

SPÓŁDZIELCZE BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE NA ZIEMIACH ZACHODNICH W MINIONYM 25-LECIU

Znaczenie spółdzielczości mieszkaniowej na Ziemiach Zachodnich od samego początku polegało nie tylko na zaspokajaniu potrzeb ludności w zakresie budownictwa mieszkaniowego, lecz pełniło ono i nadal pełni szereg funkcji społecznych. Do najważniejszych należy bezpośredni wpływ na procesy adaptacyjno-integracyjne zachodzące w środowiskach miejskich tych terenów.

W trakcie działań wojennych około 54% zabudowy miast i 27,5% zabudowy wsi Ziemi Zachodnich legło w gruzach. Zniszczonych zostało 148 tys. budynków, a wartość tych strat oceniano na 4,8 mld złotych polskich przedwojennych, co stanowiło połowę wartości strat w budynkach całego kraju¹.

Z tego też powodu chłonność osadnicza na obszarach odzyskanych była ograniczona i w zasadzie została wyczerpana na przełomie lat 1949-1951. Zmalało wtedy tempo osadnictwa, a wzrost ludności na Ziemiach Zachodnich dokonywał się głównie drogą przyrostu naturalnego, który na tych terenach był niezwykle wysoki. Ziemi te uczestniczyły w latach 1948-1967 w 34,5% całości ogólnopolskiego przyrostu naturalnego². Wymienione czynniki silnie oddziaływały na proces powstawania pierwszych spółdzielni mieszkaniowych w latach 1946-1957 (zwłaszcza na terenie woj. gdańskiego).

Problem mieszkaniowy na Ziemiach Odzyskanych w miarę upływu czasu zaostrzał się coraz bardziej. Niedostatek mieszkań, które pozwoliłyby na stworzenie nowych, lepszych warunków życia, wywierał wpływ na proces adaptacji w poszczególnych środowiskach miejskich. Zagadnienie to nie zostało dotychczas w pełni zbadane i opracowane.

W artykule niniejszym, powstałym na marginesie zjazdu aktywu spółdzielczości budownictwa mieszkaniowego Ziemi Zachodnich, który odbył się w dniach 6-7 maja 1970 r. w Szczecinie, przedstawiony zostanie rozwój spółdzielczości mieszkaniowej Ziemi Zachodnich na tle ogólnopolskim. Wykorzystane w nim dane opracowane zostały przez H. Dąbkowskiego z Centralnego Zarządu Spółdzielczego Budownictwa Mieszkaniowego (CZSBM)³. Należy przy tym dodać, że zagadnienie spółdzielczości mieszkaniowej na Ziemiach Zachodnich we wczesnym stadium organizacyjnym zostało omówione na łamach „Przeglądu Zachodniego” w 1961 r.⁴ Przedstawiono wówczas formy tworzenia się nowych spółdzielni mieszkaniowych, dokonano przeglądu istniejących i ich dorobku, ze szczególnym uwzględnieniem woj. szczecińskiego, oraz wskazywano perspektywy rozwoju.

Chcąc prześledzić dzieje spółdzielczości mieszkaniowej w minionym 25-leciu, należy zwrócić baczną uwagę na lata 1957-1958, a więc na okres zasadniczego tworzenia się i rozwoju spółdzielczości mieszkaniowej w całej Polsce. W tym czasie problem mieszkaniowy — w związku z masową migracją ludności do ośrodków

¹ B. Gruchman *Zagospodarowanie Ziemi Zachodnich i ich integracja ekonomiczna z resztą kraju*. W pracy zbiorowej pod red. W. Markiewicza i P. Rybickiego, *Przemiany społeczne na Ziemiach Zachodnich*. Poznań 1967, Instytut Zachodni, s. 42 i n.

² E. Rosset, *Bilans reprodukcji ludności na Ziemiach Zachodnich i Północnych*. Poznań 1970, Instytut Zachodni, s. 174 i n.

³ *Spółdzielczość mieszkaniowa na Ziemiach Zachodnich i Północnych (niektóre dane statystyczne)*. Opracował H. Dąbkowski, CZSBM, Warszawa, biuletyn powielany (1970).

