

Bożena Mikołajczyk\*

TWORZENIE I WYKORZYSTANIE FUNDUSZY CELOWYCH  
W ROBOTNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "LOKATOR" W ŁODZI  
W LATACH 1979-1981

Działalność eksploatacyjna i społeczno-wychowawcza spółdzielni mieszkaniowych finansowana jest ze środków własnych, które mogą być uzupełnione kredytem bankowym. Cechą charakterystyczną spółdzielni jest zasada samowystarczalności finansowej. Koszty związane z budową i eksploatacją mieszkań pokrywają członkowie spółdzielni. Pomoc państwa polega na umorzeniu w uzasadnionych przypadkach kredytu inwestycyjnego oraz udzielaniu dotacji przedmiotowych na częściowe pokrycie kosztów centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody.

Spółdzielnie budownictwa mieszkaniowego posiadają określone środki, nazywane ogólnie gospodarczymi, do prowadzenia samodzielnej działalności gospodarczej. Podstawą ich finansowania są środki trwałe i obrotowe, a źródłem przede wszystkim fundusze własne. Do zasadniczych funduszy własnych zalicza się fundusz udziałowy i zasobowy, ponadto spółdzielnie mogą tworzyć tzw. fundusze specjalnego przeznaczenia, do których zalicza się:

- fundusz inwestycyjny,
- fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- fundusz na remonty i konserwację,
- fundusz społeczno-wychowawczy,
- zakładowy fundusz socjalny,
- zakładowy fundusz mieszkaniowy,

---

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

- zakładowy fundusz nagród,
- fundusze inne, tworzone na podstawie Uchwał Zarządu CZSBM, w porozumieniu z Ministrem Finansów.

Fundusze własne spółdzielni mieszkaniowych różnią się między sobą źródłami ich tworzenia i przeznaczeniem. Środki na tych funduszach (nadwyżki i niedobory) zależą od form i rozwoju poszczególnych pozycji rodzajowych, które ulegają zmianom w zależności od powiązań z określonymi źródłami lub formami ich wykorzystania. W związku z powyższym pokażemy strukturę tworzenia i wykorzystania wybranych funduszy oraz wynikające z badań tendencje.

W niniejszym opracowaniu zajmiemy się funduszami mającymi decydujący wpływ na sytuację finansową spółdzielni, od której zależy utrzymanie pełnej sprawności zasobów mieszkaniowych, a również umożliwienie działalności społeczno-wychowawczej na rzecz mieszkańców. Będą to następujące fundusze:

- na remonty i konserwacje,
- społeczno-wychowawczy,
- na spłatę zobowiązań długoterminowych,
- na inwestycje niemieszkaniowe.

Źródła i podstawy, a także formalna procedura tworzenia funduszy została zawarta w aktach i przepisach normatywnych - ustawach, statutach, w obowiązujących przepisach finansowych i ustaleniach CZSBM<sup>1</sup>.

Wybrane fundusze zbadamy w Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej "Lokator" w latach 1979-1981.

Fundusz na remonty i konserwacje. Fundusz ten stanowi źródło finansowania konserwacji i remontów zasobów mieszkaniowych oraz spłaty kredytów zaciąganych na ich finansowanie. Innego rodzaju konserwacje i remonty, nie dotyczące zasobów mieszkaniowych, pokrywane są ze środków obrotowych w ramach kosztów właściwej działalności.

Jak wynika z tab. 1, wpływy środków były niższe niż wydatki we wszystkich latach, przy czym największy niedobór wystąpił w 1981 r. - 23 269 tys. zł.

<sup>1</sup> Por. B. Mikołajczyk, Fundusze celowe w spółdzielniach mieszkaniowych, "Acta Universitatis Lodzensis" 1982, Folia Oeconomica, nr 16, Łódzka Spółdzielczość Mieszkaniowa, s. 27.

T a b e l a 1

Fundusz na remonty i konserwację w RSM "Lokator"  
w latach 1979-1981 (w tys. zł)

