

Bożena Mikołajczyk*

FUNDUSZE CELOWE NA PRZYKŁADZIE
ROBOTNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "BAWĘLNA"

Zmiany w mechanizmach funkcjonowania gospodarki w latach osiemdziesiątych stworzyły spółdzielniom mieszkaniowym wiele problemów natury finansowej i organizacyjno-technicznej, których rozwiązanie rzutuje na społeczną ocenę efektywności działań spółdzielni na rzecz "należytego poziomu utrzymania i obsługi zasobów"¹. Od 1963 r. spółdzielczość mieszkaniowa otrzymywała dotacje na częściowe pokrycie kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody. Początkowo były to kwoty niewielkie, szczególnie wysoki poziom osiągnęły w latach osiemdziesiątych, gdyż wprowadzono dotacje do innych jeszcze kosztów utrzymania mieszkania. Od 1981 r. koszty dotacji wzrastały, a mimo to ich udział w kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi był coraz mniejszy. Następował więc gwałtowny wzrost kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych.

Działalność spółdzielni mieszkaniowej finansowana jest ze środków własnych, które mogą być uzupełniane kredytami bankowymi i innymi środkami finansowymi.

Głównym celem spółdzielni mieszkaniowych jest zapewnienie członkom oczekującym mieszkań, a zamieszkałym - stworzenie warunków dla

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

¹ Szerzej na ten temat R. J a j s z c z y k, Spółdzielczość mieszkaniowa a reforma, "Spółdzielczy Kwartalnik Naukowy" 1986, nr 3.

"dogodnego" zamieszkiwania, czyli zaspokajanie potrzeb gospodarczych i kulturalnych w osiedlu.

Spółdzielnie mieszkaniowe decydują samorządnie o zasadach: rozliczania kosztów budowy i ustalenia wysokości wkładów oraz rozliczania kosztów: gospodarki zasobami mieszkaniowymi i działalności społeczno-wychowawczej. Organy samorządowe spółdzielni decydują też o zasadach gospodarowania posiadanymi zasobami finansowymi, dzieląc je na różnego rodzaju fundusze, a tym samym określając zasady redystrybucji środków. Obligatoryjnie tworzone są w spółdzielczości następujące fundusze: udziałowy, zasobowy, mieszkaniowy, socjalny oraz nagród². Ponadto w spółdzielniach tworzone są fundusze celowe (specjalnego przeznaczenia):

- na remonty i konserwacje,
- społeczno-wychowawczy,
- na spłatę zobowiązań długoterminowych,
- na inwestycje mieszkaniowe.

Mają one decydujący wpływ na sytuację finansową spółdzielni, a nadwyżki bądź niedobory są odbiciem w wysokości opłat czynszowych. Stają się one stabilne bądź ulegają zwiększeniu.

W niniejszym opracowaniu stawiam tezę, że zmiany w strukturze tworzenia i wydatkowania środków na fundusze celowe prowadzą do zwiększenia finansowego udziału ludności w kosztach utrzymania mieszkań. Fundusze celowe były przedmiotem analiz w Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej "Bawełna" w latach 1979-1986, a więc przed i po wprowadzeniu reformy gospodarczej³.

Fundusz na remonty i konserwacje stanowi źródło finansowania konserwacji i remontów zasobów mieszkaniowych. Konserwacje i remonty, nie dotyczące budynków mieszkalnych, pokrywane są ze środków obrotowych w ramach kosztów właściwej działalności.

W 1986 r. pojawiły się nowe pozycje zasilające omawiany fundusz,

² Szerzej na ten temat w opracowaniu M. K a r l i k o w s k a, Czy spółdzielnie mieszkaniowe mogą prowadzić samodzielną gospodarkę finansową? "Spółdzielczy Kwartalnik Naukowy" 1986, nr 4.

³ Prawo spółdzielcze uwzględnia podstawowe założenia reformy gospodarczej. "Dziennik Ustaw" 1982, nr 30.