⁴ J. M., *Spółdzielczość mieszkaniowa na Ziemiach Zachodnich*. „Przegląd Zachodni” nr 4/1959, ss. 463-466.

miejskich, „eksplozją” demograficzną i niedostateczną liczbą mieszkań budowanych przez rady narodowe — uległ jeszcze większemu zaostreniu. Naprzeciw wra-
stającym potrzebom wyszła uchwała XI Plenum KC PZPR, zakładająca mobilizację
środków własnych ludności, niezależnie od funduszy inwestowanych przez pań-
stwo. Odpowiednie rozporządzenia Rady Ministrów z 1957 r. i 1958 r. nadały spół-
dzielczości mieszkaniowej odpowiednią rangę, zapewniając jej miejsce obok budow-
nictwa państwowego.

Aktualnie w poszczególnych województwach Ziemi Zachodnich istnieje spół-
dzielni: w woj. gdańskim — 43, koszalińskim — 28, olsztyńskim — 42, opolskim
— 29, szczecińskim — 29, wrocławskim — 32, we Wrocławiu — 17, zielonogór-
skim — 28. Ogółem na tych terenach działa obecnie 248 spółdzielni mieszkaniowych.
Powstawały one nierównomiernie w poszczególnych latach, co obrazuje poniższe
zestawienie:

1956,	1957,	1958,	1959,	1960,	1961,	1962,	1963,	1964,	1965,	1966,	1967,	1968
13	13	25	42	18	22	13	9	7	46	27	4	6

W 1969 r. powstały trzy spółdzielnie. W tym zestawieniu nie uwzględniono zmian
organizacyjnych poszczególnych spółdzielni (fuzja lub likwidacja).

Z powyższego wynika, że w dwóch latach, tj. w 1959 i częściowo w 1960 r.,
następuje gwałtowny rozwój i powstają nowe spółdzielnie. Ponowny tego rodzaju
szczyt zaobserwować można w latach 1965 - 1966. Przyczyna tego zjawiska tkwi z jed-
nej strony w sytuacji demograficznej (zwłaszcza w latach 1958 - 1959), a z drugiej
w ogólnopolskich planach gospodarczych, w których nakreślano drogi rozwoju
budownictwa mieszkaniowego. Wzrost liczby nowo powstałych spółdzielni w 1959 r.
i częściowo w latach następnych wiąże się ze zwiększeniem ilości zawartych w tym
okresie związków małżeńskich⁵ oraz z przerzuceniem ciężaru budownictwa mieszka-
niowego na spółdzielczość. Gwałtowny rozwój dotychczasowych i powstanie no-
wych spółdzielni mieszkaniowych w latach 1965 - 1966 wiązało się bezpośrednio
z uchwałami XV Plenum KC PZPR oraz IV Zjazdem PZPR, który odbył się
w czerwcu 1964 r. Na Zjeździe tym, w wytycznych rozwoju gospodarczego Polski
na lata 1966 - 1970, w zakresie gospodarki komunalnej stwierdzono:

„Należy dążyć do maksymalnego rozwoju budownictwa spółdzielczego, tak aby
jego udział w ogólnej liczbie budowanych izb mieszkalnych typu miejskiego
zwiększył się z ponad 20% w 1965 roku do około 60% w 1970 roku. (...) Budow-
nictwo rad narodowych musi być przede wszystkim przeznaczone na poprawę
warunków mieszkaniowych ludzi o najniższych zarobkach, zajmujących pomiesz-
czenia niemieszkalne lub nadmiernie zagęszczone”.

