

Bożena Mikołajczyk\*

ZAMIANA MIESZKAŃ W SPÓŁDZIELNIACH BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO  
NA PRZYKŁADZIE ROBOTNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "LOKATOR"  
W LATACH 1979-1983

Głównym zadaniem spółdzielczości mieszkaniowej jest zapewnienie członkom i ich rodzinom mieszkań. Postęp w zakresie warunków materialnych i kulturalnych społeczeństwa podnosi również wymagania co do standardu mieszkaniowego. Z większych, ładniejszych mieszkań chcą korzystać nie tylko osoby oczekujące na mieszkanie po raz pierwszy, ale również członkowie już zamieszkali. Głównie zmiana stanu rodzinnego oraz nabycie uprawnień do dodatkowej powierzchni umożliwiają zamianę jednego mieszkania lub dwu na jedno większe. Bywa też sytuacja odwrotna, głównie obecnie, gdy zwiększyły się opłaty czynszowe i zmieniły się przepisy dotyczące opłaty za nadmetraż.

W naszym opracowaniu zajmiemy się zamianą mieszkań spółdzielczych, która - jak wynika z przedmiotu działalności spółdzielni mieszkaniowej - jest jednym ze sposobów zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Jest to problem mało badany a ważny społecznie.

Jak wykażą badania, jest on traktowany w spółdzielni zbyt marginalnie, mimo iż kolejka osób oczekujących na zamianę rośnie<sup>1</sup>.

Przedmiotem badań była Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa

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

Przez zamianę mieszkania rozumie się uzyskanie przydziału mieszkania spółdzielczego w zamian za zrzeczenie się uprawnień do dotychczas zajmowanego mieszkania i postawienie go do dyspozycji spółdzielni.

"Lokator", która posiada stare zasoby, a również buduje w pięciu osiedlach: Stare, Doły-Wschód, Zgierska-Stefana, Żubardź, Radogoszcz; (strukturę mieszkań w wymienionych wyżej osiedlach obrazuje tab. 1).

T a b e l a 1

Struktura mieszkań w RSM "Lokator" w 1983 r.

Osiedle	Budy- nki	Lokale mieszkalne				
		razem	M-2	M-3	M-4	M-5 i więcej
Stare	39	1 915	557	926	337	95
Doły-Wschód	96	3 390	904	1 104	961	421
Zgierska-Stefana	56	4 988	819	2 330	1 707	512
Żubardź	34	1 991	171	923	620	317
Radogoszcz	70	3 178	147	925	1 753	743
Razem	295	15 462	2 598	6 208	5 378	2 088

Ź r ó d ł o: analiza działalności spółdzielni RSM "Lokator".

Okazuje się, iż w roku 1983 największy odsetek stanowiły mieszkania typu M-3, najmniejszy natomiast M-5 i więcej - 13,5%. Wyraźnie widać, iż stosunkowo duży jest udział mieszkań typu M-4 - 34,8%. Z dalszych obserwacji wynika, że najmłodsze osiedla: Radogoszcz i Zgierska-Stefana miały odpowiednio 65,2 oraz 60,1% mieszkań typu M-4 i M-5 w stosunku do ogółu mieszkań budowanych w tej strukturze, co świadczy o coraz większym zainteresowaniu dużymi mieszkaniami, a przede wszystkim o posiadaniu uprawnień do ich otrzymania.

Za potrzeby uzasadniające zamianę mieszkania uważa się:

- 1) zmianę stanu liczbowego lub struktury rodziny członka;
- 2) uzyskanie przez członka lub osobę uprawnioną do wspólnego z nim zamieszkania uprawnień do dodatkowej powierzchni mieszkalnej;
- 3) niekorzystne położenie mieszkania w stosunku do miejsca pracy członka i jego rodziny;

4) rozwiązanie małżeństwa przez rozwód i ubieganie się w związku z tym o dwa mieszkania<sup>2</sup>;

5) względy zdrowotne;

6) inne ważne względy życiowe.

