

Bożena Mikołajczyk*, Lechosław Nykiel**

WYBRANE PROBLEMY ZASPOKAJANIA POTRZEB MIESZKANIOWYCH
NA PRZYKŁADZIE ROBOTNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
"BAWEŁNA"***

Po 1980 r. rozpoczyna się w Polsce trudny okres rozwoju budownictwa mieszkaniowego. Systematycznie maleje liczba mieszkań oddawanych do użytku. Udział województwa łódzkiego w ogólnej puli oddawanych mieszkań spadł z 6,3% w latach 1971-1980 do 3,7% w ostatniej pięcioletce - 1981-1985, a w liczbie oddawanych izb spadł z 6,1% do 3,5%. Spółdzielczość mieszkaniowa jest w dalszym ciągu głównym inwestorem - w 1985 r. za jej pośrednictwem oddano 67,5% mieszkań w Polsce, a w województwie łódzkim - 87,8%¹. Sytuacja społeczno-gospodarcza kraju, a również kryzys mieszkaniowy wpłynął na pogorszenie warunków mieszkaniowych członków oczekujących na mieszkania i wydłużył okres oczekiwania ich na mieszkanie w spółdzielni mieszkaniowej. Celem niniejszego opracowania jest ukazanie problemów związanych z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych członków Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej w latach 1981-1985, a więc w okresie który zapoczątkował kryzys mieszkaniowy w Polsce.

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

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

*** Opracowano na podstawie pracy magisterskiej W. Cyzowskiego napisanej pod kierunkiem doc. dr Z. Prochowskiego

¹ Por. Rocznik statystyczny gospodarki mieszkaniowej i komunalnej 1974, Warszawa 1974, tab. 1; Rocznik statystyczny województwa łódzkiego 1986, Warszawa 1986, tab. 1; Rocznik statystyczny 1986, Warszawa 1986, tab. 10.

Poniższe zestawienie przedstawia liczbę członków oczekujących na mieszkanie w Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej "Bawełna" w kolejnych latach minionej pięciolatki.

lata	liczba członków
1981	4066
1982	2800
1983	2733
1984	4957
1985	4310

Są to zarówno członkowie, którzy zapisali się do RSM "Bawełna" przed 1975 r., a również których "skierowało" Spółdzielcze Biuro Mieszkaniowe. Zostało ono powołane w Łodzi w 1974 r., a zakres jego działania dotyczył:

- rejestracji kandydatów na członków spółdzielni budownictwa mieszkaniowego,
- zamian mieszkań,
- obsługi osób ubiegających się o mieszkania za pośrednictwem Biura Handlu Zagranicznego "Locum",
- koordynacji rozdziału mieszkań.

W 1981 r. w RSM "Bawełna" zarejestrowanych było 4066 członków, z czego 82,9% stanowili przyjęci w poczet członków przed 1975 r. Najmniejszy odsetek nowo przyjętych członków charakteryzował lata 1980-1981 - 1,7% w stosunku do ogółu członków w 1981 r. Nieco większą liczbą członków - 4310 - charakteryzowała się Spółdzielnia w 1985 r., a odsetek osób będących członkami spółdzielni przed 1979 r. wynosił 40,9%, z lat 1982-1983 - 0,3%, a w 1985 r. nowi członkowie stanowili 2,4% ogółu członków z tego roku. Coraz mniejsza liczba przyjęć członków do spółdzielni wynika z coraz mniejszej liczby oddawanych mieszkań i świadczy o coraz dłuższym okresie oczekiwania na mieszkanie. O tempie oddawanych mieszkań świadczą dane zawarte w tab. 1. Wynika z nich, iż do 1983 r. następował wzrost liczby oddawanych mieszkań, natomiast w następnych latach spadek, a liczba oddanych mieszkań na początku i końcu badanej pięciolatki ukształtowała się na podobnym poziomie. Średnia powierzchnia użytkowa mieszkań w poszczególnych latach świadczy, iż coraz więcej oddawanych jest

T a b e l a 1

Mieszkania oddane do użytku w RSM "Bawełna"

Rok	Liczba		Powierzchnia użytkowa w m ²	Średnia powierzchnia użytkowa przypadająca na 1 mieszkanie
	mieszkań	izb		
Razem	1 692	5 996	93 126	55,0
1981	132	396	5 251	39,8
1982	304	1 012	14 984	49,8
1983	677	2 444	38 700	57,2
1984	451	1 632	26 225	58,1
1985	128	512	7 966	62,2

Ź r ó d ł o: Obliczenia na podstawie zbiorczych analiz RSM "Bawełna".

mieszkań większych, a więc odbiorcami ich są członkowie żonaci z dziećmi.

