

Andrzej Borowicz\*

PRACA WŁASNA MIESZKAŃCÓW W OPINIACH LOKATORÓW  
RSM „BAWEŁNA” W ŁODZI  
I RSM PRZY ZAKŁADACH „H. CEGIELSKI” W POZNANIU

Stały udział lokatorów w wykonywaniu prac porządkowych w budynku i osiedlu ma dla spółdzielczości mieszkaniowej istotne znaczenie. W świetle opinii Centralnego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego powody tego są następujące<sup>1</sup>:

1. Rosnące w szybkim tempie trudności ze znalezieniem na rynku pracy dostatecznej liczby kandydatów gotowych podjąć pracę w charakterze gospodarzy domów lub sprzątaczy. Tymczasem zapotrzebowanie na realizację tych prac szybko wzrasta z uwagi na dynamiczny przyrost spółdzielczych zasobów mieszkaniowych. Zajęcia te nie znajdują wielu chętnych, gdyż wymagają wydatkowania znacznego wysiłku fizycznego, a zwłaszcza systematyczności. Wiele osób traktuje je ponadto jako „zajęcia wstydlive”. Niezbyt wysokie wynagrodzenie dodatkowo obniża konkurencyjność tej pracy w stosunku do licznych ofert zgłaszanych przez inne gałęzie gospodarki.

2. Wynagrodzenie płacone siłom najemnym wykonującym prace sanitarno-porządkowe wpływa w określonym stopniu na poziom oraz dynamikę opłat czynszowych.

3. Konieczność zapewnienia gospodarzom domów przysługujących im mieszkań funkcyjnych organicza pulę mieszkań do podziału pomiędzy oczekujących na mieszkania członków oraz kandydatów spółdzielni.

4. Praca wykonywana wspólnie przez lokatorów sprzyja umacnianiu więzi społecznych, a także wytwarza nawyk dbałości o porządek i estetykę „swojego” budynku i jego otoczenia.

---

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

<sup>1</sup> R. Lasocka, T. Szymański, *Sami sobie posprzątamy*, „Domy Spółdzielcze” 1979, nr 5.

Wdrażanie tej formy aktywności lokatorów przebiega jednak w poszczególnych spółdzielniach w sposób wysoce zróżnicowany. Bardzo różne są także końcowe efekty.

Celem niniejszego opracowania jest dokonanie analizy porównawczej opinii wyrażanych wobec tej kwestii (stałego uczestnictwa w wykonywaniu prac porządkowych) przez lokatorów RSM „Bawełna” w Łodzi i RSM przy Zakładach „H. Cegielski” w Poznaniu. Dobór spółdzielni nie jest przypadkowy. Spółdzielnia z Poznania należy do jednostek, które we wdrażaniu zasady samodzielnego sprzątnia odniosły pełny sukces. Spółdzielnia łódzka napotkała w tym zakresie na trudności. Obie spółdzielnie działają w środowisku wielkomiejskim, a więc w warunkach pod pewnymi względami zbliżonych (co nie oznacza jednak, iż można zakładać pełną porównywalność warunków ich działania).

Niniejsze opracowanie powstało w oparciu o pracę wykonaną pod kierunkiem autora w Centralnym Ośrodku Studialno-Projektowym Gospodarki Mieszkaniowej „Inwestprojekt” CZSBM we współpracy z Uniwersytetem Łódzkim<sup>2</sup>.

#### CHARAKTERYSTYKA RSM „BAWEŁNA” W ŁODZI I RSM PRZY ZAKŁADACH „H. CEGIELSKI” W POZNANIU

RSM „Bawełna” w Łodzi powstała 7 XII 1958 r. W roku 1960 rozpoczęto realizację pierwszego osiedla — Zubardź. W latach 1962/1963 w wyniku reorganizacji do RSM „Bawełna” przyłączono spółdzielnię „Widzewianka” oraz Przychładową Spółdzielnię Mieszkaniową przy Zakładach Przemysłu Odzieżowego im. M. Fornalskiej. Od 1976 r. spółdzielnia przejmuje w eksploatację budynki położone w jednym z największych łódzkich osiedli — Widzew-Wschód. Wielkość zasobów spółdzielni wynosi ponad 1011 tys. m<sup>2</sup>. Zamieszkiwało w nich 73 tys. mieszkańców<sup>3</sup>.

