

*Ewa Kucharska-Stasiak, Stanisław Wieteska, Zdzisław Prochowski**

KOSZTY WPROWADZANYCH PRZEZ UŻYTKOWNIKÓW ZMIAN
W INWESTORSKIM SPOSOBIE WYKOŃCZENIA
I WYPOSAŻENIA MIESZKAŃ

W budownictwie mieszkaniowym obserwujemy rozszerzanie się tzw. inwestorskiego wyposażenia i wykończenia mieszkań. Jednocześnie tempo rozwoju tego budownictwa oraz brak wystarczającej ilości materiałów i surowców wywołują dążenie do ujednoczenia sposobu wykończenia i wyposażenia pomieszczeń. Ta jednorodność jest przedmiotem powszechnej krytyki społecznej, jest bowiem niezgodna z indywidualnymi preferencjami użytkowników. „Idea mieszkań na zamówienie” sprowadzająca się do propozycji oddawania budynków, w których mieszkania byłyby wykończone i wyposażone zgodnie z życzeniami mieszkańców realizowana jest w praktyce sporadycznie. W rezultacie prawie wszyscy lokatorzy wprowadzając się do nowego mieszkania przystępują w nim do zmian oraz przeróbek adaptacyjnych.

Zmiany w wykończeniu mieszkania polegają na ponownym pokrywaniu ścian i podłóg oraz uszczelnianiu, powtórnym malowaniu czy dopasowywaniu stolarki budowlanej, zmiany w wyposażeniu zaś na wymianie wmontowanych na stałe urządzeń w kuchni, łazience, wc, a także mebli i instalacji elektrycznej.

Celem niniejszego opracowania jest przedstawienie wielkości oraz struktury kosztów ponoszonych przez użytkowników wprowadzających zmiany w inwestorskim sposobie wykończenia i wyposażenia mieszkań.

* Dr Ewa Kucharska-Stasiak — adiunkt w Zakładzie Ekonomiki Budownictwa i Inwestycji Instytutu Ekonomiki Produkcji Uniwersytetu Łódzkiego; dr Stanisław Wieteska — adiunkt w Zakładzie Ekonomiki Rozwoju Miast Instytutu Polityki Regionalnej Uniwersytetu Łódzkiego; doc. dr Zdzisław Prochowski — kierownik Zakładu Ekonomiki Budownictwa i Inwestycji Instytutu Ekonomiki Produkcji Uniwersytetu Łódzkiego.

Tabela 1

Indeks zmian w wykończeniu i wyposażeniu mieszkań
w zależności od ich struktury

Wyszczególnienie	Liczba zmian					%
	M-2	M-3	M-4	M-5/6	razem	
Wykończenie mieszkań						
Pokrycie ścian	95	295	323	78	791	53,8
Stolarka budowlana						
okna	62	159	180	54	455	30,9
drzwi	14	46	53	16	129	8,8
Pokrycie podłóg	7	31	45	13	96	6,5
Razem	178	531	601	161	1 471	100,0
Wyposażenie mieszkań						
Dodatkowe meble						
kuchenne i szafy	83	268	269	78	698	55,3
Instalacje elektryczne						
dodatkowe instalacje	6	16	23	9	54	4,3
przesunięcia	1	5	8	1	15	1,2
Przesunięcia elementów						
wyposażenia	11	16	46	13	86	6,8
Pozostałe zmiany	54	132	164	58	408	32,4
Razem	155	437	510	159	1 261	100,0
Ogółem zmiany w wy- posażeniu i wykoń- czeniu	333	968	1 111	320	2 732	—
Struktura procentowa	12,2	35,4	40,7	11,7	—	100,0
Liczba zmian na go- spodarstwo domowe	7,6	8,6	9,8	11,0	9,1	—

Z r ó d ł o: Obliczenia własne na podstawie badań ankietowych.

Przeważają zmiany w wykończeniu mieszkań — wśród nich ponad 50% przypada na zmiany pokrycia ścian, prawie 40% zajmują zmiany dotyczące stolarki budowlanej, tylko 6,5% przypada na zmiany pokrycia podłóg. Wśród elementów wyposażenia użytkownicy mieszkań dokonują przede wszystkim uzupełnień w obudowie kuchni i przedpokoju, co stanowi ponad 55% zmian. Drugie miejsce zajmują zmiany zaliczane do grupy zmian pozostałych, polegające na wymianie urządzeń do kąpieli, do mycia itp. Prawie 70% wprowadzonych zmian polega na przesunięciach elementów wyposażenia. W zakresie instalacji elektrycznej użytkownicy instalują przede wszystkim dodatkowe punkty świetlne oraz gniazda wtykowe, co stanowi ok. 4% zmian w wyposażeniu miesz-

