ACTA UNIVERSITATIS LODZIENSIS
FOLIA OECONOMICA 70, 1987

Ewa Kucharska-Stasiak*

PROCES TECHNICZNEGO UTRZYMANIA SPÓŁDZIELCZYCH ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH NA TERENIE WOJEWÓDZTWA MIEJSKIEGO ŁÓDZKIEGO

I. Wprowadzenie

Po zakończeniu cyklu budowlanego obiekt budowlany wchodzi w fazę eksploatacji, gdzie rozpoczyna się cykl jego zużycia: fizycznego, społecznego i ekonomicznego. Istotą fizycznego zużycia budynku, rozpatrywanego jako kategoria ekonomiczna, jest utrata wartości, a następnie wartości użytkowej na skutek zniszczenia poszczególnych elementów konstrukcji, wykończenia i wyposażenia.

Proces zużycia społecznego stanowi rezultat bardzo złożonych oddziaływań kilku środowisk: technicznego, społecznego, ekonomicznego i politycznego. Tempo wzrostu zasobów mieszkaniowych, powierzchnia użytkowa mieszkań, ich układ funkcjonalny zależą od decyzji podejmowanych centralnie, determinowanych możliwościami finansowymi i realizacyjnymi, przyjętą strategią rozwoju. Niektóre z tych decyzji są inspirowane w środowisku społecznym. Impulsy płynące z tych środowisk w postaci zmian społecznej wydajności pracy, pojawienia się obiektów o wyższej użyteczności funkcjonalnej, zmian w sposobie życia czy wydanych aktów prawnych prowadzą do względnego obniżenia wartości wymiennej i użytkowej budynku.

Zużycie ekonomiczne budynku mieszkalnego stanowi sumę ekonomicznych następstw zużycia technicznego i ekonomicznych następstw zużycia społecznego.

Dążenie do zapobiegania bądź likwidacji zużycia wywołuje konieczność podjęcia w istniejącym obiekcie dwojakiego rodzaju działań:

* Dr, adiunkt w Zakładzie Ekonomiki Budownictwa i Inwestycji Instytutu Ekonomiki Produkcji UŁ.

a) działalności mającej na celu utrzymanie budynków mieszkalnych w należytym stanie technicznym bądź poprzez powstrzymywanie zużycia technicznego i likwidację jego skutków bądź - przy znacznym zniszczeniu obiektu - przez odbudowę czy rekonstrukcję. Efektem tych zabiegów może być przywrócenie pierwotnej wartości użytkowej mieszkań i budynku mieszkalnego.

b) działań modernizacyjnych likwidujących zużycie społeczne obiektu budowlanego. Prowadzą one do poprawy pierwotnych parametrów funkcjonalno-użytkowych w wyniku wyposażenia budynku lub lokali w brakujące instalacje bądź poprzez zmianę układów funkcjonalnych. W ramach modernizacji może być przeprowadzana również nadbudowa lub rozbudowa i adaptacja.

Zużyciu fizycznemu i społecznemu podlegają nie tylko pojedyncze budynki mieszkalne, lecz także elementy zabudowy mieszkaniowej[1].

Techniczną sprawność budynku można - z teoretycznego punktu widzenia - przedłużać w nieskończoność poprzez działalność remontową. Jednakże usuwanie skutków zużycia fizycznego traci przy pewnym poziomie tego zużycia sens ekonomiczny. Nakłady inwestycyjne stanowią wydatki jednorazowe, nakłady remontowe są realizowane w sposób ciągły w okresie użytkowania budynku. Ich wydatkowanie ma charakter procesu, są bowiem działalnością powtarzającą się a działania pozostają w związku przyczynowym. Po 80 latach eksploatacji koszty utrzymania elementów budowlanych sięgają ok. 75% pierwotnego kosztu budowy, koszty elementów instalacyjnych już w 29 roku użytkowania osiągają koszt ich budowy[2].

Pomimo że techniczne utrzymanie ma charakter ciągły, natężenie prac remontowych w poszczególnych fazach eksploatacji wykazuje znaczne zróżnicowanie. Postęp zużycia pozwala wyróżnić 3 stadia użytkowania budynku: w pierwszym stadium, obejmującym w przy-

---

[1] W literaturze widoczny jest brak rozgraniczenia fizycznego zużycia obiektu i zabudowy mieszkaniowej; obie kategorie często utożsamia się. Jednocześnie akcentowane są różnice w działalności modernizacyjnej budynków i całych zespołów zabudowy mieszkaniowej. Jednakże trudności gospodarcze i techniczno-organizacyjne stanowią barierę dla przejścia od modernizacji pojedynczego obiektu do modernizacji zespołów zabudowy, którą przeprowadza się jedynie w starych zabytkowych dzielnicach miast.

[2] A. A n d r z e j e w s k i, Potrzeby remontowe, „Domy Spółdzielcze" 1984, nr 19, s. 38.

bliżeniu od 1/4 do 1/3 całego okresu użytkowania, zużycie wzrasta szybko. W drugim stadium tempo narastania zużycia maleje, by w stadium ostatnim, w przybliżeniu w przedziale 1/3 - 1/4 okresu użytkowania znów się wzmóc. Przy około stuletnim okresie eksploatacji podjęta zostaje decyzja o dalszych losach obiektu. Krzywa zużycia przypomina parabolę trzeciego stopnia[3].

W początkowym stadium eksploatacji dominują jedynie konserwacje i remonty bieżące, dlatego też proces zużycia przebiega stosunkowo szybko. W drugiej fazie eksploatacji prowadzone są - obok działalności zapobiegawczej - również remonty kapitalne, połączone często z modernizacją, co opóźnia narastanie zużycia budynku. Proces zużycia ma przyspieszony przebieg w fazie końcowej. Stanowi to efekt zmniejszenia zakresu remontów kapitalnych w miarę zbliżania się do końca użytkowania budynku.