RSM przy Zakładach „H. Cegielski” w Poznaniu została utworzona w 1958 r. jako pierwsza w Polsce spółdzielnia przychładowa. Od 1969 r. spółdzielnia została przekształcona w ogólnie dostępną. Okres intensywnego przyrostu zasobów rozpoczął się w 1960 r. W latach 1971—1974 powstało osiedle Hetmańskie. W tym też okresie spółdzielnia

<sup>2</sup> A. Borowicz i in., *Analiza warunków sprzyjających rozwojowi pracy własnej mieszkańców przy utrzymaniu czystości i zieleni w osiedlu oraz ocena jej efektów ekonomicznych i użytkowych*, Łódź 1980, maszynopis w COSPGM „Inwestprojekt” CZSBM w Łodzi.

<sup>3</sup> Wszystkie dane dotyczące wielkości spółdzielni podano według stanu na dzień 31 XII 1979 r.

przejmowała zasoby innych jednostek realizując zasadę „jeden gospodarz na osiedlu”. Obecnie zasoby spółdzielni skoncentrowane są w osiedlach: Wilda, Dębiec i Hetmańskie. Liczą one ponad 321 tys. m<sup>2</sup>. Zamieszkuje w nich ponad 22,5 tys. mieszkańców.

Zarządy badanych spółdzielni w następujący sposób scharakteryzowały proces organizowania i wdrażania zasady samodzielnego sprzątnia na swoim terenie.

O konieczności samodzielnego wykonywania pewnych prac porządkowych lokatorzy RSM „Bawełna” informowani są podczas zebrań przedmeldunkowych. Przy odbiorze kluczy przypomina im się o tym fakcie oraz przedkłada do podpisu odpowiednią deklarację. Zakres, częstotliwość i kolejność wykonywania prac obwieszczaają i regulują grafiki i harmonogramy rozwieszane na klatkach schodowych budynków. Układane są one przez administrację osiedli we współpracy z organami samorządowymi. Praca mieszkańców kontrolowana jest przez przedstawicieli administracji oraz samorządu — rad osiedli i komitetów domowych. Rolę bodźców pozytywnych spełniają konkursy na najlepiej utrzymaną klatkę schodową oraz nagrody pieniężne przyznawane poszczególnym klatkom. Podstawowe trudności wynikają stąd, iż mieszkańcy osiedli, w których akcja ta jest prowadzona (zespół osiedli Widzew-Wschód), płacą jedne z najwyższych w Łodzi opłaty czynszowe. Za tak wysokie opłaty żądają od spółdzielni pełnego wachlarza świadczeń.

W RSM przy Zakładach „H. Cegielski” w Poznaniu od początku jej funkcjonowania wykonywanie części prac porządkowych należało do mieszkańców. W początkowym okresie zakładano, iż szczegóły organizacji pracy własnej (zwłaszcza częstotliwość i kolejność jej wykonywania) ustalą pomiędzy sobą w sposób zadowalający sami lokatorzy. Założenie to jednak nie sprawdziło się. Spółdzielnia zatem sprecyzowała te kwestie bardziej jednoznacznie. Ustalono, że okna, lamperie, korytarze i tereny zewnętrzne utrzymywać będą w czystości dozorca. Pozostałe powierzchnie — lokatorzy. Za wykonywane prace przyznana została lokatorom miesięczna bonifikata od czynszu wynosząca 15 gr/m<sup>2</sup> p. u. mieszkania. Kontrolę nad stanem czystości sprawują sami mieszkańcy, gospodarze domów oraz komisje złożone z przedstawicieli rady osiedla i administracji (kontrola kwartalna). Wobec osób opieszłych stosowane są upomnienia i nagany. W przypadkach skrajnych sprawę kieruje się do społecznej komisji pojednawczej. Do dobrej pracy zachęcać mają lokatorów konkursy na najlepszą klatkę schodową. Ponadto agituje się młodzież aby pomagała w sprzątnięciu osobom chorym i w podeszłym wieku. Ponieważ efekty funkcjonującego systemu zarząd spół-

dzielni ocenia jako bardzo dobre, stąd nie widzi on potrzeby wprowadzania w tym systemie jakichkolwiek zmian.

#### ANALIZA PORÓWNAWCZA OPINII SPÓŁDZIELCÓW Z ŁODZI I POZNANIA

##### OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA BADANIA SOCJOLOGICZNEGO

W stosunku do inicjatyw spółdzielni mieszkaniowych proponujących swoim członkom stałe wykonywanie pewnych prac sanitarno-porządkowych powstają i są upowszechniane w grupach sąsiedzkich oraz w zbiorowościach lokatorów poszczególnych osiedli i spółdzielni określone opinie.

