

Bożena Mikołajczyk*

ZAMIANA MIESZKAN SPÓŁDZIELCZYCH
NA PRZYKŁADZIE
ROBOTNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "BAWELNA"

Kategorię przydzielonego lokalu mieszkalnego, określa się zgodnie z obowiązującym normatywem projektowania mieszkań. Powinna ona odpowiadać (rozumianym w kontekście postanowień statutu) potrzebom osoby ubiegającej się o przydział, jej rodziny oraz innych osób pozostających z nią we wspólnym gospodarstwie domowym w chwili przydziału mieszkania. Po objęciu lokalu w użytkowanie, w miarę upływu czasu zachodzą w sytuacji zawodowej i rodzinnej członków spółdzielni istotne zmiany, pod wpływem których dotychczasowe mieszkania zaspokajają w coraz mniejszym stopniu potrzeby ich rodzin. Sytuacja taka staje się dla wielu osób powodem do wystąpienia z wnioskiem o zamianę mieszkania.

Przez zamianę mieszkania, rozumieć należy uzyskanie przydziału mieszkania spółdzielczego w zamian za zrzeczenie się uprawnień do dotychczas zajmowanego mieszkania i pozostawienia go do dyspozycji spółdzielni.

Potrzebami uzasadniającymi dokonanie zamiany (a więc możliwość złożenia wniosku o zamianę) są:

- 1) zmiana stanu liczebnego lub struktury rodziny członka,
- 2) względy zdrowotne,
- 3) uzyskanie przez członka lub osobę uprawnioną do wspólnego z nią zamieszkania uprawnień do dodatkowej powierzchni mieszkalnej,
- 4) niekorzystne położenie mieszkania w stosunku do miejsca pracy członka spółdzielni i jego rodziny,
- 5) inne ważne względy życiowe.

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

Osoby ubiegające się o zmianę mieszkania składają wnioski o zmianę, których wymaganą treść określa regulamin¹. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wniosków o zmianę mieszkania w formie rejestru z zachowaniem ciągłej numeracji. Spółdzielnie realizują zamiany w kolejności wpisu do rejestru.

Poza kolejnością powinny być załatwiane wnioski o zmianę mieszkania na mniejsze lub dwóch mieszkań na jedno, a również wnioski o zmianę mieszkania na równorzędne, lecz na innej kondygnacji. Poza kolejnością mogą również być załatwiane wnioski o zmianę, uzasadnione wyjątkowymi okolicznościami rodzinnymi, stanem zdrowia lub nadmiernym zagęszczeniem.

Obok zamiany w różnych formach dokonywanych przez członków spółdzielni, istnieje również możliwość dokonania zamiany mieszkania między członkiem spółdzielni a najemcą lokalu pozostającego w dyspozycji terenowego organu administracji państwowej lub członkiem innej spółdzielni. W pierwszym przypadku, zamiana jest uzależniona od wyrażenia zgody na dokonanie przydziału mieszkania na rzecz dotychczasowego członka spółdzielni przez terenowy organ administracji państwowej. W przypadku drugim, należy dokonać formalności związanych z zamianą przynależności do spółdzielni oraz, gdy spółdzielnie znajdują się w różnych miastach, dodatkowo uzyskać zameldowanie.

Członkowie spółdzielni są uprawnieni do otrzymania mieszkania "zamiennego" bez potrzeby składania wniosku o zmianę, w przypadku wystąpienia w zajmowanym mieszkaniu wad uciążliwych i uniemożliwiających dalsze w nim zamieszkiwanie, a spółdzielnia nie może zapewnić szybkiego i skutecznego ich usunięcia. Należy podkreślić, iż osoby zamieszkujące tego typu mieszkania stanowią coraz licznější grupę, hamując w pewien sposób realizację zamian osób, które oczekują w kolejce.