Wyżej przedstawiony przebieg zużycia ma charakter umowny, przyjmuje różne interpretacje w literaturze, a także wykazuje zróżnicowania w praktyce. Rozrzut poglądów jest znaczny, podyktowany różnicami w rozwiązaniach konstrukcyjnych, materiałowo-technicznych, jakości wykonania bądź przebiegiem samego procesu eksploatacji. W starych zasobach mieszkaniowych szczyt nasilenia remontów pojawia się między 40 a 60 rokiem eksploatacji budynku, dla budynków wielokondygnacyjnych o kapitalnej konstrukcji przypada ok. 50 roku użytkowania[4]. Cały okres ich eksploatacji szacuje się na 70-120 lat[5]. Nieznany jest mechanizm zużycia budynków wznoszonych w technologiach uprzemysłowionych. Całkowity okres ich użytkowania określa się na 80-100 lat[6]. Praktyka gospodarcza wykazuje, że w zasobie tym nastąpiło gwałtowne zakłócenie przebiegu cyklu zużycia. Już po kilku latach użytkowania zachodzi konieczność wejścia do budynku z remontem kapitalnym, wywołana potrzebą docieplania ścian zewnętrznych budynku, wymianą grzejników,

---

[3] W. Anisimow, W. Nikołajcew, Amortyzacja budynków mieszkalnych w ZSRR, "Materiały i Dokumentacja" 1950, ser.A, z. 5, s. 21-22.

[4] B. Prokop, Trwałość budynków mieszkalnych, Warszawa 1966, s. 72.

[5] Tamże, s. 26.

[6] W. Srokowski, Wpływ niektórych rodzajów wykończenia na koszt utrzymania i koszt finalny budynku, Warszawa 1964, s. 24-25.

pokryć podłogowych, itp. Oznacza to, że w zasobie uważanym tradycyjnie za "młody", a więc zrealizowanym po II wojnie światowej bądź realizowanym obecnie proces zużycia przebiega inaczej. Źródła tego zjawiska tkwią w niedoskonałościach procesu inwestycyjnego. O skali zjawiska świadczy liczba zarejestrowanych przez CZSBM na koniec 1982 r. 8 003 budynków spółdzielczych, w których odnotowano wady technologiczne. Ich usunięcie wymagało zaangażowania 44,4 mld zł. Źródłem finansowania jest bezzwrotny kredyt bankowy[7].

W strukturze pozostałych nakładów na utrzymanie techniczne dominują obecnie nakłady na konserwacje i remonty bieżące. Zakres przeprowadzanych remontów kapitalnych jest jeszcze nieznaczny - - w 1983 r. stanowił w skali kraju ok. 5% ponoszonych nakładów[8]. Jeszcze mniej środków finansowych pochłania likwidacja zużycia społecznego - ok. 2,5%[9] (16, s. 22).

Liczby powyższe są świadectwem pewnych, aktualnie występujących proporcji, nie pozwalają jednak ocenić przebiegu działalności remontowo-zapobiegawczej bądź też likwidującej powstałe zużycie.

II. Przebieg technicznego utrzymania spółdzielczego zasobu mieszkaniowego

Przyjrzyjmy się procesowi technicznego utrzymania zasobu spółdzielczego na terenie województwa miejskiego łódzkiego w ciągu ostatnich lat. Wielkość nakładów w cenach bieżących wykazuje

---

[7] Akcja usuwania wad w uprzemysłowionym budownictwie mieszkaniowym ma już swoją wieloletnią tradycję. W 1970 r. wydana została decyzja Ministerstwa Budownictwa i Przemysłu Materiałów Budowlanych oraz Ministerstwa Administracji, Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska o likwidacji wad w budynkach mieszkalnych zrealizowanych w latach 1958-1966. Wady stwierdzono w ponad 2 tys. budynków, w tym w ok. 800 budynkach spółdzielczych. (por. Informacja w sprawie głównych wad w wielorodzinnym spółdzielczym budownictwie mieszkaniowym, Warszawa 1983 (maszynopis w CZSBM w Warszawie).

[8] Spółdzielcza gospodarka zasobami mieszkaniowymi w 1983 r., "Informacja" 1984, nr 8, s. 22, (CZSBM).

[9] Tamże.

bardzo silną dynamikę[10], zarówno na terenie Łodzi, jak i województwa (tab. 1).

Tabela 1

Nakłady na techniczne utrzymanie spółdzielczych zasobów mieszkaniowych w województwie miejskim łódzkim w roku 1971 oraz w latach 1975-1983 (mln zł)

Rok	Ceny bieżące			Ceny porównywalne[a]		
	Łódź	pozostałe miasta w województwie	ogółem	Łódź	pozostałe miasta w województwie	ogółem
1971	18,4	.	.	75,3	.	.
1975	76,0	12,5	88,5	310,9	51,2	362,1
1976	84,3	15,1	99,4	259,6	46,4	306,0
1977	125,8	13,5	139,3	387,4	41,6	429,0
1978	142,9	14,1	157,0	435,8	43,0	478,8
1979	198,5	24,2	222,7	605,5	73,7	679,2
1980	216,4	23,1	239,5	660,0	70,4	730,5
1981	270,0	33,7	303,7	823,5	102,8	926,3
1982	360,6	61,7	422,3	360,6	61,7	422,3
1983	566,2	97,9	664,1	566,2	97,9	664,1

[a] Przy przeliczeniu nakładów na ceny 1982 r. zastosowano mnożniki na roboty remontowe opracowane przez Ministerstwo Budownictwa i Przemysłu Materiałów Budowlanych:
mnożnik M-82 do cen 1971 - 4,08;
mnożnik M-82 do cen 1976 - 3,08;
mnożnik M-82 do cen 1978 - 3,05
(wg decyzji DB-U-3/82).

Ź r ó d ł o: Dane uzyskane w WSM (w cenach bieżących).

Wartość realną nakładów, po sprowadzeniu ich do wielkości porównywalnych (tj. do poziomu cen z 1982 r.), charakteryzuje do 1981 r. tendencja rosnąca. Załamanie nastąpiło w 1982 r., kiedy to wielkość ponoszonych nakładów oscylowała wokół poziomu z

[10] Z przeznaczenia nakładów wyeliminowano modernizację oraz utrzymanie terenów zielonych.

1977 r. Pomimo zarysowania się pozytywnej tendencji w 1983 r. wielkość nakładów świadczy o trwającym "kryzysie remontowym" (tab. 2).

Tabela 2

Zmiany w wartości nominalnej i realnej nakładów na techniczne utrzymanie spółdzielczych zasobów mieszkaniowych w województwie miejskim łódzkim w roku 1971 oraz w latach 1975-1983
(mln zł)

Rok	Wartość nakładów					
	nominalna			realna		
	Łódź	pozostałe miasta w województwie	ogółem	Łódź	pozostałe miasta w województwie	ogółem
1971	24,2	.	.	24,2	.	.
1975	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
1976	110,9	120,8	112,3	83,5	90,6	84,5
1977	165,5	108,0	157,4	124,6	81,3	118,5
1978	188,0	112,8	177,4	140,2	84,0	132,2
1979	261,2	193,6	251,6	194,8	143,9	187,6
1980	284,7	184,8	270,6	212,3	137,5	201,7
1981	355,3	269,6	343,2	264,9	200,8	255,8
1982	474,5	493,6	477,2	116,0	120,5	116,6
1983	745,0	783,2	750,4	182,1	191,2	183,4

Ź r ó d ł o: Obliczenia własne na podstawie tab. 1.

