkalny I kolonii Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, który podczas dalszych walk zostanie zburzony. W głębi – II kolonia WSM i jej skrzydło wzdłuż ul. Słowackiego (dawniej Marymoncka).



Budujemy nowy dom...

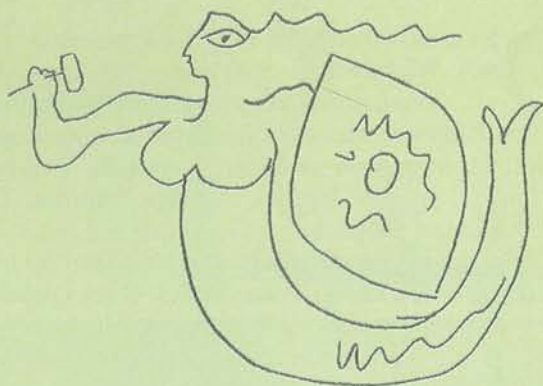
Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa, jako jedna z pierwszych przystąpiła do odbudowy zasobów mieszkaniowych, a następnie do budowy nowych osiedli.

Już w lipcu 1946 roku położono kamień węgielny pod budowę XI kolonii – pierwszego nowego budynku w powojennej Warszawie. W maju 1947 roku rozpoczęto budowę kolonii XII i XIII, a następnie całych osiedli na terenie Mokotowa i Koła.

W latach 1947 – 1950 wybudowano eksperymentalne osiedle na Kole. Projekty budynków były nowatorskie na miarę światową, a do ich budowy użyto gruzu ze zniszczonej Warszawy.

I tu ciekawostka. W 1948 r. osiedle to, jako wzorcowe, pokazano Pablo Picasso, który przez kilka dni bawił w Warszawie. Na ścianie jednego z oglądanych mieszkań artysta węglem naszkicował wizerunek Warszawskiej Syrenki, która zamiast miecza trzymała w ręku murarski młotek. Lotem błyskawicy rozeszła się wieść o dziele światowej sławy malarza. Do niewielkiego, zasiedlonego już mieszkania z Syrenką na ścianie, zaczęli przybywać tłumnie ci, którzy na własne oczy chcieli zobaczyć dzieło mistrza. Przychodzili o różnej porze dnia i nocy. Przybywały też zorganizowane grupy, jak na przykład delegacja górników ze Śląska. Znaleźli się i tacy, którzy chcieli dzieło wyrąbać siekierą ze ściany. W 1953 roku, na prośbę zmęczonych wizytami gości mieszkańców, decyzją administracyjną Picassowską Syrenkę zamalowano.

Dla spółdzielczości mieszkaniowej lata powojenne nie były sprzyjające. Choć na ulicach rozbrzmiewała piosenka „Budujemy nowy dom, jeszcze jeden



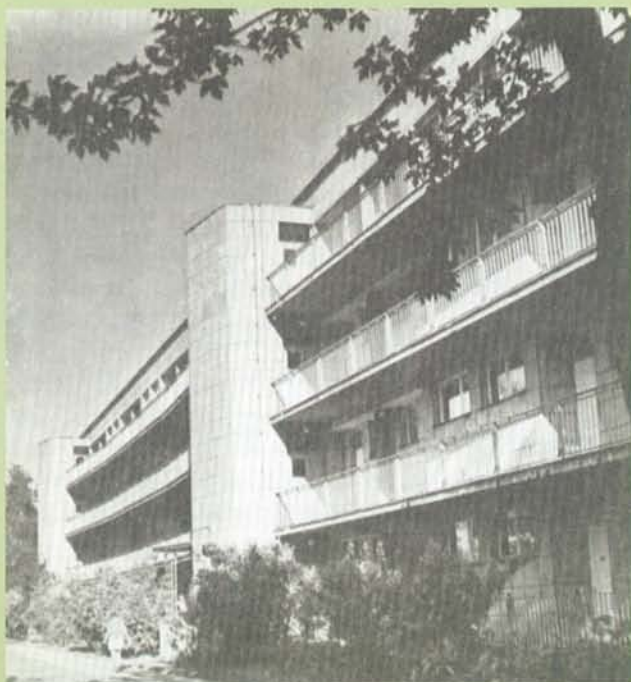
nowy dom...” ówczesne władze stojąc na stanowisku, że spółdzielczość mieszkaniowa to przeżytek sanacyjny, zarządzeniami ograniczały jej działalność, sprowadzając do roli administratora zasobów mieszkaniowych. Pod tym względem najgorszy był rok 1951 kiedy to ustawą z 26 lutego domy spółdzielcze zostają objęte publiczną gospodarką lokalami. Tym samym spółdzielnie mieszkaniowe zostały pozbawione praw do dysponowania mieszkaniami będącymi dotąd własnością wspólną członków. Dawało to administracji państwowej prawo wprowadzania do lokali spółdzielczych – na mocy nakazów kwaterunkowych – nowych lokatorów oraz prawo wyznaczania zaniżonych czynszów nie pokrywających kosztów utrzymania lokali.

