

Jerzy Walewicz\*

ZAGADNIENIA GOSPODARKI SPÓŁDZIELCZYMI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI  
NA PRZYKŁADZIE WOJEWÓDZTWA MIEJSKIEGO ŁÓDZKIEGO

Opracowanie niniejsze jest próbą przedstawienia podstawowych problemów związanych z gospodarowaniem spółdzielczymi zasobami mieszkaniowymi. W pierwszej jego części przedstawione zostaną najważniejsze pojęcia i klasyfikacje dotyczące gospodarki mieszkaniowej, ze szczególnym uwzględnieniem jej spółdzielczej formy. Celem analizy pojęć podstawowych jest jednoznaczne ustalenie ich znaczenia i zakresu, co jest konieczne w związku ze zróżnicowaną i nie dość konsekwentną interpretacją niektórych pojęć zarówno w literaturze przedmiotu - przez poszczególnych autorów, jak i w praktyce gospodarczej spółdzielczości mieszkaniowej. W drugiej i trzeciej części opracowania, na podstawie materiałów statystycznych z lat 1976-1982 przedstawione zostaną wybrane zagadnienia gospodarki zasobami mieszkaniowymi na przykładzie spółdzielczości mieszkaniowej w woj. miejskim łódzkim.

I. Podstawowe pojęcia i klasyfikacje związane  
z gospodarką mieszkaniową i gospodarką zasobami mieszkaniowymi

Pojęcie gospodarki mieszkaniowej zdefiniowane jest przez A. Andrzejewskiego jako: "całokształt działalności administracyjnej, gospodarczej i techniczno-gospodarczej mającej na celu zaspokaja-

---

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

nie mieszkaniowych potrzeb ludności<sup>1</sup>. Do zadań gospodarki mieszkaniowej należą: działalność inwestycyjna, dyspozycja (prądział) mieszkań oraz utrzymanie i konserwacja stanu technicznego budynków<sup>2</sup>. Realizacja podstawowego celu gospodarki mieszkaniowej, określonego w powyższej definicji, następuje więc w trzech podstawowych fazach:

- 1) wznoszenie budynków mieszkalnych i związanych z nimi urządzeń usługowych,
- 2) rozdział mieszkań,
- 3) eksploatacja i utrzymanie zasobów mieszkaniowych<sup>3</sup>.

Pojęciem węższym od gospodarki mieszkaniowej jest gospodarka zasobami mieszkaniowymi. Według A. Andrzejewskiego gospodarka zasobami mieszkaniowymi stanowi drugi - oprócz zagadnień inwestycyjno-budowlanych - podstawowy element składowy gospodarki mieszkaniowej<sup>4</sup>. Zgodnie z tym, wszystkie czynności i działania w ramach gospodarki mieszkaniowej nie związane z działalnością inwestycyjno-budowlaną będą się zaliczać do gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Tak więc zakres tego pojęcia obejmuje dwie grupy problemów. Pierwszą z nich stanowią zagadnienia dotyczące ekonomicznych i ekonomiczno-technicznych aspektów zarządzania i gospodarowania istniejącymi zasobami mieszkaniowymi oraz spraw związanych z utrzymaniem tychże zasobów w należytym stanie technicznym. Drugą grupę problemów stanowią sprawy związane z rozdziałem i użytkowaniem mieszkań, a zwłaszcza sprawy związane z rozdziałem i zamianami mieszkań, ustalaniem wysokości opłat za lokale mieszkalne i użytkowe, sposobem użytkowania tych lokali, zagadnienia dotyczące samorządu mieszkańców itp. Przyjęcie takiego zakresu pojęcia gospodarki zasobami mieszkaniowymi wydaje się najszlachetniejsze i taki właśnie zostanie przyjęty w niniejszym opracowaniu, choć niektórzy autorzy zajmujący się tą problematyką nie uwzględniają większości spraw ujętych w drugiej grupie problemów, tj. spraw związanych z rozdziałem, zamianami i użytkowaniem mie-

<sup>1</sup> A. Andrzejewski, Zarys polityki mieszkaniowej, Warszawa 1969, s. 16.

<sup>2</sup> Por. też: Mała encyklopedia ekonomiczna, Warszawa 1974, s. 585.

<sup>3</sup> R. Jajszczyk, Spółdzielczość mieszkaniowa - nadzieje i możliwości, Warszawa 1981, s. 32.

<sup>4</sup> Andrzejewski, op. cit., s. 265.

szkań<sup>5</sup>. Natomiast jeśli chodzi o pierwszą grupę problemów, to w literaturze wyróżnia się na ogół zgodnie trzy podstawowe zagadnienia, którymi są:

1. Bieżąca eksploatacja zasobów, tj. przyjmowanie do eksploatacji budynków i urządzeń z nimi związanych, sprawowanie nadzoru technicznego nad zasobami, utrzymanie zieleni, czystości i porządku oraz bezpieczeństwa przeciwpożarowego, zapewnienie mieszkańcom możliwości korzystania z usług komunalnych (woda, kanalizacja, ogrzewanie, wywóz śmieci itp.) oraz obsługa administracyjna zasobów;

2. Utrzymanie zasobów w należytym stanie technicznym. Pojęcie to jest różnie interpretowane w literaturze. Najogólniej można stwierdzić, że obejmuje ono naprawy budynków i urządzeń z nimi związanych. W ewidencji i sprawozdawczości dotyczącej gospodarki zasobami mieszkaniowymi do napraw zalicza się zarówno roboty remontowe, jak i roboty konserwacyjne. Zależnie od wysokości nakładów finansowych, wyróżnia się remonty (naprawy) bieżące - jeśli ich koszt nie przekracza 1% wartości budynku w stanie nowym - oraz remonty kapitalne (gruntowne) czyli inaczej naprawy główne, jeśli nakłady wynoszą 1 do 70% wartości odtworzenia budynku. Jeśli nakłady przekraczają 70% tej wartości, mamy już do czynienia z odbudową, nie zaś z naprawą (remontem);

3. Modernizacja zasobów mieszkaniowych, polegająca na doprowadzeniu do standardu uznanego w danym momencie za minimalny tych zasobów, które choć technicznie jeszcze są sprawne, to jednak przestały odpowiadać wymaganiom użytkowników z powodu zużycia ekonomicznego (moralnego)<sup>6</sup>.

Modernizacja obejmuje przede wszystkim: a) wyposażenie budynków i mieszkań w instalacje i urządzenia techniczne, b) zmiany wielkości oraz układu funkcjonalnego mieszkań, c) zmianę sposobu zabudowy i zagospodarowania zespołów mieszkaniowych<sup>7</sup>.

<sup>5</sup> Por. T. L e w a n d o w s k i, Gospodarka domami spółdzielczymi. Podstawowe problemy organizacji, Warszawa 1970, s. 11-12.

<sup>6</sup> R. J a j s z c z y k, Problemy i perspektywy spółdzielczej gospodarki zasobami mieszkaniowymi, Warszawa 1976, s. 9-10.

<sup>7</sup> Uchwała nr 104 Zarządu CZSEM ("Informacje i Komunikaty CZSEM" 1979, nr 1) - również modernizacje zalicza do napraw, co jest sprzeczne z omówioną wyżej klasyfikacją robót z zakresu utrzyma-

W sprawozdawczości statystycznej gospodarki zasobami mieszkaniowymi nakłady na modernizację rozpatrywane są łącznie z nakładami na naprawy, jako jeden z elementów utrzymania stanu technicznego zasobów; tak więc nakłady na utrzymanie stanu technicznego obejmują zarówno nakłady na konserwację i remonty, jak i na modernizację zasobów.

Zależnie od formy własności zasobów mieszkaniowych, możemy mówić o uspołecznionej i prywatnej gospodarce zasobami, zaś w ramach gospodarki uspołecznionej - o gospodarce państwowej i spółdzielczej. Przedmiotem niniejszego opracowania jest spółdzielcza gospodarka zasobami, która ma zarówno cechy wspólne z gospodarką państwową, jak i własne cechy specyficzne odróżniające ją od gospodarki państwowej. Do cech wspólnych należą:

- społeczna, nie obliczona na zysk forma zarządzania zasobami mieszkaniowymi,
- prowadzenie możliwie najbardziej racjonalnej eksploatacji zasobów,
- utrzymywanie obiektów w prawidłowym stanie technicznym w miarę finansowych i materialnych możliwości.