Treść	1979	1980	1981
<b>I. Tworzenie funduszu</b>			
- odpisy w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi	21 977	26 293	28 020
- podatek lokalowy	337	354	466
- amortyzacja urządzeń	409	223	287
- oprocentowanie rachunku bankowego środków funduszu na remonty	2 476	619	942
- kary od wykonawców za nieterminowe usuwanie usterek	1 783	1 779	1 151
- oprocentowanie wkładów mieszkaniowych (wpłaty WSM)	127	76	28
- środki z Zakładu Budowlano-Remontowego	5 674	-	-
- umorzenie kredytu na wymianę urządzeń centralnego ogrzewania	-	-	98
<b>Razem</b>	<b>32 783</b>	<b>29 344</b>	<b>30 992</b>
<b>II. Wykorzystanie środków funduszu</b>			
- koszty remontów i konserwacji zasobów mieszkaniowych	27 983	35 666	37 317
- pokrycie niedoboru na działalność Zakładu Budowlano-Remontowego	-	430	2 973
- przekazanie środków do SM "Teofilów"	11 900	-	8 161
- pokrycie niedoborów na zasobach własnych przekazanych w administrację zleconą	-	2 033	5 810
<b>Razem</b>	<b>39 883</b>	<b>38 129</b>	<b>54 261</b>
Nadwyżka (+)	-	-	-
Niedobór (-)	7 100	8 785	23 269

Ź r ó d ł o: Branżowy plan kont RSM "Lokator" na lata 1979-1981; opracowanie własne.

Decydującym źródłem tworzenia omawianego funduszu są "odpisy w ciężar kosztów", których udział w kolejnych latach wynosił: 66,9%; 89,5% i 90,5%. Roczne stawki odpisów wynosiły minimum 30 zł/ 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, a nie mniej niż 150 zł/1 m<sup>2</sup> od lokali użytkowych<sup>2</sup>.

Przyczyną wzrostu kwoty odpisów był wzrost powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, który w badanych latach wynosił: 1979 r. - 535 092 m<sup>2</sup>, 1980 r. - 546 770 m<sup>2</sup>, 1981 r. - 644 479 m<sup>2</sup>.

Drugą pozycję tworzenia funduszu stanowi podatek lokalowy, który - oprócz czynszu - płać członkowie; wynosi on od 0,60 zł do 1,20 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Spółdzielnie mieszkaniowe upoważnione są do inkasa tej kwoty bez odprowadzenia do budżetu, pod warunkiem, że zostanie ona przeznaczona na fundusz na konserwacje i remonty<sup>3</sup>.

Następną pozycję stanowi amortyzacja urządzeń. Dotyczy ona środków trwałych zasobów mieszkaniowych (wanny, armatura łazienkowa, kuchnie gazowe, itd.). Okres całkowitej amortyzacji powyższych urządzeń waha się od 10 do 12 lat<sup>4</sup>.

Oprocentowanie środków funduszu na remonty i konserwacje w banku, a również oprocentowanie wkładów mieszkaniowych wykazuje

T a b e l a 2

Kwoty naliczone i uzyskane od wykonawców z tytułu nieterminowego usuwania wad i usterek budowlanych w latach 1979-1981 (w tys. zł)

1979		1980		1981	
naliczono	uzyskano	naliczono	uzyskano	naliczono	uzyskano
5 825	1 789	10 106	1 779	11 517	1 151

Ź r ó d ł o: dane z wykonania wskaźników planu gospodarczo-finansowego w RSM "Lokator"; opracowanie własne.

<sup>2</sup> Uchwała nr 108 Zarządu CZSBM z 27 XI 1979 r. w sprawie odpisów na fundusz na remonty i konserwacje, "Informacje i Komunikaty CZSBM" 1979, nr 17, poz. 75.

<sup>3</sup> Por. "Informacje i Komunikaty CZSBM" 1975, nr 11, poz. 65.

<sup>4</sup> Por. Regulamin organizacyjny RSM "Lokator", tabele okresów zużycia elementów wyposażenia mieszkań.

tendencję malejącą - odestek ten wynosił 8% w 1979 r. i 3,1% w 1981 r.

Istotną pozycję w tworzeniu funduszu stanowiłyby kwoty uzyskane od wykonawców budynków za nieterminowe usuwanie usterek, gdyby równały się kwotom naliczonym. Główne ustereki dotyczyły: wymiany wykładzin podłogowych, złej wentylacji, naprawy tynków, przecieków przez złącza płyt itd. W 1981 r. za nieterminowe usunięcie usterek w 42 budynkach naliczono i obciążono wykonawców karami na łączną kwotę 11 517 tys. zł, wyegzekwowano tylko 10%.

Zgromadzone środki wykorzystane były głównie na pokrycie kosztów remontów i konserwacji zasobów mieszkaniowych. Widzimy, iż kwoty tych kosztów nie pokrywają odpisy "w ciężar kosztów". Analizując ponadto w RSM "Lokator" w latach 1979-1981 koszty remontów i konserwacji na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej planowane i wykonane widzimy, iż w każdym z badanych lat następowało przekroczenie planu. Przyczyny były różne (wzrost cen materiałów, usług, zmiana rodzaju remontów, itd.).