Stosunkowo mały odsetek oddawanych mieszkań w kolejnych latach minionej pięcioletki wydłuża kolejkę oczekujących na mieszkania, a z drugiej strony pogarszające się warunki mieszkaniowe członków oczekujących mogą być podstawą do otrzymania mieszkania przez rodziny znajdujące się w najtrudniejszej sytuacji mieszkaniowej. Stąd nasze zainteresowania skupimy na poznaniu warunków mieszkaniowych członków oczekujących na mieszkania.

Dane zawarte w tab. 2 wskazują, że w 1981 r. w porównaniu z badanymi latami największy był odsetek osób zajmujących lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki bądź nie nadających się do zamieszkania. Najwięcej natomiast członków zajmujących lokale przegęszczone (poniżej 5 m² p. m.) charakteryzowały lata 1982-1984, ok. 24%. Stosunkowo największy odsetek osób nie posiadających samodzielnego mieszkania dotyczył członków spółdzielni w 1981 r. Trudno jest uchwycić jednolitą tendencję, która wskazywałaby na "poprawę" lub "pogarszanie" sytuacji mieszkaniowej członków oczekujących na mieszkania. Można jednak stwierdzić, porównując lata 1981-1985, że zma-

T a b e l a 2

Warunki mieszkaniowe członków oczekujących na mieszkanie w RSM
"Bawełna" w latach 1981-1985

Wyszczególnienie	1981	1982	1983	1984	1985
Razem	4 066	2 799	2 733	4 957	4 310
Zajmujący lokale w budynkach zagrożonych zawaleniem lub przeznaczonych do rozbiórki	116	56	38	72	21
Zajmujący pomieszczenia nie nadające się do zamieszkania	123	33	18	34	14
Zajmujący lokale przegęszczone poniżej 5 m ² p. m. na osobę	221	681	660	1 163	822
Nie posiadający samodzielnego mieszkania	1 987	1 001	999	1 565	1 358
Pozostali	1 522	1 028	1 018	2 123	2 035

Ź r ó d ł o: Obliczenia na podstawie zbiorczych analiz RSM "Bawełna".

lała liczba członków zajmujących lokale w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ok. 6-krotnie, a zajmujących pomieszczenia nie nadające się do zamieszkiwania 9-krotnie, niewielki spadek o ok. 50% zanotowano członków nie posiadających samodzielnego mieszkania. W dalszym ciągu w 1985 r. znaczny jest udział członków zajmujących lokale przegęszczone, a tzw. "pozostali" zajmują 47,2% w stosunku do ogółu członków. Świadczy to o wzroście osób ubiegających się o mieszkanie "ze stosunkowo lepszych" warunków mieszkaniowych.

Z kolei interesuje nas, jaki wpływ na kolejność przydziału mieszkań ma okres oczekiwania na mieszkanie oraz sytuacja mieszkaniowa i rodzinna.

Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa "Bawełna" zawiera z każdym członkiem oczekującym umowę określającą kolejność przydziału mieszkania, a zmiany warunków mieszkaniowych, sytuacji rodzinnej, które

mogą wpłynąć na zmianę kategorii mieszkania - zaistniałe po zawarciu umowy - nie powodują zmiany jej numeru.