Różnice istnieją natomiast w formie przydziału mieszkań. Jeżeli chodzi o zasoby zarządzane przez państwowe przedsiębiorstwa gospodarki mieszkaniowej, to o przydziale decydują uprawnione organy państwowe, natomiast o przydziale mieszkania spółdzielczego decyduje dana spółdzielnia zgodnie z regulaminem uchwalonym przez walne zgromadzenie jej członków. Różnice dotyczą między innymi również zasad finansowania państwowej i spółdzielczej gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz charakteru prawa użytkowników do lokalu mieszkalnego<sup>8</sup>.

Autorzy zajmujący się problematyką gospodarki zasobami mieszkaniowymi wyodrębniają z niej dwa podstawowe elementy, a mianowicie działalność podstawową (zwaną też czasem eksploatacją podstawową lub po prostu eksploatacją zasobów mieszkaniowych) oraz działalność pomocniczą, do której zalicza się przede wszystkim tzw. "usługi gospodarcze", a więc działalność związaną z dostawą

nia stanu technicznego, stosowaną w sprawozdawczości statystycznej gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

<sup>8</sup> Por. też: Ustawa z 16 IX 1982 - Prawo spółdzielcze, Dział IV - Spółdzielnie mieszkaniowe, DzU 1982, nr 30, s. 552-557.

energii cieplnej do celów ogrzewczych, dostawą ciepłej wody do mieszkań oraz z eksploatacją dźwigów osobowych w budynkach wysokich<sup>9</sup>.

W ewidencji i sprawozdawczości gospodarki zasobami mieszkaniowymi stosuje się również określenie "podstawowa działalność eksploatacyjna", którego zakres obejmuje zarówno tzw. działalność podstawową, jak i wspomniane wyżej usługi gospodarcze zaliczane do działalności pomocniczej. Tak więc dwa pozornie zbliżone pojęcia, tj. "podstawowa działalność eksploatacyjna" i "działalność podstawowa" ("eksploatacja podstawowa") mają zupełnie inne znaczenia. Dlatego też w tym opracowaniu zrezygnujemy ze stosowania terminów "działalność podstawowa" oraz "eksploatacja podstawowa", przyjmując zgodnie z praktyką stosowaną w spółdzielczości mieszkaniowej, że całość problematyki gospodarki mieszkaniowej obejmuje:

- 1) eksploatację zasobów mieszkaniowych;
- 2) działalność pomocniczą: a) dostawy energii ciepłej do celów ogrzewczych, b) dostawy ciepłej wody, c) eksploatację dźwigów osobowych.

W analizie i ocenie wyników gospodarki zasobami mieszkaniowymi zagadnieniem o pierwszorzędym znaczeniu jest analiza kosztów tej gospodarki. Dla uchwycenia zmian struktury kosztów oraz tempa zmian poszczególnych ich składników szczególnie przydatne jest badanie kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych w układzie kalkulacyjnym. Wyróżnia się tu następujące składniki kosztów: płace i narzuty na płace, koszty materiałów, przedmiotów nietrawialych i energii, koszty wody i kanalizacji, koszty wywozu śmieci, pozostałe koszty, a także wyodrębnione w osobne pozycje: koszty remontów, konserwacji i amortyzacji, narzut kosztów zarządu oraz odpisy na fundusze specjalne i scentralizowane. Poza tymi składnikami kosztów eksploatacji zasobów, dla uchwycenia całości kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, należy jeszcze uwzględnić koszty wymienionych wyżej trzech dziedzin działalności pomocniczej. Ujęta w ten sposób klasyfikacja kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, pokrywa się ze stosowaną w praktyce przez spółdzielczość mieszkaniową<sup>10</sup>.

<sup>9</sup> Por. Andrzejewski, op. cit., s. 272.

<sup>10</sup> Sprawozdanie z działalności Wojewódzkiej Spółdzielni Mie-

Kształtowanie się kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi uzależnione jest od szeregu różnorodnych czynników, które można podzielić na dwie grupy, tj. na czynniki podstawowe i pośrednie. Do czynników podstawowych należy zaliczyć:

- koszty inwestycji, od których bezpośrednio zależą koszty utworzenia (wielkość odpisów amortyzacyjnych),
- technologia i architektura budynków (rodzaje zastosowanych materiałów, jakość wykonawstwa, wysokość budynku, kształt rzutu poziomego budynku - jego długość i szerokość itp.),
- rozwiązania w zakresie infrastruktury osiedli i wyposażenie budynków w urządzenia techniczne (instalacje wodno-kanalizacyjne, dźwigi itp.).
- rodzaj i źródło ogrzewania mieszkań i lokali niemieszkalnych.

Natomiast wśród czynników pośrednich, lecz równie ważnych, gdyż także w istotny sposób wpływających na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, można wymienić:

- wiek techniczny budynków i urządzeń z nimi związanych,
- ceny materiałów niezbędnych w eksploatacji zasobów mieszkaniowych,
- ceny za usługi komunalne,
- ogólne warunki placowe (poziom plac pracowników spółdzielni),
- strukturę mieszkań, intensywność ich zaludnienia i kulturę ich użytkowania,
- wielkość spółdzielni, wielkość i układ przestrzenny osiedli i organizację zarządzania zasobami mieszkaniowymi.

Wymieniono tu tylko najważniejsze czynniki kształtujące wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Jeśli chodzi o pozostałe czynniki, to można wymienić na przykład zasady rozliczania kosztów zarządu spółdzielni pomiędzy różne rodzaje jej działalności oraz zakres prowadzonej w spółdzielni działalności społeczno-wychowawczej, który będzie określał konieczność zgromadzenia funduszy na ten cel w odpowiedniej wysokości<sup>11</sup>. Duża liczba czynników i zmienność ich oddziaływania utrudniają lub

szkaniowej i zrzeszonych spółdzielni w latach 1981-1982, Łódź 1983, s. 5 i tab. 6.

<sup>11</sup> Por. też: A. B o r o w i c z, B. M i k o ł a j c z y k, Znaczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dla oceny

wręcz uniemożliwiają teoretyczne określenie wielkości jednostkowych nakładów niezbędnych dla zapewnienia właściwej gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Wynika to z faktu, że wymienione wyżej różnorodne czynniki są przeważnie niezależne od zarządcy zasobów mieszkaniowych oraz działają z różnym nasileniem w poszczególnych miastach, osiedlach i budynekach.

## II. Stan zasobów mieszkaniowych oraz przydziały i zamiany mieszkań spółdzielczych w województwie miejskim łódzkim w latach 1976-1982

Omawianie zagadnień związanych z gospodarką spółdzielczymi zasobami mieszkaniowymi w woj. miejskim łódzkim rozpoczniemy od ogólnej charakterystyki tych zasobów w świetle danych liczbowych przedstawionych w tab. 1.

Jak wynika z tych danych, w końcu 1982 r. zasoby spółdzielcze w woj. miejskim łódzkim obejmowały około 140 tys. mieszkań, z tego 84,3% mieszkań należało do spółdzielni łódzkich (łącznie około 118 tys. mieszkań). Do pięciu spółdzielni działających w pozostałych miastach województwa należało około 22 tys. mieszkań czyli 15,7% ogólnej ich liczby. Niemal równe 100 tys. mieszkań stanowiło własność sześciu największych spółdzielni. Wszystkie one działają na terenie Łodzi, łączne ich zasoby obejmują 71,2% ogólnej liczby mieszkań a każda z nich posiada ponad 10 tys. mieszkań. Wśród spółdzielni pozałódzkich, tylko dwie największe tj. Pabianicka SM i Zgierska SM posiadają ponad 5 tys. mieszkań. Podobnie do liczby mieszkań, układają się proporcje między powierzchnią użytkową zasobów. Średnio 4,41% całkowitej powierzchni użytkowej spółdzielczych zasobów mieszkaniowych zajmuje powierzchnia lokali niemieszkalnych; odsetek ten jest jednak znacznie zróżnicowany w poszczególnych spółdzielniach, wahając się przeważnie w granicach od 2,5 do 7,0%. Warto dodać, że spółdzielcze zasoby mieszkaniowe obejmowały w końcu 1982 r. ok. 38,0% ogólnej liczby mieszkań w miastach województwa oraz ok. 39,7% ich