Podstawę uzyskania niezbędnych informacji stanowiła ankieta, przeprowadzona na terenie Łodzi¹. Badaniami objęto 300 gospodarstw domowych w nowo oddawanych zasobach mieszkaniowych. Struktura społeczno-demograficzna mieszkańców była różna — wśród ankietowanych przeważali rodowici Łodzianie; byli to głównie ludzie młodzi, bowiem ok. 51% mieszkańców stanowiły osoby w wieku 26—40 lat; przeważały rodziny posiadające dzieci. W badanej populacji wyraźnie dominowali mieszkańcy z wykształceniem podstawowym, zasadniczym podstawowym oraz średnim technicznym. Pod względem sytuacji materialnej, ocenianej wielkością deklarowanych dochodów miesięcznych, wyraźnie dominowały dwie grupy rodzin: pierwsza — o łącznych dochodach w granicach 7001—10 000 zł (37,0% ankietowanych) i druga — o łącznych dochodach w granicach 5001—7000 zł (21% ankietowanych).

Wśród badanych mieszkań największą grupę stanowiły mieszkania kategorii M-3 i M-4, co zgodne jest ze strukturą mieszkaniową w całej Łodzi. Mieszkania te zlokalizowane były w budynkach wznoszonych różnymi systemami — przeważały budynki oddawane w systemie szcześcińskim, „W-70”, „W_k-70”. Ponad 90% badanych mieszkań należało do spółdzielczych lokatorskich zasobów mieszkaniowych.

Standard wyposażenia i wykończenia tych mieszkań był zgodny z obowiązującymi przepisami². Z przeprowadzonych badań ankietowych wynika, że u ok. 74,7% użytkowników warunki mieszkaniowe uległy zdecydowanej poprawie. Jednakże w ok. 73,6% otrzymany standard wyposażenia i wykończenia mieszkań nie odpowiadał subiektywnym wymaganiom ankietowanych. W zakresie wykończenia mieszkania najbardziej negatywną opinię uzyskała jakość wykonania ścian (47,2%), podłóg (24,8%), otworów okiennych i drzwiowych (23,4%) oraz złe rozmieszczenie elementów wykończeniowych (3,8%). W zakresie wyposażenia mieszkania zdecydowanie negatywną opinię uzyskała jakość elementów wyposażeniowych (31%), złe rozmieszczenie kuchni, zlewozmywaka, szafy, wanny, kaloryferów (57,5%).

Negatywna ocena inwestorskiego wyposażenia i wykończenia pomieszczeń znalazła potwierdzenie w wielkości i strukturze przeprowadzonych zmian. Dane statystyczne dotyczące liczby tych zmian zestawiono w tab. 1.

¹ Powyższe badania prowadzone były przez Zakład Ekonomiki Budownictwa i Inwestycji wspólnie z Instytutem Wzornictwa Przemysłowego w ramach programu rządowego PR-5.

² Zarządzenie ministra gospodarki terenowej i ochrony środowiska z dnia 29 stycznia 1974 r. w sprawie ustanowienia normatywu technicznego projektowania mieszkań i budynków mieszkalnych dla ludności nierolniczej, „Dziennik Urzędowy Ministerstwa Budownictwa i Przemysłu Materiałów Budowlanych” 1974, nr 2.

kań. Tylko sporadycznie dokonywane są przesunięcia elementów instalacji. Dane liczbowe zawarte w tab. 1 wskazują, że liczba zmian przeprowadzonych przez użytkowników jest znaczna. Przeciętnie na jedno mieszkanie przypadało w badanym okresie ponad 9 różnych zmian. Biorąc pod uwagę, że badaniami objęto mieszkania o krótkim okresie eksploatacji oraz, że znaczna część użytkowników zgłosiła chęć dalszej poprawy sposobu wykończenia i wyposażenia swoich mieszkań, można wnioskować, że przytoczone liczby są tylko niepełnym obrazem wprowadzanych zmian.

Rozłożenie zmian nie jest jednakowe w poszczególnych kategoriach mieszkań. Okazuje się, że najwięcej zmian przeprowadzono w mieszkaniach typu M-4 i M-3, stosunkowo mały procent przypada na mieszkania największe, typu M-5/6. Nie oznacza to, że w tych kategoriach mieszkań zakres prac związanych z adaptacją inwestorskiego sposobu wykończenia i wyposażenia jest niewielki. Przedstawiona struktura procentowa stanowi jedynie potwierdzenie liczebności poszczególnych rodzajów mieszkań w całej zbiorowości. Jeżeli za miernik wprowadzonych zmian w wykończeniu i wyposażeniu mieszkań przyjmiemy liczbę tych zmian na jedno gospodarstwo danej kategorii, okazuje się, że najwięcej zmian wprowadzono właśnie w mieszkaniach największych, najmniej w najmniejszych. Niewielki zakres prac podejmowanych przez użytkowników mieszkań typu M-2 wynika przede wszystkim z ich wieku — są to osoby starsze albo młode samotne, dla których ten typ mieszkania będzie nieodpowiedni w niedalekiej przyszłości.