Imienny wykaz osób otrzymujących mieszkanie składa się z list: podstawowej, warunkowej, przyspieszeń (realizowanych w formie mieszkań docelowych lub rotacyjnych). Na liście podstawowej umieszczeni są członkowie zgodnie z numerami umów, tzn. że nie może być umieszczony na niej członek posiadający umowę z wyższym numerem dopóki nie zostaną umieszczeni na niej członkowie z niższymi numerami. Warunkowa lista zawiera wykaz członków w kolejności wynikającej z kolejnych numerów umów. Mogą oni uzyskać mieszkanie w przypadku rezygnacji z mieszkania przez członka umieszczonego na liście podstawowej bądź już zamieszkałego. Uzyskanie mieszkań poprzez "przyspieszenia" obejmuje członków z niższymi numerami umów w stosunku do listy podstawowej i warunkowej. Warunki mieszkaniowe, zdrowotne bądź rodzinne wymagają otrzymania przez nich mieszkania niezależnie od stażu członkowskiego. Liczbę mieszkań w stosunku do tej grupy członków ustala każdego roku Rada Nadzorcza. Nie może być ona większa niż 30% wszystkich oddawanych w danym roku do użytku mieszkań². Zgodnie z obowiązującym regulaminem na liście przyspieszeń mogą być członkowie, którzy spełniają co najmniej jeden z wymienionych warunków:

- pełnoletnie sieroty opuszczające domy dziecka lub rodziny zastępcze;
- osoby, które z przyczyn losowych (powódź, pożar itp.) utraciły posiadane mieszkanie;
- dotknięcie ciężką chorobą własną lub członków najbliższej rodziny zamieszkałych z członkiem spółdzielni i zgłoszonych do wspólnego zamieszkania w lokalu spółdzielczym;
- zamieszkujący w lokalach przeznaczonych do rozbiórki (na podstawie przydziału);
- zamieszkujący w pomieszczeniach niemieszkalnych przez okres co najmniej 5 lat (na podstawie przydziału);
- zamieszkujący na podstawie przydziału w lokalach przegęszczonych poniżej 5 m² p. m. na osobę - przez okres co najmniej 5 lat;

² Por. Uchwała nr 9 Rady CZSBM z 23. 10. 1986 r.

- inwalidów wojennych oraz inwalidów I grupy, którzy nie posiadają uprawnień do mieszkania.

Na liście przyspieszeń mogą być również umieszczeni członkowie, którzy nie posiadają, a uprzednio nie zbyli lub nie przekazali swoich uprawnień do mieszkania. Dotyczy to:

- pracowników przedsiębiorstw budowlanych realizujących inwestycje dla spółdzielni, którzy przepracowali nienagannie co najmniej 5 lat w danym przedsiębiorstwie i mają pięcioletni staż oczekiwania na mieszkanie; zakres rzeczowy inwestycji przedsiębiorstwa budowlanego dla Spółdzielni w roku, na który lista jest sporządzana powinien być większy niż w roku poprzednim;

- pracowników spółdzielni mieszkaniowej, którzy przepracowali nienagannie co najmniej 5 lat i tyle lat oczekują na mieszkanie;

- odznaczonych Złotą Honorową odznaką CZSBM;

- przyjętych na skutek przeniesienia członkostwa z innej spółdzielni mieszkaniowej, gdy łączny okres oczekiwania nie jest krótszy niż członków umieszczonych na liście podstawowej;

- pracowników "szczególnie niezbędnych dla potrzeb miasta".

Przyspieszenie przydziału mieszkania może być realizowane poprzez przydział lokalu docelowego, jak również rotacyjnego.

Mieszkanie docelowe może mieć charakter lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu. Wielkość mieszkania zależy od składu oraz posiadanych (lub nie) uprawnień do dodatkowej powierzchni mieszkalnej, przy czym mieszkanie własnościowe może być o jedną kategorię większe w stosunku do obowiązujących norm.

Przydział mieszkania rotacyjnego dokonywany jest wyłącznie na zasadach lokatorskiego prawa do lokalu spółdzielczego. W latach 1978-1982 mieszkania te lokalizowane były w specjalnie projektowanych domach dla młodych małżeństw. Były to mieszkania kategorii M-2 i M-3, a średnia powierzchnia użytkowa nie mogła być większa niż 40 m². Były to budynki w osiedlach "Batorego" i "Mieszka I". Z badań przeprowadzonych przez spółdzielnię wynika, że nie wszyscy członkowie, którym proponuje się mieszkania rotacyjne, stają się ich użytkownikami, chociaż zachowują uprawnienia do otrzymania mieszkania docelowego w kolejności wynikającej z umowy. Obecnie nie buduje się budynków o mieszkaniach wyłącznie rotacyjnych, a przydziały tego ty-

pu mieszkań dotyczą wybudowanych na dodatkowej kondygnacji, uciążliwych w użytkowaniu lub wygospodarowanych z pomieszczeń niemieszkalnych.

