

Ewa Kucharska-Stasiak\*

UWAGI DOTYCZĄCE  
TERMINOLOGII ZUŻYCIA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH

I. Wstęp

Problematyka zużycia środków trwałych, pomimo bogatej literatury, pozostaje w dalszym ciągu tematem aktualnym. Źródłem nieślabnących zainteresowań jest niewątpliwie złożoność tych problemów, sprzeczność powstałych koncepcji, ewolucja poglądów, a nade wszystko potrzeby gospodarki, dysponującej coraz większym zasobem majątku trwałego.

Kategoria zużycia obiektu budowlanego, w tym także budynku mieszkalnego, nie doczekała się relatywnie tak licznych opracowań, znajdowała się w cieniu zainteresowań koncentrujących się głównie na bezpośrednio produkcyjnych środkach trwałych, pozostając problemem kontrowersyjnym. Sprzeczność poglądów dotyczy zużycia rozumianego jako określony stan, jak również jako procesy zużywania się obiektu (mechanizmy zużycia).

Celem niniejszej publikacji jest interpretacja kategorii zużycia obiektu, a nie przebiegu jego zużywania się.

Dokonyjmy na wstępie krótkiego przeglądu interpretacji terminu "zużycia środków trwałych".

---

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

## II. Zużycie środków trwałych jako kategoria ekonomiczna

Kategorię zużycia można rozpatrywać jako kategorię techniczną i ekonomiczną. Z technicznego punktu widzenia zużycie środka trwałego oznacza utratę jego właściwości mechanicznych, chemicznych i biologicznych, decydujących o wąsko pojętej użyteczności środka. W całej ekonomii politycznej zużycie analizowane jest jako kategoria ekonomiczna<sup>1</sup>. W literaturze przedmiotu podkreśla się, że w tym aspekcie oznacza ono utratę wartości. Może następować w wyniku zużywania się materii środka trwałego i stanowi wówczas część wartości, którą kapitał trwały oddaje stopniowo produktowi w miarę jak traci swą wartość użytkową. Może następować również w wyniku zjawisk leżących poza materią danego środka. Pierwszego rodzaju zużycie, nazwane przez K. Marksa zużyciem materialnym (fizycznym), a przez późniejszych teoretyków technicznym<sup>2</sup>, bywa dwojakie. "Jedno jest wynikiem [...] używania, podobnie jak monety zużywają się w obiegu, drugie jest wynikiem nieużywania [...], podobnie jak beczynny miecz rdzewieje w pochwie [...]"<sup>3</sup>. W ślad za tym stwierdzeniem wielu autorów wyróżnia zużycie techniczno-eksploatacyjne, zwane niekiedy produkcyjnym oraz - nie utożsamiając ze zużyciem sensu stricto - niszczenie naturalne, określane czasem jako zużycie nieprodukcyjne, przebiegające pod wpływem deszczu, pyłu, wiatru, różnicy ciśnień itp.<sup>4</sup> W wyniku zmian

<sup>1</sup> Por. W. L i s s o w s k i, *Problem zużycia ekonomicznego środków pracy*, Warszawa 1958, s. 6.

<sup>2</sup> W. N o w o ż y ł o w, *Nakłady i wyniki w planowaniu optymalnym*, Warszawa 1970, s. 292. Również M. Kawa słusznie wskazuje na nieadekwatność określenia "zużycie materialne" i "zużycie fizyczne": "[...] gdyby ubytek tworzywa był wykładnikiem zużycia, to całkowite zużycie środków trwałych byłoby równoznaczne z kompletnym zniszczeniem ich materiału. A przecież środki trwałe w stanie całkowitego zniszczenia zachowują zasadniczo pełną masę i wszystkie elementy konstrukcyjne, składające się na pierwotną postać, a niektóre z tych elementów nadają się nawet do dalszego użytkowania". M. K a w a, *Próba uściślenia podstawowych pojęć związanych ze zmianami użyteczności i wartości środków trwałych*, "Annales Universitatis Mariae Curie-Skłodowska" 1968, Sectio H, *Oeconomia*, vol. 2, s. 28.

<sup>3</sup> K. M a r k s, *Kapitał*, t. 1, [w:] *Dzieła*, t. 23, Warszawa 1968, s. 479.

<sup>4</sup> Por. K a w a, *op. cit.*, s. 29-30 oraz m. in. W. J a -

właściwości pierwotnych maleje - bez względu na rodzaj zużycia - wartość użytkowa środka trwałego a w dalszej konsekwencji jego wartość wymienna. Następuje proces zużycia technicznego rozpatrywanego jako kategoria ekonomiczna. Istotne jest, że nie każda zmiana wartości użytkowej spowodowana jest przez zużycie w fazie eksploatacji czy przez niszczenie. Niezależnie bowiem od zużycia technicznego, obniżenie wartości użytkowej następuje pod wpływem tzw. zużycia moralnego. Pisząc o zużyciu moralnym K. Marks stwierdził, że "Maszyna traci wartość wymienną w miarę tego, jak maszyny tej samej konstrukcji mogą być odtwarzane taniej lub też w miarę tego, jak do współzawodnictwa z nią stają maszyny lepsze. W obu wypadkach wartość maszyny, choćby jeszcze młodej, pełnej sił żywotnych, zależy już nie od faktycznie w niej samej uprzedmiotowionego czasu pracy, lecz od czasu pracy niezbędnego do odtworzenia jej lub odtworzenia lepszej maszyny. Straciła więc mniej lub bardziej na wartości"<sup>5</sup>.

