

Włodzimierz Mielezarek*

GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "TEOFILÓW" W ŁODZI

Przyznawanie w polityce gospodarczej szczególnego priorytetu działalności rozwojowej spowodowało, że potrzeby działalności eksploatacyjnej spychane były przez długie lata na dalszy plan, dając w rezultacie drastyczne często obniżenie poziomu efektywności istniejącego majątku trwałego. To niekorzystne zjawisko wystąpiło także w dziedzinie gospodarki mieszkaniowej, zaś kryzys gospodarczy negatywne konsekwencje tego stanu rzeczy zintensyfikował. Nie można żywić nadziei, że problem ten w nadchodzących latach zostanie rozwiązany, gdyż wobec szczupłości środków i coraz to większego nacisku na rozwój ilościowy budownictwa mieszkaniowego, którego tempo także uległo obniżeniu, potrzeby sfery eksploatacyjnej nie będą długo jeszcze w dostatecznym stopniu zaspokajane. Taki stan rzeczy może napawać niepokojem, gdyż zaniedbania w tej dziedzinie powodują pogorszenie stopnia zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych poprzez dekapitalizację zasobów mieszkaniowych¹.

Zagadnieniom teoretycznym związanym z funkcjonowaniem sfery działalności eksploatacyjnej w spółdzielczości mieszkaniowej poświęcone w ramach opracowań Zespołu ds. Spółdzielczości Mieszkaniowej Uniwersytetu Łódzkiego wiele miejsca², stąd też cel opracowania jest znacznie skromniejszy, bowiem sprowadza się on

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

¹ Por. uwagi zawarte na ten temat w opracowaniach Ewy Kucharskiej-Stasiak.

² Prace Andrzeja Borowicza, Ewy Kucharskiej-Stasiak, Zdzisława Prochowskiego, Jerzego Walewicza i Stanisława Wieteski.

do oceny funkcjonowania gospodarki zasobami mieszkaniowymi³ w Spółdzielni Mieszkaniowej "Teofilów" w Łodzi. Spółdzielnia ta, założona w 1979 r., jest (jako jedna z niewielu łódzkich spółdzielni mieszkaniowych) spółdzielnią wyłącznie eksploatacyjną. Taki stan rzeczy może pozwolić na weryfikację tezy, iż w spółdzielniach typu eksploatacyjnego gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest prowadzona lepiej niż w spółdzielniach inwestycyjno-eksploatacyjnych. Tezę tę chcielibyśmy zweryfikować dzięki danym odnoszącym się do lat 1979-1984, a więc do zakresu czasowego obejmującego cały dotychczasowy okres funkcjonowania tej spółdzielni.

I. Charakterystyka zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej "Teofilów" w Łodzi

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Teofilów" tworzy zwarty kompleks mieszkaniowy, zlokalizowany w północno-zachodniej części Łodzi, zamieszkały w 1984 r. przez ok. 64 tys. ludzi (stan na 31.12). Realizację zasobów mieszkaniowych rozpoczęto w pierwszej połowie lat sześćdziesiątych, a zakończono w połowie lat siedemdziesiątych⁴. Na terenie działania spółdzielni istnieją następujące osiedla:

- 1) osiedle im. W. Reymonta (Teofilów A) - zamieszkane przez ok. 19 tys. ludności,
- 2) osiedle im. S. Żeromskiego (Teofilów B) - zamieszkane przez ok. 20 tys. ludności,
- 3) osiedle im. M. Konopnickiej (Teofilów C) - zamieszkane przez ok. 25 tys. ludności.

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Teofilów" powstała, jak już wspomniano, z dniem 1 stycznia 1979 r. z części zasobów mieszkaniowych Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej "Lokator" tworzących wymienione wyżej osiedla, stając się spółdzielnią czysto eksploatacyj-

³ Na pojęcie gospodarki zasobami mieszkaniowymi składają się zagadnienia organizacyjne, techniczne i ekonomiczne związane z: - bieżącą eksploatacją zasobów mieszkaniowych; - utrzymaniem zasobów w należyłym stanie technicznym; - modernizacją zasobów mieszkaniowych.

⁴ Z początkiem lat osiemdziesiątych zakończono realizację osiedla "Rogatka", które jest także administrowane przez spółdzielnię, wspólnie z osiedlem M. Konopnickiej.