Celem zrealizowanego badania socjologicznego było poznanie opinii spółdzielców na temat zasady samodzielnego wykonywania prac porządkowych. Podstawowe problemy badawcze dotyczyły: ogólnej oceny idei samodzielnego wykonywania przez lokatorów prac porządkowych, opinii na temat sposobu wdrażania i organizacji stałej pracy spółdzielców na danym terenie, przebiegu prac sanitarno-porządkowych w rodzinie respondenta oraz postulatów spółdzielców w zakresie sposobu wdrażania i organizacji stałej pracy własnej lokatorów.

W trakcie badania socjologicznego wypowiedzi ankietowych udzieliło 1049 osób z dwunastu spółdzielni. Spółdzielnie dobrano w taki sposób, aby reprezentowały one jednostki działające w miastach największych (RSM „Bawelna” w Łodzi, RSM „H. Cegielski” w Poznaniu), dużych (Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa w Toruniu, Spółdzielnia Mieszkaniowa „Ustronie” w Radomiu), średnich (Ostrowiecka Spółdzielnia Mieszkaniowa, Spółdzielnia Mieszkaniowa z Nowego Targu, Spółdzielnia Mieszkaniowa w Białej Podlaskiej oraz Spółdzielnia Mieszkaniowa we Wschowie) i małych (Bełchatowska Spółdzielnia Mieszkaniowa, Spółdzielnia Mieszkaniowa w Białobrzegach, Spółdzielnia Mieszkaniowa w Rawiczu, Spółdzielnia Mieszkaniowa we Wronkach).

W sześciu z nich lokatorzy sprzątają samodzielnie od 80% do 100% powierzchni wymagającej sprzątania. Spółdzielnie te odniosły sukces we wdrażaniu stałej pracy własnej mieszkańców. Są to spółdzielnie z Poznania, Radomia, Białej Podlaskiej, Wschowy, Rawicza i Wronek. W sześciu pozostałych lokatorzy sprzątają jedynie od 0,1% do 40% powierzchni eksploatacyjnej. Spółdzielnie te miały trudności z upowszechnieniem omawianej zasady. Są to spółdzielnie z Łodzi, Torunia, Ostrowca, Nowego Targu, Bełchatowa i Białobrzegów. Spółdzielnie z Łodzi i Poznania należą w tym podziale do różnych grup.

Wśród 1049 osób objętych ankietyzacją było: z RSM „Bawełna” — 179 respondentów oraz z RSM przy Zakładach „H. Cegielski” — 177 respondentów. Opinie spółdzielców z Łodzi i Poznania poddane zostaną w dalszej części artykułu dokładnej analizie.

OPINIE NA TEMAT ZASADY SAMODZIELNEGO WYKONYWANIA PRZEZ LOKATORÓW  
PRAC SANITARNO-PORZĄDKOWYCH

O ogólnym stosunku spółdzielców do idei samodzielnego sprzątania wnioskować można na podstawie ilości głosów protestu jakie wobec niej zgłoszono. O tym, że niekórzy z lokatorów protestowali przeciwko obowiązkowi stałego sprzątania wspomina 49% badanych z Łodzi i 32% badanych z Poznania. Zasadnicze powody tych protestów były następujące: w Łodzi — „bo są bardzo wysokie czynsze”, w Poznaniu — „bo powinna to robić sprzątaczką”.

O ogólnym stosunku mieszkańców do idei samodzielnego sprzątania świadczyć może również i to, jak wiele osób na które nałożony został obowiązek samodzielnego sprzątania odmawia podporządkowania się mu uznając, iż spółdzielnia nie ma prawa takiego obowiązku nakładać na swoich członków. Udział tych osób w całej populacji respondentów odmawiających sprzątania wynosił: w Łodzi 58%, w Poznaniu 0%.

Powszechność wynajmowania siły najemnej, która w zastępstwie lokatora wykonuje przypadające na niego prace, uzupełnia ogólną charakterystykę postawy, jaką względem badanej idei spółdzielczości mieszkaniowej przyjęły rzesze jej lokatorów. W świetle przeprowadzonego badania ankietowego wynajmowanie sprzątaczk (indywidualnie lub wspólnie z sąsiadami) nie jest powszechne, przy czym popularność tego rozwiązania różna jest w spółdzielniach, które z powodzeniem wdrożyły omawianą ideę oraz w spółdzielniach, które mają w tym zakresie trudności. Przykład Łodzi i Poznania nie potwierdza jednak tego uogólnienia, bowiem odsetek osób wynajmujących sprzątaczkę jest tu zbliżony i stosunkowo niski. Wynosi on: w Łodzi — 1,68%, w Poznaniu — 5,08%.

