

Ewa Kucharska-Stasiak, Włodzimierz Mielczarek**

PRÓBA OKREŚLENIA POTRZEB REMONTOWYCH
NA PRZYKŁADZIE OSIEDLA MIESZKANIOWEGO ZAGRODNIKI
W ŁODZI¹

I. UWAGI WSTĘPNE

Budynek mieszkalny, podobnie jak każdy obiekt budowlany, stanowi element majątku trwałego, który — jak wszystkie przedmioty materialne — ma określone granice trwałości. Istnieją one, pomimo iż zużycie majątku może być w ciągu życia jednego pokolenia niedostrzegalne. Sytuacja taka ma miejsce przede wszystkim właśnie w odniesieniu do budynków mieszkalnych. Określenie czasu użytkowania majątku trwałego² powinno jednocześnie stwarzać przesłanki dla prowadzenia aktywnej polityki eksploatacyjnej budynków mieszkalnych (właściwego konserwowania, napraw i remontów, a także ewentualnej modernizacji zasobów mieszkaniowych). Niewłaściwa polityka eksploatacyjna lub jej zła realizacja doprowadzić musi do obniżenia wartości użytkowej i technicznej budynku mieszkalnego.

Celem niniejszego artykułu jest próba wyznaczenia potrzeb remontowych dla budynków mieszkalnych wzniesionych techniką wielkopłytową na osiedlu mieszkaniowym Zagrodniki w Łodzi, zrealizowanym w latach 1972—1975. Należy w tym miejscu zaznaczyć, iż badanie potrzeb remontowych dla budynków mieszkalnych, szczególnie wznoszonych techniką przemysłową, nie jest łatwe do przeprowadzenia.

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

¹ Artykuł opracowany w oparciu o pracę magisterską M. Korpy, *Prognozowanie potrzeb remontowych na przykładzie osiedla Zagrodniki*, Łódź 1981 napisaną pod kierunkiem E. Kucharskiej-Stasiak, (maszynopis w Zakładzie Ekonomiki Budownictwa i Inwestycji UŁ).

² Problematyka ustalenia okresu eksploatacji budynków mieszkalnych — mimo iż autorzy zdają sobie sprawę z jej fundamentalnego znaczenia omawianych kwestii — nie zostanie w artykule poruszona.

Decyduje o tym głównie nieznaną mechanizmu zużycia tych obiektów, brak ustalonych cykli napraw i wymian poszczególnych elementów. W literaturze przedmiotu dominują głównie kwestie czysto techniczne, pomijane są aspekty ekonomiczne. Również dostępna literatura obcojęzyczna sporadycznie porusza te problemy³.

Do chwili obecnej teoria nie sprecyzowała właściwych metod określania potrzeb remontowych w skali mezo- i makroekonomicznej. Dominująca w praktyce planistycznej metoda opiera się na ustalaniu zapotrzebowania w zależności od wysokości tzw. stóp remontowych, oznaczających stosunek wartości zrealizowanych prac remontowych do kosztów wzniesienia remontowanego budynku w cenach bieżących⁴. Ponieważ metoda ta operuje wartością zrealizowanych napraw, można stwierdzić, że nie prowadzi ona do ustalenia wielkości potrzeb, lecz jedynie wielkości popytu, czyli tej części potrzeb, która znajduje pokrycie w środkach finansowych⁵.

Ponieważ w warunkach polskich budynki wznoszone techniką wielkopłytową stanowią dominantę nowego budownictwa, zarysowuje się coraz wyraźniej pytanie: jaka będzie przyszłość już wzniesionych tego typu budynków mieszkalnych, z których pierwsze są już użytkowane od ok. 22 lat? Autorzy, określając sformułowany uprzednio ogólny cel pracy, nie mają tak ambitnych zamiarów, jak mogłoby wynikać z postawionego wyżej pytania. Podjęcie przez nas badań zdeterminowane było znacznie skromniejszymi aspiracjami, a mianowicie chęcią uzyskania odpowiedzi na pytanie: jakie były potrzeby remontowe w analizowanym osiedlu i czy były one zaspokajane? Cel ten zostanie zrealizowany w opracowaniu składającym się z trzech części. W części pierwszej przedstawione zostaną czynniki determinujące powstawanie potrzeb remontowych, w dwu następnych zajmiemy się kolejno wyznaczeniem potrzeb remontowych osiedla i stopniem ich realizacji.

