

Bożena Mikołajczyk\*, Włodzimierz Mielczarek\*

ŹRÓDŁA GROMADZENIA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH NA WKŁAD MIESZKANIOWY  
W LATACH 1970-1986

Członkowie spółdzielni mieszkaniowej otrzymujący mieszkanie winni zgromadzić wymagany wkład mieszkaniowy przy otrzymywaniu mieszkania lokatorskiego, lub co najmniej zaliczkę na wkład budowlany przy otrzymywaniu mieszkania własnościowego.

Źródła gromadzenia środków pieniężnych mogą być następujące:

- a) środki własne;
- b) pożyczki udzielane przez zakłady pracy;
- c) środki gromadzone na oszczędnościowych książeczkach mieszkaniowych objętych gwarancją realnej wartości wkładów.

Ad b) We wszystkich państwowych jednostkach organizacyjnych tworzy się zakładowy fundusz mieszkaniowy<sup>1</sup>. Tworzony on był w następujący sposób:<sup>2</sup>

- 1) z odpisu ustalonego w stosunku do funduszu płac;
- 2) z kwot uzyskanych;
  - ze spłat pożyczek i kredytów udzielanych na cele mieszkaniowe,
  - z wpłat z tytułu kaucji i opłat za urządzenia kąpielowe oraz opłat za dodatkowe elementy wyposażenia mieszkań uiszczonych przez pracowników otrzymujących mieszkania w zakładowych domach mieszkalnych,

---

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

<sup>1</sup> Ustawa z dnia 23 VI 1973 r. o zasadach tworzenia i podziału zakładowego funduszu nagród oraz zakładowych funduszy socjalnego i mieszkaniowego, Dz. U. 1973, nr 27, poz. 150.

<sup>2</sup> Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 2 XI 1973 r. w sprawie zakładowego funduszu mieszkaniowego, Dz. U. 1973, nr 43, poz. 261.

- ze sprzedaży zakładowych domów mieszkalnych oraz lokali w takich domach,
- z oszczędności wygospodarowanych na realizacji inwestycji branżowych,
- z niewykorzystanej części zakładowego funduszu nagród<sup>3</sup>.

Podstawowym źródłem tworzenia zakładowego funduszu mieszkaniowego był przede wszystkim odpis od funduszu płac. W latach 1974-1980 nie mógł być on niższy niż 1% funduszu płac. W poszczególnych latach wprowadzone były zmiany w określaniu funduszu płac jako podstawy naliczania odpisu na ZFM.

W 1976 r.<sup>4</sup> przez "fundusz płac" należało rozumieć wydzielony z planowanego funduszu płac ogółem - osobowy fundusz płac. Do funduszu płac stanowiącego podstawę naliczania odpisu na ZFM nie zaliczało się np. następujących wynagrodzeń i świadczeń:

- nagród jubileuszowych,
- ekwiwalentu za pranie odzieży,
- wynagrodzeń i odszkodowań przysługujących pracownikom w razie rozwiązania umowy o pracę.

W 1977 r. przez "osobowy fundusz płac" należało rozumieć planowany fundusz płac<sup>5</sup>, a w 1982 r. - wykonany fundusz płac<sup>6</sup>. W 1981 r. kwota odpisu na jednego zatrudnionego w zakładzie pracy nie mogła być niższa niż 600 zł rocznie<sup>7</sup>. W następnych latach odpisy ustalane były w wysokości 25% najniższej płacy. W 1983 r. pojawiło się nowe źródło tworzenia funduszu mieszkaniowego, które stanowiły "ulgi" w podatku od ponadnormatywnych wypłat wynagrodzeń. Dotyczyło

<sup>3</sup> Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 24 IV 1981 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie zakładowego funduszu mieszkaniowego, Dz. U. 1981, nr 13, poz. 64.

<sup>4</sup> Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 7 XII 1976 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie ... oraz w sprawie funduszu mieszkaniowego, Dz. U. 1976, nr 40, poz. 236.

<sup>5</sup> Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 29 X 1977 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie zakładowego funduszu ... oraz w sprawie zakładowego funduszu mieszkaniowego, Dz. U. 1977, nr 34, poz. 148.

