

Andrzej Borowicz \*

ZNACZENIE GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI  
I TRUDNOŚCI W JEJ ORGANIZOWANIU  
NA PRZYKŁADZIE ŁÓDZKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI MIESZKANIOWEJ

1. Wstęp

Jednym z istotnych mankamentów polskiej ekonomiki jest niedoceniecie znaczenia sfery eksploatacji. Wszelkie podstawowe priorytety, np. w zakresie profilu kształconych kadr czy programowania działalności naukowo-badawczej, są od wielu lat przyznawane sferze inwestycyjnej, podczas gdy potrzeby sfery eksploatacyjnej pozostają nieodmiennie na drugim planie. Sytuacja taka rodzi niepokojące zjawiska prowadzące m. in. do obniżenia efektywności wykorzystania już funkcjonującego w gospodarce narodowej majątku trwałego.

Mankament ten można także zaobserwować w gospodarce mieszkaniowej, gdzie jest on powodem wielu ewidentnych strat ogólnospołecznych<sup>1</sup>. Nieprawidłowości wynikające z niedoceniań rangi problematyki eksploatacji zasobów mieszkaniowych mogą okazać się w nadchodzących latach tym trudniejsze do przewyciężenia, że niesłabnący nacisk potrzeb ilościowych w zakresie budownictwa mieszkaniowego niejako automatycznie stawia na pierwszym miejscu zagadnienia inwestycyjne<sup>2</sup>. Jednakże trzeba pamiętać o tym, że

---

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

<sup>1</sup> Por. uwagi zawarte na ten temat w licznych pracach R. Jajszczyka.

<sup>2</sup> Ostatnio trudności spółdzielczej gospodarki mieszkaniowej

"... zasadniczym błędem byłoby utożsamianie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych ludności wyłącznie z dostarczaniem mieszkań. Dostarczenie mieszkania może być traktowane jedynie jako warunek wyjściowy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych danej rodziny. Realizacja potrzeb mieszkaniowych musi być traktowana jako proces ciągły, obejmujący cały okres użytkowania mieszkania"<sup>3</sup>.

Celem niniejszego artykułu jest dokonanie prezentacji, w oparciu o uporządkowane pojęcia podstawowe, głównych zadań spółdzielczej gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz szczegółowe omówienie dwóch podstawowych ich grup, to znaczy problematyki utrzymania należytego stanu czystości zasobów mieszkaniowych oraz funkcjonowania spółdzielczego zakładu remontowo-budowlanego dla przykładowego ukazania znaczenia trudności i złożoności zagadnień, jakie w swojej codziennej pracy muszą rozwiązywać służby gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

W artykule wykorzystano wybrane materiały faktograficzne i wyniki badań uzyskane przez uczestników prowadzonego przez autora na Wydziale Ekonomiczno-Socjologicznym UŁ seminarium dyplomowego na temat "ocena efektywności pracy służb gospodarki zasobami mieszkaniowymi na różnych szczeblach zarządzania", jak również niektóre wyniki prac studialno-badawczych, uzyskanych w efekcie wieloletnich badań kierowanego przez autora zespołu pracowników badawczych byłego Ośrodka Informacyjno-Badawczego Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi CZSBM oraz obecnego Centralnego Ośrodka Studialno-Projektowego Gospodarki Mieszkaniowej "Inwestprojekt" CZSBM w Łodzi.

---

pogłębiły się. Obok "tradycyjnego" społecznie wielce szkodliwego niedoceniającej jej roli, gospodarka zasobami mieszkaniowymi zaczyna bowiem odczuwać negatywne skutki określonych rozwiązań prawno-ekonomicznych funkcjonujących w sferze inwestycyjnej. Szerzej na ten temat patrz R. J a j s z c z y k, System prawno-ekonomiczny inwestycji mieszkaniowych a zarządzanie zasobami mieszkaniowymi, "Biuletyn Centralnego Ośrodka Studialno-Projektowego Gospodarki Mieszkaniowej »Inwestprojekt«" 1979, nr 4, s. 3-7.

<sup>3</sup> R. J a j s z c z y k, Problemy i perspektywy spółdzielczej gospodarki zasobami mieszkaniowymi, Warszawa 1976, s. 8.

## 2. Analiza pojęć podstawowych

W obrębie podjętej problematyki występują trzy, pozornie bliskoznaczne, pojęcia podstawowe: polityka mieszkaniowa, gospodarka mieszkaniowa i gospodarka zasobami mieszkaniowymi (g.z.m.).

Polityka mieszkaniowa jest jednym z rodzajów polityki ekonomicznej, jeżeli do jej podziału zastosujemy kryterium branżowości<sup>4</sup>. Istotę polityki mieszkaniowej można określić w następujący sposób: bada zjawiska gospodarcze w ich dynamicznym rozwoju, określa cele i wyznacza zadania rozwoju, wskazuje i zapewnia środki do ich realizacji, ustala zasady działania i drogi wiodące do osiągnięcia wyznaczonych celów - w zakresie mieszkalnictwa. Racjonalna polityka mieszkaniowa, aczkolwiek zawsze będzie wypadkową decyzji podmiotów ją prowadzących, powinna być oparta na prawach ekonomicznych oraz określonych przesłankach pozatekonicznych o charakterze ustrojowym, społecznym bądź technicznym.

Gospodarka mieszkaniowa jest to "działalność gospodarcza i administracyjna mająca na celu zaspokajanie mieszkaniowych potrzeb ludności"<sup>5</sup>. Do jej zadań należy: działalność inwestycyjna, dyspozycja (przydział) mieszkań oraz utrzymanie i konserwacja stanu technicznego budynków.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi (oznaczana w dalszej części artykułu skrótem g.z.m.) jest elementem gospodarki mieszkaniowej. Co do szczegółowego znaczenia tego pojęcia nie ma w literaturze przedmiotu zgodności<sup>6</sup>. Wydaje się jednak, że zarówno z punktu widzenia logiki jak i działalności praktycznej, stanowisko wyrażane w tym zakresie przez A. Andrzejewskiego jest najbardziej słuszne. Andrzejewski zakłada bowiem dychotomiczny podział gospodarki mieszkaniowej na działalność inwesty-

<sup>4</sup> Mała encyklopedia ekonomiczna, Warszawa 1974, s. 585.

<sup>5</sup> Ibidem, s. 243.

