

NOTATKI NAUKOWE – NOTES SCIENTIFIQUES – SCIENTIFIC CONTRIBUTIONS

„TURYZM”, t. 10, z. 1, 2000

Krzysztof Grzelak

ZMIANY WŁASNOŚCIOWE W BAZIE TURYSTYCZNEJ
ŁÓDZKICH ZAKŁADÓW PRZEMYSŁU LEKKIEGO

LES CHANGEMENTS DANS LE DOMAINE LA PROPRIÉTÉ
CONCERNANT LA BASE TOURISTIQUE DES ÉTABLISSEMENT
D'INDUSTRIE LÉGÈRE À ŁÓDŹ

OWNERSHIP CHANGES IN THE TOURISM PROMOTED BY ŁÓDŹ
LIGHT INDUSTRY ENTERPRISES

1. WSTĘP

Zmiana systemu polityczno-gospodarczego w Polsce w 1989 r. zakłóciła proces funkcjonowania wielu przedsiębiorstw przemysłowych, do których należały również łódzkie zakłady przemysłu lekkiego; przemysłu, który od wielu lat stanowił podstawową grupę gałęzi wytwórczości w mieście. Zatrudniał bowiem w latach prosperity (lata siedemdziesiąte) ponad 65% ogółu pracujących w przemyśle Łodzi. Wiele z tych zakładów nie mogąc sprostać wymaganiom konkurencyjnego rynku, stosując wciąż przestarzałe technologie i maszyny, na których modernizację zabrakło funduszy, zmuszonych było ograniczyć bądź nawet zaprzestać produkcji przemysłowej.

Następstwem powyższych czynników było w pierwszej kolejności wyzbywanie się przez zakłady przemysłu lekkiego ośrodków wypoczynkowych, których działalność znacznie obciążała i tak już nie najlepsze funkcjonowanie ekonomiczne przedsiębiorstw.

Badania autora przeprowadzone zostały w 1997 r.¹ i objęły:

– wszystkie łódzkie przedsiębiorstwa przemysłu lekkiego (funkcjonujące na przełomie 1996 i 1997 r., jak i znajdujące się w stanie likwidacji bądź upadłości), pogrupowane wg gałęzi przemysłu lekkiego i branży przemysłu włókienniczego;

– ośrodki wypoczynkowe będące własnością zakładową, zlokalizowane na obszarze całego kraju.

Materiałem analitycznym były karty rejestracyjne zakładowej bazy turystycznej. Na tej podstawie uzyskano informacje o funkcjonowaniu ośrodków wypoczynkowych w 1989 (przed zmianami) i w 1997 r. (po zmianach). Ponadto przeprowadzono, w okresie letnim, bardziej szczegółową inwentaryzację bazy turystycznej na miejscu, bezpośrednio w terenie. Badaniami objęto zarówno obiekty będące w dalszym ciągu własnością zakładu, jak i te, które zostały w nieodległej przeszłości sprzedane bądź przekazane innym podmiotom gospodarczym (użytkownikom).

Zebrany materiał pozwolił zorientować się, jaki był stan bazy turystycznej w latach 1989 i 1997. Łącznie rejestracją objęto 52 obiekty wypoczynkowe o liczbie miejsc noclegowych – 4739 i łącznej powierzchni 149,2 ha, zlokalizowane na obszarze całego kraju.

2. BAZA TURYSTYCZNA W 1997 R.

W ciągu ośmiu lat po zmianach ustrojowych liczba ośrodków wypoczynkowych łódzkiego przemysłu lekkiego zmniejszyła się o 30. W 1997 r. w posiadaniu bądź użytkowaniu łódzkich zakładów znajdowały się 22 ośrodki (42,3% ogółu posiadanych obiektów z 1989 r.). Baza ta rozmieszczona była w następujących strefach krajobrazowych:

– w strefie Pobrzeża Bałtyku – sześć obiektów (Dźwirzyno, Dziwnówek, Kołobrzeg, Ustka, Kołomąc);