II. CZYNNIKI DETERMINUJĄCE POWSTAWANIE POTRZEB REMONTOWYCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH

Istnieje wiele czynników określających potrzeby remontowe, działające w różnych kierunkach z różnym natężeniem. Można je najogól-

³ Por. m. in. K. Eichler i in., *Planmäßige vorbeugende Instandhaltung un Wohnungsbau*, Kammer der Technik Präsidium 1977.

⁴ S. Chojecki, W. Srokowski, *Granice opłacalności remontu budynku mieszkalnego w mieście*, Warszawa 1963, s. 12.

⁵ K. Marks, *Przyczynek do krytyki ekonomii politycznej*, Warszawa 1953 r., s. 67.

niej podzielić na dwie grupy. Pierwszą z nich stanowią czynniki społeczno-ekonomiczne, drugą zaś czynniki techniczno-użytkowe.

A. CZYNNIKI SPOŁECZNO-EKONOMICZNE

Wśród czynników społeczno-ekonomicznych kreujących potrzeby remontowe wymienić można: wielkość nakładów inwestycyjnych przeznaczanych z dochodu narodowego na budownictwo mieszkaniowe, postęp techniczno-ekonomiczny wpływający na zużycie społeczne i ekonomiczne, stopę likwidacji. Omówimy je tu pokrótce.

Można założyć, że istnieje zależność pomiędzy wielkością środków kierowanych na budownictwo mieszkaniowe a wielkością potrzeb remontowych. Im większy jest dochód narodowy, tym większe kwoty są przeznaczane na budownictwo mieszkaniowe, co w przyszłości przy niezmienności innych czynników determinujących remonty wywołuje wzrost zapotrzebowania na nie. Remonty są bowiem echem inwestycyjnym, zatem budynki powstałe w wyniku uprzednio zakończonych inwestycji są potencjalnym i faktycznym przedmiotem późniejszych remontów⁶.

Czynnikiem mogącym powodować szczególnie wzrost potrzeb mieszkaniowych jest tempo postępu techniczno-ekonomicznego, który jest celem i wynikiem ciągłego procesu doskonalenia dóbr i usług oraz sposobu ich wytwarzania, w tym również doskonalenia środków produkcji, metod wytwórczości i przedmiotowych warunków pracy⁷. Na przykładzie budynku mieszkalnego użytkowanego od kilkudziesięciu lat obserwować można deprecjację jego wartości użytkowych (standardu użytkowego) nie tyle na skutek zmian warunków użytkowania, ile na skutek podniesienia się ogólnego standardu mieszkań. Mieszkanie wybudowane niegdyś zgodnie z ówczesnymi normami dzisiaj jest już przestarzałe i jego aktualny mieszkaniec pragnie uzyskać obecnie obowiązujący przeciętny standard. Ten stan rzeczy powoduje powstanie dodatkowych potrzeb, sprowadzających się do doprowadzenia części budynków — nadających się z innych względów do dalszego użytkowania — do wymaganego aktualnie standardu. Oznacza to potrzebę przeprowadzenia najbliższego remontu takiego budynku łącznie z jego modernizacją, co odpowiednio podnosi wartość robót budowlanych⁸. Postęp techniczny jako kategoria powodująca określone zużycie ekonomiczne budynku

⁶ K. Wysokińska, *Rozwój potrzeb remontowo-budowlanych*, „Problemy Rozwoju Budownictwa” 1979, nr 1, s. 33.

⁷ J. Goryński, *Ekonomika budownictwa i polityka budowlana*, Warszawa 1976, s. 349.

⁸ Wysokińska, *op. cit.*, s. 34.

mieszkalnego nie jest jednak — jak do tej pory — w odniesieniu do tego rodzaju majątku trwałego dostatecznie sprecyzowany i jednoznaczny⁹. Na wartość użytkową budynku składa się bowiem nie tylko układ i wyposażenie mieszkań, ale także jego położenie (np. wielkość terenu nie zabudowanego nadającego się do zagospodarowania na cele rekreacyjne, stopień nasłonecznienia budynku, stopień uciążliwości otoczenia, dostępność usług itp.)¹⁰. Tak więc już sama ocena wartości użytkowej mieszkań jest bardzo trudna do ustalenia, a kryteria tej oceny są w bardzo znacznym stopniu oparte na subiektywnym ustosunkowaniu się do tych wszystkich czynników, które określają wartość użytkową mieszkań. Z tych samych względów równie trudne — jeśli nawet nie trudniejsze — jest ustalenie stopnia zużycia ekonomicznego budynków¹¹. Niezależnie od trudności w ustaleniu stopnia tegoż zużycia nie ulega wątpliwości, iż sprawczą przyczyną jest tutaj postęp techniczny, powodujący nie tylko zmiany w technologii wznoszenia budynków, lecz także zmiany w „technologii życia”. Z biegiem lat postęp techniczny wywołuje i umożliwia zmiany sposobu życia, do którego muszą dopasować się budynki mieszkalne.

