

Bożena Mikołajczyk\*

PRZEKSZTAŁCANIE FORM WŁASNOŚCI MIESZKAŃ SPÓŁDZIELCZYCH  
A ZASADY ICH FINANSOWANIA

1. Uwagi wstępne

Uprawnienia własnościowe do mieszkania spółdzielczego można uzyskać:

- w wyniku przydziału mieszkania w budynku oddanym do eksploatacji z bieżącej inwestycji spółdzielni lub w budynku będącym już w eksploatacji;

- przez przekształcenie lokatorskiego prawa do zajmowanego mieszkania na własnościowe prawo do spółdzielczego mieszkania.

W naszym opracowaniu zajmiemy się drugim sposobem uzyskania uprawnień do mieszkania własnościowego. Poznamy politykę finansową w tym zakresie, która miała wpływ na sposób "wykupu" mieszkania. Chodzi więc o kształtowanie się ilości i wielkości wpłat jednorazowych, wpłat zaliczki na wkład budowlany, a również zachęt materialnych towarzyszących rodzajowi wpłaty i terminowi spłaty kredytu. Strukturę mieszkań w Spółdzielni Mieszkaniowej "Zarzew" w podziale na lokatorskie i własnościowe przedstawiono w tab. 1.

Z danych w niej zawartych wynika, iż najwięcej mieszkań własnościowych w stosunku do lokali mieszkalnych było w latach 1984-1985 a zdecydowany ich wzrost nastąpił w 1983 r.

Członek spółdzielni mieszkaniowej przy przekształcaniu lokatorskiego prawa do lokalu na własnościowe winien złożyć oświadczenie, iż zarówno on sam jak i współmałżonek spełniają następujące warunki:

---

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

- nie są właścicielami domu jednorodzinnego, ani też nie prowadzą budowy takiego domu;
- nie posiadają prawa do innego lokalu mieszkalnego, ani też nie ubiegają się o takie prawo;
- nie posiadają spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, które zostało zbyte na rzecz osób trzecich;
- spółdzielcze prawo własnościowe do lokalu nabywają bez zamiaru jego zbycia na rzecz osób trzecich.

T a b e l a 1

Mieszkania lokatorskie i własnościowe w SM "Zarzew"  
w latach 1981-1985

Rok	Własne budynki mieszkalne	PGM Łódź-Górna	Lokale mieszkalne stan na dzień 1 stycznia	Z tego	
				mieszkania lokatorskie	mieszkania własnościowe
1981	181	4 <sup>a</sup>	13 722	13 226	496
1982	181	-	13 722	13 085	637
1983	181	-	13 722	12 712	1 010
1984	185	-	14 007	12 696	1 311
1985	185	-	14 007	12 682	1 325

<sup>a</sup> Cztery budynki administrowane powierniczo przez PGM Łódź-Górna.

Ź r ó d ł o: Opracowanie własne na podstawie materiałów przygotowanych na zebrania przedstawicieli w latach 1981-1985.

Zarząd spółdzielni może odmówić przekształcenia prawa do lokalu jeżeli wnioskodawca:

- występuje po rozwodzie, ale przed dokonaniem podziału majątku wspólnego, a spółdzielcze prawo do lokalu objęte było małżeńską wspólnotą majątkową;
- lub jego współmałżonek jest właścicielem domu jednorodzinnego lub przysługuje mu prawo do innego mieszkania w budynku wielorodzinnym;
- uzyskał decyzję zamiany dotychczas zajmowanego mieszkania na inny lokal;

- lub współmałżonek buduje dom jednorodzinny lub zamierza w inny sposób zaspokoić potrzeby mieszkaniowe swojej rodziny poza spółdzielnią;

- lub jego współmałżonek przebywa za granicą.

Ponadto odmowa może dotyczyć sytuacji, gdy mieszkanie jest większe o dwie kategorie w stosunku do uprawnień, jakie przysługują członkom przy przydziale mieszkań własnościowych<sup>1</sup>.