– w strefie pojezierzy – sześć obiektów (Podgaje, Luboradza, Swornegacie, Lubniewice, Debrznica, Nowy Duninów); ośrodki w Podgajach, Debrznicy i Nowym Duninowie zostały w 1997 r. wystawione do przetargu;

– w strefie nizin – siedem obiektów (Kolumna, Zakościele, Grotniki, Kębliny, Węgrzynowice, Teofilów, Rydzyński); ośrodki w Grotnikach, Kęblinach, Węgrzynowicach oraz Rydzyńkach należą jednak do nie użytkowanych od kilku lat;

¹ Publikacja stanowi fragment rozprawy doktorskiej pt. *Baza turystyczna łódzkich zakładów przemysłu lekkiego w świetle zmian ustrojowych*. Promotorem pracy jest dr hab. E. Dziegieć.

- w strefie wyżyn – dwa obiekty (Sielpia);
- w strefie górskiej – jeden obiekt (Zawoja).



Rys. 1. Baza turystyczna zakładów przemysłu lekkiego w Łodzi w roku 1997 wg stref krajobrazowych

1 – miejsca noclegowe (powyżej 400, 200, 100, 50), 2 – ośrodki użytkowane, 3 – ośrodki nie użytkowane, 4 – ośrodki w trakcie sprzedaży (1997 r.)

Dessin 1. La base touristique des établissements de l'industrie légère en 1997 selon les zones chorographiques

1 – lieux de couchage (plus de 400, 200, 100, 50), 2 – centres utilisés, 3 – centres non utilisés, 4 – centres pendant la vente (1997)

3. LATA SPRZEDAŻY I LIKWIDACJI OŚRODKÓW

Tabela I

Lata, w których sprzedano ośrodki wypoczynkowe łódzkich zakładów przemysłu lekkiego
 Les années de la vente des centres de repos appartenant aux établissements de l'industrie légère

Lata sprzedaży	Strefy krajobrazowe					
	pobrzeże	pojezierza	niziny	wyżyny	góry	razem
1989–1990	–	1	2	–	–	3
1991	1	–	1	1	–	3
1992	1	–	3	–	1	5
1993	2	–	2	1	–	5
1994	1	–	–	1	–	2
1995	1	–	–	–	–	1
1996	5	–	3	–	–	8
1997	1	1	2	–	–	4
Razem	12	2	13	3	1	31

Źródło: Badania własne.

Z analizy danych zawartych w tab. I wynika, że wyraźnie daje się wyodrębnić dwa okresy wzmożonego wyzbywania się ośrodków wypoczynkowych:

- 1) lata 1992–1993 – zlikwidowano 10 obiektów,
- 2) lata 1996–1997 – zlikwidowano 12 obiektów (nie wliczając wystawionych do przetargu).

Łącznie w ciągu tylko tych czterech lat zlikwidowano 71% ogółu sprzedanych ośrodków.

Te dwa okresy wzmożonej likwidacji bazy turystycznej należącej do łódzkich zakładów pracy trzeba wiązać z postępującymi procesami przekształceniowymi oraz likwidacyjnymi w badanych przedsiębiorstwach. Likwidacji (bądź upadłości) zakładu towarzyszyła zwykle sprzedaż bazy turystycznej. Ponadto badania wykazały, że w momencie podziału przedsiębiorstwa na mniejsze firmy, spółki i inne podmioty gospodarcze, często właśnie im przekazywano ośrodki wypoczynkowe. Niejednokrotnie później nowym nabywcom brakowało funduszy na dalsze utrzymanie obiektów. I w ten oto sposób baza została dalej przekazywana bądź sprzedawana innym, różnorodnym podmiotom gospodarczym.

W pierwszej kolejności sprzedawano ośrodki położone w najmniej atrakcyjnych obszarach. W latach 1989–1993 zlikwidowano osiem spośród 13 sprzedanych obiektów na nizinach (60%). Dla porównania nad morzem w tym samym okresie zlikwidowano tylko cztery spośród 12 obiektów (1/3).

