

Małgorzata Domagalska*, Bożena Mikołajczyk**

KOSZTY GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI A OPŁATY CZYNSZOWE
W LATACH 1981-1985, NA PRZYKŁADZIE
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "ZARZEW"

Szeroko rozumiane zaspokajanie 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.

Wielkość zasobów mieszkaniowych w m² p. u. w SM "Zarzew" ilustruje zestawienie:

| | ogółem | lokale mieszkalne | lokale użytkowe |
|---------|---------|----------------------|--------------------|
| 1981 r. | 607 190 | 568 353 | 38 837 |
| 1985 r. | 619 421 | 580 584 | 38 837 |

* Mgr, asystent w Zakładzie Ekonomiki Budownictwa i Inwestycji
Ul.

** Dr, adiunkt w Zakładzie jw.

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Zarzew" posiada w swoich zasobach 185 budynków. Wszystkie one mają instalacje centralnego ogrzewania i ciepłej wody. Instalacje dźwigowe są w 38 budynkach, co stanowi około 21% ogółu zasobów. Oznacza to, że Spółdzielnia prowadzi działalność z zakresu eksploatacji podstawowej i pomocniczej we wszystkich budynkach.

Pierwsze budynki należące obecnie do SM "Zarzew" zostały oddane do eksploatacji w 1966 r. Ze wszystkich 185 budynków wybudowanych do tej pory aż 146 zostało wybudowanych w latach 1966-1971, co stanowi 78,9% eksploatowanych zasobów. Najstarsze budynki mają po 20 lat. Ważnym więc elementem służącym utrzymaniu dobrego stanu technicznego zasobów mieszkaniowych jest prawidłowo prowadzona gospodarka remontowa. Dotyczy to zarówno bieżącej konserwacji, jak i wykonywania remontów kapitalnych.

Konserwacja bieżąca - to przede wszystkim drobne naprawy zużytych lub uszkodzonych elementów instalacji w budynkach. W ramach remontów kapitalnych dokonuje się wymiany lub naprawy zużytych elementów konstrukcyjnych lub ważniejszych urządzeń. Remonty kapitalne pochłaniają znacznie więcej czasu oraz środków finansowych.

W przypadku wymiany skorodowanych grzejników panelowych lub wykonywania ociepleń szczytów w budynkach (w związku z ich przemarzaniem), Spółdzielnia otrzymuje kredyt bankowy¹. Po wykonaniu prac (zgodnie z wnioskiem kredytowym) jest on w całości umorzony.

W SM "Zarzew" w ramach remontów i konserwacji wykonywane są następujące czynności:

- remonty i konserwacje budynków mieszkalnych wykonywane przez Zakład Remontowo-Budowlany,
- remonty i konserwacje wykonywane przez konserwatorów osiedlowych,
- naprawy i konserwacje anten zbiorczych wykonywane przez grupę "Azart",
- naprawy i układanie osiedlowych chodników,
- renowacje terenów zielonych,
- usługi pogotowia technicznego i inne.

¹ Uchwała nr 260 Rady Ministrów z dnia 11 XII 1981 r. w sprawie usuwania wad w spółdzielczych budynkach mieszkalnych oraz likwidacji zaległości w wykonywaniu elewacji, "Monitor Polski" 1981, nr 32, poz. 290.

Wpływy spółdzielni mieszkaniowych, pokrywające wydatki związane z gospodarką zasobami pochodziły do roku 1981 z opłat czynszowych wnoszonych przez członków. Jedynie zwiększone koszty zakupu 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 finansowa spółdzielni mieszkaniowych zależna od kształtowania się kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi ulegała pogarszaniu. Konieczność silnego wzrostu czynszów w skali przekraczającej możliwości finansowe członków Spółdzielni stała się powodem powzięcia przez Radę Ministrów uchwały² 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 mogły korzystać również z określonych w następnej uchwale Rady Ministrów kredytów na pokrycie kosztów związanych z pewnym zakresem prac remontowych³.

Faktyczny wzrost kosztów spółdzielczej gospodarki zasobami mieszkaniowymi był jednak wyższy od kwot 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 złotych. Dalszy wzrost kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi spowodował konieczność podniesienia kwot dotacji. W roku 1983 dotacje wynosiły już ok. 39 mld złotych, czyli stanowiły ok. 56% kosztów krajowej spółdzielczej gospodarki zasobami mieszkaniowymi, które w tym czasie szacowane były na 70 mld złotych⁴. Zwiększyła się

² Uchwała nr 259 rady Ministrów z dnia 11 XII 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.

