

Bożena Mikołajczyk*

TWORZENIE I WYKORZYSTYWANIE FUNDUSZY CELOWYCH
W ROBOTNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „BAWEŁNA”
W ŁODZI

Fundusze własne spółdzielni mieszkaniowych różnią się wzajemnie źródłami ich tworzenia i przeznaczeniem. Ustalenia dotyczące źródeł i podstaw, a także formalnej procedury tworzenia funduszy są zawarte w aktach i przepisach normatywnych — ustawach, statutach, w obowiązujących przepisach finansowych i ustaleniach CZSBM¹.

Nadwyżki i niedobory środków na funduszach własnych spółdzielni zależą od form i rozwoju ich niektórych szczegółowych pozycji rodzajowych, z których każda ulega zmianom w zależności od powiązań z określonymi źródłami lub formami ich wykorzystania. Śledzenie i interpretacja tych dwukierunkowych zmian wewnętrznych pozwala poznać i ocenić zarówno strukturę i wagę źródeł, jak i określone prawidłowości.

W niniejszym opracowaniu zajmujemy się następującymi funduszami:

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

Mają one decydujący wpływ na sytuację finansową spółdzielni, a tym samym gwarantują utrzymanie pełnej sprawności zasobów i pozwalają zapewnić pełny wachlarz świadczeń spółdzielni na rzecz swoich członków.

Analiza dotyczy wspomnianych wyżej funduszy w Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Bawełna” w latach 1976—1979. Zwrócimy w niej

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

¹ Por. B. Neneman-Chajduk, *Fundusze celowe w spółdzielniach mieszkaniowych* „Acta Universitatis Lodzianis” 1982, Folia oeconomica 16.

szczególną uwagę na dominujące źródła tworzenia funduszy oraz kierunki ich wykorzystania, a w sumie na wielkość nagromadzonych środków na koniec 1979 r.

FUNDUSZ NA REMONTY I KONSERWACJE

Tabela 1

Fundusz na remonty i konserwacje w RSM „Bawełna” w Łodzi
w latach 1976—1979 (w tys. zł)

Wyszczególnienie	1976	1977	1978	1979
Tworzenie funduszu				
odpisy w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi	17 118	24 302	41 572	56 475
kwoty od wykonawców za nieterminowe usuwanie usterek budowlanych	11 233	11 572	10 509	28 038
odsetki z tytułu oprocentowania rachunku bankowego środków funduszu na remonty i konserwacje i środków na wkłady ^a	1 254	1 182	1 559	2 434
Razem	29 605	37 056	53 640	86 947
Wykorzystanie środków funduszu				
koszty remontów i konserwacji zasobów mieszkaniowych	23 667	34 242	34 402	48 729
koszty remontów i konserwacji dźwigów osobowych	2 235	4 548	6 000	7 315
koszty wymiany urządzeń sanitarnych	655	642	690	1 717
Razem	26 557	39 432	41 092	57 761
Nadwyżka (+)	3 048	—	12 548	29 186
Niedobór (—)	—	2 376	—	—

^a Oprocentowanie środków funduszu na remonty i konserwacje wynosiło w latach 1976—1979 3% rocznie, por. Uchwała nr 125 Rady Ministrów z 15 VII 1969 r. w sprawie odsetek od kredytów udzielanych przez banki oraz środków pieniężnych na rachunkach bankowych, „Monitor Polski” 1969, nr 32, poz. 238; Uchwała nr 98 Rady Ministrów z 5 XI 1977 r. w sprawie oprocentowania środków pieniężnych na rachunkach bankowych, „Monitor Polski” 1977, nr 17, poz. 96; Uchwała nr 8 RCZSBM z 12 X 1971 r., w sprawie zasad gospodarki finansowej spółdzielni budownictwa mieszkaniowego, „Informacje i Komunikaty CZSBM” 1976, nr 5.

Źródło: Obliczenia własne na podstawie kont tabelarycznych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w RSM „Bawełna”.

Z danych zawartych w tab. 1 wynika, iż środki zgromadzone na fundusz zwiększyły się nam w badanym okresie o 194%, natomiast wyko-

rzystanie ich o 117%. Największy odsetek w tworzeniu funduszu zajmują „odpisy w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi”, których udział w kolejnych latach wynosił: 57,8, 65,6, 77,5, 65%. W badanym okresie stosowane były dwie metody kalkulacji środków stanowiące podstawę powyższych odpisów. Pierwsza — stopa remontowa — a więc procentowy stosunek wartości nakładów na techniczne utrzymanie budynków do wartości ich odtworzenia. Metoda ta była stosowana w spółdzielczości do połowy lat siedemdziesiątych. W przepisach ustalona była dolna wielkość rocznej akumulacji środków finansowych na cele remontowo-konserwacyjne. Do 1965 r. minimum to wynosiło 0,2% wartości początkowej budynku, a w 1966 r. podniesiono stopę procentową do wielkości 0,4%². Od 1974 r. zaczęto stosować drugą metodę określania potrzeb remontowych — w oparciu o roczne stawki odpisów w złotych za metr kwadratowy powierzchni użytkowej. Wynosiły one w stosunku do lokali mieszkalnych nie mniej niż 11,50 zł/m² od 1 m² powierzchni użytkowej.