<sup>6</sup> Por. na przykład poglądy wyrażone na ten temat: A. Andrzejewski, Zarys polityki mieszkaniowej, Warszawa 1969; T. Lewandowski, Gospodarka domami spółdzielczymi. Podstawowe problemy organizacji i ekonomiki, Warszawa 1970.

cyjną oraz gospodarę zasobami mieszkaniowymi<sup>7</sup>. Zgodnie z tą koncepcją, wszystkie czynności i działania prowadzone w ramach gospodarki mieszkaniowej a nie związane z działalnością inwestycyjną, będą się zaliczać do gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Pod pojęciem gospodarki zasobami mieszkaniowymi należy zatem rozumieć całokształt zagadnień organizacyjnych, technicznych i ekonomicznych związanych z:

- bieżącą eksploatacją zasobów,
- utrzymaniem zasobów w należyтым stanie technicznym,
- modernizacją zasobów,
- rozdziałem i użytkowaniem mieszkań.

Wymienione w sposób hasłowy elementy g.z.m. wymagają uściślenia.

Na bieżącą eksploatację zasobów składają się czynności związane z:

- przejmowaniem do eksploatacji budynków i urządzeń z nimi związanych oraz sprawowaniem nadzoru technicznego nad całością zasobów mieszkaniowych,

- pielęgnacją zieleni i utrzymaniem czystości i porządku oraz bezpieczeństwa przeciwpożarowego w budynkach i ich otoczeniu,  
- zapewnieniem mieszkańcom możliwości korzystania z usług komunalnych (woda, kanalizacja, wywóz nieczystości),

- obsługą administracyjną zasobów mieszkaniowych (wymiar i inkaso opłat za użytkowanie lokali, prowadzenie ksiąg meldunkowych, ewidencja zasobów mieszkaniowych itp.).

Zależnie od technicznych urządzeń ogrzewania mieszkań oraz komunikacji pionowej w budynku w gospodarce zasobami mieszkaniowymi wyodrębniła się działalność pomocniczą - gospodarka ciepłownicza (centralne ogrzewanie i centralna dostawa ciepłej wody) oraz gospodarka dźwigowa. Mimo bezpośredniego związku z

<sup>7</sup> Istotą podziału dychotomicznego jest rozróżnienie w klasyfikowanym zbiorze dwóch części, z których pierwsza obejmuje elementy posiadające pewną cechę, elementy wchodzące zaś do grupy drugiej są pozbawione tej cechy. Podział dychotomiczny spełnia zatem dwa niezbędne warunki poprawnego podziału - jest rozłączny i kompletny. Por. J. G o r y ń s k i, *Ekonomika budownictwa i polityka budowlana*, Warszawa 1976, s. 28.

g.z.m., usługi ciepłownicze i dźwigowe wykraczają poza podstawowy zakres usług mieszkaniowych i muszą być rozpatrywane odrębnie.

Pojęcie utrzymania stanu technicznego zasobów mieszkaniowych również jest definiowane różnorodnie<sup>8</sup>. Wydaje się jednak, iż niesłusznie wśród przytaczanych najczęściej definicji zużycia technicznego budowlanej części majątku trwałego pomija się koncepcję J. Goryńskiego zakładającą, iż proces zużycia tej grupy majątku trwałego można podzielić na zużycie odwracalne i nieodwracalne. W kontekście tego założenia pod pojęciem utrzymania stanu technicznego zasobów mieszkaniowych rozumieć można dokonywanie robót konserwacyjnych i remontowych niezbędnych dla likwidacji skutków zużycia odwracalnego całego budynku<sup>9</sup>.

Klasyfikacja remontów może być prowadzona według jednego z trzech następujących kryteriów:

- zakresu rzeczowego robót remontowych (konserwacja, remonty bieżące, średnie, kapitalne),
- wysokości nakładów finansowych na wykonanie robót remontowych (najczęściej remonty bieżące - remonty kapitalne),
- źródła finansowania robót remontowych (remonty finansowane z kosztów eksploatacji lub z funduszy inwestycyjno-remontowych; w spółdzielczości mieszkaniowej remonty finansowane ze środków spółdzielni - zarządcy budynku lub spółdzielcy - najemcy lokalu mieszkalnego).

Modernizacja zasobów polega na doprowadzeniu do standardu<sup>10</sup> uznanego w danym momencie za minimalny tych zasobów mieszkaniowych, które, aczkolwiek technicznie jeszcze sprawne, przestały odpowiadać wymogom stawianym przez użytkowników na skutek zużycia moralnego (ekonomicznego). Modernizację dzieli się na podstawową, do której aktualnie można zaliczyć przyłączanie budynku do sieci urządzeń komunalnych oraz instalowanie w.c. w każdym mieszkaniu i modernizację dalej posuniętą, polegającą na zwiększaniu ogólnego komfortu lokalu mieszkalnego. Zaliczenie

<sup>8</sup> Szerokiego przeglądu występujących w tym zakresie definicji dokonał J a j s z c z y k w cytowanej pracy Problemy i perspektywy..., s. 9-10.

<sup>9</sup> G o r y ń s k i, op. cit., s. 165 i n.

<sup>10</sup> Standard mieszkaniowy można rozumieć jako poziom zaspokojenia jednostkowych potrzeb w zakresie wielkości i jakości mieszkania.

określonych działań do modernizacji podstawowej lub modernizacji dalej posuniętej jest zależne od aktualnego poziomu, jakim charakteryzuje się minimalny standard zasobów mieszkaniowych, którego jedną z najważniejszych cech w ustroju socjalistycznym jest rozwojowość rozumiana jako stały "rozwój w zależności od kształtowania się warunków ekonomicznych i poziomu akumulacji socjalistycznej"<sup>11</sup>.

### 3. Trudności spółdzielczej gospodarki zasobami mieszkaniowymi na przykładzie wybranych jej zadań

"Zarządzanie zasobami mieszkaniowymi obejmuje wiele działań organizacyjnych, finansowych i technicznych mających na celu zapewnienie mieszkańcom należytych warunków zamieszkiwania w danym domu i osiedlu"<sup>12</sup>. Sformułowanie to wskazuje na olbrzymią społeczną rolę g.z.m. Działalność ta należy bowiem do grupy działań współwyznaczających poziom jakości życia obywateli. Tymczasem w chwili obecnej znaczenie takich kwestii, jak na przykład właściwa praca handlu czy należyte prowadzenie g.z.m. nabiera niejednokrotnie wymiaru problemu politycznego. Spółdzielcza g.z.m. napotyka aktualnie na wiele obiektywnych jak i subiektywnych trudności. Niektóre z perturbacji występujących w zakresie dwóch istotnych obszarów g.z.m., to znaczy utrzymania czystości i zieleni oraz utrzymania stanu technicznego budynków, na przykładzie wybranych spółdzielni należących do wojewódzkiej spółdzielni mieszkaniowej w Łodzi, zostaną niżej zaprezentowane i poddane analizie.

