
ZESZYTY NAUKOWE WYŻSZEJ SZKOŁY PEDAGOGICZNEJ
W BYDGOSZCZY

Studia z Nauk Społecznych 1984 z.7

JÓZEF SŁUGOCKI

WSP w Bydgoszczy

OCENA FUNKCJONOWANIA SYSTEMU FINANSOWANIA SPÓŁDZIELCZEGO
BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO

Uformowany w latach 1957-1982 spółdzielczy system finansowania budownictwa mieszkaniowego, będący rezultatem nowej polityki mieszkaniowej, cechowała duża różnorodność sposobów gospodarowania środkami finansowymi, struktury inwestorskiej i zasad finansowania budownictwa. System ten przyczynił się do wzbogacania dopływu środków finansowych oraz do aktywnego udziału szerokich kręgów ludności w rozwiązywaniu problemów mieszkaniowych. Pozwoliło to w stosunkowo krótkim czasie na poważne zwiększenie ogólnej sumy środków finansowych na budownictwo mieszkaniowe.

Przy ocenie funkcji systemu finansowania spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego przyjęto następujące kryteria:

- sprawność systemu w zakresie akumulacji środków,
- przyspieszenie rozwoju budownictwa mieszkaniowego,
- stopień wykorzystania środków finansowych będących w dyspozycji inwestorów,
- korzyści finansowe uzyskane przez gospodarkę narodową,
- oddziaływanie systemu na strukturę konsumpcji i równowagę rynkową.

Akumulacja środków w spółdzielczym budownictwie mieszkaniowym wymaga szczególnego rozważenia. Zmiany zasad finansowania oraz gotowość ludności do ponoszenia określonych wydatków w celu zaspokojenia swych potrzeb mieszkaniowych powodowały, iż w całym badanym okresie gromadzenie środków przez ludność na cele związane z budownictwem wykazywało wysoką dynamikę wzrostu.

Dalsza mobilizacja środków finansowych na budownictwo mieszkaniowe będzie zależała od stworzenia warunków pozwalających na ich efektywniejsze wykorzystanie i przyspieszenie rozwoju budownictwa mie-

szkaniowego. Chodzi o ściślejszy związek między gotowością ludności do coraz większego uczestniczenia w pokrywaniu kosztów mieszkania i preferowania społecznie akceptowanych kierunków konsumpcji, a ogólnym rozwojem budownictwa i rzeczywistą podażą mieszkań.

Preferencje mieszkaniowe ludności łączą się z potrzebą kompleksowych studiów pozwalających odpowiedzieć na pytanie, czy istnieje i jaki jest związek pomiędzy stopniem odpłatności za mieszkanie a rozmiarami budownictwa mieszkaniowego, a także stopniem zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w świetle realizacji obowiązującego systemu finansowania spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego.

Funkcjonowanie systemu mobilizacji dodatkowych pozabudżetowych środków, przy występujących jednocześnie poważnych trudnościach właściwej alokacji środków produkcji budowlanej, powodowało narastanie coraz większych sum nie wykorzystanych.

Wielkość nakładów na budownictwo ze środków własnych ludności, w tym również na budownictwo spółdzielcze, a także kwoty środków nie wykorzystanych są stosunkowo wysokie. Wzrost środków nie wykorzystanych pozostających "na funduszach" i środków wniesionych w postaci wkładów należy tłumaczyć przede wszystkim niewystarczającymi, w stosunku do możliwości finansowych, rozmiarami planowanego i realizowanego budownictwa.

Utworzony pod koniec lat pięćdziesiątych spółdzielczy system finansowania budownictwa i zmiany z lat sześćdziesiątych w niedostatecznym stopniu wpłynęły na przyspieszenie rozmiarów budownictwa mieszkaniowego. Jednakże korzyści uzyskane przez gospodarkę narodową są niewątpliwe.

Jedną z istotnych przyczyn wzrostu kwot środków nie wykorzystanych jest brak właściwego powiązania pomiędzy daleko posuniętą decentralizacją form i źródeł akumulacji środków na budownictwo oraz lokalnym narastaniem tych środków z wysoce scentralizowanym systemem planowania i ustalania poziomu oraz rozmieszczenia inwestycji mieszkaniowych. Potrzeby reprezentowane przez możliwości akumulacyjne ludności nie zbiegają się w czasie i przestrzeni z celami i kierunkami działania centralnego planisty.

