

Andrzej Borowicz\*, Bożena Mikołajczyk\*

ZNACZENIE KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI  
DLA OCENY DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

B.U.L.

1. Wstęp

Zasadniczym kierunkiem doskonalenia gospodarki polskiej jest w chwili obecnej dążenie do poprawy efektywności gospodarowania. Szczególnego znaczenia nabiera przy tym w dekadzie lat osiemdziesiątych ta strona podstawowej zasady prakseologicznej, która nakazuje dążyć do maksymalizacji efektu uzyskiwanego z będących w danej chwili do dyspozycji nakładów. Konsekwentne poszukiwanie rezerw w zakresie efektywności kieruje uwagę analityka i badacza w pierwszym rzędzie ku problematyce kosztów. Ta podstawowa kategoria ekonomiczna pozostawała niejednokrotnie w cieniu zadań wyrażanych w sposób bardziej komunikatywny i przemawiający do wyobraźni, to znaczy za pomocą jednostek naturalnych. Sytuacje takie występowały w pierwszym rzędzie w tych dziedzinach życia społeczno-gospodarczego, gdzie dysproporcje między rozmiarami zapotrzebowania społecznego a aktualnymi możliwościami jego zaspokojenia były szczególnie duże, na przykład w budownictwie mieszkaniowym.

Problematyka kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi od pewnego czasu również pozostawała "na drugim planie". Brak istotniejszych ustaleń teoretycznych dotyczących zasad kształtowania się i roli kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi

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

obok wspomnianych powodów ogólnych został spowodowany również określonymi przesłankami specyficznymi. "Najistotniejszą z nich był fakt, że w gospodarce zasobami mieszkaniowymi rachunek ekonomiczny nie odgrywał większej roli. W zasobach miejskich i zakładowych różnica między wpływami z czynszów a kosztami gospodarki pokrywana była z dotacji państwowych. Tylko spółdzielnie mieszkaniowe, począwszy od 1957 roku, to jest po wyłączeniu ich zasobów spod publicznej gospodarki lokalami, wprowadziły zasady pełnego rozrachunku gospodarczego.

Drugą [...] były trudności z ustaleniem kryteriów ekonomicznych i użytkowych uwzględniających wymogi gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Wśród trudności tych należy wymienić brak badań naukowych i materiałów obserwacyjnych oraz niewymierność wielu elementów gospodarki<sup>1</sup>.

Inny autor w pracy opublikowanej w 1979 r. stwierdza: "Gospodarka zasobami mieszkaniowymi spółdzielni jest działalnością w niewielkim stopniu regulowaną wskaźnikami zadaniowo-planistycznymi, co stanowi pewne utrudnienie dla analizy kosztów tej działalności. Po prostu brak jest właściwego układu odniesienia, za pomocą którego można byłoby ustalić odchylenia od stanów uznawanych za prawidłowe"<sup>2</sup>.

Poczynione uwagi prowadzą do wniosku, iż problematyka kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest szczególnie złożona. Zapewne dlatego dotychczasowe próby jej podejmowania w trybie krótkookresowych badań fragmentarycznych, poza bardzo interesującymi nieraz efektami o charakterze przyczynkowym, nie zaowocowały ustaleniami, które mogłyby stanowić podstawę do szerszych uogólnień<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> T. L e w a n d o w s k i, Gospodarka domami spółdzielczymi. Podstawowe problemy organizacji i ekonomiki, Warszawa 1970, s. 96.

<sup>2</sup> Z. Z a k r z e w s k i, Rachunek kosztów w jednostkach organizacyjnych spółdzielczości mieszkaniowej, Warszawa 1979.

<sup>3</sup> Długookresowe badania kształtowania się kosztów eksploatacji, jednak wyłącznie w odniesieniu do kosztów technicznego utrzymania budynków zostały podjęte przez Zakład Ekonomiki Inwestycji i Zasobów Mieszkaniowych Instytutu Kształtowania Środowiska. Ostatnie wyniki z tych badań patrz: J. K o r n i ł o w i c z, Analiza i ocena kosztów technicznego utrzymania wielorodzinnych budynków mieszkalnych, Warszawa 1979 (maszynopis w Instytucie Kształtowania Środowiska).

Celem niniejszego artykułu jest dokonanie wstępnej analizy przydatności kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jako narzędzia oceny efektywności działania spółdzielni mieszkaniowej. Dlatego niezbędne było omówienie w pierwszej części niniejszej publikacji podstawowych kwestii dotyczących analizowanej kategorii ekonomicznej, to znaczy wiążących się z nią zagadnień typologicznych oraz czynników określających wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Zagadnienia te bowiem w bezpośredni sposób współdecydują o zakresie i praktycznych możliwościach wykorzystania kategorii kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jako miernika oceny działalności spółdzielni.

Materiały źródłowe do niniejszego opracowania zostały zaczerpnięte z literatury przedmiotu, z wcześniej zakończonych własnych prac badawczych autorów oraz z prac napisanych na prowadzonych przez autorów na Wydziale Ekonomiczno-Socjologicznym UŁ seminariach magisterskich i dyplomowych poświęconych ekonomicznej problematyce spółdzielczości mieszkaniowej. Autorzy wyrażają również podziękowanie Dyrekcji COSPGM "Inwestprojekt" w Łodzi za udostępnienie materiałów źródłowych.

## 2. Składniki kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi

Obowiązujący aktualnie w jednostkach zrzeszonych w CZSBM układ klasyfikacyjny dzieli koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w następujący sposób.