W aktualnej polityce mieszkaniowej, zamiany mieszkań traktowane są jako możliwość polepszenia warunków zamieszkiwania znacznej liczby rodzin. Zjawisko to obecnie staje się jednym ze znaczących problemów. Świadczy o tym duża liczba członków spółdzielni mieszka-

¹ Regulamin przyjmowania członków oraz przydziału i zamiany mieszkań. Uchwała Rady Nadzorczej RSM nr 4/19/1983 z dnia 25 października 1983 r., § 25, pkt 2.

niowych ubiegających się o zamianę mieszkań. Zagadnienie zamiany mieszkań nie zna szerszego opracowania naukowego, brak jest nawet diagnozy w tym względzie. Spróbuję więc nieco wypełnić tę lukę charakteryzując instrumenty wewnętrzne, mające wpływ na politykę zamian mieszkań, a również pokazać, jak wygląda realizacja zamiany mieszkań na podstawie badań przeprowadzonych w tym względzie w Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej "Bawełna". Strukturę zasobów mieszkaniowych według kategorii mieszkań, a więc związanej z ich wielkością przedstawia tab. 1.

T a b e l a 1

Struktura zasobów mieszkaniowych w kategorii mieszkań - udział procentowy (stan na dzień 31.12.1983)

Zasoby mieszkaniowe	Udział procentowy w całości zasobów	Kategoria mieszkania					
		M-1	M-2	M-3	M-4	M-5	M-6
Zasoby administracji zleconej	18	1,0	33,0	21,0	35,0	9,0	1,0
Widzew-Wschód	77	2,0	13,0	42,6	38,0	4,0	0,4
Widzew-Północ	5	1,3	11,0	44,2	35,4	5,0	3,1

Z r ó d ł o: Rejestry zasobów osiedli RSM "Bawełna"; Arkusze budynków w osiedlach.

Analizując zawarte w niej dane można zauważyć, iż w budynkach wznoszonych dla RSM "Bawełna" przed 1976 r. (czyli znajdujących się obecnie w administracji zleconej) przeważają lokale typu M-4, które stanowią 35% wszystkich mieszkań, w dalszej kolejności M-2 - 33%, M-3 - 21%, M-5 - 9% oraz M-6 - 1%. A więc uwagę zwraca wysoki udział mieszkań typu M-2. Inna sytuacja występuje w nowych osiedlach: Widzew-Wschód i Widzew-Północ. Charakteryzują się one niskim udziałem mieszkań małych typu M-1 i M-2 do 13%, a najwyższym udziałem mieszkań typu M-3 około 44%, w następnej kolejności mieszkań typu M-4. Mieszkania typu M-5 i M-6 stanowiły w dalszym ciągu mały odsetek. Jak widać, w latach osiemdziesiątych główny nacisk położono na budowę mieszkań o średniej wielkości, zmniejszył się

natomiast udział mieszkań najmniejszych i stosunkowo niewielki wzrost mieszkań największych.

Charakterystykę społeczno-zawodową osób ubiegających się o zamianę mieszkań z uwzględnieniem pożądaney kategorii, przedstawia tab. 2.

T a b e l a 2

Struktura społeczno-zawodowa osób ubiegających się o zamianę w RSM "Bawełna" w latach 1979-1983 (w %)

Grupy osób	Ogółem	Kategoria mieszkań					
		M-1	M-2	M-3	M-4	M-5	M-6
Pracownicy fizyczni	36,5	33,6	25,0	42,8	39,8	26,9	16,6
Pracownicy umysłowi	56,5	10,0	15,0	58,5	57,5	73,1	83,4
Renciści i emeryci	7,0	56,4	60,0	8,7	2,7	-	-

Ź r ó d ł o: Wnioski o zamianę mieszkań złożone w RSM "Bawełna" w latach 1979-1983 przez członków ubiegających się o zamianę mieszkania.