Dla lokali użytkowych stosowano w dalszym ciągu formułę stopy remontowej (minimum ustalono na 1,5% wartości początkowej obiektu)³. W 1979 r. dokonano kolejnych zmian, w wyniku których roczne stawki odpisów wynoszą obecnie od lokali mieszkaniowych minimum 30 zł/1 m² powierzchni użytkowej, a od lokali użytkowych nie mniej niż 150 zł/1 m² powierzchni użytkowej⁴. Powyższe zmiany spełniły zakładane cele i jak widzimy (por. tab. 1) zabezpieczają obecnie koszt remontów i konserwacji zasobów mieszkaniowych.

Istotną pozycję w tworzeniu funduszu stanowią kwoty uzyskiwane od wykonawców budynków za nieterminowe usuwanie usterek budowlanych. Ich udział największy był w 1977 r. — 31,2% i 1979 r. — 32,2%. Wielkość naliczanych i uzyskanych przez Spółdzielnię kar ilustruje tab. 2.

Okazuje się, że największe kary płać kombinaty budowlane „Północ” i „Południe”, przy czym do 1979 r. nie wywiązały się z nali-

² Por. J. Jajszczyk, *Problemy i perspektywy spółdzielczej gospodarki zasobami mieszkaniowymi ZWCRS*, Warszawa 1976, s. 86, oraz Uchwała nr 133 Zarządu CZSBM z 7 XI 1966 r. w sprawie zasad i trybu dokonywania odpisów za remonty bieżące w spółdzielniach budownictwa mieszkaniowego, „Informacje i Komunikaty CZSBM” 1966, nr 16, poz. 142.

³ Por. Uchwała nr 70 Zarządu ZZSBM z 2 IX 1974 r., w sprawie odpisów na fundusz inwestycyjno-remontowy w spółdzielniach budownictwa mieszkaniowego, „Informacje i Komunikaty CZSBM” 1974, nr 11 poz. 106.

⁴ Uchwała nr 108 Zarządu CZSBM z 27 XI 1979, w sprawie odpisów na fundusz na remonty i konserwacje, „Informacje i Komunikaty CZSBM” 1979, nr 17, poz. 75.

Tabela 2

Kwoty naliczone i uzyskane od wykonawców z tytułu nieterminowego usuwania wad i usterek budowlanych w RSM „Bawełna” w latach 1977—1979 (w tys. zł)

Wykonawca	1977		1978		1979	
	a	b	a	b	a	b
ŁKB „Północ”	7 217	4 486	6 340	5 516	26 660	26 566
ŁKB „Południe”	8 053	7 086	2 478	2 376	1 648	1 438
ŁKB „Śródmieście”	—	—	—	—	34	34
ŁKB „Wschód”	—	—	2 593	2 593	—	—
KBRHiU Budrem	—	—	24	24	—	—
Razem	15 270	11 572	11 435	10 509	28 342	28 038

a — kary naliczone dla wykonawców, b — kary uzyskane od wykonawców.

Źródło: Opracowano w oparciu o dane z wykonania wskaźników planu gospodarczo-finansowego w RSM „Bawełna”.

czonych kar. Odsetek uzyskanych kwot od ŁKB „Północ” wynosił w 1977 r. — 54,6%, w 1978 — 87%, a w 1979 — 99,6%, natomiast od ŁKB „Południe” kolejno w powyższych latach: 78,3, 95,9, 87,3%. W sumie nie wyegzekwowane kwoty od wykonawców w latach 1977—1979 zmniejszyły środki na omawianej pozycji funduszu o 4928 tys. zł, co stanowi niebagatelną kwotę.

W strukturze wydatków z omawianego funduszu największy był udział kosztów: remontów i konserwacji mieszkań (89, 87, 84, 84%), następnie remontów i konserwacji dźwigów osobowych 8,4% w 1976 r. i 12,7% w 1979. Niewielką stosunkowo pozycją w wydatkach są koszty wymiany urządzeń sanitarnych, co wynika ze stosunkowo nowych zasobów mieszkaniowych, a jak wiemy okres całkowitej amortyzacji omawianych urządzeń (wanien, umywalk, baterii, kuchni gazowych) wynosi od 10 do 12 lat⁵.