W 1981 r. znacznie wzrosło pokrycie niedoborów finansowych w Zakładzie Remontowo-Budowlanym, wynikało ono z pokrycia różnicy między kosztem własnym a wartością sprzedaży świadczonych usług. Również w tym roku nową kwotą stanowiły wydatki związane z przekazaniem środków dla nowo utworzonej Spółdzielni Mieszkaniowej "Teofilów", która powstała z części zasobów RSM "Lokator", oraz z pokryciem niedoborów we własnych zasobach przekazanych w administrację zleconą.

Fundusz społeczno-wychowawczy. Do działalności społeczno-wychowawczej, finansowanej ze środków tego funduszu, zalicza się następujące przedsięwzięcia: prowadzenie i działalność placówek kulturalno-oświatowych, doraźna pomoc dla rencistów, inwalidów, członków spółdzielni będących w trudnych sytuacjach życiowych, różne akcje społeczne<sup>5</sup>.

W przypadku omawianego funduszu roczne wydatki znacznie przekraczają dochody: w 1979 r. - 38,6%, w 1981 r. - 40%. W latach 1979-1980 głównym źródłem tworzenia funduszu były środki otrzymane z PKO z tytułu dodatkowego oprocentowania wkładów na książ-

<sup>5</sup> Uchwała nr 65 Zarządu CZSBM dotycząca zasad tworzenia i gospodarowania środkami funduszu społeczno-wychowawczego, "Informacje i Komunikaty CZSBM" 1971, nr 14, poz. 99.

Tabela 3

Fundusz społeczno-wychowawczy w RSM "Lokator"  
w latach 1979-1981 (w tys. zł)

Treść	1979	1980	1981
I. Tworzenie funduszu:			
- odpisy w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi	2 979	878	4 481
- oprocentowanie wkładów mieszkaniowych	2 937	1 678	1 152
- inne źródła	142	122	-
Razem	6 058	2 678	5 733
II. Wykorzystanie środków funduszu:			
- finansowanie działalności społeczno-wychowawczej	4 845	3 358	4 400
- przekazanie środków do SM "Teofilów"	3 550	3 558	7 335
Razem	8 395	6 916	11 735
Nadwyżka (+)	-	-	-
Niedobór (-)	2 337	4 228	6 002

Źródło: jak w tab. 1.

żeczkach mieszkaniowych. W 1981 r. natomiast 78,2% stanowiły odpisy w ciężar kosztów eksploatacji, których wysokość zależy od  $m^2$  powierzchni służącej działalności społeczno-wychowawczej. Z nagromadzonych środków finansowana jest działalność społeczno-wychowawcza, a również wynagrodzenia pracowników zajmujących się tą działalnością. O tym, jak szeroki jest wachlarz przedsięwzięć w tym zakresie, świadczy częściowo wykaz imprez zawarty w tab. 4. Ponadto spółdzielnia posiada szereg klubów, zespołów artystycznych oraz kółek zainteresowań.

Fundusz na spłatę zobowiązań długoterminowych. Tworzy się go z części opłat za zużywanie mieszkań lokatorskich. Środki z tego funduszu przeznaczone są na spłatę kredytów bankowych i innych zobowiązań długo-

T a b e l a 4

Imprezy zorganizowane przez RSM "Lokator" w 1981 r.

Wyszczególnienie	Osiedla				
	Stare	Widzew- -Wschód	Zgierska- -Stefana	Żubardz- -Wielkop.	Rado- -goszcz
Spotkania	22	36	32	16	-
Prelekcje	19	40	12	21	-
Filmy	4	34	40	2	-
Wystawy, pokazy	11	11	27	1	-
Imprezy artystyczne	-	27	9	14	-
Muzea, teatry	4	5	4	6	-
Imprezy rozrywkowo- -taneczne	5	9	-	-	2
Imprezy sportowo-tu- -rystyczne	15	14	204	4	9
Inne giełdy	8	7	-	-	-
Koncerty	2	-	-	-	-
Kursy	-	4	7	2	-

Ź r ó d ł o: Sprawozdanie z działalności społeczno-wychowawczej RSM "Lokator" za rok 1981.

terminowych, zaciągniętych na budowę mieszkań i urządzeń towarzyszących. Nadwyżki środków w całym badanym okresie wynikają z "różnicy" terminów płatności przez członków i spłat rat do NBP. Od członków spółdzielni egzekwuje się środki na spłatę kredytu od momentu otrzymania mieszkania, natomiast wpłata przez spółdzielnię do banku następuje w okresie późniejszym (za obiekty rozliczone z wykonawcą do 31 V w danym roku, a nie rozliczone po 31 V w roku następnym). W latach 1979-1981 wpłaty użytkowników mieszkań przewyższały spłaty rat kredytowych, a ponadto część środków przekazano RSM "Teofilów".

