

*Bożena Neneman-Chajduk**

DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁDZIELCZEGO BIURA MIESZKANIOWEGO
W ŁODZI

Interesuje nas w niniejszym opracowaniu cel utworzenia, struktura organizacyjna oraz zakres działania Spółdzielczego Biura Mieszkaniowego.

Do roku 1975 zapisy na członków prowadziły spółdzielnie budownictwa mieszkaniowego. Wiadomo, iż istniały spółdzielnie o niejednakowej liczbie mieszkań oddawanych w danym roku, istniała więc konieczność „przesyłania” członków jednej spółdzielni do drugiej w celu wyrównania okresu oczekiwania i przydziału mieszkania dla osób z tego samego okresu przyjęć. Nastęrczało to szereg kłopotów natury technicznej, a poza tym prowadzenie w każdej spółdzielni odrębnie tych samych spraw związanych z rejestracją kandydatów i przyjmowania ich w poczet członków prowadziło do zbyt dużej rozbudowy komórek członkowskich. Ponadto nie istniała centralna informacja dotycząca możliwości otrzymania mieszkania w interesujących lokalizacjach i na dogodnych dla członków warunkach. W związku z powyższym, w celu usprawnienia:

- rejestracji kandydatów na członków spółdzielni budownictwa mieszkaniowego,
- zamiany mieszkań,
- obsługi osób ubiegających się o mieszkania za pośrednictwem Biura Handlu Zagranicznego „Locum”,
- informacji o spółdzielczym budownictwie mieszkaniowym,
- koordynacji rozdziału mieszkań,

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

Zarząd Centralnego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego postanowieniem nr 515 z dnia 1 października 1974 r. powołał Spółdzielcze Biuro Mieszkaniowe w Łodzi jako wydzieloną jednostkę organizacyjną Zakładu Projektowania i Usług Inwestycyjnych „Inwestprojekt”.

W wyniku zmian w podziale administracyjnym kraju spółdzielczość mieszkaniowa rozszerzyła zasięg i zakres swojego działania. Powołane zostały w całym kraju wojewódzkie spółdzielnie mieszkaniowe, a oddziały Centralnego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego uległy likwidacji¹. Rada Centralnego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego w swej uchwale nr 13 z dnia 26 czerwca 1975 r. w sprawie organizacji wojewódzkich spółdzielni mieszkaniowych, a Rada CZSBM uchwałą nr 13 z dnia 28 czerwca 1975 r. w sprawie ustalenia zasad statutowych i organizowania powyższych jednostek — określiły nowe zasady organizacji działalności społeczno-gospodarczej i koordynacyjnej spółdzielczości mieszkaniowej².

Z organizacji wewnętrznej wynika, że zadania gospodarcze Wojewódzka Spółdzielnia Mieszkaniowa w Łodzi realizuje przez podległe sobie zakłady, zaś funkcje koordynujące przez komórki funkcjonalne. Wojewódzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łodzi podlegają następujące jednostki:

- Zakład Projektowania i Usług Inwestycyjnych „Inwestprojekt”;
- Zakład Budowlano-Remontowy;
- Spółdzielcze Biuro Mieszkaniowe;
- Specjalistyczny Ośrodek Organizacji i Zarządzania;
- Ośrodek Informacyjno-Badawczy Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi³.

Działalnością Spółdzielczego Biura Mieszkaniowego kieruje dyrektor. Do jego obowiązków i uprawnień należy w szczególności: kierowanie całokształtem działalności Biura, reprezentowanie go wobec zrzeszonych spółdzielni, innych instytucji i urzędów, przedstawianie Zarządowi WSM do zatwierdzenia planów gospodarczo-finansowych Biura oraz składanie informacji o jego działalności.

Do wykonywania zadań Spółdzielczego Biura Mieszkaniowego utwo-

¹ Uchwała Zarządu Centralnego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego nr 26 z dnia 26 czerwca 1975 r. w sprawie organizacji wojewódzkich spółdzielni budownictwa mieszkaniowego, „Informacje i Komunikaty CZSBM” 1975, nr 9, poz. 49.

² Zadania Wojewódzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łodzi zostały omówione przez: J. Kurowska, C. Głąbski, *Rozwój spółdzielczości mieszkaniowej w województwie miejskim łódzkim i jej model organizacyjny*, „Zeszyty Naukowe UŁ” 1978, S. III, z. 30.