<sup>6</sup> Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 19 I 1982 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie ... oraz w sprawie zakładowego funduszu mieszkaniowego, Dz. U. 1982, nr 2, poz. 16.

<sup>7</sup> Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 25 IV 1981 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie ZFM, Dz. U. 1981, nr 13, poz. 64.

to tylko tych wynagrodzeń, które zostały wypłacone za pracę w dni ustawowo wolne<sup>8</sup>.

Do korzystania z części ZFM pochodzącej ze środków powstałych z zastosowania ulgi w podatku od płac są uprawnieni w pierwszej kolejności pracownicy, którzy podjęli pracę w wolne soboty.

Środki z zakładowego funduszu mieszkaniowego mogą być przeznaczone m. in. na:

- 1) finansowanie budownictwa mieszkaniowego dla zakładów pracy;
- 2) finansowanie przebudowy i modernizacji zakładowych zasobów mieszkaniowych;
- 3) udzielanie pomocy finansowej pracownikom zakładu pracy:
  - a) opłacanie lub uzupełnianie wkładów mieszkaniowych albo wkładów budowlanych do spółdzielni mieszkaniowych, a także na budowę we własnym zakresie domów jednorodzinnych,
  - b) remonty i modernizację mieszkań i domów jednorodzinnych,
  - c) uiszczanie kaucji oraz opłat wymaganych przy uzyskaniu i zamianie mieszkań i inne.

Kierunki wykorzystania środków zakładowego funduszu mieszkaniowego ustalały samorządy pracownicze, związki zawodowe i kierownictwo zakładów pracy.

Pożyczki na wkład mieszkaniowy lub jego uzupełnienie mogą być przyznawane do wysokości:

- 1) pełnego wkładu:
  - a) pracownikom wykwaterowanym z budynków wyburzanych i lokali niezbędnych na potrzeby gospodarki uspołecznionej,
  - b) ciężko poszkodowanym inwalidom,
  - c) pracownikom, których dochód miesięczny na jednego członka rodziny nie przekraczał określonej w danym roku kwoty<sup>9</sup>.
  - d) pracownikom zatrudnionym pod ziemią w kopalniach węgla kamiennego, rud metali nieżelaznych, surowców mineralnych<sup>10</sup>,

<sup>8</sup> Uchwała Nr 110 Rady Ministrów z dnia 29 VIII 1983 r. w sprawie pomocy uspołecznionych zakładów pracy w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych załóg, "Monitor Polski" 1983, nr 31, poz. 167.

<sup>9</sup> Np. dla roku 1973 była to kwota 800 zł (Dz. U. 1973, nr 43, poz. 261), a dla roku 1981 - 2400 zł (Dz. U. 1981, nr 13, poz. 64).

<sup>10</sup> Dz. U. 1975, nr 32, poz. 170 - Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 3 X 1975 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie ZFM.

e) emerytom i rencistom, którzy zwalniają mieszkania zakładowe i przenoszą się do spółdzielczych domów dla emerytów i rencistów<sup>11</sup>;

2) 2/3 wkładu lub 1/2 wkładu mieszkaniowego w zależności od wysokości miesięcznego dochodu na jednego członka rodziny;

3) pożyczki na uzupełnienie wkładów budowlanych do spółdzielni budowlano-mieszkaniowych mogły być udzielane do wysokości 15% wartości kosztorysowej mieszkania.

Pożyczka na uzupełnienie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego do spółdzielni mogła być udzielona po uprzednim stwierdzeniu, że ubiegający się o przyznanie pożyczki zgromadził niezbędne środki własne na mieszkaniowej księżeczce oszczędnościowej PKO.

Okres spłaty pożyczki wynosi do 5 lat i są one oprocentowane w wysokości 1%.

Spłata pożyczki może być zawieszona na okres do 5 lat w uzasadnionych przypadkach, a w przypadkach szczególnie trudnej sytuacji rodzinnej i materialnej może być umorzona w granicach do 50%. Warunki wymagane do uzyskania umorzenia ustala zakład pracy.

Pożyczka udzielona z zakładowego funduszu mieszkaniowego podlega natychmiastowej spłacie w następujących przypadkach:

1) rozwiązanie stosunku pracy przez pracownika na skutek porzucenia pracy;

2) rozwiązanie stosunku pracy przez zakład pracy z winy pracownika bez wypowiedzenia;

3) w razie ustania członkostwa biorącego pożyczkę w spółdzielni mieszkaniowej.