Powyższe wielkości informują o relacjach globalnych, świadczą o zakłóceniach w procesie technicznego utrzymania zasobów. Zjawisko to przebiega jednakże ostrzej niż wynika to z liczb w tab. 1 i 2. W badanym okresie zasób spółdzielczy powiększył prawie dwukrotnie swoją powierzchnię. Wskutek tego wskaźniki jednostkowe wykazały duże wahania, pozostając obecnie na poziomie niższym niż w 1975 r. Różnice w poziomie nakładów jednostkowych na terenie Łodzi i województwa są nieznaczne, z niewielką przewagą na korzyść miasta wojewódzkiego (tab. 3).

Tabela 3

Nakłady jednostkowe na utrzymanie techniczne spółdzielczych zasobów mieszkaniowych w latach 1971 i 1975-1983 wg cen 1982 r.
(zł/m^2 pow. uż.)

Rok	Łódź	Pozostałe miasta w województwie	Ogółem
1971	40,1	.	.
1975	107,6	102,2	106,8
1976	74,0	77,9	74,6
1977	97,4	64,5	92,8
1978	107,5	58,8	100,1
1979	135,1	87,0	127,5
1980	137,4	79,7	128,4
1981	165,2	109,2	156,3
1982	69,4	62,7	68,4
1983	102,5	101,6	102,4
Zmiany w stosunku do roku 1975 (1975=100)			
1983	95,3	99,4	95,9
1982	64,5	61,4	64,0

Ź r ó d ł o: Dane uzyskane w WSM (w cenach bieżących).

Powyższe wielkości obejmowały jedynie nakłady ponoszone przez zarządcę, na nim bowiem spoczywa większość zabiegów remontowych. Prace, którymi są obciążeni użytkownicy, obejmują relatywnie drobne naprawy. Jednakże ze względu na znaczną częstotliwość ich występowania w okresie użytkowania mieszkania, stanowią istotny element całkowitych kosztów technicznego utrzymania budynków mieszkalnych. Badania prowadzone w byłym Instytucie Budownictwa Mieszkaniowego określały wydatki ponoszone przez najemców na ok. 30% całkowitych kosztów utrzymania budynku[11]. Nie podawały

[11] W. S r o k o w s k i, Analiza ekonomiczności projektu budynku mieszkalnego przy uwzględnieniu kosztu finalnego, "Biuletyn IBM" 1967, nr 3.

one zróżnicowania dla zarządców w poszczególnych formach własności. W odniesieniu do najemców budynków państwowych i prywatnych reguluje je rozporządzenie MAGTiOS z dnia 23 lutego 1983 r. (DzU 1983, nr 11), dla użytkowników lokali spółdzielczych - Uchwała nr 81 Zarządu CZSBM z 6 czerwca 1979 r. Relatywnie największy zakres obowiązków spoczywa na najemcy w zasobach spółdzielczych, w mniejszym stopniu obciążeni są najemcy lokali w domach prywatnych czynszowych, w najmniejszym - w zasobach państwowych. Zróżnicowany poziom stanowi efekt przede wszystkim różnic w obowiązkach członków, w niewielkim stopniu jest rezultatem różnic w ich zamożności.

Niestety, brak jest badań wielkości nakładów ponoszonych przez użytkowników. Informacji takich nie dostarczają badania budżetów rodzinnych. Potwierdzają one jedynie tezę, że użytkownicy mieszkań spółdzielczych zarówno w gospodarstwach pracowniczych, jak i emeryci oraz renciści, wydają na konserwację mieszkań więcej niż najemcy w pozostałych formach własności. Badania prowadzone w Instytucie Kształtowania Środowiska wykazały, że postulowane wydatki na techniczne utrzymanie mieszkania w tzw. modelu konsumpcji nie zostały osiągnięte w grupie gospodarstw objętych badaniem budżetów rodzinnych ani w roku 1975 ani w 1980[12].

Wycinkowych informacji dostarczają wyniki badań ankietowych zorganizowanych na terenie Łodzi w 17 budynkach spółdzielczych zrealizowanych w dwóch systemach: systemie „Szczecin" oraz W-70[13]. Wyniki ankiet wskazują na zaskakująco wysokie obciążenie najemców - w pierwszych pięciu latach eksploatacji lokatorzy ponoszą ok. 60% nakładów, w okresie następnych 6-10 lat 30-60%.

Przy szacunku nakładów ponoszonych na techniczne utrzymanie mieszkania przez najemcę w całym analizowanym okresie przyjęto wskaźnik w wysokości 45% jednostkowego nakładu ponoszonego przez

---

[12] H. K u l e s z a, Wydatki na mieszkanie w budżetach rodzinnych 1975-1980, Warszawa 1982 r., s. 84 (maszynopis w Instytucie Kształtowania Środowiska w Warszawie).

[13] Rejestracja technicznych i ekonomicznych problemów utrzymania budynków mieszkalnych uprzemysłowionych, oprac. i red. H. Kalinowska, Łódź 1983 (maszynopis w Spółdzielczym Ośrodku Studialno-Projektowym Gospodarki Mieszkaniowej "Inwestprojekt" CZSBM w Łodzi).

zarządcę w 1982 r., a więc w roku, w którym proces utrzymania technicznego kształtował się szczególnie niekorzystnie. Wskaźnik jednostkowy nakładów ponoszonych przez najemcę wynosił wg powyższych założeń 31 zł/m^2 pow. uż. W porównaniu do nakładów ponoszonych przez zarządcę w 1975 r. obciążenie najemcy sięgało niecałych 30%. Założenie powyższe jest z pewnością dość arbitralne - brak tu zróżnicowania wg okresu eksploatacji budynków. Wątpliwości może budzić przyjęcie stałej podstawy naliczania, ale ten ostatni zarzut jest częściowo zniwelowany niewątpliwymi korzyściami. Wydatki na utrzymanie techniczne mają charakter względnie stały i przymusowy. Stała podstawa "chroni" nasz szacunek przed wpływem wahań nakładów ponoszonych przez zarządcę. Łączną wielkość nakładów poniesionych na techniczne utrzymanie zestawiono w tab. 4.