Zasoby mieszkaniowe w spółdzielniach budownictwa  
31 XII

Lp.	Spółdzielnia	Mieszkania	Izby
1	RSM "Polesie"	25 787	84 841
2	RSM "Bawełna"	17 185	55 160
3	RSM "Lokator"	15 826	52 745
4	RMSM "Osiedle Młodych"	12 350	39 376
5	SM "Teofilów"	15 151	44 997
6	SM "Zarzew"	13 722	43 801
	Razem poz. 1-6	100 021	320 920
7	Łódzka Spółdz. Mieszk.	7 486	23 650
8	SM "Chojny"	4 222	13 449
9	SM "Czerwony Rynek"	2 379	7 879
10	SM "Ogniwo"	3 816	12 680
11	Pozostałe spółdzielnie łódzkie	472	1 530
	Razem poz. 7-11	18 375	59 188
12	Pabianicka SM	9 326	29 095
13	Zgierska SM	7 029	22 641
14	Aleksandrowska SM	2 296	6 881
15	Ozorkowska SM	2 087	6 395
16	Konstantynowska SM	1 398	4 552
	Razem poz. 12-16	22 138	69 654
	Razem poz. 1-16	140 534	449 672

Ź r ó d ł o: dane uzyskane w Wojewódzkiej Spółdzielni Miesz

Tabela 1

mieszkaniowego w woj. miejskim łódzkim  
1982 r.

Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup> lokali		
mieszkalnych	niemieszkalnych	ogółem
1 186 475	31 543	1 218 018
829 052	25 017	854 069
768 845	36 038	804 883
559 649	38 425	597 074
613 048	42 339	655 387
568 353	38 837	607 190
4 525 422	212 199	4 737 621
342 081	25 105	367 186
219 588	1 347	220 935
108 366	4 893	113 259
183 098	4 456	187 554
29 680	2 826	32 506
882 813	38 627	921 440
426 683	19 266	445 949
323 864	16 959	340 823
98 034	5 384	103 418
91 323	2 357	93 680
63 899	729	64 628
1 003 803	44 695	1 048 498
6 412 038	295 522	6 707 560

kaniowej w Łodzi; opracowanie własne.



powierzchni użytkowej<sup>12</sup>. Odpowiednie dane dla całej Polski (obejmujące też tylko zasoby miejskie) wynoszą: 32,3% liczby mieszkańców oraz 30,6% powierzchni użytkowej, a więc są dużo niższe niż w woj. miejskim łódzkim<sup>13</sup>.

Z danych zawartych w tab. 1 wynika, że 1 mieszkanie w zasobach spółdzielczych województwa posiada przeciętnie 3,20 izby, średnia powierzchnia 1 izby wynosi 14,3 m<sup>2</sup>, zaś średnia powierzchnia użytkowa 1 mieszkania wynosi 45,6 m<sup>2</sup>. Analogiczne dane dla całości zasobów w miastach województwa wynoszą: 2,76 izby na 1 mieszkanie, 15,8 m<sup>2</sup> p. u. na 1 izbę oraz 43,6 m<sup>2</sup> p. u. na 1 mieszkanie. Dane te warto porównać ze wskaźnikami dotyczącymi zasobów mieszkaniowych w miastach całego kraju. Dla zasobów spółdzielczych wynoszą one: 3,24 izby na 1 mieszkanie, 14,5 m<sup>2</sup> p. u. na 1 izbę oraz 46,8 m<sup>2</sup> p. u. na 1 mieszkanie, natomiast dla całości miejskich zasobów mieszkaniowych w kraju: 3,14 izb na 1 mieszkanie, 16,1 m<sup>2</sup> p. u. na 1 izbę oraz 50,5 m<sup>2</sup> p. u. na 1 mieszkanie<sup>14</sup>. Tak więc mieszkania spółdzielcze w woj. miejskim łódzkim, choć średnio biorąc są większe od mieszkań niespółdzielczych w miastach województwa, to jednak są wyraźnie mniejsze niż przeciętne mieszkanie w polskim mieście. Można sądzić, iż jest to przede wszystkim rezultatem budowania bardzo małych mieszkań w Łodzi w latach sześćdziesiątych i na początku lat siedemdziesiątych. Uwagę zwraca również wyraźnie niższa średnia powierzchnia 1 izby w mieszkaniach spółdzielczych niż w całości miejskich zasobów mieszkaniowych, zarówno w skali województwa jak i całego kraju. Jedynie wskaźniki ilości izb w mieszkaniu przedstawiają się korzystniej dla mieszkań spółdzielczych, zwłaszcza w woj. miejskim łódzkim. Uwagę zwraca jednak niska wartość tego wskaźnika oraz wskaźnika przeciętnej powierzchni 1 mieszkania dla całości zasobów woj. miejskiego łódzkiego, przy dość wysokiej przeciętnej wielkości izby. Wynika to m. in. ze stosunkowo dużego udziału mieszkań 1-izbowych (i w pewnym stopniu też 2-izbowych) w ca-

<sup>12</sup> Obliczono na podstawie danych z Rocznika statystycznego województwa miejskiego łódzkiego 1983, tab. 181.

<sup>13</sup> Obliczono na podstawie danych z Rocznika statystycznego 1983, GUS, tab. 613 i 620.

<sup>14</sup> Rocznik statystyczny województwa miejskiego łódzkiego 1983, tab. 181; Rocznik statystyczny 1983, GUS, tab. 610 i 620 oraz obliczenia własne.

łości zasobów mieszkaniowych tzw. "starego budownictwa", głównie w m. Łodzi.

Spółdzielcze zasoby mieszkaniowe wzrastały szybko, począwszy od końca lat pięćdziesiątych aż do końca lat siedemdziesiątych. W województwie miejskim łódzkim (utworzonym w 1975 r.) obejmowały one w 1976 r. powierzchnię użytkową wynoszącą 4281 tys. m<sup>2</sup>, do roku 1980 powiększyły się do 6129 tys. m<sup>2</sup> p. u., zaś w końcu roku 1982 wynosiły 6708 tys. m<sup>2</sup> p. u. Tak więc w porównaniu z rokiem 1976 zasoby w roku 1980 były większe o 43,1%, zaś w roku 1982 o 56,7%<sup>15</sup>. Wyraźne zwolnienie tempa wzrostu zasobów mieszkaniowych w ostatnich latach jest wynikiem znacznego ograniczenia działalności inwestycyjnej w związku z bardzo trudną sytuacją gospodarczą kraju. Jednym z rezultatów ograniczenia rozmiarów inwestowania jest zmniejszenie liczby mieszkań oddawanych corocznie do użytku. Tak np. wskaźnik liczby mieszkań oddanych do użytku w przeliczeniu na 1000 mieszkańców wynosił w woj. miejskim łódzkim w 1975 r. 11,3 i utrzymał się na dość wysokim poziomie (10,4-10,3) do lat 1978-1979, ale już w roku 1980 zmalał do 5,9, a w roku 1982 nawet do 5,2<sup>16</sup>. Podobny charakter miały zmiany tego wskaźnika w skali całego kraju. Wzrastał on w latach siedemdziesiątych aż do wartości maksymalnej - 8,1 mieszkań na 1000 mieszkańców w 1978 r., po czym zmalał do 7,9 w roku 1979, do 6,1 w roku 1980 oraz 5,1 w roku 1982<sup>17</sup>.

Tak poważne osłabienie tempa budownictwa mieszkaniowego siłą rzeczy spowodowało znaczne zmniejszenie liczby mieszkań, jaką mogły przydzielić swym członkom spółdzielnie mieszkaniowe. Dane na ten temat zawiera tab. 2.

Dane zawarte w tej tabeli wskazują, że najwięcej przydziałów mieszkań spółdzielczych na terenie woj. miejskiego łódzkiego dokonano w roku 1977. Również w roku 1978 liczba przydziałów utrzymała się na wysokim poziomie - ponad 10 tys. mieszkań. Ale już w roku 1979 dały o sobie znać skutki narastających trudności gospodarczych, pogłębione w budownictwie stratami, jakie przyniosła

<sup>15</sup> Obliczono na podstawie: Sprawozdanie z działalności WSM... tab. 6.