1. Koszty eksploatacji podstawowej składające się z następujących pozycji:

1) płace i narzuty na płace pracowników administracyjno-biurowych i inżynieryjno-technicznych

a) wynagrodzenia pieniężne i w naturze objęte osobowym i bezosobowym funduszem płac (łącznie z funduszem premiovym) zatrudnionych bezpośrednio w gospodarce zasobami mieszkaniowymi pracowników inżynieryjno-technicznych i administracyjno-biurowych,

b) narzut obejmujący składki z tytułu ubezpieczeń społecznych, podatek od funduszu płac (lub podatek od wynagrodzeń i składki na fundusz emerytalny), odpisy na zakładowe fundusze

nagród socjalny i mieszkaniowy oraz świadczenia socjalne tych pracowników.

2) płace i narzuty na płace pozostałych pracowników

a) wynagrodzenie wszystkich pozostałych pracowników zatrudnionych bezpośrednio w gospodarce zasobami mieszkaniowymi; do płac dozorców zalicza się również koszty utrzymania funkcyjnych lokali mieszkalnych lub ekwiwalent z tego tytułu; w pozycji tej nie wykazuje się płac konserwatorów, gdyż stanowią one koszty działalności finansowo wyodrębnionej, jaką są remonty i konserwacje,

b) narzut,

3) materiały, przedmioty nietrwałe, energia

a) wszystkie zużywane bezpośrednio przez gospodarkę zasobami mieszkaniowymi przedmioty nietrwałe bez kosztów ich zakupu; materiały przeznaczone do utrzymania czystości, materiały biurowe, materiały pomocnicze zużywane przy eksploatacji dźwigów oraz koszty opału i materiałów pomocniczych zużywanych przez własne kotłownie,

b) koszty energii elektrycznej,

c) odchylenia od cen ewidencyjnych materiałów i przedmiotów nietrwałych,

d) ustalone w rezultacie rozliczenia ogółu kosztów zakupu koszty sprowadzenia i składowania materiałów i przedmiotów nietrwałych obciążające materiały zużyte przez gospodarkę zasobami mieszkaniowymi.

4) woda i kanalizacja - koszty ponoszone bezpośrednio przez gospodarkę zasobami mieszkaniowymi według rzeczywistych opłat za te usługi i dostawy; w razie niekorzystania z miejskich sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w pozycji tej ujmuje się koszty utrzymania własnych urządzeń (zdroje podwórkowe, szamba); ujmuje się tu również koszty wody zużytej do napełniania układu instalacji ciepłowniczych,

5) wywóz śmieci - wszystkie koszty ponoszone przez gospodarkę zasobami mieszkaniowymi na wywóz śmieci oraz koszty wywozu szłaki i popiołu z kotłowni,

6) pozostałe koszty - wszelkie pozostałe koszty ponoszone bezpośrednio na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi nie wymienione w poprzednich i w następnych pozycjach, jak np.

- opłaty za wieczyste użytkowanie terenów na podstawie decyzji właściwego terenowego organu administracji państwowej o wysokości tych opłat,

- koszty czyszczenia kominów i kanałów,
- podatek od nieruchomości,
- nakłady na bhp i ubezpieczenia rzeczowe,
- koszty delegacji służbowych i przejazdów.

7) Remonty i konserwacje

a) koszty remontów i konserwacji środków trwałych nie zaliczanych do zasobów mieszkaniowych, a użytkowanych w gospodarce zasobami mieszkaniowymi,

b) odpisy amortyzacyjne środków trwałych nie zaliczanych do zasobów mieszkaniowych,

c) koszty remontów i konserwacji zasobów mieszkaniowych przyjętych w administrację zleconą,

8) odpisy na fundusze specjalne i scentralizowane

a) odpisy na fundusze specjalne spółdzielni, tj. społeczno-wychowawczy i fundusze na scentralizowane akcje gospodarcze (udział w wystawach i targach, reklama),

b) odpisy na remonty i konserwacje zasobów mieszkaniowych stanowiących własność spółdzielni, z których to odpisów jest tworzony fundusz specjalny na remonty i konserwacje,

c) wpłaty na fundusze scentralizowane spółdzielczości mieszkaniowej: fundusz szkolenia i organizacyjno-samorządowy,

9) Koszty zarządu - przypadająca na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi część kosztów pośrednich związanych z kierowaniem spółdzielnią jako całością.

2. Koszty eksploatacji pomocniczej

1) koszty centralnego ogrzewania - z kotłowni własnych i obcych,

2) koszty dostaw ciepłej wody - z kotłowni własnych i obcych,

3) koszty eksploatacji dźwigów.

### 3. Czynniki określające wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi

Duża liczba tych czynników jest związana ze znaczną złożonością omawianych kosztów. Do najważniejszych czynników mających wpływ na koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi zaliczyć należy:

#### 1. Koszt realizacji substancji mieszkaniowej.

Od wysokości kosztów realizacji zależą bezpośrednio koszty odtworzenia (amortyzacji) zasobów mieszkaniowych będących własnością spółdzielni. Dla ścisłości należy jednak zaznaczyć, że o wysokości rat spłaty kredytów inwestycyjnych (rat odpisów amortyzacyjnych) decydują ogólne warunki finansowania budownictwa spółdzielczego.

#### 2. Wysokość budynku.

Jak wykazały liczne badania w warunkach normatywnych określonych postanowieniami polskiego prawa budowlanego najbardziej ekonomiczne są budynki liczące pięć kondygnacji. Zarówno budynki niższe jak i wyższe charakteryzują się na ogół wyższymi kosztami jednorazowymi (kosztami realizacji) jak i kosztami stałymi (eksploatacji). Koszty eksploatacji budynków średniowysokich i wysokich kształtują się przy tym jeszcze mniej korzystnie niż koszty ich budowy. Porównawcze zestawienie kosztów eksploatacji w zależności od wysokości budynków zamieszczono w tab. 1.