T a b e l a 4

Nakłady łączne poniesione na techniczne utrzymanie spółdzielczych zasobów mieszkaniowych przez zarządcę i najemcę w roku 1971 oraz w latach 1975-1983

Lata	Łódź		Pozostałe miasta w województwie		Ogółem (mln zł)
	mln zł	zł/m^2 pow. uż.	mln zł	zł/m^2 pow. uż.	
1971	133,5	71,1	.	.	.
1975	400,4	138,6	66,7	133,2	467,1
1976	368,4	105,0	64,8	108,9	433,2
1977	510,5	128,4	61,6	95,5	572,1
1978	561,2	138,5	65,7	89,8	626,9
1979	744,2	166,1	100,0	118,0	844,2
1980	809,1	168,4	97,8	110,7	906,9
1981	977,8	196,2	132,0	140,2	1109,8
1982	521,4	100,4	92,3	93,7	613,7
1983	737,2	133,5	137,9	132,6	865,1

Ź r ó d ł o: Szacunek własny.

III. Próba oceny

Przytoczone zestawienia tabelaryczne wykazują, że w ostatnich dwóch latach wystąpił spadek realnej wielkości nakładów jednostkowych łożonych na utrzymanie techniczne. Świadczy to o zakłóceniach w procesie technicznego utrzymania zasobu mieszkaniowego, nie daje jednakże informacji o głębokości zakłóceń i ich skali.

1. Metoda oceny

Każda próba oceny wielkości poniesionych nakładów zakłada konieczność ich konfrontowania z szacunkiem potrzeb remontowych. Kategoria potrzeb remontowych oznacza utratę wartości użytkowej. Może nosić charakter utraty bezwzględnej, powstałej w wyniku fizycznego zużycia obiektu budowlanego lub względnej, obrazującej relatywny spadek wartości i wartości użytkowej w stosunku do innych obiektów budowlanych. Proces utraty względnej jest wynikiem społecznego zużycia obiektu. Ta grupa potrzeb jest szczególnie trudna do liczbowej weryfikacji i to zarówno w prospekcji jak i retrospekcji. Decyduje o tym nie tylko niewymierność niektórych elementów zużycia społecznego, lecz także zmienność potrzeb w czasie.

Z punktu widzenia kosztów eksploatacji ważniejsze jest zaspokojenie potrzeb wywołanych zużyciem technicznym niż społecznym. Zaspokojenie obu członów potrzeb w stosunku do istniejącego zasobu mieszkaniowego leży w sferze gospodarki mieszkaniowej. Zapobieganie zużyciu społecznemu leży w sferze polityki budowlano-mieszkaniowej.

Przedmiotem niniejszego szacunku jest określenie potrzeb kreowanych przez zużycie fizyczne, a zatem potrzeb, których miejscem powstania jest w pierwszej kolejności budynek, w drugiej dopiero świadomość ludzka (np. odczuwanie potrzeb remontowych o charakterze estetycznym). Oznacza to, że poniżej podjęta zostanie próba szacunku dolnej granicy potrzeb.

Popularnym wyznacznikiem potrzeb remontowych jest tzw. stopa remontowa, wyznaczana jako relacja niezbędnych nakładów na utrzymanie techniczne do wartości odtworzeniowej zasobu (tab. 5).

Tabela 5

Postulowana stopa remontowa budynków mieszkalnych w kraju w 1982 r.

Okres budowy budynku	Postulowana stopa remontowa (%)
przed r. 1918	3,0
1918-1944	2,6
1945-1960	2,0
1961-1970	1,3
1971-1975	0,8
1976-1980	0,5
1981-1982	0,3
Średnia stopa remontowa	1,5

Źródło: J. Korniłowicz, Warszawa 1984 (maszynopis w Instytucie Kształtowania Środowiska w Warszawie).

Na uwagę zasługuje fakt, że licznik i mianownik tego wyznacznika nie stanowią jednakowych kategorii pod względem ekonomicznym. Nakłady związane z reprodukcją częściową są wyższe od nakładów na odtworzenie obiektu. Decyduje o tym specyfika budownictwa remontowego: jego wyższa pracochłonność, relatywnie mniejsza podatność na mechanizację, a w związku z tym różna wydajność pracy.

Spostrzeżenie, że licznik i mianownik są nośnikami dwóch faz procesu inwestycyjnego - fazy wykonawstwa i fazy eksploatacji, nie ma jedynie charakteru akademickiego. Niesie ono bowiem pewne niebezpieczeństwo. Procentowe ujęcie stopy remontowej pozornie tylko eliminuje ją od wpływu cen. Zmiany cen mogą bowiem w innym stopniu dotknąć nakładów inwestycyjnych, niż kosztów utrzymania technicznego, np. poprzez różne tempo zmian elementu kosztów, jakimi są płace. Zjawiska te mogą w istotny sposób wpłynąć na wahania wskaźnika, szczególnie w okresach zasadniczych zmian relacji cen. A te wystąpiły właśnie w latach 1982-1983.

Warto również nadmienić, że w niektórych opracowaniach IKŚ postulowane stopy remontowe zostały powiększone i to aż o 10%.

Autorzy tej koncepcji wyszli bowiem z założenia, że obliczenia pierwotne "opierały się na normach kosztorysowych dla budynków nowo wznoszonych, natomiast w robotach remontowych koszty utrzymują się na wyższym poziomie"[14].

Zawarta w liczniku postulowana wielkość nakładów na utrzymanie techniczne zależy od wielu czynników: od wieku zasobów, systemu wzniesienia budynków, a nawet liczby kondygnacji. Wiek nie jest zatem jedynym miernikiem zużycia[15]. Uznany został za czynnik umowny, kumulujący wpływ pozostałych.

Przy wyznaczaniu stóp remontowych zakładano przeciętne warunki eksploatacji i przeciętną jakość budownictwa mieszkaniowego. Nie uwzględniono, że anonimowość zamieszkiwania, brak więzi międzyludzkich w dużych skupiskach miejskich sprzyja dewastacji wspólnego mienia, a szczególnie pomieszczeń wspólnego użytkowania, jakimi są: korytarze, klatki schodowe czy windy. Obecnie zarządca nie ma wpływu na zahamowanie zjawiska dewastacji, nie ma możliwości wymuszenia poszanowania własności. Przyspieszona dewastacja staje się często wynikiem awansu społecznego, egalitaryzmu w warunkach zamieszkiwania. Przedwojenny kamienicznik dysponował dwoma atutami: możliwością ustalania wysokości czynszów, zróżnicowanych w zależności od standardu budowlanego oraz możliwością eksmisji lokatorów.