Zasoby mieszkaniowe SM "Teofilów" w latach 1979-1984^a

Wyszczególnienie	Zasoby				Ogółem	Zasoby				Ogółem	Zasoby			
	własne	RSM	pań-	Ogółem		własne	RSM	pań-	Ogółem		własne	RSM	pań-	Ogółem
		"Loka- tor"	stwowe i za- kłado- we				"Loka- tor"	stwowe i za- kłado- we				"Loka- tor"	stwowe i za- kłado- we	
1979				1980				1981						
Budynki ogółem	159	123	37	319	159	123	37	319	273	9	37	319		
mieszkalne	105	105	35	245	105	105	35	245	201	9	35	245		
Mieszkania	8 282	7 818	2 418	18 518	8 282	7 818	2 418	18 518	15 151	954	2 418	18 523		
Izby	24 350	24 431	7 089	55 870	24 350	24 431	7 089	55 870	44 997	3 799	7 089	55 885		
Powierzchnia użytkowa w m ²	352 095	362 562	98 875	813 532	352 095	362 562	98 875	813 532	655 387	59 270	98 875	813 532		
	1982				1983				1984					
Budynki ogółem	273	9	37	319	273	9	37	319	273	9	37	319		
mieszkalne	201	9	35	245	201	9	35	245	201	8	35	244		
Mieszkania	15 152	954	2 418	18 524	15 152	954	2 418	18 524	15 152	890	2 418	18 460		
Izby	44 999	3 799	7 089	55 887	44 999	3 799	7 089	55 887	44 999	3 544	7 089	55 632		
Powierzchnia użytkowa w m ²	655 387	59 270	98 875	813 532	655 387	59 270	98 875	813 532	655 387	59 270	90 875	813 532		

^a W 1981 r. zasoby własne uległy zwiększeniu poprzez włączenie osiedla im. M. Konopnickiej, które do tego czasu było administrowane przez RSM "Lokator".

Ź r ó d ł o: Dane z materiałów opracowywanych przez SM "Teofilów" na zebranie przedstawicieli spółdzielni w latach 1979-1984.

ną. Charakterystykę zasobów mieszkaniowych SM „Teofilów” przedstawiają dane zawarte w tab. 1.

Jak wynika z danych zawartych w tab. 1, zasoby mieszkaniowe SM „Teofilów” na przestrzeni lat 1979-1984 nie uległy zmianom. Zmiany następowały jedynie w zakresie wzajemnych proporcji pomiędzy poszczególnymi właścicielami zasobów, głównie pomiędzy RSM „Lokator” a SM „Teofilów”, poprzez przekazywanie tej ostatniej spółdzielni zasobów tej pierwszej.

Prawie wszystkie budynki mieszkalne administrowane przez SM „Teofilów” zrealizowane zostały w technologii wielkopłytowej (typ LSM i LSM zmodyfikowany) i większość z nich (ok. 97%) przekroczyła już granicę 10-letniego okresu eksploatacji. Charakterystykę zasobów mieszkaniowych pod względem długości okresu ich eksploatacji przedstawiają dane zawarte w tab. 2.

Dane w tab. 2 wskazują, iż średni (ważony) wiek budynków mieszkalnych administrowanych przez SM „Teofilów” wynosi ok. 17 lat, przy czym najstarsze są zasoby osiedla im. W. Reymonta a najmłodsze - budynki osiedla im. M. Konopnickiej.

Wszystkie budynki posiadają pełne wyposażenie sanitarno-techniczne. Pod względem struktury wysokościowej dominują domy 5-kondygnacyjne (194), zaś pozostałe to 11-kondygnacyjne budynki średniowysokie (51). W strukturze wielkościowej przeważają mieszkania typu M-3 (6429) i typu M-4 (5460). Stanowią one ok. 78% wszystkich mieszkań. Średnia powierzchnia mieszkania wynosi 44 m².

II. Bieżąca eksploatacja zasobów mieszkaniowych

Bieżąca eksploatacja zasobów mieszkaniowych związana jest z zabiegami administracji i obsługi spółdzielni dotyczącymi zapewnienia mieszkańcom należytych warunków korzystania z mieszkania, budynku oraz jego najbliższego otoczenia. Na bieżącą działalność eksploatacyjną składają się działania związane z tzw. działalnością podstawową i pomocniczą⁵. Ocena tych działań przed-

⁵ Działalność podstawowa sprowadza się do następujących czynności: - podejmowania do eksploatacji budynków wraz ze związaną z nimi infrastrukturą; - sprawowania nadzoru technicznego nad budynkami; - sprawowania opieki nad zielenią, utrzymania czystości i porządku oraz kontroli; stanu BHP w budyn-

T a b e l a 2

Długość okresu eksploatacji zasobów mieszkaniowych
w SM "Teofilów" w Łodzi
(stan na 31.12.1983 r.)

Rok odbioru	Okres eksploatacji lat	Budynki mieszkalne		Powierzchnia mieszkalna	
		liczba	%	m ² pow. uż.	%
1963	22	5	2,0	14 389	1,9
1964	21	14	5,7	33 104	4,3
1965	20	24	9,8	67 530	8,8
1966	19	37	15,1	120 902	15,7
1967	18	32	13,1	99 991	13,0
1968	17	41	16,7	101 085	13,1
1969	16	33	13,5	91 334	11,9
1970	15	17	6,9	58 592	7,6
1971	14	24	9,8	85 258	11,1
1972	13	7	2,9	30 709	4,0
1973	12	2	0,8	7 497	1,0
1974	11	2	0,8	7 828	1,0
1975-1979	5-8	7	2,9	51 348	6,7
Razem	x	245	100,0	769 567	100,00

Z r ó d ł o: Opracowanie własne na podstawie danych Działu Technicznego SM "Teofilów".

stawimy na podstawie analizy ich kosztów, która jest najbardziej przydatną w tym wypadku metodą analityczną.