Osoba pragnąca zamienić dotychczasowe mieszkanie musi złożyć odpowiedni wniosek w spółdzielni, do której należy, a zawierać on winien:

1) wykazanie potrzeb uzasadniających zamianę;

2) wymagania, którym powinno odpowiadać nowe mieszkanie, ewentualnie jego wskazanie (jeżeli nastąpiło porozumienie z inną osobą w sprawie zamiany);

3) zrzeczenie się spółdzielczego prawa do zajmowanego lokalu pod warunkiem otrzymania i przyjęcia przydziału mieszkania w drodze zamiany;

4) zobowiązanie do uzupełnienia bądź wniesienia wkładu w sposób określony przez zarząd spółdzielni<sup>3</sup>.

Wnioski o zamianę mieszkań powinny być składane przez:

a) członków - w spółdzielniach do których przynależą i do których przysługuje im spółdzielcze prawo lokalowe,

b) inne osoby - w spółdzielniach, w których starają się o uzyskanie spółdzielczego prawa do lokalu w drodze wymiany mieszkań.

Przy zamianie mieszkania mają zastosowanie obowiązujące normy zasiedlania mieszkań. Zamiany mieszkań mogą być realizowane w tej samej spółdzielni oraz między spółdzielniami. Zamiana mieszkań w tej samej spółdzielni może mieć charakter dwustronny lub jednostronny. Z zamianą dwustronną mamy do czynienia w przypadku, gdy dwóch członków uzgodniło zamianę mieszkań między sobą i każdy z nich składa w spółdzielniach wniosek o zamianę mieszkania ze wskazaniem partnera do zamiany. W takiej sytuacji realizacja zamiany mieszkań jest prosta i zarząd spółdzielni wydaje przydziały mieszkań zainteresowanym (po dokonaniu odpowiednich rozliczeń). Z zamianą jednostronną mamy do czynienia w przypad-

<sup>2</sup> Zamiana jednego mieszkania na dwa mniejsze, w tym przypadku, uzależniona jest od złożenia wniosku o zamianę mieszkania przez obojga rozwiedzionych małżonków oraz od faktu deklaracji o przystąpieniu do spółdzielni małżonka nie będącego członkiem spółdzielni.

<sup>3</sup> Por. Uchwała nr 3 Rady CZSEM z dnia 3 III 1983 r. w sprawie zasad przyjmowania członków, przydziału i zamiany mieszkań w spółdzielniach mieszkaniowych, "Informacje i Komunikaty CZSEM" 1983, z. 6.

ku, gdy członek złoży wniosek o zmianę mieszkania bez wskazania partnera do zamiany. Zamiana jednostronna może być przez spółdzielnię realizowana w formie:

- zaproponowania zamiany mieszkań między sobą tym członkom, którzy złożyli wniosek o zamiany bez wskazania partnera,
- przydzielenia wolnego mieszkania w budynku już eksploatowanym lub nowo wybudowanym.

Jak z powyższego wynika, pierwsza forma realizacji zamiany jednostronnej w zasadzie nie różni się od zamiany dwustronnej i dochodzi szybko do skutku jeżeli potrzebom odpowiadają zgłoszone do zamiany mieszkania.

Najczęściej występuje jednak druga forma zamiany jednostronnej, gdy wśród członków ubiegających się o zmianę nie ma odpowiednich partnerów. Termin realizacji zamiany zależy wtedy głównie od struktury budowanych mieszkań. Pamiętać jednak należy, że członkowie zamieniający mieszkanie nie mogą naruszyć kolejności przydziału mieszkań dla członków ubiegających się o przydział po raz pierwszy. Oznacza to, że zamiana na przykład mieszkania M-2 na M-4 może nastąpić w danym roku, jeżeli spółdzielnia dysponuje większą liczbą mieszkań M-4 niż lista członków, którym przysługuje przydział mieszkań kategorii M-4. Jeżeli natomiast liczba mieszkań kategorii M-4 będzie równa lub mniejsza od liczby członków, to zamiana nie będzie mogła być realizowana w danym roku.