Jednakże już sam termin "zużycie moralne", forma tego zużycia<sup>6</sup>, przyczyny i następstwa jego wystąpienia, a nawet możliwość jego przejawienia się w gospodarce socjalistycznej wzbudziły szereg kontrowersji<sup>7</sup>. Dla niektórych autorów termin "moralny" - nie kwestionując istoty zużycia - nie jest właściwy. Odnosi się bowiem do sfery etyki i sugeruje, że obok "moralnego" powinno wystąpić zużycie amoralne czy niemoralne. Również K. Marks wprowadził ten termin z pewnym wahaniem, gdyż użył sformułowania "że się tak wyrażę". Jednakże termin ten, bardzo silnie związany z

n a s z, Reprodukacja majątku trwałego w przemyśle uspołecznionym Pomorza Szczecińskiego, Instytut Zachodnio-Pomorski, w Szczecinie, 1972, s. 12-13.

<sup>5</sup> M a r k s, op. cit., s. 479.

<sup>6</sup> Warto przytoczyć ciekawe spostrzeżenie niektórych autorów, rozróżniających termin "forma" i "typ" zużycia. Wspólną cechą zużycia jest właśnie forma, polegająca na utracie wartości użytkowej i w rezultacie utracie wartości środka pracy. Mogą wystąpić różne typy zużycia, wyróżnione z punktu widzenia przyczyn zużycia, ale forma pozostała taka sama. Por. L i s s o w s k i, op. cit., s. 15; Z. B o c h n i a r z, Zużycie ekonomiczne środków pracy w gospodarce socjalistycznej, Warszawa 1979, s. 26-27.

<sup>7</sup> W radzieckiej literaturze ekonomicznej do 1955 r. kwestionowano istnienie zużycia moralnego w gospodarce socjalistycznej, ograniczając się w analizie zużycia środków pracy wyłącznie do problematyki zużycia fizycznego. B o c h n i a r z, op. cit., s. 6.

kategorią zużycia, na długo wszedł do literatury przedmiotu. Zużycie to nie wypływa z materialnych zmian w środku trwałym w wyniku użytkowania go, lecz jest wynikiem techniczno-ekonomicznego postępu w sferze produkcji i wzrostu wydajności pracy. Obie przyczyny mogą występować razem powodując utratę najpierw wartości wymiennej, a następnie użytkowej przed ukończeniem ich trwałości technicznej. Utrata wartości nie jest jednoznaczna z utratą indywidualnej wartości użytkowej, lecz można ją utożsamiać z utratą społecznej wartości użytkowej<sup>8</sup>.

Obok bezpośrednich przyczyn zużycia moralnego, powstających w sferze produkcji, czasami wskazuje się na przyczyny pośrednie, leżące poza sferą produkcji środków pracy. Wśród nich wyróżnić można przyczyny ekonomiczne, tkwiące w sferze wytwarzania podmiotów pracy, środków konsumpcji oraz pozaekonomiczne, stanowiące następstwo decyzji politycznych i wydanych aktów prawnych<sup>9</sup>. Podłożem powstania pierwszej grupy są zmiany potrzeb społecznych bądź na środki pracy w wyniku zmian w zasobach siły roboczej czy przedmiotów pracy (bogactw naturalnych, surowców i materiałów) bądź na wyroby. Zużycie moralne przedmiotów pracy, spowodowane pojawieniem się substytutu, czy ostry deficyt przedmiotu pracy przenosi się na środek pracy, który przestaje zapewniać oszczędności społecznych nakładów pracy. Również deficyt czy nadwyżka siły roboczej może prowadzić do szybszego wycofania z eksploatacji dotychczas stosowanych środków trwałych i zastąpienia ich środkami o efektywności dostosowanej do nowych warunków. Takie zmiany w jakości wytwarzanych wyrobów lub pojawienie się substytutów o wyższych wartościach użytkowych wywołuje zużycie moralne środków trwałych, za pomocą których produkty te były wytwarzane. To z kolei często oznacza nie tylko zmianę w technologii i organizacji produkcji, uzupełnienie maszyn i urządzeń bądź ich zmianę, ale również - co jest istotne z punktu widzenia dalszych rozważań - adaptację budynków produkcyjnych.

Przyczyny pozaekonomiczne zużycia moralnego są wynikiem ograniczenia zapotrzebowania na środki pracy w wyniku decyzji poli-

<sup>8</sup> Por. A. M o r a v č i k, O. Č a p o, Teoria reprodukce základných fondov, Bratislava 1982, s. 56; L i s s o w s k i, op. cit., s. 13.

<sup>9</sup> B o c h n i a r z, op. cit., s. 35-48.

tycznych czy aktów prawnych, prowadzących do zmiany stopnia wykorzystania posiadanych środków trwałych.

Zużycie moralne, dla odróżnienia od materialnego, określana było jako zużycie niematerialne, czasami jako przestarzałość ekonomiczna<sup>10</sup>. Często utożsamiane jest z tzw. zużyciem ekonomicznym<sup>11</sup>, czasami ze zużyciem społecznym<sup>12</sup>.

