

Małgorzata Domagalska*

SAMOFINANSOWANIE GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ
NA PRZYKŁADZIE
ROBOTNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "POLESIE" W ŁODZI

Przyspieszony rozwój ekonomiczny to jedna z przyczyn rodzenia się tendencji do stworzenia warunków samofinansowania gospodarki mieszkaniowej. Wysoki jednostkowy koszt usług mieszkaniowych - przy masowości tych usług - sprawia, że wyniki działalności gospodarki mieszkaniowej mają duże znaczenie dla ogólnego bilansu gospodarki narodowej. Ujemne wyniki tej działalności wywołują konieczność znacznych dotacji budżetowych, jeśli oczywiście nie dopuszcza się obniżenia poziomu świadczonych usług mieszkaniowych. Równocześnie środki lokowane w nieprodukcyjnej gospodarce mieszkaniowej ograniczają wolumen inwestycji produkcyjnych. Brak samowystarczalności gospodarki mieszkaniowej osłabia także odpowiedzialność, opartą na bodźcach ekonomicznych, za wyniki działalności; nie wyzwala inicjatywy racjonalnego gospodarowania, oszczędności, organizacji pracy¹.

Samofinansowanie gospodarki mieszkaniowej na określonym poziomie może stworzyć odpowiednie warunki dla przyspieszonego rozwoju gospodarczego oraz dla racjonalnego gospodarowania środkami w celu zaspokojenia szeroko rozumianych potrzeb mieszkaniowych.

O poziomie samowystarczalności gospodarki mieszkaniowej w dużej mierze decyduje stosunek kosztów usług mieszkaniowych do czyn-

* Mgr, starszy asystent w Zakładzie Ekonomiki Budownictwa i Inwestycji Instytutu Ekonomiki Produkcji UŁ.

¹ H. K u l e s z a, Czynsze mieszkaniowe w europejskich krajach socjalistycznych, Warszawa 1973, s. 49.

szów za mieszkania. Z badań wynika, że czynniki kształtujące wysokość kosztów są odmienne od tych, które wpływają na wysokość czynszów². Jest to obiektywnie uwarunkowana sprzeczność charakterystyczna dla gospodarki mieszkaniowej.

Koszty usług mieszkaniowych można podzielić na dwie podstawowe grupy: koszty budowy oraz koszty utrzymania budynków.

Wysokość kosztów budowy zależy przede wszystkim od jakości materiałów z jakich budynek jest wykonany, od stopnia wyposażenia budynku i mieszkania w instalację i urządzenia oraz od ceny gruntu. Są to elementy kosztów, które decydują o jakości mieszkania. Ale oprócz tego występują czynniki, które kształtując koszt budowy nie wywierają bezpośredniego wpływu na jakość mieszkania. Do nich należą m. in.: technologia i konstrukcja budowy, wysokość budynków, rodzaj gleby i związany z tym koszt posadowienia.

Koszty utrzymania budynku składają się z kosztów bieżącej eksploatacji (koszty zarządu, utrzymania czystości, usług komunalnych) oraz z kosztów konserwacji i remontów, które służą technicznemu utrzymaniu budynku. Koszty eksploatacji zależą w dużej mierze od typu zabudowy i formy organizacyjnej zarządzania budynkami. Szczególnie wysokie koszty osobowe, związane z wielkością zespołu objętego wspólną administracją, ponoszone są w budownictwie spółdzielczym. Nie istnieje ich bezpośredni związek z jakością mieszkania. O wysokości kosztów eksploatacji decyduje również rodzaj budynku, a może najistotniej stopień wyposażenia w urządzenia techniczne. Koszty obsługi tych urządzeń stanowią znaczną pozycję w budynkach o wysokim standardzie. Koszty napraw i remontów zależą głównie od standardu techniczno-budowlanego³, a więc od stopnia i jakości wyposażenia, poziomu i jakości wykonania oraz kapitałochłonności budynku.

Wysoka trwałość elementów konstrukcyjnych gwarantuje niskie koszty technicznego utrzymania, które sprowadzają się jedynie do kosztów bieżących remontów i konserwacji. Z drugiej jednak strony, w budynkach o nowoczesnych konstrukcjach i pełnym wyposażeniu

² W. L i t e r e r - M a r w e g e, W sprawie źródeł finansowania gospodarki zasobami mieszkaniowymi, "Biuletyn IEM" 1957, nr 5.