Wzrost kosztów eksploatacji i technicznego utrzymania budynków mieszkalnych, następujący w ślad za zwiększaniem się liczby ich kondygnacji jest w wynikach tych badań całkowicie wyraźny. Przebieg tej tendencji nie wykazuje przy tym, tak jak to ma miejsce w przypadku kosztów realizacji, nagłych przyrostów o charakterze progowym. Jest harmonijny i daje się opisać za pomocą linii prostej.

Aczkolwiek koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi mają z wysokością zasobów mieszkaniowych związek bardzo wyraźny, to jednak siła tej zależności w przypadku poszczególnych elementów składowych kosztów jest różna. Niektóre pozycje kosztów nie wykazują od tego czynnika żadnej zależności<sup>4</sup>.

<sup>4</sup> Jest to bardzo istotna wskazówka metodologiczna. Po raz

Tabela 1

Zależność jednostkowych kosztów eksploatacji od wysokości budynku mieszkalnego - wyniki badań ( $\frac{zł/m^2 p.u.}{\%}$ )

Numer kolej-ny badania	Rok opublikowania	Liczba kondygnacji										
		4	5	6	8	11	12	14	16	18	24	25
1	1964	$\frac{39,7}{100}$	-	-	$\frac{48,1}{121}$	-	$\frac{64,4}{162}$	-	-	$\frac{67,9}{168}$	-	$\frac{75,6}{190}$
2	1965	-	$\frac{77}{100}$	-	-	$\frac{98}{127}$	-	-	$\frac{116}{150}$	-	$\frac{143}{186}$	-
3	1966	-	-	$\frac{50,8}{100}$	-	-	$\frac{60,1}{118}$	$\frac{63,2}{124}$	-	-	-	-
4	1967	-	$\frac{82}{100}$	-	-	$\frac{93}{112}$	-	-	-	-	-	-

Źródło: A. Borowicz, Zabudowa wysoka - tendencje i progi rozwoju, Łódź 1977 (maszynopis znajduje się w Zakładzie Ekonomiki Budownictwa i Inwestycji Instytutu Ekonomiki Produkcji UŁ)

Mechanizm powiązań tych elementów kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, które wykazują z wysokością budynku związek najsilniejszy można opisać w następujący sposób:

- płace i narzuty na płace pracowników pozostałych (poza administracyjno-biuroowymi oraz inżynieryjno-technicznymi) - istotnym elementem różnicującym te nakłady w budynkach niskich i wysokich był obowiązujący w minionych latach stosunkowo wysoki dodatek do płacy zasadniczej, przysługujący dozorcóm domowym, za czyszczenie i dezynfekcję zsypów śmieciowych oraz sprzątanie kabin windowych; obecnie obowiązujący układ zbiorowy dla pracowników spółdzielczości mieszkaniowej dodatków takich nie przewiduje;

- materiały, przedmioty nietrwałe, energia - zakres technicznego wyposażenia budynków średniowysokich i wysokich jest znacznie szerszy niż niskich, stąd budynki średniowysokie i wysokie są szczególnie energochłonne (tab. 2);

pierwsza została ona sformułowana i udokumentowana w publikacji R. J a j s z c z y k, O kosztach eksploatacji budynków niskich i wysokich nieco inaczej, "Problemy Inwestowania i Rozwoju" 1967, nr 2, s. 32.

T a b e l a 2

Szacunkowe zużycie prądu podczas eksploatacji dźwigów, hydroforów i stacji wymiennikowych w budynkach o różnej liczbie kondygnacji

Zużycie energii	5	11	16	24
Zużycie energii elektrycznej (kWh/m <sup>2</sup> p.u.)	2	8	10,5	14
Wskaźnik dynamiki (budynek 5-kondygnacyjny = 100)	100	400	525	700

Ź r ó d ł o: J. L i c h n o w s k i, Wzrost zużycia energii elektrycznej w zależności od wysokości zabudowy miejskiej, "Przeгляд Budowlany" 1965, nr 3, s. 29-30.

- opłaty za wieczyste użytkowanie terenu - jednostkowa wysokość tych opłat odniesiona do 1 m<sup>2</sup> p.u. jest zależna od intensywności wykorzystania terenu oraz wysokości stawek opłat, które z kolei są różnicowane w zależności od wielkości miasta, położenia działki budowlanej na terenie miasta oraz zakresu wyposażenia terenu w urządzenia komunalne; w tej pozycji kosztów występuje odwrotnie proporcjonalna zależność pomiędzy ich poziomem oraz wysokością zabudowy, która decyduje o intensywności wykorzystania terenu;

- koszty centralnego ogrzewania są w chwili obecnej zryczałtowane; ich nośnikiem jest 1 m<sup>2</sup> p.u., co jest bardzo daleko idącym uproszczeniem, nie uwzględnia się bowiem zależności tej grupy kosztów eksploatacji od wysokości budynku oraz od udziału otworów zewnętrznych w ogólnej powierzchni ścian zewnętrznych budynku; faktycznie - na wielkość zapotrzebowania na ciepło w budynku mieszkalnym o określonej powierzchni użytkowej wpływa jego kubatura oraz współczynnik strat ciepła (wpływ ostatniego jest ograniczony); w grupie budynków mieszkalnych stosunkowo wyraźniejsze różnice strat ciepłych występują dopiero przy wysokości 16 i 25 kondygnacji i przy istnieniu wielu otworów zewnętrznych; przy normalnej liczbie tych otworów wynoszącej 25% powierzchni ściany zewnętrznej, różnice strat ciepłych w budynkach mieszkalnych liczących do 25 kondygnacji nie są istotne, mimo uwzględnienia w górnych kondygnacjach wpływu dużej wietrzności; dla porównania zauważmy, że zmiana szerokości budynku z 10 do 14 m powoduje straty ciepła



rzędu aż 15-20% (tab. 3); rzecz jasna, koszty eksploatacji dźwigów, hydroforni, zsypów śmieciowych, przepompowni wody do centralnego ogrzewania itd., które są stosunkowo wysokie, a w ogóle nie występują w budynkach niskich, bezpośrednio różnicują wysokość kosztów eksploatacji budynków niskich i wysokich.