Niematerialne zużycie maszyny i budynku mieszkalnego tworzą dwie różne odmiany tego samego zjawiska. Pierwsze jest zjawiskiem bezsprzecznie ekonomicznym, natomiast niematerialne zużycie budynku mieszkalnego jest przede wszystkim kategorią socjologiczną, zależną od bardzo względnych i subiektywnych reakcji ludzkich na powstające nowe możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Wydaje się, że można wówczas mówić o zjawisku zużycia społecznego zasobów mieszkaniowych¹².

Zużycie ekonomiczne i społeczne zacznie się przejawiać na większą skalę dopiero po ustąpieniu trudności mieszkaniowych. Będzie ono rosło szybciej niż zużycie techniczne i dopiero wtedy powstaną warunki empirycznego badania powiązań występujących między tymi kategoriami zużycia a innymi zjawiskami¹³.

Kolejny czynnik określający potrzeby remontowe wynika z relacji

⁹ S. Chojecki, *Wartość, zużycie i wymiana zasobów mieszkaniowych*, Warszawa 1966, s. 16.

¹⁰ Chojecki, Srokowski, *op. cit.*, s. 11.

¹¹ Stopień zużycia ekonomicznego budynku, nawet duży, nie determinuje automatycznie decyzji o jego sanacji czy modernizacji. Decyzja taka zapada w zależności od szeregu czynników ekonomicznych, jak: poziom ekonomiczny kraju, wielkość zasobów mieszkaniowych i ich stan, zasoby materiałów budowlanych, czy też potencjał budowlany kraju. W warunkach polskich podjęcie decyzji o wycofaniu obiektu z eksploatacji podyktowane jest przeważnie jego zużyciem fizycznym.

¹² Chojecki, *Wartość...*, s. 16.

¹³ Tamże, s. 21.

wartości brutto zlikwidowanych obiektów budowlanych do wartości brutto zasobu obiektów budowlanych. Jest to tzw. stopa likwidacji. Jej wzrost powoduje obniżenie potrzeb remontowych, spadek zaś — zwiększenie tych potrzeb¹⁴. Istnieją różne teorie objaśniające i szacujące stopę likwidacji, które wszakże pominiemy, gdyż cel pracy nie narzuca konieczności jej określenia.

B. CZYNNIKI TECHNICZNO-UŻYTKOWE

Do czynników techniczno-użytkowych określających powstawanie potrzeb remontowych można zaliczyć: zużycie techniczne, jakość wykonawstwa i materiałów, intensywność eksploatacji, gospodarkę konserwacyjno-remontową oraz czynniki biotechniczne.

Zużycie techniczne budynku przejawia się zmniejszającą się z upływem czasu użytecznością budynku mieszkalnego dla właściciela i użytkownika, spowodowaną zużyciem materialnym (technicznym) poszczególnych jego elementów, dającym w rezultacie stopniowe zniszczenie lub uszkodzenie oraz utratę sprawności w wykonywaniu funkcji. Zużycie techniczne postępuje zazwyczaj z wiekiem mimo konserwacji i remontów¹⁵.

Można wyróżnić następujące przyczyny zużycia fizycznego (technicznego) budynku:

- wynikające z naturalnego zużycia się budynku wskutek działania wpływów atmosferycznych i wód gruntowych;
- wynikające z wadliwego opracowania projektu budynku;
- wynikające z niewłaściwej eksploatacji budynku, a głównie z niewykonania remontów w odpowiednim czasie;
- wynikające z normalnej eksploatacji mieszkań;
- wynikające z wypadków losowych.

Stopień zużycia budynków mieszkalnych można określić różnymi metodami, np. czasowymi, na podstawie kosztów technicznych utrzymania czy też stopnia zużycia poszczególnych elementów budynku.