W konsekwencji powyższego widać, iż zamiana mieszkań zależy od struktury budowanych mieszkań i może być różna (szybsza lub późniejsza) w odniesieniu do różnych kategorii mieszkań.

Nie zawsze jest możliwe przeprowadzenie zamiany mieszkania w spółdzielni, w której członek posiadał mieszkanie; dopuszczalna jest wówczas zamiana między spółdzielniami, bądź w drodze zamiany dwustronnej (na zasadzie indywidualnych porozumień), bądź też za pośrednictwem Spółdzielczego Biura Mieszkaniowego, które w takich przypadkach prowadzi ewidencję wniosków o zmianę mieszkań. W Biurze tym załatwiane są również formalności związane z zamianą mieszkań między członkami różnych spółdzielni w Polsce. W takich przypadkach spółdzielnia "nowa" zawiera z członkiem przenoszącym się z poprzedniej spółdzielni porozumienie wstępne w sprawie mieszkania. Okres oczekiwania na mieszkanie w nowej spółdzielni może trwać kilka lat i dlatego dopuszczal-

na jest w takiej sytuacji przynależność do dwóch spółdzielni.

Do połowy lat sześćdziesiątych nie prowadzono ewidencji zamiany mieszkań, z uwagi na brak zainteresowania takimi przedsięwzięciami. Wynika stąd, iż mniejsze były potrzeby ludzi co do standardu mieszkania. W 1979 r. czekało na zamianę 638 członków, natomiast w 1983 r. już 947, a więc wzrost o 48%.

T a b e l a 2

Realizacja zamiany mieszkań  
w latach 1979-1983<sup>a</sup>

Rok	Zgłoszone zamiany	Realizacja zamian	
		z lat poprzednich	zgłoszonych i zrealizowanych w danym roku
1979	638	136	15
1980	731	69	20
1981	812	170	25
1982	874	227	7
1983	947	21	6

<sup>a</sup> Wnioski zgłoszone przed i po 1979 r.

Ź r ó d ł o: rejestr zamiany mieszkań; opracowanie własne.

Największy odsetek zamian był zrealizowany w 1982 r. - 26,8%, 1979 r. - 23,7%, 1981 r. - 23%, najmniejszy natomiast w 1983 r. - 2,9% w stosunku do liczby wniosków w danym roku. Jak wynika z badań, w 1979 r. 79,2% wniosków o zamianę pochodziło sprzed 1979 r. Na podstawie powyższej zbiorowości (którą wyodrębniliśmy w badaniach) pokażemy, jakiej struktury mieszkania zamieniono i na jakie istniało zapotrzebowanie oraz jaki był okres oczekiwania.

Okazuje się, że najczęściej było zwalnianych mieszkań M-2 (41,4%) i M-3 (42%) oraz w dalszej kolejności M-4, M-5 i M-1. Użytkownicy powyższych mieszkań zainteresowani byli głównie mieszkaniami M-4 (46,9%), następnie M-3 (22%), M-5 (20%) i M-6 (8,1%). Dokładniejsze badania pozwoliły nam odpowiedzieć na py-