## 2. Zasady ustalania wysokości wkładów budowlanych i zaliczki na wkład budowlany

Wkładem budowlanym dla członka zmieniającego lokatorskie prawo do lokalu na własnościowe jest koszt budowy mieszkania pomniejszony o wartość jego zużycia. Wartość zużycia mieszkania ustala się w wysokości 1% w stosunku rocznym kosztu budowy mieszkania, nie więcej jednak niż 50%; obowiązującą natomiast zaliczką dla członka zamieniającego mieszkanie jest "kwota" będąca wypadkową dwu stawek: podstawowej i dodatkowej<sup>2</sup>. W 1981 r. stawka podstawowa wynosiła 1040 zł/m<sup>2</sup>. Stawka dodatkowa (na m<sup>2</sup>) natomiast musiała zmienić się w zależności od wyposażenia i położenia określonego mieszkania. Zwiększać mogły ją następujące składniki:

- |  |         |
|--|---------|
| - za instalację centralnego ogrzewania               | - 50 zł |
| - za instalację centralnie dostarczonej ciepłej wody | - 20 zł |
| - za instalację gazową                               | - 50 zł |
| - za podłogi z klepki parkietowej                    | - 30 zł |
| - za tapety zmywalne                                 | - 30 zł |

<sup>1</sup> W badanej spółdzielni nie podlegają przekształceniu mieszkania lokatorskie na własnościowe w spółdzielczym domu dla samotnych.

<sup>2</sup> Zarządzenie Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 14 II 1973 r. w sprawie wysokości wkładów własnych członków spółdzielni budownictwa mieszkaniowego, "Monitor Polski" 1973, nr 10, poz. 60; Uchwała nr 52 Zarządu CZSBM z dnia 25 VI 1973 r. w sprawie zasad ustalania wkładów mieszkaniowych i budowlanych, "Informacje i Komunikaty" 1973, nr 6, poz. 76; (Zarządzenie Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 31 XII 1975 r. o przedłużeniu mocy obowiązującej zarządzenie w sprawie wysokości wkładów własnych członków spółdzielni budownictwa mieszkaniowego, "Monitor Polski" 1970, nr 5, poz. 27.

Czynniki zmniejszające stawkę dodatkową mogły stanowić:

- mieszkania na parterze w budynkach wielorodzinnych - 50 zł
- mieszkania na piątej kondygnacji bez dźwigu - 50 zł
- mieszkania na czwartej kondygnacji bez dźwigu - 30 zł

Tak więc skorygowana stawka na  $1\text{ m}^2$  p. u. zależała od wysokości stawki podstawowej oraz elementów stawki dodatkowej, kształtujących się w zależności od położenia mieszkania.

Na poczet zaliczki na wkład budowlany zalicza się posiadany przez członka wkład mieszkaniowy. Różnicę między zaliczką na wkład budowlany a wkład mieszkaniowy należało wpłacić w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni<sup>3</sup>. Pozostała do spłaty część wkładu budowlanego była płatna w ratach w ciągu 30 lat. Członek wnoszący wkład budowlany w ratach, obowiązany był do płacenia odsetek od swojego zadłużenia na takich samych warunkach, jak spółdzielnia spłacała bankowi, to znaczy w wysokości 1% w stosunku rocznym. Poprzez przyspieszenie spłaty skredytowanej części wkładu budowlanego można było uzyskać umorzenie części zadłużenia. Wysokość umorzenia była uzależniona od okresu w jakim członek spłacał je przedterminowo i tak, jeżeli:<sup>4</sup>

- a) w terminie określonym do wniesienia wpłaty - 40% zadłużenia;
- b) do 5 lat po terminie, o którym jest mowa w pkt a) - 30% zadłużenia;
- c) do 10 lat po terminie, o którym jest mowa w pkt a) - 20% zadłużenia.

Jak z powyższego wynika, przyspieszenie spłaty zadłużenia, oprócz umorzenia przynosiło członkowi dodatkowe korzyści w postaci niepłacenia odsetek od zadłużenia.