Przeprowadzone badania nie wykazały natomiast zależności pomiędzy standardem bazy turystycznej a możliwością sprzedaży jej innym właścicielom. Zauważalne jest natomiast, że łatwiej było sprzedać obiekty o małych powierzchniach działki. Poświadczeniem tego są nie użytkowane od kilku lat duże powierzchniowo ośrodki kolonijne (o powierzchni powyżej 40 000 m²) w okolicach Łodzi. Nabycie bowiem i utrzymanie takiego ośrodka wiązałoby się z dużymi kosztami oraz wątpliwą opłacalnością. Częściej również zakłady pracy wyzbywały się obiektów z nieuregulowaną sytuacją prawną (76,2% ogółu obiektów) niż będących prawną ich własnością (51,6%).

4. AKTUALNI WŁAŚCICIELE OBIEKTÓW

Przemiany własnościowe zachodzące w obrębie dawnej bazy turystycznej łódzkiego przemysłu lekkiego są procesem ciągłym. Potwierdzeniem tego są kilkukrotne zmiany właścicieli bądź użytkowników w ciągu ostatnich kilku lat. W 1997 r. 11 ośrodków wypoczynkowych znalazło się już w rękach tzw. trzecich właścicieli (ośrodki wypoczynkowe w Karwi, Jastrzębiej Górze, Dziwnówku, Wdzydzach Kiszewskich, Drzewocinach, Kęblinach, Sulejowie, Inowłodzu-Gaszku, Dzierżąnej, Sułowie oraz Sielpi). Z powyższego zestawienia wynika, że duży udział miała tu baza strefy nizinnej, co mogło wiązać się z brakiem pełnego obłożenia w sezonie oraz wysokimi kosztami jej utrzymania ze względu na duże powierzchnie działek. Powyższe czynniki przyspieszyły więc decyzję o dalszej sprzedaży tej bazy.

Tabela II

Właściciele bazy turystycznej w 1993 i 1997 r.

Les propriétaires de la base touristique en 1934 et en 1997

Właściciele	1993 r.		1997 r.	
	ogółem	%	ogółem	%
Zakłady przemysłu lekkiego	35	68,0	22	42,3
Zakłady produkcyjno-handlowe wydzielone z zakładu przemysłu lekkiego	4	7,4	1	1,9
Inne zakłady pracy, firmy, spółki	3	5,8	8	15,4
Caritas	0	0	1	1,9
Banki	2	3,8	1	1,9
Gmina	4	7,3	2	3,9
Osoby fizyczne	3	5,8	14	26,9
Pracownicy zakładu	1	1,9	3	5,8
Razem	52	100,0	52	100,0

Źródło: Badania własne.

Zauważalna jest tendencja do przejmowania dawnej bazy turystycznej przez prywatnych właścicieli (14 obiektów – 26,9% ogółu). Potwierdzeniem tego jest 4,5-krotny wzrost od 1993 r. udziału osób prywatnych jako nowych właścicieli. W 1997 r. w ich posiadaniu znajdowały się ośrodki wypoczynkowe położone we wszystkich strefach krajobrazowych. W znacznej ich części była prowadzona działalność turystyczna, głównie użytkowane były jako ośrodki wypoczynkowe (Sulejów, Kamion, Inowłódz-Gaszek, Kębliny, Rowy), bądź poprzez wynajem pokoi gościnnych i domku turystom na lato (Jastrzębia Góra, Karwia, Sielpia). Warto również nadmienić, że w przypadku sześciu obiektów z tej grupy osoby fizyczne były już trzecimi właścicielami bądź użytkownikami.

Na drugim miejscu wśród nowych właścicieli znalazły się inne zakłady pracy, firmy i spółki (osiem obiektów – 15,3% ogółu). Ich udział w ciągu kilku lat także się zwiększył. Baza przejęta przez nowych właścicieli zlokalizowana była głównie w strefie pobrzeża (Pobierowo, Kołobrzeg, Rowy, Jastrzębia Góra-Lisi Jar, Władysławowo), z rzadka natomiast w strefie nizinnej (Pstrokonie, Sulów) i wyżynnej (Sielpia). We wszystkich obiektach wybrzeża oraz w Sielpi była prowadzona działalność wczasowa.