³ Uchwała nr 260 RM z 11 XII 1981 ...

⁴ Zarządzenie Ministra Finansów nr 66 z dnia 27 IX 1983 r.

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 Ministrów⁵.

Zmniejszenie dotacji wraz z nową podwyżką cen na usługi komunalne spowodowało konieczność dokonania nowych podwyżek czynszów na przełomie 1984/1985 r. średnio o 10 zł/m² powierzchni użytkowej miesięcznie⁶. Należy zaznaczyć, że sposób wprowadzenia zasad obniżek dotacji wzbudził wiele krytycznych uwag, wynikały one z faktu, że Uchwała Rady Ministrów nr 131 z dnia 28 IX 1984 r. obowiązująca od dnia 1 IX 1984 r. obniżyła kwoty 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 kwaterunkowych⁷. Równocześnie system dotacji budżetowych, w związku z przyjęciem jako bazy dla ich obliczenia stosunku między wysokością czynszu w Spółdzielni, z 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. Niepokój wzbudza fakt, że przyznawane dotacje formalnie trafiające do Spółdzielni są w znacznej części przejmowane przez monopolistyczne przedsiębiorstwa gospodarki komunalnej, ustalające

w sprawie postępowania przy udzielaniu dotacji przedmiotowych spółdzielniom budownictwa mieszkaniowego, Dziennik Urzędowy Ministra Finansów 1983, nr 24 poz. 35.

⁵ Uchwała Rady Ministrów nr 131 z dnia 28 IX 1984 r. w sprawie stosowania dotacji przedmiotowych dla spółdzielni mieszkaniowych, "Monitor Polski" 1984, nr 23, poz. 158.

⁶ 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.

⁷ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 27 VI 1983 w sprawie czynszów najmu ze lokale mieszkalne i użytkowe, Dz. U. 1983, nr 38, poz. 174.

Struktura wybranych elementów kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w latach 1981-1985

| Koszty | 1981 | | 1982 | | 1983 | | 1984 | | 1985 | | Indeksy łańcuchowe w % | | | | Indeksy = 1981 r. = 100 | | | |
|---------------------------------|------------------------------|-------|------------------------------|-------|------------------------------|-------|------------------------------|-------|------------------------------|-------|------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-------------------------|-------|-------|-------|
| | w zł/m ² p. u. | w % | w zł/m ² p. u. | w % | w zł/m ² p. u. | w % | w zł/m ² p. u. | w % | w zł/m ² p. u. | w % | $\frac{1982}{1981}$ | $\frac{1983}{1982}$ | $\frac{1984}{1983}$ | $\frac{1985}{1984}$ | 1982 | 1983 | 1984 | 1985 |
| Osobowe z narzutami - ogółem | 18,72 | 100,0 | 27,67 | 100,0 | 37,32 | 100,0 | 49,92 | 100,0 | 56,52 | 100,0 | 147,81 | 134,9 | 133,8 | 113,2 | 147,81 | 199,4 | 266,7 | 301,9 |
| wynagrodzenia | 15,10 | 80,7 | 21,09 | 79,1 | 26,76 | 71,7 | 35,40 | 70,9 | 39,84 | 70,5 | 145,0 | 122,2 | 132,3 | 112,5 | 145,0 | 177,2 | 234,4 | 263,0 |
| narzuty | 3,62 | 15,3 | 5,78 | 20,9 | 10,56 | 28,3 | 14,52 | 29,1 | 16,68 | 29,5 | 159,7 | 182,7 | 137,5 | 114,9 | 159,7 | 291,7 | 401,1 | 460,8 |
| Materiały i energia - ogółem | 3,60 | 100,0 | 7,92 | 100,0 | 15,00 | 100,0 | 16,20 | 100,0 | 13,44 | 100,0 | 220,0 | 189,4 | 108,0 | 83,0 | 220,0 | 416,7 | 450,0 | 373,2 |
| energia | 1,81 | 50,3 | 7,44 | 93,9 | 11,26 | 75,1 | 8,48 | 52,3 | 5,76 | 42,9 | 411,6 | 622,1 | 75,3 | 67,9 | 411,0 | 622,1 | 468,5 | 318,2 |
| materiały | 1,79 | 49,7 | 0,48 | 6,1 | 3,74 | 24,9 | 7,72 | 47,7 | 7,68 | 57,1 | 26,8 | 208,9 | 206,4 | 99,5 | 26,8 | 208,9 | 431,3 | 429,1 |
| Pozostałe - ogółem | 8,76 | 100,0 | 13,20 | 100,0 | 7,92 | 100,0 | 5,88 | 100,0 | 9,60 | 100,0 | 150,7 | 60,0 | 74,2 | 163,3 | 150,7 | 90,4 | 67,1 | 109,6 |
| wieczyste użytkowanie | 1,89 | 21,6 | 1,72 | 13,0 | 1,92 | 24,2 | 1,92 | 32,7 | 2,23 | 23,2 | 91,0 | 111,6 | 100,0 | 116,1 | 91,0 | 101,6 | 101,6 | 118,0 |
| inne | 3,32 | 37,9 | 2,86 | 21,7 | 2,76 | 34,9 | 3,24 | 55,1 | 6,29 | 65,5 | 86,1 | 96,5 | 117,4 | 194,1 | 86,1 | 83,1 | 97,5 | 194,1 |
| podatek od nieruchomości | 3,55 | 40,5 | 8,62 | 65,3 | 3,24 | 40,9 | 0,72 | 12,2 | 1,08 | 11,3 | 242,8 | 37,6 | 22,2 | 150,0 | 242,8 | 91,3 | 20,3 | 30,4 |