Przyjrzyjmy się obecnie, na czym polegały poszczególne rodzaje zmian. Przy zmianach pokrycia ścian przeważało powtórne malowanie tynków. W łazienkach oprócz malowania tynków zakładano również glazurę (29,7%), sporadycznie pokrywano tynki tapetami. W przedpokojach również przeważało malowanie tynków, ponadto, pokrywano je tapetami, zakładano boazerię, tylko w 1,5% malowano lamperię olejną. W kuchni natomiast dominowało malowanie tynków oraz lamperii olejnej (81,3%). Wskazuje na to tab. 2.

Drugie miejsce na liście zmian w wykończeniu mieszkań — pod względem częstotliwości ich wprowadzenia — zajmują zmiany dotyczące wykończenia stolarki budowlanej. Przeciętnie w jednym mieszkaniu wprowadzono dwie zmiany dotyczące drzwi lub okien. Okna wymagały uszczelnienia, powtórnego malowania oraz dopasowania, zarówno w pokojach jak i w kuchni. Drzwi dopasowywano, obijano oraz powtórnie malowano (tab. 3).

Zmiany pokrycia podłóg polegały głównie na położeniu nowego rodzaju wykładzin, takich jak: lenteksu na PCV (w 22,9%) czy wykładziny

Tabela 2

Zmiany pokrycia ścian w zależności od pomieszczeń

Rodzaje zmian	Pokoje		Kuchnia		Przedpokój		Łazienka i wc		Razem	
	liczba	%	liczba	%	liczba	%	liczba	%	liczba	%
Malowanie tynków	189	90,0	103	59,9	114	69,6	75	37,1	511	64,6
Pokrywanie tynków tapetami papierowymi	14	6,7	6	3,5	29	14,0	5	2,5	54	6,8
Pokrywanie tynków tapetami z tworzyw sztucznych	6	2,9	8	4,6	15	7,2	9	4,5	38	4,8
Malowanie lamperii olejnej i ścian	—	—	54	31,4	3	1,5	—	—	57	7,2
Założenie glazury	—	—	—	—	—	—	50	29,7	60	7,6
Założenie wykładzin z tworzyw sztucznych	—	—	—	—	—	—	11	5,4	11	1,4
Założenie boazerii	—	—	4	0,6	16	7,7	—	—	17	2,2
Pozostałe zmiany	1	0,4	—	—	—	—	42	20,8	43	5,4
Razem	210	100,0	172	100,0	207	100,0	202	100,0	791	100,0
Ogółem (791 = 100,0%)	26,5	—	21,7	—	26,7	—	25,5	—	100,0	—

Źródło: Jak w tab. 1.

Tabela 3

Zmiany stolarki budowlanej

Rodzaje zmian	Okna		Drzwi	
	liczba	%	liczba	%
Powtórne malowanie	123	27,0	15	11,6
Dopasowanie	102	22,4	57	44,2
Uszczelnianie	230	50,6	—	—
Przesunięcie	—	—	3	2,3
Zmiana okuć	—	—	10	7,8
Wymiana	—	—	9	7,0
Obicie	—	—	35	27,1
Razem	455	100,0	129	100,0

Źródło: Jak w tab. 1.

dywanowej na PCV (w 20,9%). Wymieniano również podłogę tworzywową na klepkę lub mozaikę (w 16,7%), w łazienkach lastriko oraz terakotę przykrywano innymi wykładzinami (tab. 4).

Największa liczba wprowadzonych zmian w wyposażeniu mieszkań przypada na dodatkowe instalowanie szafek kuchennych, szaf i pawlaczy. Przeważały zakupy typowych mebli kuchennych i typowych szaf — stanowią one 82,4% zmian dotyczących uzupełnień mebli kuchennych i szaf. W przeliczeniu na jedno mieszkanie najwięcej zmian tego typu wprowadzono w mieszkaniach największych. Również na ten typ mieszkań przypada największy procentowy udział nietypowych mebli kuchennych. Dość często oznaczało to konieczność pozbycia się z mieszkania zainstalowanych przez spółdzielnie mebli.

Na tzw. pozostałe zmiany w wyposażeniu mieszkań przypada aż 32,4% zmian (tab. 1). Polegały one głównie na wymianie urządzeń do mycia, armatury, kuchenek gazowych, na instalowaniu dodatkowych osłon balkonowych, przesunięciach elementów wyposażenia, w niewielkim stopniu na instalowaniu nowych punktów świetlnych lub ich przesuwaniu.

Respondenci wypowiedzieli się również na temat przyczyn wprowadzanych zmian. W świetle ich wypowiedzi okazało się, że zmiany w wyposażeniu i wykończeniu mieszkań spowodowane były: w 38,7% złym wykonawstwem; w 24,4% złą estetyką; w 19,0% nie funkcjonalnym wykończeniem i wyposażeniem wnętrza; w 17,9% innymi przyczynami (tab. 5).

