

Bożena Mikołajczyk*, Krzysztof Stangierski**

KOSZTY GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI
NA PRZYKŁADZIE ROBOTNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
"BAWELNA"

Całość spraw związanych z szeroko rozumianym zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych ludności wchodzi w zakres pojęcia gospodarka mieszkaniowa. Stanowi ona obok zagadnień związanych z budową nowych obiektów mieszkalnych drugi podstawowy element gospodarki mieszkaniowej.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmuje:

1. Eksploatację budynków mieszkalnych i urządzeń pomocniczych.
2. Utrzymanie zasobów mieszkaniowych w odpowiednim stanie technicznym przez systematyczną konserwację budynków i urządzeń oraz dokonywanie różnego rodzaju remontów dla zapobieżenia zużyciu obiektów będących w eksploatacji.
3. Przeprowadzanie modernizacji budynków i urządzeń w miarę zmieniających się wymagań użytkowych.

Celem niniejszego artykułu jest uchwycenie czynników zależnych i niezależnych od spółdzielni mieszkaniowych, a mających wpływ na wzrost kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, a więc i na wzrost opłat czynszowych w latach 1981-1985.

Wpływy spółdzielni mieszkaniowych, pokrywające wydatki związane z gospodarką zasobami, pochodziły do roku 1981 z opłat czynszowych wnoszonych przez członków. Jedynie zwiększone koszty zaku-

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

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

pu energii cieplnej z kotłowni obcych pokrywane były dotacją budżetową. Sytuacja ta zgodna była z elementarną zasadą spółdzielczości, mówiącą o jej samofinansowaniu się w sferze eksploatacji zasobów mieszkaniowych. W ciągu ostatnich lat, tj. 1981-1985 sytuacja Spółdzielni w zakresie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi ulegała ciągłym zmianom. Konieczność dużego wzrostu czynszów w skali przekraczającej możliwości finansowe członków Spółdzielni stała się powodem powzięcia przez Radę Ministrów uchwały¹ określającej przyznawanie dotacji spółdzielczości mieszkaniowej. Dotacje te były przeznaczone na likwidację skutków finansowych tej części wzrostu kosztów eksploatacji, która wynikała z podwyżki cen zbytu surowców, materiałów i innych środków produkcji oraz opłat za energię i przewóz towarów, dotyczyły również usług komunalnych, wzrostu opłat za energię ciepłą, remontów oraz rekompensat płacowych dla pracowników z tytułu podwyżek cen żywności. Spółdzielnie korzystały również z określonych w następnej uchwale Rady Ministrów kredytów na pokrycie kosztów związanych z pewnym zakresem prac remontowych².

Faktyczny wzrost kosztów spółdzielczej gospodarki zasobami mieszkaniowymi był jednak wyższy od kwót przyznawanych dotacją budżetową lub kredytem. Wynikało to z faktu, że kwoty te nie pokrywały wzrostu innych elementów tych kosztów, takich jak zakup materiałów, przedmiotów nietrwałych, wzrostu płac, podatków, składek ZUS, składek ubezpieczeniowych PZU.

W roku 1982 dotacje wynosiły ok. 28 mld zł. Dalszy wzrost kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi spowodował konieczność podniesienia dotacji. W roku 1983 dotacje wynosiły już ok. 39 mld zł, czyli stanowiły ok. 56% kosztów krajowej spółdzielczej gospodarki zasobami mieszkaniowymi, które w tym czasie szacowane

¹ Uchwała nr 259 Rady Ministrów z dn. 11.12.1981 r. w sprawie likwidacji skutków finansowych wynikających dla spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego z reformy cen zbytu surowców, materiałów i innych środków produkcji oraz opłat za energię i przewóz towarów, Monitor Polski 1981, nr 32, poz. 289.