tanie, na jakie mieszkania oczekują członkowie spółdzielni. Otóż osoby posiadające mieszkania M-1 chciały zamienić w 46% na M-3, w 30,8% na M-2, a w 23% na M-4 i M-5. W przypadku mieszkań M-2 największy odsetek członków zgłosił zapotrzebowanie na mieszkania M-3 (46,4%), M-4 (38,8%) oraz M-5 i M-6 (10,5%). Wyraźne zapotrzebowanie na mieszkania M-4 (67,9%) i M-5 (24,1%) występują u posiadających mieszkania M-3. Natomiast spośród użytkowników mieszkań M-4 52,7% zgłosiło wnioski o zamianę na M-5 i 29,8% na M-6. W przypadku mieszkań M-5 78,5% osób chciało zamienić swoje mieszkanie na M-6. Konstatacje powyższe świadczą, iż większość wniosków o zamianę dotyczy zamian o jedną kategorię wyżej. W badanej zbiorowości istniało też zapotrzebowanie na zamiany równorzędne (4%) z uwzględnieniem niższej kondygnacji. Na 505 osób zamieniających mieszkanie tylko 4 osoby ubiegały się o mieszkanie o jedno M mniejsze. Strukturę mieszkań zwalnianych i poszukiwanych przedstawia tab. 3.

T a b e l a 3

Struktura mieszkań zwalnianych i poszukiwanych<sup>a</sup>

Mieszkania	Ogółem	M-1	M-2	M-3	M-4	M-5	M-6
Zwalniane	505	13	209	212	57	13	1
Poszukiwane	505	-	15	111	237	101	41

<sup>a</sup> Dotyczy mieszkań zgłoszonych i nie zrealizowanych przed 1979 r.

Ź r ó d ł o: jak w tab. 2.

Z danych zawartych w tabeli wynika, że większa jest podaż mieszkań M-1, M-2 i M-3 niż popyt; sytuację odwrotną notuje się przy mieszkaniach większych.

Realizację zgłoszonych przed rokiem 1979 wniosków o zamianę obrazuje tab. 4.

Okazuje się, że w latach 1979-1983 zrealizowano zaległe wnioski o zamianę w 79,6%, przy czym najwięcej w latach 1979 i 1982. W dalszym ciągu czeka na zamianę jeszcze 103 członków. Jaki był okres oczekiwania na zamianę, przedstawia tab. 5.

Tabela 4

## Zamiany mieszkań zgłoszonych przed rokiem 1979

Rok	Zamiany		
	zgłoszone	zrealizowane	nie zrealizowane
1979	505	131	374
1980	374	17	357
1981	357	56	301
1982	301	191	110
1983	110	7	103
1984	103	-	-

Źródło: jak w tab. 2.

Tabela 5

Okres oczekiwania na mieszkanie<sup>a</sup>

Okres oczekiwania w latach	Liczba osób - wg kategorii otrzymanego mieszkania					Razem
	M-2	M-3	M-4	M-5	M-6	
1	2	3	4	5	6	7
1	-	-	20	5	-	25
2	2	12	2	2	6	24
3	3	7	6	3	-	19
4	1	11	41	14	1	68
5	3	14	69	24	3	113
6	1	18	28	11	2	60
7	1	4	30	8	4	47
8	1	9	12	7	1	30
9	-	1	3	3	2	9
10	-	-	3	1	-	4
11	-	1	1	-	-	2
12	-	-	-	-	-	-
13	-	-	1	-	-	1
Razem	12	77	216	78	19	402

Tabela 5 (cd.)

1	2	3	4	5	6	7
Średni okres oczekiwania ( $\bar{y}$ ) w latach	4,42	4,88	5,12	5,25	5,11	x
$\delta y$ - odchylenia standardowe w latach	1,5	2,4	2,0	1,5	2,4	x
$Vy$ - współczynnik zmienności w %	33,9	49,2	39,1	28,6	47,0	x

<sup>a</sup> Wnioski o zamianę złożono przed rokiem 1979.

Ź r ó d ł o: jak w tab. 2.

Z badań wynika, że najdłużej czeka się na mieszkanie M-4, M-5 i M-6 (powyżej 5 lat). Stosunkowo długo oczekuje się na mieszkanie M-3 i M-2 (4-5 lat). Miary statystyczne wskazują, że istnieje duży rozrzut okresu oczekiwania wokół ich średniej. Największy rozrzut wystąpił w grupie, która otrzymała M-3 i M-6; odchylenie od średniej wynosiło 2,4 lata, co stanowi 49,2% tej średniej w pierwszym przypadku i 47% w drugim.