Ostatnie zmiany w ustawie o zakładowym funduszu mieszkaniowym wprowadzają pewne rozwiązania o charakterze dyscyplinującym i motywującym postawę pracownika w stosunku do swego zakładu pracy. Wymienić tu należy zasady:

1) utraty na okres 5 lat uprawnień ubiegania się o świadczenia z funduszu mieszkaniowego przez pracowników, którzy porzucili pracę w uprzednim zakładzie pracy lub z którymi rozwiązano umowę o pracę z ich winy;

2) według której pomoc z powyższego funduszu może być udzielona pracownikowi dopiero po upływie 3 lat pracy w danym zakładzie pracy z tym, że u osób podejmujących pracę po raz pierwszy lub otrzymujących pierwsze mieszkanie okres ten skrócony jest do 1 roku.

<sup>11</sup> Dz. U. 1981, nr 13, poz. 64.



Ponadto wysokość odpisu podstawowego na 1 zatrudnionego od 1987 r. wynosić będzie 12,5% przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego w gospodarce uspołecznionej w roku poprzednim<sup>12</sup>.

Ad c) Na oszczędnościowych książeczkach mieszkaniowych gromadzone są środki pieniężne ludności przeznaczone na wkład mieszkaniowy lub budowlany do spółdzielni mieszkaniowej albo na wkład własny na budowę domu jednorodzinnego.

Środki pieniężne mogą być wniesione jednorazowo w wysokości wymaganej dla uzyskania członkostwa w spółdzielni lub też wnoszone w miesięcznych ratach. Pracownicy uspołecznionych zakładów pracy mogą upoważnić na piśmie swój zakład pracy, aby z ich zarobków odprowadzał co miesiąc do PKO zadeklarowaną kwotę z przeznaczeniem na wkład mieszkaniowy lub budowlany w spółdzielni mieszkaniowej. Można również osobiście dokonywać wpłat, bezpośrednio na oszczędnościowe książeczki mieszkaniowe.

Systematyczne oszczędzanie na książeczkach mieszkaniowych jest realizowane przez ściśle określone okresy:

- w latach 1965-1974<sup>13</sup> obowiązujący okres oszczędzania warunkujący prawo do premii za systematyczne oszczędzanie wynosił 4 lata, a wpłaty miesięczne (wnoszone bez przerw co miesiąc) nie mogły być mniejsze niż 100 zł. Za systematyczne oszczędzanie przysługiwała premia w wysokości 50 zł od każdej wpłaty 100 zł;

- w latach 1975-1982<sup>14</sup> okres oszczędzania warunkujący uzyskanie premii za systematyczne oszczędzanie wynosił 4 lata, lecz zadeklarowana kwota wpłat miesięcznych nie mogła być mniejsza niż 200 zł, a premia za systematyczne oszczędzanie wynosiła w tym czasie 75 zł od każdej wpłaty 200 zł,

- w 1983 r. zasady oszczędzania na mieszkaniowych książecz-

<sup>12</sup> Ustawa z 24 X 1986 r. o zakładowych funduszach socjalnym i mieszkaniowym w jednostkach gospodarki uspołecznionej Dz. U. 1986, nr 39, poz. 192

<sup>13</sup> Uchwała Nr 152 Rady Ministrów z dnia 22 V 1965 r. w sprawie dalszego rozwoju oszczędzania na mieszkaniowych książeczkach oszczędnościowych PKO, "Monitor Polski" 1965, nr 27, poz. 136; "Monitor Polski" 1971, nr 60, poz. 400.

<sup>14</sup> Uchwała Nr 207 Rady Ministrów z dnia 5 XI 1975 r. zmieniająca uchwałę w sprawie dalszego rozwoju oszczędzania na mieszkaniowych książeczkach oszczędnościowych Powszechnej Kasy Oszczędności, "Monitor Polski" 1975, nr 35, poz. 212.

kach oszczędnościowych uległy zmianie<sup>15</sup>. Okres oszczędzania warunkujący uzyskanie premii za systematyczne oszczędzanie wynosi co najmniej 5 lat i zależy od zadeklarowanej wysokości wpłat miesięcznych. Minimalna wysokość wpłat miesięcznych wynosiła: 1000 zł przez okres nie krótszy niż 5 lat i 500 zł przez okres nie krótszy niż 10 lat.