² Uchwała nr 260 Rady Ministrów z dn. 11.12.1981 r. w sprawie usuwania wad w spółdzielczych budynkach mieszkalnych oraz likwidacji zaległości w wykonywaniu elewacji, Monitor Polski 1981, nr 32, poz. 290.

były na 70 mld zł³. Zwiększyła się więc niesamodzielność finansowa spółdzielni mieszkaniowych przy jednoczesnym braku środków, ograniczających rozmiary budownictwa mieszkaniowego. O wyraźnym ograniczeniu dotacji informuje nas Rozporządzenie Ministra Finansów oraz Uchwała Rady Ministrów⁴.

Zmniejszenie dotacji wraz z nową podwyżką cen na usługi komunalne spowodowało konieczność dokonania nowych podwyżek czynszów na przełomie lat 1984-1985, średnio o 10 zł za m² powierzchni użytkowej miesięcznie⁵. Należy zaznaczyć, że sposób wprowadzenia zasad obniżek dotacji wzbudził wiele krytycznych uwag, wynikały one z faktu, że Uchwała Rady Ministrów nr 131 z dn. 28.IX.1984 r. obowiązująca od dnia 1.XI.1984 r. obniżyła wysokość dotacji tym spółdzielniom, których członkowie płacili czynsze niższe w dniu 1.I.1984 r. od czynszów obowiązujących w lokalach kwaterunkowych w dniu 1.X.1984 r. bez opłat za c.o. i c.w. Spółdzielnie, które dokonały podwyżek czynszów w roku 1984 po pierwszym styczniu, utraciły dotacje w takiej samej części, jak te które podwyżek nie dokonały - wynika to z przyjęcia dla ich obliczenia wstecznej w stosunku do wydania uchwały daty, to znaczy 1.X.1984 r.

Przyjęcie tej daty wynika najprawdopodobniej stąd, że w dniu tym nastąpiła podwyżka opłat za użytkowanie mieszkań w lokalach kwaterunkowych⁶. Równocześnie system dotacji budżetowych w związku z przyjęciem jako bazy dla ich obliczania stosunku między wysokością czynszu w Spółdzielni a opłatą za lokal kwaterunkowy, preferuje spółdzielnie o wysokich czynszach a co za tym idzie kosztach, przed tymi, które to wielkości starają się w ramach swoich skromnych możliwości utrzymać na jak najniższym poziomie. Niepóźniej

³ Zarządzenie Ministra Finansów nr 56 z dn. 27.09.1983 r. w sprawie postępowania przy udzielaniu dotacji przedmiotowych spółdzielniom budownictwa mieszkaniowego, Dziennik Urzędowy Ministra Finansów 1983, nr 24, poz. 35.

⁴ Uchwała Rady Ministrów nr 131 z dn. 28.09.1984 r. w sprawie stosowania dotacji przedmiotowych dla spółdzielni mieszkaniowych, Monitor Polski 1984, poz. 158.

⁵ W. D o m i n i a k, Źródła wzrostu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i czynszów, Biuletyn Informacyjny, Użytkowanie, konserwacje, remonty 1985, nr 1-2.

⁶ Rozporządzenie Rady Ministrów z dn. 27.06.1983 r. w sprawie czynszów, najmu za lokale mieszkalne i użytkowe, Dziennik Ustaw 1983, nr 38, poz. 174.

wzbudza fakt, że przyznawane dotacje formalnie trafiające do Spółdzielni są w znacznej części przyjmowane przez monopolistyczne przedsiębiorstwa gospodarki komunalnej, ustalające ceny na swoje usługi na coraz wyższym, często nieuzasadnionym poziomie.

Obniżenie dotacji a w przyszłości likwidacja spowoduje:

1. Wzrost opłat czynszowych, ale pamiętać należy, że obciążenie budżetu państwa z tytułu subwencji dla gospodarki mieszkaniowej staje się argumentem przeciw zasilaniu gospodarki mieszkaniowej ze środków publicznych i to nie tylko na cele utrzymania zasobów, lecz także na budownictwo. Bez wydatnej pomocy finansowej państwa budownictwo mieszkaniowe w naszych warunkach rozwijać się nie może (wynika to z relacji ceny nowego mieszkania do zarobków i dochodów rodzin)⁷.