<sup>16</sup> Rocznik statystyczny województwa miejskiego łódzkiego 1983, tab. I.

<sup>17</sup> Rocznik statystyczny 1983, GUS, tab. II.

T a b e l a 2

Przydziały mieszkań spółdzielczych w woj. miejskim łódzkim w latach 1976-1982

Wyszczególnienie	Liczba przydziałów w poszczególnych latach						
	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982
Ogółem mieszkania	10 109	10 671	10 401	7 573	6 615	6 574	6 183
m. Łódź	8 463	8 962	8 811	6 151	5 159	4 949	4 884
pozostałe miasta	1 646	1 709	1 590	1 422	1 456	1 625	1 299
Struktura przydziałów w %							
m. Łódź	83,7	84,0	84,7	81,2	78,0	75,3	79,0
pozostałe miasta	16,3	16,0	15,3	18,8	22,0	24,7	21,0
Dla członków oczekujących w spółdzielniach w ramach powszechnej rejestracji:							
liczba przydzielonych mieszkań	5 748	6 519	6 090	3 911	3 549	4 477	5 636
w % ogólnej liczby przydziałów	57,2	61,1	58,6	51,6	53,7	68,1	91,2
Dla terenowych organów administracji państwowej, zakładów pracy i pozostałych dysponentów							
liczba przydzielonych mieszkań	4 325	4 152	4 311	3 662	3 066	2 060	545
w % ogólnej liczby przydziałów	42,8	38,9	41,4	48,4	46,3	31,9	8,8

Ź r ó d ł o: materiały statystyczne Wojewódzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łodzi; opracowanie własne.

wyjątkowo ciężka zima na przełomie lat 1978/1979. W roku 1979 liczba przydzielonych mieszkań była już mniejsza aż o 29,0% w porównaniu z najkorzystniejszym rokiem 1977, zaś w następnych latach nadal systematycznie malała, aby w roku 1982 osiągnąć poziom zaledwie 57,9% w stosunku do roku 1977. Bardzo istotne zmiany zaszły również w strukturze dokonywanych przydziałów. Charakterystycznym zjawiskiem był tu w latach siedemdziesiątych bardzo wysoki udział przydziałów dla osób skierowanych do spółdzielni przez zakłady pracy, terenowe organy administracji państwowej i innych dysponentów. Udział ten w niektórych latach (1979-1980) sięgał blisko połowy ogólnej puli rozdzielanych mieszkań. Dopiero druga połowa tej puli przeznaczona była do podziału pomiędzy członków oczekujących w spółdzielniach w ramach powszechnej rejestracji. Sytuacja taka znacznie oddalała w czasie moment uzyskania mieszkania przez tę grupę członków spółdzielni, powodując ich uzasadnione niezadowolenie. Począwszy od roku 1981 sytuacja ta ulega zasadniczej zmianie i już w roku 1982 ponad 91% rozdzielonych mieszkań uzyskali członkowie spółdzielni oczekujący w ramach powszechnej rejestracji. Zmniejszono też radykalnie liczbę mieszkań sprzedawanych za pośrednictwem Biura Handlu Zagranicznego "Locum". O ile w roku 1981 wynosiła ona jeszcze 37, to w roku 1982 zmalała do 2 mieszkań<sup>18</sup>.

Z problemem przydziałów mieszkań wiąże się problem liczebności i struktury członków i kandydatów spółdzielni oczekujących na mieszkania. Dane na ten temat przedstawione są w tab. 3.

Liczby zawarte w tej tabeli wskazują na ogromne znaczenie, jakie w woj. miejskim łódzkim ma problem mieszkaniowy. Według stanu na 31 XII 1982 r. blisko 128 tys. osób ze zgromadzonymi wkładami mieszkaniowymi oczekiwało na mieszkania. Jest to 11,2% ludności (nie licząc rodzin osób oczekujących) województwa liczącego ok. 1142 tys. mieszkańców<sup>19</sup>. Uwzględniając rodziny osób oczekujących, można w przybliżeniu określić, że chodzi tu o mieszkania spółdzielcze, w których ma zamieszkać od 300 do 400 tys. osób, czyli od  $\frac{1}{4}$  do  $\frac{1}{3}$  obecnej liczby mieszkańców województwa. Warto dodać, że z liczby 127 941 osób oczekujących na mieszkanie

<sup>18</sup> Sprawozdanie z działalności WSM..., tab. 8.

<sup>19</sup> Rocznik statystyczny województwa miejskiego łódzkiego 1983, tab. I.

Tabela 3

Oczekujący członkowie spółdzielni i kandydaci ze zgromadzonymi wkładami mieszkaniowymi  
w woj. miejskim łódzkim (stan na dzień 31 XII 1982 r.)

Wyszczególnienie	Liczba oczekujących na mieszkanie spółdzielcze			Członkowie, którzy złożyli nowe wnioski o przydział mieszkania								
	ogółem	kandydaci	członkowie	ogółem	przyjęci w poczet członków w latach							
					przed 1976	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982
Ogółem	127 941	111 603	16 338	15 765	14 001	385	305	356	198	199	135	185
Łódź	108 557	95 663	12 914	12 416	11 001	331	233	217	171	191	113	163
Pozostałe miasta	19 384	15 940	3 424	3 350	3 000	54	72	139	27	8	22	22
Aleksandrów	2 278	1 881	397	390	349	2	2	3	3	4	18	9
Konstantynów	1 375	1 118	187	186	178	4	-	-	-	-	-	4
Ozorków	1 655	1 422	243	243	194	9	15	11	7	-	-	-
Pabianice	8 245	6 305	1 940	1 888	1 816	27	8	11	9	1	4	12
Zgierz, Główno i Stryków (łącznie)	5 801	5 143	657	643	463	12	47	114	8	3	-	1

Źródło: jak w tab. 2.

Tabela 4

Wskaźnik czasu realizacji zapotrzebowania na mieszkanie spółdzielcze  
w woj. miejskim łódzkim

Wyszczególnienie	Łączna liczba członków oczekujących i kandydatów ze zgromadzonymi wkładami mieszkaniowymi (stan na dzień 31 XII 1982 r.)	Liczba mieszkań przydzielonych			Wskaźnik czasu realizacji zapotrzebowania w latach (kol. 2 / kol. 5)
		1981	1982	średnio rocznie	
1	2	3	4	5	6
Ogółem woj. miejskie łódzkie	127 941	6 574	6 183	6 379	20,1
Łódź	108 577	4 949	4 884	4 917	22,1
Pozostałe miasta	19 364	1 625	1 299	1 462	13,2
w tym:					
Pabianice	8 245	658	241	450	18,3
Zgierz, Głowno i Stryków (łącznie)	5 801	656	467	562	10,3

Źródło: jak w tab. 1.

tylko 12,8% stanowią osoby przyjęte już w poczet członków spółdzielni, natomiast aż 87,2% to kandydaci, którzy zgromadzili już wkłady mieszkaniowe. Spośród członków, którzy złożyli nowe wnioski o przydział mieszkania, aż 88,8% to osoby przyjęte w poczet członków przed rokiem 1976, a więc ponad 7 lat temu. Spośród wszystkich osób oczekujących na przydział mieszkania 84,8% przypada na Łódź, zaś 15,2% na pozostałe miasta województwa; tak więc proporcje są tu podobne jak w odniesieniu do wielkości zasobów mieszkaniowych oraz liczby mieszkań przydzielonych członkom spółdzielni.

Na podstawie danych dotyczących liczby osób oczekujących na mieszkanie (członków spółdzielni oraz kandydatów ze zgromadzonymi wkładami mieszkaniowymi) oraz przy założeniu określonej liczby przydziałów mieszkań spółdzielczych dokonywanych w ciągu 1 roku można obliczyć wskaźnik, który w przybliżeniu określałby czas niezbędny na pełne pokrycie aktualnego zapotrzebowania na mieszkania spółdzielcze. Wyniki przeprowadzonych obliczeń zawiera tab. 4.