Od 1 I 1982 r. nastąpiły zmiany w ustalaniu stawki za  $1\text{ m}^2$  p. u. Ustalona została jednak stawka ryczałtowa w wysokości  $1800\text{ zł/m}^2$  bez możliwości korygowania jej o stawkę dodatkową, a więc położenie

<sup>3</sup> Wkładem mieszkaniowym jest kwota wniesiona przez członka do spółdzielni na pokrycie części kosztów budowy przypadających na jego lokal. Termin ten nie mógł przekroczyć 30 dni od daty powiadomienia członka o decyzji zmiany prawa do lokalu

<sup>4</sup> Uchwała nr 261 Rady Ministrów z dnia 10 XII 1971 r., "Monitor Polski" 1971, nr 60, poz. 398; Zarządzenie nr A/14 Prezesa NBP z dnia 25 IV 1973 r., poz. 5; Uchwała 52 Zarządu CZSBM..., § 4. ust. 4.

mieszkania w budynku nie miało wpływu na wysokość wkładu budowlanego<sup>5</sup>.

W 1982 r., we wrześniu zmieniono w Spółdzielni Mieszkaniowej "Zarzew" regulamin ustalania wkładów mieszkaniowych i budowlanych<sup>6</sup>. Wkład budowlany ustalony został według zasad obliczania równowartości własnościowego prawa do lokalu, który w okresie 1 X - 31 XII 1982 r. wyliczony był jako iloczyn powierzchni mieszkania i średniego jednostkowego kosztu budowy obowiązującego w 1982 r. (8000 zł/m<sup>2</sup>)<sup>7</sup>. Różnica między powyższą kwotą a rzeczywistym kosztem budowy mieszkania pomniejszona o zużycie (liczona za każdy rok eksploatacji w wysokości 1%), podlegała przez pierwszych 5 lat zawieszeniu w spłacie. Po upływie tego czasu zawieszony w spłacie wkład budowlany podlegał umorzeniu. Wpłacenie zawieszony części wkładu wymagane było w przypadku, gdy członek lub jego spadkobiercy zbyli w drodze odpłatnej, lub darowizny własnościowe prawo do lokalu. Przepis ten miał na celu przeciwdziałanie spekulacji mieszkaniami. W dalszym ciągu wyliczenie wysokości zaliczki na wkład budowlany, okres spłaty kredytu i umorzenie jakie przysługuje członkom w przypadkach przedterminowej spłaty pozostały bez zmian.

W 1983 r. wkład budowlany liczony był następująco:<sup>8</sup>

- według stawki przeliczonej wskaźnikami przeceny środków trwałych stosowanymi przy aktualizacji majątku trwałego;

<sup>5</sup> Uchwała Rady Ministrów nr 50 z dnia 2 III 1981 r. w sprawie zasad realizacji i finansów uspołecznionego budownictwa mieszkaniowego dla ludności nierolniczej, "Monitor Polski" 1981, nr 9, poz. 69; Zarządzenie Ministra Finansów z dnia 29 VII 1981 r. w sprawie wysokości stawek ryczałtowych pierwszej raty spłaty kredytu bankowego udzielonego na spółdzielcze budownictwo mieszkaniowe, "Monitor Polski" 1981, nr 19, poz. 178; Załącznik do uchwały nr 146 Zarządzenie CZSBM z dnia 6 IV 1982 r., cz. IV, "Informacje i Komunikaty" 1982, nr 4; Regulamin ustalania wkładów mieszkaniowych i budowlanych w Spółdzielni Mieszkaniowej "Zarzew".

<sup>6</sup> Na podstawie Uchwały nr 146 Zarządu CZSBM z dnia 6 IV 1982 r., cz. IV - Wkład budowlany przy zmianie prawa do lokalu, "Informacje i Komunikaty" 1982, nr 4, poz. 20

<sup>7</sup> Por.: Regulamin w sprawie zasad i trybu ustalania równowartości spółdzielczego prawa do lokalu w Spółdzielni Mieszkaniowej "Zarzew" w Łodzi na podstawie Pisma okólnego nr 4 Zarządu Centralnego Związku Spółdzielczości Budownictwa Mieszkaniowego z dnia 26 V 1982 r. w sprawie równowartości spółdzielczego prawa do lokalu.

<sup>8</sup> Zarządzenie Ministra Finansów z dnia 9 VIII 1983 r. w sprawie aktualizacji majątku trwałego, "Dziennik urzędowy Ministra Finansów" 1983, nr 13.