Rozpatrując korzyści, jakie osiągnęła gospodarka narodowa w wyniku realizacji przyjętych systemów finansowania spółdzielczego i państwowego budownictwa mieszkaniowego, nie można pominąć części-

wego ich wpływu na bieżącą równowagę gospodarczą, a zwłaszcza równowagę rynkową. Dzięki istniejącemu systemowi finansowania spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego, ściślejszemu powiązaniu budownictwa i polityki mieszkaniowej z ogólną polityką gospodarczą, stopniowemu zwiększaniu odpłatności za mieszkanie i akumulacyjnym tendencjom ludności - istnieje możliwość szybkiego rozwoju różnych form spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego. Mieszkanie zaczyna odgrywać coraz większą rolę w przemieszczeniu środków pieniężnych i regulowaniu struktury konsumpcji, stając się instrumentem oddziaływania w kierunku utrzymania nie tyle może równowagi ogólnej, co poszczególnych równowag cząstkowych.

Zgromadzone wkłady mieszkaniowe wyprzedzają realizację inwestycji o kilka, a nawet kilkanaście lat. Przyjęty system finansowania spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego pozwala na wycofanie z rynku części zasobów finansowych w postaci oszczędności na mieszkanie, w tym także na spłatę kredytów, przez członków spółdzielni i budujących indywidualnie oraz w postaci wkładów.

Wysokość wymaganych wkładów wstępnych od członka spółdzielni w warunkach obowiązującego długofalowego oszczędzania na mieszkanie i ogólnego wzrostu odpłatności przy jednoczesnym nienadążaniu podaży mieszkań za popytem nadaje obecnemu systemowi finansowania spółdzielczego budownictwa rolę instrumentu drenażu rynku. System czynszowy, przy obecnym poziomie opłat, takiej funkcji nie spełnia. Nasuwa się zatem pytanie, czy wykorzystywanie środków ludności gromadzonych na mieszkanie w celu oddziaływania na równowagę rynkową powinno ograniczać się do spółdzielczych zasobów, czy też należałoby w sposób bardziej równomierny obciążać użytkowników wszystkich mieszkań przesuując jednocześnie moment ściągania środków finansowych ludności z fazy ich budowy na fazę użytkowania.

Obok roli ekonomicznej spółdzielcze budownictwo mieszkaniowe spełnia określone cele i zadania społeczne. Rangę społecznej roli spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego podkreśla charakter dobra - jakim jest mieszkanie.

Jednym z podstawowych instrumentów oddziaływania na realizację programu rozwoju spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego jest system finansowy. Brak ściślejszego powiązania pomiędzy środkami wygospodarowanymi w ramach gospodarki mieszkaniowej, zwłaszcza środ-

kami akumulowanymi przez ludność, z rozmiarami budownictwa mieszkaniowego jest jedną z podstawowych słabości systemu finansowania spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego. Rozpiętość opłat za mieszkania spółdzielcze i kwaterunkowe jest bardzo duża. Opłaty w spółdzielniach lokatorskich są czterokrotnie wyższe niż za mieszkania kwaterunkowe, a jednorazowe obciążenie związane z uzyskaniem mieszkania 3-4 krotnie wyższe.

Dwoistość cen za użytkowanie analogicznych lub zbliżonych, pod względem wartości użytkowej mieszkań jest tym bardziej nieuzasadniona, gdy weźmie się pod uwagę, że znaczna część użytkowników mieszkań kwaterunkowych otrzymała je w okresie, kiedy przydział na takie mieszkanie nie zależał od wysokości zarobku¹. Mieszkania kwaterunkowe i opłaty do ich utrzymania stanowiły i stanowią nadal dotację państwa na rzecz określonych grup obywateli. W ramach funduszu spożycia zbiorowego mieszkania te rozdzielano w latach poprzednich, niezależnie od poziomu zamożności. Użytkownicy nowych mieszkań państwowych stanowili i stanowią zatem szczególnie uprzywilejowaną grupę społeczną, która skorzystała z ogólnego wzrostu spożycia zbiorowego.

Omówione zróżnicowanie użytkowników mieszkań spółdzielczych i kwaterunkowych pod względem opłat jest o tyle ważnym zagadnieniem, że obejmuje stosunkowo szerokie kręgi ludności.