Przy wyznaczaniu stóp remontowych nie uwzględniono również pogarszającej się jakości budownictwa mieszkaniowego, uważając, że zjawisko to ma charakter przejściowy.

Oznacza to, że wysokość postulowanych stóp remontowych ma nie tylko charakter umowny, ale być może nie odzwierciedla ona całej złożonej rzeczywistości w dziedzinie eksploatacji. Być może, że w obecnych warunkach stanowi dolną granicę wielkości pożądanej.

Drugą informacją niezbędną przy szacunku potrzeb jest wartość odtworzeniowa zasobu. Literatura przedmiotu potwierdza, że

---

[14] P. Gliszczyński, M. Kalinowska, Tendencja kształtowania się społecznych kosztów usługi mieszkaniowej, Warszawa 1982, s. 5 (maszynopis w Instytucie Kształtowania Środowiska w Warszawie).

[15] W. Bachmann, K. Gilé, W. Prox, Ermittlung der Instandhaltungskosten und deren Finanzierung, "Gemeinnütziges Wohnungswesen" 1983, nr 4, s. 4.

wyznaczenie jej dla każdego środka trwałego jest niezmiernie trudne. Wartość tę można utożsamiać z nakładem inwestycyjnym, jaki należałoby obecnie ponieść na wytworzenie środka o analogicznych cechach bądź z nakładem inwestycyjnym, jaki należałoby ponieść na wytworzenie nowego środka odpowiadającego aktualnym potrzebom. W pierwszym przypadku można mówić o retrospektywnej wartości odtworzenia, w drugim - o regeneracyjnej wartości odtworzeniowej.

Raz ustalona wartość odtworzeniowa nie jest stabilna. Decyduje o tym zarówno ruch cen, jak i postęp techniczny w szeroko rozumianym procesie wytwarzania. Zjawisko nieaktualności wyceny występuje z niejednakową siłą w odniesieniu do różnych rodzajów środków trwałych. Różnica między ceną początkową a aktualną rośnie w miarę wydłużania się okresu eksploatacji. Rozpiętość ta jest szczególnie widoczna w cenach budynków i budowli, a więc obiektów o relatywnie najdłuższym okresie eksploatacji.

Przy szacunku potrzeb remontowych należałoby posługiwać się retrospektywną wartością odtworzeniową. W niniejszym opracowaniu ustalono ją na podstawie wyników aktualizacji wartości majątku trwałego przeprowadzonej w 1982 r.

Stopa remontowa jako kryterium określające wielkość postulowanych nakładów pozwala oszacować jedynie wielkość powstających na bieżąco potrzeb remontowych. Kategoria stopy remontowej nie zawiera informacji o zakumulowanych zaległościach remontowych. Metoda ta może się okazać przydatna do określania potrzeb remontowych w zasobie nowym, a takim właśnie jest zasób spółdzielczy.

2. Szacunek potrzeb remontowych

Szacunek potrzeb remontowych zestawiono w tab. 6 i 7. Obliczenia przeprowadzono wg cen z 1 stycznia 1983 r. dla lat: 1970, 1980 i 1982.

Na terenie całego województwa miejskiego łódzkiego postulowana stopa remontowa, jak również jednostkowe wskaźniki nakładów (w zł/m^2 pow. uż.) charakteryzują się trendem malejącym. Wywołane to jest silnym przyrostem zasobów mieszkaniowych po roku 1970 i wynikającym stąd relatywnym ich "odmłodzeniem". Pomimo tego procesu wartość niezbędnych czyli postulowanych nakładów na utrzymanie techniczne wykazuje tendencję wzrostową, dominujące bowiem

Tabela 6

Szacunek potrzeb remontowych w spółdzielczych zasobach mieszkaniowych województwa miejskiego łódzkiego w roku 1970, 1980 i 1982

Rok	Okres budowy budynku	Wartość odtworzeniowa (mln zł)			Stopa remontowa (%)			Niezbędne nakłady wg cen z 1982 r. (mln zł)		
		Łódź	pozostałe miasta w województwie	ogółem	Łódź	pozostałe miasta w województwie	ogółem	Łódź	pozostałe miasta w województwie	ogółem
1970	przed r. 1971	20 515	3 928	24 443	1,3	1,9	1,4	266,7	74,6	341,3
1980	przed r. 1970	20 515	3 928	24 443	1,7	2,3	-	348,8	90,3	439,1
	1971-1975	23 922	3 601	27 523	0,8	0,8	-	191,4	28,8	220,2
	1976-1980	32 731	5 494	65 748	0,5	0,5	-	163,7	27,5	191,2
	Razem:	77 168	13 023	90 191	0,9	1,0	0,9	703,9	146,6	850,5
1982	przed r. 1970	20 515	3 928	24 443	1,7	2,3	-	348,8	90,3	439,1
	1971-1975	23 922	3 601	27 523	0,8	0,8	-	191,4	28,8	220,2
	1976-1980	32 731	5 494	38 225	0,5	0,5	-	163,7	27,5	191,2
	1980-1982	5 841	912	6 753	0,3	0,3	-	17,5	2,7	20,2
	Razem:	83 009	13 935	96 944	0,9	1,0	0,9	721,4	149,3	870,7

Ź r ó d ł o: Szacunek własny.

Tabela 7

Szacunek potrzeb remontowych w spółdzielczym zasobie mieszkaniowym województwa miejskiego łódzkiego w roku 1970, 1980 i 1982 (ujęcie rzeczowe)

Rok	Stan zasobów (tys. m^2 pow. uż.)			Stopa remontowa[a] (%)			Niezbędne nakłady remontowe jako równowartość (tys. m^2 pow. uż.)		
	Łódź	pozostałe miasta w województwie	ogółem	Łódź	pozostałe miasta w województwie	ogółem	Łódź	pozostałe miasta w województwie	ogółem
1970	1741,1	263,5	2004,6	1,28	1,88	1,4	22,3	5,0	27,3
1980	4804,8	883,5	5688,3	0,9	1,0	0,9	43,2	8,8	52,0
1982	5193,1	984,9	6178,0	0,9	0,9	0,9	46,7	8,9	55,6

[a] Stopa remontowa wyznaczona jako iloraz niezbędnych nakładów przez stan zasobów.

Źródło: Szacunek własny.

znaczenie dla tej formy własności zasobów ma przyrost ich wartości odtworzeniowej. Łączna suma niezbędnych nakładów na utrzymanie techniczne winna osiągnąć w 1982 r. prawie 840 mln zł; jest ona zatem dwa i pół raza większa od analogicznej sumy oszacowanej dla roku 1970.