- według rzeczywistego członkowskiego kosztu budowy.

Różnica między tak wyliczonymi wkładami była zawieszona w spłacie na okres 15 lat (a nie jak poprzednio 5 lat). Pozostałe przepisy dotyczące wysokości zaliczki na wkład, okresu spłaty kredytu itp. pozostały bez zmian. Widzimy stąd, iż członek spółdzielni nie odczuł bezpośrednio zmian (finansowych) związanych z przeszacowaniem środków trwałych, a sprzedaż wykupionego mieszkania przed upływem 15 lat powodowała konieczność wpłaty zawieszony kwoty. A więc nastąpiło dalsze ograniczenie spekulacjami w zakresie sprzedaży mieszkań.

W 1984 r. wkład budowlany przy zamianie lokatorskiego na własnościowe prawo do lokalu mógł być wniesiony w całości jednorazowo lub w formie zaliczki i rat. W przypadku wnoszenia wkładu budowlanego w postaci jednorazowej wpłaty, należało wnieść kwotę równą 80% wartości lokalu na dzień zmiany prawa<sup>9</sup>. Jednorazowa wpłata pozwalała na udzielenie dotacji na pokrycie pozostałej części wkładu budowlanego przez bank. W przypadku zbycia prawa do lokalu przed upływem 5 lat od daty jego nabycia, (od daty wpłaty uzupełnienia wkładu budowlanego), kwotę dotacji należało zwrócić spółdzielni. W przypadku, gdy wkład budowlany był realizowany w formie zaliczki jego wysokość wynosiła 20% wartości lokalu ustalonej na dzień zmiany prawa<sup>10</sup>. Na poczet zaliczki zaliczano posiadany wkład mieszkaniowy, przeliczony wskaźnikiem stosowanym przy aktualizacji wartości majątku trwałego, właściwy dla roku otrzymania przez członka przydziału zajmowanego lokalu. W sytuacji, kiedy "przeliczony" wkład mieszkaniowy był kwotowo wyższy od 20% wartości lokalu ustalonej na dzień zmiany prawa do lokalu, wówczas był on obowiązującą zaliczką na wkład budowlany. Pozostała część wkładu budowlanego (nie pokryta zaliczką) wnoszona była w ratach w okresie 50 lat (poprzednio 30 lat) i była oprocentowana rocznie - 1%.

W 1985 r. ustalono, że do celów rozliczeń z członkami spółdzielni mieszkaniowych średni wojewódzki koszt 1 m<sup>2</sup> p. u. wynosił

<sup>9</sup> Regulamin Spółdzielni mieszkaniowej "Zarzew" dotyczący zasad ustalania oraz wnoszenia i rozliczeń z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych, obowiązujący od 31 I 1984 r.

<sup>10</sup> Aneks nr 1 do Regulaminu zasad ustalania oraz wnoszenia i rozliczeń z tytułu wkładu mieszkaniowego i budowlanego - Uchwała 9/2/8 Rady Nadzorczej z dnia 5 II 1985 r.

33 000 zł<sup>11</sup>. Zaliczkę natomiast stanowi posiadany wkład mieszkaniowy zaktualizowany o iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i stawki wkładu na 1 m<sup>2</sup> (10% od średniego wojewódzkiego kosztu, a więc 33 000 zł). Pozostałe przepisy dotyczące jednorazowej wpłaty a również zaliczki nie zmieniły się w porównaniu z 1984 rokiem.

Dla egzemplifikacji i skutków powyżej zaprezentowanych zmian przeprowadzono w Spółdzielni Mieszkaniowej "Zarzew" badania, których wyniki prezentujemy poniżej.

Dynamikę i strukturę "zamiany" mieszkań lokatorskich na własnościowe, jak również sposób "wykupu" mieszkań odczytać można z danych zawartych w tab. 2.