Lista podstawowych prac sanitarno-porządkowych obejmuje 12 następujących operacji: zamiatanie korytarza, mycie korytarza, zamiatanie klatki schodowej, mycie klatki schodowej, mycie okien, mycie lamperii, sprzątanie piwnic, sprzątanie pralni, sprzątanie suszarni, sprzątanie zsyphu, sprzątanie windy, zamiatanie wokół bloku. Poparcie dla wykonywania przez lokatorów poszczególnych prac porządkowych deklarowane przez spółdzielców z Łodzi i z Poznania przedstawia się następująco:

udział procentowy osób akceptujących samodzielne wykonywanie poszczególnych prac wśród respondentów z:

	RSM „Bawełna”	RSM „H. Cegielski”
zamiatanie korytarza	68,15	51,97
mycie korytarza	52,51	50,27
zamiatanie klatki schodowej	45,26	68,91
mycie klatki schodowej	35,19	66,34
mycie okien	9,50	5,07
mycie lamperii	11,74	11,85
sprzątanie piwnic	16,76	11,29
sprzątanie pralni	55,32	48,02
sprzątanie suszarni	51,96	31,07
sprzątanie zsypu	32,96	2,81
sprzątanie windy	24,04	2,82
zamiatanie wokół bloku	2,24	1,12

Opinie wyrażone przez respondentów z Łodzi i Poznania były w większości przykładów zbliżone. Znaczna część osób akceptowała samodzielne wykonywanie przez mieszkańców takich prac, jak: mycie i zamiatanie korytarza, zamiatanie i mycie klatki schodowej, sprzątanie pralni i suszarni. Natomiast zdecydowanie odrzucono możliwość samodzielnego wykonywania przez lokatorów zamiatania wokół bloku, mycia okien na klatkach schodowych oraz sprzątania zsypu i windy.

Analiza opinii na temat kategorii mieszkańców, których należy zwolnić z obowiązku stałego sprzątania pozwala wnioskować jakim stopniem powszechności — w świetle poglądów respondentów — powinna charakteryzować się omawiana zasada:

kategorie osób uprawnionych do zwolnienia	odsetek badanych osób uznających zasadność zwalniania z obowiązku sprzątania niektórych lokatorów:	
	RSM „Bawełna”	RSM „H. Cegielski”
obłożnie chorzy	71,51	80,79
renciści i emeryci	22,91	26,70
działacze partyjni i samorządowi	2,23	2,82
osoby pracujące i wychowujące dzieci do lat trzech	18,99	6,78
osoby opiekujące się chorymi	14,53	9,04
przedstawiciele wolnych zawodów	3,91	1,69
osoby szczególnie zasłużone	2,79	3,39

Na podstawie uzyskanych odpowiedzi można stwierdzić, iż zdecydowana większość spółdzielców tak z Łodzi, jak i z Poznania jest za zwalnianiem od sprzątania tylko jednej grupy lokatorów, to znaczy osób chorych. Pogląd ten wyraziło 71,51% badanych z Łodzi i 80,79% z Poznania.

Za podsumowanie opinii wyrażanych przez respondentów na temat zasady samodzielnego wykonywania prac sanitarno-porządkowych uważane być mogą wyniki umotywowanej oceny porównawczej nowego systemu w stosunku do tradycyjnego modelu gospodarza domu. Wyniki oceny porównawczej systemu samodzielnego sprzątania w stosunku do tradycyjnego systemu, w którym operacje te wykonywał gospodarz domu, przedstawiają się następująco: 21,53% respondentów z Łodzi oraz 31,64% z Poznania nie miało na ten temat wyrobionego poglądu, natomiast 6,18% respondentów z Łodzi i 6,78% z Poznania stwierdziło, że brak jest istotniejszych różnic pomiędzy rozpatrywanymi systemami. Jako zdecydowanie lepszy bądź lepszy uznawany jest system samodzielnego sprzątania przez 8,99% badanych z Łodzi i 39,55% z Poznania. 53,37% respondentów z Łodzi i 17,51% z Poznania wyraziło pogląd, iż jest to metoda zdecydowanie gorsza bądź gorsza.