Zarówno stopa remontowa jak i wskaźniki nakładów jednostkowych przyjmują wyższe wartości na terenie województwa niż na terenie Łodzi. Decydują o tym różnice w strukturze wiekowej zasobów.

Wzrost wykazują również potrzeby w ujęciu rzeczowym, które w 1982 r. stanowiły równowartość prawie 56 tys. m^2 pow. uż. W roku tym trzeba byłoby zaangażować do wykonania remontów ekwiwalent potencjału mogącego służyć do wybudowania prawie 33 tys. m^2 pow. uż. czyli aż 636 mieszkań (przy przeciętnej wielkości oddanego do eksploatacji miszkania spółdzielczego wynoszącej w 1982 r. 52,7 m^2 i przy koszcie 1 m^2 ok. 25 tys. zł), tj.12,5% wszystkich oddanych w tym roku mieszkań w gospodarce uspołecznionej w miastach naszego województwa[16].

Wielkość potrzeb, zarówno w ujęciu rzeczowym jak i wartościowym, obejmuje całość napraw, a więc postulowaną wielkość napraw ponoszonych przez zarządców i przez najemców.

Szacunek potrzeb obrazuje - zgodnie z wcześniej poczynionymi uwagami - dolną ich granicę, wyznaczoną przez proces zużycia fizycznego. Nie obejmuje potrzeb kreowanych przez zużycie społeczne ani niezbędnych nakładów na usunięcie wad technologicznych. Należy podkreślić, że szacunek oznacza roczne wielkości potrzeb, nie uwzględnia natomiast ewentualnych zaległości remontowych.

3. Mechanizm powstawania luki remontowej

Porównanie wielkości nakładów postulowanych z wielkością nakładów faktycznie poniesionych wskazuje na istnienie dysproporcji między nimi (tab. 7). Przyjmuje ona istotne rozmiary w 1970 i 1982 r.; w roku 1982 luka remontowa istniała na poziomie 30% rzeczywistych potrzeb remontowych, w 1980 roku zarysowała się również na terenie województwa. Wydaje się, że wystąpiła także na

---

[16] Rocznik Statystyczny 1983, GUS, Warszawa 1984, tab. 6/615 i 8/617.

terenie Łodzi, a nieujawnienie jej w powyższym szacunku mogło być spowodowane przyjętą zasadą sprowadzania poniesionych nakładów do wielkości porównywalnych, a mianowicie, przyjęciem ogólnie stosowanych mnożników przeliczeniowych dla robót remontowych. Jednostki wykonawstwa własnego pracują na poziomie kosztów własnych. Oznacza to, że w danych dla niektórych lat zastosowanie mnożników prowadzić mogło do zawyżenia nakładów. Sytuacja taka mogła wystąpić właśnie w 1980 r. - przedostatnim roku obowiązywania mnożnika przeliczeniowego. W 1982 r. spółdzielcze jednostki wykonawstwa własnego zastosowały opusty przeciętnie w wysokości 20%, bowiem nowa struktura cen zapewniała im osiągnięcie zysku. Fakt ten stanowi pewne potwierdzenie tezy o możliwości powstania dysproporcji również na terenie Łodzi. Skorygowanie nakładów w wysokości 15-20% doprowadziłoby do zmniejszenia wartości zrealizowanych w 1980 r. prac remontowych. Oznacza to jednocześnie, że rozmiar wyszacowanych dysproporcji na terenie województwa może być jeszcze większy, niż sygnalizują to wyliczenia zestawione w tab.8.

Rozbieżność pomiędzy wartością potrzeb remontowych a faktycznie poniesionymi nakładami, a zatem liczbowe odtworzenie przeszłych procesów zużycia i remontowania nosi w literaturze przedmiotu nazwę luki remontowej. Kategorię luki można określić:

a) w ujęciu statycznym - oznacza ona wtedy synonim dysproporcji istniejących pomiędzy potrzebami a ich realizacją w danym momencie czasowym. Jest świadectwem wielkości rocznie powstających zaległości remontowych;

b) ujęciu dynamicznym - stanowi synonim zakumulowanych zaległości remontowych w badanym przedziale czasu. W literaturze przedmiotu uważa się, że luka remontowa w ujęciu dynamicznym wykracza daleko poza sumę niezrealizowanych napraw remontowych, bowiem część uszkodzeń ma tendencję do rozszerzania się[17]. Zatem luka remontowa rozpatrywana jako suma zaległości remontowych musi uwzględniać również skutki procesów przyspieszonej dekapitalizacji. Można z dużym prawdopodobieństwem założyć istnienie następującej zależności pomiędzy badaniem w ujęciu statycznym i dynamicznym:

---

[17] A n d r z e j e w s k i, op. cit.

Tabela 8

Potrzeby remontowe a wielkość poniesionych nakładów na techniczne utrzymanie spółdzielczych zasobów mieszkaniowych województwa miejskiego łódzkiego w roku 1970, 1980 i 1982
(mln zł)

Rok	Wielkość potrzeb remontowych			Poniesione nakłady						Wielkość niezaspokojonych potrzeb		
				wariant I			wariant II					
	Łódź	pozostałe miasta w województwie	ogółem	Łódź	pozostałe miasta w województwie	ogółem	Łódź	pozostałe miasta w województwie	ogółem	Łódź	pozostałe miasta w województwie	ogółem
1970	266,7	74,6	341,3	75,3	.	.	133,5	.	.	191,4--133,2	.	.
1980	703,9	146,6	850,5	660,1	70,4	730,5	809,1	97,8	906,7	43,8	76,2--48,8	120,0
1982	721,4	149,3	870,7	360,6	61,7	422,3	521,4	92,3	613,7	360,8--200,0	87,6--57,0	488,4--257,0

Źródło: Obliczenia własne na podstawie tab. 7.

$$Lr_{tn} > lr_1 + lr_2 + \ldots lr_n,$$

gdzie:

- lr_1, lr_2, ..., lr_n - rozmiary dysproporcji pomiędzy potrzebami remontowymi a ich realizacją w roku t_1, t_2, ..., t_n w jednostkach wartościowych;
- Lr_{tn} - wartość zakumulowanych zaległości remontowych w roku t_n, uwzględniająca przyspieszoną deprecjację zasobów mieszkaniowych.

Zaprezentowany w niniejszym opracowaniu szacunek stanowił próbę wartościowego sprecyzowania luki remontowej w ujęciu statycznym. Obrazuje on proces bieżącego jej narastania, nie uwzględniając remontów zaległych ani skutków przyspieszonej dekapitalizacji a procesy te - jak wynika z liczb zestawionych w tab. 8 - zachodzą już w zasobie spółdzielczym.