³ A. A n d r z e j e w s k i, Polityka mieszkaniowa, Warszawa 1979, s. 380.

niu znacznych nakładów na techniczne utrzymanie wymagają elementy instalacji wod.-kan., c.o., gazowej jak również naprawy dźwignów, hydrantów itp. Generalnie, im budynek gorszej jakości, tym wyższe są koszty utrzymania technicznego. W znacznym stopniu zależą one od prawidłowego użytkowania i utrzymania budynku, a w związku z tym od przyjętych wymagań higieny i estetyki. Odpowiednia konserwacja budynków w skali rocznej może nawet podnieść bieżące koszty eksploatacji, lecz z punktu widzenia ogólnego kosztu technicznego utrzymania może prowadzić do znacznych oszczędności. Im budynek lepiej wyposażony, tym koszty budowy i utrzymania są wyższe. Dla budynków realizowanych z materiałów gorszej jakości koszty budowy są niższe, natomiast koszty bieżącego i technicznego utrzymania - wyższe.

Na koszt utrzymania wpływa również wiek budynku. Z czasem budynek starzejąc się, zużywa się technicznie i ekonomicznie. Z punktu widzenia społecznego zużycia uzasadniona wydaje się akumulacja środków w pierwszym okresie użytkowania na poczet przyszłych remontów, co powoduje spiętrzenie w tym czasie odpisów amortyzacyjnych i uzasadnia wysokie czynsze za mieszkania nowe. Jest równocześnie faktem bezspornym, że w pierwszym okresie użytkowania nakłady na techniczne utrzymanie są niskie, a jakość mieszkań najwyższa.

Na zjawisko braku zbieżności elementów kształtujących koszty z elementami kształtującymi jakość mieszkania, oprócz wyżej wymienionych technicznych przesłanek, znaczny wpływ mają przesłanki natury ogólnospołecznej. Każda zmiana wydajności pracy wywołana nową technologią czy organizacją pracy powoduje na ogół zmianę kosztów, nie wywołując bezpośrednich zmian w jakości mieszkań. Należy tu także odnotować wszelkie zmiany kosztów budowy i utrzymania pod wpływem procesów ekonomicznych poza mieszkalnictwem, np. inflacyjna zmiana cen materiałów, usług i płac pracowników⁴.

Liczba czynników kształtujących koszty utrzymania technicznego i bieżącego jest znaczna. Działają one nierównomiernie i z dużą zmiennością w czasie, komplikując związek kosztów utrzymania budynku z jakością mieszkania. Pewne grupy kosztów są wprost proporcjonalne do jakości mieszkań, inne są niezależne bądź charakteryzuje je zależność odwrotna.

⁴ K u l e s z a, op. cit.

Warunkiem realizacji zasady samofinansowania gospodarki mieszkaniowej jest cena usługi mieszkaniowej oparta na rozliczeniu kosztu globalnego za tę usługę. Z punktu widzenia użytkownika głównym kryterium kształtowania tej ceny jest jakość, czyli wartość użytkowa mieszkania.

Oprócz cech mierzalnych, zależnych od kosztów, o wartości użytkowej decydują także cechy niemierzalne, niezależne od kosztu usług mieszkaniowych jak np. układ funkcjonalny mieszkania, jego położenie w budynku, w mieście, nasłonecznienie⁵. Wyraźny jest brak zgodności kosztów i wartości użytkowej mieszkania. Jeśli założeniem polityki czynszowej jest uzależnienie wysokości i zróżnicowania czynszów od wartości użytkowej mieszkania, wówczas wpływ z czynszów są nieproporcjonalne do kosztów usług mieszkaniowych.

W Polsce czynsze mają pokrywać koszty bieżącego utrzymania. Zróżnicowanie czynszów zależy od wyposażenia mieszkania i od wielkości miasta tj. od tych elementów, które kształtują koszty budowy. Natomiast koszty bieżącej eksploatacji i remontów zależą od wieku i wyposażenia oraz otoczenia budynku, tj. od tych elementów, które nie mają wpływu na zróżnicowanie czynszów w Polsce. Na tym tle uzasadnione są trudności w uzyskiwaniu odpowiedniej finansowej samowystarczalności gospodarki mieszkaniowej. Trudności te miała rozwiązać wprowadzona w latach sześćdziesiątych polityka mieszkaniowa, która określała spółdzielczość jako głównego inwestora budownictwa mieszkaniowego, przenosząc tym samym odpowiedzialność za finansowanie gospodarki mieszkaniowej na przyszłych mieszkańców.