Ciągły wzrost opłat za mieszkania spółdzielcze wpływa na wzrost obciążeń budżetów rodzinnych wydatkami związanymi z uzyskaniem i użytkowaniem mieszkań. Mieszkanie stało się pozycją, która w sposób coraz wyraźniejszy oddziałuje na ogólną strukturę wydatków rodziny. Natomiast czynsz za mieszkania kwaterunkowe kształtuje się na stosunkowo niskim poziomie.

Zróżnicowanie w wysokości opłat nie ma żadnego głębszego uzasadnienia zarówno ze względu na jakość mieszkań, jak też na sytuację materialną użytkowników.

Niejednokrotnie trudnym do pokonania problemem dla wielu rodzin ubiegających się o mieszkania spółdzielcze jest obowiązkowy wkład mieszkaniowy. Uległ on podwyżce w wyniku zmian w zasadach finansowania budownictwa spółdzielczego. W odróżnieniu od ustabilizowanych na ogół rodzin użytkujących mieszkania państwowe, rodziny wprowadzające się do mieszkań spółdzielczych są stosunkowo młode i w większości "niezagospodarowane"².

Stosunkowo wysokie potrzeby mieszkaniowe, które należałoby pólnie zaspokoić, wynikają z dużych zaległości, jakie powstały w ostatnich latach, ze struktury demograficznej społeczeństwa, w którym liczne roczniki tzw. wyżu demograficznego wchodzą w wiek produkcyjny i zakładają rodziny. Generalnie należałoby wyodrębnić dwie zasadnicze grupy potrzeb mieszkaniowych: demograficzne, związane z rozwojem ludności oraz wynikające ze zużycia istniejących zasobów mieszkaniowych. Dla prawidłowego funkcjonowania gospodarki mieszkaniowej, zwłaszcza sprawniejszego przebiegu zamiany oraz remontów mieszkań, niezbędna będzie pewna rezerwa wolnych mieszkań. Jednym z podstawowych instrumentów realizacji programu budownictwa i oddziaływania na kierunek rozwoju gospodarki mieszkaniowej będzie system finansowania tej gospodarki.

Proporcje w strukturze inwestorskiej budownictwa będą częściowo wynikać z zobowiązań już zaciągniętych przez spółdzielczość wobec członków i kandydatów, z liczby ludności o stosunkowo najniższych dochodach oraz z potrzeb związanych z koniecznością lepszego wykorzystania potencjału produkcyjnego przedsiębiorstwa. Nie należy wykluczać, czy obok istniejących dotychczas form inwestorskich budownictwa mieszkaniowego nie powstanie potrzeba zorganizowania form nowych.

System finansowy spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego należałoby podporządkować generalnej zasadzie, zgodnie z którą każdej rodzinie i osobie stanowiącej samodzielne gospodarstwo domowe, bez względu na źródła utrzymania, przynależność społeczną i miejsce zamieszkania, zapewni się niezbędny poziom warunków mieszkaniowych, odpowiadający potrzebom ich rozwoju.

Spółeczna rola gospodarki mieszkaniowej różni się od wielu innych dziedzin zaspokajania potrzeb ludności. Odrębność ta wynika między innymi stąd, iż mieszkanie jest jednocześnie elementarnym dobrem powszechnie niezbędnym i dobrem bardzo drogim. Z właściwości tych wynikają określone implikacje w zakresie źródeł i sposobów finansowania spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego. Zasady finansowania spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego należałoby oprzeć na założeniach o charakterze ogólniejszym. Konieczne jest przyjęcie założenia, że spółdzielcze budownictwo mieszkaniowe i utrzymanie spółdzielczych zasobów mieszkaniowych będzie finansowane z funduszy publicz-

nych i środków własnych ludności. Część środków na spółdzielcze budownictwo mieszkaniowe będzie zatem akumulowana poza tą gospodarką.

Proporcje pomiędzy środkami publicznymi i środkami własnymi ludności kierowanymi na rozwój spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego i poprawę warunków mieszkaniowych należałoby ściśle powiązać z poziomem warunków materialnych ludności, strukturą konsumpcji, polityką cen i płac oraz z ogólnym poziomem warunków mieszkaniowych społeczeństwa.