Tabela 4

Zmiany pokrycia podłóg (bez loggi) w zależności od struktury mieszkań

Rodzaje zmian	M-2		M-3		M-4		M-5/6		Razem	
	liczba	%	liczba	%	liczba	%	liczba	%	liczba	%
Wymiana podłogi tworzywowej na klepkę	—	—	2	6,5	3	6,7	—	—	5	5,2
Wymiana podłogi tworzywowej na mozaikę	—	—	2	6,5	5	11,1	4	30,8	11	11,5
Lakierowanie podłogi z klepki i mozaiki	3	42,8	1	3,2	—	—	—	—	4	4,2
Położenie lenteksu na PCW	—	—	8	25,8	11	24,4	3	23,1	22	22,9
Położenie wykładziny dywanowej na PCW	—	—	7	22,6	10	22,2	3	23,1	20	20,8
Położenie terakoty	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Położenie lastrika	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Wymiana lastrika na terakotę	—	—	2	6,5	4	8,9	2	15,3	8	8,3
Położenie na lastriko PCW	2	28,6	2	6,5	3	6,7	—	—	7	7,3
Położenie na lastriko innych wykładzin	—	—	3	9,6	6	13,3	—	—	9	9,4
Pozostałe zmiany	2	28,6	4	12,8	3	6,7	1	7,7	10	10,4
Razem	7	100,0	31	100,0	45	100,0	13	100,0	96	100,0

Źródło: Jak w tab. 1.

Tabela 5

Przyczyny wprowadzonych zmian (%)

Przedmiot zmian	Przyczyny				
	estetyka	funkcjonalność	wykonawstwo	inne	razem
Pokrycie ścian	56,5	9,1	22,4	12,0	100,0
Pokrycie podłóg	7,1	36,7	42,9	13,3	100,0
Stolarka budowlana	11,1	19,7	61,2	8,0	100,0
Instalacje elektryczne	7,1	34,1	32,9	25,9	100,0
Urządzenia do kąpieli i do mycia	2,1	14,3	10,7	72,9	100,0
Razem	24,4	19,0	38,7	17,9	100,0

Źródło: Jak w tab. 1.

Jeżeli poszczególne rodzaje zmian przyjmiemy, za 100%, to okazuje się, że główną przyczyną zmian stolarki budowlanej i pokrycia podłóg było złe wykonawstwo i niefunkcjonalność. O zmianie pokrycia ścian zadecydował przede wszystkim nieestetyczny ich wygląd, w drugiej kolejności ich złe wykonawstwo. Jako powód zmiany urządzeń do mycia i do kąpieli aż w 72,9% użytkownicy podawali przyczyny pozostałe. Wśród nich przeważał najczęściej brak niektórych urządzeń — np. umywalki czy bidetu w łazience.

W świetle tak obszernej i dość zróżnicowanej listy zmian nasuwa się pytanie — ile inwestuje użytkownik w przystosowanie inwestorskiego sposobu wykończenia i wyposażenia mieszkań do indywidualnych potrzeb? Odpowiedź na to pytanie nie jest łatwa i nie może być precyzyjna. Ankietowani udzielali bowiem informacji o kosztach zmian po upływie dwóch, trzech lat od momentu ich wprowadzenia. Chociażby z tego względu wiele informacji jest przybliżonych. Ponadto niektóre zmiany przeprowadzali sami użytkownicy, co oznacza sprowadzenie faktycznie poniesionych kosztów do wartości zakupionych materiałów. Jednocześnie można przypuszczać, że niektóre informacje dotyczące szczególnie kosztownych inwestycji były świadomie zaniżane.

Pamiętając o wszystkich niedoskonałościach naszych informacji, spójrzmy na wielkość oraz strukturę kosztów zmian wprowadzanych przez użytkowników w inwestorskim sposobie wykończenia i wyposażenia mieszkań. Informacje powyższe zestawiono w tab. 6 i 7.

Dane statystyczne zawarte w tab. 6 dotyczą przeciętnych kosztów poszczególnych rodzajów zmian w wykończeniu i wyposażeniu, w tab. 7

Tabela 6

Przeciętne koszty zmian^a w zależności od struktury mieszkań (zł)

Wyszczególnienie	Koszty				
	M-2	M-3	M-4	M-5/6	razem
Wykończenie mieszkań					
Pokrycie ścian	2 766	5 391	5 616	16 568	6 260
Stolarka budowlana					
okna	662	944	1 057	1 553	1 032
drzwi	350	1 175	808	950	932
Pokrycie podłóg	1 091	5 066	2 988	9 333	4 291
Przeciętny koszt jednej zmiany w wykończeniu	1 666	3 913	3 462	9 366	4 048
Wyposażenie mieszkań					
Dodatkowe meble kuchenne i szafy	2 545	4 841	4 962	6 388	4 764
Instalacje elektryczne	367	347	528	744	500
dodatkowe instalacje	367	296	556	713	489
przesunięcia	—	675	300	1 000	590
Pozostałe zmiany	1 700	1 134	1 224	2 143	1 358
Przeciętny koszt jednej zmiany w wyposażeniu	2 231	3 426	3 189	4 129	3 287
Przeciętny koszt jednej zmiany w mieszkaniu	1 998	3 622	3 300	6 066	3 593

^a Przeciętny koszt jednej zmiany liczony jest jako iloraz ponoszonych kosztów danego typu przez liczbę wprowadzonych zmian.