Przeniesienie ciężaru budownictwa mieszkaniowego z gestii rad narodowych
na spółdzielnie mieszkaniowe i wprowadzenie szeregu nowych bodźców zachęca-
jących ludność do przystępowania do spółdzielni, spowodowało ich dynamiczny roz-
wój na Ziemiach Zachodnich. Na tych terenach w okresie poprzedzającym IV Zjazd
było znacznie mniej spółdzielni mieszkaniowych niż w innych regionach Polski
(np. w 1960 na Ziemiach Zachodnich działało 71 spółdzielni, w całej Polsce w tymże
roku 337, natomiast w 1969 r. na Ziemiach Zachodnich istniały 303 spółdzielnie,

⁵ „Dokumentacja Prasowa” 1964, rocznik XIII, s. 580.

a w reszcie kraju — 802). Interesujących wniosków dostarcza zestawienie obrazujące zasięg działania, spółdzielni według wielkości miast na tle całej Polski.

TABELA I

	Miasta o liczbie ludności											
	ponad 5 tys.		5 - 10 tys.		10 - 20 tys.		20 - 50 tys.		50 - 100 tys.		ponad 100 tys.	
	1960	1969	1960	1969	1960	1969	1960	1969	1960	1969	1960	1969
Ziemie Zachodnie	9	112	10	94	19	53	19	30	9	9	5	5
Polska	44	270	74	235	98	157	72	90	26	27	23	23
%	20,4	37,8	13,5	40	19,4	33,8	23,6	33,3	34,6	33,3	21,7	21,7

W ciągu lat 1960 - 1969 budownictwo spółdzielcze na Ziemach Zachodnich dokonało ogromnego skoku naprzód. Jeżeli w 1960 r. partycypowało ono 21% w skali krajowej, to w 1969 r. — 37,8%. Charakterystyczna jest przy tym duża aktywność spółdzielczości mieszkaniowej na Ziemach Zachodnich w miastach małych, których liczba mieszkańców nie przekracza 10 tys. Zjawisko to nie występuje w tak wysokim stopniu na innych terenach Polski.

Omawiane powyżej dane pozostają w bliskim związku z procesami urbanizacji, jakie szczególnie silnie zaznaczyły się na Ziemach Zachodnich, w wyniku czego z kolei wzrastał stale udział tych terenów w ogólnej liczbie ludności miejskiej. Na fakt ten składa się — obok przyrostu naturalnego — imigracja i zmiany administracyjne. Na Ziemach Zachodnich wzrost ludności miejskiej wyniósł w latach 1950 - 1960 1 480 tys., z tego 56% stanowił przyrost naturalny, 21% ruchy wędrow-

TABELA II

Województwo	Mieszkania			Mieszkańcy miast		
	ogółem	w tym spółdz.		ogółem	w tym spółdziel.	
	w tys.	razem	%do ogółu	w tys.	razem	%do ogółu
M. Wrocław	124,9	13,4	10,8	512,2	41,2	8,0
gdańskie	230,9	31,8	93,8	996,6	105,5	10,6
koszalińskie	88,2	5,5	6,3	382,1	16,6	4,3
olsztyńskie	87,9	5,4	6,1	386,2	19,1	4,9
opolskie	116,9	9,3	8,0	434,3	28,6	6,6
szczecińskie	132,9	10,9	8,2	583,5	34,3	5,9
wrocławskie	276,4	9,8	3,6	1 093,8	29,8	2,7
zielonogórskie	114,8	5,5	4,8	462,3	16,9	3,7
Ziemie Zachodnie	1 172,9	91,6	7,8	4 851,0	292,0	6,0
Polska ogółem	4 385,6	411,4	9,4	16 599,9	1 282,6	7,7
ZZ w stosunku do całej Polski	26,7	22,3	--	29,2	22,8	--

kowe, a więc przechodzenie ludności ze środowisk miejskich do wiejskich, 23% zmiany administracyjne, polegające na przybywaniu nowych osiedli miejskich wskutek uzyskiwania praw miejskich i osiedlowych. Należy przy tym dodać, że na Ziemiach Zachodnich znacznie większą rolę niż na innych terenach odgrywał przyrost naturalny i imigracja, co oczywiście wywarło istotny wpływ na rozwój spółdzielczości mieszkaniowej.

Tabela II zawiera dane dotyczące zasobów mieszkaniowych spółdzielni i ich członków oraz dane o ogólnych zasobach mieszkaniowych w miastach.

