

Jerzy Walewicz\*, Krzysztof Stangierski\*

JAKOŚĆ BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO  
W ŚWIETLE ORZECZNICTWA OKRĘGOWEJ KOMISJI ARBITRAŻOWEJ W ŁODZI

Niniejsze opracowanie stanowi kontynuację rozważań poświęconych problematyce jakości budownictwa mieszkaniowego, zawartych w artykule Krzysztofa Stangierskiego i Jerzego Walewicza pt.: "Jakość wykonania budownictwa mieszkaniowego - stan obecny i drogi poprawy", opublikowanym w poprzednim zeszycie z serii "Łódzka Spółdzielczość Mieszkaniowa" oraz w artykule Włodzimierza Mielczarka i Krzysztofa Stangierskiego pt. "Jakość nowo wznoszonego spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego w świetle badań w RSM "Polesie" w Łodzi", opublikowanym w zeszycie bieżącym. Z tego względu pominiemy w tym miejscu teoretyczną problematykę jakości oraz zagadnienia ogólne, związane z problematyką jakości budownictwa mieszkaniowego. Celem niniejszego opracowania jest przedstawienie zagadnienia jakości budownictwa mieszkaniowego w świetle sporów między inwestorami i wykonawcami, rozstrzyganych przez Okręgową Komisję Arbitrażową w Łodzi w latach 1976-1979. W związku z tym analizę materiałów źródłowych poprzedzimy krótkim omówieniem zadań i organizacji Państwowego Arbitrażu Gospodarczego.

Państwowy Arbitraż Gospodarczy rozpoczął działalność 1 X 1949 r., a więc bezpośrednio przed rozpoczęciem realizacji 6-letniego planu gospodarczego 1950-1955. Był to okres koncentracji środków materialnych na uprzemysłowienie kraju, zaś trudne zadania kierowania gospodarką narodową wymagały określenia jednolitych zasad, pozwalających rozstrzygać spory między jednostkami

---

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

gospodarki uspołecznionej. Od tego czasu przepisy regulujące działalność arbitrażu państwowego ulegały okresowym zmianom. W chwili obecnej zasady działalności arbitrażu reguluje ustawa o Państwowym Arbitrażu Gospodarczym z dnia 23 X 1975 r. oraz wydane na jej podstawie rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 XI 1975 r. w sprawie postępowania arbitrażowego. Wymieniona ustawa zniósła uprzednie administracyjne podporządkowanie arbitrażu na szczeblu centralnym Ministrowi Finansów. Obecnie Państwowy Arbitraż Gospodarczy działa przy prezesie Rady Ministrów, co nadaje mu charakter organu ponadresortowego oraz stanowi gwarancję, że w swojej działalności arbitraż będzie się opierał na przesłankach uwzględniających interesy ogólnopaństwowe. Stanowi on pozasądowy organ rozstrzygający spory między jednostkami gospodarki uspołecznionej oraz udzielający ochrony prawnie uzasadnionym roszczeniom jednostek uspołeczniionych. Państwowy Arbitraż Gospodarczy powołany jest w celu:

- umacniania porządku prawnego w stosunkach między jednostkami gospodarki uspołecznionej i podnoszenia efektywności gospodarowania,
- ochrony interesu społecznego i interesów jednostek gospodarki uspołecznionej w stosunkach między tymi jednostkami,
- doskonalenia współpracy i systemu umów między tymi jednostkami.

Powyższe cele realizowane są poprzez następujące funkcje, jakie spełnia Państwowy Arbitraż Gospodarczy:

- rozpoznawanie sporów o prawa majątkowe, o zawarcie umowy lub ustalenie jej treści, o zmianę umowy lub jej rozwiązanie;
- badanie przyczyn sporów między jednostkami gospodarki uspołecznionej oraz zawiadamianie właściwych organów o konieczności podjęcia środków, które w przyszłości zapobiegłyby ich powstawaniu;
- upowszechnianie i pogłębianie znajomości prawa w zakresie stosunków między jednostkami gospodarki uspołecznionej, a także regulowanie stosunków między tymi jednostkami;
- analizowanie działalności nadrzędnych jednostek gospodarczych i podejmowanie środków mających na celu zapobieganie zawieraniu porozumień naruszających prawo lub interes społeczny;
- przygotowywanie i doskonalenie kadr prawniczych do wykony-

wania obsługi prawnej jednostek państwowych, spółdzielczych i społecznych.