Obliczenia przeprowadzono przyjmując następujące założenia:

- uwzględnia się tylko obecne potrzeby mieszkaniowe (tj. według stanu na 31 XII 1982);
- do czasu pełnego zaspokojenia tych potrzeb, 100% przydziałów mieszkań będzie dotyczyć aktualnie oczekujących członków i kandydatów ze zgromadzonymi wkładami mieszkaniowymi;
- do obliczeń przyjęto średnioroczną liczbę przydzielonych mieszkań z roku 1981 i 1982.

Obliczony wskaźnik jest odzwierciedleniem nie tyle czasu oczekiwania na mieszkanie, co okresu czasu potrzebnego na pełne pokrycie całości zapotrzebowania na mieszkania spółdzielcze (według jego stanu na 31 XII 1982 r.), o ile liczba przydzielanych rocznie mieszkań nie uległaby zmianom. Średni czas oczekiwania na mieszkanie wyniósłby w przybliżeniu połowę tego okresu czasu powiększoną o średni okres czasu jaki upłynął od chwili zgromadzenia wkładu mieszkaniowego do dnia 31 XII 1982 r. Tymi ostatnimi danymi niestety nie dysponujemy.

Jak widać z wyników obliczeń zawartych w tab. 4, przy wielkości przydziałów mieszkań, a więc i rozmiarach budownictwa z lat 1981-1982, realizacja obecnego zapotrzebowania na mieszkania spółdzielcze trwałaby ok. 20 lat. Wskaźnik ten wyższy jest dla

Łodzi i wynosi ok. 22 lat, natomiast dla pozostałych miast województwa wynosi średnio 13,2 lat. Przeprowadzono również dodatkowe obliczenia, zmieniając założenia dotyczące liczby przydzielanych w ciągu roku mieszkań. Przy założeniu, że po roku 1982 liczba mieszkań przydzielanych średniorocznie przez spółdzielnie będzie taka jak w roku 1977, kiedy to była najwyższa, czas realizacji obecnych potrzeb uległby zasadniczemu skróceniu i wynosiłby ogółem dla województwa 12,0 lat, w tym dla Łodzi 12,1 lat, zaś dla pozostałych miast województwa 11,3 lat. Podobne wyniki uzyskano, przyjmując założenie, że liczba przydzielanych mieszkań spółdzielczych a więc i rozmiary budownictwa mieszkaniowego, będą w woj. miejskim łódzkim wzrastać co roku o 10% w stosunku do roku poprzedniego. W tym przypadku liczby przydzielanych mieszkań wynosiłyby w przybliżeniu: 6800 w roku 1983, 7480 w roku 1984 oraz 8225 w roku 1985. W roku 1988 wielkość budownictwa mieszkaniowego musiałaby już przekroczyć najwyższy dotąd poziom z roku 1977, tak aby liczba przydziałów wynosiła około 10 950. Po następnych 5 latach, tj. w roku 1993, liczba przydzielanych mieszkań musiałaby ulec niemal potrojeniu w stosunku do roku 1982 i wynieść około 17 650 mieszkań. W tym przypadku łączna liczba przydziałów z lat 1983-1993 wyniosłaby około 126 tys., a w pierwszych miesiącach roku 1994 przekroczyłaby granicę 128 tys. mieszkań. Wydaje się, że taki wariant, choć dość optymistyczny, mógłby okazać się realny pod warunkiem skoncentrowania maksymalnego wysiłku na zapewnieniu systematycznego wzrostu rozmiarów budownictwa mieszkaniowego. Przytoczone tu liczby należy oczywiście traktować jako orientacyjne, charakteryzujące wielkość i tempo zmian koniecznych dla rozwiązania problemu mieszkaniowego.

Jedną z ważnych form zaspokajania potrzeb mieszkaniowych jest zamiana mieszkań. Dane na temat zamian mieszkań spółdzielczych w woj. miejskim łódzkim, przedstawia tab. 5.

Dane te potwierdzają istotną rolę, jaką spełniają zamiany mieszkań, zwłaszcza jeśli chodzi o poprawę dotychczasowych warunków mieszkaniowych, bowiem średnio aż ok. 80% wszystkich zamian stanowią zamiany mieszkań mniejszych na większe. Stosunkowo mało osób zgłasza potrzebę zamiany mieszkania większego na mniejsze, zaś kilkanaście procent stanowią zamiany mieszkań równorzędnych, związane zwykle z potrzebą zmiany rejonu zamieszkania. Należy też zwrócić uwagę na bardzo duży wzrost liczby zamian



w roku 1982 (o ponad 60% w stosunku do średniej liczby zamian z lat 1976-1981).

T a b e l a 5

Zamiany mieszkań spółdzielczych w woj. miejskim łódzkim  
w latach 1976-1982

Zamiany mieszkań	1976-1980			1981		1982	
	ogółem	średnio rocznie		liczba miesz- kań	w %	liczba miesz- kań	w %
		liczba miesz- kań	w %				
Ogółem	3 484	697	100,0	609	100,0	1 099	100,0
Z mniejszych na większe	2 798	560	80,3	403	66,2	861	78,3
Z większych na mniejsze	231	46	6,6	95	15,6	92	8,4
Na równorzęd- ne	455	91	13,1	111	18,2	146	13,3

Ź r ó d ł o: jak w tab. 1.

Porównując dane zawarte w tab. 5 z liczbami dotyczącymi przydziałów mieszkań (tab. 2), można stwierdzić, że w roku 1982 w przybliżeniu na każde 6 przydziałów mieszkań przypadała 1 zamiana, podczas gdy w latach 1976-1981 proporcja ta wynosiła około 13 : 1. Można więc w związku z tym mówić o znaczącym wzroście roli zamian mieszkań w rozwiązywaniu problemów mieszkaniowych.

III. Problematyka ekonomiczna  
w działalności eksploatacyjnej spółdzielni mieszkaniowych  
w województwie miejskim łódzkim w latach 1976-1982

Najbardziej ogólną charakterystykę wyników osiągniętych przez spółdzielnie mieszkaniowe w tej dziedzinie działalności można uzyskać, analizując rozliczenie podstawowej działalności eksploatacyjnej przedstawione w tab. 6, obejmujące łącznie eksploatację zasobów i działalność pomocniczą.

Z rozliczenia zawartego w tab. 6 wynika, że w latach 1976-1982 koszty własne sprzedanych usług w skali całej spółdzielczości mieszkaniowej województwa wzrosły ok. 5-krotnie zaś w latach 1980-1982 blisko 3-krotnie. W związku z tym, że dochody spółdzielni wzrastały nieco wolniej od kosztów, saldo omawianego rozliczenia dla większości spółdzielni już w roku 1976 było ujemne. Sytuacja ta pogłębiła się w roku 1980 (spośród dużych spółdzielni tylko RSM "Bawełna" uzyskała wynik dodatni) i dopiero w roku 1982 większość spółdzielni (w tym 6 największych spółdzielni łódzkich) uzyskała nadwyżkę dochodów nad poniesionymi kosztami. Było to możliwe dzięki uzyskiwaniu przez spółdzielczość mieszkaniową począwszy od 1981 r. wysokich dotacji z budżetu państwa. Pokryły one w roku 1981 średnio 19,3% kosztów, zaś w roku 1982 aż 52,5% kosztów własnych podstawowej działalności eksploatacyjnej spółdzielni mieszkaniowych woj. miejskiego łódzkiego. Spółdzielnie przestały więc być jednostkami samowystarczalnymi pod względem finansowym, lecz dotacje pozwoliły większości z nich uzyskać dodatnie saldo rozliczenia podstawowej działalności eksploatacyjnej przy umiarkowanym wzroście stawek czynszowych pobieranych od członków spółdzielni.

Bardzo szybki wzrost kosztów własnych działalności eksploatacyjnej spółdzielni wyprzedzał znacznie wolniejszy wzrost wielkości spółdzielczych zasobów mieszkaniowych, czego rezultatem był między innymi wzrost jednostkowych kosztów gospodarki zasobami, który ilustrują dane przedstawione w tab. 7.