T a b e l a 2

Zmiany prawa do lokalu w SM "Zarzew" w latach 1981-1985

Osiedle	Ogółem	Liczba przekształceń									
		1981		1982		1983		1984		1985	
		a	b	a	b	a	b	a	b	a	b
Razem	885	21	275	6	381	3	134	9	42	11	3
Zarzew	457	11	141	5	197	2	66	3	23	7	2
Dąbrowa	393	6	125	-	168	-	65	6	19	3	1
Łęczycka-Przędzalniana	35	4	9	1	16	1	3	-	-	1	-

a - wpłata zaliczki,  
b - wpłata jednorazowa.

Ź r ó d ł o: Opracowanie własne.

Stosunkowo "niska cena wykupu" mieszkań w latach 1981-1982 spowodowała, iż dokonano w tym okresie około 77% zmian lokatorskiego na własnościowe prawo do lokalu w stosunku do ogólnej ich wielkości w latach 1981-1986. Ponadto, zdecydowana większość zamian w latach 1981-1984 wynikała z wpłaty jednorazowej, co związane było z korzystnym umorzeniem zadłużenia. W 1985 r. zanotowano sytuację odwrotną, wpłaty zaliczkowe stanowiły 79% ogółu wpłat, a więc 21% sta-

<sup>11</sup> Uchwała nr 2/1985 Zarządu Wojewódzkiego Spółdzielni Mieszkaniowej w Łodzi.

nowiły wpłaty jednorazowe. W ciągu badanego okresu największa liczba "przekształceń" wystąpiła na osiedlu "Zarzew" - 457, mniejsza na osiedlu "Dąbrowa" - 393, a najmniejsza na osiedlu Łęczycka-Przędzalniana. Wynika stąd, iż w osiedlach o stosunkowo starej zabudowie, większy odsetek członków "zamienia" mieszkanie lokatorskie na własnościowe. Ponadto, jak wynika z danych zawartych w tab. 3, mniejsze znaczenie w kształtowaniu się zmian prawa do lokalu w osiedlach miała wysokość członkowskiego kosztu budowy.

T a b e l a 3

Kształtowanie się członkowskiego kosztu budowy dla celów rozliczeń z członkami<sup>a</sup>

Osiedle	Zadanie inwestycyjne	Członkowski koszt budowy dla celów wyliczeń zmiany prawa do lokalu w zł/m <sup>2</sup>	Liczba budynków
Zarzew <sup>b</sup>	Zad. I. A	3 199,31	7
	Zad. I. B	3 866,08	6
	Zad. I.	2 496,54	9
	Zad. II.	2 467,76	38
	Zad. III.	2 748,42	23
	Domki	3 199,00	4
Dąbrowa <sup>b</sup>	Zad. V.	2 107,64	18
	Zad. V. zachód	3 223,90	2
	Zad. VI.	2 293,29	23
	Zad. VI. z II	2 699,11	2
	Zad. VII.	2 146,99	35
Łęczycka-Przędzalniana <sup>c</sup>	B1. 11-12	4 500,00 k. plan.	12
	B1. 13-14	5 600,00 k. plan.	2

a Koszt rozliczany i ustalany przez NBP.

b Według kosztu rzeczywistego.

c Według kosztów planowanych.

Źródło: Por.: decyzja NBP o wysokości członkowskiego kosztu budowy.



O powierzchni użytkowej "zamienianych" mieszkań informują nas dane zawarte w tab. 4.

T a b e l a 4

Zmiany praw do lokalu w latach 1981-1985 w SM "Zarzew"

Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>	Ogółem	Liczba przekształceń				
		1981	1982	1983	1984	1985
Razem	885	296	387	137	51	14
27,18-29,82	145	46	61	21	15	2
32,42-35,15	30	14	13	2	-	1
36,74-39,02	295	80	143	45	20	7
41,39-45,13	75	33	19	16	7	-
47,09-49,28	25	7	8	7	-	3
47,64-48,18	203	74	89	37	7	-
53,34-55,15	97	35	46	13	2	1
59,67-65,28	15	7	8	-	-	-

Ź r ó d ł o: Opracowanie własne.

Wynika z nich, iż największy odsetek przekształceń dotyczy mieszkań dawnego typu; M-3 o powierzchni około 37 m<sup>2</sup> oraz M-4 o powierzchni około 48 m<sup>2</sup>.