Osoby wyżej oceniające system nowy od tradycyjnego w uzasadnieniu swoich ocen podawały najczęściej fakt występowania u lokatorów sprzątających samodzielnie wyższej dbałości o porządek oraz lepszy stan sanitarny budynków obsługiwanych samodzielnie przez mieszkańców. Zwolennicy wyższości tradycyjnego modelu gospodarza domu posługiwali się w przeważającej większości argumentem, iż poczucie odpowiedzialności za wspólne dobro jest u poszczególnych mieszkańców wysoce zróżnicowane. Opinie respondentów badania z obu spółdzielni w tym względzie pokrywały się.

FAKTY I OPINIE NA TEMAT SPOSOBU WDRAŻANIA I ORGANIZACJI  
STAŁEJ PRACY WŁASNEJ LOKATORÓW  
W SPÓŁDZIELNIACH OBJĘTYCH BADANIEM

Pytania postawione w kwestionariuszu ankiety dotyczyły następujących elementów rozwiązania organizacyjnego: formy i treści powiadomienia lokatorów o obowiązkowym sprzątaniu pomieszczeń wspólnie użytkowanych oraz rodzaju i skuteczności uzasadnienia tego posunięcia, sposobu zabezpieczenia materiałowo-technicznego pracy lokatorów, ekwiwalentu pieniężnego jaki spółdzielnia przyznała swoim członkom za wykonywaną przez nich pracę, sposobu kontroli pracy lokatorów oraz sankcji wobec osób opieszających.

Informacja o konieczności samodzielnego wykonywania określonych prac porządkowych była przekazywana respondentom, w świetle udzielonych przez nich odpowiedzi, najczęściej trzema drogami: przy odbiorze kluczy (29,61% Łódź, 46,89% Poznań), poprzez ogłoszenie na klatce schodowej (24,02% Łódź, 23,73% Poznań) oraz na zebraniu informacyjnym (19,55% Łódź i 12,43% Poznań). Pozostałe metody przekazywania tej informacji, a więc powiadamianie indywidualne, informacje uzyski-

wane od sąsiadów oraz inne warianty miały w obu porównywanych spółdzielniach, według wypowiedzi lokatorów, znaczenie mniej istotne.

Na marginesie trzeba zaznaczyć, iż wyniki badania wskazują na istnienie zależności pomiędzy sposobem przekazywania informacji oraz powszechnością akceptacji idei samodzielnego sprzątnia. Najwyższy odsetek osób opowiadających się za tą ideą zanotowano bowiem w grupach respondentów poinformowanych o konieczności samodzielnego sprzątnia na zebraniu mieszkańców i przy odbiorze kluczy. Mniej efektywne metody powiadamiania to ogłoszenie wywieszone na klatce schodowej oraz informacja uzyskana od innych lokatorów.

Akcja informacyjna spółdzielni nie objęła 19,00% badanych w Łodzi i 10,17% w Poznaniu.

Z odpowiedzi na pytanie, czy spółdzielnia starała się uzasadnić dlaczego lokatorzy mają sprzątać sami wynika, że spółdzielnia nie wysunęła w większości przypadków jakiegokolwiek argumentacji lub że była ona na tyle nieprzekonywująca, iż nie pozostawiła trwałego śladu w świadomości respondentów. 75,42% badanych z Łodzi i 66,10% z Poznania utrzymuje bowiem, iż nic o jakimkolwiek uzasadnieniu nie wie. Konieczność samodzielnego sprzątnia uzasadniona była najczęściej brakiem chętnych do podjęcia tej pracy. W RSM „Bawelna” w Łodzi również często przytaczano argument braku środków finansowych na opłacenie sił najemnych. Natomiast argumentacja natury ogólnej typu „każdy mieszkaniec współgospodarzem osiedla”, „mieszkańcy sami powinni dbać o swoje otoczenie”, znacznie częściej wykorzystywana była w RSM „H. Cegielski” w Poznaniu, podobnie jak i argumentacja o możliwości obniżki czynszu, o której nie wspomnieli żaden z łódzkich spółdzielców. 6,15% respondentów z Łodzi i 21,47% z Poznania stwierdziło, że argumentacja przytoczona przez spółdzielnię była przekonująca.

Informacja o tym, że lokatorzy mają samodzielnie wykonywać prace porządkowe nie szła w Łodzi w parze z dokładnym określeniem, o jakie prace chodzi. Inaczej było w Poznaniu. Spośród ogółu badanych w Łodzi tylko 31,46% przypomina sobie, iż dowiedzieli się jednocześnie o tym, że mają sprzątać oraz o tym, jakie konkretne prace mają być przez nich wykonywane. W Poznaniu analogiczny odsetek wyniósł 78,53%. Informacja o wymaganej częstotliwości pracy dotarła do 28,09% badanych w Łodzi i 87,57% w Poznaniu, natomiast o kolejności jej wykonywania — do 36,72% osób z Łodzi i 79,10% z Poznania.