Trudności w zakresie utrzymania czystości i zieleni. Według zbiorczych danych pochodzących z pięciu największych spółdzielni mieszkaniowych w Łodzi<sup>13</sup> spółdzielnie te zatrudniały

<sup>11</sup> J. G o r y ń s k i, *Ekonomika budownictwa*, Warszawa 1970, s. 269. Por. też inne prace tego autora na temat teorii standardów budowlanych.

<sup>12</sup> R. J a j s z c z y k, *Gospodarka mieszkaniowa*, cz. II, Warszawa 1979, s. 6.

<sup>13</sup> Są to spółdzielnie: Bawełna, Polesie, Lokator, Osiedle Młodych i Łódzka Spółdzielnia Mieszkaniowa.

przy prowadzeniu prac sanitarno-porządkowych 579 osób<sup>14</sup>. Stanowiło to 25% całkowitego zatrudnienia, licząc wraz z osobami zatrudnionymi w jednostkach zaplecza remontowo-budowlanego.

Wśród badanego personelu wyodrębniają się dwie zasadnicze grupy: dozorców domowych licząca 483 osoby oraz grupa ogrodników i konserwatorów zieleni o liczebności 46 osób. Trzecia z możliwych form zatrudnienia - sprzątacze - są w badanych spółdzielniach grupą znikomą. Nie obsługują oni przy tym budynków mieszkalnych lecz jedynie parkingi, ścieżki zdrowia, górki saneczkowe itp.

Analiza podstawowych cech omawianego personelu, takich jak wiek, płeć, poziom wykształcenia, pozwala zauważyć, iż czynniki te oddziałują w większości przypadków negatywnie na jakość i wydajność wykonywanej pracy. Według słusznej opinii CZSBM "Ze względu na znaczną uciążliwość czynności wykonywanych przez dozorcę, funkcje dozorców powinny być powierzane osobom w pełni sprawnym fizycznie. Dla należytego pełnienia funkcji łącznika między administracją a mieszkańcami niezbędne jest by dozorca reprezentował odpowiedni poziom ogólny oraz posiadał umiejętność współżycia z ludźmi. Powierzanie dozorczy niektórych czynności konserwacyjnych jest dopuszczalne jedynie w przypadkach, gdy dozorca posiada odpowiednie kwalifikacje oraz spełnia wymagania zdrowotne"<sup>15</sup>. Tymczasem personel zatrudniony przy realizacji prac sanitarno-porządkowych w łódzkich spółdzielniach mieszkaniowych charakteryzuje się:

- niskim poziomem wykształcenia; zwłaszcza gospodarze domów stanowią grupę pracowników o szczególnie niskich kwalifikacjach; znaczny procent dozorców nie ma nawet pełnego podstawowego wykształcenia; udział pracowników najniżej kwalifikowanych wynosi ponad 1/5 ogólnej liczby gospodarzy domów, osiągając jednak

<sup>14</sup> Są to dane wg stanu na dzień 31.12.1977 r. Ponieważ celem niniejszej publikacji nie jest dokładna analiza zatrudnienia lecz ukazanie podstawowych trudności w zakresie spółdzielczej gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zatem zamieszczone w artykule dane liczbowe odnoszące się do lat 1977-1979 można uznać, w świetle statycznego w większości przypadków charakteru omawianych zjawisk, jako adekwatne również dla chwili obecnej.

<sup>15</sup> J a j s z c z y k, Gospodarka mieszkaniowa..., s. 89.

w takich spółdzielniach jak Osiedle Młodych czy Łódzka Spółdzielnia Mieszkaniowa blisko 30%; charakterystyczne, iż nie tylko pracownicy najstarsi, ale również znaczny procent pracowników w sile wieku nie ma pełnego wykształcenia podstawowego;

- wysokim poziomem sfeminizowania wynoszącym w grupie dozorców domowych 55%; jeżeli pamiętać, że charakter pracy gospodarza domu wymaga często znacznego wysiłku fizycznego, do którego kobieta niejednokrotnie nie jest zdolna, oraz że dozorca powinien dokonywać drobnych napraw i czynności zapewniających sprawne funkcjonowanie wszystkich elementów wykończenia i wyposażenia technicznego budynku, tak wysoki udział kobiet w omawianej grupie zatrudnienia trzeba ocenić negatywnie.

Negatywne oddziaływanie omówionych czynników jest jeszcze dodatkowo pogłębione, zwłaszcza w grupie gospodarzy domów, przez brak pozytywnych motywacji do podjęcia pracy. Jedynym motywem jest bowiem niejednokrotnie obietnica uzyskania mieszkania służbowego.

Również trzeci, obok edukacyjnego i motywacyjnego, element uzbrojenia pracy, jakim jest uzbrojenie techniczne, w przypadku prac sanitarno-porządkowych w badanych spółdzielniach pozostawia wiele do życzenia. Obecnie prace sanitarno-porządkowe są wykonywane głównie przy użyciu sprzętu tradycyjnego. Wyposażenie w materiały oraz w sprzęt tradycyjny, zarówno co do ilości jak i jakości, nie pozostawia wiele do życzenia, aczkolwiek podkreśla się konieczność częstszej niż dotychczas modernizacji tej grupy sprzętu. Niedostateczny jest natomiast w stosunku do ilości koniecznych do wykonania prac stopień zaspokojenia potrzeb w zakresie sprzętu mechanicznego. Obecnie, w użytkowaniu można spotkać jedynie następujące typy sprzętu mechanicznego: zamiatarkę ręczną ZR-1, zamiatarkę chodnikową ZCh-1, kosiarkę trawnikową KT121 oraz zamiatarki uliczne ZUS-12 i ZUM-1. Zdecydowanie niedostateczne jest również, w stosunku do potrzeb, zaopatrzenie w lekki sprzęt transportowy.

Bardziej powszechne wykorzystanie sprzętu mechanicznego w pracach sanitarno-porządkowych jest utrudnione nie tylko poprzez braki w ilości sprzętu, lecz także poprzez:

- nieodpowiednie zaprojektowanie rozwiązań w zakresie zie-



leni osiedlowej, które nie uwzględniają szerokości roboczej kosiarek oraz ich zwrotności,

- wystające ponad powierzchnię chodników krawężniki, co utrudnia transport kosiarek i powoduje niebezpieczeństwo uszkodzenia ich części tnących,

- brak części zamiennych, baz naprawczych i pomieszczeń do przechowywania i konserwacji sprzętu.

Trudności w należyтым utrzymaniu stanu czystości w spółdzielczych zasobach mieszkaniowych wywołane niską jakością zatrudnionego personelu oraz brakami w zakresie technicznego, edukacyjnego i motywacyjnego uzbrojenia pracy zwiększają się na skutek oddziaływania wadliwych rozwiązań w zakresie organizacji i wynagradzania pracy. Wśród podstawowych mankamentów w tym zakresie wymienić należy: niedoskonałości w założeniach obowiązującego systemu wynagrodzeń i wynikające z tego niedostatecznie silne bodźcowe oddziaływanie płac, powierzanie dozorcóm do obsługi nadmiernie dużych rejonów oraz niedostatecznie efektywną kontrolę nad ich pracą.