Grupa czynników związanych z realizacją robót jest kolejnym determinantem zapotrzebowania na roboty remontowe. W szczególności należy do niej zaliczyć:

- jakość użytych materiałów;
- jakość użytych prefabrykatów;
- stosowaną technologię wykonania robót;
- jakość wykonania robót.

Nakłady na prace naprawcze są najwyższe w pierwszej fazie eksploatacji budynku, ujawniają się bowiem wtedy wady wykonawstwa

¹⁴ Por. E. Rychlewski, *Popyt budowlany*, Warszawa 1973, s. 138.

¹⁵ A. Andrzejewski, *Polityka mieszkaniowa*, Warszawa 1959, s. 298.

oraz niska jakość niektórych materiałów i prefabrykatów. Tezę tę potwierdzają wyniki badań przeprowadzonych dla wybranych budynków, wzniesionych w systemach W-70, Wk-70 i „Szczecin”. Wykazały one, że w pierwszych latach eksploatacji, kiedy większość elementów znajduje się w okresie rękojmi, występuje spiętrzenie potrzeb remontowych w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej. W następnych latach zaobserwowano ich relatywne złagodzenie¹⁶.

Kolejnym czynnikiem wpływającym na powstawanie potrzeb remontowych jest jakość i intensywność eksploatacji mieszkania przez użytkowników. Ze względu na oczywistą zależność dokładniejsze omówienie tego czynnika pominiemy.

Istotny wpływ na kształtowanie się potrzeb remontowych ma gospodarka konserwacyjno-remontowa obejmująca: konserwacje, naprawy bieżące, główne i modernizację. Konserwacja i naprawy bieżące powinny mieć przede wszystkim charakter działalności zapobiegawczej polegającej na okresowym wykonywaniu robót niezbędnych do utrzymania obiektu i jego otoczenia w należytych stanie technicznym. Naprawa główna obejmuje prace z zakresu wymiany zużytych elementów obiektu w celu przywrócenia jego pierwotnej lub zbliżonej do pierwotnej wartości użytkowej. Natomiast modernizacja powinna spowodować zwiększenie wartości technicznej obiektu oraz poprawę jego wartości użytkowej. Warto tu jednocześnie nadmienić, że klasyfikacja ta, szczególnie w odniesieniu do konserwacji, napraw bieżących i głównych, nie ma charakteru ostatecznego — istnieją do dziś kontrowersje przy zaliczaniu niektórych prac — np. malowania — do jednej z dwóch wyżej wymienionych grup. System i rzetelność przeprowadzanych prac konserwacyjno-remontowych może w znacznym stopniu osłabić tempo zużycia technicznego budynków mieszkalnych.

Rozwój czynników biotechnicznych w budynkach i ich niszczące działanie powoduje olbrzymie szkody materialne. Korozja biologiczna w budownictwie, wywołana przez grzyby i owady, powoduje więcej strat niż pożary i korozja chemiczna.

III. WYZNACZENIE POTRZEB REMONTOWYCH DLA OSIEDLA ZAGRÓDNIKI¹⁷

Osiedle Zagrodniki, będące częścią łódzkiej dzielnicy mieszkani-

¹⁶ Por. *Metody i techniki ustalania potrzeb remontowych*, praca zespołowa pod kierunkiem E. Kucharskiej-Stasiak, Łódź 1982, tab. 15 (Centralny Ośrodek Studialno-Projektowy „Inwestprojekt”).

¹⁷ Dane liczbowe i tabelaryczne umieszczone w tekście pochodzą z pracy magisterskiej K o r p y, *op. cit.*

wej Retkinia, wybudowane zostało w latach 1972—1975. W skład tego osiedla wchodzi 61 budynków mieszkalnych (zrealizowanych w systemie szczecińskim), pięcio-, dziesięcio- i jedenastokondygnacyjnych. Wszystkie mieszkania charakteryzuje podobny standard wyposażenia, nie różniący się zasadniczo od powszechnie stosowanego w budownictwie mieszkaniowym.