Jedynie prawidłową metodą ustalania wielkości luki remontowej w ujęciu dynamicznym jest metoda ekspertyzy technicznej, popartej kalkulacją kosztorysową. Z uwagi na pracochłonność i koszty może ona być - i jest - stosowana jedynie do obiektów pojedynczych. Brak zatem dzisiaj jeszcze podstaw do jej wyznaczenia w skali mezzo czy makro.

IV. Przyczyny istniejącego stanu

Luka remontowa jest cechą charakterystyczną obecnego stanu technicznego całego zasobu mieszkaniowego w Polsce. Wywołana ona została splotem różnorodnych czynników, wykraczających często poza sferę gospodarki mieszkaniowej. Źródła jej powstawania są jednakowe w całym kraju; różnice przejawiały się stopniem nasilenia przyczyn w poszczególnych regionach, a w konsekwencji tego - przestrzennym przebiegiem powstawania zaległości remontowych.

Pierwsza grupa czynników powstania luki remontowej, nazwana uwarunkowaniami historycznymi, stanowi obraz spuścizny dziejowej naszego zasobu mieszkaniowego i historycznych przeobrażeń w jego rozwoju do 1944 r. Rozmiary odziedziczonej luki remontowej pogłębiała polityka mieszkaniowa po II wojnie światowej. Znajdujemy tu konsekwencje decyzji prawnych podjętych jeszcze w latach 1944-45, konsekwencje polityki czynszowej w całym okresie powojennym,

proinwestycyjnego nastawienia gospodarki i wiążącego się z tym niewłaściwego procesu zasilania budownictwa remontowego czy polityki władz lokalnych. Na ciąg tych czynników nałożyły się elementy dodatkowe - konsekwencje boomu inwestycyjnego lat siedemdziesiątych, prowadzące z jednej strony do ograniczeń nakładów na utrzymanie techniczne, z drugiej - do dalszych niekorzystnych dla remontów budynków mieszkalnych zmian w strukturze przedsiębiorstw wykonawczych. Procesy te pogłębiał narastający od drugiej połowy lat siedemdziesiątych kryzys społeczno-gospodarczy.

Obie grupy czynników nałożyły się na siebie, dając ostre świadectwo swoich ujemnych skutków głównie w dwóch formach własności zasobów - własności państwowej i prywatnej czynszowej. Na terenie województwa miejskiego łódzkiego - przy istniejącej i programowanej do 1990 r. zdolności produkcyjnej jednostek wykonawstwa remontowego oraz ich antyremontowej produkcji - nie wystarczy 30 lat, by zlikwidować zaległości remontowe wyszacowane w trakcie inwentaryzacji technicznej na koniec 1979 r. A przecież stan techniczny tego zasobu ulega pogorszeniu; sytuację dodatkowo komplikuje proces jego przyspieszonej dekapitalizacji na skutek nieterminowej likwidacji uszkodzeń[18].

Zasób spółdzielczy, jako zasób relatywnie młody, nie odczuł skutków dziedzictwa XIX w., czy nawet Polski międzywojennej, uległ natomiast presji polityki mieszkaniowej prowadzonej wobec istniejącego zasobu mieszkaniowego po II wojnie światowej. W całym tym okresie utożsamiało się (i tak jest jeszcze obecnie) politykę mieszkaniową z budownictwem mieszkaniowym - z polityką budowy i rozdziału mieszkań, odsuwając na plan dalszy troskę o trwałość zasobu istniejącego. Spółdzielczość mieszkaniowa dała temu wyraz nawet w nazewnictwie, przekształcając się w spółdzielczość budownictwa mieszkaniowego. Spółdzielcze jednostki wykonawstwa własnego obciążone są w znacznej mierze zadaniami inwestycyjnymi. Proinwestycyjne nastawienie widoczne jest również w strukturze produkcji projektowanych jednostek zaplecza dla spółdzielczości.

---

[18] E. K u c h a r s k a-S t a s i a k, Luka remontowa w zasobie mieszkaniowym, Łódź 1984, opracowanie wykonane dla Komitetu Badań i Prognoz "Polska 2000" (maszynopis w posiadaniu Komitetu).

Ten pęd do inwestowania nasilił się w okresie lat siedemdziesiątych. Spójrzmy, jak proces ten narastał na terenie województwa miejskiego łódzkiego (tab. 9).

Tabela 9

Udział robót inwestycyjnych w produkcji zakładów budowlano-remontowych województwa miejskiego łódzkiego w latach 1976-1983
(%)

Lata	Łódź	Pozostałe miasta w województwie	Ogółem
1976	22,8	22,1	22,1
1977	20,2	23,2	23,2
1978	26,2	53,4	31,6
1979	33,7	49,6	37,8
1980	22,8	60,5	32,7
1981	18,4	26,2	26,2
1982	.	.	.
1983	45,5	53,5	35,1

Źródło: Informacje uzyskane w WSM w Łodzi.

W latach 1976-1983 obserwuje się rosnącą skłonność do inwestowania. Zarysowała się ona szczególnie silnie na terenie miast województwa, gdzie udział robót inwestycyjnych, skierowanych głównie na realizację budownictwa jednorodzinnego, angażuje około połowy zdolności produkcyjnych zakładów. Zjawisku temu towarzyszy malejący udział robót remontowych. I być może tu właśnie należy szukać przyczyny silniej zarysowującej się luki remontowej (por. tab. 8).

Brak możliwości wykonawczych stanowi istotną przyczynę niezrealizowania ustalonych w trakcie przeglądów technicznych potrzeb remontowych czy nawet wielkości przyjętych do planu. Potwierdziły to badania reprezentacyjne przeprowadzone na terenie 12 administracji w Łodzi. Przyczyna ta okazała się ważną, ale nie jedyną. Nakładają się na nią nieprawidłowości systemu zasilania wykonawstwa remontowego w materiały, sprzęt i czynnik ludzki.

W corocznych sprawozdaniach z działalności spółdzielczości budownictwa mieszkaniowego wskazuje się, że to właśnie braki materiałowe stanowią zasadniczą przyczynę niezrealizowania planów robót remontowych. A przecież wielkości potrzeb ustalone w trakcie przeglądów technicznych są wyższe od wielkości przyjętych do planu. Warto pamiętać również o tym, że służby techniczne nie rejestrują całości potrzeb - ich wielkość i struktura "dopasowywana" jest do możliwości wykonawczych[19].