Ź r ó d ł o: Analizy kosztów na posiedzenia Rady Nadzorczej SM "Zarzew" i rejestry kosztów.

ceny na swoje usługi na coraz wyższym, często nie uzasadnionym poziomie.

Obniżenie dotacji, a w przyszłości likwidacja spowoduje wzrost opłat czynszowych oraz przywrócenie zasady samofinansowania w zakresie gospodarki 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:

1. Płacami i narzutami pracowników na stanowiskach nierobotniczych.
2. Płacami i narzutami pozostałych pracowników.
3. Zużyciem materiałów, przedmiotów nietrwałych i energii.
4. Dostawą wody i kanalizacją.
5. Wywozem śmieci.
6. Narzutem kosztów Zarządu.
7. Odpisami na fundusze specjalne.
8. Pozostałymi opłatami.

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

Poniesione koszty w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi w odniesieniu do 1 m² powierzchni eksploatowanej obrazują dane zawarte w tab. 2. Z tychże danych wynika, że w latach 1981-1985 koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi wzrosły ponad czterokrotnie, w tym eksploatacji podstawowej 3,5 raza. Przyczyną tak wysokiego wzrostu kosztów eksploatacji podstawowej był głównie wzrost tzw. usług komunalnych, a więc wody, odprowadzania ścieków i wywozu śmieci.

W SM "Zarzew" koszty pozyskania wody i kanalizacyjne wzrosły w omawianym okresie 11 razy. Najsilniejszy wzrost w tej pozycji kosztów miał miejsce w 1983 r. i był związany z wprowadzeniem nowych zasad ustalania opłat za wodę i odprowadzanie ścieków⁸. Nowa opłata jest ustalona przez terenowe organa administracji państwowej, będące organami założycielskimi przedsiębiorstw eksploatujących urządzenia wodno-kanalizacyjne. Należy jednak stwierdzić, że pomimo tak wysokiej dynamiki udział kosztów wody, kanalizacji i wywozu śmieci w kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwiększył się z 3,7% w 1981 r. do 7,8% w 1985 r.

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 te przedsiębiorstwa niekorzystnych sposobów rozliczeń np. za pomocą krytykowanego inkasa bankowego często bezakceptowego, nie ma wpływu na koszty, gdyż suma należności nie jest wynikiem negocjacji między przedsiębiorstwem a spółdzielnią, ale jest ustalana np. za wywóz śmieci systemem ryczałtu, opartym na odpowiednio z góry ustalonym obligatoryjnie wskaźniku mnożonym 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 różnych czynszów za ten sam typ mieszkania, nabytego na tych samych prawach.