A. WIELKOŚĆ POTRZEB REMONTOWYCH USTALONYCH PRZEZ SŁUŻBY TECHNICZNE ADMINISTRACJI

W gospodarce konserwacyjno-remontowej powszechnie obowiązującą metodą określania potrzeb remontowych jest przegląd stanu technicznego obiektu. Stanowi on podstawę oceny zużycia poszczególnych elementów budynku, ustalenia rodzaju, zakresu i wielkości robót remontowych, a także terminów, w których powinny one być wykonane. Zasady przeprowadzania przeglądów przez służby techniczne w spółdzielczości mieszkaniowej reguluje załącznik do uchwały nr 104 Zarządu CZSBM z dnia 21 X 1978 r. w sprawie nadzoru technicznego, konserwacji, napraw i modernizacji obiektów budownictwa mieszkaniowego. Podstawę określenia potrzeb remontowych — zgodnie z tą uchwałą — stanowią:

- kontrola okresowa obiektu przeprowadzana co najmniej raz w roku w porze wiosennej;
- przegląd stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej obiektu budowlanego przeprowadzany co najmniej raz na pięć lat;
- przeglądy stanu utrzymania mieszkań;
- przeglądy robocze związane z przygotowaniem obiektów i urządzeń do okresu zimowego.

Przeprowadzona ocena realizacji uchwały nr 104 wykazała m. in. że służby techniczne przeprowadzają przede wszystkim kontrolę okresową obiektu i sporadycznie przegląd sprawności technicznej, nie dokonując przeglądu mieszkań¹⁸.

Potrzeby ustalone przez służby techniczne w trakcie przeglądów wiosennych i jesiennych zestawiono w tab. 1. Zaobserwować można tendencje wzrostu wielkości globalnych potrzeb. Wśród zarejestrowanych potrzeb dominują roboty malarskie i dekarско-blacharskie. Jednakże analizując protokoły z przeglądów zauważono m. in., że często nie są wypełniane rubryki „ilość robót” i „koszt robót”. Oznacza to, że ani posługiwanie się wskaźnikiem naturalnym, czyli ilością zareje-

¹⁸ Por. *Metody i techniki...*, rozdz. VI.

Tabela 1

Wielkości potrzeb remontowych zarejestrowanych
przez służby techniczne administracji

Roboty	1978		1979		1980	
	tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%
Malarskie	4 324	55,4	5 263	39,6	4 459	20,1
Dekarsko-blacharskie	3 143	40,2	7 665	57,7	17 410	78,3
Posadzkowe	252	3,2	252	1,9	250	1,1
Tynkarskie	18	0,2	17	0,1	14	0,1
Zewnętrzne	75	1,0	94	0,7	104	0,4
Razem	7 812	100,0	13 291	100,0	22 237	100,0

Zródło: ustalenia własne na podstawie przeglądów stanu technicznego przeprowadzonych przez służby techniczne administracji osiedla.

strowanych potrzeb, ani wskaźnikiem wartościowym nie prowadzi do pełnego określenia zapotrzebowania na prace naprawcze. Dlatego też podjęto próbę ustalenia potrzeb remontowych znaną w praktyce planistycznej metodą ich szacowania na podstawie tzw. stopy remontowej i wartości odtworzenia budynku. Poprzez stopę remontową, jak zaznaczono wcześniej, rozumieć będziemy relację procentową średnich rocznych kosztów remontów do kosztów wzniesienia budynków obliczonych w cenach bieżących.

Faktycznie zrealizowana wielkość prac naprawczych jest niższa od potrzeb remontowych zarejestrowanych w trakcie przeglądów. Dlatego też posługiwanie się wskaźnikiem stopy remontowej bazującej na średnich rocznych kosztach prac remontowych nie prowadzi do określenia potrzeb, lecz jedynie — jak to zaznaczono już na wstępie — wielkości popytu. Z tych też powodów w niniejszym opracowaniu stopę remontową wyznaczono jako relację procentową średnich rocznych potrzeb remontowych do kosztów wzniesienia budynków obliczonych w cenach bieżących.

Przez wartość odtworzenia rozumie się przeciętny koszt wybudowania budynków o identycznych lub zbliżonych cechach charakterystycznych, określony na podstawie obowiązujących w budownictwie cen jednostkowych, stawek płac oraz norm projektowych i kosztorysowych.

Iloczyn stopy procentowej i wartości odtworzenia określa wartość potrzeb remontowych.