Ze spółdzielni sukcesywnie wydzielano poszczególne jednostki pomocnicze. Na bazie „Gospody Spółdzielczej” powstała Spółdzielnia Spożywców Warszawa-Północ. Taki sam los spotkał WSM-owską Spółdzielnię Księgarską i pierwszą pralnię spółdzielczą. W latach 50. przestał działać teatrzyk dla dzieci „Baj”, poradnia lekarska „Zdrowie Dzieci” i Turystyczna Kasa Oszczędności. Ograniczono też działalność oddziału Robotniczego Towarzystwa Przyjaciół Dzieci do prowadzenia przedszkola przy ul. Próchnika oraz świetlicy dziecięcej i wypożyczalni.

Te „zabójcze” dla WSM poczynania doprowadziły do ograniczenia jej rozwoju, a następnie do zmniejszenia zasobu mieszkaniowego i liczby członków.

Na fali odwilży w 1956 roku wyłączono spod publicznej gospodarki lokalami, domy i lokale w budynkach spółdzielni, jednak nie wszystkie zasoby uprzednio przejęte przez państwo do niej wróciły.

Rok 1957 dla Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej był rokiem przełomowym. Spółdzielnia przystępuje do projektowania i budowy nowych osiedli z rozmachem niespotykanym w całej swojej historii. Osiedla, które powstały w Biurze Projektowym WSM zaliczano wówczas do najładniejszych i najbardziej



Galeriowiec w osiedlu Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na Kole. Projektantami tego osiedla byli Helena i Szymon Syrkusowie.

funkcjonalnych w Polsce, a ich autorzy byli laureatami nagród państwowych i spółdzielczych.

W 1959 roku WSM wybudowała 16 procent ogólnej liczby mieszkań spółdzielczych w Warszawie. W 1960 r. wskaźnik ten wzrósł do 30 procent.

W dniu Międzynarodowego Święta Spółdzielczości – 2 lipca 1960 r. położono kamień węgielny pod budowę nowego osiedla na terenie ogródków działkowych na Żoliborzu, któremu nadano nazwę „Sady Żoliborskie”. Budynek nr 13 w tym osiedlu, oddany do użytku w 1961 r. uzyskał tytuł „Mister’a Warszawy”.

Powstają nowe osiedla WSM. W osiedlu Żoliborz Zatrasy 26 października 1963 r. uroczystie przekazano czterotysięczne mieszkanie w Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. W lipcu 1965 r. spółdzielnia przejęła w administrację budynki mieszkaniowe Huty Warszawa.

Ponieważ zasoby WSM znajdowały się na terenie czterech dzielnic Warszawy, co utrudniało zarządzanie, pod koniec lat 60. zaczęto rozważać możliwość podziału zasobów Spółdzielni. W grudniu 1969 roku Zarząd WSM powołał zespoły robocze do realizacji tego zadania. Osiedle na Mokotowie przekazano Spółdzielni Mieszkaniowej Mokotów, natomiast osiedla na Kole i Woli – Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Starówka”. W maju 1970 roku mieszkańcy osiedli na Rakowcu i na Okęciu I i II utworzyli Warszawską Spółdzielnię Mieszkaniową „Ochota”.