Zestawienie liczbowe zawarte w tab. 3 opisuje kształtowanie się kosztów związanych z działalnością podstawową i pomocniczą w SM "Teofilów" w latach 1979-1984.

kach i ich otoczeniu; - zapewnienia możliwości korzystania przez mieszkańców z usług komunalnych (woda, kanalizacja, wywóz nieczystości); - obsługi administracyjnej mieszkańców. D z i a ł a l n o ś ć p o m o c n i c z a powstaje wówczas, gdy warunki techniczne stwarzają mieszkańcom możliwość korzystania z takich urządzeń, jak: c.o., centrale dostarczanie ciepłej wody oraz windy. Ponieważ usługi tego typu nie występują powszechnie, są one w statystykach spółdzielczych wyodrębniane, mimo bezpośredniego związku z gospodarką zasobami mieszkaniowymi.

T a b e l a 3

Koszty bieżącej działalności eksploatacyjnej oraz źródła jej finansowania w SM "Teofilów" w Łodzi w latach 1979-1984

Wyszczególnienie	Ceny bieżące										
	tys. zł						%; (1979 - 100)				
	1979	1980	1981	1982 ^a	1983	1984	1980	1981	1982	1983	1984
Działalność podstawowa	65 412	65 357	63 691	93 085	143 658	167 553	99,9	97,4	142,3	219,6	256,1
Działalność pomocnicza	40 667	40 929	38 892	123 252	135 242	160 751	100,6	95,6	303,1	332,6	395,3
koszty c.o.	19 371	20 637	20 441	65 795	63 101	91 699	106,5	105,5	339,6	325,7	473,4
koszty dźwięków	4 743	3 543	5 806	12 625	14 919	10 192	74,7	122,4	266,2	214,5	214,9
Koszty razem	130 193	130 466	128 830	294 757	356 920	430 195	100,2	98,9	226,4	274,1	330,4
Koszty ogółem	-	-	-	300 426	361 246	482 293	-	-	-	-	-
Dotacje	18 140	19 001	17 166	135 288	174 279	244 084	104,7	94,6	745,8	960,7	1345,6
Dochody	95 154	100 353	100 489	145 414	160 021	205 699	106,6	106,7	154,4	169,9	218,5
Wynik finansowy	-17 899	-11 112	-11 175	-19 724	-26 946	-32 510	62,1	62,4	110,2	150,5	181,6

a Poczynając od 1982 r., koszty działalności zostały powiększone o wielkość rekompensat 1 kosztów prowadzonej działalności związanej z wydawaniem kartek.

Ź r ó d ł o: Dane działu organizacyjno-ekonomicznego SM "Teofilów" w Łodzi.

Dane zawarte w tab. 3 wskazują na ogromny wzrost wydatków ponoszonych w poszczególnych rodzajach działalności eksploatacyjnej (zarówno w liczbach absolutnych, jak i względnych) - praktycznie w całym omawianym okresie. Pozytywnie ocenić można (oczywiście, od strony kosztów) działalność spółdzielni w zakresie eksploatacji bieżącej jedynie w latach 1980-1981⁶. Następował wówczas względnie umiarkowany wzrost niektórych wydatków, a niekiedy nawet ich obniżenie. Najbardziej uderzający w powyższym zbiorze danych jest wzrost ogólnego poziomu kosztów - rzędu 370% - spowodowany głównie zwiększeniem się kosztów w sferze działalności pomocniczej. Wydatki na tę działalność wyniosły w latach 1979-1981 ok. 50%, podczas gdy w latach następnych osiągnęły ok. 65%. Na wzrost kosztów w zakresie działalności pomocniczej spółdzielnie ma niewielki wpływ, bowiem ich poziom określają przede wszystkim taryfy i ceny usług ustalone dla przedsiębiorstw wykonujących prace na zlecenie spółdzielni.

Podwyższanie cen i zmiana taryf, poczynając od 1982 r., było głównym czynnikiem dynamizującym wzrost kosztów działalności pomocniczej. Można w tym miejscu wszakże stwierdzić, że wprowadzenie oszczędnej gospodarki w tej dziedzinie jest stosunkowo proste, lecz wymagałoby przede wszystkim wykonania szeregu czynności o charakterze inwestycyjnym (instalacja liczników poboru wody i ciepła, ocieplenie budynków, wymiana wyeksploatowanych dźwigów i niesprawnych instalacji c.w.), na które spółdzielczości po prostu nie stać. Także stosunkowo proste czynności umożliwiające uzyskanie oszczędności w zakresie eksploatacji bieżącej, jak: wymiana i naprawa nieszczelnych zaworów, umożliwienie regulowania temperatury mieszkania przez usprawnienie zaworów istniejących w sieci - są trudne do zrealizowania ze względu na stosunkowo niską kulturę mieszkaniową oraz chroniczny brak materiałów.