2. Przywróci zasadę samofinansowania w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, co sprzyjać musi wzrostowi roli rachunku ekonomicznego, analizy kosztów w procesie zarządzania gospodarką zasobami mieszkaniowymi.

Koszty eksploatacji podstawowej i pomocniczej budynków, obok kosztów ich remontów i modernizacji wchodzi w skład kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych. Najczęściej poprzez eksploatację bieżącą zasobów mieszkaniowych rozumie się działania administracyjne, porządkowe, techniczne, które zapewniają mieszkańcom godziwe warunki korzystania z mieszkań i urządzeń towarzyszących. Eksploatacja bieżąca jest źródłem kosztów związanych z:

- płacami i narzutami pracowników na stanowiskach nierobotniczych,
- płacami i narzutami pozostałych pracowników,
- zużyciem materiałów, przedmiotów nietrwałych i energii,
- dostawą wody i kanalizacją,
- wywozem śmieci,
- narzutem kosztów Zarządu,
- odpisami za fundusze specjalne,
- pozostałymi opłatami.

Powyższe koszty rodzajowe obejmują tzw. działalność podstawową w zakresie eksploatacji zasobów mieszkaniowych. Oprócz eksploatacji

⁷ W. L i t t e r e r - M a r w e g e, Czynsze i ich rola w polityce mieszkaniowej, Dyskusje, sprawy mieszkaniowe 1983, 3.

podstawowej z obszaru pojęcia eksploatacja wyodrębnia się również eksploatację pomocniczą. Zakres jej działania nie obejmuje wszystkich obiektów, a tylko te które są wyposażone w instalacje centralnego ogrzewania, windy osobowe lub towarowe.

Koszty eksploatacji pomocniczej obejmują więc wydatki na:

- dostawę ciepłej wody,
- centralne ogrzewanie,
- koszty eksploatacji dźwigów (wind).

Wszystkie budynki znajdujące się w administracji RSM "Bawełna" posiadają instalacje centralnego ogrzewania i ciepłej wody, a duża część ok. 49% instalacje dźwigowe, co oznacza, że Spółdzielnia prowadzi działalność z zakresu eksploatacji pomocniczej i podstawowej łącznie we wszystkich budynkach⁸.

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi kształtuje silnie stan posiadanych zasobów mieszkaniowych, zarówno ze strony ich ilości, wysokości, jak i wieku. RSM "Bawełna" posiada stosunkowo młode zasoby mieszkaniowe. Budynki mające mniej niż 15 lat stanowiły w roku 1985-100% zasobów mieszkaniowych, gdy tymczasem średni poziom tego wskaźnika w Polsce wyniósł 64,7%.

Poniesione koszty w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi w odniesieniu do 1 m² powierzchni eksploatowanej obrazuje tab. 1.

Z tab. 1 wynika, że w latach 1981-1985 koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi wzrosły czterokrotnie, przy czym koszty eksploatacji charakteryzowały się podobnym tempem wzrostu.

Przyczyną tak wysokiego wzrostu kosztów eksploatacji podstawowej był głównie wzrost tzw. usług komunalnych, a więc wody, kanalizacji i wywozu śmieci. W RSM "Bawełna" koszty pozyskania wody i kanalizacyjne wzrosły w omawianym okresie 15 razy. Najsilniejszy wzrost w tej pozycji kosztów miał miejsce w 1983 r. i był związany z wprowadzonymi od początku tego roku nowymi zasadami ustalania opłat za wodę i odprowadzenie ścieków⁹.

Nowa opłata jest ustalana przez terenowe organy administracji państwowej będące organami założycielskimi przedsiębiorstw eksploatujących urządzenia wodno-kanalizacyjne. Koszty nie są dotowane

⁸ Obliczono na podstawie: RSM "Bawełna". Drogi Rozwoju, Łódź 1983.

⁹ Rozporządzenie Rady Ministrów z dn. 6.12.1982 r.