Nadzór nad Państwowym Arbitrażem Gospodarczym sprawuje prezes Rady Ministrów. Zadania PAG wykonywane są przez Główną Komisję Arbitrażową oraz Okręgową Komisję Arbitrażową. Okręgowa Komisja Arbitrażowa obejmuje swoim działaniem obszar jednego lub kilku województw.

Poza orzecznictwem, organy Państwowego Arbitrażu Gospodarczego prowadzą również działalność profilaktyczno-sygnalizacyjną, która może przybierać formy:

- sygnalizacji i informacji arbitrażowych - kierowanych do kierowników zainteresowanych jednostek gospodarczych, a dotyczących stwierdzonych nieprawidłowości, ich przyczyn oraz rzeczywistych lub możliwych skutków;
- sesji zakładowych i sygnalizacyjnych - polegających na rozpoznawaniu sporów w siedzibie przedsiębiorstwa będącego stroną w procesie arbitrażowym;
- postępowania arbitrażowego z urzędu - gdy działalność jednostki gospodarczej powoduje lub może spowodować szkody dla gospodarki narodowej lub interesu społecznego.

Po ogólnym omówieniu zadań i organizacji arbitrażu gospodarczego, przejdźmy obecnie do prezentacji i analizy danych źródłowych, dotyczących orzeczeń wydanych przez Okręgową Komisję Arbitrażową w Łodzi w latach 1976-1979 w sporach o kary umowne za zwłokę w usunięciu wad, ujawnionych w budynkach mieszkalnych wzniesionych na terenie m. Łodzi, a nie usuniętych przez przedsiębiorstwa wykonawcze w okresie trwania rękojmi.

W latach 1976-1979 Okręgowa Komisja Arbitrażowa w Łodzi rozpoznała 3255 sporów, które dotyczyły inwestycji, w tym 125 sporów o kary umowne za zwłokę w usunięciu wad w budynkach mieszkalnych. Stanowi to około 3,84% wszystkich sporów inwestycyjnych. W większości sporów stroną pozwaną byli generalni wykonawcy, zaś zapłaćenia kar domagali się inwestorzy. Były jednak również spory (5 sporów w roku 1977 oraz po 1 sporze w roku 1976 i 1978), w których stroną pozwaną był podwykonawca, zaś zapłaćenia kar za wady, które nie zostały usunięte z jego winy - domagali się generalni wykonawcy.

W przeprowadzonej poniżej analizie danych dotyczących sporów

rozpoznawanych przez Okręgową Komisję Arbitrażową w Łodzi uwzględniono następujące elementy:

- liczbę sporów, w których uczestniczyły poszczególne przedsiębiorstwa;
- liczbę budynków, których spory dotyczyły;
- najczęściej występujące wady;
- czas zwłoki w usunięciu wad;
- wielkość kar umownych orzeczonych przez Okręgową Komisję Arbitrażową;
- przyczyny zwłoki w usunięciu wad podane przez stronę pozwaną.

Należy tu wyjaśnić, że Okręgowa Komisja Arbitrażowa wydając orzeczenia w sporach o kary umowne za zwłokę w usunięciu wad budynków - bada przyczyny, które spowodowały zwłokę w usunięciu wad, nie bada natomiast przyczyn, które spowodowały wystąpienie tych wad. Przyczyny zwłoki podawane są przy tym przez wykonawców czyli stronę pozwaną w procesie arbitrażowym. W przypadku niektórych sporów brak jest jednak jakiegokolwiek informacji zarówno na temat rodzaju wad ujawnionych w budynkach, jak również na temat przyczyn, które spowodowały zwłokę w ich usunięciu.

Najważniejsze dane o sporach dotyczących kar za zwłokę w usunięciu wad budynków przedstawiono w tab. 1.

Wnioski, jakie wynikają z analizy tych danych są następujące: W badanym okresie liczba sporów dotyczących kar za zwłokę w usunięciu wad ujawnionych w budynkach mieszkalnych wzrastała szybciej (był to wzrost 4,5-krotny) niż liczba wszystkich sporów dotyczących inwestycji (wzrasta ona w tym czasie o nieco więcej niż połowę). Średni udział tychże sporów w całości sporów dotyczących inwestycji wzrósł w tym okresie z 1,45% w roku 1976 do 4,26% w roku 1979, a więc niemal trzykrotnie. W roku 1977 był on jeszcze wyższy i wynosił aż 5,28%. Liczba budynków objętych sporami kształtowała się podobnie, gdyż spory dotyczyły zazwyczaj pojedynczych budynków, w nielicznych tylko przypadkach przedmiotem sporu były dwa lub więcej budynków. Średni czas zwłoki w usunięciu wad budynków w rozpatrywanych sporach wynosił w całym badanym okresie ok. 7 miesięcy, ale w końcu tego okresu wynosił już 8 miesięcy. Jednocześnie najdłuższy czas zwłoki w usuwaniu wad budynków wzrósł pod koniec badanego okresu aż do ok. 1 roku. Tak