T a b e l a 3

Wpływ wysokości budynku oraz innych czynników na rozmiary strat cieplnych

Liczba kondygnacji	Rodzaj budynków i udział otworów zewnętrznych							
	mieszkalny		biurowy		szpitalny		szkolny	
	25%	50%	25%	50%	25%	50%	25%	50%
1	-	-	-	-	-	-	177,7	107,3
2	100,5	91,7	104,8	100,7	107,2	102,4	107,8	103,2
3	100,2	98,9	101,8	100,2	102,7	100,9	102,9	101,2
4	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
8	100,5	102,6	98,5	101,0	96,5	99,7	-	-
16	101,6	105,7	-	-	-	-	-	-
25	102,8	106,9	-	-	-	-	-	-

Ź r ó d ł o: J. S a n e c k i, W. S k o c z e k, *Ekonomika ogrzewania budynków*, Warszawa 1966, s. 19.

### 3. Długość i szerokość budynku. Charakter rzutu budynku.

Nieekonomiczne, przyjmując za kryterium koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, są budynki krótkie, jedno lub dwutraktowe o wąskim trakcie i skomplikowanym rzucie. O nieekonomiczności tych budynków decyduje m. in. niekorzystny stosunek powierzchni płaszczyzn zewnętrznych (elewacji i pokrycia dachowego) do powierzchni użytkowej mieszkań. Bezpośrednim tego powodem jest fakt, iż najłatwiej ulegają zniszczeniu płaszczyzny zewnętrzne budynku, gdyż są narażone na wpływy atmosferyczne. Pokrycia dachowe, obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe, stolarka zewnętrzna okienna i drzwiowa wymagają największych nakładów na konserwację i naprawy (poza instalacjami). Wszelkiego rodzaju prześwity, loggie, wykusze, ryzality i gzymsy ozdobne, klatki wolnostojące itd. zwiększają stosunek powierzchni zewnętrznych do powierzchni użytkowej i podrażają zarówno

koszt budowy jak i koszt napraw i konserwacji. Natomiast efekty użytkowe uzyskane w ten sposób są często bardzo względne.

#### 4. Jakość wykonawstwa i rodzaj użytych materiałów.

W kształtowaniu się kosztów technicznego utrzymania budynku decydujące znaczenie mają elementy wykończenia i wyposażenia budynku. Dlatego też w trakcie opracowywania dokumentacji inwestycyjno-projektowej, a następnie w czasie realizacji budowy należy zwrócić szczególną uwagę na jakość robocizny i materiałów użytych do wykonania tych elementów, których utrzymanie kosztuje najwięcej. Dotyczy to szczególnie stolarki okiennej i drzwiowej, podłóg, pokrycia dachowego oraz elementów wyposażenia instalacyjnego (wanny, umywalki, baterie). Również niestaranne wykonanie robót budowlanych może w okresie eksploatacji bardzo poważnie zwiększyć nakłady na techniczne utrzymanie budynku.

#### 5. Wiek budynku.

Bardzo istotne znaczenie dla kształtowania się kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi ma wiek budynków, a ściślej biorąc, ich zużycie techniczne i moralne. Budynki stare, dla zachowania ich wartości użytkowej, wymagają znacznie większych nakładów na konserwacje i remonty niż budynki nowe.

#### 6. Rozwiązania w zakresie infrastruktury osiedla.

Na koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi mogą mieć wpływ niektóre decyzje dotyczące całego zespołu zabudowy, np. w zakresie ujęcia wody oraz kanalizacji. Niektóre spółdzielnie inwestujące na terenie nieuzbrojonym były zmuszone do rozwiązania problemu wody pitnej w postaci budowy studni głębinowych, niekiedy ze stacjami uzdatniania wody. Wiele spółdzielni musiało rozwiązywać we własnym zakresie zagadnienie odprowadzenia ścieków przez budowę lokalnej sieci kanalizacyjnej i szamba. Wszystkie lokalne rozwiązania kanalizacyjne są bardzo nieekonomiczne i obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Znaczącą pozycję wśród kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowią koszty centralnego ogrzewania. Rozpiętość w tej grupie kosztów zależy przede wszystkim od typu kotłowni, dlatego podejmowane na etapie programowania decyzje w sprawie systemu ogrzewania w znacznym stopniu przesądzają o kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

#### 7. Taryfy opłat za usługi komunalne.

Dotyczy to opłat za dostarczanie wody pitnej, kanalizację, usuwanie nieczystości, dostawę energii cieplnej do celów ogrzewczych oraz dostawę ciepłej wody. Jak dotąd, nie ustalono jednolitych zasad wyliczania i ustalania przez poszczególne urzędy miejskie cen na świadczone spółdzielniom usługi komunalne. W wielu miastach ceny takie ustalono tuż po odzyskaniu niepodległości na poziomie znacznie niższym od kosztów własnych przedsiębiorstw miejskich. Natomiast w tych miejscowościach, w których budowano nowe ujęcia wody ceny skalkulowano przy uwzględnieniu rachunku ekonomicznego.