W latach 1979-1983 większość, bo 56,5%, ubiegających się o zamianę mieszkania, to rodziny pracowników umysłowych, udział pracowników fizycznych wynosi 36,5%. Zaledwie 7% stanowią zamiany, których pragną dokonać renciści i emeryci. Pracownicy umysłowi i fizyczni występują głównie o przydziały większych mieszkań typu M-4 i M-5. Renciści i emeryci pragną uzyskać mieszkania mniejsze kategorii M-1 i M-2.

W związku z rosnącym udziałem pracowników fizycznych w ubieganiu się o przydział pierwszego mieszkania (w 1983 r. - 47,6%), wzrostem dochodów i powiększaniem stanu rodzinnego, należy oczekiwać zwiększającego się zainteresowania zamianą mieszkań wśród tej grupy pracowników.

Po jakim czasie użytkowania mieszkań spółdzielczych ich właściciele najczęściej występują o zamianę, przedstawia tab. 3.

Z tab. 3 wynika, że ponad 50% spośród osób ubiegających się o zamianę, dokonuje tego w ciągu pierwszych sześciu lat zamieszka-

T a b e l a 3

Występowanie z wnioskiem o zmianę mieszkania
w porównaniu z okresem zamieszkania w RSM "Bawełna"
w latach 1979-1983 (w%)

Okres zamieszkania w latach	Ogółem	Mieszkania potencjalnie zwalniane				
		M-1	M-2	M-3	M-4	M-5
0-2	25,3	37,5	17,5	32,8	17,9	9,1
2-4	18,5	25,0	22,8	15,8	17,9	18,1
4-6	11,2	25,0	15,7	6,9	10,7	18,2
6-8	9,8	12,5	10,8	5,9	17,9	18,2
powyżej 8	35,1	-	33,2	38,6	35,6	36,3
Mieszkania zgłoszone do zamiany w ciągu 6 lat zamieszkania w stosunku do ogółu zamian w poszczególnych kategoriach	55,1	87,5	56,0	55,4	48,0	45,0
Mieszkania zgłoszone do zamiany w ciągu 6 lat zamieszkania w stosunku do ogółu zgłoszonych zamian we wszystkich kategoriach	55,1	3,4	15,6	27,3	6,3	2,4

Ź r ó d ł o: Wnioski o zmianę mieszkania złożone w RSM w latach 1979-1983 przez członków ubiegających się o zmianę mieszkania.

nia. Tendencja do stosunkowo szybkiego występowania o zmianę mieszkania daje się zauważyć w kategoriach M-1 i M-2. W ciągu sześciu lat od momentu zasiedlenia przyznanego mieszkania, o zmianę wystąpiło 87,5% zamieszkujących w M-1 oraz 56% zamieszkujących w M-2. Świadczy to o wysokim stopniu niedopasowania kategorii tych mieszkań w stosunkowo krótkim okresie.

Wyżej wymieniona tendencja ma w okresie sześciu lat charakter malejący wraz ze wzrostem kategorii mieszkań, np. 48% użytkowników M-5 wystąpiło o zmianę, czyli prawie o połowę mniej niż w przypadku zamieszkałych w mieszkaniach typu M-1. Natomiast najczęściej o zmianę (w okresie sześciu lat) w stosunku do ogólnej ilości wniosków o zmianę, występują użytkownicy mieszkań typu M-3 - 27,3%, oraz M-2 - 15,6%.

Jak układają się relacje między strukturą mieszkań zwalnianych i oczekiwanych przez członków składających wnioski o zmianę, przedstawia tab. 4, 5².