T a b e l a 1

Spory dotyczące kar za zwłokę w usuwaniu wad budynków mieszkalnych rozpoznawane przez Okręgową Komisję Arbitrażową w Łodzi w latach 1976-1979

Wyszczególnienie	Lata				Ogółem 1976-1979
	1976	1977	1978	1979	
Liczba sporów dotyczących inwestycji	621	644	1 028	962	3 255
w tym: liczba sporów o kary umowne za zwłokę w usunięciu wad budynków mieszkalnych	9	34	41	41	125
Udział sporów wymienionych w poz. 2 w łącznej liczbie sporów dotyczących inwestycji w %	1,5	5,3	3,9	4,3	3,8
Liczba budynków objętych sporami	10	35	45	41	131
Średni czas zwłoki w miesiącach	6	5,5	7	8	7
Najdłuższy czas zwłoki w miesiącach	10	11	12	12	12
Łączna wielkość kar zasądzonych przez OKA (tys. zł)	2 211	4 997	16 050	19 434	42 692
Przeciętna kwota kary przypadająca na 1 spór (tys. zł)	246	147	391	474	342

Ź r ó d ł o: materiały Okręgowej Komisji Arbitrażowej w Łodzi; opracowanie własne.

więc łącznie z okresem rękojmi, wynoszącym dla większości elementów budynku i wykonanych robót 36 miesięcy, łączny czas, w którym użytkownicy nowych mieszkań musieli borykać się z trudnościami i niedogodnościami wynikającymi z usterek i wad zawinionych przez budowlanych, mógł wynosić nawet ok. 4 lat. W całym rozpatrywanym okresie, systematycznie z roku na rok, rosła wielkość kar zasądzonych przez Okręgową Komisję Arbitrażową w sporach dotyczących zwłoki w usunięciu wad budynków. W okresie czterech lat łączna kwota orzeczonych kar umownych wzrosła około 9-krotnie,

zaś przeciętna kwota 1 kary w 1979 r. była ok. 2-krotnie większa niż w roku 1976 i ponad 3-krotnie większa niż w roku 1977. W roku 1977 przeciętna kwota 1 orzeczonej kary była najniższa w całym badanym okresie i był to jedyny przypadek, że wskaźnik ten zmniejszył się w porównaniu z rokiem poprzednim (i to aż o ok. 40%). Wynika to w znacznym stopniu z faktu, że w roku 1977 odnotowano również najniższą wartość wskaźnika średniego czasu zwłoki w usuwaniu wad, który wyniósł 5,5 miesiąca, a więc był również niższy od wartości tego wskaźnika w roku poprzednim, tj. 1976. Tak więc rok 1977 charakteryzował się wprawdzie blisko 4-krotnym wzrostem liczby sporów dotyczących kar umownych (w porównaniu z rokiem poprzednim), ale zakres uchybień wykonawców w stosunku do ciążących na nich obowiązków był w tym roku stosunkowo najmniejszy.

Przyjrzyjmy się obecnie, jaki udział w całości sporów mają poszczególne przedsiębiorstwa wykonawcze. Dane na ten temat zawiera tab. 2.

T a b e l a 2

Liczba sporów o kary umowne za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych w budynkach mieszkalnych w latach 1976-1979

Pozwane przedsiębiorstwo	Lata				Ogółem 1976-1979
	1976	1977	1978	1979	
LKB-Południe	5	17	5	-	27
LKB-Północ	2	6	16	26	50
LKB-Wschód	1	3	5	-	9
LKB-Zachód	-	-	2	13	15
LKB-Śródmieście	-	3	12	2	17
ŁPISIE	1	5	1	-	7
Razem	9	34	41	41	125

Ź r ó d ł o: jak w tab. 1.