Ostatnio w spółdzielczości pojawił się groźny czynnik, ograniczający dalszą działalność remontową: brak środków finansowych. Spółdzielcza gospodarka zasobami mieszkaniowymi prowadzona jest na zasadzie samofinansowania. Źródłami pokrycia kosztów działalności winny być opłaty członków i najemców, wnoszone za używanie lokali mieszkalnych i użytkowych stanowiących własność spółdzielni. Prowadziło to do powstania rozbieżności w finansowych warunkach użytkowania mieszkań spółdzielczych i państwowych. By temu zapobiec, spółdzielnie pod wpływem presji członków starały się utrzymać opłaty na niezmienionym poziomie. Było to możliwe m.in. dzięki zabiegom typu pożyczek wewnętrznych, w ramach których część spółdzielni pokrywała koszty eksploatacji z funduszu remontowego. Mogły to praktykować głównie spółdzielnie inwestujące[20].

Polityka stabilizacji opłat była możliwa również dzięki interwencyjnej polityce państwa:

W 1965 roku państwo zwolniło spółdzielnie od podatku od nieruchomości oraz obowiązku odprowadzania do budżetu państwa inkasowanego podatku od lokali, pod warunkiem przeznaczenia uzyskanych w ten sposób środków na cele remontowe. W 1971 roku okres spłaty kredytów inwestycyjnych dla mieszkań lokatorskich [...] przedłużono z 45 do 60 lat, a uzyskana z tego tytułu rezerwa środków została przeznaczona na pokrycie wzrostu kosztów eksploatacji i remontów. Największą jednak formą interwencji państwa stał się system dotacji uruchomiony od 1982 roku dla pokrycia

---

[19] Metody i techniki określania potrzeb remontowych, oprac. i red. E. Kucharska-Stasiak, Łódź 1982 (maszynopis w Spółdzielczym Ośrodku Studialno-Projektowym Gospodarki Mieszkaniowej "Inwestprojekt" CZSBM w Łodzi).

[20] A. S z t o m b k a, Podwyżka opłat za lokale spółdzielcze w praktyce spółdzielni mieszkaniowych i orzecznictwie sądów powszechnych, Biuletyn Informacyjny "Użytkowanie, Konserwacja, Remonty" 1984, nr 4-5.

wzrostu kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych, spowodowanego urzędową zmianą cen zaopatrzeniowych[21].

W 1983 r. w skali kraju dotacje pokryły ok. 60% kosztów eksploatacji i remontów oraz 75% kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody. Złagodziły one złą sytuację finansową spółdzielni, ale nie wystarczyły na pełne wyrównanie wzrostu kosztów utrzymania. Należy zaznaczyć, że główną przyczyną wzrostu kosztów były zmiany cenowe wprowadzane decyzjami państwowymi. Największa skala ich wzrostu dotyczy dostaw zimnej wody, odprowadzania ścieków i wywozu śmieci, opłat za centralne ogrzewanie i dostawy ciepłej wody. Dotacje przyznawane spółdzielni są faktycznie przechwytywane przez przedsiębiorstwa komunalne, zajmujące monopolistyczną pozycję na rynku. Pośrednio stanowią one również formę dotowania mieszkań kwaterunkowych, "bowiem spółdzielnie pokrywają praktycznie część kosztów świadczenia usług komunalnych, które powinny być ściągnięte z lokali kwaterunkowych"[22].

W warunkach inflacyjnego wzrostu cen polityka stabilizacji opłat za lokale mieszkalne doprowadziła część spółdzielni do ograniczania remontów budynków. W 1983 r. w jednej z siedemnastu łódzkich spółdzielni mieszkaniowych zrzeszonych w WSM w Łodzi wystąpił już ujemny bilans funduszu na remonty i konserwacje. Wiadomo też, że w 1984 r. liczba spółdzielni będących w tej sytuacji powiększyła się. Regulacja opłat wprowadzona w tymże roku okazała się niewystarczająca, podjęta została bowiem tymczasem decyzja o ograniczeniu od października poprzedniego roku wysokości dotowania kosztów eksploatacji i remontów[23].

V. Co dalej?

Spółdzielczość, pozbawiona rezerw finansowych, zmuszona jest do ustalania opłat na poziomie pokrywającym koszty, co w konsek-

---

[21] P. J a j s z c z y k, Kilka uwag o sytuacji finansowej spółdzielczej gospodarki zasobami mieszkaniowymi, Biuletyn Informacyjny "Użytkowanie, Konserwacja, Remonty" 1984, nr 4-5, s. 4.

[22] P. D o m i n i a k, Czynsze, "Życie Gospodarcze" 1984, nr 51, s. 6.

[23] "Monitor Polski" 1983, nr 21, poz. 289.

wencji zrodzi dalszą rozpiętość w obciążeniu finansowym między użytkownikami mieszkań kwaterunkowych a użytkownikami mieszkań spółdzielczych, a zatem pogłębi nierównomierne obciążenie kosztami zamieszkiwania budżetów rodzinnych, stanowiąc źródło napięć w środowisku spółdzielczym. Jednocześnie proces wzrostu cen usług zakupywanych przez spółdzielnie trwa.

Historia utrzymywania zasobów mieszkaniowych wykazała już wielokrotnie, że w obliczu trudności finansowych zarządca ogranicza wydatki na działalność remontową. Taką postawę przyjął przedwojenny kamienicznik, który - zmuszony w Polsce międzywojennej do utrzymania czynszów na niezmienionym poziomie - ograniczał wydatki na techniczne utrzymanie domu. Postawa taka stanowiła stały element polityki mieszkaniowej w warunkach proinwestycyjnego nastawienia gospodarki po II wojnie światowej, prowadząc do świadomej dekapitalizacji środków trwałych, w tym również zasobów mieszkaniowych. Także spółdzielczość trudności mieszkaniowe zmusiły już do manewrowania funduszami i mocami przerobowymi wykonawstwa ze stratą dla remontów. Można zatem przypuszczać, że w obecnej, wyjątkowo trudnej sytuacji finansowej spółdzielczość nieuchronnie pójdzie tą samą drogą. Tym posunięciom sprzyja tradycyjna już dla wykonawstwa remontowego bariera materiałowa. Polityka taka może doprowadzić jedynie do zwiększenia rozmiarów niezaspokojonych potrzeb remontowych, a w rezultacie do przyspieszonych procesów dekapitalizacji. Nie można przy tym zapominać, że likwidacja zaległości remontowych w tych zasobach będzie znacznie trudniejsza nie tylko od strony finansowej, lecz także technicznej...