#### 8. Intensywność zaludnienia mieszkań i kultura ich użytkowania.

Czynniki te decydują o tempie zużycia mieszkań, klatek schodowych i innych pomieszczeń jak również o rozmiarach zużycia wody i ilości śmieci.

#### 9. Wielkość i układ przestrzenny zasobów. Organizacja zarządzania zasobami.

Jak wykazały wcześniejsze badania, im mniejsza spółdzielnia i jej zasoby mieszkaniowe, tym wyższe jednostkowe koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Zapewne istnieje również określona optymalna wielkość osiedla (zespołu), której przekroczenie będzie powodowało zwiększanie się kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Brak jest jednak do chwili obecnej istotniejszych ustaleń w tym zakresie.

#### 10. Czynniki pozostałe.

W tej grupie czynników można wskazać przykładowo na: zasady rozliczania kosztów zarządu spółdzielni pomiędzy różne rodzaje prowadzonej przez nią w danym okresie działalności oraz zakres działalności społeczno-wychowawczej spółdzielni indukujący konieczność gromadzenia funduszy społeczno-wychowawczych o określonej wysokości.

Wszystkie omówione czynniki można podzielić na zależne i niezależne od spółdzielni. Podział ten jest jednak tak oczywisty, że poświęcanie mu osobnej sekwencji artykułu stanowiłoby jedynie zbędne werbalizowanie problemu.

#### 4. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi jako miernik oceny działalności spółdzielni

Analiza przydatności kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi do oceny działalności spółdzielni zostanie przeprowadzona w trzech krokach iteracyjnych. W pierwszej iteracji podjęta problematyka będzie zaprezentowana w skali całego kraju, na podstawie porównań międzywojewódzkich. Drugi krok iteracyjny to porównawcza analiza kształtowania się kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w dwóch największych łódzkich spółdzielniach mieszkaniowych: RSM "Bawełna" i RSM "Lokator". Przedmiotem ostatniej iteracji są zasady kształtowania się kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w osiedlu mieszkaniowym oraz ich zmiany w zależności od scentralizowanego lub zdecentralizowanego sposobu zarządzania osiedlem.

Kształtowanie się kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w spółdzielczych zasobach w 1978 r. prezentuje tab. 4.

Tabela ta zawiera dwie grupy informacji: dane o strukturze kosztów oraz informacje o ich zróżnicowaniu międzywojewódzkim. Na podstawie danych liczbowych zamieszczonych w tabeli można zauważyć, że koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi składają się z dwóch pozycji o zasadniczym znaczeniu: kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych i kosztów centralnego ogrzewania oraz z dwóch mniej ważnych pozycji, to znaczy kosztów dostaw ciepłej wody oraz kosztów eksploatacji dźwigów.

Wśród kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych podstawową pozycję, stanowiącą 1/3 ich ogólnej wartości, stanowią odpisy na remonty i konserwacje, następnie płace i narzuty na płace pracowników pozostałych. Pozostałe pozycje są co do wysokości zbliżone, a ich udział w koszcie eksploatacji charakteryzuje się wskaźnikiem od 3 do 7%. Wysokość poszczególnych pozycji (tab. 4), kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w różnych województwach wykazuje znaczne zróżnicowanie. Podane w poprzednim rozdziale czynniki z pewnością w jakimś stopniu to zróżnicowanie uzasadniają. Fakt ten nie zwalnia jednak naszym zdaniem od postawienia pytania, czy tak wysokie, zwłaszcza w niektórych pozycjach kosztów, zróżnicowanie można tłumaczyć jedynie oddziaływaniem czynników obiektywnych oraz zróżnicowaną ja-

Tabela 4

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w spółdzielczości mieszkaniowej w 1978 r.  
(analiza międzywojewódzka)

Koszty	Wartość minimalna (zł/m <sup>2</sup> p.u.)	Wartość maksymalna (zł/m <sup>2</sup> p.u.)	Zróżnicowanie kosztów (%)	Wartości średnie (zł/m <sup>2</sup> p.u.)	
				60,83 = = 100,00	
1	2	3	4	5	6
Eksplotacji zasobów mieszkaniowych	44,67	72,35	161,97	60,83	100,00
płace i narzuty na płace prac. administracyjno-biurowych i inżyniersko-technicznych	1,74	7,17	412,07	4,43	7,28
płace i narzuty na płace prac pozostałych	1,85	11,77	636,22	9,26	15,22
materiały, przedmioty nie-trwałe, energia	2,68	7,84	292,54	4,90	8,06
woda i kanalizacja	2,34	14,87	635,47	4,04	6,64
wywóz śmieci	1,74	10,89	625,86	4,14	6,81
pozostałe koszty	2,51	8,25	328,70	6,42	10,55
remonty i konserwacje oraz amortyzacja	10,17	30,88	303,64	20,98	34,49
narusz na koszty zarządu	1,58	10,10	639,24	3,63	5,97
odpisy na fundusze specjalne i scentralizowane	1,23	8,32	676,42	3,03	4,98

Znaczenie kosztów gospodarki dla oceny działalności spółdzielni

Tabela 4 (cd.)