Mankamenty w założeniach i oddziaływaniu bodźcowym systemu płac zostaną omówione w odniesieniu do dozorców domowych stanowiących najliczniejszą grupę personelu odpowiedzialnego za utrzymanie czystości i zieleni.

Wynagrodzenie gospodarzy domów składa się w chwili obecnej z płacy zasadniczej oraz określonych przepisami dodatków i premii. Wysokość zasadniczej części płac jest uzależniona od wielkości całkowitej obsługiwanej powierzchni eksploatacyjnej - zewnętrznej (tzn. powierzchni jezdni, chodników itd.) oraz wewnętrznej (tzn. powierzchni klatek schodowych, lamperii, okien itd.), z wyłączeniem terenów zielonych. Wysokość miesięcznych stawek płacy zasadniczej w zależności od rozmiarów obsługiwanej powierzchni eksploatacyjnej jest określona ściśle wyłącznie w przedziale od 3000 do 7000 m<sup>2</sup> powierzchni eksploatacyjnej. W przypadku obsługiwanía przez dozorcę powierzchni eksploatacyjnej mniejszej niż 3000 m<sup>2</sup> wysokość miesięcznej płacy zasadniczej ustala się proporcjonalnie do wielkości faktycznie obsługiwanej powierzchni. Natomiast w przypadku, gdy obsługiwana powierzchnia przekracza 7000 m<sup>2</sup>, brak jest zasad określających progresję miesięcznej stawki płacy zasadniczej. Zważywszy, iż wielu gospodarzy domów obsługuje rejony liczące ponad 7000 m<sup>2</sup>,

o czym jest mowa w dalszej części artykułu, brak wyraźnych zasad określających progresję dla przedziału ponad 7000 m<sup>2</sup> należy uznać za pierwszy istotny mankament systemu wynagrodzeń.

Drugim istotnym mankamentem jest nieprawidłowy udział stałej i ruchomej części płac. Struktura ta, w świetle obowiązujących przepisów płacowych, zakłada udział stałej części płac w płacy całkowitej na poziomie od 47% do 54%. Jest to udział zbyt niski, który musi rodzić tendencje do stabilizacji ruchomej części płacy i przekształcania jej w rodzaj stałego dodatku do płacy zasadniczej. Tymczasem stabilizacja ruchomej części płacy jest zjawiskiem wysoce niekorzystnym, jako że odbiera jej charakter bodźcowy<sup>16</sup>.

Tak więc, chociaż w gospodarce socjalistycznej" głównymi bodźcami materialnego zainteresowania są płace i premie<sup>17</sup>, to jednak w omawianej grupie zatrudnionych system płac funkcje bodźcowe spełnia nieefektywnie. Potwierdzeniem tej tezy są wyniki ekonometrycznej analizy bodźcowej funkcji płac gospodarzy domów zatrudnionych w pięciu łódzkich spółdzielniach mieszkaniowych. Zbadano zależność pomiędzy grupą pięciu zmiennych (wiek, płeć, wykształcenie, staż i wielkość obsługiwanej powierzchni) oraz wysokością płacy. Ogólna postać modelu, który opisuje zależność płacy gospodarzy domów od czynników, które ją wyznaczają jest następująca:

$$Y = f(x_1 x_2 x_3 x_4 x_5) + \xi,$$

gdzie:  $x_1$  - wiek pracownika,

$x_2$  - płeć,

$x_3$  - wykształcenie,

$x_4$  - staż pracy,

$x_5$  - wielkość obsługiwanej powierzchni eksploatacyjnej,

$\xi$  - składnik losowy, w którym zawiera się wpływ wszystkich czynników przypadkowych, określających wysokość płacy, nie przyjętych do modelu.

<sup>16</sup> Ekonomia polityczna socjalizmu, red. M. Nasiałowski, Warszawa 1972, s. 413-422.

<sup>17</sup> Mała encyklopedia ekonomiczna..., s. 86.

Model opisujący zależność wysokości płac od czynników, które ją określają składa się z trzech następujących równań:

$$Y = \underline{1790} + 243x_3 + \underline{5,8x_4} + \underline{0,06x_5} + \varepsilon,$$

$$Y = \underline{2400} + 9x_1 + 1,8x_4 + \underline{0,067x_5} + \varepsilon,$$

$$Y = \underline{2393} + \underline{379x_2} + \underline{3,5x_4} + \underline{0,064x_5} + \varepsilon.$$

Poszczególne równania modelu opisują badaną zależność odpowiednio w odniesieniu do kobiet, mężczyzn oraz całej badanej grupy personelu. W równaniach podkreślono te parametry strukturalne, których poziom istotności wskazuje na silne oddziaływanie na zmienną endogeniczną. Ogólna interpretacja uzyskanych wyników pozwala zauważyć, iż wysokość płac gospodarzy domów jest w bardzo znacznym stopniu uzależniona od wpływu czynników przypadkowych. W grupie kobiet istotniejszy wpływ na poziom uzyskiwanych zarobków miał staż pracy oraz wielkość obsługiwanej powierzchni. Nie stwierdzono natomiast wpływu na wysokość płacy wieku i wykształcenia. W grupie mężczyzn istotność parametrów okazała się jeszcze niższa. Jedyną zmienną, wykazującą ograniczony związek z wysokością płac była wielkość obsługiwanych zasobów. W całej badanej zbiorowości zmiennymi mającymi istotny wpływ na poziom wynagrodzeń okazały się: płeć, staż pracy oraz wielkość obsługiwanej powierzchni.

Tak więc kolejnym wnioskiem, jaki należy postawić oceniając system wynagrodzeń gospodarzy domów jest stwierdzenie pełnej niezależności uzyskiwanych płac od posiadanego przez pracownika wykształcenia. W grupie mężczyzn podobną niezależność zaobserwowano także w odniesieniu do stażu pracy, co również jest zjawiskiem wysoce negatywnym, zwłaszcza przy całkowitym braku zależności wysokości wynagrodzeń od poziomu wykształcenia.