Dane te przedstawiają wskaźniki obliczone osobno dla eksploatacji zasobów mieszkaniowych i osobno dla poszczególnych dziedzin działalności pomocniczej. Wynika z nich, że jednostkowy wskaźnik kosztów eksploatacji zasobów wzrósł blisko 3-krotnie, zaś tylko w ciągu 1982 r. prawie 2-krotnie. Wskaźniki dotyczące jednostkowych kosztów centralnego ogrzewania i dostaw ciepłej wody wzrosły w latach 1976-1982 3-3,5-krotnie, przy czym cały ten wzrost przypada na rok 1982. Nieco mniejszy, bo 2,5-krotny wzrost wykazał wskaźnik kosztu eksploatacji dźwigów (w ciągu roku 1982 wzrósł on około 80% w stosunku do roku 1981). Dane zawarte w tab. 7 pozwalają też stwierdzić, że centralne ogrzewanie przy wykorzystaniu małych, lokalnych kotłowni stanowiących własność spółdzielni jest średnio o ok. 1/3 (35,3%) droższe w stosunku do jednostkowych kosztów ogrzewania z kotłowni obcych

Rozliczenie podstawowej działalności eksploatacyjnej  
miejskim Łódzkiem w latach

Spółdzielnie	Dochody ogółem			
	1976	1980	1982	
			ogółem	w tym do- tacje bu- dżetowe
RSM "Polesie"	84 305	143 367	452 257	245 865
RSM "Bawełna"	79 397	117 010	309 538	171 111
RSM "Lokator"	151 634	110 290	338 963	169 602
RMSM "Osiedle Młodych"	61 480	76 629	230 116	114 768
SM "Zarzew"	-	82 887	244 728	110 200
SM "Teofilów"	-	110 745	268 226	135 268
Pozostałe spółdzielnie łódzkie	56 354	123 133	374 077	191 490
Spółdzielnie poza- łódzkie	71 338	146 915	419 953	240 854
w tym:				
Pabianicka SM	33 778	53 876	160 183	89 173
Zgierska SM	23 240	57 666	155 567	93 951
Ogółem województwo miejskie łódzkie	504 508	910 976	2 637 868	1 379 178

Źródło: jak w tab. 2.

Tabela 6

spółdzielczych zasobów mieszkaniowych w woj.  
1976-1982 (w tys. zł)

Koszt własny sprzedanych usług			Nadwyżka (+) lub niedobór (-)		
1976	1980	1982	1976	1980	1982
81 743	154 123	451 573	+2 562	-10 756	+684
85 645	116 805	308 649	-6 248	+205	+889
154 701	113 992	333 351	-3 067	+3 702	+5 612
63 423	82 669	228 972	-1 943	-5 940	+1 144
-	85 617	244 168	-	-2 730	+530
-	113 894	267 138	-	-3 149	+1 088
55 659	138 454	373 412	+2 088	+2 198	+3 022
71 258	149 158	421 877	+1 029	+1 661	+5 110
33 094	54 875	164 086	+684	-999	-3 903
22 895	59 820	157 885	+345	-2 154	-2 318
512 429	954 572	2 629 170	+5 679 -13 600	-4 064 -47 660	+18 190 -9 492

Wskaźniki kosztów spółdzielczej gospodarki zasobami mieszkaniowymi w woj. miejskim łódzkim w latach 1976-1982 (w zł/1 m<sup>2</sup> p. u.)

Rok	Koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych	Centralne ogrzewanie z kotłowni:		Ciepła woda z kotłowni:		Eksploatacja dźwigów	
		własnych	obcych	własnych	obcych		
1976	50,17	71,02	54,98	26,33	25,50	18,73	
1977	51,95	60,19	54,32	23,82	25,78	18,16	
1978	56,34	68,78	57,78	23,85	25,97	24,74	
1979	64,09	77,14	58,49	24,67	26,52	24,37	
1980	72,52	79,65	58,51	26,17	27,31	25,26	
1981	77,77	80,51	58,39	26,85	28,44	25,44	
1982	146,49	229,73	169,85	86,54	91,43	45,93	
Wskaźniki dynamiki:	$\frac{1982}{1976} \cdot 100$	292,0	323,5	308,9	328,7	358,5	245,2
	$\frac{1982}{1981} \cdot 100$	188,4	285,3	290,9	322,3	321,5	180,5

Źródło: jak w tab. 2.

(a więc głównie z elektrociepłowni). Jest to dodatkowy (poza koniecznością ochrony środowiska) argument przemawiający za ich stopniową likwidacją i przechodzeniem na ogrzewanie z elektrociepłowni.

Przyjrzyjmy się obecnie strukturze jednostkowego kosztu eksploatacji zasobów oraz dynamice zmian jego poszczególnych składników, gdyż pozwoli to stwierdzić, które z nich najbardziej przyczyniły się do wzrostu kosztów. Dane na ten temat przedstawione są w tab. 8 i obejmują lata 1977-1982, gdyż danymi za rok 1976 nie dysponujemy.

Z danych, jakie zawiera tab. 8, widać, że w latach 1977-1982 zwiększyły się wszystkie bez wyjątku grupy kosztów (przeciętnie o ok. 180%). Najszybszy wzrost nastąpił w pozycjach: "wywóz śmieci" - wzrost ponad 5-krotny, "remonty, konserwacje i amortyzacja" - wzrost ponad 3-krotny, oraz "materiały, przedmioty nietrwałe i energia" - wzrost około 3-krotny. Najniższy wzrost wykazały pozycje: "woda i kanalizacja" - o 3,3% oraz "pozostałe koszty" - wzrost niespełna 2-krotny. Pozostałe składniki wzrosły w przybliżeniu proporcjonalnie do całego kosztu jednostkowego. Jeśli chodzi o strukturę kosztu eksploatacji zasobów, to w latach 1976-1982 wzrósł wyraźnie udział następujących składników: "remonty, konserwacje i amortyzacja" - z 36,69 do 43,13%, "wywóz śmieci" - z 3,06 do 5,90% oraz "materiały, przedmioty nietrwałe i energia" - z 9,18 do 9,37%. Można więc stwierdzić, że wzrost tych właśnie elementów kosztów w największym stopniu przyczynił się do wysokiego wzrostu całkowitych kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych. Ponieważ pozostałe składniki kosztów wzrastały wolniej, ich udział w koszcie całkowitym uległ zmniejszeniu. Dotyczy to m. in. pozycji "płace" (jest to, po kosztach remontów, konserwacji i amortyzacji, drugi największy składnik kosztów eksploatacji zasobów). Wprawdzie wielkość tego składnika kosztu jednostkowego wzrosła w latach 1976-1982 średnio o 157,5%, ale jego udział w tym koszcie zmalał z 24,05 do 22,11%. Odpowiednio mniejsza w stosunku do poprzednio omawianych składników była więc też rola wzrostu płac (a także wzrostu pozostałych elementów kosztów) we wzroście jednostkowego kosztu eksploatacji zasobów mieszkaniowych.

Zobaczymy z kolei, jak kształtowały się w spółdzielniach mieszkaniowych woj. miejskiego łódzkiego nakłady na utrzymanie sta-

Jednostkowe koszty eksploatacji spółdzielczych  
w latach

Wyszczególnienie	Płace i narzuty na płace pracowników:			Materiały, przedmioty nietrwałe, energia
	administ-racyjno-biurowych i inżynieryjno-technicznych	pozo-sta-łych	razem	
Koszt jednostkowy w zł/1 m <sup>2</sup> p. u.:				
1977	4,48	8,10	12,58	4,80
1981	6,49	15,14	21,63	4,53
1982	10,11	22,28	32,39	13,72
Struktura kosztu jednostkowego w %:				
1977	8,57	15,50	24,05	9,18
1981	8,35	19,47	27,81	5,82
1982	6,90	15,21	22,11	9,37
Wskaźniki dynamiki:				
$\frac{1982}{1977} \cdot 100$	225,7	275,1	257,5	285,8
$\frac{1982}{1981} \cdot 100$	158,8	100,5	149,7	302,9
$\frac{1981}{1977} \cdot 100$	144,9	186,9	171,9	94,4

Źródło: jak w tab. 2.