1	2	3	4	5	6
Centralnego ogrzewania					
z kotłowni własnych	44,40	95,34	214,73	63,90	x
z kotłowni obcych	57,88	145,65	251,64	89,01	x
Dostawy ciepłej wody					
z kotłowni własnych	10,65	91,97	863,57	18,12	x
z kotłowni obcych	12,49	29,02	232,35	19,04	x
Eksploatacji dźwigów	7,75	32,17	415,10	20,77	x

U w a g a: Wartości liczbowe podane w kolumnach "Wartość minimalna" i "wartość maksymalna" nie sumują się, ponieważ zamieszczone tam wskaźniki prezentują koszty ponoszone w różnych województwach, tzn. tych, w których dana pozycja kosztów była najmniejsza lub największa.

Z r ó d ł o: Obliczenia własne na podstawie materiałów uzyskanych w COSPGM "Inwestprojekt" CZSBM w Łodzi.

Tabela 5

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w RSM "Bawełna" i RSM "Lokator" w latach 1976-1978  
(zł/m<sup>2</sup> p.u. rocznie)

Koszty	RSM "Bawełna"				RSM "Lokator"				Zróżnicowanie kosztów	
	1976	1977	1978	średnio 1976- -1978	1976	1977	1978	średnio 1976- -1978	zł	%
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Eksploatacji zasobów mieszkaniowych	59,66	57,09	68,20	61,65	52,44	52,32	58,80	54,52	7,13	113,08
płace i narzuty na płace prac. administracyjno-biuro- wych i inżynier- yjno-technicznych	5,53	5,37	5,90	5,60	4,56	5,64	5,40	5,20	0,40	107,69
płace i narzuty na płace prac. pozostałych	8,21	7,28	7,76	7,75	8,52	8,88	10,20	9,20	-1,45	84,24
materiały, przedmioty nietrwałe, energia	4,05	3,93	3,94	3,97	3,60	3,72	3,36	3,56	0,41	111,52
woda i kanalizacja	3,83	3,91	4,30	4,02	2,88	3,60	3,12	3,20	0,81	125,32
wywóz śmieci	1,51	1,80	1,97	1,76	1,32	1,44	1,44	1,40	0,36	125,74
pozostałe koszty	5,23	5,09	5,25	5,19	5,04	5,40	7,08	5,84	-0,65	88,87
remonty i konserwacje oraz amortyzacja	22,68	26,90	36,25	28,61	15,24	15,60	20,40	17,08	11,53	167,51

Znaczenie kosztów gospodarki dla oceny działalności spółdzielni

Tabela 5 (cd.)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
narzut na koszty zarządu	4,58	1,45	1,47	2,50	7,32	5,04	1,92	4,76	-2,26	52,52
odpisy na fundusze specjalne i scentralizowane	4,04	1,36	1,36	2,25	3,96	3,00	5,88	4,28	-2,03	52,57
Centralnego ogrzewania	48,25	47,68	47,30	47,74	49,68	48,84	50,40	49,64	-2,40	96,17
Dostawy ciepłej wody	25,31	25,68	26,58	25,86	25,08	24,84	27,60	25,84	0,02	100,08
Eksploatacji dźwignów	23,39	20,69	22,71	22,26	19,44	17,16	33,36	23,32	-1,06	95,45
Razem	156,61	151,14	164,79	157,71	146,64	142,92	170,16	153,32	4,27	102,79

Źródło: Obliczenia własne na podstawie informacji uzyskanych w COSPGM "Inwestprojekt" CZSBM w Łodzi



T a b e l a 6

Struktura kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w RSM "Bawełna" i RSM "Lokator"  
w latach 1976-1978

Koszty	RSM "Bawełna"			RSM "Lokator"		
	1976	1977	1978	1976	1977	1978
Eksploatacji zasobów mieszkaniowych	38,09	37,77	41,39	35,76	36,44	34,56
płace i narzuty na płace prac. administracyjno-biurowych i inżynieryjno-technicznych	9,26	9,41	8,65	8,70	10,37	9,18
płace i narzuty na płace prac. pozostałych	13,76	12,75	11,38	16,25	17,05	17,35
materiały, przedmioty nietrwałe, energia	6,79	6,88	5,78	6,86	7,14	5,71
woda i kanalizacja	6,42	6,85	6,30	5,49	6,91	5,31
wywóz śmieci	2,53	3,15	2,89	2,52	2,76	2,45
pozostałe koszty	8,77	8,92	7,70	9,61	10,37	12,04
remonty i konserwacje oraz amortyzacja	38,02	47,12	53,15	29,06	29,95	34,69
narusz na koszty zarządu	7,68	2,54	2,16	13,96	9,68	3,27
odpisy na fundusze specjalne i scentralizowane	6,77	2,38	1,99	7,55	5,77	10,00
Centralnego ogrzewania	30,81	31,55	28,70	33,88	34,17	29,62
Dostawy ciepłej wody	16,16	16,99	16,13	17,10	17,38	16,22
Eksploatacji dźwigów	14,94	13,69	13,78	13,26	12,01	19,60
Razem	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Ź r ó d ł o: Obliczenia własne na podstawie tab. 5.

kością świadczoną spółdzielcom w różnych regionach usługi mieszkaniowej, czy też określoną rolę odgrywają w tym zakresie czynniki subiektywne. Właściwa i udokumentowana odpowiedź na to pytanie może zawierać cenne wskazówki dotyczące poprawy efektywności gospodarowania środkami przeznaczanymi na, szeroko pojętą, eksploatację zasobów mieszkaniowych.

Poszukując odpowiedzi na pytanie, jaka jest siła oddziaływania poszczególnych czynników różnicujących poziom kosztów eksploatacji oraz jaka jest w związku z tym skala zastosowań tej kategorii do oceny spółdzielni eksploatacyjnej, dokonano porównania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w spółdzielniach "Bawełna" i "Lokator" w Łodzi w latach 1976-1978 (tab. 5 i 6).