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w Spółdzielni

Koszty	1981	
	zł	%
Razem	212,4	100,0
Eksplotacja bieżąca	44,5	21,0
w tym:		
płace i narzuty na płace pracowników na stanowiskach nierobotniczych	7,9	3,7
płace i narzuty pozostałych pracowników	8,7	4,1
materiały, przedmioty nietrwale, energia	2,9	1,4
woda i kanalizacja	2,9	1,4
wywóz śmieci	1,5	0,7
pozostałe koszty	2,2	1,0
naruszeń kosztów Zarządu	13,1	6,2
odpisy na fundusze specjalne	5,4	2,5
Koszty centralnego ogrzewania	51,1	24,0
Koszty ciepłej wody	33,5	15,8
Koszty eksploatacji dźwigów	21,4	10,1
Konserwacja, remonty, modernizacja	61,8	29,1

Źródło: R. Sęk, Sytuacja finansowa spółdzielni mieszkaniowych na podstawie realizacji zadań finansowo-gospodarczych w RSM "Bawelna" w Łodzi, Biuletyn Informacyjny 1984, nr 4-5 Użytkownika, konserwacja, remonty; dane dotyczące lat 1984 i 1985 pochodzą

RSM "Bawelna" zł/m² p.u. rocznie w latach 1981-1985

1982		1983		1984		1985	
zł	%	zł	%	zł	%	zł	%
472,9	100,0	562,3	100,0	705,6	100,0	835,6	100,0
79,9	16,9	134,7	24,0	169,3	24,0	176,9	21,2
11,8	2,5	17,3	3,1	19,5	2,8	20,6	2,5
16,6	3,5	27,4	4,9	41,9	5,9	51,9	6,2
10,7	2,3	11,0	2,0	15,2	2,2	9,1	1,1
4,1	0,9	37,5	6,6	41,9	5,9	43,3	5,2
6,6	1,4	10,5	1,9	12,4	1,8	13,5	1,6
6,0	1,3	6,3	1,1	7,7	1,1	9,2	1,1
16,3	3,4	16,7	3,0	27,3	3,8	24,2	2,9
7,8	1,6	8,0	1,4	3,4	0,5	5,1	0,6
159,3	33,8	176,3	31,3	209,8	29,7	307,0	36,7
111,8	23,6	114,5	20,4	154,4	21,9	195,2	23,4
40,4	8,5	46,2	8,2	44,9	6,4	48,1	5,8
81,5	17,2	90,6	16,1	127,2	18,0	108,4	12,9

kanicznych na podstawie realizacji zadań finansowo-gospodarczych w nie, konserwacja, remonty; dane dotyczące lat 1984 i 1985 pochodzą

w takim stopniu jak koszty centralnego ogrzewania i ciepłej wody i w związku z tym pokrywają je członkowie spółdzielni.

Koszt wywozu śmieci wzrósł w latach 1981-1985 o ponad 12 razy, co związane jest również ze zwiększonymi cenami na tego typu usługi.

Należy jednak stwierdzić, że mimo tak wysokiej dynamiki udział kosztów wody, kanalizacji i wywozu śmieci w kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwiększył się z 4,4% w 1981 r. do 6,8% w 1985 r. A więc te pozycje kosztów chociaż nie są dominujące, wykazują gwałtowny wzrost.