Na szczególną uwagę zasługuje powiązanie zużycia moralnego ze zużyciem ekonomicznym, gdyż właśnie tu wystąpiła w ostatnim okresie znaczna ewolucja poglądów. Zużycie ekonomiczne często utożsamiano ze zjawiskiem zużycia moralnego; obecnie zużycie ekonomiczne interpretowane jest jako ekonomiczne następstwa zużycia fizycznego i moralnego<sup>13</sup>. Stanowi ono "absolutne lub względne obniżenie się zdolności środków pracy do zapewnienia szeroko rozumianej oszczędności pracy żywej i uprzedmiotowionej". Stan taki oznacza spadek wartości użytkowej (użyteczności społecznej), a w rezultacie deprecjację, czyli utratę wartości środka pracy<sup>14</sup>.

Jakkolwiek cytowany wyżej autor tego nie pisze, można przypuszczać, że absolutny spadek wartości użytkowej i wartości następuje na skutek zużycia technicznego, względny na skutek zużycia moralnego.

Przychylając się do takiej właśnie interpretacji zużycia ekonomicznego warto podkreślić, że jeśli nawet środek trwały posiada sprawność techniczną, umożliwiającą jego eksploatację, to

<sup>10</sup> S. S t r u m i l i n, Fizyceskij i "moralnyj" iznos sriedstw truda, "Woprosy Ekonomiki" 1956, N° 8; L i s s o w s k i, op. cit., s. 8; I. K o Ź n i e w s k a, Zagadnienia odnowienia, "Zeszyty Naukowe SGPiS" 1963, nr 15, s. 6.

<sup>11</sup> Por. m. in. S. R ó g, Statystyka środków trwałych, Warszawa 1972, s. 73-74; W. B i e ń, S. N i s e n g o l c, Ewidencja środków trwałych i amortyzacji, Warszawa 1975, s. 66. K. C z y Ź n i e w s k i, Reprodukacja środków trwałych w przemyśle, Warszawa 1977, s. 39-40. Należy podkreślić, że W. Lissowski dostrzega kontrowersyjność zastąpienia terminu zużycie moralne zużyciem ekonomicznym. L i s s o w s k i, op. cit., s. 8.

<sup>12</sup> A. A n d r z e j e w s k i, Polityka mieszkaniowa, Warszawa 1979, s. 386.

<sup>13</sup> Por. m. in. J. G o r d o n, Normatywny okres użytkowania maszyn, "Ekonomika i Organizacja Pracy" 1971, nr 8, s. 348, 351; N o w o Ź y ł o w, op. cit., s. 292-293; Z. B o c h n i a r z, op. cit., s. 24; W. M a l c, Zużycie moralne a normatywny okres użytkowania maszyn, "Ekonomika i Organizacja Pracy" 1972, nr 9, s. 410.

<sup>14</sup> B o c h n i a r z, op. cit., s. 24.

utrzymanie tej sprawności wymaga przecież szeregu nakładów powstrzymujących bądź zabezpieczających przed pojawieniem się zużycia technicznego. Powoduje to obniżenie oszczędności społecznych nakładów pracy, jaką ten środek zapewniał w eksploatacji, a w konsekwencji obniżenie się jego wartości użytkowej i wartości.

Konsekwencje ekonomicznego zużycia spowodowanego przyczynami technicznymi są wymierne w postaci kosztów produkcji. Kontrowersje natomiast budzą następstwa ekonomiczne zużycia moralnego. Rozrzut poglądów jest tu znaczny - począwszy od stwierdzenia, że zużycie moralne oznacza straty społeczne (W. Lissowski) poprzez pogląd, że tylko pojawienie się doskonalszych środków pracy, prowadząc do wycofania z eksploatacji środków istniejących przed upływem okresu ich amortyzacji, jest stratą społeczną (A. Kołosow) do zakwestionowania możliwości wystąpienia tychże strat (O. Lange, W. Nowożyłow). Według ostatniej koncepcji, obniżenie się wartości środków trwałych w wyniku zużycia moralnego nie jest kosztem ani stratą, lecz wynikiem dążenia do minimalizacji społecznych nakładów pracy. Stanowi zatem korzyść dla społeczeństwa.

Zakwestionować trzeba pogląd drugi - amortyzacja bowiem w funkcji miernika wartości przenoszanej przez środek trwały na produkt wyraża tylko ruch wartości, nie odzwierciedla natomiast przebiegu pogarszania się właściwości mechanicznych, fizycznych czy chemicznych amortyzowanych obiektów. Zatem zastąpienie dotychczas eksploatowanego, nie zamortyzowanego środka trwałego nowym, zapewniającym oszczędność nakładów pracy, nie jest z pewnością stratą w chwili jego wycofywania. Należy przyznać słuszość Z. Bochniarzowi, że ewentualne straty powstają w momencie określania okresu eksploatacji, a więc na etapie planowania inwestycji<sup>15</sup>.

### III. Kategoria zużycia budynku mieszkalnego

Terminologia zużycia, opracowana głównie dla bezpośrednio produkcyjnych środków trwałych, stanowiła punkt wyjścia zdefiniowania kategorii zużycia budynku mieszkalnego. Terminologia ta posiada obok akcentów wspólnych również różnicujące. W literaturze podkreśla się, że budynki mieszkalne "nie tylko obecnie, ale

<sup>15</sup> Tamże, s. 66-68.

również w przyszłości" nie będą arbitralnie podlegać zespołowemu działaniu tych praw ekonomicznych, które reguluje życie produkcyjnych środków trwałych. Różnice w tym zakresie mogą się zmieniać, w każdym razie obecnie występują bardzo wyraźnie i zapewne nigdy nie znikną, a nawet ulegną pogłębieniu<sup>16</sup>.