Zbyt niski często poziom czystości wielu osiedli spółdzielczych wynika z faktu, iż gospodarzom domów powierza się do obsługi niedopuszczalnie duże rejony, których w sposób należyty jeden człowiek obsłużyć nie jest w stanie. Według słusznej opinii CZSBM dozorca domowy "... by móc prawidłowo wykonywać swoje obowiązki może mieć pod swoją opieką 1-3 budyn-

ki o łącznej powierzchni użytkowej około 3 tys. m<sup>2</sup> i stosunkowo niewielkiej powierzchni chodników, jezdni i terenów zielonych<sup>18</sup>. W łódzkich spółdzielczych osiedlach mieszkaniowych liczba budynków mieszkalnych przypadających na jednego gospodarza domu mieści się co prawda w wyżej określonym przedziale, jednak ponieważ są to z reguły budynki duże, zatem liczba m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej przypadająca na jednego dozorcę wynosi od 4200 m<sup>2</sup> p.u. do 8100 m<sup>2</sup> p.u. Średnio biorąc jest to dwukrotnie więcej niż przewidują założenia CZSBM.

Do podobnych wniosków można dojść również porównując rozmiary rejonów, w zasobach spółdzielczych wyrażone ilością m<sup>2</sup> powierzchni eksploatacyjnej, powierzanych do obsługi łódzkim dozorcóm z wynikami pomiarów pracochłonności oraz przeprowadzonymi na tej podstawie obliczeniami granicznej wielkości rejonu jednego dozorcę. Z dokonanych obliczeń wynika, iż rejon jednego dozorcę powinien wynosić około 6500 m<sup>2</sup> powierzchni eksploatacyjnej, pod warunkiem wprowadzenia modyfikacji w regulaminie pracy, oraz około 2100 m<sup>2</sup> powierzchni eksploatacyjnej w przypadku utrzymywania regulaminu aktualnie obowiązującego<sup>19</sup>. W chwili obecnej średnia powierzchnia rejonu wynosi około 6000 m<sup>2</sup> powierzchni eksploatacyjnej. Ponieważ modyfikacji w regulaminie pracy dozorców nie wprowadzono, zatem powierzchnię tę należy odnieść do uzyskanego dla porównywalnych warunków wyniku teoretycznego 2100 m<sup>2</sup> powierzchni eksploatacyjnej. Porównanie to prowadzi do wniosku, że faktyczna wielkość rejonu jednego gospodarza domu jest blisko trzykrotnie wyższa od pożądanej.

Trudności w funkcjonowaniu spółdzielczego zakładu remontowo-budowlanego na przykładzie RSM "Lokator". Zadanie utrzymania zasobów w należytych stanie technicznym spełnia w RSM "Loka-

<sup>18</sup> J a j s z c z y k, Gospodarka mieszkaniowa..., s. 90.

<sup>19</sup> Postulat modyfikacji zasad aktualnie obowiązującego regulaminu pracy gospodarzy domów wydaje się w pełni uzasadniony. Obecny regulamin zawiera bowiem tak wygórowane żądania jak na przykład nakaz mycia okien na klatkach schodowych dwanaście razy w ciągu roku. O żądaniach tego typu z góry wiadomo, że nie będą respektowane. Tymczasem zamieszczanie wśród wymogów regulaminu postanowień nierealnych wywołać może lekceważący stosunek również do pozostałych jego punktów.

tor" służba remontowa zorganizowana, zgodnie z wytycznymi CZSBM, w formie:

- zakładu remontowo-budowlanego pracującego na rzecz całej spółdzielni,
- zespołów budowlano-remontowych zorganizowanych przy wszystkich administracjach spółdzielni.

Zakład remontowo-budowlany podlega zastępcy dyrektora spółdzielni do spraw inwestycji. Zespoły remontowo-budowlane są podporządkowane kierownikom poszczególnych osiedli. Profil działalności zakładu budowlano-remontowego oraz zespołów budowlano-remontowych jest zbliżony, różny jest natomiast terytorialny zasięg ich pracy i możliwości wykonawcze. Działalność obu tych jednostek w ramach spółdzielni jest jednak ze sobą ściśle skorelowana. Do podstawowych zadań zakładu remontowo-budowlanego należy:

- zaspokajanie potrzeb remontowo-budowlanych spółdzielni,
- wykonywanie określonych robót inwestycyjnych,
- wykonywanie usług remontowo-budowlanych na rzecz mieszkańców,
- realizacja produkcji pomocniczej.

Szczegółowe dane ukazujące wartość i strukturę produkcji podstawowej zakładu zestawiono w tab. 1.

T a b e l a 1

Wartość, struktura i dynamika produkcji podstawowej zakładu budowlano-remontowego spółdzielni "Lokator" w latach 1974-1978

Rok	Produkcja podstawowa				
	ogółem	remonty i konserwacje	inwestycje	usługi dla mieszkańców	pozostałe roboty
1	2	3	4	5	6
A. Ceny 1971 (tys. zł)					
1974	27 511	13 950	7 950	1 647	3 964
1975	31 803	17 844	4 869	1 930	7 160
1976	35 002	21 935	5 817	1 419	5 831
Ceny 1976 (tys. zł)					
1976	45 434	28 446	7 469	1 419	8 100
1977	49 159	30 759	7 916	2 529	7 955

Tabela 1 (cd.)

1	2	3	4	5	6
1978	54 035	31 257	13 131	2 956	6 691
B. Wskaźniki struktury (%)					
1974	100,0	50,71	28,90	5,99	14,40
1975	100,0	56,11	15,31	6,07	22,51
1976	100,0	62,67	16,62	4,05	16,66
1976	100,0	62,61	16,44	3,12	17,83
1977	100,0	62,57	16,10	5,14	16,19
1978	100,0	57,84	24,30	5,48	12,38
C. Wskaźniki dynamiki					
1974	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
1975	115,60	127,91	61,24	117,18	180,62
1976	127,23	157,24	73,17	86,16	147,10
1976	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
1977	108,20	108,13	105,98	178,22	98,21
1978	118,93	109,88	175,81	208,31	82,60

Źródło: H. Radkiewicz, Podstawowe problemy efektywności działania zaplecza remontowego w spółdzielczości budownictwa mieszkaniowego, Łódź 1979 (maszynopis znajduje się w Zakładzie Ekonomiki Budownictwa i Inwestycji Instytutu Ekonomiki Produkcji).

Z przedstawionych danych wynika, iż tempo wzrostu wartości remontów i konserwacji jest niższe od tempa wzrostu wartości robót inwestycyjnych i usług dla mieszkańców. Z kolei dane obrazujące udział poszczególnych rodzajów robót w produkcji podstawowej ogółem wskazują, iż udział remontów i konserwacji spada, a cały wzrost produkcji podstawowej odbywa się poprzez wzrost wartości robót inwestycyjnych i usług dla mieszkańców. Następuje przy tym jednoczesny spadek udziału robót dla obcych zleceniodawców.

Z omówionych danych wynika, iż obecnie prace remontowe dominują nad innymi zadaniami zakładu. Jednakże udział robót remontowych w całkowitej produkcji podstawowej maleje. Tendencja ta jest zgodna z zamierzeniami zarządu spółdzielni, które

sprowadzają się do wyprofilowania działalności zakładu na prace o charakterze inwestycyjnym i usługowym, a w zakresie remontów - wyłącznie do remontów gruntownych i modernizacji. Remonty bieżące i konserwacje byłyby wykonywane przez zespoły remontowo-budowlane działające przy administracjach poszczególnych osiedli.