Z analizy kosztów eksploatacji podstawowej wynika, że większy wzrost płac nastąpił na stanowiskach nierobotniczych, niż na stanowiskach robotniczych. Natomiast udział płac obu grup zatrudnionych zmalał w 1985 r. do 7,9%, a więc o 4,2 punktu procentowego. Z dokładniejszych badań wynika, że wynagrodzenia ogółu zatrudnionych wzrosły 2,6 raza, gdy tymczasem narzuty 4,6 raza⁹. Wielkość wy-

⁸ W Łodzi cena za pozyskanie wody i odprowadzanie ścieków wzrosła z 0,54 zł/m² w 1981 r. do 10,50 zł/m² w 1984 r. natomiast za wywóz śmieci z 1,98 zł/m² w 1981 r. do 14,13 zł/m² w 1984 r.

⁹ Por. tab. 1.

gradzania 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 mogłyby bardzo niekorzystnie wpłynąć na stan obsługi członków spółdzielni.

Koszty materiałów, przedmiotów nietrwałych i energii elektrycznej wzrosły prawie czterokrotnie, przy czym decydujący wpływ na tę dynamikę miał szybki wzrost, ponad czterokrotny, materiałów i ponad trzykrotny energii elektrycznej. Związane to było głównie ze wzrostem cen. Pozostałe koszty wzrosły o 10%. Zalicza się do nich koszty ponoszone na opłaty za wieczyste użytkowanie terenów, podatki od nieruchomości, a również "koszty inne", a więc ponoszone na opłaty telekomunikacyjne, znaczki pocztowe, koszty usług transportowych.

Z danych zawartych w tab. 1. wynika, że wzrost dwukrotny nastąpił w pozycji "koszty inne" co związane było ze wzrostem cen. Opłaty za wieczyste użytkowanie wzrosły w badanym okresie o 18%, w wyniku oddania w 1984 r. nowych budynków na osiedlu Łęczycka-Przędzalniana. Natomiast w pozycji "podatek od nieruchomości", wysokość poniesionych kosztów uległa zmniejszeniu i stanowiła 30,4% kosztów poniesionych w 1981 r. Spółdzielnie mieszkaniowe bowiem, zostały zwolnione od płacenia podatku od nieruchomości za lokale użytkowe¹⁰. Narzut kosztów zarządu wykazał w badanym okresie prawie trzykrotny wzrost.

Odpisy na fundusze specjalne wzrosły o 3,5 raza, przy czym ich udział w kosztach ogółem zmniejszył się z 2,5% do 1,9%. W kosztach eksploatacji pomocniczej największy wzrost - ponad pięciokrotny wystąpił w kosztach centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody. Koszty eksploatacji dźwigów natomiast zwiększyły się ponad 2-krotnie, co związane jest ze wzrostem cen materiałów i usług. Opłaty za użytkowanie dźwigu wnoszą tylko mieszkańcy budynków wysokich.

¹⁰ Ustawa z 26 II 1982 r. o opodatkowaniu jednostek gospodarki uspołecznionej. Dz. U. 1982, nr 2 poz. 16.

Ze struktury kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi wynika, że koszty centralnego ogrzewania, ciepłej wody i eksploatacji dźwigów stanowiły w badanym okresie ok. 62% kosztów ogółem. Są to więc największe pozycje kosztów. Spółdzielnie mieszkaniowe nie mają właściwie żadnego wpływu na obniżenie tych kosztów. Ceny są urzędowe, a Zakład Sieci Ciepłej udziela bonifikat w przypadku poważniejszej awarii w ogrzewaniu związanej z kilkudniową przerwą w dostarczaniu energii cieplnej.

Drugą kluczową pozycją kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, obok kosztów eksploatacji, są nakłady na remonty i konserwacje. Nastąpił w tej pozycji kosztów ponad dziesięciokrotny wzrost. Koszty te związane są z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych w należytym 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. 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 nie jest spowodowana długością okresu eksploatacji, ale błędami popełnionymi podczas projektowania i budowy budynków. Dynamika i struktura kosztów, a także rozważania dotyczące czynników kształtujących ich wielkość upoważniają do uchwycenia kosztów zależnych i niezależnych od spółdzielni (tab. 3)¹¹.

Z danych zawartych w tab. 3 wynika, że przy 3,5-krotnym wzroście kosztów eksploatacji podstawowej występuje prawie 5-krotny wzrost kosztów niezależnych od spółdzielni i niespełna 3-krotny wzrost kosztów zależnych od spółdzielni. Zdecydowany wzrost kosztów zależnych i niezależnych od spółdzielni notuje się od 1983 r.