W latach 70. głód mieszkaniowy w Warszawie nadal był ogromny, a ciężar zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych zrzucono na barki spółdzielni mieszkaniowych. Lista członków oczekujących na mieszkanie stale się zwiększała. Powstają nowe osiedla WSM: Piaski, Chomiczówka i Wawrzyszew.

W latach 80. nadmierna ingerencja państwa w sprawę spółdzielcze oraz marginalizacja możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych doprowadziły do tego, że okres oczekiwania na mieszkanie wynosił 10 i więcej lat.



Wmurowanie kamienia węgielnego pod nowy budynek w Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Rok 1946.

Budowa kolonii IX na Żoliborzu.

TRANSFORMACJA

Po 1989 roku zaświtała nadzieja, że spółdzielczość mieszkaniowa odzyska swoją rangę, powróci do idei, która przyświecała założycielom Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Nikt nie przypuszczał, że zgodnie z powiedzeniem „historia lubi się powtarzać” spółdzielczość mieszkaniowa po raz kolejny zostanie zepchnięta na margines, tym razem jako przeżytek komunistyczny.

W latach 90. spółdzielczość mieszkaniowa uległa znacznej komercjalizacji, a wraz z nią uwidocznił się „głód” mieszkaniowy dla najuboższej i średniozamożnej części polskiego społeczeństwa, w którego zaspokojeniu mogłyby uczestniczyć spółdzielnie mieszkaniowe, mające doświadczenie inwestycyjne i potencjał ludzki. Na skutki takiej płytkiej i bliskowzrocznej polityki nie trzeba było długo czekać. Dziś nie buduje się już tanich mieszkań lokatorskich. Nikt nie jest nimi zainteresowany, bowiem tych, budowanych z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, nie można przekształcić w miesz-

kania własnościowe. Orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego doprowadziły do podziału członków spółdzielni na tych lepszych i gorszych. Jakby tego było mało zapisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 2000 roku i późniejsza jej nowelizacja osłabiły powiązanie spółdzielczego prawa do lokalu z członkostwem w spółdzielni. Twórcy zmian zapomnieli, jak ważną rolę odegrała spółdzielczość mieszkaniowa w okresie po odzyskaniu niepodległości przez Polskę i po II wojnie światowej. Skazano ją na własne działania pomocowe na rzecz tej grupy członków spółdzielni, którym transformacja przyniosła bezrobocie i ubóstwo. A przecież to państwo powinno zapewnić ochronę socjalną potrzebującym.

„Sady Żoliborskie” – ten sam budynek wiosną 2005 r. i rok później (zimną 2006 r.) po przeprowadzeniu termomodernizacji.



Małe jest piękne, ale duży więcej może

Zmiany ustawodawcze dały możliwość swobodnego podziału spółdzielni na mniejsze. To doprowadziło, że w latach 90. z zasobów WSM wyodrębniły się dwa osiedla: „Chomiczówka” i „Zoliborz I”, w którego zasobach znalazły się najstarsze WSM-owskie kolonie. Nie uszczupliło to spółdzielczych zasobów, bowiem już wkrótce, dzięki intensywnie prowadzonej działalności inwestycyjnej, powstały nowe zespoły mieszkaniowe: na Wawrzyszewie w dzielnicy Bielany, „Łatyczowska” na Pradze-Południe, „Hery” w dzielnicy Bemowo i „Nowodwory” w dzielnicy Białołęka.

Członkowie Spółdzielni, mimo funkcjonujących aktów prawnych umożliwiających im wyodrębnienie się z WSM, z prawa tego nie korzystają. Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa jest dla nich parasolem ochronnym, gwarancją bezpieczeństwa finansowego. Na nic więc zdają się nawoływania i działania tych, którzy ze spółdzielczością mieszkaniową niewiele mają wspólnego i obce są im idee spółdzielczości, do rozbicia Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Nazywanie WSM scentralizowanym postkomunistycznym potworem, to ignorancja 85 lat jej tra-

dycji i nieposzanowanie tych, którzy działali dla dobra spółdzielczej społeczności.