B. WYZNACZENIE POTRZEB REMONTOWYCH
PRZY POMOCY STOPY REMONTOWEJ

1. Wyznaczenie potrzeb remontowych w aspekcie wysokości budynku¹⁹

W opracowaniu naszym potrzeby remontowe ustalone zostały osobno dla budynków pięcio-, dziesięcio- i jedenastokondygnacyjnych. Ta dezagregacja danych wydała się nam celowa ze względu na możliwość wystąpienia związku między potrzebami remontowymi a wysokością budynku. Zważywszy, iż budowa osiedla prowadzona była w stosunkowo krótkim czasie przez tego samego wykonawcę, a technologia była we wszystkich przypadkach taka sama, ewentualnie wykryty związek może mieć w dużej mierze obiektywny charakter. Wartości odtworzenia, stopy remontowe i potrzeby remontowe budynków w rozbięciu na liczbę kondygnacji, umieszczone zostały w tab. 2.

Tabela 2

Wartość odtworzenia, stopy remontowe i potrzeby remontów w rozbięciu
na rodzaje budynków na osiedlu Zagrodniki w Łodzi

Rodzaj budynku	Wartość odtworzenia w mln zł wg cen z roku		Wielkość stopy remontowej w %			Potrzeby remontowe w mln zł (3x4)		
	1971	1978*	1978	1979	1980	1978	1979	1980
1	2	3	4			5		
Pięciokondygnacyjny	399 035	786 099	1,43	2,73	4,62	11,241	21,461	36,318
Dziesięciokondygnacyjny	127 099	250 385	1,04	1,25	2,14	2,604	3,129	5,368
Jedenastokondygnacyjny	124 253	244 778	0,70	0,66	1,12	1,713	1,616	2,74

* Wartość odtworzeniową budynku w cenach z 1978 r. określono mnożąc wartość odtworzeniową w cenach z 1971 r. przez przelicznik 1,97. Przelicznik ten obowiązywał dla budownictwa wielkopłytowego (system szczeciński) zgodnie z zarządzeniem ministra budownictwa („Dziennik Urzędowy Ministerstwa Budownictwa i Przemysłu Materiałów Budowlanych” nr 6 z 6 XII 1978 r.).

Źródło: M. Korpa, *Prognozowanie potrzeb remontowych na przykładzie osiedla Zagrodniki*, Łódź 1981 (maszynopis w Zakładzie Ekonomiki Budownictwa i Inwestycji UL).

¹⁹ Badanie zależności pomiędzy wysokością budynku mierzoną liczbą kondygnacji a wysokością stopy remontowej podjęto w pracy: W. Srokowski, S. Jabłońska, *Stopy remontowe budynków o różnej technologii wykonania na podstawie wzorcowych kosztorysów utrzymania budynku*, Warszawa 1976 (maszynopis w Instytucie Kształtowania Środowiska).

Analiza danych zawartych w tab. 2 pozwala stwierdzić, iż potrzeby remontowe dla poszczególnych budynków prawie z każdym rokiem ulegają podwojeniu w stosunku do roku poprzedniego, przy czym zdecydowanie najwyższą stopę remontową i tempo wzrostu potrzeb remontowych wykazują budynki pięciokondygnacyjne. O ile skala nie nasuwa wątpliwości (budynki te stanowią przeważającą część budynków usytuowanych na osiedlu), o tyle wzrost stopy remontowej jest niejakim zaskoczeniem. Nie potrafimy wyjaśnić, w jakim stopniu ten stan rzeczy wynika z przypadkowości danych, a w jakim stanowi zjawisko obiektywne (analiza zapotrzebowania na prace remontowe przeprowadzona na podstawie przeglądu stanu technicznego budynków, dokonanego przez służby techniczne administracji, nie wykazuje zasadniczych różnic strukturalnych w zakresie potrzeb remontowych z wyjątkiem postulowanych wydatków na krycie i smarowanie dachów — na niekorzyść budownictwa pięciokondygnacyjnego), toteż wszelkie dalsze analizowanie zauważonego związku miałyby charakter li tylko spekulatywny.

2. Wyznaczenie potrzeb remontowych z punktu widzenia czasu eksploatacji budynków mieszkalnych.

Interesujące wyniki badawcze może również dać analiza zapotrzebowania na remonty dokonana w aspekcie wieku budynków. W związku z tym budynki osiedla Zagrodniki podzieliliśmy na cztery grupy, biorąc jako kryterium podziału moment oddania budynków do eksploatacji, a więc kolejno lata 1972—1975. Wartość odtworzenia, stopy remontowe oraz potrzeby remontowe przedstawione zostały w tab. 3.