Porównanie uśrednionych wskaźników kosztów jednostkowych (tab. 5) pozwala zauważyć, iż zróżnicowanie kosztów w badanych spółdzielniach jest, w porównaniu ze zróżnicowaniem międzywojewódzkim, bardzo ograniczone. Spostrzeżenie to można podsumować wnioskiem, o dominującej roli czynników obiektywnych wśród ogółu zmiennych określających poziom kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Jednakże ze względu na wstępny charakter niniejszej publikacji, która jest pomyślana jako wprowadzenie do podejmowanych w najbliższym czasie badań wieloletnich ten wniosek ma charakter wyłącznie hipotezy roboczej, wymagającej dalszej weryfikacji.

Ciekawie wygląda porównanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi osiedli administrowanych w sposób scentralizowany i zdecentralizowany. Podstawą do tych porównań są koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi osiedli zlokalizowanych w dzielnicy Teofilów w Łodzi. Biorąc pod uwagę specyfikę osiedli teofilowskich, to jest ich bliskie sąsiedztwo oraz dysponowanie w miarę rozwiniętą infrastrukturą osiedlową, postanowiono z dniem 1.01.1977 r. utworzyć Zakład Osiedla Teofilów (w ramach spółdzielni "Lokator"), który objąłby jednolitą administracją zasoby obsługiwane w okresie poprzednim przez trzy odrębne: administrację osiedla im. Reymonta, osiedla im. Żeromskiego oraz administrację osiedla im. Konopnickiej. Zakład Osiedla Teofilów był etapem przejściowym na drodze do wyodrębnienia zasobów teofilowskich w odrębną spółdzielnię eksploatacyjną, co nastąpiło z dniem 1.01.1979 r.

Tabela 7

Wpływ zmian organizacyjnych na koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi  
na przykładzie osiedli dzielnicy Teofilów w Łodzi

Koszty	Wariant zdecentralizowany (1976)						Wariant scentralizowany			
	zł/m <sup>2</sup> p.u. rocznie			struktura %			zł/m <sup>2</sup> p.u. rocznie		struktura %	
	osiedle			osiedle			1977	1978	1977	1978
	Reymonta	Żeromskiego	Konopnickiej	Reymonta	Żeromskiego	Konopnickiej				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Eksploatacji zasobów mieszkaniowych	50,20	58,16	58,40	40,30	43,75	42,30	54,71	67,25	41,70	44,66
płace i narzuty na płace prac. administracyjno-biurowych i inżyniersko-technicznych	4,29	4,21	4,82	8,55	7,24	8,26	5,30	5,36	9,69	7,97
płace i narzuty na płace prac. pozostałych	7,44	8,96	9,27	14,62	15,41	15,87	8,72	9,86	15,94	14,66
materiały, przedmioty nietrwale, energia	3,02	3,84	2,80	6,02	6,60	4,79	3,00	3,95	5,48	5,87
woda i kanalizacja	3,40	3,23	3,51	6,77	5,55	6,01	3,79	2,86	6,93	4,25
wywóz śmieci	1,39	1,53	1,46	2,77	2,63	2,50	1,44	1,99	2,63	2,96
pozostałe koszty	5,73	3,88	6,60	11,41	6,67	11,30	5,65	7,37	10,33	10,96

Znaczenie kosztów gospodarki dla oceny działalności spółdzielni

Tabela 7 (cd.)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
remonty i konserwacje oraz amortyzacja	14,99	21,99	18,18	29,86	37,81	31,13	19,32	29,52	35,31	43,90
narzut na koszty zarządu	7,37	7,19	7,37	14,68	12,36	12,62	4,99	1,90	9,12	2,83
odpisy na fundusze specjalne i scentralizowane	2,67	3,33	4,39	5,32	5,73	7,52	2,50	4,44	4,57	6,60
Centralnego ogrzewania	48,52	47,75	49,29	38,95	35,92	35,71	48,22	50,11	36,76	33,28
Dostawy ciepłej wody	23,76	23,89	24,87	19,08	17,97	18,02	24,41	24,15	18,61	16,04
Eksploatacji dźwignów	2,08	3,14	5,48	1,67	2,36	3,97	3,85	9,06	2,93	6,02
Razem	124,56	132,94	138,04	100,00	100,00	100,00	131,19	150,57	100,00	100,00

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z pracy: S. Kamiński, Ocena efektywności pracy służb gospodarki zasobami mieszkaniowymi w dużym osiedlu spółdzielczym, Łódź 1979, (maszynopis pracy w Zakładzie Ekonomiki Budownictwa i Inwestycji Instytutu Ekonomiki Produkcji UL).

Porównanie wysokości i struktury kosztów w zasobach zarządzanych w sposób scentralizowany i zdecentralizowany pozwala zauważyć, iż koszty te na zmianę zasad zarządzania niemalże nie zareagowały. Czy można stąd wysnuć wniosek o niezależności kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi od przyjętych rozwiązań organizacyjnych? Oto kolejne pytanie wymagające weryfikacji.

### 5. Zakończenie

1. Praktyczne zastosowanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi do oceny efektywności działania spółdzielni mieszkaniowych jest w chwili obecnej wysoce ograniczone. Można wskazać na zależne i niezależne od spółdzielczości mieszkaniowej powody tego stanu rzeczy.