Z danych przedstawionych w tej tabeli wynika, że w 40% wszystkich rozpoznawanych przez Okręgową Komisję Arbitrażową sporów dotyczących zwłoki w usuwaniu wad - stroną pozwaną jest Łódzki Kombinat Budowlany-Północ. Liczba sporów, w jakich to przedsię-

biorstwo uczestniczy, rośnie systematycznie z roku na rok. Jest to także jedyne przedsiębiorstwo uczestniczące w sporach w każdym z czterech lat badanego okresu. Na drugim miejscu pod względem ilości sporów znajduje się LKB-Południe, który największe kłopoty z jakością budownictwa oraz terminowym usuwaniem stwierdzonych wad miał w roku 1977 i jak się wydaje, obecnie kłopoty te ma już poza sobą. LKB-Zachód jest jedynym - poza LKB-Północ - przedsiębiorstwem, dla którego liczba sporów arbitrażowych wykazuje systematyczny wzrost w ostatnich trzech latach, tj. 1977-1979. Podobnie jak LKB-Śródmieście ma ono na swoim koncie kilkanaście sporów, z tym, że LKB-Zachód miał najwięcej kłopotów z jakością budownictwa w roku 1979, podczas gdy LKB-Śródmieście - w roku 1978. Pozostałe 2 przedsiębiorstwa, tj. LKB-Wschód oraz Łódzkie Przedsiębiorstwo Instalacji Sanitarnych i Elektrycznych mają niewielki udział w ogólnej liczbie sporów o kary umowne za zwłokę w usuwaniu wad budynków mieszkalnych.

Kolejne zagadnienie, które należy tu rozpatrzeć, to najczęściej występujące rodzaje wad stwierdzonych w budynkach mieszkalnych. W podziale na poszczególne lata badanego okresu, przedstawiono je w tab. 3.

T a b e l a 3

Najczęściej występujące wady budynków mieszkalnych  
w latach 1976-1979

Rok	Najczęściej stwierdzane wady budynków mieszkalnych
1976	Spękane podłóże, spękane ściany, spękane stropy, przecieki i przemarzanie ścian, przecieki z dachu, wadliwa stolarka, usterki instalacji sanitarnych, wady elewacji budynków.
1977	Przecieki i przemarzanie ścian, przecieki z dachu i pod parapetami, uszkodzony parkiet, uszkodzona wykładzina, wadliwa stolarka, usterki instalacyjne, wady elewacji.
1978	Przecieki i przemarzanie ścian, spękane stropy, uszkodzone podłóże, wadliwy lenteks, wadliwa stolarka, usterki instalacji sanitarnych i elektrycznych.
1979	Przecieki i przemarzanie ścian, zawilgocenie ścian, uszkodzony lenteks, wadliwa stolarka.

Ź r ó d ł o: jak w tab. 1.

Jak wynika z informacji zawartych w tab. 3, do najbardziej uciążliwych i trudnych do wyeliminowania wad ujawnianych w budynkach mieszkalnych należą przecieki i przemarzanie ścian budynków oraz wadliwa stolarka budowlana (dotyczy to głównie niewłaściwej stolarki okiennej, w mniejszym stopniu zaś stolarki drzwiowej). Są to wady, które zostały stwierdzone jako najczęstsze w każdym roku badanego okresu. W trzech latach badanego okresu do często występujących wad należą: wady instalacji sanitarnych (wodno-kanalizacyjnych i centralnego ogrzewania) oraz elektrycznych, a także uszkodzone wykładziny podłogowe (w tym zła jakość lenteksu). Uszkodzone podłoże pod parkiet lub wykładziny podłogowe, przecieki z dachu, wady elewacji budynków oraz spękania ścian i stropów, to wady budynków mieszkalnych, które ujawniano jako najczęściej występujące w dwóch latach badanego okresu. Pozostałe, wymienione w tabeli wady budynków ujawnione zostały jako należące do najczęstszych w 1 roku badanego okresu. Są to takie wady, jak: zawilgocenie ścian, przecieki pod parapetami oraz uszkodzony parkiet. Należy przy tym wyjaśnić, że wymieniono tu wady najczęściej stwierdzane w budynkach objętych sporami w poszczególnych latach. Nie oznacza to więc, że w pozostałych latach tych wad w ogóle nie stwierdzono i że poza wymienionymi wadami w budynkach objętych sporami nie stwierdzono wad innego rodzaju.

Kolejnym elementem, rzucającym światło na sposób wywiązywania się przedsiębiorstw budowlanych ze swoich obowiązków względem użytkowników nowych budynków mieszkalnych, są dane dotyczące czasu trwania zwłoki w usuwaniu wad stwierdzonych w tych budynkach (chodzi o czas, jaki upłynął od ustalonego terminu usunięcia wad stwierdzonych w okresie trwania rękojmi). Dane dotyczące średniego oraz najdłuższego czasu zwłoki w usunięciu wad, przedstawione zostały w tab. 4.