Fundusz na inwestycje niemiesz-  
kaniowe. Zasadniczym źródłem tego funduszu były kwoty wynikające z odpisów amortyzacyjnych środków trwałych: w 1979 r. - 87%, w 1980 r. - 57,3%, a w 1981 r. - 53,5%. Wynika jednak stąd, iż coraz większą rolę odgrywać zaczyna wysokość nagromadzonych odsetek, która w 1981 r. zbliżyła się do wartości amortyzacji.

T a b e l a 5

Fundusz na spłatę zobowiązań długoterminowych w RSM "Lokator"  
w latach 1979-1981 (w tys. zł)

Treść	1979	1980	1981
I. Tworzenie funduszu: - akumulacja środków na spłatę kredytu	31 183	30 933	25 803
II. Wykorzystanie funduszu: - spłata kredytu bankowego i innych zobowiązań zaciągniętych na budowę (kupno) mieszkań lokatorskich - przekazanie środków do SM "Teofilów"	24 882 3 673	27 874 -	20 205 4 128
Razem	28 555	27 874	34 333
Nadwyżka (+)	2 628	3 059	1 470
Niedobór (-)	-	-	-

Ź r ó d ł o: jak w tab. 1.

Ponadto nietrudno zauważyć, że amortyzacja środków trwałych niemieszaniowych nie pokryłaby inwestycji niemieszaniowych i dlatego odsetki zarówno od funduszu na spłatę zobowiązań długoterminowych, jak i od funduszu na inwestycje niemieszaniowe gromadzone są na powyższym funduszu. Z omawianych środków finansowało się głównie maszyny i urządzenia dla Zakładu Remontowego, pokaźne sumy zostały przeznaczone również na ten cel dla RSM "Teofilów". Z omawianych środków można również finansować budowę baz remontowych.

Znajomość kształtowania się omówionych funduszy pozwala nam pokazać, jak w sumie (narastająco) wygląda sytuacja finansowa badanej spółdzielni.

Z danych zawartych w tab. 7 wynika, iż spada suma nagromadzonych środków w porównaniu z 1979 r. o 5% w 1980 r. i 40% w 1981 r. Wpływ na ten stan ma zdecydowany spadek nadwyżki środków na funduszu na remonty i konserwacje. Przyczyn może być wiele i to



Tabela 6

Fundusz na inwestycje niemieszkaniaowe w latach 1979-1981  
(w tys. zł)

Treść	1979	1980	1981
I. Tworzenie funduszu			
- amortyzacja środków trwałych niemieszkaniaowych	2 081	2 340	2 020
- odsetki od środków na funduszu inwestycyjnym	309	1 746	1 754
Razem	2 390	4 086	3 774
II. Wykorzystanie środków funduszu			
- zakup maszyn i urządzeń	1 126	1 235	138
- zakup środków transportowych	807	527	85
- przekazanie środków do SM "Teofilów"	1 394	-	3 531
Razem	3 327	1 760	3 754
Nadwyżka (+)	-	2 326	20
Niedobór (-)	937	-	-

Źródło: jak w tab. 1.

Tabela 7

Nadwyżki środków na funduszach celowych w RSM "Lokator"  
w latach 1979-1981 (w tys. zł)

Fundusz	1979	1980	1981
Na remonty i konserwacje	36 566	27 781	4 512
Na spłatę zobowiązań długoterminowych	9 359	12 418	13 888
Na inwestycje niemieszkaniaowe	12 693	15 019	15 039
Społeczno-wychowawczy	10 529	9 849	8 247
Razem	69 147	65 067	41 686

Źródło: tabele 1-6.

niezależnych od spółdzielni. Nie zawsze bowiem starczą środki wynikłe z odpisów w danym roku na potrzeby remontowe, gdyż zasoby mieszkaniowe starzeją się nierównomiernie. Ponadto, jak wykazują badania, stopień zużycia zasobów mieszkaniowych zależy również od systemów, w jakich były one budowane, a jak wiemy wysokość odpisów nie jest od tego uzależniona. Środki nagromadzone na pozostałych funduszach pozwalają RSM "Lokator" na prowadzenie "bezpiecznej" finansowo gospodarki. Wzrost opłat czynszowych poprawi jeszcze sytuację na funduszu na remonty i konserwacje oraz społeczno-wychowawczym, a więc na funduszach, gdzie zanotowano największe zmiany. W sumie RSM "Lokator" nie ma potrzeby korzystać z kredytów bankowych i ponosić kosztów dodatkowych z płaceniem należnych z tego tytułu odsetek.