W celu pełnego ukazania czynników kształtujących wielkość produkcji zakładu budowlano-remontowego należy zbadać:

- stan i strukturę zatrudnienia,
- wielkość i strukturę środków trwałych,
- rozmiary zużycia materiałów budowlanych.

Stan i struktura zatrudnienia. Na wyniki uzyskiwane w gospodarce remontowej RSM "Lokator", podobnie jak w przypadku każdej zorganizowanej działalności ludzkiej, najistotniejszy wpływ wywierają zaangażowani w tej pracy ludzie. Stan zatrudnienia jest czynnikiem wyrażającym zdolność produkcyjną, natomiast struktura zatrudnienia, a przede wszystkim kwalifikacje zatrudnionych i ich stosunek do wykonywanej pracy decydują w znacznej mierze o efektywności podejmowanych działań.

Stan i strukturę zatrudnienia w badanym zakładzie przedstawia tab. 2.

T a b e l a 2

Struktura zatrudnienia w zakładzie budowlano-remontowym spółdzielni "Lokator" w latach 1974-1978 (%)

Zatrudnienie	1974	1975	1976	1977	1978
Pracownicy:					
produkcji podstawowej	49,3	50,2	52,0	55,1	51,9
produkcji pomocniczej	7,9	7,2	7,8	7,8	9,0
usług produkcyjnych	13,4	13,9	11,1	7,5	8,1
obsługi	5,5	5,2	5,9	6,7	6,9
inżynieryjno-techniczni	13,1	14,5	14,4	14,8	13,6
administracyjno-biurowi	10,8	9,0	8,8	8,1	10,5

Ź r ó d ł o: Jak do tab. 1.

W latach 1974-1978 zatrudnienie ogółem w zakładzie budowlano-remontowym powoli, aczkolwiek systematycznie wzrastało. Średnie roczne tempo wzrostu wynosiło około 1% z tym, że w 1978 r. nastąpił wyraźny, bo o 17,6% wzrost ogółu zatrudnionych. W dużej mierze był on wywołany przyjęciem przez zakład nowych zadań w zakresie realizacji budownictwa jednorodzinnego.

Z danych zawartych w tab. 2 wynika, że najliczniejszą grupę wśród zatrudnionych stanowią pracownicy produkcyjni, których udział w całkowitym zatrudnieniu w latach 1974-1977 wahał się w granicach od 68 do 71%. W 1978 r. zanotowano znaczny spadek udziału pracowników produkcyjnych w zatrudnieniu ogółem. Bliższa analiza tej kategorii zatrudnionych wykazuje, iż spadek ten wiązał się ze spadkiem udziału zatrudnionych w produkcji podstawowej przy jednoczesnym wzroście zatrudnienia w grupie robotników produkcji pomocniczej i usług produkcyjnych.

Dane dotyczące lat 1974-1977 wykazują, iż zatrudnienie robotników produkcji pomocniczej utrzymywało się niemal na niezmienionym poziomie, mimo wzrostu wielkości produkcji w zakładzie. Wzrost ich liczby w 1978 r. jest wynikiem trudności w zaopatrzeniu w niezbędne materiały budowlane, których produkcję zakład musiał rozwinąć we własnym zakresie.

Korzystnym zjawiskiem jest malejący udział pracowników umysłowych w całkowitym zatrudnieniu. Odstępstwo od tej tendencji, jakie wystąpiło w 1978 r. tłumaczy się tym, iż zmniejszona w latach 1974-1977 liczba pracowników administracyjno-biurowych przy dużym wzroście zadań produkcyjnych zakładu okazała się już na tyle niewystarczająca, że czynnik ten stał się istotnym hamulcem ogólnego rozwoju zakładu.

Ważne ze społecznego punktu widzenia prace budowlano-remontowe wymagają od pracowników odpowiedniego przygotowania zawodowego, możliwego do uzyskania tylko poprzez wykształcenie i staż pracy, oraz poczucie odpowiedzialności za wykonywaną pracę. Sytuacja w tym zakresie w badanym zakładzie jest wysoce niezadowolająca. Poziom kwalifikacji załogi przedstawiają dane zawarte w tab. 3.

Najliczniejszą grupę wśród zatrudnionych w zakładzie w latach 1974-1978 stanowili pracownicy o wykształceniu podstawowym i niepełnym podstawowym, a więc bez żadnego przygotowania



zawodowego. Najniższy udział w zatrudnieniu ogółem stanowią pracownicy z wykształceniem wyższym. Ich liczba wskazuje, iż nawet nie wszystkie stanowiska dyrektorskie w zakładzie są obsadzone przez pracowników z wykształceniem wyższym.

T a b e l a 3

Poziom kwalifikacji pracowników zakładu budowlano-remontowego spółdzielni "Lokator" (%)

Poziom wykształcenia pracowników	1974	1975	1976	1977	1978
Wyższe	0,8	1,1	1,5	0,8	0,9
Średnie zawodowe	16,5	17,1	17,6	14,6	20,8
Średnie ogólne	4,5	3,0	4,6	4,7	5,3
Zasadnicze zawodowe	18,9	19,4	16,5	20,5	18,2
Niepełne podstawowe	59,3	59,4	59,8	59,4	54,8

Ź r ó d ł o: Jak do tab. 1.

Oceniając sytuację w zakresie przygotowania zawodowego pracowników należy stwierdzić, iż w zasadzie ponad 64% ogółu zatrudnionych, to jest pracownicy z wykształceniem niepełnym podstawowym, podstawowym ukończonym i średnim ogólnym w latach 1974-1978 nie posiadała żadnego przygotowania do pracy w budownictwie. Zostali oni przyuczeni do wykonywania zawodu. Oznaki poprawy sytuacji obserwuje się w 1978 r., trudno jednak ocenić, czy będą one miały charakter trwały.

Faktem jest, iż znaczna część pracowników trafia do zakładu budowlano-remontowego przypadkowo, a nie w wyniku świadomego wyboru. Wielu spośród nich traktuje swoje miejsce pracy i niekiedy również zawód - przejściowo. O świadomej polityce kadrowej jak również o doborze kadr nie może być w tej sytuacji mowy. Również zachęty pracowników do uzupełniania wykształcenia nie przynoszą pozytywnych rezultatów. Znaczne niedobory zatrudnienia w budownictwie powodują, iż stosowanie presji administracyjnych w tym względzie nie odnosi pożądanych skutków.