Usługi z zakresu dostaw wody, kanalizacji i wywozu śmieci świadczone są przez przedsiębiorstwa gospodarki komunalnej, będące monopolistami w zakresie tych świadczeń. Spółdzielnie mieszkaniowe są zmuszone więc do korzystania z nich bez względu na to, czy żądana cena jest wynikiem ponoszenia uzasadnionych kosztów, czy niegospodarności. Stosowanie przez przedsiębiorstwa niekorzystnych sposobów rozliczeń np. przy pomocy krytykowanego inkasa bankowego często "bezakceptowego" nie ma wpływu na koszty, gdyż suma należności nie jest wynikiem negocjacji między przedsiębiorstwem a spółdzielnią, ale jest ustalona np. za wywóz śmieci - systemem ryczałtu, opartym o odpowiednio z góry ustalony obowiązkowo wskaźnik, mnożony przez liczbę mieszkańców. Należy zaznaczyć, że w związku z silnymi różnicami w kosztach usług komunalnych, świadczonych w różnych rejonach kraju, po wycofaniu się z dotowania tej sfery, wystąpi zjawisko płacenia za ten sam typ mieszkania, nabytego na tych samych prawach, różnych czynszów. Pewną rolę w ograniczeniu kosztów związanych z pozyskiwaniem wody, kanalizacji i wywozu śmieci mogłyby przynieść nowe rozwiązania projektowe. Próby takie zostały podjęte na etapie projektowania osiedla Widzew-Wschód. Propozycja dotyczyła usuwania śmieci w oparciu o wybudowaną stację przetadunkową usytuowaną, poza obrębem osiedla, do której dostarczano by pojemniki systemem transportu wewnątrzosiedlowego, a stamtąd następowałby ich odbiór specjalistycznym sprzętem MPO. Wydaje się, że realizacja tego pomysłu, która nie doszła do skutku, nie przyczyniłaby się do obniżenia kosztów chociażby z uwagi na wbudowanie w system, ogniwa pośredniego. Jednak inne rozwiązania, jak np. ekspedycja śmieci systemem transportu pneumatycznego, odpowiednimi rurociągami, mogłoby przynieść obniżkę

kosztów usunięcia 1 m³ odpadów. Powyższe uwagi mają charakter sygnalizacyjny z uwagi na brak w naszym kraju badań ekonomicznych o charakterze porównawczym z tego zakresu.

Z analizy kosztów eksploatacji podstawowej wynika, że większy wzrost płac nastąpił na stanowiskach robotniczych niż na stanowiskach nierobotniczych, a udział płac ogółem wzrósł w 1985 r. do 8,7%, a więc o 0,9 punktu procentowego.

Wielkość wynagradzania związana być powinna ze wzrostem wydajności pracy i poprawą organizacji pracy. Ocena tych powiązań należy do kompetencji społecznych organów samorządowych, jakimi są rady nadzorcze, które zatwierdzają m. in. strukturę organizacyjną oraz wielkość zatrudnienia i funduszu płac w spółdzielniach.

Jedyną obecnie realną możliwością obniżenia kosztów osobowych jest zmniejszenie stanu zatrudnienia, miałyby to niewielki wpływ na wielkość globalnych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, a mogłoby bardzo niekorzystnie wpłynąć na stan obsługi członków spółdzielni.

Koszty materiałów, przedmiotów nietrwałych i energii elektrycznej wzrosły trzykrotnie, przy czym decydujący wpływ na tę dynamikę miał szybki wzrost (pięciokrotny) kosztu energii elektrycznej z uwagi na wyżkę cen (urzędowych).

Pozostałe koszty wzrosły ponad dwukrotnie, a związane były głównie ze zmianą opłat pocztowych, telekomunikacyjnych i innych.

Narzut kosztów związany z posiadaniem własnych służb inwestycyjnych i możliwościami inwestycyjnymi wykazał prawie dwukrotny wzrost.

Odpisy na fundusze specjalne ukształtowały się na podobnym poziomie w 1981 i 1985 r., przy czym udział ich zajmuje najniższy odsetek w 1985 r. i spadł o 1,9 punktu procentowego w porównaniu z 1981 r. Wpływ na tę sytuację miała niekorzystna relacja między kosztami eksploatacji podstawowej a kosztami remontów i konserwacji do 1983 r., jak również zmniejszenie się źródeł tworzenia tych funduszy¹⁰.

¹⁰ R. Sę k, Sytuacja ekonomiczno-finansowa spółdzielni mieszkaniowej na podstawie realizacji zadań finansowo-gospodarczych w RSM "Bawełna" w Łodzi, Biuletyn Informacyjny, Użytkowanie, konserwacja, remonty 1984, nr 4-5.