Tabela 3

Wartość odtworzenia, stopy remontowe i zapotrzebowanie na remonty na osiedlu Zagrodniki w Łodzi według grup wiekowych budynków

Rok oddania budynku do eksploatacji	Wartość odtworzenia w mln zł wg cen z		Stopy remontowe w %			Potrzeby remontowe w mln zł (3x4)		
	1971 r.	1978 r.*	1978	1979	1980	1978	1979	1980
1	2	3	4			5		
1972	72 308	142 447	1,76	2,47	5,13	2,507	3,518	7 308
1973	275 967	543 654	1,41	2,42	4,02	7,666	13,156	21,855
1974	235 205	463 354	1,04	2,01	3,17	4,819	9,313	14,688
1975	52 847	104 109	0,38	0,19	0,51	0,396	0,198	0,531

* Jak w tab. 2.

Źródło: jak w tab. 2

Analiza danych zawartych w tab. 3 wskazuje, iż stopy remontowe kształtują swą wartość w zależności wprost proporcjonalnej od długości okresu eksploatacji budynku. W latach 1977—1980 we wszystkich niemal wypadkach wartość stopy remontowej uległa potrojeniu, przy czym budynki oddane najwcześniej miały najwyższą stopę remontową. Wyznaczane w tabeli wartości potrzeb remontowych dla poszczególnych grup wiekowych budynków przyjmują rangi inne niż rangi stóp remontowych. Wynika to z faktu, że w poszczególnych latach budowy osiedla realizowano różny zakres rzeczowy i finansowy budownictwa mieszkaniowego, co musiało znaleźć swe odbicie w skali potrzeb remontowych niezależnie od wartości stopy remontowej.

Analiza danych zawartych w tab. 2 i 3 potwierdza potoczne opinie na temat zależności stopy remontowej i potrzeb remontowych od wieku budynku oraz wskazuje na inne, ukryte niejako zależności zapotrzebowania na remonty w zależności od wysokości budynku. W tym drugim wypadku wykryta zależność nie jest zgodna z potocznymi opiniami, które łączą raczej wzrost potrzeb remontowych z budownictwem wysokim ze względu na znacznie bogatsze, droższe i skomplikowane elementy majątku trwałego (np. dźwigi, hydrofony itp.), w które te budynki są wyposażone. Nie stanowi to jednakże zupełnego zaprzeczenia tej tezy — wyznaczona stopa remontowa nie uwzględniała bowiem prac naprawczych w stosunku do tych elementów, których przeglądy, konserwacje i naprawy nie należą do obowiązków administracji czy spółdzielni (np. dźwigi). Nie mając dostatecznie reprezentatywnej próbki badawczej, nie możemy silić się na jakiegokolwiek uogólnienia, tym bardziej że pisane zależności mogą w następnych latach kształtować się inaczej. Jak próbowaliśmy udowodnić już wcześniej, stopa remontowa i potrzeby remontowe w nowym budownictwie są najwyższe w pierwszych latach po oddaniu ich do eksploatacji. Ujawniają się bowiem wtedy najsilniej wady wynikające z niskiej jakości wykonawstwa.

IV. POTRZEBY REMONTOWE A ICH REALIZACJA

W poprzednim punkcie naszego opracowania oszacowaliśmy potrzeby remontowe dla osiedla Zagrodniki w latach 1978—1980. Interesujące jest porównanie tych potrzeb z wielkością przeprowadzonych dotychczas remontów, dokonane w tab. 4. Z zestawienia wynika, że wartość przeprowadzonych prac naprawczych była znacznie niższa nie tylko w odniesieniu do oszacowanego przez nas zapotrzebowania na remon-

Tabela 4

Potrzeby remontowe i wartość przeprowadzanych prac remontowych

Rodzaj budynków i rok	Potrzeby remontowe w mln zł		Przeprowa- dzone prace remontowe w mln zł	Luka remontowa (3—4)	Współczyn- nik wzrostu luki remon- towej (rok poprzed- ni=1)
	A	B			
1	2	3	4	5	6
Pięciokondygnacyjne					
1978	5,630	11,241	1,450	10,791	1,00
1979	10,950	21,461	4,178	17,283	1,60
1980	18,390	36,318	1,734	34,584	2,00
Dziesięciokondygnacyjne					
1978	1,316	2,604	0,523	2,081	1,00
1979	1,584	3,129	1,556	1,573	0,76
1980	3,032	5,358	0,628	4,730	3,01
Jedenastokondygnacyjne					
1978	0,866	1,713	0,077	1,636	1,00
1979	0,757	1,616	1,216	0,400	0,24
1980	0,815	2,742	0,813	1,911	4,78

A — ustalenia na podstawie przeglądów stanu technicznego, przeprowadzonych przez służby techniczne administracji; B — szacunki przyjęte w pracy przy pomocy wartości odtworzenia i stopy remontowej.