Osobnym, bardzo złożonym problemem, który ma niewątpliwie ścisły związek również z kwalifikacjami zatrudnionych oraz

znajduje odzwierciedlenie w wydajności i jakości wykonywanej pracy, jest fluktuacja kadr (tab. 4).

T a b e l a 4

Współczynniki płynności kadr w zakładzie budowlano-remontowym spółdzielni "Lokator"

Współczynniki	1974	1975	1976	1977	1978
Zatrudnienie ogółem ( $Z_p$ )	231,8	251,5	251,7	256,2	301,5
Pracownicy zwolnieni na własną prośbę (W)	30	41	18	27	32
Pracownicy, którzy samowolnie opuścili pracę (S)	36	36	35	35	66
Współczynnik płynności $p = \frac{W + S}{Z_p}$	28,5	30,6	21,1	24,2	32,5

Ź r ó d ł o: Jak do tab. 1.

Z danych przedstawionych w tabeli wynika, iż w ciągu każdego roku zwalnia się z pracy znaczna część zatrudnionych. W 1978 r. co trzecie miejsce pracy w zakładzie było obsadzone przez nowego pracownika.

Jak wynika z tej analizy, w chwili obecnej podstawowe kwestie wiążące się z zatrudnieniem w zakładzie remontowo-budowlanym stanowią istotną barierę tak dla rozwoju zakładu jak i dla poprawy efektywności gospodarowania w zakładzie.

Wielkość i struktura środków trwałych. Sprawna realizacja zadań produkcyjnych przez zakład wymaga odpowiedniego wyposażenia technicznego poszczególnych stanowisk pracy oraz niezbędnych środków produkcji. Informację o wielkości i strukturze majątku trwałego zakładu w latach 1974-1978 zawiera tab. 5.

Z danych zawartych w tej tabeli wynika, iż wartość majątku trwałego zakładu na przestrzeni porównywalnego (pod względem sposobu zaliczania środków materialnych do grupy majątku trwałego) okresu lat 1976-1978 wzrastała rocznie średnio o przeszło 50%. Rosnące nakłady były przeznaczane głównie na produkcyjne środki trwałe. Nakłady na maszyny i urządzenia wzrosły w badanym okresie o 75,6%, natomiast nakłady na środki transportu aż o 181,7%. Z tabeli wynika ponadto, że jakkolwiek

T a b e l a 5

Struktura rodzajowa środków trwałych w zakładzie budowlano-remontowym spółdzielni "Lokator" w latach 1974-1978

Środki trwałe	1974	1975	1976	1977	1978
	A. W tys. zł				
Budynki i budowle	brak danych				
Maszyny i urządzenia	1 506	1 614	627	767	1 101
Środki transportowe	3 530	4 434	1 136	1 936	3 201
Narzędzia i wyposażenie	188	188	35	35	35
Ogółem:	5 044	6 236	1 798	2 738	4 337
	B. Wskaźniki struktury				
Budynki i budowle	brak danych				
Maszyny i urządzenia	29,9	25,9	34,9	28,0	25,4
Środki transportowe	66,4	71,1	63,2	70,7	73,8
Narzędzia i wyposażenie	3,7	3,0	1,9	1,3	0,8
Ogółem:	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Ź r ó d ł o: Jak do tab. 1.

następuje wzrost nakładów na maszyny i urządzenia to jednak ich udział w całkowitym majątku trwałym zmniejsza się. Jest to fakt niepokojący. Oznacza bowiem, że mogą być niezaspokojone potrzeby w zakresie wyposażenia w sprzęt poszczególnych stanowisk pracy. W zakładzie budowlano-remontowym występują już w chwili obecnej bardzo odczuwalne braki w zakresie takich maszyn i urządzeń jak betoniarki samojezdne, szlifierki i żurawie. Posiadane maszyny i urządzenia techniczne są niejednokrotnie w znacznym stopniu zużyte.

Podobnie niepokojącą sytuację można odczytać z faktu braku dynamiki w pozycji "narzędzia, przyrządy i wyposażenie".

Istotnym powodem opisanych zjawisk są dotkliwe braki na rynku podstawowych maszyn i urządzeń. W tej sytuacji zamówienia zakładu na maszyny i środki transportowe od wielu lat są realizowane w znikomym procencie.

Materiałochłonność produkcji. Na efektywność działania zakładu remontowo-budowlanego istotny wpływ ma materiałochłonność produkcji. Oszczędne gospodarowanie materiałami budowlany-

mi może znacznie obniżyć koszty produkcji. Istotne zmniejszenie materiałochłonności produkcji budowlanej można osiągnąć poprzez:

- stosowanie norm zużycia materiałów,
- właściwe rozwiązania przyjęte w dokumentacji projektowo-kosztorysowej,
- przestrzeganie harmonogramów rzeczowych robót.

Materiałochłonność poszczególnych rodzajów produkcji zakładu jest przedstawiona w tab. 6.

T a b e l a 6

Materiałochłonność produkcji zakładu budowlano-remontowego spółdzielni "Lokator"

Materiałochłonność produkcji	1976	1977	1978	1977 (1976=100,0)	1978 (1976=100,0)
Wartość produkcji ogółem (tys. zł)	53 634	56 646	67 158	105,6	125,2
podstawowej	45 434	49 159	54 035	108,2	118,9
pomocniczej	2 500	1 778	3 950	71,1	158,0
usług produkcyjnych	5 700	5 709	9 173	100,1	160,8
Zużycie materiałów ogółem (tys. zł)	12 829	17 244	23 582	134,4	183,8
w prod. podstawowej	10 545	15 005	19 670	142,3	186,5
w prod. pomocniczej	1 256	958	2 038	176,2	162,3
w usługach produkcyjnych	1 028	1 281	1 874	124,6	182,3
Materiałochłonność produkcji (%)	23,9	30,4	35,1	127,2	146,9
podstawowej	23,2	30,5	36,4	131,5	156,9
pomocniczej	50,2	53,9	51,6	107,4	102,8
usług produkcyjnych	18,0	22,4	20,4	124,4	113,3

Ź r ó d ł o: Jak do tab. 1.

Z danych zawartych w tabeli wynika, iż materiałochłonność produkcji zakładu szybko wzrasta. Jakkolwiek przyczyny zaobserwowanego wzrostu materiałochłonności są wielorakie, a mianowicie charakter wykonywanych robót, wzrost cen materiałów, niedoskonała organizacja procesu produkcji oraz niski poziom kwalifikacji zatrudnionych, to istotną przyczyną w przypadku za-

kładu budowlano-remontowego jest również brak limitów materiałowych na roboty remontowe. Brak limitów uniemożliwia prowadzenie racjonalnej gospodarki materiałowej.