W latach 1981-1985, wraz ze zmianą w sposobie ustalania zaliczek na wkład budowlany przy zmianie lokatorskiego na własnościowe prawo do lokalu, zmieniała się też wysokość zaliczki.

Analizując dane zawarte w tab. 5, widzimy, że w badanym okresie nastąpił prawie pięciokrotny wzrost kwoty zaliczki - z 56 600 zł. w 1981 r. do 276 600 zł. w 1985 r. Jednak dynamika wzrostu w odniesieniu do kwoty jaką obowiązany był wnieść członek spółdzielni - jako uzupełnienie zaliczki - była niższa, niewiele ponad trzy i pół raza. Związane to było z tym, że w roku 1984 i 1985 wkład mieszkaniowy członków zmieniających prawo do lokalu był waloryzowany i dopiero wtedy zaliczany na poczet zaliczki na wkład budowlany. Udział kwoty "uzupełnienie zaliczki" obowiązującej członka przy zamianie prawa do lokalu, w kwocie zaliczki na wkład budowlany zmieniał się w poszczególnych latach. W 1981 r. uzupełnienie zaliczki stanowiło

Tabela 5

Kształtowanie się wielkości zaliczek na wkład budowlany w latach 1981-1985<sup>a</sup>

Treść	1981		1982		1983		1984		1985		Rok poprzedni = 100%			
	kwota w zł	%	kwota w zł	%	kwota w zł	%	kwota w zł	%	kwota w zł	%	1982	1983	1984	1985
1. Zaliczka na wkład budowlany	56 600	100,0	86 700	100,0	86 700	100,0	98 300	-	276 600	100,0	153,2	153,2	173,7	488,7
2. Wkład mieszkaniowy zaliczony na poczet zaliczki na wkład budowlany	24 762	43,7	24 762	28,4	24 762	28,41	16 400	-	159 000	57,5	100,0	100,0	470,1	642,1
3. Uzupełnienie zaliczki (poz. 1-2)	31 838	56,3	62 038	71,6	62 038	71,6	-	-	117 600	42,5	194,9	194,9	-	369,4

<sup>a</sup> Wyliczenia zaliczek dla mieszkania w powierzchni użytkowej - 48,18 m<sup>2</sup>.

Źródło: Obliczenia własne.

56,3%, w latach 1982-1983 - 71,6%. W 1984 r. przeliczony, zwaloryzowany wkład mieszkaniowy w przypadku mieszkań ze starych zasobów był wyższy od obowiązującej zaliczki i w całości zaliczany jako zaliczka na wkład budowlany. W 1985 roku uzupełnienie zaliczki stanowiło 42,5% zaliczki na wkład budowlany.

Uzupełnienie zaliczki na wkład budowlany i wymaganą przy jednorazowej wpłacie część kredytu (zadłużenia) stanowią wpłaty jednorazowe. Jak kształtowała się dynamika i struktura jednorazowej wpłaty ilustrują dane zawarte w tab. 6.

Wynika z nich, że w latach 1981-1985 nastąpił 15-krotny wzrost kwoty, którą należało wpłacić jednorazowo aby uzyskać prawo do umorzenia części kredytu przy zmianie z lokatorskiego na własnościowe prawo do lokalu. Mniejszy wzrost dotyczył uzupełnienia zaliczki - wzrost w latach 1981-1985 był ponad 3,5-krotny, ale wzrost części kredytu wnoszonego jednorazowo był aż prawie 27-krotny. Jeżeli spróbujemy ustalić, jaki był koszt jednego m<sup>2</sup> p. u., wyliczonego z kwoty jaką członek wpłaca jednorazowo<sup>12</sup>, to dla mieszkania o powierzchni użytkowej 48,18 m<sup>2</sup> wybudowanego w 1971 r. koszt ten kształtował się następująco:

1981 r.	-	1 304	zł/m <sup>2</sup>	powierzchni użytkowej
1982 r.	-	1 540	zł/m <sup>2</sup>	powierzchni użytkowej
1984 r.	-	5 749	zł/m <sup>2</sup>	powierzchni użytkowej
1985 r.	-	19 668	zł/m <sup>2</sup>	powierzchni użytkowej

Jak widać z przedstawionego wyliczenia, w latach 1981-1985 nastąpił w SM "Zarzew" 15-krotny wzrost kosztów związanych z "wykupieniem przez członka mieszkania lokatorskiego. Powyższym zmianom towarzyszyły inne; związane z udzielaniem bonifikaty (dotacji) przysługującej członkom, którzy przedterminowo spłacili kredyt oraz okresem spłaty zadłużenia.