FUNDUSZ SPOŁECZNO-WYCHOWAWCZY

W przypadku powyższego funduszu roczne dochody znacznie przekraczają wydatki, a ich udział w stosunku do dochodów wynosił kolejno: 66,6 57,6, 60,1, 31,0%. Niepokojący jest to fakt bo wiadomo, że badana Spółdzielnia posiada szereg klubów, w których prowadzone

⁵ Por. Regulamin organizacyjny RSM „Bawełna”, tabela okresów zużycia elementów wyposażenia mieszkań, maszynopis.

Tabela 3

Fundusz społeczno-wychowawczy w RSM „Bawełna” w latach 1976—1979 (w tys. zł)

Wyszczególnienie	1976	1977	1978	1979
Tworzenie funduszu				
odpisy w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi	1 180	1 129	1 179	1 455
inne źródła ^a	104	227	388	394
Razem	1 284	1 356	1 567	1 849
Wykorzystanie środków funduszu				
finansowanie działalności społeczno-wychowawczej	855	781	954	571
Nadwyżka (+)	+429	+575	+613	+1 278

^a Zalicza się do nich głównie wpłaty członków (275 zł) w momencie uzyskania mieszkania, por. uchwała nr 5 Zebrania Przedstawicieli Członków RSM „Bawełna” w Łodzi z 28 V 1971 r.

Zródło: Obliczenia własne na podstawie rejestru środków funduszu społeczno-wychowawczego w RSM „Bawełna”.

są kółka zainteresowań, ma możliwość organizowania spotkań, prelekcji, a nie wykorzystuje środków na te cele. Z funduszu powyższego mogą być finansowane różne imprezy rozrywkowe, sportowe dla dzieci, młodzieży i dorosłych. Wyżej wspomniana, odpowiednio zorganizowana działalność integruje mieszkańców osiedla, na czym przecież Spółdzielni powinno bardzo zależeć.

FUNDUSZ NA SPŁATĘ ZOBOWIĄZAŃ DŁUGOTERMINOWYCH

Tabela 4

Fundusz na spłatę zobowiązań długoterminowych w RSM „Bawełna” w latach 1976—1979 (w tys. zł)

Wyszczególnienie	1976	1977	1978	1979
Tworzenie funduszu				
opłaty za używanie mieszkań	20 965	25 190	34 473	38 148
Wykorzystanie funduszu				
spłaty rat kredytowych	19 475	21 299	33 334	38 534
Nadwyżka (+)	1 490	3 891	1 139	—
Niedobór (—)	—	—	—	386

Zródło: Obliczenia własne na podstawie kont tabelarycznych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w RSM „Bawełna”.

Z punktu widzenia merytorycznego fundusz inwestycyjny można podzielić na: fundusz na inwestycje niemieszkaniowe oraz fundusz na spłatę zobowiązań długoterminowych⁶. Fundusz na spłatę zobowiązań długoterminowych tworzy się z części opłat za używanie mieszkań lokatorskich, przeznaczony jest on na spłatę kredytu i innych zobowiązań zaciągniętych na sfinansowanie kosztów ich budowy. Środki z tego funduszu przeznaczone są na spłatę kredytów bankowych i innych zobowiązań długoterminowych zaciągniętych na budowę mieszkań i urządzeń towarzyszących.

W latach 1976—1978 wpłaty użytkowników mieszkań przewyższały spłaty rat kredytowych. Powyższa sytuacja wynika z faktu, iż od członka spółdzielni egzekwuje się środki na spłatę kredytu od momentu otrzymania mieszkania, natomiast wpłata przez spółdzielnię do banku następuje w okresie późniejszym (że obiekty rozliczone z wykonawcą do 31 maja w danym roku, a za rozliczone po 31 maja w roku następnym).

W 1979 r. notujemy niedobór środków na omawianym funduszu wynoszącym 386 tys. zł. Wynika on z faktu, iż RSM „Bawełna” formalnie przejęła część zasobów mieszkaniowych od wykonawcy, przy czym okazało się, iż niektóre roboty wykończeniowe oraz wyposażeniowe nie zostały wykonane. W przejętych budynkach nie mogła zatem zasiedlić nowych członków, a przypadające na nich opłaty czynszowe do momentu pełnego wyposażenia tych obiektów obciążały fundusz na spłatę zobowiązań długoterminowych.

Ponadto należy zaznaczyć, iż RSM „Bawełna” dąży do tego, by niezależnie od lokalizacji osiedla członkowie zamieszkali i przyszli płatnicy zbliżone opłaty z tytułu spłaty kredytu, niezależnie od kosztu budowy, a to jak wiemy ma wpływ na wysokość czynszu (jego stabilizację).