Wkłady na książeczkach mieszkaniowych gromadzone przez okres nie krótszy niż 5 lub 10 lat podlegają oprocentowaniu w wysokości 15% w stosunku rocznym, a więc w miejsce premii kwotowej za systematyczne oszczędzanie, wprowadzono premię ustaloną procentowo.

Premię za systematyczne oszczędzanie od wszystkich wpłat wniesionych zgodnie z zasadmi oszczędzania dopisuje się w mieszkaniowej książeczce oszczędnościowej przy likwidacji książeczki, w związku z przelewem odpowiedniej kwoty oszczędności na wkład mieszkaniowy lub zaliczkę na wkład budowlany w spółdzielniach budownictwa mieszkaniowego. Wkłady podjęte z książeczki mieszkaniowej przed upływem 5 letniego okresu oszczędzania, podlegają oprocentowaniu w wysokości oprocentowania wkładów płatnych na każde żądanie (obecnie wynosi 6%)<sup>16</sup>.

Wkłady zgromadzone na książeczkach mieszkaniowych objęte są gwarancją realnej wartości wkładów. Dotyczy to tak książeczek z jednorazowym wkładem, jak i książeczek mieszkaniowych z systematycznym oszczędzaniem. Gwarancja realnej wartości wkładu jest realizowana w formie premii gwarancyjnej w razie wzrostu ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej przekraczającego wysokość oprocentowania. Gwarancja realnej wartości wkładu odnosi się do wysokości kosztów nie przekraczających kosztów budowy:

- w domu wielorodzinnym - 55 m<sup>2</sup> p. u.;
- w domu jednorodzinnym - 70 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej.

W celu obliczenia premii gwarancyjnej minister do spraw cen ustala po upływie każdego roku kalendarzowego cenę 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej za poprzedni rok. Wysokość premii oblicza się od sumy wkładu na książeczce mieszkaniowej w poszczególnych latach. Oblicza

<sup>15</sup> Zarządzenie Prezesa Banku Polskiego z dnia 21 IV 1983 r. w sprawie warunków gromadzenia przez ludność środków własnych na oszczędnościowych książeczkach mieszkaniowych, "Monitor Polski" 1975, nr 35, poz. 212.

<sup>16</sup> Uchwała Nr 254 Rady Ministrów z dnia 7 XII 1981 r. w sprawie oprocentowania wkładów oszczędnościowych ludności na rachunkach bankowych, "Monitor Polski" 1981, nr 31, poz. 281.

się ją na podstawie procentowego wzrostu ceny 1 m<sup>2</sup> p. u. w roku za-  
dysponowania wkładem w stosunku do cen obowiązujących w poszczegól-  
nych latach. Warunkiem uzyskania premii gwarancyjnej jest gromadze-  
nie wkładu przez okres nie krótszy niż 5 lat i jego wykorzystanie  
na budownictwo mieszkaniowe. Premię gwarancyjną dopisuje się do  
wkładu przy likwidacji księżeczki mieszkaniowej. W momencie przy-  
znania mieszkania spółdzielczego, na wniosek oszczędzającego, banki  
dokonują przelewu pełnej kwoty wkładu znajdującego się na księżecz-  
ce mieszkaniowej wraz z premią gwarancyjną i należnymi odsetkami na  
rachunek bankowy spółdzielni mieszkaniowej lub na rachunek oszczę-  
dzającego na budownictwo indywidualne. W przypadku gdy przelane  
kwoty przewyższają wysokość wkładów na mieszkanie spółdzielcze, mo-  
gą być one użytkowane na pokrycie przyszłego czynszu lub dodatkowe  
wyposażenie mieszkania.

Tak więc właściciele wkładów na budowlanych księżeczkach oszczę-  
dnościowych mają prawo do:

- oprocentowania wkładów w wysokości oprocentowania wkładów  
płatnych na każde żądanie;
- przy systematycznym oszczędzaniu - do oprocentowania wkładów  
w wysokości 15% w stosunku rocznym;
- premii gwarancyjnej.