Z r ó d ł o: Jak w tab. 1.

przeciętnych kosztów poszczególnych rodzajów zmian w jednym mieszkaniu danej kategorii.

Informacje zawarte w tab. 6 pozwalają wyciągnąć następujące wnioski:

— Przeciętny koszt wprowadzenia przez użytkowników jednej zmiany w inwestorskim sposobie wykończenia i wyposażenia mieszkań przekracza 3,5 tys. zł.

Tabela 7

Przeciętne koszty zmian wprowadzonych w jednym mieszkaniu
w zależności od struktury mieszkań (zł)

Wyszczególnienie	Przeciętne koszty				Koszty zmian w jednym mieszkaniu ^a
	M-2	M-3	M-4	M-5/6	
Wykończenie mieszkań					
Pokrycie ścian	1 568	4 188	4 835	12 569	4 862
Stolarka budowlana					
okna	256	932	561	910	688
drzwi	24	135	135	98	115
Pokrycie podłóg	273	1 719	1 091	3 863	1 473
Razem	2 121	6 974	6 622	17 440	7 138
Wyposażenie mieszkań					
Dodatkowe meble kuchenne i szafy	3 181	7 434	7 379	10 133	7 050
Instalacje elektryczne	25	46	80	193	69
Pozostałe zmiany	850	871	1 384	2 648	1 234
Razem	4 056	8 351	8 843	12 974	8 353
Przeciętny koszt zmian w wyposażeniu i wykończeniu jednego mieszkania	6 177	15 325	15 465	30 414	15 491

^a Koszty w tej pozycji liczone są jako iloraz wszystkich poniesionych kosztów danego typu przez liczbę mieszkań.

Źródło: Jak w tab. 1.

— W zakresie wykończenia pomieszczeń najbardziej kosztowna jest zmiana pokrycia ścian (ponad 6 tys. zł) oraz zmiana pokrycia podłóg (ponad 4 tys. zł).

— Zmieniając czy uzupełniając inwestorski sposób wykończenia mieszkań, użytkownicy najwięcej inwestują w zakup dodatkowych mebli kuchennych, szaf oraz we wprowadzanie omawianych już wcześniej zmian pozostałych.

— Prawie we wszystkich grupach zmian zarysowuje się charakte-

rystyczna tendencja: najmniej inwestują użytkownicy mieszkań najmniejszych, najwięcej — mieszkań największych. Koszt przeprowadzenia jednej zmiany w wyposażeniu oraz wykończeniu mieszkania typu M-5/6 jest ponad trzykrotnie wyższy niż M-2. Dysproporcja powyższa jest znacznie bardziej widoczna w kosztach zmian wykończenia niż wyposażenia (odpowiednio: pięciokrotna różnica wobec dwukrotnej).

Równie interesujących informacji dostarcza nam tab. 7, w której zestawiono przeciętne koszty zmian przypadających na jedno mieszkanie danej kategorii. Okazuje się, że:

— W jednym mieszkaniu łączne koszty zmian inwestorskiego sposobu wykończenia i wyposażenia mieszkań przekraczają przeciętnie 15 tys. zł. Oczywiście, wielkość zaangażowanych środków pieniężnych jest zróżnicowana w zależności od kategorii mieszkań. W mieszkaniach typu M-2 łączny koszt zmian przekracza przeciętnie 6 tys. zł, podczas gdy w mieszkaniach M-5/6 jest on aż pięciokrotnie wyższy.

— Użytkownicy znacznie więcej inwestują w zmianę inwestorskiego sposobu wyposażenia niż wykończenia. We wszystkich kategoriach mieszkań do najbardziej kosztownych zmian w wyposażeniu należy zakup dodatkowych mebli kuchennych i szaf. Wysokie są koszty wprowadzania zmian pozostałych. Jak wykazały wyniki ankiety, najdrożej kosztowała wymiana zlewozmywaka oraz urządzeń do kąpeli.

Przedstawione powyżej informacje dotyczą jedynie rozmiaru nakładów finansowych ponoszonych przez użytkownika. Koszty zmian w inwestorskim sposobie wykończenia i wyposażenia obciążają jednak nie tylko lokatora, ale również realizowane są w ramach napraw gwarancyjnych. Okazuje się, że naprawy gwarancyjne obejmują aż 4,5% wszystkich zmian wprowadzanych w inwestorskim sposobie wykończenia i wyposażenia mieszkań.