Jeśli chodzi o średni czas zwłoki w usunięciu wad stwierdzonych w budynkach, to dla całego rozpatrywanego okresu jest on najdłuższy i wynosi ok. 8 miesięcy w przypadku 2 przedsiębiorstw, tj. LKB-Północ oraz LKB-Śródmieście. Szczególnie niepokojące jest zestawienie tego faktu z największym, bo wynoszącym 40% udziałem LKB-Północ w ogólnej ilości rozpatrywanych sporów. W ostatnim roku badanego okresu, tj. w roku 1979 przedsiębiorstwo to uczestniczyło w nie spotykanej w poprzednich latach w przypadku któregośkolwiek przedsiębiorstwa ilości - aż 26 sporów (ponad 60%

T a b e l a 4

Średnioważony i najdłuższy czas zwłoki  
w usuwaniu wad budynków mieszkalnych (w miesiącach)

Pozwane przedsiębiorstwo	Lata				Ogółem 1976-1979
	1976	1977	1978	1979	
Średnioważony czas zwłoki					
LKB-Południe	5	5	5	-	5
LKB-Północ	9	4	8	9	8
LKB-Wschód	3	7	5	-	5,5
LKB-Zachód	-	-	9	6	6,5
LKB-Śródmieście	-	11	7	8	8
ŁPISIE	7	4	4	-	4,5
Razem	6	5,5	7	8	7
Najdłuższy czas zwłoki					
LKB-Południe	8	11	7	-	11
LKB-Północ	10	7	12	12	12
LKB-Wschód	3	10	12	-	12
LKB-Zachód	-	-	9	7	9
LKB-Śródmieście	-	11	12	10	12
ŁPISIE	7	6	4	-	7
Razem	10	11	12	12	12

Ź r ó d ł o: jak w tab. 1.

wszystkich sporów w tym roku), przy średnim czasie zwłoki wynoszącym aż 9 miesięcy. Również wskaźnik najdłuższego czasu zwłoki w usuwaniu wad jest w roku 1979 największy dla LKB-Północ i wynosi 12 miesięcy. Jest to najdłuższy czas zwłoki, jaki w ogóle występuje w całym badanym okresie. Wskaźnikiem takim legitymuje się też LKB-Śródmieście i LKB-Wschód, ale w przypadku tych dwóch przedsiębiorstw dotyczy to lat wcześniejszych, natomiast korzystniejsze wyniki odnotowano w roku 1979.

Najkrótszy średni czas zwłoki w usuwaniu usterek występuje w przypadku Łódzkiego Przedsiębiorstwa Instalacji Sanitarnych i

Elektrycznych. Niewiele dłuższy jest ten czas w odniesieniu do LKB-Południe i LKB-Wschód. Poniżej wartości przeciętnej dla wszystkich przedsiębiorstw - wskaźnik ten utrzymuje się także w LKB-Zachód. ŁPISiE oraz LKB-Zachód to jedyne przedsiębiorstwa, w których najdłuższy okres zwłoki w usuwaniu wad budynków mieszkalnych utrzymywał się zawsze poniżej 10 miesięcy. ŁPISiE jest także jedynym przedsiębiorstwem, w którym wskaźnik najdłuższego czasu zwłoki w usuwaniu wad wykazuje stałą tendencję malejącą, podczas gdy generalna tendencja, jaka zarysowała się w latach 1976-1979 jest odwrotna.

Konsekwencją zwłoki w usuwaniu wad stwierdzonych w budynkach mieszkalnych są kary orzeczone przez Okręgową Komisję Arbitrażową. Dane liczbowe dotyczące wysokości kar orzeczonych przez OKA w poszczególnych latach wraz z danymi dotyczącymi przeciętnej wielkości 1 kary przedstawiono w tab. 5.