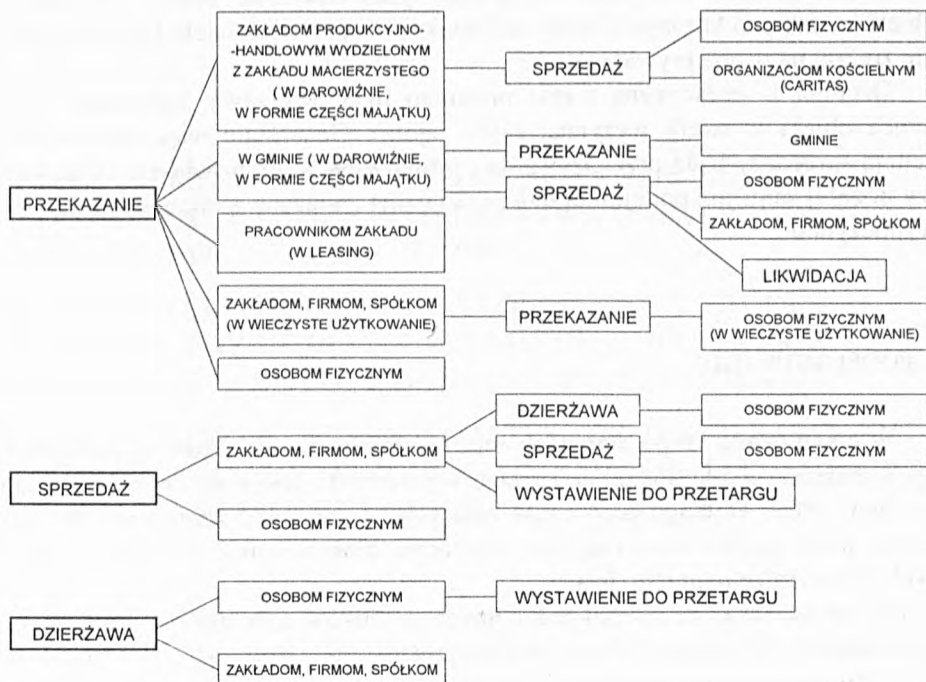
Pozostali nowi właściciele ośrodków pracownicy zakładu, gmina – byli już pojedynczymi przypadkami. Tak więc w rękach pracowników zakładu znalazły się trzy obiekty położone w strefie nizinnej (Teofilów, Nowe Miasto, Winduga). Ośrodki w Nowym Mieście i Windudze były w 1997 r. wykorzystywane na wypocznik letni przez pracowników zakładu i ich rodziny. Dwa ośrodki położone w Dzierżanej i Rusinowie przejęła gmina. W pierwszym przypadku było to przejęcie obiektu jako części majątku przedsiębiorstwa, natomiast w drugim – w wyniku rezygnacji z dzierżawy przez zakład. Obiekt kolonijny w Rusinowie mieścił się bowiem w budynku szkolnym, który nie był przystosowany do użytkowania turystycznego. W okresie wakacyjnym wnoszono z sal szkolnych ławki, wnosząc na ich miejsce łóżka. W 1995 r. zlikwidowano ośrodek za względów finansowych (budynek wymagał remontu) i przekazano go gminie.

Dwa obiekty do niedawna były w posiadaniu banków. Pierwszy z ośrodków jednak (w Jastrzębiej Górze-Lisim Jarze) został wydzierżawiony przedsiębiorstwu z Pucka prowadzącemu w nim latem kolonie letnie dla dzieci. Drugi z ośrodków (w Lebie) do 1991 r. był własnością łódzkiej „Bistony”. W momencie jej sprzedaży został zlikwidowany i obecnie nowy właściciel – Powszechny Bank Gospodarczy SA w Łodzi – po modernizacji przekształcił go w luksusowo wyposażony ośrodek szkoleniowo-wypoczynkowy.