Tabela 8

zasobów mieszkaniowych w woj. miejskim łódzkim  
1977-1982

Woda i kanalizacja	Wywóz śmieci	Pozostałe koszty	Remonty, konserwacje, armatura	Narzut kosztów zarządu	Odpisy na fundusze specjalne i scentralizowane	Razem
4,23	1,60	4,58	19,19	3,28	2,04	52,30
4,23	1,82	7,18	27,29	6,86	4,23	77,77
4,37	8,64	8,64	63,18	7,92	5,00	146,49
8,09	3,06	8,76	36,69	6,27	3,90	100,00
5,44	2,34	9,23	35,09	8,82	5,44	100,00
2,98	5,90	5,90	43,13	5,41	3,41	100,00
103,3	536,6	188,6	329,2	241,5	245,1	280,1
103,3	474,7	120,3	231,5	115,5	118,2	188,4
100,0	113,8	156,8	142,2	209,1	266,7	148,7

## Nakłady na utrzymanie stanu technicznego spółdzielczych

Spółdzielnie	1976	1977	1978	1979
RSM "Polesie	13 519	19 871	26 119	44 118
RSM "Bawełna	22 992	39 159	44 536	60 044
RSM "Lokator"	36 662	41 743	45 959	27 983
RMSM "Osiedle Młodych"	11 439	18 615	21 652	24 641
SM "Teofilów	-	-	-	25 176
SM "Zarzew"	-	-	-	-
Razem	84 612	119 388	138 176	181 962
Pozostałe spółdzielnie łódzkie	9 635	16 138	26 210	30 862
Razem spółdzielnie łódzkie	94 247	135 520	164 386	212 824
Spółdzielnie poza łódzkie	18 766	18 767	20 341	31 429
w tym:				
Pabianicka SM	8 979	6 394	5 389	8 164
Zgierska SM	5 868	7 160	8 136	14 101
Ogółem woj. miejskie łódzkie	113 013	154 293	184 727	244 253

Źródło: jak w tab. 2.

Tabela 9

zasobów mieszkaniowych w latach 1976-1982 (w tys. zł)

1980	1981	1982	Wskaźniki dynamiki	
			$\frac{1982}{1976} \cdot 100$	$\frac{1982}{1980} \cdot 100$
59 734	71 642	86 990	643,5	145,6
31 804	48 122	69 222	301,1	217,7
35 666	37 317	41 450	113,1	116,2
19 778	23 053	44 641	390,3	225,7
28 826	30 979	50 705	x	175,9
214	31 372	30 149	x	x
176 022	242 485	323 157	381,9	183,6
34 751	41 382	57 421	596,0	165,2
210 773	283 867	380 578	403,8	180,6
34 001	44 993	67 338	358,8	198,0
10 693	20 221	24 261	270,2	226,9
15 136	17 188	24 731	421,5	163,4
244 774	328 860	447 916	396,3	183,0

nu technicznego posiadanych zasobów. Nakłady te przedstawiono w tab. 9 i obejmują one łącznie nakłady na naprawy (a więc remonty i konserwacje) oraz na modernizację budynków.

Z danych zawartych w tej tabeli wynika, że w latach 1976-1982 nastąpił około 4-krotny wzrost nakładów na utrzymanie stanu technicznego zasobów, przy czym był on nieco większy w przypadku spółdzielni działających na terenie miasta Łodzi. W związku z tym udział spółdzielni pozałódzkich w całości tych nakładów zmalał w badanym okresie z 16,6% do 15,0%. Tym niemniej odsetek ten jest zbliżony do wskaźnika udziału tych spółdzielni w całości zasobów mieszkaniowych (patrz tab. 1). Tak duży wzrost nakładów wynika tylko częściowo ze wzrostu wielkości zasobów. Wskaźnik dynamiki wzrostu zasobów mieszkaniowych mierzonych ich powierzchnią użytkową wynosi bowiem tylko 156,7 dla lat 1976-1982 oraz 109,4 dla lat 1980-1982<sup>20</sup>. Tak więc podstawową przyczyną bardzo wysokiego wzrostu nakładów na utrzymanie stanu technicznego zasobów - przy założeniu, że nie zmieniły się w sposób istotny wskaźniki zużycia materiałów, energii, robocizny itp. (na jednostkę wykonywanych robót) - może być tylko wzrost cen tych czynników, a więc wzrost cen materiałów, energii, wzrost płac itp. Z danych przedstawionych w tab. 9 na uwagę zasługuje szczególnie duży (blisko 6,5-krotny) wzrost nakładów poniesionych przez RSM "Polesie". Jednakże jest to przede wszystkim wynikiem stosunkowo niskich nakładów na utrzymanie stanu technicznego zasobów ponoszonych przez tę spółdzielnię w roku 1976. Dysponowała ona wtedy 21,2% powierzchni użytkowej zasobów wszystkich łódzkich spółdzielni<sup>21</sup>, natomiast jej udział w całości rozpatrywanych nakładów wynosił tylko 14,3%. Wynikało to z dużego udziału nowych zasobów w całości stanu posiadania RSM "Polesie" w związku z budową dzielnicy mieszkaniowej Retkinia. W roku 1982 proporcje między wielkością zasobów i wielkością nakładów na utrzymanie ich stanu technicznego są w RSM "Polesie" podobne jak w całej spółdzielczości województwa. Inne zjawisko występuje w RSM "Lokator", która w roku 1976 ponosiła bardzo wysokie nakłady w stosunku do wielkości zasobów. Wynika to z faktu, że jest to

<sup>20</sup> Obliczono na podstawie danych uzyskanych w Wojewódzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łodzi.

<sup>21</sup> Jak wyżej.



najstarsza łódzka spółdzielnia (założona ok. 70 lat temu), a więc posiadająca spory zasób starszych budynków. Poza tym część zasobów powojennych, zwłaszcza z lat sześćdziesiątych i z początku lat siedemdziesiątych, odznaczała się bardzo niskim standardem, wadliwymi rozwiązaniami technicznymi (ścian szczytowych, złączy elementów ścian zewnętrznych itp.) i od początku pochłaniała dość duże kwoty na utrzymanie stanu technicznego. Po roku 1976 nakłady na ten cel w RSM "Lokator" wzrastały, jednakże znacznie wolniej niż w większości pozostałych spółdzielni. Znaczne zmniejszenie się tych nakładów w roku 1979 związane jest ze zmniejszeniem wielkości zasobów, spowodowanym wyodrębnieniem znacznej ich części dla nowo utworzonej Spółdzielni Mieszkaniowej "Teofilów", prowadzącej wyłącznie działalność eksploatacyjną. Podobna sytuacja wystąpiła rok później w RSM "Bawełna", z której część zasobów w południowych rejonach Łodzi została przekazana dla powstającej SM "Zarzew" (również eksploatacyjnej).

T a b e l a 10

Wskaźniki nakładów na remonty i konserwacje w łódzkich spółdzielniach mieszkaniowych w latach 1976-1982 (w zł/1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej)

Spółdzielnia	1976	1980	1981	1982	Wskaźnik dynamiki $\frac{1982}{1976} \cdot 100$
RSM "Polesie"	17,35	52,62	60,66	71,42	411,6
RSM "Bawełna"	24,24	34,02	57,63	81,05	334,4
RSM "Lokator"	34,88	35,06	49,47	50,72	145,4
RMSM "Osiedle Młodych"	23,01	36,18	41,26	70,56	306,6
SM "Teofilów"	-	81,87	47,20	77,37	x
SM "Zarzew"	-	44,66	51,67	49,65	x
Pozostałe łódzkie spółdzielnie	28,13	57,17	51,09	62,31	220,9
Ogółem łódzkie spółdzielnie	25,54	45,69	52,58	67,09	262,7

Ź r ó d ł o: jak w tab. 2.

Omówione tendencje w kształtowaniu się nakładów na utrzymanie stanu technicznego zasobów mieszkaniowych, w zestawieniu ze zmianami wielkości tych zasobów, znajdują swoje odbicie w kształtowaniu się jednostkowych wskaźników nakładów na remonty i konserwacje (w przeliczeniu na  $1 \text{ m}^2 \text{ p. u.}$ ), przedstawionych w tab. 10.