Prawie wszyscy lokatorzy samodzielnie sprzątający pomieszczenia wspólne korzystają z własnych narzędzi (84,92% w Łodzi i 96,05% w Poznaniu). Istniejąca sytuacja w świetle opinii wyrażonych przez res-



pondentów rozmią się z ich oczekiwaniami. 36,31% badanych z Łodzi i 50,28% z Poznania opowiedziało się bowiem w swoich wypowiedziach za takim rozwiązaniem, w którym spółdzielnie dostarczać będą swoim lokatorom niezbędne do sprzątnia pomieszczeń wspólnych środki i narzędzia. Dla 37,99% osób z Łodzi zagadnienie to nie jest istotne (w Poznaniu dla 8,47% osób).

Bonifikata od czynszu jako forma finansowa rekompensaty za sprzątnie pomieszczeń wspólnego użytkowania prawie wcale, w świetle opinii badanych osób, nie występuje. O naliczaniu czynszu w zmniejszonym wymiarze w związku z wykonywanymi pracami porządkowymi wspomina bowiem zaledwie 0,56% osób z Łodzi i 7,34% z Poznania.

Porównując te wypowiedzi z materiałami nadesłanymi przez zarządy spółdzielni stwierdzić należy, iż opinie respondentów nie oddają prawdopodobnie w tym zakresie stanu faktycznego. Lokatorom przyznana bowiem została bonifikata od czynszu w formie obniżki opłaty czynszowej zarówno w spółdzielni z Łodzi jak i z Poznania.

Jak stwierdziły osoby ankietowane, ani władze spółdzielni ani też samorząd mieszkańców nie interesują się w praktyce tym, czy lokatorzy sprzątną oraz jaka jest jakość tej pracy. O tym, że kontrole przeprowadzają etatowi pracownicy spółdzielni wspomina 2,80% respondentów z Łodzi i 9,03% z Poznania. O kontroli przeprowadzanej przez samorząd mieszkańców wspomina już zaledwie 2,26% osób z Poznania i ani jedna osoba z Łodzi.

W wypowiedziach lokatorów oraz w materiałach nadesłanych przez zarządy obu badanych spółdzielni można zauważyć wyraźną sprzeczność w omawianym przedmiocie.

POSTULATY RESPONDENTÓW W ZAKRESIE SPOSOBU WDRAŻANIA  
I ORGANIZACJI STAŁEJ PRACY WŁASNEJ SPÓŁDZIELCÓW

Zdaniem większości lokatorów z obu spółdzielni należy zainteresowanych mieszkańców powiadomić o konieczności wykonywania prac porządkowych podczas zebrania informacyjnego. W kwestii podmiotów uprawnionych do rozstrzygania podstawowych problemów organizacji pracy mieszkańców takich jak zakres, częstotliwość i kolejność jej wykonywania, respondenci badania wypowiedzieli się następująco:

podmioty	ocena uprawnień poszczególnych podmiotów do regulowania kwestii organizacyjnych	
	Łódź	Poznań
administracja spółdzielni	21,23	87,01
samorząd mieszkańców	10,61	20,25

lokatorzy z danej klatki	108,38	61,01
administracja plus samorząd	15,64	48,02
samorząd plus lokatorzy z danej klatki	50,35	52,54
inny podmiot	15,08	0,56
brak zdania	31,28	17,51

**Uwaga:** Ocenę uprawnień wyrażono w punktach procentowych. Punkty otrzymane sumując odsetek głosów jaki respondenci przyznawali poszczególnym podmiotom w kwestii uprawnień do określania przez nie kolejno: zakresu, częstotliwości i kolejności wykonywania pracy przez mieszkańców.

Na pytanie: „czy wysokość bonifikaty dla lokatorów sprzątających pomieszczenia wspólne powinna być zróżnicowana „twierdząco” odpowiedziało 51,96% respondentów z Łodzi i 54,22% z Poznania. Natomiast 25,70% osób z Łodzi i 33,90% z Poznania stwierdziło, że nie widzi celowości takiego zróżnicowania. Podstawą różnicowania wysokości bonifikaty powinny być przy tym w świetle wypowiedzi ankietowych w pierwszym rzędzie następujące czynniki: położenie mieszkania na określonej kondygnacji oraz posiadanie psa lub kota. W tym zakresie opinie spółdzielców z Łodzi i Poznania pokrywają się.