Z danych przedstawionych w tej tabeli wynika, że przeszło połowa wszystkich kar orzeczonych w latach 1976-1979 przez Okręgową Komisję Arbitrażową (dokładnie 52%) przypada na jedno tylko przedsiębiorstwo - Łódzki Kombinat Budowlany-Północ. Z kolei ponad jedną czwartą część wszystkich zasądzonych kar (ok. 27%) musiał zapłacić Łódzki Kombinat Budowlany-Śródmieście. Te dwa przedsiębiorstwa legitymują się jednocześnie największym średnim czasem zwłoki w usuwaniu usterek stwierdzonych w budynkach mieszkalnych, na nie przypadają również największe wartości średniej wielkości zasądzonej kary. Jeśli chodzi o LKB-Śródmieście, dla którego wskaźnik ten jest znacznie wyższy niż dla wszystkich pozostałych przedsiębiorstw (dwukrotnie wyższy od wartości przeciętnej), to szczególnie niekorzystne były wyniki roku 1978, kiedy to przy dużej liczbie sporów, w których uczestniczyło to przedsiębiorstwo, jednocześnie bardzo wysokie były kary orzeczone przez OKA w tych sporach. Natomiast w LKB-Północ podobna sytuacja wystąpiła w ostatnim roku badanego okresu, tj. w roku 1979. Łódzki Kombinat Budowlany-Południe, mimo że uczestniczył aż w 22% ilości wszystkich sporów, partycypował jedynie w 9,5% łącznej kwoty wszystkich kar orzeczonych przez OKA w latach 1976-1979. Wynika to z faktu, że w tym przypadku spory arbitrażowe dotyczyły zwykle niewielkiego zakresu robót, przy jednoczesnym stosunkowo krótkim okresie zwłoki w usuwaniu usterek. Wskaź-

T a b e l a 5

Kary orzeczone przez Okręgową Komisję Arbitrażową w Łodzi  
w sporach o kary umowne za zwłokę w usuwaniu wad  
budynków mieszkalnych w latach 1976-1979 (tys. zł)

Pozwane przedsiębiorstwo	Lata				Ogółem 1976-1979
	1976	1977	1978	1979	
Łączna wielkość zasądzonych kar					
LKB-Południe	950	2 507	617	-	4 074
LKB-Północ	405	699	4 416	16 694	22 214
LKB-Wschód	818	461	1 233	-	2 512
LKB-Zachód	-	-	736	1 203	1 939
LKB-Śródmieście	-	1 115	8 983	1 537	11 635
LPISIE	38	215	65	-	318
Razem	2 211	4 997	16 050	19 434	42 692
Średnia wielkość 1 kary					
LKB-Południe	190	147	123	-	151
LKB-Północ	203	117	276	642	444
LKB-Wschód	818	154	247	-	279
LKB-Zachód	-	-	368	93	129
LKB-Śródmieście	-	372	749	769	684
LPISIE	38	43	65	-	45
Razem	246	147	391	474	342

Ź r ó d ł o: jak w tab. 1.

nik średniej wysokości 1 kary był najniższy w przypadku Łódzkiego Przedsiębiorstwa Instalacji Sanitarnych i Elektrycznych (13% wartości przeciętnej dla wszystkich przedsiębiorstw) oraz w przypadku LKB-Zachód (ok. 38% wartości przeciętnej). Jeśli przyjmiemy, że wskaźnik średniej wielkości 1 kary zasądzonej przez Okręgową Komisję Arbitrażową jest w decydującym stopniu wypadkową dwóch podstawowych czynników, a mianowicie: 1) zakresu robót poprawkowych, jakie nie zostały wykonane w terminie, 2) czasu trwania zwłoki w usunięciu stwierdzonych wad, to biorąc pod uwagę dane zawarte w tab. 5 można stwierdzić, że w drugiej połowie ba-

danego okresu, tj. w latach 1978-1979 sytuacja zarówno pod względem jakości oddawanych do użytku budynków mieszkalnych, jak i terminowości w usuwaniu wad stwierdzonych w okresie trwania rękojmi ulegała znacznemu pogorszeniu w porównaniu z sytuacją z lat 1976-1977. Świadczy o tym zarówno ilość sporów arbitrażowych dotyczących kar umownych za zwłokę w usuwaniu wad, jak i rosnące wartości wskaźników średniego i najdłuższego czasu zwłoki w usuwaniu wad oraz rosnąca łączna suma zasądzonych przez Okręgową Komisję Arbitrażową kar i wskaźnik średniej wielkości 1 zasądzonej kary.

Na zakończenie niniejszej analizy przytoczymy podawane w rozpatrywanych sporach arbitrażowych przyczyny, które według wyjaśnień strony pozwanej spowodowały zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych w budynkach mieszkalnych. Przyczyny te wymieniamy w kolejności odpowiadającej częstości podawania ich przez pozwane przedsiębiorstwa wykonawcze:

- brak mocy produkcyjnej a zwłaszcza niedobory kadrowe w przedsiębiorstwie;
- brak materiałów lub brak materiałów o odpowiedniej jakości;
- nieudostępnienie mieszkań lub nieterminowe udostępnienie mieszkań przez lokatorów;
- wina podwykonawcy;
- zbyt krótki termin na usunięcie wad;
- trudne warunki atmosferyczne.