Założeniem reformy czynszów z dnia 1 października 1965 r. było zapewnienie gospodarce mieszkaniowej własnych dochodów na poziomie pełnego pokrycia nakładów na eksploatację, konserwację i remonty bieżące. Przyjęcie niskich opłat czynszowych za mieszkania o niskim standardzie oraz wysokich opłat za mieszkania o standardzie wyższym wyklucza osiągnięcie odpowiedniego poziomu samofinansowania się gospodarki mieszkaniowej w skali mikro. Ciągłe podwyższanie czynszów powoduje tylko nasilanie dysproporcji wyrażające się gromadzeniem środków tam, gdzie zasoby są nowe i

⁵ W. L i t e r e r - M a r w e g e, Standard mieszkaniowy w miastach Polski, Warszawa 1959, Studia Metodologiczne, s. 28.

stosunkowo niskie potrzeby remontowe oraz występowaniem niedoborów tam, gdzie koncentrują się zasoby stare, wymagające częstych napraw.

Szczególne nasilenie procesu zachwiania równowagi finansowej w gospodarce zasobami wystąpiło w połowie lat siedemdziesiątych. W roku 1975, w dziesięć lat po przeprowadzonej reformie, dopłaty do gospodarki zasobami czynszowymi wzrosły dwu i półkrotnie w stosunku do okresu przed reformą. Stan ten był przyczyną stałego wzrostu kosztów utrzymania zasobów w wyniku wzrostu płac podwyżek opłat za wywóz śmieci, za energię elektryczną, wzrostu cen materiałów budowlanych oraz zwiększających się potrzeb remontowych⁶.

Domy spółdzielcze znajdują się w stosunkowo trudnej sytuacji, gdyż całość nakładów na eksploatację i utrzymanie winna być pokrywana ze środków spółdzielczych. W ostatnich latach zawieszono jednak zasadę samofinansowania w zakresie gospodarowania majątkiem spółdzielczym. Dotowanie przez państwo remontów w budynkach spółdzielczych zastosowano po to, aby zapobiec pogłębianiu się różnic w opłatach czynszowych i spółdzielczych. W roku 1982 spółdzielnie były dotowane w wysokości 52%.

Dobry stan techniczny przeważnie nowych zasobów spółdzielni powoduje, iż przeciętne nakłady na eksploatację i utrzymanie są niższe w porównaniu z pozostałymi grupami zasobów. Jednakże i tu, w miarę starzenia się substancji mieszkaniowej, będą one wzrastać.

Na jakim poziomie samofinansuje swoją działalność jedna z młodszych spółdzielni Łodzi, Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa "Polesie", przedstawiono poniżej.

RSM "Polesie" posiada we własnej eksploatacji osiedla: Retkonia-Śródmieście, -Północ, -Południe, Zagrodniki, Piaski realizowane sukcesywnie od 1971 r. systemem szczecińskim i osiedle Karolew wybudowane w latach 1964-1968. Ponadto spółdzielnia posiada budynki realizowane w latach sześćdziesiątych. Łącznie w zasobach starych znajduje się 10% ogółu budynków; przeważa w nich budownictwo tradycyjne o starych normatywach powierzchniowych. Wielkość zasobów, jakimi gospodarują poszczególne osiedla, jest

⁶ T. 2 e l a w s k i, Poziom czynszów za mieszkanie a koszty utrzymania zasobów i dochody ludności, "Biuletyn IKS" 1978, nr 10, s. 6.

zróżnicowana: od 41 budynków (2099 mieszkań, 7,9% pow. uż. ogółu zasobów) w osiedlu Karolew do 102 budynków (6050 mieszkań, 25,3% pow. uż. ogółu zasobów) w osiedlu Piaski.

W osiedlach przeważają budynki wysokie. Zabudowa wielokondygnacyjna decyduje o wyposażeniu budynków w urządzenia techniczne (dźwigi, hydroformie). Jest ona jednym z głównych czynników oddziałujących na wielkość ponoszonych kosztów. O wysokości kosztów ponoszonych przez spółdzielnię przesądzają zwykle czynniki niezależne od niej, tkwiące głównie w wielkości i jakości posiadanych zasobów, lub są narzucone z zewnątrz, jak np. stawki opłat za usługi komunalne, ogólne warunki płacowe, poziom cen za materiały budowlane. Przeprowadzone szacunki wskazują, że koszty gospodarki mieszkaniowej pozostają w 70%-80% pod wpływem czynników od spółdzielni niezależnych⁷.