T a b e l a 3

Liczba dokonanych przydziałów mieszkań wg kategorii mieszkania i list przydziałów w latach 1981-1985

Rodzaj listy	Kategoria mieszkania	Rok				
		1981	1982	1983	1984	1985
Podstawowa	razem	144	611	195	344	195
	M-1	-	44	44	32	40
	M-2	25	119	17	27	14
	M-3	60	305	32	164	64
	M-4	53	132	95	108	64
	M-5	5	9	7	13	12
	M-6	1	2	-	-	1
Warunkowa	razem	141	40	153	7	288
	M-1	-	1	4	1	23
	M-2	88	1	10	-	9
	M-3	42	18	85	2	40
	M-4	10	20	53	4	21
	M-5	1	-	1	-	-
	M-6	-	-	-	-	-
Przyspieszeń przydziału mieszkań docelowych	razem	75	49	110	121	246
	M-1	-	9	5	2	3
	M-2	5	6	4	8	6
	M-3	34	26	100	65	148
	M-4	35	8	-	40	83
	M-5	1	-	1	6	5
	M-6	-	-	-	-	1
Przyspieszeń przydziału mieszkań rotacyjnych	razem	70	102	93	79	101
	M-1	6	23	22	25	52
	M-2	45	39	30	35	30
	M-3	19	40	41	19	18
	M-4	-	-	-	-	1

Ź r ó d ł o: Obliczenia na podstawie zbiorczych analiz RSM "Bawełna".

W tab. 3 zamieszczono dane ilustrujące faktyczny "rozdział mieszkań" wg rodzajów list przydziału. W całym badanym pięcioleciu największy był udział mieszkań na liście podstawowej w 1982 r. - 41%,

na liście warunkowej w 1981 r. i 1983 r. - ok. 35%. Udział mieszkań z przyspieszeń docelowych największy był w 1985 r. - ok. 41%, a mieszkań rotacyjnych w 1982 r. i 1985 r. - ok. 23%.

Sytuacja mieszkaniowa, zdrowotna oraz rodzinna członków RSM "Bawełna" była podstawową przyczyną gwałtownego zwiększenia puli mieszkań na liście przyspieszeń w 1985 r. Należy jednak zaznaczyć, że były to mieszkania małe: M-1 (24-28 m² p. u.), M-3 (43 m² p. u.), M-4 (52-54 m² p. u.).

Liczbę dokonanych przydziałów mieszkań należy porównać z liczbą członków umieszczonych na poszczególnych listach przydziału (zał. 1). W latach 1981-1985 na 3589 członków uprawnionych do przydziału mieszkania docelowego lub rotacyjnego faktycznie przydziały otrzymało 82,7%. W 1981 r. mieszkania otrzymały osoby przyjęte w poczet członków w 1972 r., a w 1985 r. członkowie z 1973 r. Mieszkania docelowe w 1982 r. przydzielono 700 członkom spośród 1429 umieszczonych w planie przydziału, co stanowi 48,9%. W 1983 r. plan zrealizowano w 71,5%, a w 1984 r. w 45,9%. Przesunięcie członków, którzy nie otrzymali mieszkań w 1984 r. - na 1985 r. spowodowało realizację planu w ostatnim roku badanej pięciolatki w 74,8%.

Z przeprowadzonej analizy wynika, że RSM "Bawełna" analizowała staż członkowski, sytuację mieszkaniową, rodzinną oraz zdrowotną swoich członków i na tej podstawie budowała plany przydziału mieszkań. Oddawanie przez wykonawców mieszkań "cyklicznie", przy zahamowaniu jego tempa wzrostu nie pozwoliło skrócić drogi do mieszkania dla swoich członków. Podobną sytuację miały również pozostałe spółdzielnie mieszkaniowe w Polsce.