Spółdzielczość mieszkaniową na Ziemiach Zachodnich charakteryzuje też nieco wyższy niż na pozostałych terenach kraju udział pracowników fizycznych wśród członków i kandydatów. Przy tym wykazuje on — podobnie jak w całej Polsce — tendencję wzrastającą.

TABELA III

	Członkowie			Kandydaci		
	ogółem	prac. fiz.	%	ogółem	prac. fiz.	%
Ziemie Zachodnie						
1965	67 480	27 662	41,0	47 846	23 870	50,0
1969	217 912	100 771	46,2	119 542	51 431	43,0
Polska						
1965	331 968	126 867	38,2	220 017	94 014	42,7
1969	885 037	397 461	44,9	490 401	190 820	38,9

Stopień realizacji przydziałów mieszkań poszczególnym członkom spółdzielni na Ziemiach Zachodnich w latach 1960, 1965 i 1969 obrazuje tabela IV.

TABELA IV

Lata	spółdz.	ogółem	członkowie		%*
			posiad. mieszk.	oczekujący	
Ziemie Zachodnie					
1960	115	25 039	8 386	16 653	66,5
1965	167	63 591	37 422	26 169	41,1
1969	172	211 084	109 979	101 105	47,8
Polska ogółem					
1960	529	117 294	40 881	76 413	65,1
1965	559	290 983	169 301	121 682	41,8
1969	561	899 230	461 206	368 024	44,3
ZZ w stosunku do ogółem					
1960	21,7	21,3	20,5	21,8	—
1965	30,0	21,9	22,1	21,5	—
1969	30,7	25,5	23,8	27,5	—

* odsetek członków oczekujących na mieszkanie w stosunku do ogółu.

Z danych tabeli wynika, że w miarę przybywania nowych członków wzrasta procent oczekujących na przydział mieszkania, przy czym na Ziemiach Zachodnich odsetek ten w 1969 r. był wyższy niż na innych terenach. Mimo że procentowy udział spółdzielczości w budownictwie mieszkaniowym w miastach (mierzony powierzchnią mieszkań oddanych do użytku) stale wzrasta i zwiększa się liczba mieszkań wybudowanych przez spółdzielnie, to jednak w dalszym ciągu okres wyczekiwania na mieszkanie jest stosunkowo długi.

Z danych zawartych w tabeli V obrazującej procentowy udział spółdzielczości w budownictwie mieszkaniowym w miastach, według powierzchni mieszkań oddanych do użytku wynika, że udział ten na Ziemiach Zachodnich, podobnie jak na pozostałych terenach stale wzrasta.

TABELA V

Województwo	1960	1965	1968
M. Wrocław	19,5	31,1	58,3
gdańskie	26,5	28,5	66,6
koszalińskie	14,3	17,4	55,6
olsztyńskie	8,2	20,7	53,7
opolskie	12,9	23,3	68,8
szczecińskie	7,3	14,2	63,4
wrocławskie	0,9	6,5	50,0
zielonogórskie	2,2	12,2	38,7
Razem ZZ	13,0	27,2	58,2
Polska ogółem	14,7	23,2	59,3

Liczby mieszkań wybudowanych przez spółdzielczość mieszkaniową na Ziemiach Zachodnich w okresach 1956 - 1960, 1961 - 1965, 1966 - 1970 zestawia tabela VI.

TABELA VI

	1956/60	1961/65	1966/70	1970 plan.	1956 - 1970
ZZ	4839	26 523	100 544	23 581	131 906
Polska ogółem	27 254	123 601	414 704	97 031	565 559
ZZ w stos. do ogółu	17,8	21,5	24,2	24,3	23,3

Mimo wzrastającej liczby oddanych mieszkań oraz ogólnej poprawy warunków mieszkaniowych ludności, przed spółdzielczością mieszkaniową na Ziemiach Zachodnich stoją ogromne zadania, które w najbliższym czasie niepomrotnie wzrosną z uwagi na zmieniającą się strukturę demograficzną tych terenów (wzrost liczby zawartych związków małżeńskich).

Anarzej Brencz