Jednocześnie w odniesieniu do rozmiarów napraw gwarancyjnych przeprowadzanych w poszczególnych kategoriach mieszkań ujawnia się ciekawa tendencja — najwięcej napraw przeprowadza się w mieszkaniach najmniejszych, najmniej w mieszkaniach typu M-5/6. Zbyt pochopny byłby wniosek sugerujący, że w mieszkaniach największych bywa mało usterek. Należy raczej przypuszczać, że użytkownicy tych mieszkań wolą likwidować je na własny koszt. W tej sytuacji można zakładać, że zakres napraw gwarancyjnych powinien być znacznie większy. Wniosek ten zdaje się potwierdzać duży procentowy udział zmian wprowadzanych przez użytkowników mieszkań z powodu złego wykonawstwa (38,7%). Naprawy w ramach gwarancji dotyczyły w większym stopniu wykończenia niż wyposażenia. Wśród zmian w sposobie wykończenia dominują zmiany pokrycia podłóg — aż 47% tych zmian przeprowadzono na koszt inwestora lub wykonawcy.

Tabela 8

Zmiany wprowadzane w ramach napraw gwarancyjnych
w zależności od struktury mieszkań

Wyszczególnienie	Liczba zmian					Stosunek napraw gwaran- cyjnych do całości napraw (%)
	M-2	M-3	M-4	M-5/6	razem	
Wykończenie mieszkań						
Pokrycie ścian	1	1	3	0	5	0,1
Stolarka budowlana						
okna	3	7	13	1	24	5,2
drzwi	4	3	8	0	15	11,6
Pokrycie podłóg	2	19	21	3	45	46,8
Razem	10	30	45	4	89	6,1
Wyposażenie mieszkań						
Instalacje elektryczne	2	0	1	0	3	4,3
Pozostałe zmiany	8	15	7	1	31	7,6
Razem	10	15	8	1	34	2,7
Ogółem zmiany w wyposażeniu i wykończeniu	20	45	53	5	123	4,5

Zródło: Jak w tab. 1.

Przedstawione w niniejszym opracowaniu informacje o zakresie oraz kosztach przeprowadzonych zmian w inwestorskim sposobie wykończenia i wyposażenia mieszkań wskazują na społeczną wagę tego problemu. Wielkość wprowadzanych zmian sygnalizuje występowanie marnotrawstwa materiałów, środków finansowych oraz nakładów pracy ludzkiej. Wprowadzane zmiany oznaczają dość często dewastację inwestorskiego sposobu wykończenia i wyposażenia mieszkań. Wynikają one z pewnością nie tylko ze złego wykonawstwa inwestycyjnego, ale również ze złej jakości urządzeń. Niewątpliwie znaczną rolę odgrywają ponadto zróżnicowane gusty użytkowników, kształtowane pod wpływem pochodzenia społecznego, zamożności czy mody. Nie można wykluczyć, że niekiedy zmiany owe mogą doprowadzić do naruszenia zasad funkcjonalności. Jednocześnie okazuje się, że zakres indywidualnych rozwiązań w całej zbiorowości nie jest znaczny. Ich rozmiar uza-

leżniony jest od kategorii mieszkania. W mieszkaniach największych zakres rozwiązań typowych jest niższy. Nie bez znaczenia jest fakt, że właśnie użytkownicy tych mieszkań są ludźmi o najwyższych miesięcznych dochodach.

Po prześledzeniu wielkości, struktury oraz przyczyn przeprowadzonych zmian autorom opracowania wydaje się, że zaspokojenie zindywidualizowanych odczuć estetycznych użytkowników nie jest możliwe przy założeniu dotychczasowego sposobu organizacji wykonawstwa. Zakres zmian wprowadzanych w inwestorskim sposobie wykończenia i wyposażenia mieszkań można byłoby jednak znacznie zredukować, przyjmując któryś z niżej zaproponowanych wariantów rozwiązań:

— Wariant 1: w trakcie prowadzenia prac wykończeniowych należy umożliwić przyszłym użytkownikom mieszkań wybór standardu wykończenia i wyposażenia; dotychczas, jak wskazują badania, tylko niewielka grupa (3%) respondentów miała możliwość ingerencji na etapie realizacji.

— Wariant 2: w zakresie wykończenia należy zrezygnować z pokrywania tynków, zwrócić uwagę na jakość stolarki budowlanej, umożliwić przyszłym użytkownikom dokonanie wyboru pokrycia podłóg; w odniesieniu zaś do wyposażenia pozostawić dotychczasowy jego zakres, dążąc do podniesienia jakości urządzeń, tym bardziej że, jak wykazały badania ankietowe, tylko 17% respondentów wypowiedziało się za kompletnym wyposażeniem mieszkań.

— Wariant 3: zakres wykończenia i wyposażenia mieszkań winien być uzależniony od ich kategorii; w mieszkaniach najmniejszych, gdzie wprowadzane zmiany są niewielkie, można byłoby utrzymać dotychczasowy jego standard, zaś w mieszkaniach M-3 i M-4, a tym bardziej w M-5/6, należałoby pozostawić przyszłym użytkownikom możliwości wyboru standardu przed zasiedleniem. W mieszkaniach największych za takim rozwiązaniem wypowiedziało się prawie 90% użytkowników.