Zajmiemy się obecnie analizą wniosków o zamianę, złożonych w latach 1979-1983 oraz ich realizacją w powyższym okresie. Badania poszerzone o ten okres pozwolą nam uchwycić pewne prawidłowości, nasilenie lub osłabienie zjawisk, a w konsekwencji dadzą odpowiedź, czy pojawiły się rozwiązania, które przyspieszyłyby rozstrzygnięcie tego ważnego problemu w całej spółdzielczości mieszkaniowej.

Największy odsetek zrealizowanych zamian wystąpił w 1981 r. (37,5%), stosunkowo wysoki był również w latach 1980 i 1983. Wpływ na ilość zamian ma, jak wskazują badania, ich rodzaj.

Z powyższego wynika, że spółdzielnie mają ułatwione zadanie w przypadku zamian dwustronnych, a czas zamiany zależy wyłącznie od terminu, jaki uzgodnią między sobą zamieniający. W latach



1979-1983 30,7% dokonanych zamian nastąpiło bez zaangażowania spółdzielni w poszukiwanie odpowiedniego mieszkania. Zamiany dwustronne miały więc duży wpływ na ilość zrealizowanych zamian ogółem.

Tabela 6

Realizacja zamiany mieszkań w latach 1979-1983

Zamiany mieszkań	1979	1980	1981	1982	1983
Zgłoszone	152	107	88	69	92
Zrealizowane	19	28	33	11	23

Źródło: jak w tab. 2.

Tabela 7

Rodzaje zamian mieszkań w latach 1979-1983

Rodzaj zamiany	1979	1980	1981	1982	1983
Jednostronna	11	16	14	10	15
Dwustronna	2	10	18	-	5
Między spółdzielniami	6	2	1	1	3
Rezygnacja z zamiany	1	6	6	-	3

Źródło: jak w tab. 2.

Scharakteryzujemy obecnie mieszkania potencjalnie zwolnione z punktu widzenia ich wartości użytkowej. Z badań wynika, że 44,7% stanowiły mieszkania powyżej V piętra, 22,4% na IV piętrze, 20,1% na parterze i 12,8% na I piętrze. Znaczny jest więc udział w zamianach mieszkań ulokowanych na niekorzystnych kondygnacjach. Ponadto 35,4% mieszkań nie posiadało ciepłej wody, a 35% miało ogrzewanie piecowe.

Podaż przewyższa popyt na mieszkania typu M-1, M-2, M-3; sytuacja odwrotna występuje w większych mieszkaniach, przy czym zjawisko to działa w obu przypadkach z większą siłą niż przed rokiem 1979. Na 57 zwalnianych mieszkań M-4 oczekiwało 237 osób,

a w przypadku M-5 relacja wynosiła 13:101 i M-6 1:41. Z przeprowadzonych analiz wynika, że największy odsetek osób (38,2%) składa wnioski o zamianę po 4 latach zamieszkania, po 6 natomiast 33%. Słabnie siła omawianego zjawiska po dłuższym okresie zamieszkania - po 8 latach (10,4%). Ze złożonych wniosków o zamianę mieszkań w latach 1979-1983 obliczono, że odsetek ubiegających się o zamianę był podobny u pracowników fizycznych i umysłowych (ok. 40%); renciści i emeryci stanowili 20%. Pracownicy fizyczni byli zainteresowani najbardziej mieszkaniami M-4 (53,5%), w mniejszym stopniu M-5 i M-6 (21%), natomiast pracownicy umysłowi w 36,8% mieszkaniami M-4 a 36,4% - M-5 i M-6. Więcej osób wśród pracowników umysłowych zainteresowanych jest posiadaniem dużego mieszkania, co wiąże się zapewne z większą możliwością zdobycia uprawnień do dodatkowej powierzchni. Renciści i emeryci w większości (90%) skłonni byli zamienić mieszkanie na typu M-3 i M-4.