Na ogół wyróżnia się zużycie techniczne, częściej rozpatrywane jako kategoria techniczna niż ekonomiczna, oraz zużycie moralne, określane bądź jako zużycie społeczne, bądź jako zużycie ekonomiczne. Zużycie społeczne interpretowane jest jako "rozbieżność między danym a odczuwanym i osiągalnym standardem potrzeb"<sup>17</sup>. Zużycie ekonomiczne sprowadzane jest do zjawiska nierentowności budynku mieszkalnego, nieopłacalności pod względem kosztów eksploatacji i remontów<sup>18</sup>. Definicja ta koncentruje się wyłącznie na ekonomicznych następstwach zużycia fizycznego, pomijając ekonomiczne następstwa zużycia społecznego.

Należy zaznaczyć, że terminologia powyższa nie zawsze w literaturze jest ściśle przestrzegana. Zaproponowana przez Z. Chojckiego, stosowana jest m. in. w pracach W. Srokowskiego<sup>19</sup>. Niektórzy autorzy, np. E. Rychlewski, operują obok pojęcia zużycia fizycznego jedynie terminem zużycia ekonomicznego<sup>20</sup>, które - zgodnie z wyżej podaną terminologią - wydaje się być synonimem zużycia społecznego.

Często zjawisko zużycia moralnego (nie sam termin) jest różnie interpretowane. Można tu wyróżnić trzy podstawowe grupy poglądów:

- 1) w odniesieniu do budynku nie występuje zjawisko zużycia moralnego,
- 2) zjawisko to jest charakterystyczne jedynie dla budynków produkcyjnych,

<sup>16</sup> S. Chojcki, Wartość, zużycie i wymiana zasobów mieszkaniowych, Warszawa 1965, s. 18.

<sup>17</sup> Tamże, s. 17-18.

<sup>18</sup> Tamże, s. 18.

<sup>19</sup> Por. m. in. W. Srokowski, Normy napraw i wymian elementów budynków mieszkalnych wielorodzinnych, [w:] Zasady planowo-zapobiegawczych napraw budynków jako czynnik optymalizacji programowania i planowania w nowym systemie organizacyjnym, Seminarium Naukowo-Techniczne, Poznań 14-16 października 1974, Komitet Problemów Remontowo-Budowlanych, s. 1.

<sup>20</sup> E. Rychlewski, Popyt budowlany, Warszawa 1973, s. 144-146.

3) zjawisko to występuje w odniesieniu do wszystkich budynków, ale przebiega z niejednakową siłą.

Zjawisko zużycia moralnego w odniesieniu do budynków kwestionuje, bez bliższego wyjaśnienia, I. Koźniewska stwierdzając, że budynki "w nielicznych tylko przypadkach zużywają się moralnie"<sup>21</sup>.

W obrębie drugiej grupy poglądów nie ma jednoznaczności co do przyczyn zużycia. Moralne zużycie budynków produkcyjnych jedni upatrują we wzroście wydajności pracy w budownictwie<sup>22</sup>, inni w zmianie technologii produkcji, która prowadzi do przedterminowej deprecjacji "ogromnych wartości uprzedmiotowionych w budynkach i budowlach"<sup>23</sup>.

W literaturze przedmiotu występuje również pogląd, z którym jesteśmy zgodni, że zużycie niematerialne obejmuje wszystkie obiekty budowlane i to zarówno produkcyjne, jak mieszkalne i nieprodukcyjne<sup>24</sup>. Zużycie obiektów produkcyjnych wywołane jest zmianami technologii produkcji, której służą obiekty budowlane. "Nowe maszyny z reguły mają większą jednostkową zdolność produkcyjną, inne gabaryty i inne wymagania w zakresie wytrzymałości konstrukcji obiektów budowlanych oraz warunków (ciągów) komunikacyjnych. W związku z tym nowa technologia z reguły wymaga kosztownych przeróbek i adaptacji obiektów budowlanych"<sup>25</sup>. Przyczynę zużycia niematerialnego budynku mieszkalnego cytowany wyżej autor upatruje nie tyle w postępie w zakresie techniki budowania, co w zmianach zachodzących w tzw. "technologii życia". Według opinii E. Rychlewskiego "z biegiem lat zmienia się sposób życia, do którego dostosowuje się budynki mieszkalne. W związku z tym stare budynki stają się coraz bardziej przestarzałe, staroświeckie, aż osiągną klasę substandardu i ulegną rozbiórce"<sup>26</sup>.

<sup>21</sup> I. K o ź n i e w s k a, Teoria odnowienia, Warszawa 1965, s. 10.

<sup>22</sup> Por. A. K ł o s o w, Środki trwałe i ich rola w reprodukcji socjalistycznej, Warszawa 1964, s. 36, oraz A. J. M i t r o f a n o w, Postęp techniczny a problem zużycia moralnego, [w:] Zagadnienie reprodukcji socjalistycznej, Warszawa 1960, s. 239.