T a b e l a 4

Mieszkania zwalniane i zapotrzebowane przez wszystkie osoby zarejestrowane w rejestrze zamian RSM "Bawełna" w latach 1979-1983

Kategoria mieszkań	Mieszkania zwalniane		Mieszkania zapotrzebowane		Różnica	
	liczba	%	liczba	%	liczba	%
Razem	417	100,0	417	100,0	-	-
M-1	24	5,0	10	2,4	+14	+2,6
M-2	138	33,0	25	6,0	+113	+2,7
M-3	209	50,0	107	25,7	+102	+24,3
M-4	39	9,4	218	52,2	-179	-42,8
M-5	5	1,2	46	11,0	-41	-9,8
M-6	2	0,4	11	2,7	-9	-2,3

(+) Nadmiar mieszkań zwalnianych w stosunku do zapotrzebowanych w danej kategorii, (-) niedobór mieszkań zwalnianych w stosunku do zapotrzebowanych w danej kategorii.

Ź r ó d ł o: Rejestr zamian RSM "Bawełna" lata 1979-1983, wszystkie wnioski z 1979-1983.

Analizując dane zawarte w tab. 4 możemy stwierdzić że większa jest podaż mieszkań typu M-1, M-2, M-3 niż popyt na nie ze strony osób występujących o zmianę. Sytuacje odwrotne występują przy mieszkaniach typu M-4, M-5, M-6. Największy nadmiar mieszkań zwalnianych nad pożądanymi występuje w przypadku lokali kategorii M-2. Podstawowe przesunięcia występują z mieszkań typu M-3; stanowiących 50% mieszkań zwalnianych do mieszkań typu M-4. Największe zapotrzebowanie występuje na mieszkania typu M-4 - 52,2% w stosunku do ogółu zamieniających mieszkania. Jednocześnie następuje w przypadku tego typu mieszkań największa rozpiętość między popytem i poda-

² Dane zawarte w tab. 4 dotyczą wszystkich osób występujących z wnioskiem o zmianę w latach 1979-1983, w tym również tych, które obecnie są członkami innych spółdzielni.

T a b e l a 5

Struktura mieszkań zwalnianych i poszukiwanych
w RSM "Bawełna" w latach 1979-1983

Kategoria mieszkania	Mieszkania zwalniane		Mieszkania zapotrzebowane		Różnica	
	liczba	%	liczba	%	liczba	%
Razem	242	100,0	242	100,0	-	-
M-1	22	9,0	10	4,0	+12	+5
M-2	97	40,0	12	5,0	+85	+35
M-3	102	42,0	56	23,0	+46	+19
M-4	16	7,0	120	50,0	-104	-43
M-5	5	2,0	31	13,0	-26	-11
M-6	-	-	13	5,0	-13	-5

Ź r ó d ł o: Rejestr zamian RSM lata 1979-1983. Wnioski osób będących w 1983 r. członkami RSM.

zą. Znikomy natomiast odsetek zwalnianych mieszkań stanowią mieszkania typu M-5 i M-6. Istnieje jednak znaczne zapotrzebowanie na te mieszkania, co przy ich niewielkiej podaży powoduje duże trudności w dokonaniu zmiany.

Z tab. 5 można również odczytać, jak układają się relacje między popytem i podażą na mieszkania członków, którzy złożyli wniosek o zamianę w latach 1979-1983. Dane te z kolei dotyczą osób, które pozostały po okresie podziału zasobów mieszkaniowych nadal w RSM "Bawełna".

Porównując wielkości zawarte w tab. 4 i 5 można zauważyć, że istniejące w poprzedniej grupie wyników tendencje uległy pogłębieniu. W dalszym ciągu największe jest zapotrzebowanie na mieszkania duże: M-4, M-5, M-6. Stanowi ono łącznie 68% całego zapotrzebowania, wśród zamieniających. Nastąpiło więc powiększenie rozpiętości między popytem i podażą dla wszystkich dużych mieszkań. Szczególnie zjawisko to nasiliło się w przypadku mieszkań typu M-6, gdzie przy ponad dwukrotnym, w stosunku do ogólnej liczby przypadków, wzroście popytu nie wystąpiło po stronie podaży żadne miesz-

kanie. Równocześnie nastąpił wzrost w stosunku do poprzednio omawianej sytuacji (tab. 4) liczby mieszkań typu M-2 do dyspozycji Spółdzielni, przy spadku liczby mieszkań typu M-3. Należy zwrócić uwagę, że zamiany typu M-2 na M-3 i M-4 wykazały tendencję wzrostową.