W przedziale lat 1978-1982 koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych systematycznie wzrastały. Tendencja wzrostu kosztów dotyczy zarówno eksploatacji podstawowej, jak i kosztów c.o., c.w., oraz dźwigów. Koszty eksploatacji podstawowej dla zasobów własnych spółdzielni wzrastały stosunkowo równomiernie od 48,24 zł/m² p.u. w 1978 r. do 82,92 zł/m² p.u. w 1981 r. W 1982 r. wynosiły one 139,32 zł/m² p.u. Powolniejszy wzrost w badanym okresie dotyczy kosztów c.o., c.w. i dźwigów (od 103,8 zł/m² p.u. do 109,56 zł/m² p.u.). W roku 1982 koszty eksploatacji podstawowej znacznie wzrosły, jednak ich udział procentowy w ogólnych kosztach w stosunku do roku poprzedniego zmalał. Było to spowodowane poważnym wzrostem w 1982 r. kosztów c.o. i c.w. (525,0 zł/m² p.u.). Trudno jest porównywać rok 1982 z latami poprzednimi z uwagi na zmiany jakie zachodziły w tym roku w organizacji, w cenach robót budowlano-montażowych i materiałów zaopatrzeniowych. W 1982 r. następowały również zmiany w zakresie płac (uchwała RM nr 60 i 135). Koszty jednostkowe eksploatacji podstawowej we wszystkich osiedlach spółdzielni w 1982 r. znacznie wzrosły. Największy wzrost nastąpił w pozycjach: płace; materiały, przedmioty nietrwałe i energia; wywóz śmieci oraz remonty, konserwacje i amortyzacja.

Pozycję kosztów "materiały, przedmioty nietrwałe, energia"

⁷ R. J a j s z c z y k, Problemy i perspektywy spółdzielczej gospodarki zasobami mieszkaniowymi, Warszawa 1976, s. 86.

cechowała do roku 1982 znaczna stabilność zarówno w zasobach spółdzielni ogółem, jak i w poszczególnych osiedlach. W najstarszym z nich, w osiedlu Karolew wynosiły one średnio $3,6 \text{ zł/m}^2$ p.u., natomiast w nowoczesnych budynkach osiedla Retkinia-Północ $10,5 \text{ zł/m}^2$ p.u. Gwałtowny wzrost kosztów w 1982 r. związany z wywozem śmieci wynika z wprowadzenia z dniem 1 IV 1982 r. nowych stawek opłat za wywóz nieczystości stałych z budynków mieszkalnych. Opłata za 1 m^3 wywiezionych nieczystości wynosi obecnie 182 zł.

Remonty, konserwacje, amortyzacja stanowią największy udział (bez c.o. i c.w.) w całości nakładów ponoszonych przez RSM "Polesie" na eksploatację podstawową. W roku 1981 pozycja ta stanowiła 20% ogółu ponoszonych kosztów. W roku 1982 udział procentowy kosztów remontów w całości ponoszonych kosztów nieco zmalał. Było to spowodowane znacznym wzrostem udziału kosztów c.o. i c.w. Należy podkreślić, że ponad 50% całości kosztów na eksploatację podstawową stanowią koszty c.o., c.w. i dźwigów. W roku 1982 koszty te, z powodu zmiany cen, wzrosły we wszystkich osiedlach w stosunku do roku poprzedniego o ponad 200%.

Oprócz kosztów bieżącej eksploatacji znaczną część kosztów utrzymania stanowią nakłady na utrzymanie budynków w odpowiednim stanie technicznym. Wśród nich główną pozycję zajmują nakłady na konserwację i remonty. W każdym osiedlu dominującą rolę w ponoszonych nakładach mają konserwacje własne, konserwacje dźwigów, węzłów ciepłowniczych, roboty tynkarskie, blacharskie, malarskie, dekararskie.