Spółdzielczość mieszkaniowa powinna odzyskać swoją rangę, gdyż zarządza przede wszystkim starymi, budowanymi w wysoce niedoskonałych technologiach, znacznie zdekapitalizowanymi zasobami. Zarządza, stosując nie tylko reguły rynkowe, ale i zasady, które legły u podstaw spółdzielczości – to jest ochrona najsłabszych i świadczenie usług w formie bezwynikowej.

Ważne jest uświadomienie tym, którzy dążą wszelkimi sposobami do zniszczenia polskiej spółdzielczości, że potrzebne jest jej wsparcie, gdyż jedynie wspólnie z państwowymi organizacjami może ona skutecznie zapobiegać wyrzucaniu na margines tych, którzy nie znaleźli swojego miejsca w istniejącej rzeczywistości. Wydaje się, że likwidacja spółdzielczości w Polsce nie jest tożsama

Rok 2005. Budowa nowego zespołu budynków w osiedlu „Wawrzyszew” na Bielanych. Jednocześnie w tym samym osiedlu trwają intensywne prace termomodernizacyjne. Stare budynki otrzymują nowe elewacje.



z likwidacją patologii jakie na pewno dotknęły spółdzielczość na równi z innymi dziedzinami gospodarki.

Spółdzielczość mieszkaniowa to ogromna siła. Zasoby spółdzielcze w Polsce to 3,5 miliona lokali mieszkalnych, w których mieszka ponad 100 milionów obywateli, a Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa posiada w swoich zasobach 26 tys. lokali i około 100 tys. mieszkańców. W ciągu 85 lat w Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wybudowano 3 miliony powierzchni użytkowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

Dzisiaj

Zasoby Spółdzielni to 472 budynki o łącznej powierzchni użytkowej 1.288.754 m kw., w tym: 390 budynków mieszkalnych, o łącznej liczbie 26.113 mieszkań i powierzchni użytkowej 1.164.936 m kw. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi prowadzona jest w 8 organizacyjnie wyodrębnionych osiedlach: trzy osiedla na terenie dzielnicy Żoliborz i pięć osiedli na terenie dzielnicy Bielany oraz w zespołach mieszkaniowych: „Nowodwory” w dzielnicy Białoleka, „Latyczowska” w dzielnicy Praga Południe i „Hery” na terenie dzielnicy Bemowo.

Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa zrzesza ponad

30 tys. członków, a w jej zasobach mieszka około 100 tys. osób.

Aktualnie WSM jest największą spółdzielnią w Warszawie i wielkość jej zasobów, dzięki działalności inwestycyjnej, stale się powiększa.

Spółdzielnia zarządzana jest przez 11 administra-



Budynek w osiedlu „Żoliborz IV”.



cji osiedli na zasadzie pełnego wewnętrznego rozrachunku. Decentralizacja korzystnie wpływa zarówno na koszty utrzymania, jak i na poziom obsługi członków. W kompetencjach administracji osiedli jest między innymi ustalanie opłat eksploatacyjnych, prowadzenie polityki płacowej i kadrowej, a także wyznaczanie najpilniejszych remontów kapitalnych i bieżących.

Centralnie prowadzone są inwestycje oraz sprawy członkowsko-mieszkaniowe, organizacja finansowania remontów kapitalnych i nadzór nad prawidłowością ich wykonania oraz ewidencja księgowa i obsługa prawna. Ponadto Zarząd bezpośrednio kieruje pracami administracyjnymi w osiedlach „Nowodwory”, „Łatyczowska”, „Hery”, „Wawrzyszew Nowy”, a także w Centrum Handlowym WSM i w Społecznym Domu Kultury.

Priorytetowym zadaniem Spółdzielni jest utrzymanie właściwego stanu technicznego zasobów mieszkaniowych. Realizacja tego zadania prowa-

W osiedlach WSM uporządkowano place zabaw dla dzieci. Ogrodzony teren z bezpiecznymi urządzeniami w osiedlu „Młociny”.

Mieszkańcy osiedla „Wawrzyszew” mają idealne warunki do odpoczynku i rekreacji.

dzona jest poprzez modernizację, remonty i prowadzenie konserwacji bieżącej.