T a b e l a 1

Fundusz na remonty i konserwacje w RSM "Bawełna"
w latach 1979-1986 (w tys. zł)

Wyszczególnienie	1979	1986
Tworzenie funduszu:		
odpisy w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi	56 475	94 163
koszty od wykonawców za nieterminowe usuwanie usterek	28 038	-
odsetki z tytułu oprocentowania rachunku bankowego środków funduszu na remonty	2 434	3 048
amortyzacja urządzeń	193	6 332
bonifikata nie wypłacona z tytułu braku ogrzewania	-	5 993
różnica z reweloryzacji wkładów mieszkaniowych	-	4 602
inne	-	6 490
Razem	87 140	120 628
Wykorzystanie środków funduszu:		
koszty remontów i konserwacji zasobów mieszkaniowych	48 729	163 337
koszty remontów i konserwacji dźwigów osobowych	7 315	16 514
koszty wymiany urządzeń sanitarnych	1 717	1 279
Razem	57 761	181 130
Nadwyżka (+)	29 379	-
Niedobór (-)	-	60 502^a

^a Stan środków na początek roku - 54 036 pozwolił na zmniejszenie niedoboru do 6436 tys. zł.

Ź r ó d ł o: Obliczenia własne.

np. wynikające z rewaloryzacji wkładów. Największą zaś dynamiką charakteryzowały się wpłaty za zużycie urządzeń przez członków (amortyzacja urządzeń). W 1979 r. roczne stawki odpisów wynosiły dla lokali mieszkaniowych 30 zł/m² p. u., a od lokali użytkowych nie mniej niż 150 zł/m². W 1986 r. stawka dla lokali mieszkalnych wzrosła ponad 3-krotnie i wynosiła 92,89 zł/m², a dla lokali użytkowych zwiększyła się 2-krotnie - 300 zł/m² ⁴.

W latach 1979-1986 największy odsetek w tworzeniu funduszu stanowiły odpisy w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, których udział kolejno wynosił 65% i 78,1%. Charakteryzowały się one również wysokim tempem wzrostu - 66%. Największą dynamikę - wzrost ponad 3-krotny - notujemy w wydatkach związanych z remontami i konserwacją zasobów mieszkaniowych. Nieco niższą dynamiką charakteryzowały się koszty związane z remontami i konserwacją dźwigów - wzrost 2,2-krotny. Koszty związane z remontami wynikają ze starzenia się zasobów mieszkaniowych w spółdzielni, nie najlepszej jakości budowanych mieszkań, stosowanej technologii realizacji budynków, a również wzrostu cen za usługi remontowe. Można uważać, że są one niezależne od spółdzielni mieszkaniowej, zakładając, że rzetelnie przeprowadzony jest przegląd budynków, a remonty dokonywane są w terminie. Można sądzić, że kryzys mieszkaniowy powoduje, iż spółdzielnia "nie może" wyegzekwować naliczonych kar od wykonawców. Samodzielne, samofinansujące i samorządne przedsiębiorstwa budowlane "odkładają" zapłaty na rzecz inwestora. Świadczyć to może również, że inwestorzy konkurują między sobą o względy wykonawcy i nie egzekwują należnych kar.

Niedobór środków na omawianym funduszu świadczy o nieuniknionych podwyżkach czynszu w roku następnym.

Fundusz społeczno-wychowawczy. W 1979 r. odpisy w ciężar kosztów były 3-krotnie wyższe niż inne źródła, a więc odpłatność korzystających z imprez kulturalnych, sportowych, kółek zainteresowań w klubach, wpłat zakładów pracy, odsetek z PKO z tytułu dodatkowego

⁴ Por. Uchwała nr 108 Zarządu CZSBM z 27. 11. 1979 r. w sprawie odpisów na fundusze na remonty i konserwacje, "Informacje i Komunikaty" 1979, nr 17, poz. 75; Uchwała Rady Nadzorczej RSM "Bawełna" zatwierdzająca plan finansowy na 1986 rok.