Wzrostowi kosztów bieżącej działalności eksploatacyjnej towarzyszył także wzrost dochodów uzyskiwanych przez spółdzielnie (głównie na drodze podwyższania czynszów), lecz wynosił on zaledwie 218%, podczas gdy koszty wzrosły w tym czasie o 370%. Nie

⁶ Obniżenie poziomu kosztów, korzystne w aspekcie finansowym, może iść w parze ze zmniejszonymi wydatkami na niezbędne czynności w zakresie eksploatacji bieżącej, co powoduje obniżenie standardu mieszkaniowego.

więc dziwnego, że tylko zwiększenie dotacji kierowanych przez państwo do spółdzielczości mogło zapewnić prowadzenie działalności przez spółdzielnię⁷. Mimo to wynik finansowy, i tak już ujemny w całym analizowanym okresie, obniżył się w tym czasie o 181%. Omawiane wyżej dane odnoszą się do bezwzględnego poziomu kosztów, co wobec braku zmian w tym czasie w zasobach mieszkaniowych omawianej spółdzielni czyniłoby analizę wystarczającą, a wnioski poprawnymi. Warto jednakże ocenić SM „Teofilów” na tle innych jednostek spółdzielczych działających na terenie woj. łódzkiego. Stąd też, aby umożliwić porównanie, dane dotyczące kosztów działalności i źródeł jej finansowania przedstawimy w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych (zł/m² pow. uż.). Dane te umieszczone zostały w tab. 4 i 5.

Analiza danych zawartych w tab. 4 i 5 wskazuje, że ogólny poziom kosztów przypadających na 1 m² pow. uż. jest w SM „Teofilów” (z wyjątkiem roku 1982) wyraźnie mniejszy niż w Wojewódzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łodzi - poświadcza to średnia wielkość tego wskaźnika charakteryzująca wyniki działalności wszystkich spółdzielni mieszkaniowych w województwie miejskim łódzkim. Wskaźniki kosztów są wyraźnie niższe - zwłaszcza w zakresie działalności pomocniczej, zaś w zakresie działalności podstawowej tylko w latach 1980-1981 poziom kosztów w SM „Teofilów” przekracza nieco wysokość średnich kosztów w spółdzielniach Łódzkich. Mimo iż porównanie to wskazuje na relatywnie korzystną w tej dziedzinie sytuację Spółdzielni „Teofilów”, niepokoić może dynamika wzrostu wskaźnika kosztów w zakresie działalności pomocniczej, wyraźnie wyższa od średniej wojewódzkiej. Ma ona niewątpliwie wpływ na pogarszanie ekonomicznych wyników działalności tej spółdzielni.

Niezbyt korzystnie ocenić także trzeba sytuację SM „Teofilów” w zakresie wypracowywania dochodów własnych. Są one niższe od średniej wojewódzkiej, podobnie jak wskaźnik określający wielkość wyniku finansowego uzyskiwanego z 1 m² pow. uż. Jest on znacznie

⁷ Ponad trzynastokrotny wzrost dotacji, poczynając od roku 1979, spowodował, że jej udział we wpływach spółdzielni wzrósł z odsetka ok. 15% w latach 1979-1981 do ok. 51% w latach 1982-1984. Dotacje stały się zatem podstawowym źródłem zasilania finansów spółdzielni.

T a b e l a 4

Koszty bieżącej działalności eksploatacyjnej oraz źródła jej finansowania
w SM "Teofilów" w Łodzi w latach 1979-1984

Wyszczególnienie	Ceny bieżące										
	zł/m ² pow. uż.					%; (1980 = 100)					
	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1979	1981	1982	1983	1984
Działalność podstawowa	80,4	80,3	78,2	114,5	176,5	205,9	100,1	97,4	146,6	219,8	256,4
Działalność pomocnicza											
koszty c.o.	50,5	50,9	48,3	153,1	168,0	199,7	99,2	94,9	300,1	330,1	392,3
koszty c.w.	24,8	26,4	26,2	84,4	80,1	117,5	93,9	99,2	319,7	303,4	445,1
koszty dźwignów	23,6	17,6	29,0	63,0	74,5	50,1	134,1	164,8	357,9	423,3	284,6
Koszty razem	160,1	160,3	158,4	362,3	438,7	528,8	99,9	98,8	226,0	273,7	329,9
Koszty ogółem ^a	-	-	-	369,2	444,0	592,8	-	-	-	-	-
Dotacje	22,3	23,4	21,1	166,3	214,2	300,0	95,3	90,2	710,7	915,4	1282,0
Dechody	115,7	123,4	123,5	178,7	196,7	252,8	93,7	100,1	144,8	159,4	204,9
Wynik finansowy +dodatni -ujemny	-22,0	-13,6	-13,8	-24,2	-33,2	-40,0	161,8	101,5	177,9	244,1	294,1

^a Poczynając od 1982 r., koszty działalności zostały powiększone o wielkość rekompensat
płacowych i kosztów prowadzonej działalności związanej z wydawaniem kartek.