Przy obliczaniu tych wskaźników pomija się koszty modernizacji; ponieważ jednak nakłady na ten cel były w badanym okresie minimalne, dlatego dane te dotyczą praktycznie niemal tych samych kwot nakładów, które podano w tab. 9. Ponieważ nie dysponujemy danymi o nakładach na modernizację w spółdzielniach pozałódzkich, dane w tab. 10 dotyczą tylko spółdzielni z terenu miasta Łodzi. Dane te wskazują, że w latach 1976-1982 wskaźnik nakładów na remonty i konserwacje wzrósł w łódzkich spółdzielniach mieszkaniowych średnio ponad 2,5-krotnie. Spośród sześciu dużych łódzkich spółdzielni największy (ponad 4-krotny) wzrost tego wskaźnika nastąpił w RSM "Polesie", zaś najmniejszy (ok. 45%) - w RSM "Lokator". Potwierdza to słuszność spostrzeżeń poczynionych uprzednio na podstawie analizy danych z tab. 9. O ile w roku 1976 RSM "Polesie" należała do spółdzielni o najniższym wskaźniku nakładów na remonty i konserwacje, to w roku 1982 wskaźnik uzyskany przez tą spółdzielnię należał do najwyższych. Odwrotnie wygląda sytuacja w przypadku RSM "Lokator". Na stosunkowo niskim poziomie - poniżej wartości średniej dla wszystkich łódzkich spółdzielni - kształtuje się ten wskaźnik w RSM "Zarzew". Jest to wynikiem dużego udziału w całości zasobów budynków oddanych do użytku w ostatnich latach. Dla porównania przytoczymy wartości podobnego wskaźnika dla spółdzielni pozałódzkich, obliczone dla roku 1982 i obejmujące całość nakładów na utrzymanie stanu technicznego, a więc łącznie z nakładami na modernizację zasobów (stanowią one zazwyczaj bardzo mały odsetek całości nakładów, toteż praktycznie biorąc są one porównywalne z danymi z tab. 10). W trzech spółdzielniach wskaźnik ten był niższy niż średni w spółdzielniach łódzkich: w Aleksandrowskiej SM - 46,25 zł na  $1 \text{ m}^2 \text{ p. u.}$ , w Pabianickiej SM - 54,40 zł na  $1 \text{ m}^2 \text{ p. u.}$  oraz w Ozorkowskiej SM - 56,13 zł na  $1 \text{ m}^2 \text{ p. u.}$  W pozostałych dwóch spółdzielniach wskaźnik ten nieco przekraczał wspomnianą średnią i wynosił: w Konstantynowskiej SM - 71,27 zł na  $1 \text{ m}^2 \text{ p. u.}$  oraz w Zgierskiej SM - 72,56 zł na  $1 \text{ m}^2 \text{ p. u.}$

#### IV. Uwagi końcowe

Przeprowadzona w pierwszej części niniejszego opracowania analiza podstawowych pojęć i klasyfikacji związanych z gospodarką zasobami mieszkaniowymi wykazała, że istnieją spore rozbieżności w zakresie terminologii stosowanej w literaturze przez autorów zajmujących się tą problematyką. Również terminologia stosowana w sprawozdawczości i statystyce spółdzielczości mieszkaniowej nie zawsze jest konsekwentna, a różnice przypisywane znaczeniu poszczególnych określeń nie zawsze są dość jasne i czasem nie odpowiadają ich interpretacji w literaturze przedmiotu. Dotyczy to zwłaszcza takich określeń, jak: działalność podstawowa, eksploatacja podstawowa, eksploatacja bieżąca, podstawowa działalność eksploatacyjna, remonty i naprawy.

Z kolei na podstawie analizy przeprowadzonej we fragmencie dotyczącym zasobów mieszkaniowych, przydziałów i zamian mieszkań, można sformułować następujące najważniejsze wnioski:

1. Mimo ponad dwukrotnego zmniejszenia liczby budowanych w ostatnich latach mieszkań, łączna powierzchnia użytkowa zasobów spółdzielczości mieszkaniowej wzrosła w woj. miejskim łódzkim w latach 1976-1982 o ok. 57%, w tym o ok. 43% w latach 1976-1980.

2. Po roku 1980 nastąpiła istotna zmiana w strukturze przydziałów mieszkań spółdzielczych, dzięki czemu członkowie oczekujący w ramach powszechnej rejestracji otrzymali w roku 1982 aż 91,2% wszystkich mieszkań spółdzielczych, podczas gdy w roku 1979 tylko 51,6% mieszkań.

3. W końcu 1982 r. na przydział mieszkania oczekiwało w woj. miejskim łódzkim 128 tys. osób ze zgromadzonymi wkładami na mieszkanie. Gdyby w latach przyszłych rozmiary budownictwa spółdzielczego utrzymały się na poziomie z lat 1981-1982, całkowite zaspokojenie tego zapotrzebowania wymagałoby ok. 20 lat. Jeśli od roku 1983 następowałyby stały, systematyczny wzrost rozmiarów budownictwa mieszkaniowego, a więc też liczby przydzielonych mieszkań średnio o 10% rocznie, to potrzeby te zostałyby pokryte w ciągu 12 lat, tj. do roku 1994. Średnioroczne rozmiary budownictwa spółdzielczego, a więc i liczba przydzielanych średnio w roku mieszkań, musiałyby w tym przypadku wynosić w latach 1983-1994 tyle co w roku 1977, tj. ok. 10,7 tys. mieszkań.

4. Jednym z ważnych elementów rozwiązywania problemów mieszkaniowych są zamiany mieszkań, których rola w tym zakresie ostatnio znacznie wzrosła. Liczba zamian w stosunku do przydziałów mieszkań była w roku 1982 ponad dwukrotnie większa (1:6) niż średnio w latach 1976-1980 (1:13).

Analiza danych dotyczących wyników ekonomicznych działalności eksploatacyjnej spółdzielni mieszkaniowych woj. miejskiego łódzkiego w latach 1976-1982 pozwala na następujące stwierdzenia:

1. Koszty spółdzielczej gospodarki zasobami rosły szybciej, niż dochody spółdzielni, co spowodowało, że w roku 1980 w większości spółdzielni wynik finansowy tej gospodarki był ujemny. Zlikwidowanie tej sytuacji w latach następnych, przy umiarkowanych podwyżkach stawek czynszowych, było możliwe tylko dzięki dotacjom z budżetu państwa, które w roku 1982 pokryły nieco ponad połowę kosztów. Tak więc spółdzielcza gospodarka zasobami nie jest już samowystarczalna pod względem finansowym.

2. W badanym okresie nastąpił ok. 3-krotny wzrost jednostkowych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> p. u.). Przeważająca część tego wzrostu nastąpiła w roku 1982.

3. Do wzrostu kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych w największym stopniu przyczyniło się zwiększenie kosztów remontów, konserwacji i amortyzacji, wzrost opłat za wywóz śmieci oraz wzrost cen materiałów, przedmiotów nietrwałych i energii.

4. Nakłady na utrzymanie stanu technicznego zasobów wzrosły w latach 1976-1982 ok. 4-krotnie, a więc mniej niż całość kosztów podstawowej działalności eksploatacyjnej (wzrost ponad 5-krotny). Stosunkowo umiarkowany wzrost (nieco ponad 2,5-krotny), wykazał wskaźnik nakładów na remonty i konserwacje w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> p. u. W poszczególnych spółdzielniach różnice w tempie wzrostu tego wskaźnika były znaczne: od ponad 4-krotnego wzrostu w RSM "Polesie" do wzrostu tylko o ok. 50% w RSM "Lokator".

Powstaje pytanie, czy tak znaczny wzrost nakładów na gospodarowanie spółdzielczymi zasobami mieszkaniowymi był wystarczający wobec również szybko wzrastających cen materiałów, energii, opłat za usługi komunalne, płac pracowników, itd. i czy był on w stanie w pełni pokryć obiektywnie uzasadnione potrzeby gospodarki zasobami. Aby odpowiedzieć na to pytanie, należałoby dokładnie określić i przeanalizować te potrzeby, a następnie skonfrontować

Je z faktycznym zakresem zadań rzeczowych realizowanych przez poszczególne spółdzielnie województwa. Problematyka ta wykracza jednak poza ramy niniejszego opracowania i wydaje się iż celowe byłoby jej podjęcie w odrębnym, szerszym studium.