Przy zachowaniu nadrzędności preferencji ogólnospołecznych polityka finansowania spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego powinna w coraz większym stopniu uwzględniać możliwości indywidualnego wyboru miejsca, czasu i sposobu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych i poprawy poziomu warunków zamieszkiwania. Należałoby jednocześnie dążyć do odpowiedniego zabezpieczenia społecznych celów polityki mieszkaniowej, zwłaszcza do zapewnienia niezbędnych warunków mieszkaniowych grupom ludności słabszej materialnie, np. rodzinom wielodzietnym, młodym małżeństwom czy ludziom starszym³.

Cena za mieszkanie rozumiana jako czynsz za mieszkanie wynajmowane oraz wkład do spółdzielni lokatorskiej i spłata kredytu, a w przypadku spółdzielni własnościowej lub innej własności osobistej lub grupowej jako koszt budowy i utrzymania mieszkania - powinna być uzależniona od jakości, wielkości i swobody dyspozycji mieszkaniem. Za jednakowe mieszkania cena ta powinna więc być jednolita dla wszystkich użytkowników. Obciążenia ludności z tytułu mieszkania należałoby w coraz większym stopniu przesunąć z fazy budowy na fazę użytkowania mieszkań. Cena za mieszkanie spółdzielcze i państwowe powinna zależeć z jednej strony od kosztu społecznego związanego z budową i utrzymaniem mieszkania, na który wpływa standard, typ zabudowy oraz lokalizacja, z drugiej zaś od polityki państwa w zakresie pokrywania części kosztów ze środków publicznych.

Ważnym czynnikiem zbliżenia się do realizacji zasady jednakowej ceny za jednakowe mieszkanie może być w przyszłości wzrost udziału środków własnych ludności w finansowaniu spółdzielczej i państwowej gospodarki mieszkaniowej, możliwy na skutek podnoszenia się poziomu ogólnej zamożności społeczeństwa. Wydaje się bezsporne, iż udział środków ludności w finansowaniu państwowej gospodarki mieszkaniowej powinien wzrastać przez wzrost czynszów /w latach 1983-1990/.

Pomoc publiczna może występować w postaci dopłat do utrzymania mieszkań kwaterunkowych, przy poziomie czynszów nie pokrywających kosztów lub w postaci subwencji celowych, np. na modernizację i remonty mieszkań. Druga z podstawowych form pomocy finansowej powinna mieć charakter ściśle osobisty. Pomoc w tej formie powinna być udzielana stale lub okresowo tym rodzinom i osobom, które nie będą w stanie ponieść kosztów związanych z uzyskaniem i użytkowaniem mieszkania o standardzie uznanym społecznie jako minimum pomocy, o której wspominaliśmy, udzielano by z miejskiego lub gminnego funduszu mieszkaniowego lub zakładowych funduszy mieszkaniowych⁴.

Zmiany w finansowaniu gospodarki mieszkaniowej należałoby wprowadzić stopniowo, począwszy od 1983 roku w powiązaniu ze wzrostem dochodu narodowego, płac realnych oraz ogólną koncepcją zaspokajania potrzeb społeczeństwa.

Ze względu na wzrost kosztów budowy wydaje się nadal aktualne rozważenie możliwości obniżenia ryczałtowego udziału wkładu mieszkaniowego w budownictwie spółdzielczym lokatorskim przy równoczesnym rozszerzeniu form i zakresu pomocy finansowej /między innymi z zakładowego funduszu mieszkaniowego i średnioterminowego kredytu bankowego/ na uzupełnienie wkładu dla rodzin mniej zarabiających. Większe możliwości uzyskania pomocy na uzupełnienie wkładu oraz przedłużenie okresu spłaty kredytów złagodzią również różnice w warunkach otrzymania mieszkań kwaterunkowych i spółdzielczych przez rodziny mające mniejsze dochody. Niezbędne wydaje się poza tym stworzenie korzystniejszych warunków finansowych dla rozwoju spółdzielczego budownictwa jednorodzinnego i własnościowego w budownictwie wielorodzinnym i uzależnianie warunków pomocy kredytowej, wysokości kredytu, oprocentowania, okresu spłaty od lokalizacji mieszkania i jego standardu wykonania. Szczególne preferencje należałoby zapewnić budowie domów jednorodzinnych w małych miastach i na wsi, gdzie nie zawsze istnieją warunki dla rozwoju budownictwa wysokiego.