Przyjęcie któregośkolwiek z zaproponowanych rozwiązań przyczyniłoby się do zmniejszenia wielkości zmian, ale wymaga jednocześnie naruszenia dotychczasowych form współpracy wykonawcy z inwestorem. Najprostszym wariantem z punktu widzenia organizacyjnego jest wariant 2. Subiektywne odczucia przyszłych użytkowników dotyczyły w tym wypadku — jak wykazała ankieta — tylko wyboru pokrycia podłóg. Znacznie więcej problemów organizacyjnych wprowadziłoby przyjęcie wariantu 1 i 3. Wydaje się jednak, że najsluszniejszym rozwiązaniem byłoby przyjęcie do realizacji wariantu 3. Słuszność powyższego rozwiązania potwierdzają wypowiedzi użytkowników mieszkań największych. Przeprowadzają oni w mieszkaniach relatywnie najwięcej zmian, angażując przy tym najwięcej środków finansowych.

Postulat pozostawienia przyszłym użytkownikom możliwości wyboru standardu mieszkania przed zasiedleniem nie jest zupełnie odosobniony. Posiada on wielu zwolenników, ostatnio jest przedmiotem licznych dyskusji. Autorzy wielu wypowiedzi wykazują, że wymiana pierwotnie zainstalowanych materiałów wykończeniowych w pełni sprawnych technicznie, a jedynie pod względem użytkowym i estetycznym nie odpowiadających wymaganiom użytkownika, powoduje wzrost faktycznej materiałochłonności i pracochłonności, pogłębiając jednocześnie istniejący niedobór materiałów oraz deficyt siły roboczej³. Podkreślają, że skala tego marnotrawstwa, przy utrzymaniu dotychczasowej organizacji inwestycji mieszkaniowych, będzie rosła w miarę rozbudowy przemysłu mieszkaniowego oraz proponowanej przez niego struktury asortymentowej wyrobów.

Równocześnie z falą dyskusji prowadzone są przygotowania do wdrożenia wyższego standardu wykończenia i wyposażenia mieszkań. Przemawiają za tym nie tylko przesłanki społeczno-ekonomiczne, ale również doświadczenia zagraniczne. Prace prowadzone są przez Krajowe Centrum Koordynacji Rozwoju Materiałów i Wyrobów Budownictwa⁴. W modelowych rozwiązaniach zaproponowano trzy warianty standardu: podstawowy, średni i wysoki. Prześledźmy na przykładzie wykończenia pokryć ściennych oraz pokryć podłogowych, na czym polegają zaproponowane zmiany⁵.

Przy wykończeniu ścian przewiduje się pokrywanie ich:

— w standardzie podstawowym tapetami jednowarstwowymi w pokojach i przedpokojach, farbą wapienną w kuchniach przy czym dwukrotnie farbą olejną nad ciągiem roboczym oraz tapetą winylową w łazienkach i wc;

— w standardzie średnim tapetami jednowarstwowymi tłoczonymi odpornymi na ścieranie na mokro w pokojach i przedpokojach, farbą klejową w kuchniach, a nad ciągiem roboczym płytkami „Stęporków”, farbą emulsyjną w łazienkach, a nad wanną i umywalką do wysokości 160 cm płytkami „Stęporków” oraz tapetą odporną na ścieranie na mokro w wc;

³ Patrz m. in.: S. Wieteska, *Standard wykończenia i wyposażenia mieszkań w świetle życzeń użytkowników*, „Biuletyn Informacyjny CZSBM. Użytkowanie — Konserwacja — Remonty” 1978, nr 3, s. 9—11; A. Paszyński, *Mieszkania wedle gustów*, „Domy Spółdzielcze” 1978, nr 10, s. 1—3.

⁴ Patrz: W. J. Kmiecik, *Ponadnormatywne wykończenie i wyposażenie mieszkań*, „Biuletyn Informacyjny CZSBM. Użytkowanie — Konserwacja — Remonty” 1978, nr 3, s. 11—21.

⁵ Zeprezentowane zmiany odnoszą się do pierwszego rozwiązania materiałowego przedstawionego w artykule Kmiecika, *op. cit.*

— w standardzie wysokim farbą emulsyjną w pokojach i przedpokojach, farbą emulsyjną w kuchniach, a nad ciągiem roboczym płytkami glazurowymi fajansowymi, farbą olejną w łazienkach, a do wysokości opaski drzwiowej płytkami fajansowymi z galanterią ceramiczną (półką, uchwyty do papieru, do szklanek itp.) oraz dwuwarstwową, tłoczoną tapetą, odporną na ścieranie na mokro w wc.

W odniesieniu do nawierzchni podłogowych przewiduje się, by stanowiły je:

— w pokojach i przedpokojach parkiet mozaikowy dębowy, lakierowany, kl. II w standardzie podstawowym i średnim, a deszczułki podłogowe dębowe w standardzie wysokim;

— w kuchniach wykładzina podłogowa typu „Lentex” w standardzie podstawowym i średnim oraz wykładzina „Winigam” w standardzie wysokim;

— w łazienkach i wc wykładzina podłogowa „Winigam” Super w standardzie podstawowym, płytki typu „Stęporków” w standardzie średnim oraz płytki terakotowe kamionkowe w standardzie wysokim.