W 2007 roku zostanie zakończona największa w ostatnich latach spółdzielcza inwestycja – termomodernizacja budynków we wszystkich osiedlach. Oprócz wymiernych korzyści w postaci oszczędności zużycia energii cieplnej, nowe elewacje budynków wyróżniają spółdzielcze zasoby szczególnie na terenie Żoliborza i Bielan.

Poprawia się także stan techniczny spółdzielczych zasobów. W większości budynków wymieniono instalacje centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody. Zmodernizowano węzły cieplne.



Sytuacja finansowa Spółdzielni utrzymuje się na poziomie równowagi mimo licznych inwestycji i wysokich zadłużeń czynszowych.

Inwestycje

Ważną częścią działalności Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej są inwestycje. Buduje się dużo, a chętnych na mieszkania w zasobach WSM nie brakuje. Dlaczego? Przede wszystkim dlatego, że Spółdzielnia jest wiarygodna zarówno dla tych, którzy decydują się na kupno mieszkania, jak i dla banków udzielających im kredytu. W grę wchodzi bowiem duże pieniądze. Dla przykładu dziś cena mieszkania o powierzchni 50 m kw. waha się od 250 do 300 tys. zł i jest niższa od średniej warszawskiej. Osoba kupująca mieszkanie zawiera ze spółdzielnią umowę wstępną, a spółdzielnia udostępnia dokumenty umożliwiające kupującemu zawarcie umowy kredytowej z bankiem. Oczywiście banki sprawdzają wiarygodność spółdzielni. W przypadku Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej nie było jeszcze przypadku, żeby któryś z banków podważył jej wiarygodność.

Wszystkie inwestycje w War-

W miejscu obskurnych i wyeksploatowanych pawilonów w osiedlu „Żoliborz II” przy al. Wojska Polskiego 41 powstanie nowy zespół mieszkaniowy.

szawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej realizowane są z pieniędzy przyszłego użytkownika lokalu. Kwota rozłożona jest na 6 do 7 rat, pokrywających się w czasie z tempem realizacji inwestycji. Do 2005 roku spółdzielnia w większości budowała mieszkania pod tzw. klucz. Ponieważ coraz więcej osób rezygnowało z robót wykończeniowych, obecnie oddaje się mieszkania w tzw. stanie surowym: są drzwi wejściowe, tynki na ścianach, szlichta pod podłogę, instalacja elektryczna zakończona osprzętem i instalacja grzewcza z grzejnikami. W tym zakresie zaczynamy zbliżać się do standardów deweloperskich. To przyszły lokator planuje sobie rozmieszczenie ścianek działowych i wyposażenie lokalu w inne urządzenia. Ograniczenia dotyczą jedynie pionów instalacji wentylacyjnej



i wodno-kanalizacyjnej. Oczywiście niedopuszczalne jest wprowadzanie zmian ingerujących w wewnętrzny i zewnętrzny projekt architektoniczny budynku.

W 2005 r. w Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej były kontynuowane dwa zadania inwestycyjne. Pierwsze z nich, to zespół mieszkaniowy Wrzeciono i drugie – zespół mieszkaniowy Piaski E. W roku 2005 rozpoczęto realizację budynku przy ul. Sokratesa tzw. Wawrzyszew X (za kościołem przy ul. Wólczyńskiej). W I kwartale 2006 roku rozpoczęto budowę drugiego budynku. W trakcie realizacji jest budynek przy ul. Księgarzy 11, w miejscu pawilonu handlowego.

Pod koniec 2006 roku rozpoczęto budowę zespołu mieszkaniowego przy zbiegu al. Wojska Polskiego i al. Jana Pawła II. Inwestycja powstaje w miejscu pawilonów handlowych przy al. Wojska Polskiego 41 i taki ma adres. Zespół mieszkaniowy składać się będzie dwóch budynków: jednego w kształcie litery L, przylegającego do al. Jana Pawła II i do al. Wojska

Polskiego i kameralnego budynku w kształcie rotundy, pomiędzy narożnikiem południowym pierwszego budynku a istniejącym budynkiem przy ul. ks. Boguckiego 5. Ten drugi budynek ma ciekawe, niespotykane w budynkach mieszkalnych, rozwiązanie architektoniczne. Łącznie będzie tam 85 mieszkań. Projekt zespołu powstał w pracowni KAPS-ARCHITEKCI. Pierwszy budynek, przylegający do ulicy będzie miał 6 kondygnacji, drugi – 5. Pod całością będzie garaż podziemny, zaspokajający potrzeby tych dwóch budynków.