Ponieważ na niektóre koszty mieszkania spółdzielcy nie mają wpływu należałoby dążyć do wyrównania obciążeń ludności jednakowym kosztem mieszkań na terenie miasta lub osiedla w granicach tej samej wartości użytkowej. Szczęólnego rozważenia wymagają sytuacje, kiedy jednostkowy koszt członka jest niewspółmiernie wysoki w porównaniu z wartością użytkową mieszkania wynikającą z lokalizacji budynku i

osiedla.

Dalszy etap zmian w systemie finansowania spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego należałoby powiązać z ogólnym poziomem płac i cen, wyraźniejszym wzrostem rozmiarów budownictwa mieszkaniowego.

Wzrost udziału ludności w finansowaniu budownictwa mieszkaniowego wiąże się ze wzrostem stopy życiowej społeczeństwa, wzrastającą różnorodnością potrzeb mieszkaniowych i zróżnicowanymi preferencjami w zakresie ich zaspokajania. Gotowość ludności do angażowania swych środków finansowych w budowę mieszkań i ogólną poprawę warunków mieszkaniowych nie powinna w żadnym przypadku zwalniać państwa z obowiązku pokrywania części kosztów związanych z budową i utrzymaniem zasobów mieszkaniowych. Przy podniesieniu opłat czynszowych ludność mniej zarabiająca powinna otrzymać dodatek mieszkaniowy. Dodatek ten powinien być uzależniony od każdorazowej sytuacji materialnej.

Przy zachowaniu dotychczasowych źródeł finansowania budownictwa mieszkaniowego realizowanego przez spółdzielnie lokatorskie należałoby dążyć do utrzymania absolutnej wysokości wkładu członkowskiego dla poszczególnych kategorii mieszkań. W związku z podniesieniem standardu mieszkań w budynkach wielorodzinnych, a więc kosztów budowy, relatywny udział wkładu początkowego ulegałby nieznacznemu obniżeniu, co byłoby zgodne z proponowanymi założeniami systemu finansowania spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego.

Ważnym elementem zmian finansowania budownictwa mieszkaniowego mogłoby być zrównanie opłat za mieszkania kwaterunkowe znajdujące się w dobrym stanie użytkowym z poziomem opłat za analogiczne mieszkania w spółdzielniach lokatorskich. W dalszej kolejności należałoby podnieść opłaty za mieszkania spółdzielcze do wysokości pokrywającej remonty kapitalne, a w konsekwencji również podniesienie opłat za podobnej jakości mieszkania kwaterunkowe.

Zasadę generalną, do której należy zmierzać, powinno być zróżnicowanie cen mieszkań zależnie od ich cech i wartości użytkowej oraz od swobody dysponowania nimi. Oznacza to wprowadzenie w przyszłości w zasadzie jednolitych cen za jednakowe mieszkanie, niezależnie od formy własności. Dążenie do takiej zasady spowoduje zbliżenie ceny mieszkań spółdzielczych i mieszkań kwaterunkowych⁵.

W etapie następnym powinny nastąpić bardziej zasadnicze zmiany w zasadach finansowania spółdzielczej gospodarki mieszkaniowej. Zmiany w finansowaniu spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego powinny być ściśle powiązane ze zmianami w poziomie opłat czynszowych. W pierwszej fazie należałoby dążyć do obniżenia wkładu początkowego w spółdzielniach lokatorskich do wysokości np. 10 % kosztu budowy mieszkania, przy równoczesnym zmniejszeniu wysokości umorzeń kredytu i zachowaniu dotychczasowego okresu spłaty. Zbliżone warunki finansowania powinny być zastosowane do ewentualnie nowo powstałych form spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego. W drugiej fazie należałoby doprowadzić do dalszego obniżenia bonifikaty kredytu w spółdzielczym budownictwie, przy założeniu, że dąży się do całkowitego zniesienia bonifikaty. Obniżce powinien ulec również wkład początkowy, który nie może w zasadzie przekraczać 5 % wartości kosztorysowej. Podniesienie opłat w zasobach spółdzielczych należałoby dokonać przy równoległej rewizji stawek czynszowych we wszystkich zasobach czynszowych.