Ź r ó d ł o: Obliczenia własne na podstawie danych z tab. 1 i 3.

T a b e l a 5

Koszty bieżącej działalności eksploatacyjnej WSM w Łodzi w latach 1980-1984

Wyszczególnienie	Ceny bieżące								
	zł/m pow. uż.				% (1980 = 100)				
	1980	1981	1982	1983	1984	1981	1982	1983	1984
Działalność podstawowa	72,5	77,8	145,5	197,5	272,6	107,3	200,7	272,4	376,0
Działalność pomocnicza									
koszty c.o.	58,5	68,4	169,8	179,9	214,8	116,9	290,2	307,5	367,2
koszty c.w.	27,3	28,4	91,4	94,9	129,4	104,0	334,8	347,6	474,0
koszty dźwigów	25,3	25,4	45,9	50,2	48,5	100,4	181,4	181,4	191,7
Koszty ogółem	.	168,2	316,5	481,5	628,2				
Dotacje	.	32,5	215,1	264,3	368,6				
Dechody	.	132,2	196,3	213,2	255,2				
Wynik finansowy	.	-3,5	+1,3	-4,0	-4,5				

Ź r ó d ł o: Obliczenia własne na podstawie danych WSM w Łodzi zawartych w materiałach sprawozdawczych.

Koszty działalności podstawowej SM "Teofilów" oraz WSM w Łodzi
w układzie rodzajowym w latach 1979-1984

Rok	Ceny bieżące									
	prace i pracowni- cy admini- stracyj- no-tech- niczni	pozosta- li pra- cownicy	materia- ły, prze- dmoty nie, wra- że i energia	woda i kanali- zacja	wywóz śmieci	pozosta- łe kosz- ty	remonty, konser- wacja oraz amorty- zacja	narzut kosztów Zarządu	odpisy na fun- dusze specjal- ne i ce- lowe	koszty eks- ploa- tacyjne razem
A. SM "Teofilów" (zł/m ² pow. uż.)										
1979	3,72	10,68	3,12	2,88	1,80	8,08	39,36	5,64	4,32	80,40
1980	5,04	12,72	4,56	3,00	1,80	7,56	37,44	3,36	4,80	80,30
1981	6,24	17,04	3,60	3,36	1,80	8,64	28,80	3,60	5,16	78,24
1982	7,92	21,24	6,96	3,24	8,88	9,72	46,92	3,84	5,76	114,48
1983	10,44	28,20	8,04	44,04	11,88	11,04	50,28	5,88	6,72	176,52
1984	13,80	39,00	9,24	38,16	14,16	10,56	63,60	8,52	8,88	205,92
B. SM "Teofilów" (%; 1980 = 100)										
1979	73,80	83,96	68,42	96,00	100,00	85,13	105,13	167,85	90,00	100,12
1981	123,80	133,96	78,94	112,00	100,00	97,30	76,92	107,14	107,50	97,43
1982	157,14	166,98	152,63	108,00	493,33	109,46	125,32	114,28	120,00	142,56
1983	207,14	221,70	176,31	1468,00	660,00	124,32	134,29	175,00	140,00	219,82
1984	273,80	306,60	202,63	1272,00	786,67	118,92	169,87	253,57	185,00	256,44

C. WSM (zł/m² pow. uż.)

1980	5,15	11,58	4,64	4,17	1,73	6,38	29,81	5,77	3,29	72,52
1981	6,49	15,14	4,53	4,23	1,82	7,18	27,29	6,86	4,23	77,77
1982	10,11	22,28	13,72	4,37	8,64	8,64	63,12	7,92	5,00	143,86
1983	13,69	28,64	14,71	37,52	12,18	13,36	63,51	7,81	6,08	197,54
1984	17,23	36,92	16,87	45,75	14,05	11,59	109,57	12,40	8,24	272,62

D. WSM (%; 1980 = 100)

1981	126,02	130,74	97,63	101,44	105,20	112,54	91,55	118,89	128,57	107,24
1982	196,31	192,40	295,69	104,80	499,42	135,42	211,94	137,26	151,97	198,37
1983	265,82	247,32	317,02	899,76	704,04	209,40	213,05	135,35	184,80	272,39
1984	334,56	318,82	363,58	1097,12	812,14	181,66	367,56	214,90	250,45	375,92

Ź r 6 d 2 e: Obliczenia częściowo własne na podstawie źródeł podanych w tab. 4 i 5.

niższy od analogicznego średniego wskaźnika w spółdzielniach tworzących WSM, ale na ten stan rzeczy wpływa przede wszystkim zakres dotacji, której skala w przeliczeniu na 1 m^2 pow. uż. jest znacznie mniejsza w SM "Teofilów" niż średnio w województwie.