W kosztach eksploatacji pomocniczej największy wzrost (sześciokrotny) w całym pięcioleciu wystąpił w kosztach centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody. Koszty eksploatacji dźwigów natomiast zwiększyły się ponad dziesięciokrotnie co mieści się w granicach wzrostu cen materiałów i usług¹¹.

Struktura kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi wskazuje, iż koszty centralnego ogrzewania, ciepłej wody i eksploatacji dźwigów stanowiły w 1981 r. -49,9% a w 1985 r. - 65,9%¹². Są to więc największe pozycje kosztów. Opłaty za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę oparte są na cenach urzędowych i obecnie wynoszą kolejno: 66 zł/m² p.u. rocznie oraz 24 zł/m² p.u. Jedyną drogą do zahamowania lub obniżenia kosztów w tych dziedzinach jest ograniczenie panującego powszechnie marnotrawstwa energii. Można tego dokonać poprzez stosowanie odpowiednich urządzeń technicznych, które pozwolą zmienić zasady rozliczania mieszkańców z tytułu zużycia energii cieplnej. Opłaty obecnie wnoszone przez członków w tym zakresie mają charakter ryczałtów rozliczanych na 1 m² pow. użytkowej lokalu. Oznacza to, że mieszkaniec ponoszący nakłady na oszczędzanie energii, tzn. uszczelniający okna dostosowujący temperaturę w mieszkaniu do potrzeb poprzez regulację zawodu c.o., a nie otwieranie okna, płaci i tak tyle samo np. za swoje M-3 co inny posiadający takie samo mieszkanie, ale nie podejmujący żadnych działań w kierunku oszczędności energii cieplnej.

Uważana za utopię wizja liczników mierzących pobór ciepłej wody i ilość pobieranej energii cieplnej, termostatów itp. urządzeń bardzo prostych w produkcji, obsłudze i eksploatacji jest w budynkach eksploatowanych przez spółdzielnię koniecznością.

Szacunkowo dane mówią, że indywidualizacja opłat za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę mogłaby przynieść oszczędność w zużyciu tych czynników o 15-30%. Byłaby ona również czynnikiem wymuszającym oszczędność na użytkownikach lokali. W związku z tym, że koszty energii cieplnej stanowią gros kosztów eksploatacji, a dotacje państwowe na ten cel będą ulegać obniżce, zmniejszenie zapotrzebowania na energię byłoby dla spółdzielni sposobem ograni-

¹¹ RSM "Bawełna" posiada własną grupę konserwacyjno-remontową w tym zakresie co daje poważne efekty ekonomiczne.

¹² RSM "Bawełna" posiada własną grupę konserwacyjno-remontową w tym zakresie, co daje poważne efekty ekonomiczne.

czenia wzrostu czynszów. Koszty poniesione na wyposażenie budynków w stosowne urządzenia służące ograniczeniu zużycia energii zwróciłyby się w krótkim czasie w postaci zaoszczędzonego węgla.