W celu zapewnienia jednakowego okresu oczekiwania na mieszkanie we wszystkich spółdzielniach mieszkaniowych w Łodzi zostało zawarte porozumienie w 1984 r. Spółdzielnie zobowiązały się przekazywać sobie mieszkania w liczbie wynikającej ze zbilansowania potrzeb i możliwości każdej spółdzielni w okresach rocznych. Do prowadzenia "prac" związanych ze zbilansowaniem potrzeb w zakresie przydziału i zamiany mieszkań oraz możliwości przekazywania mieszkań między spółdzielniemi upoważniona została ówczesna Wojewódzka Spółdzielnia Mieszkaniowa.

Ponadto z inspiracji spółdzielni mieszkaniowych w 1985 r. zostało zawarte porozumienie w sprawie współdziałania w rozwoju bu-

downictwa mieszkaniowego i towarzyszącego pomiędzy generalnymi wykonawcami budownictwa mieszkaniowego i towarzyszącego a inwestorami budownictwa spółdzielczego. Ma to na celu nie tylko przyspieszenie listy oddawanych mieszkań, a również kompleksową realizację osiedli mieszkaniowych. W ramach tego porozumienia spółdzielnie mieszkaniowe zobowiązały się do przyspieszenia przydziałów mieszkań dla wyróżniających się pracowników, w przypadku gdy wykonawca zapewni 50% przyrost powierzchni budownictwa mieszkaniowego i towarzyszącego w stosunku do roku poprzedniego. Przyrost powierzchni budownictwa towarzyszącego przeliczony będzie w stosunku do powierzchni budownictwa mieszkaniowego wskaźnikiem korygującym - 1,6.

Spółdzielnie mieszkaniowe zobowiązały się również do pomocy dla budownictwa realizowanego z inicjatywy załóg pracowniczych i młodzieży przy znacznym zaangażowaniu środków finansowych i wkładzie pracy.

Z a ł a c z n i k 1

Liczba członków umieszczonych na poszczególnych listach przydziałów mieszkań w RSM "Bawełna" w latach 1981-1985

Rodzaj listy-	Kategoria mieszkania	Rok				
		1981	1982	1983	1984	1985
1	2	3	4	5	6	7
Podstawowa	razem	38	1 121	168	841	5
	M-1	-	232	2	184	-
	M-2	32	187	2	92	1
	M-3	3	409	158	299	3
	M-4	3	363	6	234	1
	M-5	-	26	-	30	-
	M-6	-	4	-	2	-
Warunkowa do podstawowej	razem	47	259	-	179	4
	M-1	-	18	-	55	2
	M-2	2	18	-	18	-
	M-3	31	113	-	66	1
	M-4	10	107	-	40	1
	M-5	4	3	-	-	-
	M-6	-	-	-	-	-

Załącznik 1 (cd.)

1	2	3	4	5	6	7
Przyspieszeń przydziału mieszkań docelowych	razem	17	49	24	187	128
	M-1	-	9	1	2	1
	M-2	7	10	2	13	-
	M-3	4	21	21	86	105
	M-4	5	9	-	75	22
	M-5	1	-	-	10	-
	M-6	-	-	-	1	-
Przyspieszeń przydziału mieszkań rotacyjnych	razem	103	129	39	198	53
	M-1	3	66	13	50	53
	M-2	57	23	17	92	-
	M-3	42	40	9	56	-
	M-4	1	-	-	-	-

Ź r ó d ł o: Obliczenia na podstawie zbiorczych analiz RSM "Bawełna".

Bożena Mikołajczyk, Lechosław Nykiel

SELECTED PROBLEMS CONNECTED WITH SATISFACTION OF HOUSING NEEDS
ON THE EXAMPLE OF THE HOUSING COOPERATIVE "BAWEŁNA"

The aim of the article is to show problems connected with satisfaction of housing needs of members of the Housing Cooperative "Bawełna" in the years 1981-1985 and, thus, at the time of housing crisis in Poland.