Realizacja tego ponadnormatywnego wykończenia i wyposażenia mieszkań prowadzić będzie oczywiście do wzrostu kosztów, które mają obciążać użytkownika mieszkania. Przykładowo, wzrost kosztów z tytułu podwyższonego standardu w mieszkaniu M-4 wynosi od 363 zł na 1 m² pow. użytkowej przy standardzie podstawowym do 708,8 zł na 1 m² pow. użytkowej przy standardzie wysokim. W przeliczeniu na całą proponowaną (61,22 m²) pow. użytkową mieszkania M-4 wzrost kosztów będzie znaczny — od 22 245 zł do 43 393 zł. W stosunku do wysokości kosztu wyposażenia normatywnego koszt 1 m² pow. użytkowej w mieszkaniu M-4 wzrośnie odpowiednio od 80,9% w standardzie podstawowym do 319,1% w standardzie wysokim. Ankietowani przez nas użytkownicy mieszkań zainwestowali znacznie mniej w zmianę inwestorskiego sposobu wykończenia i wyposażenia mieszkań. Przeciętny koszt wprowadzonych przez użytkowników zmian w mieszkaniu M-3 wyniósł 14 779 zł, w mieszkaniu M-4 — 15 463 zł, w mieszkaniach M-5/6 — 30 538 zł. W przeliczeniu na 1 m² pow. użytkowej koszty zmian w wykończeniu i wyposażeniu mieszkania kształtują się odpowiednio: 336 zł, 276 zł oraz 470 zł, co zbliża jedynie — od strony zaangażowanych środków finansowych — ich standard do podstawowego (por. tab. 9).

Przedstawione przez nas wielkości kosztów ponoszonych przez użytkowników w związku z wprowadzanymi zmianami w wykończeniu i wyposażeniu mieszkań są wielkościami przeciętnymi, w wielu wypadkach wypaczającymi pogląd o faktycznym wysiłku finansowym użytkowni-

Tabela 9

Koszty zmian wprowadzanych w wyposażeniu i wykończeniu mieszkań
w zależności od ich struktury

Wyszczególnienie	M-2	M-3	M-4	M-5/6	Razem
Przeciętny dotychczasowy koszt zmian w wykończeniu i wyposażeniu mieszkań w świetle badań (zł/m ² powierzchni użytkowej)	205,9	335,9	276,1	469,8	313,9
Koszt wykończenia i wyposażenia (zł/m ² powierzchni użytkowej) w ponadnormatywnym standardzie					
podstawowym	.	829,3	760,3	.	.
średnim	.	957,9	850,7	.	.
wysokim	.	1 266,2	1 089,3	.	.
Proponowany minimalny wzrost kosztów ^a z tytułu podwyższenia standardu (zł/m ² powierzchni użytkowej) w standardzie					
podstawowym	.	439,9	363,4	.	.
średnim	.	568,5	453,8	.	.
wysokim	.	876,8	708,8	.	.
Ogólne koszty dodatkowe ponadnormatywnego wykończenia i wyposażenia jednego mieszkania (zł) przy założeniu dotychczasowej powierzchni użytkowej w standardzie					
podstawowym	.	19 355	20 349	.	.
średnim	.	22 132	25 411	.	.
wysokim	.	38 578	39 691	.	.

^a Liczony w stosunku do kosztu wyznaczonego wg wytycznych zarządzenia MB i PMB oraz MGK z dnia 11 lutego 1971 r.

Zródło: Jak w tab. 1.

ków mieszkań. Rozpiętości kosztów są dość znaczne⁶. Dowodzą one, że nie wszyscy są jednakowo zainteresowani w modernizacji mieszkania.

⁶ Przykładowo przy zmianie pokryć podłogowych rozpiętości sięgają w mieszkaniach M-5 i M-6 od 1500 zł do 17 500 zł.

W tej sytuacji wydaje się, że włączenie do ogólnej dyskusji również przyszłych użytkowników mieszkań jest konieczne, a zaproponowane przez nas w wariantcie 3 rozwiązanie, sprowadzające się do wykończenia i wyposażenia zgodnie z indywidualnymi preferencjami użytkowników tylko mieszkań największych, jest najślusniejsze. Każda koncepcja wymaga sprawdzenia, za wyborem zaś mieszkań największych jako „poligonu doświadczalnego” przemawiają zarówno wysokie dochody użytkowników tych mieszkań, jak również zakres i koszt wprowadzanych tam zmian.

Zmiana dotychczasowych zasad może okazać się korzystna dla samego budownictwa. Z badań naszych wynika bowiem, że spora grupa osób przeprowadza modernizację mieszkania we własnym zakresie. Można nawet przypuszczać, że udział własny użytkowników — w miarę wzrostu cen na usługi — będzie rósł.