Trudno w tym miejscu jednoznacznie ocenić działalność spółdzielni w tej dziedzinie. Poziom kosztów eksploatacji zależy od tak wielu czynników⁸ subiektywnych i obiektywnych, nie zawsze dających się wyodrębnić i zbadać, że skromne dane, którymi dysponuje piszący artykuł, nie pozwalają na wyciągnięcie pogłębionych wniosków, jakie mogłyby zostać skonstruowane w wypadku dysponowania danymi wynikającymi z samostatnych badań tej dziedziny prowadzonych poza oficjalną statystyką.

Pewne wszakże możliwości pogłębienia analizy daje ocena rodzajowego układu kosztów działalności podstawowej. Dane zawarte w tab. 6 prezentują rodzajowy układ kosztów (w przeliczeniu na 1 m^2 pow. uż.) na tle analogicznych wielkości charakteryzujących działalność WSM.

Ocena danych zawartych w tab. 6 pozwala na stwierdzenie, iż zarówno poziom kosztów przypadających na 1 m^2 pow. uż., jak i dynamika wzrostu tego wskaźnika są w zdecydowanym stopniu mniejsze w SM "Teofilów" niż analogiczne średnie wskaźniki dla województwa. I tak koszty działalności podstawowej ogółem na 1 m^2 pow. uż. wzrosły w SM "Teofilów" z 80,3 w 1980 r. do 205,92 w 1984 r. (wzrost o 256,4%). W tym samym czasie średnia wojewódzka wzrosła z 77,8 do 272,6 zł/ m^2 pow. uż. (wzrost o 375,9%). Podobny stan rzeczy obserwuje się w prawie wszystkich rodzajowych grupach kosztów, a jedyny wyjątek stanowi grupa kosztów związana z odpisami na fundusze specjalne, w której poziom wskaźnika kosztów jest w SM "Teofilów" wyższy. Wyższą dynamiką wzrostu charakteryzują się w spółdzielni koszty utrzymania takich urządzeń, jak: wodno-kanalizacyjne oraz narzut kosztów Zarządu, przy niższym wszakże ich bezwzględnym poziomie. Wnioski o korzystnym kształtowaniu się kosztów eksploatacji w SM "Teofilów" znajdują także pe-

⁸ Czynnikiem kształtujących wysokość kosztów eksploatacji jest wiele. Do najważniejszych należą: koszty realizacji mieszkań, gabaryty budynku (wysokość, szerokość i długość), jakość wykonawstwa i rodzaj zużytych materiałów, wiek budynku, rodzaj infrastruktury społeczno-technicznej osiedla, taryfy i ceny usług komunalnych, układ przestrzenny zasobów i ich wielkość.

T a b e l a 7

Struktura kosztów działalności podstawowej w SM "Teofilów i WSM w Łodzi w latach 1980-1984

Rok	Płace i narzuty		Materiały, przydatki, nieterminowa energia	Woda i kanalizacja	Wywóz śmieci	Pozostałe koszty	Remonty, konserwacja oraz amortyzacja	Narzuty kosztów Zarządu	Odpisy na fundusze specjalne	Koszty eksploatacyjne razem
	pracownicy	pozostali								
1980	6,3	15,8	5,7	3,7	2,2	9,4	46,6	4,2	6,0	100,0
1981	8,0	21,8	4,6	4,3	2,3	11,0	36,8	4,6	6,6	100,0
1982	6,9	18,5	6,1	2,8	7,8	8,5	41,0	3,3	5,0	100,0
1983	5,9	16,0	4,5	24,9	6,7	6,2	28,5	3,3	3,8	100,0
1984	6,7	18,9	4,5	18,5	6,9	5,1	30,9	4,1	4,3	100,0
A. SM "Teofilów"										
1980	7,1	16,0	6,4	5,7	2,4	8,8	41,1	7,9	4,5	100,0
1981	8,3	19,5	5,8	5,4	2,3	9,2	35,1	8,8	5,4	100,0
1982	7,0	15,5	9,5	3,0	6,0	6,0	43,9	5,5	3,5	100,0
1983	6,9	14,5	7,4	19,0	6,2	6,8	32,1	3,9	3,1	100,0
1984	6,3	13,5	6,2	16,8	5,1	4,2	40,2	4,5	3,0	100,0
B. WSM										

ź r ó d ł o: Opracowanie własne na podstawie danych zawartych w tab. 6.

twierdzenie w danych zawartych w tab. 7, obrazującej strukturę rodzajową kosztów w SM "Teofilów" i WSM.