Analizując dane zawarte w rejestrze zamian oraz we wnioskach o zamianę, można stwierdzić, że główną przyczyną występowania o zamianę jest powiększenie się rodziny (50%) oraz uzyskanie uprawnień do dodatkowej powierzchni (16%). Znaczny odsetek osób stanowią również zamiany mieszkań lokatorskich na własnościowe (15%). Przy tego typu zamianie można otrzymać mieszkanie o jedną kategorię większe³ bez legitymowania się dodatkowymi uprawnieniami.

Omówione do tego momentu problemy dotyczyły analizy wniosków o zamianę, samego jej przebiegu w zakresie kształtowania się przyszłego zapotrzebowania na odpowiednie struktury mieszkań.

Drugą podstawową grupę zagadnień stanowi sam proces realizacji zamiany mieszkań. Przebieg realizacji zamian mieszkań w stosunku do ilości złożonych wniosków w latach 1979-1983 przedstawia tab. 6.

T a b e l a 6

Realizacja zamian w RSM "Bawełna" w latach 1979-1983

Rok	Liczba wniosków o zamianę - stan 31.12.	Liczba zamian zgłoszonych w danym roku	Liczba zamian zrealizowanych w danym roku	Procent zamian zrealizowanych do zgłoszonych $\frac{c}{b} \cdot 100\%$	Procent zamian zrealizowanych do ilości wniosków o zamianę	Okres oczekiwania na zamianę (lata)
	a	b	c			
1979	1184	51	141	276	11,9	4
1980	320	49	47	96	14,6	5
1981	500	35	87	249	17,4	5
1982	1131	48	141	293	12,5	6
1983	1244	59	147	250	11,8	6

Ź r ó d ł o: Rejestr zamiany mieszkań RSM "Bawełna". Sprawozdania RSM "Bawełna" dla Wojewódzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

³ Do 1979 r. można było zamienić mieszkanie na większe o jedną kategorię i w szybszym terminie.

W latach 1979-1983 odsetek realizowanych zamian w stosunku do zgłoszonych w danym roku był o wiele wyższy, z wyjątkiem roku 1980. Pomimo zrealizowania znacznie większej liczby wniosków o zamianę niż wpływających w analogicznym okresie, globalny ich stan na koniec 1983 r. w porównaniu z rokiem 1979 nie uległ zmniejszeniu. Wynika to z faktu zaliczania od 1982 r. do osób zamieniających mieszkanie nie tylko tych, którzy złożyli wniosek o zamianę, ale również użytkowników mieszkań rotacyjnych⁴. Relacja natomiast zamian zrealizowanych w stosunku do ilości wniosków o zamianę ukształtowała się na podobnym poziomie w 1979 i 1983 r. Trudno w badanym okresie uchwycić jednolitą tendencję, wyraźnie jednak widać, iż do roku 1981 notuje się wzrost poziomu badanych realizacji, natomiast w pozostałych latach ich spadek. Realizacja zamian mieszkań stosunkowo najszybciej przebiegała w 1979 r., co było spowodowane w znacznym stopniu przyspieszonym trybem realizacji zamian mieszkań lokatorskich na własnościowe.

Zamiana mieszkań w spółdzielni mieszkaniowej może mieć charakter jedno- lub wielostronny. Z zamianą np. dwustronną mamy do czynienia w przypadku, gdy dwóch członków spółdzielni uzgodniło zamianę mieszkań między sobą i każdy z nich składa w spółdzielni wniosek o zamianę mieszkania ze wskazaniem partnera zamiany. W takiej sytuacji zamiana mieszkania jest sprawą prostą.