Zamiana mieszkań wiąże się z finansowymi zobowiązaniami z tytułu opuszczenia mieszkania już użytkowanego. Z osobą zwalnającą mieszkanie spółdzielnia rozlicza się z tytułu:

- 1) wkładu mieszkaniowego lub budowlanego,
- 2) zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych,
- 3) odnowienia mieszkania i usunięcia uszkodzeń powstałych z winy użytkowników.

Ad 1) Do rozliczania się z członkami zwalnającymi mieszkania, przyjmuje się zgodnie z przepisami wartości wkładów mieszkaniowych i budowlanych uaktualnione wskaźnikami przeliczeniowymi, stosowanymi do aktualizacji wartości majątku trwałego. Do aktualizacji wkładu mieszkaniowego przyjmuje się wskaźnik przeliczeniowy właściwy dla roku, w którym członek otrzymał przydział zwalnianego mieszkania. Przy zwrocie należności z tytułu wkładu mieszkaniowego członek otrzymuje kwotę odpowiadającą wkładowi mieszkaniowemu, który obowiązany jest wnieść ubiegający się o przydział nowo wybudowanego lokalu mieszkalnego tej samej wielkości i o zbliżonym wyposażeniu.

Członek otrzymujący na warunkach lokatorskich przydział mieszkania zwolnionego lub wolnego w sensie prawnym wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości obowiązującej na nowo wybudowane mieszkanie o tej samej wielkości i wyposażeniu.

Jeśli otrzymuje się mieszkanie w innej spółdzielni, to cały

zwaloryzowany wkład mieszkaniowy (łącznie z pożyczką mieszkaniową przysługującą przy zamianach mieszkań) jest przekazywany do spółdzielni, a nie do rąk członka - w ten sposób zapobiega się korzystaniu z pożyczek mieszkaniowych na inne cele.

Spółdzielnia ma również obowiązek rozliczyć się z członkiem zwalniającym mieszkanie własnościowe. Członek zbywający swoje prawo do lokalu rozlicza się bezpośrednio z zainteresowaną osobą. Jest to możliwe dopiero po spłacie całego kredytu inwestycyjnego przypadającego na dany lokal mieszkalny.

Ad 2. Spółdzielnie mieszkaniowe nakładają na członków zwalniających mieszkanie lokatorskie obowiązek zapłacenia równowartości zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych zainstalowanych w mieszkaniu. Stopień zużycia oraz wysokość należnego od członka ekwiwalentu ustala administracja spółdzielni w oparciu o normatywne okresy użytkowania urządzeń, a także wartość początkową i robocizną według cen obowiązujących w momencie zwalniania lokalu. Dopuszcza się również zainstalowanie powyższych urządzeń (nowych) we własnym zakresie, szczególnie obecnie, gdy występują braki na rynku.

Ad 3. Członek zwalniający lokal ma obowiązek przekazać go spółdzielni w stanie odnowionym lub pokryć koszt odnowienia przez spółdzielnię<sup>4</sup>.

Spółdzielnia może odstąpić od określonych zasad rozliczeń przy zwalnianiu lokalu pod warunkiem, iż członkowie zwalniający i obejmujący to mieszkanie złożą pisemne oświadczenie o uregulowaniu tych rozliczeń między sobą.

W wielu mieszkaniach występuje dodatkowe wyposażenie zwane ponadnormatywnym (parkiety, wbudowane szafki, kafelki, umywalki itp.), za które członek otrzymuje zwrot pieniędzy w przypadku, gdy przed rozpoczęciem powyższych inwestycji zarząd wyraził na nie zgodę.