Źródło: jak w tab. 2.

ty, ale także w stosunku do ustaleń zawartych w planowych przeglądach technicznych budynków przeprowadzonych przez służby techniczne administracji.

Różnica między potrzebami remontowymi a przeprowadzonymi naprawami tworzy tzw. lukę remontową. Występuje ona przy wszystkich budynkach, lecz jest szczególnie wysoka w odniesieniu do budynków pięciokondygnacyjnych. Dla tych budynków wyniosła ona, w ciągu lat 1978—1980 aż 61 mln zł.

Wzrastająca i pogłębiająca się z roku na rok (o czym świadczą współczynniki jej wzrostu w tab. 4) luka remontowa jest zjawiskiem szczególnie niekorzystnym. Powoduje ona stałe pogarszanie się stanu technicznego, a tym samym utratę wartości użytkowej budynków. Zasadniczymi przyczynami powstawania luki remontowej osiedla Zagrodniki były — zdaniem pracowników służb technicznych — brak środków finansowych na przeprowadzenie zaplanowanych remontów oraz trudności wykonawcze.

W celu zapewnienia odpowiednich środków na remonty budynków Spółdzielnia dokonuje odpisów na fundusz remontowy, którego roczna stawka ustalona jest na 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych. W roku 1976 stawki odpisu stanowiły nie mniej niż 11,50 zł na 1 m² powierzchni użytkowej, zaś od 1978 r. ich wysokość wzrosła do 30 zł na 1 m² powierzchni użytkowej.

W tab. 5 przedstawiono liczby charakteryzujące wartość prac remontowych w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej. Z danych

Tabela 5

Zrealizowane prace remontowe w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej

Rodzaj budynku	Powierzchnia użytkowa w m ²	Wartość prac remontowych w przeliczeniu na 1 m ² (w zł)		
		1978	1979	1980
Pięciokondygnacyjny	122 988	11,79	33,97	14,10
Dziesięciokondygnacyjny	36 654	14,28	42,44	17,14
Jedenastokondygnacyjny	32 399	2,38	37,54	25,64

Zródło: jak w tab. 2

w niej zawartych wynika, iż w latach 1978 i 1979 wartość nakładów na remonty zbliżona była do dolnej granicy normatywu, zaś w roku 1980 znacznie niższa. Jak z tego widać, brak środków finansowych nie powinien stanowić dla danego osiedla dominującej przyczyny powstania dysproporcji.

V. UWAGI KOŃCOWE

Postawiony we wstępie cel naszego opracowania został zrealizowany. Wyzaczyliśmy bowiem potrzeby i skonfrontowaliśmy je z realizacją, wykazując jednocześnie niebezpieczne narastanie rozbieżności między potrzebami a realizacją. Sytuacja taka jest ze wszech miar niepokojąca (brak pokrycia potrzeb występuje w odniesieniu nie tylko do wyznaczonego przez nas, niejako optymalnego ich zakresu, ale także do ustaleń zaewidencjonowanych w czasie corocznych przeglądów technicznych budynków), gdyż grozi przyspieszeniem procesu zużycia budynków mieszkalnych. Ponadto taki stan rzeczy nie stwarza

zabezpieczenia na przyszłość (brak środków), kiedy nowe obecnie budynki trzeba będzie poddać remontom kapitalnym, a „potencjał remontowy” — przy braku należytej dziś ich konserwacji — będzie wzrastał. Przygotowanie organizacyjne i finansowe spółdzielni mieszkaniowych do wzrostu zakresu finansowego i rzeczowego jest zatem rzeczą niezbędną.

Rozpoznanie potrzeb remontowych spółdzielni, przygotowanie odpowiednich służb (kadry, środki produkcji, materiały) i ich odpowiednia organizacja oraz opracowanie metod remontów i renowacji domów wznoszonych przy pomocy technologii wielkopłytowych to działania, które należy wykonać, aby w przyszłości uniknąć „kryzysu remontowego”.