Wyniki gospodarcze zakładu za lata 1977-1978 przedstawiają się następująco:

1) przyrost produkcji:	1977 r.	+5,6%
	1978 r.	+25,3%
2) przyrost zatrudnienia:	1977 r.	+2,2%
	1978 r.	+18,5%
3) wzrost technicznego uzbrojenia pracy:	1977 r.	+50,5%
	1978 r.	+106,6%
4) wzrost materiałochłonności produkcji:	1977 r.	+34,2%
	1978 r.	+83,4%
5) wzrost wydajności pracy:	1977 r.	+3,4%
	1978 r.	+5,6%

Wzrost wydajności pracy był zatem niższy od wzrostu zatrudnienia. Niewątpliwie wiąże się to z faktem niedostatecznego przygotowania zawodowego zatrudnionych w zakładzie oraz znaczną płynnością zatrudnienia.

Z analizy przytoczonych danych wynika, że zwiększenie produkcji zakładu w latach 1977-1978 było wynikiem wzrostu zatrudnienia i wzrostu technicznego uzbrojenia pracy, natomiast wydajność zatrudnionych przyczyniła się do obserwowanego wzrostu produkcji w stopniu niedostatecznym. Poza tym nie można pominąć faktu, iż na wzrost produkcji miał również wpływ wzrost zużycia materiałów i podniesienie poziomu ich cen. W tych warunkach rysują się przed zakładem poważne zadania w zakresie podniesienia efektywności gospodarowania, co będzie wiązać się z koniecznością: ustabilizowania załogi, ustalenia kryteriów doboru nowych pracowników, podnoszenia kwalifikacji załogi, uzupełnienia brakujących środków do pracy, oszczędnej gospodarki materiałowej i poprawy organizacji pracy.

#### 4. Zakończenie

Zebrane w niniejszym artykule uwagi i spostrzeżenia wskazują na fakt, iż spółdzielcza gospodarka zasobami mieszkaniowymi posiada niezwykle istotne znaczenie w określaniu warunków

życia coraz liczniejszych mieszkańców spółdzielczych osiedli mieszkaniowych. Tymczasem sprawny przebieg gospodarki jest utrudniony w chwili obecnej na skutek oddziaływania szeregu trudności. Trudności te podzielić na obiektywne, niezależne od spółdzielczości mieszkaniowej oraz subiektywne, czyli te, które spółdzielczość mieszkaniowa jest w stanie rozwiązać we własnym zakresie.

Do pierwszej grupy należy zaliczyć przede wszystkim określoną sytuację na rynku pracy, która powoduje, iż brak jest chętnych do podjęcia pracy na przykład w charakterze dozorca domowego czy też pracownika spółdzielczego zakładu budowlano-remontowego. Jednak wydaje się, że nawet i w tym zakresie spółdzielczość mieszkaniowa winna poczynić określone wysiłki mające na celu podniesienie atrakcyjności zatrudnienia w sferze gospodarki zasobami mieszkaniowymi na przykład przez działanie na rzecz podniesienia społecznego prestiżu gospodarza domu. Zwłaszcza, że ostra zima 1978/1979 wykazała dobitnie, jak wielka i niesłusznie niedoceniana jest rola tego zawodu.

Zwalczenie subiektywnych nieprawidłowości w gospodarce zasobami pozostaje już bez reszty w zakresie możliwości spółdzielczości mieszkaniowej. Przeprowadzona, po rozeznaniu sytuacji panującej na terenie łódzkiej wojewódzkiej spółdzielni mieszkaniowej, analiza wskazała na konieczność podjęcia między innymi takich działań jak: regulacja systemu wynagrodzeń gospodarzy domów, poprawa technicznego wyposażenia ich pracy, dostosowanie wielkości rejonów obsługi do faktycznych możliwości pojedynczego pracownika, opracowanie limitów materiałowych dla potrzeb spółdzielczego budownictwa remontowego oraz udoskonalenie organizacji pracy w osiedlowych i międzyosiedlowych zakładach remontowo-budowlanych.

Szczegółową klasyfikację omawianych w niniejszym artykule trudności gospodarki zasobami mieszkaniowymi podano w tab. 7.

Zastosowany w tabeli sposób prezentacji i klasyfikacji nie jest doskonały, gdyż nie pozwala na dokonanie oceny siły oddziaływania poszczególnych czynników, ale daje przybliżony obraz tego, w jakim stopniu w chwili obecnej spółdzielczość mieszkaniowa może we własnym zakresie dążyć do przezwyciężenia omówionych trudności. Jak wynika z przytoczonego zestawienia

T a b e l a 7

## Klasyfikacja trudności gospodarki zasobami mieszkaniowymi

Trudności	obiek- tywne	subiek- tywne	miesz- ne
W zakresie prac sanitarno-porządkowych			
niski poziom kwalifikacji personelu		+	
nadmierne sfeminizowanie personelu	+		
brak uzbrojenia motywacyjnego			+
niedostateczne techniczne uzbrojenie pracy			+
niedostosowanie projektów osiedli do parametrów sprzętu		+	
mankamenty w systemie wynagrodzeń		+	
nadmierne rozmiary rejonów dozorców		+	
W zakresie pracy zakładu budowlano- -remontowego			
niedostateczny poziom kwalifikacji pracowników fizycznych i umysłowych			+
braki w "uzbrojeniu motywacyjnym" pracy		+	
wysoka fluktuacja załogi			+
znaczna absencja związana z zatrudnie- niem chłopo-robotników		+	
zbyt niski udział maszyn, urządzeń i narzędzi w majątku trwałym			+
rosnąca materiałochłonność produkcji spowodowana brakiem limitów materia- łowych		+	
niedoskonała organizacja pracy		+	

Ź r ó d ł o: Opracowanie własne.

liczba działań, które mogą być podjęte przez samą spółdziel-  
czość jest znaczna. Realizację wielu z nich w ostatnich latach  
rozpoczęto. Pozostałe zaś będą podejmowane sukcesywnie w naj-  
bliższym czasie. Oczekiwać wypada, iż istotną rolę w doskona-  
leniu spółdzielczej gospodarki zasobami mieszkaniowymi odegra  
działalność badawczo-wdrożeniowa oraz popularyzacyjna utworzone-  
go w 1979 r. w Łodzi Centralnego Ośrodka Studialno-Projektowego  
Gospodarki Mieszkaniowej "Inwestprojekt" CZSBM który, zgodnie ze

specjalizacją jednostek tworzonego zaplecza badawczego spółdzielczości mieszkaniowej, ma podjąć problematykę eksploatacji zasobów. Centralny Ośrodek zdążył już nawiązać bardzo bliską, roboczą współpracę z kilkoma Instytutami naszej Uczelni, jak również z Interdyscyplinarnym Zespołem Naukowo-Badawczym do spraw Spółdzielczości Mieszkaniowej UŁ.