<sup>23</sup> L i s s o w s k i, op. cit., s. 81.

<sup>24</sup> R y c h l e w s k i, op. cit., s. 144-146.

<sup>25</sup> Tamże, s. 145.

<sup>26</sup> Tamże, s. 145-146.



Należy zgodzić się z tezą, że budynek, a szczególnie budynek mieszkalny posiada na tle innych środków trwałych specyficzny charakter. Decyduje o tym szereg jego cech, a głównie: długi cykl eksploatacji, złożoność budynku czy nierozzerwalne jego związania z podłożem. Jakkolwiek konwencjonalną trwałość budynków szacuje się na 60 lat, to z punktu widzenia ich trwałości technicznej - przy uwzględnieniu remontów - mogą być eksploatowane znacznie dłużej.

Jednakże, podobnie jak inne środki trwałe, budynek jest nosicielem wartości i wartości użytkowej. Ale kategorie te w odniesieniu do budynku są nieco bardziej złożone. Przyjrzyjmy się temu problemowi bliżej.

Zmiany wartości i wartości użytkowej mogą mieć charakter bądź zmian bezwzględnych - rozpatrywanych w odniesieniu do istniejącego już zasobu budowlanego, bądź też względnych - w porównaniu do nowo realizowanego zasobu.

Na kształtowanie się bezwzględnego aspektu zmian wartości budynku wpływają następujące elementy:

1. Właściwości fizyko-chemiczne budynku. Zmiany objętości kształtu, wymiarów czy struktury molekularnej materiału prowadzą do obniżenia wartości użytkowej, a w konsekwencji i wartości. Następują one zarówno w wyniku zużycia w procesie eksploatacji, jak i naturalnego niszczenia budynku. Na uwagę zasługuje fakt braku wyraźnej zależności pomiędzy utratę właściwości technicznych budynku i wartości użytkowej. Istnieją przykłady budynków, które w momencie ich realizacji odznaczały się stosunkowo niższą wartością użytkową w relacji do budynków już istniejących - są to budynki wzniesione w okresie budownictwa oszczędnościowego. Na przeciwnym biegunie można usytuować budynki wzniesione w Polsce w latach trzydziestych. Standard tych budynków, realizowanych dla niewielkiej liczby ludności, może stanowić wzorzec dla czasów dzisiejszych. "Rozplanowanie funkcjonalne, proporcje i wielkość pomieszczeń, naświetlenie, wentylacje i izolacje dźwiękowe tamtych mieszkań z reguły w pełni zaspokajają wymagania współczesne i co więcej, na wyższym poziomie niż wartości mieszkań obecnie budowanych"<sup>27</sup>. Nowe elementy wy-

<sup>27</sup> J. G o r y Ń s k i, Głos w dyskusji nad standardem mieszkaniowym i osiedlowym, "Sprawy Mieszkaniowe" 1977, s. 21.

posażenia naszych mieszkań jak pralki, lodówki czy telewizory mogą być w nich łatwiej wkomponowane w przestrzeń, niż w mieszkaniach dzisiejszych. Oznacza to, że źródłem zmian wartości użytkowej jest nie tylko materia budynku - jej źródła leżą również poza nim.

2. Cechy funkcjonalno-użytkowe budynku i jego otoczenia, np. nasłonecznienie wewnątrz, przewietrzenie, akustyka, wyposażenie techniczne, układ funkcjonalny mieszkań, jak również kompletność programu usługowego, cechy kompozycji przestrzennej czy dostępność komunikacyjna. Jak widać, kategoria wartości użytkowej budynku ma większą pojemność, niż omawiana kategoria dla innych środków trwałych - wychodzi bezpośrednio poza obiekt, obejmując również jego otoczenie.

3. Skala potrzeb, które dany budynek ma zaspokoić. Rozpatrywane są tu jedynie postulaty obiektywne, społecznie uzasadnione, a nie subiektywne, odczuwane przez indywidualnego użytkownika. Potrzeby mogą ulec zmianie pod wpływem zmian technologii produkcji czy jakości życia.

Zmiany w technologii produkcji stwarzają nowe wymagania, np. w zakresie wytrzymałości konstrukcji obiektów budowlanych, powierzchni produkcyjnych czy ciągów komunikacyjnych. Zmiany w jakości życia rodzą nowe potrzeby, np. w zakresie wyposażenia technicznego budynku, powierzchni użytkowej czy jego układu funkcjonalnego.

Opisane wyżej tendencje nie zawsze muszą stanowić odzwierciedlenie potrzeb społecznie uzasadnionych. Tylko ta część z nich, znajdująca potwierdzenie w realizowanych już wzorcach oraz możliwościach gospodarczych kraju prowadzi do obniżenia wartości użytkowej środka trwałego, w tym także budynku. Oznacza to, że zmiany w potrzebach, subiektywnie odczuwane przez poszczególnych użytkowników, mogą nie znaleźć potwierdzenia obiektywnego.

Na kształtowanie się w z g l ę d n e g o aspektu zmian wartości budynku wpływają natomiast następujące elementy:

1. Zmiany społecznej wydajności pracy w budownictwie w wyniku postępu technicznego i organizacyjnego, stwarzające teoretycznie możliwość obniżenia wartości odtworzeniowej budynku (tzw. reprodukcyjnej wartości budynku), a w konsekwencji i wartości użytkowej.