Z zamianą jednostronną mamy do czynienia w przypadku, gdy członek spółdzielni złoży wniosek o zamianę mieszkania bez wskazania partnera do zamiany. Zamiana jednostronna może być przez spółdzielnię zrealizowana poprzez zaproponowanie wymiany mieszkań między sobą członkom, którzy złożyli wnioski o zamianę bez wskazania partnera do zamiany lub przydzielenie wolnego mieszkania w budynku eksploatowanym lub nowo wybudowanym.

Nie zawsze jest możliwe przeprowadzenie zamiany mieszkania w spółdzielni, w której członek posiada mieszkanie; dopuszczalna jest wówczas zamiana między spółdzielniami, bądź w drodze zamiany dwustronnej (na zasadzie indywidualnych porozumień), bądź też za pośrednictwem Spółdzielczego Biura Mieszkaniowego.

Jakiego typu zamiany realizowane były w RSM "Bawełna" w latach 1979-1983 ilustruje tab. 7.

⁴ Na sytuację tę wpłynęło również przekazanie zasobów mieszkaniowych innym spółdzielniom.

T a b e l a 7

Rodzaje zamian mieszkań zrealizowane
w latach 1979-1983 w RSM "Bawełna"

Rodzaje zamiany	1979	1980	1981	1982	1983
Jednostronne	100	16	61	85	91
Dwu- i więcej stronne	41	31	26	56	56
Razem	141	47	87	141	147
w tym między spółdzielniami*	25	23	11	22	23

* Zamiany między Spółdzielniami dotyczą ogółu zamian jednostronnych oraz dwustronnych i więcej.

Ź r ó d ł o: Sprawozdanie za okres 1979-1983 RSM dla WSM.

W całym omawianym okresie, zamiany typu jednostronnego stanowiły 63% ogółu zamian, a największy ich udział był w 1979 i 1981 r. i wynosił około 70%. Większy udział zamian w stosunku do ogółu (66%) wystąpił tylko w 1980 r. Zamiany mieszkań między spółdzielniami w stosunku do zamian w samej Spółdzielni wykazują wyraźną tendencję malejącą. Jak wyglądała struktura zrealizowanych zamian z uwzględnieniem kategorii mieszkań, przedstawia tab. 8.

T a b e l a 8

Struktura zrealizowanych zamian mieszkań
w RSM "Bawełna" w okresie 1979-1983

Rok	Liczba dokonanych zamian	Zamiany mieszkań		
		z mniejszych na większe	z większych na mniejsze	na równorzędne
1979	141	130	7	4
1980	47	23	17	7
1981	87	66	13	8
1982	141	107	8	26
1983	147	121	4	22
Razem 1979-1983	563	447	49	67

Ź r ó d ł o: Sprawozdanie RSM dla WSM za okres 1979-1983.

W latach 1979-1983 największy odsetek stanowiły zamiany mieszkań mniejszych na większe - 79%; najsilniej zjawisko to wystąpiło w roku 1979. Zamiany mieszkań większych na mniejsze stanowiły 9,7% a równorzędne - 12%, w całym badanym okresie. Wyraźnie widać, iż od 1981 r. zmniejsza się realizacja zamian mieszkań większych na mniejsze, a wzrasta mniejszych na większe i równorzędnych.

Zamianę mieszkań większych na mniejsze ograniczają straty finansowe, jakie może ponieść zamieniający. Występują one, gdy:

- różnica w zł/m² między wkładem wniesionym przez członka a wkładem zwaloryzowanym jest niewielka,
- w mieszkaniu zwalnianym pozostają urządzenia techniczno-sanitarne o dużym stopniu zniszczenia,
- gdy członek jest obciążony kosztami zużytej podłogi⁵.