T a b e l a 2

Fundusz społeczno-wychowawczy w RSM "Bawełna"
w latach 1979-1986 (w tys. zł)

Wyszczególnienie	1979	1986
Tworzenie funduszu		
odpisy w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi	1 455	3 312
inne źródła	394	3 146
Razem	1 567	6 458
Wykorzystanie środków funduszu		
finansowanie działalności społeczno-wychowawczej	571	10 941
Razem	571	10 941
Nadwyżka (+)	1 278 ^a	-
Niedobór (-)	-	4 483 ^a

^a Stan środków na początek 1986 r. - 6 413 tys. zł spowodował powstanie nadwyżki - 1 930 tys. zł.

Ź r ó d ł o: Obliczenia własne.

oprocentowania książeczek mieszkaniowych. W 1986 r. dwa źródła tworzenia funduszu stały się równoważne. Wynika stąd, że zbyt mały był odpis w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Nadwyżka środków z lat poprzednich pozwoliła pokryć wydatki z funduszu, przy czym na 1987 r. pozostało tylko 1930 tys. zł. Spowodowało to zwiększenie w 1987 r. odpisów w ciężar kosztów 3-krotnie wyższy niż w 1986 r. i rzutowało na konieczność zwiększenia opłat czynszowych.

Fundusz na spłatę zobowiązań długoterminowych tworzą wpłaty od członków mieszkań lokatorskich i własnościowych oraz od najemców lokali użytkowych. Środki z tego funduszu przeznaczone są na spłaty kredytów bankowych i innych zobowiązań zaciągniętych na budowę mieszkań spółdzielczych i urządzeń towarzyszących. Nadwyżki czy niedobory środków wynikają z "różnicy" terminów płatności przez członków

T a b e l a 3

Fundusz na spłatę zobowiązań długoterminowych w RSM
"Bawełna" w latach 1979-1986 (w tys. zł)

Wyszczególnienie	1979	1986
Tworzenie funduszu		
opłaty za użytkowanie mieszkań przeznaczonych na spłatę kredytu	38 148	61 721
Wykorzystanie środków funduszu		
spłaty kredytów i innych zobowiązań zaciągniętych na mieszkanie	38 534	64 442
Nadwyżka (+)	-	-
Niedobór (-)	386	2 721 ^a

^a Niedobór - 2721 tys. zł został pokryty stanem środków na początek 1986 r. - 55 069 tys. zł.

Ź r ó d ł o: Obliczenia własne.

i spłat rat do NBP. Od członków egzekwuje się środki na spłaty kredytu od momentu otrzymania mieszkania, natomiast wpłata przez spółdzielnię do banku następuje w okresie późniejszym (za obiekty rozliczone z wykonawcą do 31. 05. w danym roku, a nie rozliczone do 31. 05. w roku następnym). Niedobór środków w 1986 r. został pokryty ze stanu środków na początek roku - 55 069 tys. zł. W związku z tym w 1987 r. fundusz na spłatę zobowiązań "zasilało" 52 348 tys. zł.

Fundusz na inwestycje mieszkaniowe jest tworzony głównie z odpisów amortyzacyjnych, przy czym nie pokrywają one inwestycji niemieszkaniowych. Stąd dodatkowym źródłem zasilającym są zarówno odsetki od funduszu na spłatę zobowiązań długoterminowych, jak i od funduszu na inwestycje niemieszkaniowe. Również i przy tym funduszu zapisy środków z lat poprzednich pozwoliły pokryć niedobory (4362 tys. zł), a stan środków na początek 1987 r. wynosił tylko 390 tys. zł (w 1986 r. stan ten wynosił 4752 tys. zł).

Znajomość kształtowania się sald omawianych funduszy pozwala

pokazać sytuację finansową spółdzielni, która ma bezpośredni wpływ na poziom opłat czynszowych (por. tab. 5).