Wprowadzone od 1 stycznia 1983 roku zmiany w sprawie zasad udzielania kredytów bankowych na cele mieszkaniowe zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z 30 grudnia 1982 r. /Dz.U.1983 r. nr 1 poz.4/⁶ określające nie tylko zasady kredytowania, ale m.in. także wysokość wkładów własnych członków wymaganych przy przydziale mieszkań spółdzielczych, nie uwzględniają powyższych propozycji. Przepisy tego rozporządzenia mają zastosowanie do umów kredytowych zawieranych przez spółdzielnie z bankiem dopiero po 1 stycznia 1983 r., ale realizowane i finansowane kredyty w oparciu o umowy kredytowe zawarte przed tą datą - są rozliczane z bankiem i członkami według zasad "starych", określonych uchwałą nr 50 Rady Ministrów z dnia 2 maja 1981 roku /Mon.Pol. nr 9 poz.69/ i zarządzeniem Ministra Finansów z 28 lipca 1981 r. w sprawie wysokości stawek ryczałtowych pierwszej raty spłaty kredytu bankowego udzielonego na spółdzielcze budownictwo mieszkaniowe⁷ /Mon.Pol. nr 19,poz.178/. I mimo uchylenia tych dwóch ostatnich aktów państwowych - wyrażone w nich zasady obowiązują aż do wygaśnięcia "starych" umów kredytowych. Może to nastąpić za dwa i więcej lat⁸.

W tym okresie przejściowym może w szeregu spółdzielni mieszkaniowych wystąpić dualizm w stosowaniu obowiązujących systemów wnoszenia wkładów przez członków:

- system ryczałtowy - w zasiedlanych zasobach odebranych po 1 stycznia 1983 r., ale sfinansowanych w oparciu o "stare" umowy kredytowe
- system procentowy - w zasiedlanych zasobach odebranych również po 1 stycznia 1983 r., ale sfinansowanych już w oparciu o "nowe" umowy kredytowe.

System pierwszy wyrażony jest w zryczałtowanych stawkach w złotych za 1 m kw. powierzchni użytkowej mieszkania:

- 900 zł za wkład mieszkaniowy /mieszkanie lokatorskie/,
- 1,800 zł na zaliczkę na wkład budowlany /mieszkanie własnościowe/.

W systemie procentowym te same tytuły są ustalane jako procentowa część członkowskiego kosztu budowy mieszkania,

- 10 % dla mieszkań lokatorskich,
- 20 % dla mieszkań własnościowych.

Jeśli przyjąć, że członkowski koszt budowy kształtuje się aktualnie /średnia krajowa/ w wysokości 25,000 zł/m kw., to w systemie procentowym wkład mieszkaniowy wynosiłby 2,500 zł/m kw., a zaliczka na wkład budowlany 5,000 zł/m kw. Propozycje w sprawie następnych zmian w finansowaniu spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego powinny doprowadzić do stopniowego zrównania obciążeń najemców mieszkań kwarterunkowych z obciążeniami spółdzielców korzystających z analogicznych mieszkań, z drugiej zaś strony do zróżnicowanych stawek czynszowych w zależności od zakresu dyspozycji i wartości użytkowej mieszkania.

PRZYPISY

- ¹T.Przecliszewski stwierdza: "Czynsz w zasobie państwowym powinien być podniesiony do poziomu pokrywającego wszystkie wydatki bieżące i kapitalne remonty", Dyskusja o roli mieszkania w modelu konsumpcji w Instytucie Gospodarki Mieszkaniowej, Sprawy Mieszkaniowe 1972 nr 4 s.36
- ²W.Dominiak, Niektóre społeczne zagadnienia systemu finansowania gospodarki mieszkaniowej w Polsce, Sprawy Mieszkaniowe 1969 nr 4 s.53
- ³W.Brus, Koszt społeczny usługi mieszkaniowej, 1970 JGM s.16

- ⁴E.Denek, Finansowanie budownictwa mieszkaniowego z funduszy poza-budżetowych rad narodowych, *Finanse* 1972 nr 12 s.27
- ⁵J.Kaleta, Kierunki reformy opłat i taryf komunalnych, *Prace Naukowe Akademii Ekonomicznej we Wrocławiu*, *Finanse* 1983 nr 233 s.15
- ⁶Dz.U. Nr 1/1983 poz. 4, Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 30.12.1982, w sprawie zasad udzielania kredytu bankowego na cele mieszkaniowe
- ⁷Mon.Pol. nr 9/1981 poz. 69, Uchwała Rady Ministrów z dnia 2.3.1981, w sprawie zasad realizacji i finansowania uspołecznionego budownictwa mieszkaniowego dla ludności nierolniczej
- ⁸Mon.Pol. nr 19/1981 poz. 178, Zarządzenie Ministra Finansów z dnia 28.7.1981, w sprawie wysokości stawek ryczałtowych pierwszej raty spłaty kredytu bankowego udzielonego na spółdzielcze budownictwo mieszkaniowe