Fakt, że na pierwszym miejscu wśród przyczyn opóźnień w usuwaniu wad podaje się brak wystarczającej mocy produkcyjnej, a zwłaszcza brak wystarczającej liczby pracowników - jest zrozumiałe. Plany budownictwa mieszkaniowego były z roku na rok coraz bardziej napięte; przedsiębiorstwa wykonawcze borykały się z wieloma trudnościami i były zainteresowane przede wszystkim w osiąganiu jak największych efektów ilościowych. Istniejący system premiowania za jakość produkcji w sytuacji "ryнку wykonawcy" nie zdał egzaminu, o czym świadczą również wyniki przedstawionej powyżej analizy. W sytuacji braku materiałów o odpowiedniej jakości, niejednokrotnie świadomie wbudowywano materiały złej jakości, licząc się nawet od razu z koniecznością późniejszych poprawek. Nacisk ogromnych potrzeb społecznych w zakresie nowych mieszkań skłaniał inwestorów do przyjmowania budynków do użytku, mimo stwierdzenia usterek w ich wykonaniu. Niektóre wady ujawnia-

ły się poza tym dopiero w okresie eksploatacji budynków. Wszystkie te wady winny być usunięte w okresie trwania rękojmi za wady, wiadomo jednak, że roboty z tym związane są bardzo pracochłonne, toteż przedsiębiorstwa wykonawcze niechętnie godziły się na konieczność odwoływania pracowników z nowych budów po to, by skierować ich do usuwania wad. Stąd też wynikały wielokrotne i znaczne często opóźnienia w usuwaniu wad stwierdzonych w budynkach mieszkalnych. W niektórych przypadkach opóźnienia w usuwaniu wad mogły też wynikać z winy podwykonawcy, tj. przedsiębiorstwa wykonującego instalacje sanitarne i elektryczne. Wiadomo jednak, że przed inwestorem za jakość wszystkich wykonanych elementów i robót bezpośrednio odpowiada generalny wykonawca, do którego obowiązków należy wyegzekwowanie odpowiedniej jakości od podwykonawców. W przypadku wad elewacji istotną rolę w niedotrzymaniu terminu usunięcia wad mogą mieć niedogodne warunki atmosferyczne, zwłaszcza jeśli termin ten przypada na okres jesienno-zimowy. Pozostałe przyczyny zwłoki w usuwaniu wad, podawane najczęściej przez przedsiębiorstwo wykonawcze, to niedostępnienie lub nieterminowe udostępnienie mieszkań przez lokatorów oraz zbyt krótki termin usunięcia wad.

Przeprowadzona powyżej analiza danych dotyczących sporów o kary umowne za zwłokę w usuwaniu wad budynków mieszkalnych, rozpatrywanych przez Okręgową Komisję Arbitrażową w Łodzi w latach 1976-1979, pozwala na stwierdzenie, iż sytuacja w zakresie jakości budownictwa mieszkaniowego w Łodzi jest wysoce niezadowalająca i w rozpatrywanym okresie uległa pogorszeniu. Oczywiście analizowane tutaj dane liczbowe nie są pełnym odzwierciedleniem skali tego zjawiska i sytuacji panującej w łódzkim budownictwie mieszkaniowym. Wiele wad stwierdzonych w budynkach mieszkalnych jest bowiem usuwanych w okresie rękojmi i chociaż przedsiębiorstwa nie płacą w takiej sytuacji kar umownych, to jednak ponoszą znaczne koszty oraz zużywają poważne nakłady robocizny i materiałów w związku z usuwaniem stwierdzonych wad. Należy tu dodać, że znaczne sumy kar płacą przedsiębiorstwa w przypadku, gdy uznają fakt zwłoki w usunięciu wad, a wtedy sprawa nie trafia do Okręgowej Komisji Arbitrażowej. Tym niemniej nawet na podstawie danych OKA stwierdzić można, że jakość budownictwa mieszkaniowego ciągle jest niedostateczna.