2. Wzrost wartości użytkowej nowych obiektów przejawiający się w wyższej ich użyteczności funkcjonalnej lub w spadku kosztów utrzymania w nowych obiektach.

Różnica w interpretacji kategorii wartości użytkowej budynku na tle innych środków trwałych leży nie tylko w jej pojemności (tu, jak wspomnieliśmy kategoria ta "wychodzi" niejako poza kubaturę środka obejmując jego usytuowanie w terenie) lecz również w samym procesie, tempie jego przebiegu oraz w skutkach.

Budynki należą do grupy bądź nieprodukcyjnych środków trwałych (np. budynki mieszkalne), bądź do pośrednio produkcyjnych, stanowiąc obudowę procesu produkcyjnego (budynki produkcyjne). Nie uczestnicząc bezpośrednio w procesie produkcji, nie przenoszą części wartości na wyprodukowany produkt.

Proces zużycia budynku jako kategorii technicznej przebiega znacznie wolniej, niż w przypadku innych środków trwałych - zatem proces utraty wartości i wartości użytkowej wywołany zużyciem technicznym ma także wolniejszy przebieg. Również zmiany w postępie technicznym w budownictwie są relatywnie znacznie wolniejsze niż w innych dziedzinach. Stąd też potrzeby, które ma zaspokoić budynek, wywołane zmianami w technologiach produkcji nie podlegają radykalnym zmianom.

Wydaje się, że jeszcze wolniej niż zmiany w technologii produkcji przebiegają zmiany w jakości życia, co sugerowałoby, że utrata wartości użytkowej będzie szybsza w odniesieniu do budynków produkcyjnych niż mieszkalnych<sup>28</sup>.

Konstatacje te upoważniają do wysunięcia wniosku, że występują zmiany w wartości i wartości użytkowej budynku (można zatem mówić o różnych typach zużycia). Jednakże tempo tych zmian jest relatywnie wolniejsze.

Reasumując, w odniesieniu do budynku mieszkalnego, który szczególnie nas interesuje, kategorię zużycia jako kategorię ekonomiczną należy rozpatrywać w trzech płaszczyznach:

- w aspekcie technicznym,
- w aspekcie socjologicznym,
- w aspekcie ekonomicznym (schemat 1).

<sup>28</sup> Na różnice w tempie zmian wartości użytkowej wskazywał również R y c h l e w s k i, op. cit., s. 144-145.

Wydaje się, że w odniesieniu do gospodarki mieszkaniowej należy zrezygnować z terminów "zużycie materialne i niematerialne", jak również z utożsamiania zużycia moralnego ze zużyciem ekonomicznym. Istotą zużycia technicznego budynku, rozpatrywanego jako kategoria ekonomiczna jest utrata wartości i wartości użytkowej na skutek zniszczenia poszczególnych elementów konstrukcji, wykończenia i wyposażenia. Można wskazać dwie główne przyczyny zużycia technicznego budynku:

1. Zużycie stanowiące funkcje czasu. Utrata wartości użytkowej następuje w każdym momencie jego istnienia bez względu na zaangażowanie budynku w fazie eksploatacji.

2. Zużycie będące konsekwencją wprowadzania budynku do eksploatacji.

Zużycie wywołane pierwszą przyczyną przebiega jako zjawisko naturalnego zużywania się budynku wskutek działania wpływów atmosferycznych i wód gruntowych. Proces tego zużycia może być przyspieszony zarówno wadliwym zaprojektowaniem budynku, sprowadzającym się do zastosowania złych rozwiązań materiałowo-konstrukcyjnych, jak złą jakością wykonawstwa. Oznacza to, że proces zużycia budynku może być przyspieszony nieprawidłowo zaprojektowaną czy wykonaną konstrukcją dachów i ich pokryć, połączeniem bloków i zewnętrznych płyt ściennych itp.

Zużycie techniczne budynku wywołane pierwszą przyczyną ma charakter autonomiczny. Teoretycznie ujmując budynek, podobnie jak i inne środki trwałe, może - z uwagi na sam fakt upływu czasu - podlegać zużyciu nie będąc włączonym do eksploatacji.

Zużycie techniczne, jako następstwo procesu eksploatacji wywołane jest:

- z jednej strony naturalnym procesem eksploatacji, a więc występowaniem obciążeń użytkowych, jak np. ciężaru urządzeń, mebli i ludzi. Działając przez dłuższy czas, prowadzą one do zjawiska zmęczenia materiału, a zatem i powolnego obniżenia się wytrzymałości elementów;

- z drugiej strony niewłaściwą eksploatacją budynku polegającą zarówno na nieprawidłowym użytkowaniu pomieszczeń przez mieszkańców, jak i nieprzeprowadzaniu w określonym czasie napraw zużytych elementów budynku.

Obie przyczyny zużycia technicznego występują łącznie i trudno jest praktycznie ustalić w sposób wyizolowany wpływ poszcze-

gólnych czynników na zużycie obiektu (rozumiany jako stan i proces).

Zużycie jako kategoria socjologiczna (zużycie społeczne) nie ma wpływu na przydatność techniczną budynku w procesie eksploatacji. Powoduje jedynie względne obniżenie wartości wymiennej i użytkowej.

