

Grunty warszawskich spółdzielni mieszkaniowych zasobem do rozwoju mieszkalnictwa społecznego.

mgr inż. arch. Zofia Piotrowska

promotor dr hab. inż. arch. Joanna Giecewicz, prof. Uczelni

Streszczenie

Spółdzielnie mieszkaniowe często postrzegane są jako spuścizna systemu PRL i badane głównie pod kątem zarządzania nieruchomościami. Niewiele opracowań dotyczy ich potencjału rozwojowego, w tym możliwości wykorzystania posiadanych gruntów do realizacji mieszkań społecznych.

Historycznie, w okresie międzywojennym oraz w PRL, współpraca m.st. Warszawy ze spółdzielniami opierała się na zagospodarowywaniu nowych terenów publicznych włączanych w granice miasta. Współczesne uwarunkowania wymagają dogęszczania już zurbanizowanych obszarów, wyposażonych w infrastrukturę techniczną i społeczną.

Analiza przepisów prawa oraz dotychczasowej działalności inwestycyjnej spółdzielni wskazuje, że dla pełnej realizacji celów krajowej i gminnej polityki mieszkaniowej konieczne jest ograniczenie prywatyzacji mieszkań spółdzielczych, zwłaszcza lokatorskich, oraz zapewnienie stabilności otoczenia regulacyjnego. Umożliwi to rozwój długofalowych procesów inwestycyjnych w spółdzielczym budownictwie lokatorskim.

Zmiany te pozwolą lepiej wykorzystać potencjał gruntów spółdzielczych w Warszawie. 98% gruntów spółdzielczych znajduje się w obszarze zwartej zabudowy przeznaczonym przez miasto do dogęszczania. Grunty spółdzielcze stanowią 9,2% tego obszaru. Brak pełnych danych uniemożliwia ocenę całkowitej powierzchni gruntów spółdzielczych pod zabudowę. Jednak największym potencjałem do transformacji funkcjonalno-przestrzennej oraz uzupełnienia o zabudowę mieszkaniową charakteryzują się centra lokalne z pawilonami usługowymi oraz tereny parkingów.

Została podjęta próba założenia nowej spółdzielni mieszkaniowej realizującej inwestycję lokatorską. Proces ten został włączony w prowadzone badania, co pozwoliło zidentyfikować praktyczne bariery rozwoju tego typu przedsięwzięć. Na tej podstawie sformułowano rekomendacje dotyczące zmian w samorządowej polityce gruntowej oraz w regulacjach prawnych dotyczących spółdzielczości mieszkaniowej i gospodarowania nieruchomościami.

Słowa kluczowe: grunty, spółdzielnie mieszkaniowe, mieszkalnictwo społeczne, polityka gruntowa m.st. Warszawy

Warszawa, 19.02.26

Zofia Piotrowska