Przy zamianie mieszkań w większości przypadków następuje poprawa standardu mieszkania. Członkowie otrzymujący ponownie przydział na nowe mieszkanie ponoszą znaczne wydatki z tytułu: wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych, odnowienia mieszkania i usunięcia uszkodzeń powstałych z winy użytkowników, a także rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu.

W przypadku zamiany mieszkania własnościowego na własnościowe pochodzące z nowej inwestycji, członek spółdzielni obowiązuje zaliczka w wysokości kwoty należnej mu z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu zwalnianego, pomniejszonej o zadłużenie z tytułu nie wniesionej części wkładu. Zaliczka ta nie może być jednak niższa od obowiązującej dla tego lokalu według aktualnych warunków kredytowania.

Przy zamianie mieszkań własnościowych używanych, obowiązuje członek otrzymującego kolejny przydział, zaliczka w wysokości kwoty równowartości prawa do lokalu własnościowego zwróconej poprzedniemu właścicielowi, po potrąceniu mu nie wypłaconej części wkładu. W tym przypadku zaliczka nie może być niższa niż kwota, którą otrzymał członek za zwolnione przez siebie mieszkanie. Zarówno w przypadku zamiany mieszkania własnościowego na tego typu nowe lub używane, członek zwalniający mieszkanie otrzymuje równowartość pra-

⁵ Szersze rozważania w tej kwestii zawarte są w: R. J a j s z c z y k, Nieopłacalne zamiany. Domy Spółdzielcze 1983, nr 19.

wa do lokalu po potrąceniu należności z tytułu nie wniesionej części wkładu budowlanego. Równowartość, o której mowa, ustala się przyjmując za podstawę wkład budowlany uaktualniony wskaźnikiem przeliczeniowym stosowanym do aktualizacji wartości majątku trwałego.

Gdy dokonuje się zamiany mieszkania lokatorskiego na lokatorskie nowe lub używane, członek wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu na mieszkanie lokatorskie pochodzące z nowych inwestycji. Wysokość tego wkładu zależy od wielkości średniego kosztu budowy 1 m² powierzchni użytkowej oraz obowiązujących zasad ustalania wysokości wkładów na nowe mieszkanie.

Przy zamianie mieszkania lokatorskiego na własnościowe z nowej inwestycji, ustala się zaliczkę na wkład budowlany w wysokości wynikającej z aktualnie obowiązujących umów kredytowych, w ramach których było realizowane finansowanie kosztów budowy mieszkania. Oznacza to, że członek dokonujący takiej zamiany musi dokonać dopłaty do uzyskanej za zwrot mieszkania kwoty w takiej wysokości, aby odpowiadała ona aktualnie wymaganej kwocie wkładu na pożądane przez niego mieszkanie własnościowe.

W przypadku zamiany mieszkania lokatorskiego na własnościowe używane, zaliczkę ustala się w wysokości kwoty równowartości prawa zwróconej poprzedniemu użytkownikowi po potrąceniu nie wniesionej części wkładu lub w wysokości wynikającej z aktualnie obowiązujących warunków kredytowania mieszkań własnościowych, w wypadku uzyskania przez spółdzielnię kredytu na zwrot równowartości prawa poprzedniemu użytkownikowi⁶.

⁶ Zasady ustalania wysokości wkładów przy zamianie mieszkań regulują: Uchwała nr 150 Rady Ministrów z dnia 2 marca 1981 r. w sprawie zasad realizacji i finansowania uspołecznionego budownictwa mieszkaniowego dla ludności nierolniczej, Monitor Polski 1981, nr 9, poz. 69; Zarządzenie Ministra Finansów z dnia 28 czerwca 1981 r. w sprawie wysokości stawek ryczałtowych, pierwszej raty i kredytu bankowego udzielonego na spółdzielcze budownictwo mieszkaniowe, Monitor Polski 1981, nr 19, poz. 179; Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1982 r. w sprawie zasad udzielania kredytu bankowego na cele mieszkaniowe, Dziennik Ustaw 1984, nr 1, poz. 4; Uchwała Rady CZSBM nr 2 z dnia 3 marca 1983 r. w sprawie ustalania przez spółdzielnię zasad wnoszenia wkładów i rozliczeń z tego tytułu, Informacje i Komunikaty CZSBM 1983, nr 5, poz. 20.