Najczęściej powtarzające się przyczyny zwłoki w usuwaniu wad budynków mieszkalnych to brak wystarczającej zdolności produkcyjnej, w tym zwłaszcza brak dostatecznej liczby pracowników, a także brak materiałów lub też brak materiałów o odpowiedniej jakości. Nieterminowe i nieregularne dostawy materiałów oraz niewłaściwa ich jakość to nie tylko podstawowe przyczyny powodujące zwłokę w usuwaniu usterek, ale również przyczyny powstawania tych usterek podczas realizacji budynków. Jeśli do tego dochodzi zła organizacja pracy powodująca spiętrzenia robót w pewnych okresach, to wpływają one razem na konieczność przyspieszenia tempa robót w celu nadrobienia zaległości, a to odbija się na ich jakości. W ten sposób następuje nagromadzenie w tym samym czasie prac związanych z realizacją nowych budynków i usuwaniem usterek w budynkach wcześniej już oddanych do użytku. Sytuacja taka wpływa niekorzystnie zarówno na jakość nowych obiektów, jak i na terminowość usuwania wad w budynkach już istniejących.

Należy przy tym zwrócić uwagę na znaczne rozmiary marnotrawstwa czynników produkcji, jakie spowodowane jest niewłaściwą jakością budownictwa. Usuwanie wielu wad połączone jest bowiem często z powtórным zużyciem takich samych nakładów robocizny, materiałów, a czasem także pracy maszyn lub sprzętu budowlanego, często zaś te wtórne nakłady są jeszcze większe od tych, które należałoby ponieść, gdyby jakość wykonania robót była od razu właściwa. Przykładem mogą tu być liczne w latach 1973-1979 przypadki uszkodzenia lenteksu, a więc gnicie, odklejanie się lub brudzenie tej wykładziny podłogowej wskutek pośpiesznego układania jej na niedostatecznie wysuszonym lub nawet uszkodzonym podłożu przy niezadowalającej często jakości samego lenteksu.

Przekazywanie przez przedsiębiorstwa wykonawcze budynków mieszkalnych w stanie uniemożliwiającym ich zasiedlenie powoduje pogorszenie sytuacji mieszkaniowej ludności i dalsze wydłużenie okresu oczekiwania na mieszkanie, zaś przyjmowanie i zasiedlanie przez inwestora budynków z wadami powoduje liczne komplikacje w życiu użytkowników nowych mieszkań. Zużywanie znacznych nakładów robocizny i materiałów na usuwanie usterek stwierdzonych w nowych budynkach mieszkalnych w znacznym stopniu wpływa na zmniejszenie potencjału wykonawczego, jaki może być przez przedsiębiorstwa przeznaczony na budowę nowych obiektów, wpływa więc także na zmniejszenie rozmiarów całego budownictwa mieszkaniowego i na

pogłębienie trudności na drodze do poprawy sytuacji mieszkaniowej ludności. Kwoty kar płaconych przez przedsiębiorstwa wykonawcze w przypadku zwłoki w usuwaniu wad budynków obciążają w sposób istotny ich fundusze oraz osiągane przez nie wyniki ekonomiczne, prowadząc do pozbawienia lub znacznego ograniczenia premii i nagród dla załóg i kierownictw przedsiębiorstw.

Poprawie jakości budowanych mieszkań nie sprzyja obecny system i praktyka odbioru budynków. Budynki są odbierane mimo wielu wad, które znacznie utrudniają lub wręcz uniemożliwiają normalne ich użytkowanie. Nie tylko wykonawcy, ale również inwestorzy są zainteresowani w jak najszybszym odbiorze budynków i zaliczeniu ich do wykonania planu. Stosowane obecnie sankcje za zgłoszenie do odbioru budynków z wadami sprowadzają się do stosunkowo niskiej kary umownej. Istnieje więc pilna potrzeba opracowania takiego systemu, który skutecznie przeciwdziałałby z jednej strony zgłaszaniu przez wykonawców do odbioru budynków z wadami, z drugiej zaś strony - przyjmowaniu przez inwestorów takich budynków do użytkowania.

Wydaje się, że obok zdecydowanego podniesienia kar umownych za zgłaszanie do odbioru budynków z wadami, system ten powinien ściślej precyzować i zapewnić skuteczne egzekwowanie obowiązków w zakresie przestrzegania wymagań jakościowych dotyczących budownictwa mieszkaniowego poprzez odpowiednie rozszerzanie uprawnień organów państwowego nadzoru budowlanego, a w szczególności szczegółowe określenie obowiązków, jakie w tym okresie powinni spełniać ich przedstawiciele uczestniczący w komisjach odbioru. Najskuteczniejszą drogą postępowania byłoby jednak zapobieganie powstawaniu wad już w czasie trwania budowy, co jest możliwe jedynie przy radykalnej poprawie sposobu funkcjonowania nadzoru inwestorskiego.