Drugą kluczową pozycją kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi obok kosztów eksploatacji są nakłady na remonty i konserwacje. Koszty te związane są z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych w należnym stanie technicznym. Dotyczą one robót związanych z zatrzymaniem procesu zużycia technicznego budynku i urządzeń w nim się znajdujących oraz usuwaniem zaistniałych szkód. Jednym z elementów służących utrzymaniu stanu technicznego zasobów mieszkaniowych na właściwym poziomie jest prawidłowo prowadzona gospodarka remontowa. Obejmuje ona bieżącą konserwację, wykonywanie remontów bieżących i kapitalnych. Różnicowanie potrzeb remontowych powinno nastąpić poprzez dokonywanie okresowych przeglądów technicznych budynków i mieszkań co najmniej raz w roku. Przegląd ten często bywa dokonywany przez osoby nie posiadające odpowiednich kwalifikacji, co prowadzi do niepełnego, mającego charakter zewnętrzny określenia potrzeb konserwacji i remontów. Poprzez remont bieżący w ujęciu rzeczowym rozumie się najczęściej drobne prace polegające na wymianie bądź naprawie zużytych bądź uszkodzonych części elementów budynków czy urządzeń. W ramach remontów kapitalnych dokonuje się wymiany lub naprawy zużytych elementów głównie konstrukcyjnych, lub ważniejszych urządzeń. Ich przeprowadzenie wymaga najczęściej wykwaterowania lokatorów do odpowiednich lokali rotacyjnych. Jako kryterium podziału remontów można również stosować wielkość nakładów finansowych przeznaczonych na roboty, a określonych odpowiednim procentem zużycia wartości budynku. Remonty i konserwacje stosowane są głównie z powodu zużycia technicznego budynku. Modernizacja natomiast jest wynikiem utraty wartości użytkowej - czyli zużycia, które występuje na skutek dokonującego się postępu technicznego i wzrostu wymagań.

Z uwagi na wysoki stopień wyposażenia technicznego budynków spółdzielczych potrzeby modernizacyjne występują w niewielkim zakresie i są szacowane na kilkanaście procent całości nakładów ponoszonych na remonty, konserwacje i modernizacje łącznie.

Większość nakładów pochłaniają bieżące naprawy konserwacyjno-remontowe. Należy zaznaczyć, że duża część tych napraw w RSM "Bawelna" nie wynika z powodu długości okresu eksploatacji, ale z

powodu błędów popełnionych podczas projektowania i budowy budynków osiedla Widzew-Wschód realizowanego w czasie, kiedy jakość budownictwa ustępowała przed zagadnieniami ilościowymi.

W celu ochrony jakości RSM "Bawelna" podpisała w 1978 r. z ZPIUI "Inwestprojekt" umowę o przyjęcie uprawnień służb kontroli jakości na budowie. W związku z mającą miejsce w budownictwie sytuacją określoną jako tzw. rynek wykonawcy, niewiele to pomogło.

Ogromna ilość wad występująca w budynkach spółdzielczych spowodowała konieczność rozwiązania problemu finansowania ich usunięcia w skali globalnej. Od 1981 r. spółdzielnie otrzymują kredyt bankowy z tytułu Uchwały nr 260 Rady Ministrów w sprawie usuwania wad w spółdzielczych budynkach mieszkalnych¹³. Kredyt ten w całości, umorzony po wykonaniu prac, obejmuje koszty robót związanych z wymianą zużytych w wyniku korozji grzejników stalowych, płytowych oraz wymianą lub naprawą wadliwych instalacji centralnego ogrzewania, a także likwidacją zaległości w usuwaniu wad ścian zewnętrznych polegających na przeciekach, lub przemarzaniu tych ścian. Uchwała nr 131 z dn. 24.VI.1982 r. Rady Ministrów¹⁴ poszerzyła zakres stosowania dotacji o koszty wymiany lenteksu oraz objęła nimi budynki, których montaż został zakończony do dn. 31.XII.1981 r. Spółdzielnie otrzymywały również pomoc finansową na mocy Zarządzenia Ministra Finansów nr 55 z dn. 27.IX.1983 r. w sprawie postępowania przy udzielaniu dotacji spółdzielniom mieszkaniowym z tytułu pokrycia wzrostu niektórych kosztów eksploatacyjnych, w tym również na remonty i konserwacje. Obecnie dotacje tego typu zostały wyraźnie zmniejszone.

Szczegółowe zasady rozliczeń z tytułu usuwania wad są przedmiotem polemik między NBP a CZSMBM. Należy zaznaczyć, że wykonywanie prac z zakresu usuwania wad przez przedsiębiorstwa zobowiązane np. z tytułu rękojmi za wady, napotyka na rozliczne trudności, zmusza to często spółdzielnie do wszczynania postępowań arbitrażowych.

¹³ Uchwała nr 260 Rady Ministrów z dn. 11.12.1981 r. ...