W związku z realizacją zamiany mieszkania spółdzielnia pobiera od członków odpowiednie opłaty:

- za rejestrację wniosku o zamianę - 1000 zł,
- za przydział mieszkania w trybie zamiany - 2000 zł lub 3000 zł, jeżeli w innej miejscowości<sup>5</sup>.

<sup>4</sup> Regulamin RSM "Lokator" obowiązujący od 1 VII 1980 r.

<sup>5</sup> Uchwała nr 6 Zarządu CZSEM z dnia 6 II 1980 r. w sprawie

Ogromne zapotrzebowanie na mieszkania powoduje, iż narasta pewna kolizja interesów członków coraz dłużej oczekujących na przydział pierwszego mieszkania z interesami dających do zamiany mieszkania już posiadanego. Jak wykazały dwie odrębne analizy, prowadzone na podstawie wniosków o zamianę mieszkań zgłoszonych do roku 1979 oraz w latach 1979-1983, liczba zainteresowanych zamianą rośnie, a wydłuża się okres realizacji. Ponadto większość osób zainteresowanych jest zamianą o jedną kategorię wyżej, przy czym w ostatnich latach głównie M-4 i M-5. Zwiększył się również znacznie popyt na mieszkania M-6. Mieszkaniami większymi zainteresowani są bardziej pracownicy umysłowi niż fizyczni, a częściej o zamianę występują osoby, których mieszkania położone są na wyższych kondygnacjach.

Przeciętny okres oczekiwania na zamianę mieszkania waha się od 4,4 do 5,3 lat, przy czym występuje duży rozrzut okresu oczekiwania w stosunku do średniej i to w każdej kategorii mieszkań.

Większość zamian dokonuje się na zasadzie dwustronnych porozumień, a więc tylko formalności (dość szeroko rozbudowane) dotyczące zamiany mają miejsce w spółdzielni.

Wydaje się, iż zbyt pobieżnie prowadzona jest analiza mieszkań zgłoszonych do zamiany. Nie zawsze charakteryzują się one niższym standardem, a jeżeli tak, to często miejsce usadowienia budynku może odpowiadać przyszłemu użytkownikowi lub wiele cech innych (blisko rodziny, zaplecze usługowe, szkoły, dojazdy). Ponadto zbyt skromna informacja w tym względzie utrudnia zapoznanie się członków spółdzielni z możliwościami zamiany, względnie członków oczekujących po raz pierwszy na mieszkanie - z propozycjami otrzymania mieszkania już użytkowanego. Stąd spółdzielnia wybiera najprostszą drogę otrzymania lub zamiany mieszkania. Być może sprzyjają temu przepisy, w których czytamy, iż "spółdzielnie powinny realizować wnioski o zamianę mieszkań w granicach istniejących możliwości"<sup>6</sup>. Spółdzielnie mieszkaniowe natomiast, z uwagi na splot wielu formalności towarzyszących zamianie i mniejszą presję społeczną na to zjawisko (w stosunku do przydziału mieszkań), najchętniej traktowałyby zamianę jako dyskrec-

opłat za rejestrację kandydatów o zamianę mieszkań, "Informacje i Komunikaty CZSEM" 1980.

<sup>6</sup> Uchwała nr 3 Rady CZSEM..., s. 5.

cyjonalne uprawnienie, chociaż prawo do zamiany jest naturalnym prawem każdego członka spółdzielni.

Winna wzrosnąć ranga zamian mieszkań, a z nią rzetelna analiza zwalnianych mieszkań, chwilowo wolnych, budowanych, a również informacja o powyższym.

O każdej przydziale powinny decydować obiektywne kryteria określone nie tylko w statucie spółdzielni, ale również i w regulaminach. Zbyt mało uwagi poświęca się tym regulaminom, a przede wszystkim za mało jest troski o ich zgodność ze statutem i innymi przepisami, obowiązującymi spółdzielnie. Zbyt mało - wydaje się - jest ingerencji czynnika społecznego (samorządu) w decyzji podejmowanej przez administrację spółdzielczą.