Nowa elewacja budynku w osiedlu „Żoliborz IV”.

Zadbane tereny w osiedlu „Piaski”.



W planie jest budowa zespołu mieszkaniowego na Wawrzyszewie przy ul. Wolu-
men. W ubiegłym roku dokonano przeglą-
du terenów w osiedlach należących do spółdzielni
pod kątem wykorzystania ich pod inwestycje.

Na Zoliborzu III są dwa tereny inwestycyjne, jeden
zajmowany przez pawilon przy ul. Braci Żaluskich,
drugi przy pawilonie Włociańska 12. Aktualnie wy-
konuje się dokumentację dla pierwszego tematu.

Działalność społeczno-kulturalna

Transformacja przyniosła ze sobą nie tylko komer-
cjalizację działalności społeczno-kulturalnej. Środki
finansowe na te cele, pochodzące z odpisów członków
Spółdzielni, w większości przeznaczane są na pomoc
dla najuboższych i tych, którzy znaleźli się w trudnej
sytuacji życiowej. Coraz mniej jest też społeczników,
którzy przejawiają chęć organizowania życia kultural-
nego w osiedlach, choć w War-
szawskiej Spółdzielni Miesz-
kaniowej pod tym względem
nie jest najgorzej. Działają jesz-
cze kluby osiedlowe, organizo-
wane są różnego rodzaju im-
prezy i spotkania. W wielu osie-

*Biblioteka w osiedlu „Piaski” (kolonia
IV) w zaadaptowanej piwnicy. Od
wielu lat społecznie prowadzi ją Irena
Kubiształ.*

*W Warszawskiej Spółdzielni
Mieszkaniowej kwitnie życie
kulturalne i sportowe. Organizowane
są różne imprezy przyciągające
mieszkańców z całej Warszawy.
Zawody wędkarskie w osiedlu
Wawrzyszew nad stawami Brustmana.*



Wydawnictwa

Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa w 1931 roku dołączyła do grona nielicznych w tym czasie wydawców prasy sublokalnej. Kolejne zarządy WSM widziały potrzebę informowania mieszkańców Spółdzielni o swoich poczynaniach, o nurtujących mieszkańców problemach i istotnych dla nich sprawach. Na łamach „Życia” zamieszczali artykuły działacze spółdzielczy, między innymi, Adam Próchnik, Stanisław Tolwiński i Stanisław Szwalbe. Dzięki zamieszczanym na łamach tego pisma materiałom i zdjęciom można poznać jak wyglądało codzienne życie mieszkańców. „Życie WSM” było wydawane do 1939 roku.