Zużycie społeczne budynku mieszkalnego wywołane jest:

- przyczynami bezpośrednimi, tkwiącymi w sferze wytwarzania, jak np. zmianami społecznej wydajności pracy;
- pojawieniem się obiektów o wyższej użyteczności funkcjonalnej;
- przyczynami pośrednimi;
- zmianami w sposobie życia<sup>29</sup>;
- wydanymi aktami prawnymi.

Zużycie społeczne wywołane pierwszą przyczyną przejawiać się może obniżeniem reprodukcyjnej wartości budynków na skutek spadku kosztów wytwarzania analogicznych budynków pod wpływem postępu technicznego. Nie stanowi to straty dla społeczeństwa. Pojawienie się budowlanych obiektów majątku trwałego o wyższych wartościach użytkowych nie powoduje konieczności zaprzestania eksploatacji obiektów już istniejących dopóty, dopóki nie zadecydują o tym ekonomiczne skutki tego zużycia.

Zmiany w sposobie życia powodują zmiany nie tylko w wielkości, ale i w strukturze jakościowej potrzeb - np. zaspokojenie potrzeby mieszkaniowej, która należy do podstawowych biologicznych potrzeb człowieka, rodzi naturalne tendencje do przesunięcia wymagań na wyższy poziom - przejawiają się one bądź w podniesieniu standardu wykończenia i wyposażenia posiadanego mieszkania, bądź w podniesieniu standardu poprzez uzyskanie nowego mieszkania.

Zużycie ekonomiczne budynku mieszkalnego stanowi sumę ekono-

<sup>29</sup> W literaturze rozważany jest również pogląd, czy zmiany w technologii produkcji, wymieniane przez W. Lissowskiego jako dodatkowa przyczyna zużycia moralnego, wykraczają poza dwie klasyczne przyczyny. Por. m. in. B o c h n i a r z, op. cit., s. 35-48. Wydaje się, że w odniesieniu do budynku produkcyjnego, zmiany w technologii produkcji można sprowadzić do dwóch klasycznych, tkwiących w sferze produkcji przyczyn zużycia moralnego. Natomiast w odniesieniu do budynku mieszkalnego pojawia się samotna przyczyna, wykraczająca poza sferę wytwarzania środków pracy, choć z nią powiązana. Są to zmiany w sposobie (jakości) życia.

micznych następstw zużycia technicznego i ekonomicznych następstw zużycia społecznego. Pierwsza grupa znajduje odzwierciedlenie w kosztach technicznego utrzymania budynku<sup>30</sup>, druga w nakładach ponoszonych na poprawę wyjściowej wartości użytkowej obiektu (nakładach na modernizację).

W literaturze przedmiotu spotyka się podział zużycia na odwracalne i nieodwracalne. Przy tej klasyfikacji rolę kryterium odgrywa możliwość usunięcia skutków zużycia. Terminologia ta adresowana była wyraźnie do zużycia technicznego. W. Liśkowski wyraził to w sposób następujący: "Zużycie fizyczne środków pracy posiada dwojaki charakter. Z jednej strony zachodzi niepowstrzymany proces nieodwracalnego zużywania się. [...] Z drugiej jednak strony środek pracy podlega również stałemu, znacznie szybszemu zużyciu fizycznemu o charakterze odwracalnym przy pomocy remontów"<sup>31</sup>. Rozróżnienie to nie traci nic na swojej aktualności w odniesieniu do budynku. Problem podziału zużycia na odwracalne i nieodwracalne można rozpatrywać jako kategorię techniczną - z punktu widzenia technicznej możliwości usunięcia go, bądź też jako kategorię ekonomiczną - z punktu widzenia opłacalności.

Nie wchodząc bliżej w złożoność i nieprecyzyjność kategorii procesu zużycia odwracalnego i nieodwracalnego<sup>32</sup>, warto podkreślić, że rozróżnienie powyższe ma nieco inny sens ekonomiczny w odniesieniu do budynku mieszkalnego niż do produkcyjnych środków trwałych. Utracie wartości użytkowej środków pracy wskutek zużycia fizycznego towarzyszy przenoszenie cząstek pierwotnej wartości na wytworzony produkt. Jest to "utrata absolutna, mierzona w odniesieniu do stanu pierwotnego, jakie dane środki posiadały w stanie nowym. Wydaje się, że tak rozumiane zużycie fizyczne nie może być zmniejszone przez działalność remontową, może natomiast jedynie przedłużyć trwałość obiektu (okres eksploatacji) ponad pierwotne założenia"<sup>33</sup>. W odniesieniu do budynku mieszkalnego, którego procesowi zużycia nie towarzyszy przenoszenie cząstek ma-

<sup>30</sup> Koszty eksploatacji związane z administracją i utrzymaniem porządku oraz z bieżącym użytkowaniem urządzeń i elementów wyposażenia nie wykazują zależności od wieku zabudowy.

<sup>31</sup> Liśkowski, op. cit., s. 68.

<sup>32</sup> Por. m. in. J. Goryński, *Ekonomika budownictwa i polityka budowlana*, Warszawa 1981, s. 182-184.

<sup>33</sup> Janasz, op. cit., s. 15.

terii na produkt, nie występuje element "absolutnego" - jak to określa W. Janasz - zużycia.