Obok zmian w dynamice kosztów, występują zmiany w strukturze, udział kosztów zależnych od Spółdzielni maleje z 66,2% w 1981 r. do

¹¹ Podobny podział przeprowadza R. Sęk, Sytuacja ekonomiczno-finansowa spółdzielni mieszkaniowej na podstawie realizacji zadań finansowo-gospodarczych w RSM "Bawełna" w Łodzi, "Biuletyn Informacyjny - Użytkowanie. Konserwacje. Remonty" 1984, nr 5.

Koszty zależne i niezależne od SM "Zarzew" w latach 1981-1985

| Koszty | 1981 | | 1982 | | 1983 | | 1984 | | 1985 | | Indeksy łańcuchowe w % | | | | Indeksy = 1981 = 100 % | | | |
|-------------------------------|---------------------|-------|---------------------|-------|---------------------|-------|---------------------|-------|---------------------|-------|------------------------|--------------|--------------|--------------|------------------------|-------|-------|-------|
| | w zł/m ² | w % | w zł/m ² | w % | w zł/m ² | w % | w zł/m ² | w % | w zł/m ² | w % | 1982 1981 | 1983 1982 | 1984 1983 | 1985 1984 | 1982 | 1983 | 1984 | 1985 |
| | p. u. | | p. u. | | p. u. | | p. u. | | p. u. | | | | | | | | | |
| Ogółem | 49,20 | 100,0 | 83,23 | 100,0 | 139,80 | 100,0 | 154,80 | 100,0 | 173,04 | 100,0 | 172,7 | 168,0 | 110,7 | 111,8 | 172,7 | 284,1 | 314,6 | 351,7 |
| I. Zależne od Spółdzielni | 32,57 | 66,2 | 44,79 | 53,8 | 63,74 | 45,6 | 76,60 | 49,5 | 91,85 | 53,1 | 137,5 | 142,3 | 120,2 | 119,9 | 137,5 | 195,7 | 235,2 | 282,0 |
| wynagrodzenia | 15,10 | 30,6 | 21,89 | 26,3 | 26,76 | 19,1 | 35,40 | 22,9 | 39,84 | 23,0 | 145,0 | 122,2 | 132,2 | 112,5 | 145,0 | 172,2 | 234,4 | 263,8 |
| materiały | 1,79 | 3,6 | 0,48 | 0,6 | 3,74 | 2,7 | 7,72 | 5,0 | 7,68 | 4,4 | 26,8 | 779,2 | 206,4 | 99,5 | 26,8 | 208,9 | 431,3 | 429,0 |
| pozostałe koszty | 3,32 | 6,7 | 2,86 | 3,4 | 2,76 | 2,0 | 3,24 | 2,1 | 6,29 | 3,6 | 86,1 | 96,5 | 117,4 | 194,1 | 86,1 | 83,1 | 97,6 | 189,5 |
| koszty Zarządu | 8,52 | 17,3 | 12,12 | 14,6 | 19,68 | 14,1 | 18,60 | 12,0 | 24,36 | 14,0 | 142,2 | 162,4 | 94,5 | 131,0 | 142,2 | 2,31 | 218,3 | 285,9 |
| odpisy na fundusze specjalne | 3,84 | 7,8 | 7,44 | 8,9 | 10,80 | 7,7 | 11,64 | 7,5 | 13,68 | 7,9 | 193,7 | 145,2 | 107,8 | 117,5 | 193,7 | 281,2 | 303,1 | 356,2 |
| II. Niezależne od Spółdzielni | 16,63 | 33,8 | 38,44 | 46,2 | 76,06 | 54,4 | 78,20 | 50,5 | 81,19 | 46,9 | 231,1 | 197,9 | 102,8 | 103,8 | 231,1 | 457,4 | 470,2 | 488,2 |
| narzuty na wynagr. | 3,62 | 7,4 | 5,78 | 6,9 | 10,56 | 7,6 | 14,52 | 9,4 | 16,68 | 9,6 | 62,6 | 182,7 | 137,5 | 114,9 | 62,6 | 291,7 | 401,1 | 460,8 |
| energia | 1,81 | 3,7 | 7,44 | 8,9 | 11,26 | 8,1 | 8,48 | 5,5 | 5,76 | 3,3 | 411,0 | 151,3 | 75,3 | 67,9 | 411,0 | 622,1 | 460,5 | 318,2 |
| woda i kanalizacja | 3,60 | 7,3 | 5,16 | 6,2 | 37,32 | 26,7 | 38,16 | 24,6 | 39,12 | 22,6 | 143,3 | 723,3 | 102,3 | 102,5 | 143,3 | 036,7 | 106,0 | 108,9 |
| wywóz śmieci | 2,16 | 4,4 | 9,72 | 11,7 | 11,76 | 8,4 | 14,40 | 9,3 | 16,32 | 9,4 | 450,0 | 121,0 | 122,4 | 113,3 | 450,0 | 544,4 | 666,7 | 755,6 |
| wieczyste użytk. | 1,89 | 3,8 | 1,72 | 2,1 | 1,92 | 1,3 | 1,92 | 1,2 | 2,23 | 1,3 | 91,0 | 111,6 | 100,0 | 116,1 | 91,0 | 101,6 | 101,6 | 118,0 |
| podatki od nieruchomości | 3,55 | 7,2 | 8,62 | 10,4 | 3,24 | 2,3 | 0,72 | 0,5 | 1,08 | 0,6 | 242,8 | 37,6 | 22,2 | 150,0 | 242,8 | 91,3 | 20,3 | 30,4 |