2. Powodem podstawowym jest wysoce złożony charakter tej grupy kosztów, które kształtują się jako wypadkowa oddziaływania znacznej liczby czynników obiektywnych i subiektywnych. Najważniejsze z nich zostały omówione w punkcie drugim niniejszej publikacji. Fakt ten powoduje, iż do chwili obecnej nie podjęto próby obiektywizacji poziomu i struktury kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, aczkolwiek jak wskazuje na to m. in. przytoczony cytat z pracy Z. Zakrzewskiego, brak takiego zobiektywizowanego wzorca bardzo utrudnia prowadzenie analizy kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

3. Wydaje się, iż w chwili obecnej spółdzielnie świadomie unikają prowadzenia analizy kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi<sup>5</sup>. Choć bowiem w ostatnich latach zostały opublikowane ogólne wytyczne do prowadzenia tej analizy<sup>6</sup>, to jednak rzetelne jej przeprowadzenie wymaga znacznego nakładu pracy.

<sup>5</sup> Autorzy zastrzegają się, iż wniosek ten został postawiony wyłącznie na podstawie literatury przedmiotu, spostrzeżeń zebranych w trakcie zajęć seminaryjnych oraz fragmentarycznej znajomości własnych opracowań spółdzielczości mieszkaniowej. Stąd wniosek ma charakter dyskusyjny.

<sup>6</sup> Por. R. J a j s z c z y k, Gospodarka mieszkaniowa, cz. II, Warszawa 1979, s. 203-210 oraz Z a k r z e w s k i, op. cit., s. 49-55.

W tej sytuacji najczęściej koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są wykorzystywane jedynie jako podstawa do analizowania problematyki wyniku finansowego spółdzielni. Łączenie analizy kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi z analizą problematyki wyniku finansowego, obok oczywistych efektów pozytywnych, może budzić istotne zastrzeżenia. Maniera taka bowiem prowadzi do odwracania uwagi analityka oraz czytelnika analizy od problematyki poprawności kształtowania się kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. A przecież już tylko sama problematyka kosztów, bez łączenia jej nawet z wynikiem finansowym, umożliwić może ocenę poprawności działania spółdzielni. Natomiast automatyczne rozszerzenie analizy kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi o zagadnienia wyniku finansowego odwraca uwagę od weryfikacji poprawności kształtowania się kategorii kosztów.

4. Jak wykazała analiza podanych w niniejszym artykule danych, możliwość wykorzystania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi do oceny efektywności działania spółdzielni mieszkaniowych jest w chwili obecnej wysoce ograniczona. Nawet dość daleko idące zmiany w organizacji zarządzania zasobami powodują jedynie dość ograniczone zmiany w strukturze i poziomie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Wskazuje na to analiza sytuacji w osiedlach dzielnicy Teofilów w Łodzi. Również próby wykorzystania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi do oceny efektywności działania służb tej gospodarki, działających na różnych szczeblach zarządzania zasobami mieszkaniowymi (spółdzielnie - osiedla) podjęte w kilku pracach dyplomowych nie dały pozytywnych efektów<sup>7</sup>. Zróżnicowanie kosztów go-

<sup>7</sup> Por. następujące prace dyplomowe napisane w Zakładzie Ekonomiki Budownictwa i Inwestycji Instytutu Ekonomiki Produkcji UŁ pod kierunkiem dra Andrzeja Borowicza (maszynopisy): S. Kamiński, Ocena efektywności pracy służb gospodarki zasobami mieszkaniowymi w dużym spółdzielczym zespole zabudowy (na przykładzie osiedla Teofilów w Łodzi), Łódź 1979; Z. Kłysz, Ocena efektywności pracy służb gospodarki zasobami mieszkaniowymi na przykładzie RSM "Lokator" w Łodzi, Łódź 1979; Z. Wójcik, Ocena efektywności pracy służb gospodarki zasobami mieszkaniowymi na przykładzie Łowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, Łódź 1979; L. Batorlik, Ocena efektywności pracy służb gospodarki zasobami mieszkaniowymi na przykładzie Rejonowego Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Zgierzu, Łódź 1979.

spodarki zasobami mieszkaniowymi pomiędzy różnymi spółdzielniami jest obecnie tak wysokie, iż postulat podjęcia pogłębionych badań tego problemu wydaje się w pełni uzasadniony. Badania te powinny w pierwszym rzędzie dać odpowiedź na pytanie, na ile zróżnicowanie to jest uzasadnione czynnikami obiektywnymi lub wysokim poziomem świadczonej spółdzielcom usługi mieszkaniowej, a w jakim stopniu wynika ono z ewentualnie występujących w poszczególnych spółdzielniach nieprawidłowości.

5. Zważywszy, że koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują również grupę kosztów technicznego utrzymania budynku, stanowiących z punktu widzenia zasad kształtowania i metodologii badań zupełnie inną kategorię niż pozostałe koszty eksploatacji należy stwierdzić, że porządkowanie problematyki kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi objąć musi także sferę badań nad kształtowaniem się kosztów wymian, remontów i konserwacji poszczególnych elementów strukturalnych budynku mieszkalnego. Ma to szczególne znaczenie w odniesieniu do nowych materiałów budowlanych, których ekonomiczność w fazie eksploatacji jest niejednokrotnie nieznana.

6. Postulowane badania, których istotnym celem będzie dostarczenie zobiektywizowanych ustaleń na temat kształtowania się kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi co umożliwi zwiększenie zastosowania tej kategorii w analizie działalności spółdzielni, zostaną podjęte w najbliższym czasie z inspiracji i na zlecenie CZSBM przez Centralny Ośrodek Studialno-Projektowy Gospodarki Mieszkaniowej "Inwestprojekt" w Łodzi. Istotną rolę w tych pracach badawczych odegrają również, w myśl poczynionych ustaleń, członkowie Interdyscyplinarnego Zespołu Naukowo-Badawczego ds. Spółdzielczości Mieszkaniowej UŁ.