Spółdzielnie mieszkaniowe nakładają na członków zwalnających mieszkanie lokatorskie obowiązek zapłacenia równowartości za zużycie urządzeń techniczno-sanitarnych zainstalowanych w mieszkaniu. Stopień zużycia oraz wysokość należnego od członka ekwiwalentu ustala administracja spółdzielni w oparciu o normatywne okresy użytkowania urządzeń oraz wartość początkową i robocizną według cen obowiązujących w momencie zwalniania lokalu.

Członek zwalnający lokal ma obowiązek przekazać go w stanie odnowionym lub pokryć koszt odnowienia dokonany przez spółdzielnię. Spółdzielnia może odstąpić od określonych zasad rozliczeń przy zwalnianiu lokalu pod warunkiem, iż członkowie zwalnający i obejmujący złożą pisemne oświadczenie o uregulowaniu tych rozliczeń między sobą.

Z przeprowadzonych badań wynika, że:

- w zasobach RSM "Bawełna" do 1976 r. największy odsetek stanowiły mieszkania typu M-2 i M-4, co sygnalizuje, iż w perspektywie użytkownicy mieszkań M-2 będą potencjalnymi nabywcami mieszkań większych,
- po 1976 r. wyraźnie wzrósł w zasobach Spółdzielni udział mieszkań typu M-3 i M-4 a średnia powierzchnia użytkowa mieszkań wzrosła do $48,5 \text{ m}^2$,
- wzrasta zainteresowanie zamianą mieszkań, mimo iż wiąże się to z coraz większymi kosztami ponoszonymi przez zamieniających,
- główną przyczyną zamian są: powiększenie rodziny, uzyskanie uprawnień do dodatkowej powierzchni,
- mimo że o pierwsze mieszkanie ubiega się więcej osób zatrudnionych na stanowiskach robotniczych, to na zamianę mieszkań oczekuje większy odsetek zatrudnionych na stanowiskach nierobotniczych,
- najczęściej członków Spółdzielni podejmuje decyzję o zamianie mieszkania w okresie sześciu lat, przy czym znaczny odsetek już w pierwszych dwóch latach zamieszkania,
- ilość zamian dwustronnych ma znaczny wpływ na ilość i okres zrealizowanych zamian,
- stosunkowo najwięcej osób skłonnych jest zamienić mieszkanie typu M-3 na M-4, a największe jest zapotrzebowanie na mieszkania typu M-4,

- najmniejszy odsetek zwalnianych mieszkań dotyczy M-5 i M-6,
- poziom realizacji zamian zrealizowanych w stosunku do wniosków o zamianę wykazuje spadek w latach 1982-1983, na co wpływ może mieć nie tylko zwiększająca się liczba wniosków o zamianę, ale również wzrost użytkowników mieszkań z wadami technologicznymi oraz rotacyjnych,
- przeciętny okres oczekiwania na zamianę mieszkania zwiększył się z czterech do sześciu lat, a więc jest dwa razy krótszy od okresu oczekiwania na pierwsze mieszkanie,
- największy odsetek stanowiły zrealizowane zamiany mieszkań mniejszych na większe, zmniejsza się natomiast zamiana mieszkań większych na mniejsze mimo wzrostu opłat za nadmetraż.

Zamiana mieszkań powinna stać się stałym instrumentem systemu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków. W tym celu, konieczne jest zwiększenie roli spółdzielni w przygotowaniu warunków do jak najsprawniejszego przeprowadzania zamiany mieszkań. Jest to problem trudny, gdyż należy godzić interesy członków oczekujących na pierwsze mieszkanie i zamieniających.