FUNDUSZ NA INWESTYCJE NIEMIESZKANIOWE

W tworzeniu powyższego funduszu wystąpiły dwa źródła, przy czym zadziwiającą rolę odgrywa wysokość nagromadzonych odsetek, która w latach 1976 i 1977 zbliżała się do wartości amortyzacji⁷. Środki po-

⁶ Pismo okólne Zespołu Finansów i Rachunkowości CZSBM z 8 VIII 1977 r., w sprawie podziału środków funduszu inwestycyjnego w spółdzielniach budownictwa mieszkaniowego, maszynopis.

⁷ Celowo gromadzone są odsetki od funduszu na spłatę zobowiązań długoterminowych i oprocentowanie środków funduszu na inwestycje niemieszkaniowe na powyższym funduszu, gdyż jedno źródło tworzenia (amortyzacja środków trwałych niemieszkaniowych) nie pokryłaby inwestycji niemieszkaniowych.

Tabela 5

Fundusz na inwestycje niemieszkaniowe w RSM „Bawełna”
w latach 1976—1979 (w tys. zł)

Wyszczególnienie	1976	1977	1978	1979
Tworzenie funduszu				
amortyzacja środków trwałych niemieszkaniowych	654	720	1 045	1 354
odsetki od środków na funduszu inwestycyjnym ^a	646	683	696	724
Razem	1 300	1 403	1 741	2 078
Wykorzystanie środków funduszu				
zakup maszyn i urządzeń	641	570	810	338
zakup środków transportowych	114	591	594	142
zakup pozostałych dóbr	43	39	68	62
Razem	798	1 200	1 472	542
Nadwyżka (+)	502	203	269	1 536
Niedobór (—)	—	—	—	—

a Oprocentowanie środków funduszu na spłatę zobowiązań długoterminowych wynosi 1% rocznie, oprocentowanie środków funduszu na inwestycje niemieszkaniowe wynosi 2% rocznie; por. uchwała nr 125 Rady Ministrów z 15 VII 1969 r. w sprawie odsetek od kredytów udzielanych przez banki oraz środków pieniężnych na rachunkach bankowych, „Monitor Polski” 1969, nr 32, poz. 28; uchwała nr 98 Rady Ministrów z 5 XI 1977 r. w sprawie oprocentowania środków pieniężnych na rachunkach bankowych, „Monitor Polski” 1979, nr 17, poz. 96.

Zródło: Obliczenia własne na podstawie rejestrów środków funduszu na inwestycje niemieszkaniowe w RSM „Bawełna”.

wyższego funduszu wykorzystane są głównie na zakup maszyn i urządzeń oraz środków transportowych dla zakładu remontowo-budowlanego. Stosunkowo duże nadwyżki na funduszu przeznaczone zostaną zapewne na rozszerzenie bazy wytwórczej zakładu remontowo-budowlanego, który zaspokajając będzie rosnące w miarę starzenia się zasobów mieszkaniowych potrzeby konserwacyjno-remontowe.

Analiza powyższych funduszy pozwala nam obecnie pokazać nadwyżki nagromadzonych środków w badanych latach.

Niewykorzystane środki na omawianych funduszach charakteryzowały się różnym tempem wzrostu, i tak na fundusz na remonty i konserwacje wzrosły o 94%, na fundusz społeczno-wychowawczy o 39,3%. Nadwyżki zgromadzone na fundusz na inwestycje niemieszkaniowe wzrosły o 19,4%, a najwyższym tempem wzrostu odznaczał się fundusz na spłatę zobowiązań długoterminowych — zwiększył się

Tabela 6

Nadwyżki funduszy celowych w RSM „Bawełna” w latach 1976—1979 (w tys. zł)

Przeznaczenie funduszu	1976	1977	1978	1979
Fundusz				
na remonty i konserwacje	41 796	39 420	51 968	81 154
na spłatę zobowiązań długoterminowych	44 149	48 040	48 179	47 793
na inwestycje Niemieszkaniowe	10 324	10 527	10 796	12 332
społeczno-wychowawczy	6 279	6 854	7 467	8 745
Razem	102 548	103 841	118 410	150 024

Źródło: Obliczenia własne w oparciu o tab. 1—5.

o 8,3%. W sumie na koniec 1979 r. RSM „Bawełna” posiadała na powyższych funduszach 150 024 tys. zł.

Bardzo duże rezerwy nagromadzonych środków pozwalają RSM „Bawełna” na prowadzenie „bezpiecznej finansowo gospodarki”. Sytuacja powyższa pozwala w dalszym ciągu na stabilizację opłat za używanie lokali (czynszy). Umożliwia również realizację wybranych inwestycji niemieszkaniowych, w tym rozbudowę bazy wytwórczej zakładu remontowo-budowlanego, nastawionego w przyszłości na zaspokajanie większych potrzeb konserwacyjno-remontowych, rosnących w związku ze starzeniem się zasobów niemieszkaniowych. Ponadto badana Spółdzielnia nie ma potrzeby korzystania z kredytów bankowych i nie ponosi w związku z tym dodatkowych kosztów.