Z faktu, iż struktury kosztów w obydwu układach porównawczych są do siebie zbliżone, można wyciągnąć wniosek, że kierunek wydatkowania środków finansowych jest zbliżony, zaś niższe relatywnie nakłady ponieszone przez SM "Teofilów" przedstawiają działalność tej spółdzielni w korzystnym świetle.

III. Działalność spółdzielni w zakresie utrzymania zasobów w należytym stanie technicznym

Działalność spółdzielni w zakresie wykonywania robót konserwacyjnych i remontowych, mających na celu zahamowanie postępującego z czasem zużycia technicznego budynków wraz z ich urządzeniami, jest niezmiernie trudna do oceny ze względu na fakt, iż nie prowadzi się precyzyjnej ewidencji potrzeb w zakresie utrzymania stanu technicznego budynków, a prowadzone w spółdzielniach okresowe przeglądy techniczne są w stanie zarejestrować zaledwie najbardziej elementarne potrzeby konserwacyjno-remontowe. Podobnie duże problemy następuje kwestia określenia norm nakładów, które uzależnione są od wielu czynników, takich jak standard i konstrukcja budynku (cechy techniczne), sposób użytkowania, jakość wykonania w okresie realizacji, poziom dotychczasowych zabiegów konserwacyjnych, czas eksploatacji itp.⁹ Pomijając dyskusję teoretyczną nad ustaleniem najlepszej metody określania potrzeb remontowo-konserwacyjnych, warto w tym miejscu stwierdzić, iż nawet potrzeby określone za pomocą ułomnie konstruowanych metod ich wyznaczania nie są w praktyce realizowane zgodnie z planem - pod względem ich skali i czasu realizacji. Wskutek tego mamy do czynienia z pogłębiającą się luką remontową, powodującą proces dekapitalizacji zasobów mieszkaniowych, który jeżeli nie zostanie opanowany, spowodować może w przyszłości autentyczną katastrofę mieszkaniową w naszym kraju. Warto w tym miejscu stwierdzić, iż w całym okresie funkcjonowania SM "Teofilów" ani

⁹ Wśród czynników wpływających na skalę i dynamikę nakładów konserwacyjno-remontowych coraz większego znaczenia nabierają kwestie związane z usuwaniem skutków zanieczyszczeń środowiska - degradujących substancję mieszkaniową.

T a b e l a 8

Nakłady na utrzymanie stanu technicznego zasobów mieszkaniowych
w SM „Teofilów” i WSM w Łodzi w latach 1979-1984

Rok	Nakłady na utrzymanie stanu technicznego		Dynamika wzrostu nakładów na m ² pow. uż. % (1980 = 100)
	tys. zł	zł/m ² pow. uż.	
A. SM „Teofilów”			
1979	25 176	30,90	82,21
1980	28 826	35,43	100,00
1981	30 979	38,08	107,48
1982	50 705	62,32	175,90
1983	46 615	57,30	161,72
1984	75 099	92,31	250,54
B. WSM			
1980	271 678	46,30	100,00
1981	328 360	52,70	113,82
1982	447 916	59,30	128,08
1983	672 623	99,94	215,85
1984	868 623	127,16	274,64

Ź r ó d ł o: Obliczenia oszczędności własne na podstawie sprawozdań SM „Teofilów” i WSM.

razu nie zrealizowano - i tak już z wiadomych względów ograniczonego¹⁰ - planu w tej dziedzinie a skala niewykonania mieści się w poszczególnych latach w przedziale 13-55%. Obserwowany coroczny przyrost nakładów na utrzymanie stanu technicznego (tab. 8) jest spowodowany głównie wzrostem cen materiałów oraz płac pracowników wykonujących te roboty (w strukturze rodzajowej nakładów

¹⁰ Kłopoty finansowe, ludzkie i materiałowe - to sformułowanie - "wytrych", tłumaczące niezrealizowanie jakichś zamierzeń przez decydentów w każdej dziedzinie. Nabierają one jednak groźnej wymowy wobec skali potrzeb oraz skutków społecznych, jakie może przynieść dalszy marazm w tym zakresie.

na utrzymanie stanu technicznego od lat utrzymuje się w WSM następująca proporcja: ok. 98% nakładów to konserwacje i remonty, zaś ok. 2% to remonty kapitalne - dokonywane głównie w zasobach relatywnie starszych i modernizacje¹¹, a wskaźniki zużycia materiałów, paliw i robocizny na jednostkę roboczą nie ulegają zmianie).