#### ZAKOŃCZENIE

Dla etatowego i samorządowego aktywu RSM „Bawełna” w Łodzi szczególne znaczenie mieć może uzyskanie, w oparciu o relacjonowane badania, odpowiedzi na pytanie: dlaczego ich spółdzielnia napotkała na opory ze strony mieszkańców we wdrażaniu zasady samodzielnego sprząwania oraz co należy zrobić i jak działać, aby te opory przezwyciężyć. Odpowiedź na to pytanie mieć może istotne znaczenie także dla innych spółdzielni zrzeszonych w Wojewódzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łodzi, ze względu na podobieństwo wielu istotnych warunków działania.

Porównując warunki działania RSM „Bawełna” w Łodzi i RSM „H. Cegielski” z Poznania wskazać można na następujące obiektywne powody utrudnień we wdrażaniu omawianej zasady w Łodzi:

a) zróżnicowanie regionalne — szczególnie dobre wyniki w upowszechnianiu udziału lokatorów w pracach porządkowych uzyskano jak dotąd w spółdzielniach mieszkaniowych z terenu Wielkopolski (woj. poznańskie i leszczyńskie);

b) wysoka dynamika wzrostu zasobów RSM „Bawełna” — rozważania teoretyczne, potwierdzone obserwacjami z terenu dwunastu spółdzielni objętych badaniem wskazują na fakt, iż w spółdzielniach szyb-

ko rozwijających się stosunkowo trudniej wprowadzić jest zasadę samodzielnego sprzątnia niż w jednostkach ustabilizowanych;

c) w spółdzielni z Poznania lokatorzy sami sprząkali pomieszczenia wspólnie użytkowane od momentu jej utworzenia, to jest od 1958 r.; w RSM „Bawełna” sytuacja była odmienna — zespół osiedli Widzew-Wschód był bowiem jednym z pierwszych zespołów zabudowy, nie tylko w skali spółdzielni lecz całego miasta, gdzie zdecydowano się na wprowadzenie omawianej zasady.

Analiza opinii mieszkańców zaprezentowana w niniejszym opracowaniu uzasadnia jednak tezę, iż działały prawdopodobnie również pewne czynniki subiektywne, to znaczy błędy w podejściu RSM „Bawełna” do tego zagadnienia. Wydaje się, iż na pierwszym miejscu trzeba tu wymienić błędy, jakie prawdopodobnie zostały popełnione w założeniach i sposobie przeprowadzenia akcji informacyjno-wdrożeniowej wśród mieszkańców. Za prawdopodobieństwem ich zaistnienia przemawiają następujące fakty:

1. Znaczny odsetek osób, których akcja informacyjna RSM „Bawełna” w ogóle nie objęła (19%). Wśród każdego 10 respondentów znajdowała się jedna osoba, która stwierdzała, iż dowiedziała się o obowiązku sprzątnia od innych lokatorów (a więc przypadkowo) oraz jedna która twierdziła, iż dowiedziała się o tym obowiązku dopiero wypełniając ankietę badania. Z materiałów zarządu RSM „Bawełna” wynika wprawdzie, że każdy lokator przy odbiorze kluczy podpisywał deklarację, w której zobowiązywał się do udziału w pracach porządkowych, jednakże twierdzenie jakie by można w związku z tym postawić, iż osoby które utrzymują iż o obowiązku sprzątnia nie zostały poinformowane czynią to wyłącznie ze złej woli, uznać należy za zbyt daleko idące. Z pewnością są i takie przypadki. Z drugiej strony pamiętać jednak należy, iż w momencie odbioru kluczy lokator podpisuje wiele różnych dokumentów i znajduje się zwykle pod działaniem stresu związanego z faktem otrzymania mieszkania. Tak więc lokator ten, o ile dana kwestia nie zostanie mu w jakiś sposób przypomniana, może często nie zdawać sobie sprawy z tego co podpisywał przy odbiorze kluczy oraz do czego podpisem swoim się zobowiązał.

2. Słabość lub brak argumentów użytych przez spółdzielnię na poparcie konieczności wdrażania samodzielnego sprzątnia. Skoro 3/4 respondentów RSM „Bawełna” twierdzi, że spółdzielnia nie przytoczyła żadnych argumentów wskazujących na konieczność wprowadzenia takiego rozwiązania, to akcji upowszechniania nie można ocenić pozytywnie.