W RSM "Polesie" gromadzone środki na fundusz konserwacyjno-remontowy są ujmowane całościowo. Pozwala to spółdzielni na dowolne przesuwanie środków między osiedlami w zależności od potrzeb. Koszty technicznego utrzymania zasobów nowych w pierwszych latach eksploatacji są znacznie niższe, co pozwala spółdzielni tworzyć rezerwy finansowe umożliwiające częściowe dofinansowanie zasobów starych. Analiza środków na fundusz konserwacyjno-remontowy stanowi istotne uzupełnienie analizy kosztów utrzymania. Fundusz ten jest tworzony z odpisów w ciężar kosztów eksploatacyjnych naliczany w ramach opłat czynszowych.

Saldo funduszu konserwacyjno-remontowego do roku 1982 było dodatnie. Ujemne saldo w 1982 r. (-6116 tys. zł przy stopniu wykorzystania funduszu konserwacyjno-remontowego - 105%) jest re-

zultatem znacznych kosztów wymiany systemu ogrzewania mieszkań i naprawy budynków w osiedlu Retkinia. Część wydatków została zrefundowana umorzonym kredytem bankowym i odszkodowaniem PZU. Aby nie dopuścić do niedoborów funduszu konserwacyjno-remontowego, odpisy na działalność remontową powinny być planowane bardziej racjonalnie. Stosunkowo młody wiek zasobów RSM "Polesie" nie zwalnia spółdzielni od obowiązku ich utrzymania i wydzielenia na ten cel środków finansowych. Tym bardziej że, jak wykazała analiza, poziom kosztów eksploatacji w ostatnich latach znacznie się podniósł. Jednocześnie, choć nowe budynki nie wymagają remontów kapitalnych, nie można wykluczyć konieczności poddawania ich drobnym zabiegom konserwacyjnym i bieżącym naprawom. Wysoki standard techniczno-budowlany podnosi dodatkowo koszty utrzymania zasobów spółdzielni.

Spółdzielnia we wszystkich badanych latach wykazywała niedobory - największy w 1981 r. - 17 426 tys. zł, najmniejszy w 1982 r. - 158 tys. zł. Straty na działalności eksploatacyjnej wynikają głównie ze strat na eksploatacji bieżącej zasobów. Eksploatacja c.o. i c.w. jest dotowana ze środków budżetu państwa. Tak więc w dziedzinie urealnienia opłat czynszowych główne znaczenie mają koszty i dochody eksploatacji podstawowej zasobów mieszkaniowych.

U podstaw niepowodzenia realizacji samofinansowania zasobów spółdzielni leży, wynikająca z założeń polityki mieszkaniowej, sprzeczność między zróżnicowaniem stawek czynszowych według wartości użytkowej a koniecznością pokrycia niezbędnych nakładów na utrzymanie zasobów. Mimo zmiany w 1980 r. stawek czynszowych w starych zasobach spółdzielni, uzyskiwała ona niedobór, który wynikał z posiadania budynków ogrzewanych przez kotłownie lokalne, na które nie ma dotacji państwowej na pokrycie kosztów przekraczających wpływy. W celu urealnienia obowiązujących opłat wnoszonych przez członków, z dniem 1 lutego 1982 r. we wszystkich zasobach spółdzielni podwyższono obowiązujące stawki czynszowe. Obecnie rozpiętość stawek czynszowych wynosi od 8,72 zł/m² p.u. do 24 zł/m² p.u.

Pełny obraz poziomu samofinansowania działalności RSM "Polesie" przedstawia analiza wyniku finansowego spółdzielni. Wskaźnik wyniku finansowego⁸ wynosił odpowiednio w latach: 1979, 1981, 1982

⁸ Globalny wskaźnik wyniku finansowego: $W_1 = \frac{D_1}{K} 100\%$, gdzie

- 98,5%, 90,1%, 99,9%. Wysoki poziom wskaźnika w 1982 r., prawie 100% pokrycia kosztów, uzasadniony jest zaciągnięciem kredytu na pokrycie kosztów eksploatacji w wysokości 8500 tys. zł. Wskaźnik wyniku finansowego bez dotacji wahał się w latach ubiegłych w granicach 75-85%. W roku 1982 wynosił on zaledwie 45,6%, co oznacza, że dotacje państwowe w tym roku stanowiły ponad 50% środków przeznaczonych na finansowanie nakładów.