W świetle danych zawartych w tab. 8 można stwierdzić, iż nakłady na utrzymanie stanu technicznego w SM "Teofilów" są w całym analizowanym okresie praktycznie niższe niż w WSM a dynamika ich wzrostu także mniejsza. Taką sytuację można by uznać za korzystną dla SM "Teofilów", jednakże przytoczone wyżej dane o niewykonywaniu planów w tym zakresie nakazują ostrożność w formułowaniu takiego wniosku. Wnioski w tej dziedzinie mają zawsze charakter ambiwalentny: z jednej strony niższe nakłady na utrzymanie stanu technicznego są korzystne dla spółdzielców, ponieważ płacą oni niższe czynsze, które są i tak relatywnie do dochodów spółdzielców bardzo wysokie, z drugiej zaś strony - zaniżanie wydatków na te cele powoduje pogorszenie warunków mieszkaniowych.

Ponieważ zasoby SM "Teofilów" są stosunkowo stare (średni wiek wynosi ok. 17 lat) - zwłaszcza w osiedlach: S. Żeromskiego i W. Reymonta - fakt, iż nakłady na utrzymanie stanu technicznego są stosunkowo niskie, nie może być budujący¹².

IV. Uwagi końcowe

Ocena danych zawartych w pracy pozwala na wyciągnięcie następujących wniosków analitycznych:

¹¹ Wydatki na modernizację stanowią w spółdzielczości mieszkaniowej znikomy odsetek nakładów związanych z utrzymaniem zasobów w należyтым stanie technicznym. Wynika to z faktu, iż spółdzielnie dysponują stosunkowo młodą substancją mieszkaniową, stąd też w opracowaniu ten aspekt gospodarki zasobami mieszkaniowymi zostanie pominięty.

¹² Do pilnych potrzeb remontowych SM "Teofilów" zaliczyć należy: modernizację dźwigów (w spółdzielni znajduje się 51 budynków jedenastokondygnacyjnych, w których zainstalowane windy wymagają w dużej części gruntownych zabiegów remontowych - jeśli nie wymiany), wymianę grzejników panelowych na żeliwne (skala problemu na szczęście nie jest wielka) oraz wymianę materiałów podłogowych (podłogi kszylolitowe oraz spękane płytki PCV).

1. W spółdzielniach mieszkaniowych obserwuje się w latach osiemdziesiątych gwałtowny wzrost poziomu kosztów w gospodarce zasobami mieszkaniowymi, widoczny przede wszystkim w zakresie działalności pomocniczej, spowodowany głównie procesami inflacyjnymi, choć z pewnością jedną z jego przyczyn stanowi niegospodarność.

2. Uderza zaobserwowany fakt postępującej niesamodzielności finansowej spółdzielczości mieszkaniowej, która jest zasilana w coraz to większym stopniu dotacjami budżetowymi. Dotacje stanowią już ponad 50% całych dochodów spółdzielni, podczas gdy pod koniec lat siedemdziesiątych stanowiły one ok. 20%. Sytuacja ta, nienormalna z ekonomicznego punktu widzenia, powinna zostać szybko uzdrowiona. Nie można bowiem w żadnej dziedzinie gospodarować racjonalnie, jeżeli zasilanie środkami nie wynika z efektów pracy instytucji a pochodzi z zewnątrz. Gospodarka mieszkaniowa nie powinna być żadnym wyjątkiem ani być traktowana jako działalność typu socjalnego. Jedynym sposobem poprawy sytuacji w tej dziedzinie jest ustalenie czynszów w takiej wysokości, by pokrywały one ponoszone w tej dziedzinie koszty. Wzrost czynszów powinien być wszakże zrekompensowany dodatkami do pensji i emerytur. Sposób wprowadzenia rekompensat i ich wielkość będzie najbardziej trudnym problemem w tej operacji - należy je przeprowadzić starannie, aby uzyskać zamierzony efekt przy minimalnych stratach społecznych.

3. Na tle wyników gospodarki zasobami mieszkaniowymi obserwowanych w WSM działalność SM „Teofilów” w tej dziedzinie wypada korzystnie, gdyż zarówno poziom wskaźników kosztów prowadzonej gospodarki jak i dynamika ich wzrostu są niższe. Ten stan rzeczy sdaże się potwierdzać tezę, iż w spółdzielniach eksploatacyjnych gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest prowadzona lepiej niż w spółdzielniach inwestycyjno-eksploatacyjnych. Zakres informacji statystycznej, jaki stał do dyspozycji piszącego, był wszakże zbyt skromny, aby tezę tę w pełni udowodnić, zwłaszcza że autor nie znał takich zagadnień jak zasadność i zgodność poniesionych nakładów ze skalą potrzeb.

4. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest zagadnieniem niezmiernie ważnym ze względów społecznych i ekonomicznych, toteż należy szybko i zdecydowanie wprowadzić rozwiązania, które pomogłyby uzdrowić sytuację w tej dziedzinie, jej rozwój przybiera bowiem bardzo niepokojący obrót (degradacja zasobów mieszkaniowych).