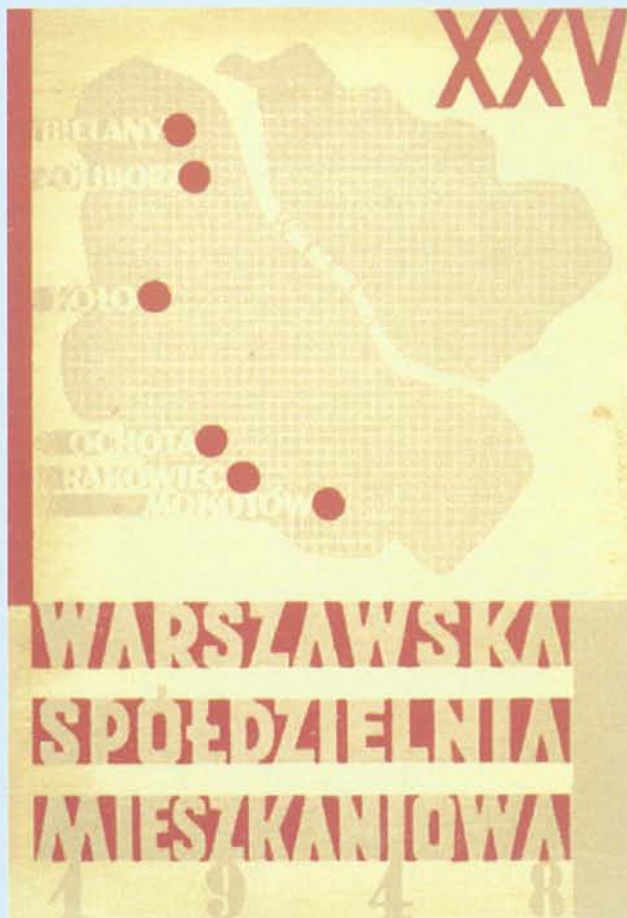
W okresie okupacji hitlerowskiej od 23 listopada 1939 roku wydawano systematycznie maszynopisy „Komunikaty WSM”, które również są źródłem informacji o działalności spółdzielni w tym okresie.

W sierpniu i we wrześniu 1944 roku na terenie Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej pojawiło się piśmko dla dzieci „Jawnutka”, założone między innymi przez Marię Kownacką. Ukazało się tylko pięć numerów tego piśmka (od 2 do 16 sierpnia 1944 r.). Jego kontynuacją był wydawany od 18 sierpnia do 23 września 1944 roku (24 numery) „Dziennik Dziecięcy”, codzienna gazeta dla dzieci starszych. Pismo to 22 sierpnia 1944 roku ogłosi-



Bibliografia: Elżbieta Mazur, *Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa 1921 – 1939*, Warszawa 1993; Jan Andrzej Szymanski, *Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa 1921 – 1970*, Wydawnictwo Spółdzielcze, Warszawa 1989; Helena Syrkus, *Ku idei osiedla społecznego 1925 – 1975*, PWN, Warszawa 1976; *Materiały Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej 1921 – 1939*, Muzeum Historii Polskiego Ruchu Rewolucyjnego, Warszawa 1974; *Wszystko o WSM*, Informator dla członków i kandydatów, CRS, Warszawa 1966; *Biografia Czasopism Warszawskich 1579 – 1981*, Warszawa 1994 – 1996, t. 1; *Materiały archiwalne Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej*, Sprawozdania z działalności Spółdzielni.

Fotografie i makiety ze zbiorów: Muzeum Historii Spółdzielczości w Polsce; Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, Spółdzielni Mieszkaniowej „Kóło”; Krajowej Oficyny Wydawniczej.



ło konkurs dla dzieci na opowiadanie o Powstaniu Warszawskim. Konkurs nie został rozstrzygnięty. Być może na konkurs ten nadesłano materiały, które niestety zaginęły w zawierusze wojennej.

Od lutego 1946 roku do maja 1951 roku wydawano „Życie Osiedli WSM”, będące kontynuacją „Życia WSM”. W styczniu 1957 roku wznowiono wydawanie tego pisma, które od marca 1960 roku było wydawane jako dodatek do „Domów Spółdzielczych”. Ostatni numer „Życia Osiedli WSM” ukazał się w 1977 roku.

W połowie lat 90. reaktywowano wydawanie „Życia WSM”. Pismo ukazywało się nieregularnie (wydano 39 numerów). Właścicielami tytułu były wydawnictwa niezwiązane z Warszawską Spółdzielnią Mieszkaniową.

W maju 2005 r. w Sądzie Rejestracyjnym został zarejestrowany tytuł „Życie WSM”. Właścicielem tego tytułu jest już Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa.

ŻYCIE WSM



Informator Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Redaguje i wydaje
Zarząd Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
ul. Elbląska 14, 01-737 Warszawa

Strona internetowa WSM:

www.wsm.home.pl, e-mail: wsm@wa.onet.p

Nr rejestru prasowego: 446/05
ISSN 1734-7785 Wydanie specjalne



Wizualizacja zespołu budynków
przy al. Wojska Polskiego 41 (pl. Grunwaldzkiej)