Mimo młodego wieku zasobów będących w dyspozycji analizowanej spółdzielni, nie osiąga ona pozytywnych wyników swej działalności i nie realizuje w pełni zasady samowystarczalności finansowej. Stosunkowo wysoka jakość usług mieszkaniowych spółdzielni, wysoki standard techniczno-budowlany i młody wiek budynków nie wykluczają konieczności zwiększania nakładów na utrzymanie zasobów przy znacznym wzroście kosztów i potrzeb remontowych eksploatowanego zasobu.

W celu zapewnienia samowystarczalności finansowej spółdzielni i zapobieżenia deficytowości konieczne jest przeprowadzenie regulacji opłat do takiej wysokości, aby spółdzielnia mogła być finansowo samowystarczalna na określonym przez państwo poziomie.

Problem wzrastającego braku środków na realizację usług mieszkaniowych dotyczy całej spółdzielczości. Z pewnością pewne rezerwy środków można uzyskać przez zwiększenie gospodarności działania. Jednakże główną przyczyną niepowodzeń w realizacji zasady samofinansowania tkwi w niej samej⁹.

Konsekwencją stworzenia podstaw rozrachunku gospodarczego jest bezpośrednia zależność wysokości opłat za mieszkanie od wysokości kosztów prowadzenia gospodarki zasobami. Jednocześnie brak jest zgodności czynników kształtujących poziom i tempo kosztów z czynnikami kształtującymi czynsze. Nie zawsze wielkość kosztów odzwierciedla uzyskiwaną przy ich ponoszeniu wartość użytkową usług mieszkaniowych. Skutkiem przyjęcia zasady rozrachunku gospodarczego jest nie tylko zróżnicowanie wysokości opłat za mie-

$D_1 =$ wpływy za lokale mieszkalne i użytkowe; $W_2 = \frac{D_2}{K} \cdot 100\%$,
gdzie $D_2 =$ wpływy z dotacją, a $K =$ koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

⁹ T. L e w a n d o w s k i, Gospodarka domami spółdzielczymi. Podstawowe problemy organizacji i ekonomiki, Warszawa 1970, s. 107.

szkania w zależności od poziomu kosztów gospodarki spółdzielni, ale i zmienność opłat, która wynika z nierównomiernego rozkładu kosztów usług mieszkaniowych w czasie.

Zwiążenie czynszów z kosztami oznacza uzależnienie ich od różnych sposobów rozliczania. Przyjęcie metody rozliczania kosztów zakładającej akumulowanie środków na przyszłe remonty chroni przed wzrostem kosztów wraz ze starzeniem się budynków. Jednocześnie stanowi główną przesłankę braku zgodności elementów kształtujących koszty i czynsze. Z punktu widzenia wymogów rachunku ekonomicznego zmienność kosztów wymaga elastyczności systemu czynszowego. Brak tej elastyczności praktycznie wyklucza rentowność usług mieszkaniowych.

Istotną, choć nie zamierzoną konsekwencją stosowania zasady rozrachunku gospodarczego jest brak korelacji między wartością mieszkania a wysokością opłat za mieszkanie. Z punktu widzenia użytkownika poziom opłat winien odzwierciedlać wartość użytkową. Jednocześnie o samowystarczalności gospodarki mieszkaniowej mają decydować dochody spółdzielni oparte na rozliczeniu kosztów budowy i utrzymania zasobów.

Formalnie każde ograniczenie czynszów poniżej poziomu kosztów usług mieszkaniowych oznacza deficytowość gospodarki mieszkaniowej. W gospodarce socjalistycznej ograniczenie wysokości czynszu jest konsekwencją ogólnospołecznych preferencji, a deficyt usług mieszkaniowych znajduje pokrycie w dochodzie narodowym. Istotne jest przy tym, aby stworzyć taki system bodźców, który by (w ramach wyznaczonych przez państwo dopłat) pozwolił prowadzić działalność na zasadach rozrachunku ekonomicznego i uzyskiwać rentowne wyniki działalności. Jednakże ustalenie zasad obliczania samowystarczalności wymaga uprzedniego rozstrzygnięcia szeregu kwestii i przyjęcia założeń umownych, dotyczących kosztów branych pod uwagę w obliczeniach (rzeczywiste, normatywne lub naukowo uzasadnione koszty niezbędne), ustalenia układu i specyfikacji kosztów utrzymania, określenia zasad rozliczania kosztów budowy i decyzji co do stopy reprodukcji rozszerzonej¹⁰.

¹⁰ K u l e s z a, op. cit.