Z analizy przepisów w tym względzie wynika, że:

- w latach 1981-1983 członek spółdzielni miał prawo do bonifikaty w wysokości 40% zadłużenia, jeżeli wpłacił uzupełnienie zaliczki i 60% zadłużenia w określonym terminie (30 dni); 30% bonifikaty, jeżeli spłata zadłużenia nastąpiła w okresie 5 lat od wpłaty zaliczki oraz 20% bonifikaty, gdy spłata zadłużenia nastąpiła w okresie 10 lat od wpłaty zaliczki.

<sup>12</sup> Wpłata jednorazowa - pomniejszona o zużycie i bonifikatę.

T a b e l a 6

Kształtowanie się jednorazowej wpłaty przy przekształcaniu lokatorskiego  
prawa do lokalu na własnościowe<sup>a</sup>

Rodzaj wpłat	Lata					Dynamika wzrostu wpłat			
	1981	1982	1983	1984	1985	$\frac{1982}{1981}$	$\frac{1983}{1981}$	$\frac{1984}{1981}$	$\frac{1985}{1981}$
Uzupełnienie zaliczki	31 838	62 038	62 038	-	117 600	194,8	194,8	-	369,4
Wymagana przy jednorazowej wpłacie część kredytu	31 000	12 200	11 500	277 000	830 000	39,4	37,1	893,5	2 677,4
Jednorazowa wpłata	62 838	74 238	73 538	277 000	947 600	118,1	117,0	440,8	1 508,0

<sup>a</sup> Wyliczenia dla mieszkania o powierzchni użytkowej - 48,18 m<sup>2</sup>.

Ź r ó d ł o: Obliczenia własne.

- w latach 1984-1985 należna członkowi bonifikata stanowiła 20% wymaganego wkładu budowlanego. Można ją było uzyskać, wpłacając 80% wkładu budowlanego (w terminie 30 dni). Była to jedyna możliwość uzyskania bonifikaty. Pozostałą część zadłużenia członek spłacał w ciągu 50 lat, a wcześniejsza jego spłata nie pozwalała na uzyskanie bonifikat, jak to było w latach poprzednich.

- w przypadku, gdy członek wpłacał tylko kwotę uzupełnienia zaliczki na wkład budowlany, pozostałą część wkładu obowiązany był wносить w miesięcznych ratach wraz z odsetkami. Okresy spłat były różne i kształtowały się następująco: w latach 1981-1983 - 30 lat; w latach 1984-1985 - 50 lat<sup>13</sup>.

Z przeprowadzonych badań wynika, że:

a) największa liczba przekształceń prawa do lokalu z lokatorskiego na własnościowe nastąpiła w latach 1981-1982, co związane było ze stosunkowo niską "ceną wykupu" mieszkań;

b) w latach 1983-1985 liczba przekształceń prawa do lokalu z lokatorskiego na własnościowe zmniejszyła się w porównaniu z latami 1981-1982 prawie sześciokrotnie, na co wpływ miały zmiany:

- w sposobie ustalania zaliczek na wkład budowlany (nastąpił bowiem pięciokrotny wzrost kwoty zaliczki na mieszkanie, np. o powierzchnię użytkowej 48,18 m<sup>2</sup>);

- w zasobach udzielania bonifikaty, jaką uzyskiwał członek, który przedterminowo spłacił kredyt;

- w przypadku zbycia prawa do lokalu w okresie 5 lat od momentu przekwalifikowania.

<sup>13</sup> W artykule wykorzystano pracę dyplomową H. Brzejszczak pt. Polityka ekonomiczno-finansowa spółdzielni mieszkaniowej w latach 1981-1985 na przykładzie SM "Zarzew": Łódź 1986 (maszynopis).