Ź r ó d ł o: Analiza kosztów na posiedzenia Rady Nadzorczej SM "Zarzew" i rejestry kosztów.

53,1% w 1985 r. Z powyższego wynika, że rośnie rola kosztów niezależnych od spółdzielni, które składają się, obok kosztów zależnych, na podwyżkę opłat czynszowych.

Zmiany opłat czynszowych notuje się w Spółdzielni Mieszkaniowej "Zarzew" od 1982 r. Nowe stawki miesięczne za ciepłą wodę wynosiły - 2 zł/m² p. u., natomiast za centralne ogrzewanie - 5,50 zł/m² p. u.¹² Kolejna podwyżka czynszu nastąpiła od 1 X 1984 r. Podwyższeniu uległa opłata eksploatacyjna, wzrosła wartość remontów i opłat za dźwigi, spowodowane to było zmniejszeniem dotacji, a również wzrostem cen materiałów i usług¹³. Kształtowanie się poszczególnych elementów stawki opłat czynszowych przedstawia tab. 4. Stawka miesięczna

Tabela 4

Struktura opłat czynszowych na 1 m² powierzchni użytkowej^a

| Wyszczególnienie | Stawka opłat czynszowych obowiązująca od: | | | | | |
|------------------------|---|---------|----------|---------|---------|----------|
| | 1 I 1981 | | 1 I 1982 | | 1 II 82 | 1 X 1984 |
| | dla budynków oddanych do eksploatacji | | | | | |
| | do 1971 | po 1971 | do 1971 | po 1971 | | |
| Razem | 7,81 | 8,21 | 12,99 | 13,39 | 17,14 | 29,10 |
| Eksploatacja i remonty | 3,46 | 3,46 | 7,64 | 7,64 | 7,64 | 17,60 |
| Centralne ogrzewanie | 2,35 | 2,60 | 2,35 | 2,60 | 5,50 | 5,50 |
| Ciepła woda | 1,00 | 1,15 | 1,00 | 1,15 | 2,00 | 2,00 |
| Dźwigi | 1,00 | 1,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 4,00 |

^a Bez uwzględnienia spłaty kredytu.

¹² Uchwała 23 RM z 27.01.1982 r. o zmianie cen detalicznych podstawowych artykułów żywnościowych, opału i energii, "Monitor Polski" 1982, nr 4 poz. 18.

¹³ Uchwała 131 Rady Ministrów z 21 IX 1984 r. w sprawie stosowania dotacji przedmiotowych dla spółdzielczości mieszkaniowej, "Monitor Polski" 1984, nr 23.

opłaty czynszu wzrosła w badanym okresie ponad 3,5 krotnie, z tym, że ponad 5-krotnie za eksploatację i remonty. Udział opłat za eksploatację podstawową i remonty wzrasta z ok. 43% w 1981 r. do 58% w 1982 r. i 60,5% w 1984 r. Jest to pozycja kosztów w pełni pokrywana wpływami z opłat czynszowych.

Odchodzenie od dotacji budżetowych powoduje wzrost udziału środków własnych ludności. Termin wprowadzania i wysokość podwyżek opłat czynszowych zależy od wewnętrznych rozstrzygnięć poszczególnych spółdzielni, a wysokość ich stanowi wypadkową poziomu ponoszonych kosztów, dotychczas pobieranych stawek opłat od członków oraz wielkości otrzymywanej dotacji budżetowej.