Po jednym obiekcie wypoczynkowym posiadały w 1997 r.: zakłady produkcyjno-handlowe wydzielone z przedsiębiorstwa przemysłu lekkiego (ośrodek wczasowy „Polino” w Międzyzdrojach) oraz Caritas łódzki (ośrodek kolonijny w Drzewocinach). W obu obiektach prowadzona była działalność turystyczno-wypoczynkowa.

5. FORMY PRZEKSZTAŁCENÍ WŁASNOŚCIOWYCH

Zebrane przez autora materiały pozwoliły opracować schemat przekształceń własnościowych zachodzących w bazie turystycznej należącej do łódzkich przedsiębiorstw przemysłu lekkiego (rys. 2).



Rys. 2. Formy przekształceń własnościowych bazy turystycznej łódzkich zakładów przemysłu lekkiego

Dessin 2. Les formes des transformations de propriété de la base des établissements de l'industrie légère de Łódź

Najczęściej powtarzającą się formą przekształceń własnościowych była sprzedaż obiektu (18 obiektów – 60% ogółu przekształconych ośrodków). Sprzedawano ośrodki osobom prawnym–instytucjom, firmom, przedsiębiorstwom zarówno prywatnym, jak i uspołecznionym, lub osobom fizycznym. Jednakże tylko w przypadku sprzedaży ośrodka bezpośrednio osobom fizycznym nie nastąpiło późniejsze jego przekształcenie własnościowe. Prywatyzacja w formie bezpośredniej sprzedaży osobom fizycznym miała na celu zwiększenie rentowności ośrodków wypoczynkowych, czego poświadczeniem są poczynione

dalsze inwestycje. Pozostali nowi właściciele (inne zakłady pracy, firmy, spółki) część nabytych obiektów sprzedali dalej, zlikwidowali bądź wystawili do przetargu.

Często powtarzającą się także formą przekształceń było przekazanie bazy w formie części majątku zakładom produkcyjno-handlowym wydzielonym z macierzystego przedsiębiorstwa bądź gminie (dziewięć obiektów – 30% ogółu). Rozwiązanie takie okazywało się jednak tylko chwilowo dobre i większość obiektów tak przekazanych, dalej zmieniało swojego właściciela (niejednokrotnie zresztą na osobę prywatną).

Ostatnią i sporadyczną formą przemian była dzierżawa, dotycząca tylko trzech obiektów strefy wyżynnej (10% ogółu). Generalnie więc istnieje tendencja sprzedaży bądź przekazywania ośrodków prywatnym właścicielom, którzy później sami już podejmują dalsze działania związane z organizacją w nich wypoczynku.

6. PODSUMOWANIE

W ciągu ośmiu lat po zmianach ustrojowych liczba ośrodków wypoczynkowych należących do łódzkich zakładów przemysłu lekkiego zmniejszyła się o prawie 60%. W ciągu tego czasu nastąpiły w niej przekształcenia własnościowe, które są procesem ciągłym, trwającym nieprzerwanie do czasów obecnych. Potwierdzeniem tego jest:

1) wystawienie na sprzedaż kolejnych ośrodków („Wimy” w Teofilowie, „Teofilowa” w Podgajach i Nowym Duninowie);

2) zmieniający się wciąż, w ciągu ostatnich kilku lat, właściciele obiektów.

Na zakończenie warto jeszcze dodać, że przekształcenia własnościowe zmierzają w kierunku sprzedaży obiektów prywatnym właścicielom, którzy starają się w miarę swoich możliwości kontynuować działalność turystyczną.

Mgr Krzysztof Grzelak
Studium Doktoranckie Geografii
Uniwersytet Łódzki
ul. Kopcińskiego 31
90-142 Łódź

Wpłynęło:
17 marca 2000 r.