T a b e l a 4

Fundusz na inwestycje niemieszkaniowe w RSM
"Bawełna" w latach 1979-1986 (w tys. zł)

Wyszczególnienie	1979	1986
Tworzenie funduszu		
amortyzacja środków trwa- łych niemieszkaniowych	2 078	4 822
odsetki od środków na fun- duszu inwestycyjnym	-	-
Wykorzystanie środków fundu- szu		
zakup maszyn, środków tran- sportowych i sprzętu	542	9 184
Nadwyżka (+)	1 536	-
Niedobór (-)	-	4 362 ^a

^a Niedobór został pokryty zapasami środków z lat poprzednich - 4752 tys. zł. Na początek 1987 r. z zapasów pozostało tylko 390 tys. zł.

Ź r ó d ł o: Obliczenia własne.

T a b e l a 5

Nadwyżki i niedobory na funduszach celowych w RSM "Bawełna"
w latach 1979-1986 (w tys. zł)

Fundusze	1979	1986
Na remonty i konserwacje	+ 29 379	- 60 502
Na spłatę zobowiązań długotermino- wych	- 386	- 2 721
Na inwestycje niemieszkaniowe	+ 1 536	- 4 362
Społeczno-wychowawczy	+ 1 278	- 4 483
Razem	+ 31 807	- 72 068

Ź r ó d ł o: Na podstawie tab. 1-4

Z informacji zamieszczonych w tyb. 5 wynika, że źródła tworzenia omawianych funduszy w 1979 r. wystarczały na prowadzenie "bezpiecznej" finansowo gospodarki, która zapewniała stabilizację opłat czynszowych. Spółdzielnia w tym okresie nie musiała korzystać z nagromadzonych zapasów na funduszach celowych. W 1986 r. źródła tworzenia funduszy stały się już niewystarczające, a niedobory wynosiły ok. 72 mln zł. Zostały one zlikwidowane poprzez zapasy środków z lat siedemdziesiątych, przy czym środki na funduszach są zbyt małe, by pokryć planowane potrzeby (wydatki) spółdzielni. Niedobory występują już na funduszu na remonty i konserwacje.

Przedstawione fakty mają wpływ na wzrost kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, gdzie notuje się 4-krotny wzrost odpisów na fundusze celowe, a np. 11-krotny wzrost kosztów na remonty i konserwacje. Te ostatnie związane są z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych w należytym stanie technicznym. Dotyczą one robót związanych z "zatrzymaniem" zużycia technicznego budynku i urządzeń znajdujących się w nim oraz usuwaniem zaistniałych szkód. Większość nakładów pochłaniają bieżące naprawy konserwacyjno-remontowe, które częściej wynikają nie z powodu długości okresu eksploatacji, ale z powodu błędów popełnionych podczas projektowania i budowy budynków. Są więc one niezależne od spółdzielni.

Reforma gospodarcza w spółdzielczości mieszkaniowej przyniosła istotne zmiany w zasadach finansowania gospodarki zasobami mieszkaniowymi. W wyniku tych zmian nastąpił gwałtowny wzrost kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych, na które mają wpływ:

- zmniejszające się zapasy, a nawet niedobory na funduszach celowych;
- ograniczone dotacje;
- wzrost cen materiałów i usług (głównie komunalnych).

Powyższe fakty zadecydowały o wzroście opłat czynszowych. Następuje więc urealnienie opłat pobieranych od członków za użytkowanie mieszkań.

Wzrost społecznej efektywności gospodarowania przez dalszy rozwój samodzielności, zaostrzenie mechanizmów samofinansowania oraz rozszerzenie samorządności w drugim etapie reformy wyzwoli zapewne mechanizmy, by podział "obowiązków finansowych między państwem a

obywatelem był dostosowany do zmieniających się relacji między kosztami budowy i utrzymaniem mieszkań a dochodami rodzin"⁵.

Bożena Mikołajczyk

TARGET FUNDS ON THE EXAMPLE
OF THE HOUSING COOPERATIVE "BAWEŁNA"

The article analyzes changes in the structure of gathering and expending financial resources on target funds. Surpluses or shortages of resources on those funds, besides reduced subsidies from the state budget, are a reflection of changes in the level of rents.

⁵ R. J a j s z c z y k, Drugi etap reformy gospodarczej a spółdzielczość mieszkaniowa, "Domy Spółdzielcze" 1987, nr 25.