3. Spostrzeżenie wyrażone w punkcie poprzednim potwierdza również znaczny odsetek lokatorów RSM „Bawełna”, którzy uważają, że

spółdzielnia nie ma prawa narzucać im obowiązku stałego wykonywania prac porządkowych. Osób tych było w grupie lokatorów odrzucających możliwość partycypacji w pracach porządkowych aż 58% w Łodzi, podczas gdy w Poznaniu — 0%. Powodem tak znacznej rozbieżności opinii na ten temat pomiędzy spółdzielcami z Łodzi i Poznania było prawdopodobnie niewłaściwe przeprowadzenie akcji informacyjno-wdrożeniowej w spółdzielni łódzkiej.

Odpowiedź na pytanie: jak działać, aby przewyciężyć lub ograniczyć niechęć lokatorów RSM „Bawełna” wobec omawianej zasady — jest trudna. Analiza opinii wyrażonych przez mieszkańców wskazuje, iż należy rozpatrzyć celowość podjęcia następujących działań:

1. Staranniejszego przygotowania etatowego i samorządowego aktywu spółdzielni do przeprowadzenia akcji informacyjno-wdrożeniowej.

2. Dokładniejszego przeanalizowania kwestii ekonomicznej opłacalności całego przedsięwzięcia na terenie spółdzielni. Rachunek prowadzony w skali całej spółdzielczości mieszkaniowej w Polsce wskazuje, iż upowszechnienie pracy lokatorów jest ze wszech miar celowe i — w skali kraju — daje dostrzegalne efekty ekonomiczne. Jednakże ten sam rachunek prowadzony np. w RSM „Bawełna” być może nie da tak jednoznacznych rezultatów. Wątpliwy wynik rachunku ekonomicznego przy jednoczesnym poważnym oporze mieszkańców wobec zasady samodzielnej sprzątkowania może być przesłanką do rezygnacji z upowszechniania omawianej zasady w spółdzielni lub przynajmniej zawieszenia tego przedsięwzięcia na pewien okres czasu.

3. Analizując ekonomiczny aspekt omawianego zagadnienia należy zwrócić uwagę na:

— udział wydatków na utrzymanie czystości w całkowitych wydatkach na utrzymanie zasobów — jeżeli jest on znaczny a upowszechnienie pracy własnej lokatorów pozwoli na odczuwalne jego zmniejszenie, należy dążyć do upowszechnienia zasady samodzielnej sprzątkowania, jednakże wówczas trzeba o tym w sposób jednoznaczny powiadomić zainteresowanych mieszkańców z jednoczesnym wskazaniem, w jakim stopniu samodzielne sprzątkowanie pozwoli zmniejszyć płacony przez nich czynsz,

— w trakcie akcji informacyjno-wdrożeniowej trzeba znacznie więcej uwagi poświęcić (niż to prawdopodobnie uczyniono w RSM „Bawełna”) kwestii wysokości i struktury czynszu; lokatorzy muszą wiedzieć, że wysokość płaconego przez nich czynszu zależy głównie od czynników niezależnych od spółdzielni mieszkaniowej (koszty dostaw ciepłej wody, koszty centralnego ogrzewania, koszty dźwigów osobowych, koszty remontów i konserwacji budynków mieszkalnych) i —

tym samym — nie może uprawniać spółdzielców, którzy płacą wyższe czynsze (głównie przecież z powodu oddziaływania tych czynników zewnętrznych) do oczekiwania, iż należą im się z tego tytułu jakieś szczególne usługi ze strony spółdzielczości mieszkaniowej; wniosek ten jest szczególnie istotny, jako że w RSM „Bawełna” motyw „bo są wysokie czynsze” był zasadniczym powodem odmowy lokatorów wykonywania prac porządkowych. Potwierdzają to również materiały zarządu spółdzielni.

W świetle przeprowadzonego badania socjologicznego i analizy porównawczej opinii lokatorów z Łodzi i Poznania stwierdzić należy, iż głównym powodem trudności na jakie napotkała RSM „Bawełna” we wdrażaniu pracy własnej mieszkańców było prawdopodobnie, poza czynnikami obiektywnymi, niedostatecznie staranne przeprowadzenie akcji informacyjno-wdrożeniowej, w trakcie której nie wyjaśniono lokatorom przekonująco konieczności wdrożenia omawianej zasady oraz założeń, które regulują wysokość opłaty czynszowej w chwili obecnej.