Podobnie, jak w przypadku zużycia technicznego, również zużycie społeczne budynku może nosić charakter zużycia odwracalnego i nieodwracalnego. Nieodwracalny charakter może nosić zużycie społeczne wywołane zmniejszeniem reprodukcyjnej wartości budynku; częściowo odwracalne, drogą modernizacji, może być zużycie społeczne spowodowane wprowadzeniem do eksploatacji budynków o wyższej użyteczności funkcjonalnej bądź zmianami w sposobie życia. Ale tylko częściowo, bowiem niektóre cechy funkcjonalno-użytkowe budynku, jak i jego otoczenia, nie mogą ulec zmianie.

Zużycie w aspekcie technicznym określa zatem górny pułap możliwości eksploatacji budynku, w aspekcie ekonomicznym ekonomiczną efektywność tej eksploatacji.

Zjawisko zużycia technicznego budynku pojawia się niezależnie od woli i świadomości człowieka. Ma charakter obiektywny. Uświadomienie sobie zaistniałego stanu prowadzić powinno do prac likwidujących powstałe zużycie, a świadomość procesu - do prac zapobiegających.

Techniczną sprawność budynku można - z teoretycznego punktu widzenia - przedłużać w nieskończoność poprzez działalność remontową. Jednakże usuwanie skutków zużycia technicznego traci przy pewnym poziomie tego zużycia sens ekonomiczny. Ponadto nowy budynek będzie miał zawsze techniczny żywot dłuższy od budynku poddanego remontowi kapitalnemu.

Należy podkreślić, że w chwili obecnej zużycie przebiega we wszystkich trzech płaszczyznach. Jednakże wobec braku równowagi na rynku mieszkaniowym, o okresie eksploatacji decyduje głównie techniczny aspekt zużycia oraz względy urbanistyczne związane z przebudową układów komunikacyjnych czy też podyktowane dążeniem do intensywniejszego wykorzystania powierzchni.

Dotychczasowe rozważania poświęcone kategorii zużycia adresowane były do szczybla budynku. Szczybel ten nie jest jedynym, a z pewnością nie wystarczającym. Kategorię zużycia można rozpatrywać w odniesieniu do:

- mieszkania,
- budynku,
- systemu wznoszenia,
- osiedla (miasta).

Zużycie techniczne oraz ekonomiczne jego następstwa rozpatrywane mogą być głównie na szczeblu budynku i systemu. Ocenia się wtedy zmiany wartości na skutek utraty właściwości technicznych budynku, wystąpienie wad i usterek charakterystycznych dla całego systemu czy ponoszonych kosztów eksploatacji.

W odniesieniu do wszystkich wskazanych szczebli można rozpatrywać zużycie społeczne i ekonomiczne następstwa tego zużycia. Mieszkanie może posiadać oczekiwany i wymagany w danej chwili standard wyposażenia, wykończenia oraz układ i powierzchnię pomieszczeń. Wymagań może nie spełniać rozwiązanie architektoniczne budynku, kompozycja przestrzenna i kolorystyczna osiedla czy zagospodarowanie terenów osiedlowych. Może wystąpić również sytuacja odwrotna - że to właśnie powierzchnia użytkowa oraz układ pomieszczeń degradują mieszkanie w stosunku do nowo realizowanych.

O zjawisku zużycia społecznego decydują odczucia użytkownika a nie wytwórcy<sup>34</sup>. Wytwórca, nie mając odpowiednich reakcji ze strony użytkownika czy nie licząc się z nimi, może produkować środki społecznie zużyte już w momencie ich powstawania. Zakres tego zjawiska zależy od sytuacji rynkowej. Brak równowagi pomiędzy podażą a popytem na rynku mieszkaniowym sprzyja dominacji wytwórcy. Sytuacja taka petryfikuje reprodukcję istniejących wartości użytkowych, nie pozwala spojrzeć na nie z perspektywy dnia jutrzejszego. Należy się spodziewać, że przy pewnym złagodzeniu głodu mieszkaniowego, obowiązujące dzisiaj stereotypy znormalizowanych domów wywołają sprzeciw ich mieszkańców<sup>35</sup>. A to z kolei znajdzie swoje reperkusje ekonomiczne<sup>36</sup>. Niestety, niektóre elementy utraty wartości użytkowej mają charakter nieodwracalny.

<sup>34</sup> Por. m. in. B. R u d y k, Gospodarka środkami trwałymi i gospodarka remontowa, Warszawa 1968, s. 57; L i s s o w s k i, op. cit., s. 14.

<sup>35</sup> Wskazują na to już doświadczenia najbliższych sąsiadów. Przeprowadzone sondy i wywiady wśród mieszkańców nowego osiedla dla 60 tys. osób w północnej części Budapesztu udowodniły, że wiele rodzin chciałoby powrócić do dawnych lokali, nawet gorzej wyposażonych w urządzenia komunalne. Pod presją opinii publicznej zrezygnowano na Węgrzech z budowy podobnego osiedla na rzecz osiedla z domami 1-2 piętrowymi.

<sup>36</sup> Patrz: A. C h m i e l e w s k i, Jak osiągnąć zbieżność celów, "Życie Gospodarcze" 1983, nr 23.



## Rodzaje, przyczyny i skutki zużycia budynku mieszkalnego

## I. Rodzaje zużycia

1. pierwotne

2. wtórne

## II. Przyczyny zużycia

1. bezpośrednie

2. pośrednie

## III. Skutki zużycia