¹⁴ Uchwała nr 131 Rady Ministrów z dn. 24.06.1982 r. zmieniająca uchwałę w sprawie usuwania wad w spółdzielczych budynkach mieszkalnych oraz likwidacji zaległości w wykonywaniu elewacji, Monitor Polski 1982, nr 17, poz. 197.

Jednostki budownictwa komunalnego, które w roku 1983 przyjęły potencjał przedsiębiorstw remontowo-budowlanych i miały świadczyć usługi na rzecz gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ograniczały ciągle liczbę i zakres przyjmowanych do realizacji zleceń. W związku z tym stanem rzeczy spółdzielnie zostały zmuszone do rozbudowy zapieczęta remontowego.

Postępujący wzrost cen oraz wprowadzane zmiany w ustawodawstwie spowodowały wzrost kosztów remontów i konserwacji. Na przestrzeni lat 1983 i 1984 nastąpił proces polegający na tym, że bieżąca akumulacja środków finansowych była dużo mniejsza od wielkości ponoszonych nakładów na remonty i konserwacje, co doprowadziło do szybkiego zużycia posiadanej rezerwy.

RSM "Bawetna" dzięki dużej rezerwie środków zgromadzonych na funduszach stabilizujących, przeszła okres wzrostu kosztów bez zachwiania równowagi finansowej, jednak stan tych funduszy uległ znacznemu zmniejszeniu. Pozwala on jednak na utrzymaniu w dalszym ciągu opłat czynszowych niezależnych od kosztów na konserwację, remonty, modernizację.

Dynamika, struktura kosztów a także rozważania dotyczące czynników kształtujących ich wielkość upoważniają do uchwycenia kosztów zależnych i niezależnych od spółdzielni. Do kosztów zależnych od spółdzielni należy naliczyć wynagrodzenia, materiały, narzut kosztów zarządu, koszty eksploatacji dźwignów, odpisy na fundusze specjalne a również pozostałe koszty. Wielkości te w 1981 r. stanowiły 77,5%, a w 1984 r. - 41,9%.

Koszty niezależne natomiast stanowiły narzuty na wynagrodzenia, energia, woda i kanalizacja, wywóz śmieci, wieczyste użytkowanie, zwiększyły się one w omawianym okresie o 35,6 punktu procentowego¹⁵.

Z powyższego wynika, że rośnie rola kosztów niezależnych od spółdzielni, które składają się obok kosztów zależnych na podwyżkę opłat czynszowych.

Odchodzenie od dotacji budżetowych spowoduje wzrost udziału środków własnych ludności, a zwolnione środki będzie można przeznaczyć

¹⁵ Szczegółowe badania w tym zakresie przeprowadza Sę k, op. cit.

czyć na "łanie" kredyty dla budownictwa mieszkaniowego. Uzdrawianie zasad finansowania gospodarki mieszkaniowej powinno przyczynić się do rozwoju inicjatywy inwestycyjnej wszystkich podmiotów gospodarki uspołecznionej, jak i samych ludzi zainteresowanych tym budownictwem.

Mimo ograniczenia subwencji, państwo w dalszym ciągu dopłacać będzie do kosztów utrzymania każdego spółdzielczego mieszkania przeciętnie 250 zł miesięcznie, a jeżeli uwzględnić dotację na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej przez spółdzielnie - łącznie dopłata państw do każdego mieszkania spółdzielczego w 1986 r. wynosić będzie przeciętnie 2500 zł miesięcznie¹⁶. Podkreślić należy, że termin wprowadzania i wysokość podwyżek zależą od wewnętrznych rozstrzygnięć poszczególnych spółdzielni, a wysokość ich stanowi wypadkową poziomowi ponoszonych kosztów, dotychczas pobieranych stawek opłat od członków oraz wielkości otrzymanej dotacji budżetowej.

¹⁶ Por. B. S a a r, Dlaczego rosną stawki czynszu, Rzeczpospolita 1985, nr 302.