DIE BEURTEILUNG DER FUNKTIONIERUNG DES FINANZSYSTEMS DES GENOSSENSCHAFTSWOHNUNGSBANS

Zusammenfassung

Das in VRP gültige Finanzsystem des Genossenschaftswohnungsbaus erlaubt die Zurückziehung von Markt eines Teils der Finanzmittel als Spargeld für die Wohnung.

Das Mietesystem erfüllt bei dem gegenwärtigen Bezahlungsniveau solche Funktion nicht, weil die Bezahlungsspannweite für Genossenschaftswohnungen und Wohnungen des Wohnungsantes sehr groß ist. Die Staatswohnungen und die Bezahlungen für ihre Erhaltung entschieden und entscheiden über die Staatsdotierung zum Besten der bestimmten Bürgergruppen. In den Rahmen des Gemeinschaftsverbrauchsfonds teilte man diese Wohnungen unabhängig vom Wohlstandsniveau auf. Die Benutzer der Staatswohnungen bildeten und bilden eine privilegierte Gesellschaftsgruppe, die aus allgemeinem Verbrauch Nutzen ziehen. Der Preis für die Wohnung verstanden als die Miete für die vermietete Wohnung soll abhängig von der Qualität, Größe und Freiheit der Wohnungsverfügung sein. Für die gleichen Wohnungen soll der Preis einheitlich für alle Benutzer sein. Die Belastung der Bevölkerung aus Wohnungsgrund sollte man immer im größeren Maße von der Bauphase auf die Wohnungsbenutzungsphase versetzen. Der Anteil der Bevölkerungsmittel in Finanzierung der staatlichen Wohnungswirtschaft soll durch Mietesteigerung anwachsen. Die Änderungen in Finanzierung der Wohnungswirtschaft sollte man stufenweise, in Verbindung mit Anstieg des Volkseinkommens, Reallohn und allgemeiner Konzeption der Befriedigung der Gesellschaftsbedürfnisse einführen.

Das Hauptprinzip, dem man zustreben sollte, muß die Differenzierung der Wohnungspreisen abhängig von Eigenschaften, Gebrauchswerte und Freiheitsverfügung der Wohnung sein. Das bedeutet die Einführung in der Zukunft der einheitlichen Preise für die gleichen Wohnungen unabhängig von der Eigentumsform.

ОЦЕНКА ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ СИСТЕМЫ ФИНАНСИРОВАНИЯ КООПЕРАТИВНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Резюме

Обязывающая система финансирования кооперативного жилищного строительства в Польской Народной Республике позволяет изъять из рынка часть финансовых средств в форме сбережения на квартиру. Система квартирной платы при существующем в настоящее время уровне оплат такой функции не исполняет потому, что диапазон оплат за кооперативные квартиры и квартиры жилищного отдела очень большой.

Квартиры жилищного отдела и оплаты для их содержания составляли и составляют дотацию государства для определённых групп граждан. В пределах фонда сборного употребления квартиры эти разделяются независимо от уровня зажиточности. Пользователи государственных квартир составляли и составляют привилегированную общественную группу, которая извлекала пользу из общего сборного потребления.

Цена за квартиру в смысле жилищной оплаты за снимаемую квартиру должна быть зависима от качества, величины и свободы распоряжения квартирой. За одинаковые квартиры цена эта должна быть одинакова для всех пользователей.

Обременение общества за квартиры следовало бы то и дело в большей степени передвинуть из стадии строительства в стадию потребления квартир. Удел средств населения в финансировании государственного жилищного хозяйства должен увеличиваться путём увеличения квартирных оплат.

Изменения в финансировании жилищного хозяйства следовало бы вводить постепенно во взаимосвязи с ростом народного дохода, реальных зарплат и общей концепцией обеспечения нужд общества.

Генеральным принципом, к которому следовало бы стремиться, должно быть дифференцирование цен за квартиры, в зависимости от рода и стоимости потребления, а также от свободы распоряже-

ния этой квартирой. Обозначает это введение в будущем одинаковых цен за одинаковые квартиры, независимо от формы собственности.