³ OIBGZM jest ośrodkiem o zasięgu ogólnopolskim, działa na rzecz wszystkich jednostek spółdzielczości mieszkaniowej zrzeszonych w CZSBM.

rzono następujące komórki organizacyjne podporządkowane bezpośrednio dyrektorowi Biura:

1. Wydział Rejestracji i Obsługi Kandydatów;
2. Stanowisko ds. Mieszkaniowych;
3. Stanowisko ds. Sprzedaży Mieszkań;
4. Stanowisko ds. Administracyjno-Gospodarczych.

Ad 1. Wyodrębniony wydział ma za zadanie rejestrowanie osób ubiegających się o mieszkania spółdzielcze oraz kwalifikowanie kandydatów do określonych grup, uwzględniających obecną sytuację mieszkaniową — w sumie więc: prowadzenie rejestru i kartotek kandydatów. Warunkiem wpisania do rejestru kandydatów jest:

- posiadanie mieszkaniowej książeczki PKO z dowolną wpłatą;
- przedłożenie dowodu osobistego osoby zainteresowanej lub pełnomocnika w przypadku osób małoletnich;
- wypełnienie wniosku o wpisanie do rejestru kandydatów;
- przedłożenie dowodu wpłaty tytułem opłacenia kosztów rejestracyjnych.

Kandydat może uzyskać pożyczkę na uzupełnienie wkładu mieszkaniowego z zakładu pracy lub za pośrednictwem PKO.

Wydział ten ponadto kieruje kandydatów do spółdzielni oraz współpracuje z zakładami pracy, instytucjami i organizacjami w zakresie spraw prowadzonych przez Biuro⁴. Prowadzi również informację bezpośrednią i telefoniczną dotyczącą niemal wszystkich spraw związanych z budownictwem spółdzielczym, a interesujących zarówno kandydatów, członków jak i osoby zamieszkałe w budynkach spółdzielczych.

Z tab. 1 wynika, iż w latach 1977—1978 zdecydowanie zmniejszyła się liczba osób ubiegających się o mieszkanie, świadczy to w pewnym sensie o poprawie sytuacji mieszkaniowej⁵. W dalszym ciągu większość osób (96,20%) pragnie nabyć w przyszłości mieszkanie lokatorskie. Najwięcej wpłat w 1977 r. dotyczy mieszkań typu M-2 i M-3, są to więc zapewne osoby samotne i w wieku starszym lub małżeństwa bezdzietne.

Ad 2. Komórka ta pośredniczy w zamianie mieszkań członków zamieszkałych w zasobach innych województw na mieszkania w łódzkich spółdzielniach mieszkaniowych. Tu również rozpatruje się wnioski dotyczące przyjęcia w poczet członków osób, które do tej pory posiadały członkostwo w spółdzielniach innych miast.

W roku 1978 na 48 zgłoszonych do zamiany mieszkań spoza województwa miejskiego łódzkiego zrealizowano za pośrednictwem omawia-

⁴ Por.: B. Neneman-Chajduk, K. Stangierski, *Zmiany w polityce rozdziału mieszkań spółdzielczych*, „Zeszyty Naukowe UE” 1978, S. III, z. 30.

⁵ Należałoby przy takim wnioskowaniu zbadać m. in. strukturę mieszkańców województwa miejskiego łódzkiego wg wieku. Wiadomo bowiem, iż członkiem spółdzielni mieszkaniowej może być tylko osoba pełnoletnia.

Osoby zarejestrowane w okresie 1 XI 1974 — 31 XII 1978

Rok	Zarejestrowani				Udział zarejestrowanych na mieszkania (%)	
	razem	na mieszkania		na domki jednorodzinne	lokatorskie	własnościowe
		lokatorskie	własnościowe			
1974	453	447	6	6	98,7	1,3
1975	13 927	13 381	546	148	96,1	3,9
1976	13 715	13 511	204	42	98,5	1,5
1977	10 057	9 918	139	281	95,9	4,1
1978	11 221	10 799	134	288	96,2	3,8
Ogółem	49 373	48 056	1 029	765	97,3	2,7

Źródło: Opracowanie własne na podstawie sprawozdań rocznych Wydziału Rejestracji i

nego wydziału 8, przy czym w trzech przypadkach dokonano zamiany dwustronnej, a w pięciu jednostronnej⁶. Natomiast zamian członkostwa dokonano w 68 przypadkach na 107 zgłoszonych. Dodać należy, iż 32 członkom zaliczono staż członkowski z innych spółdzielni, zgodnie z pismem okólnym nr 16 ZCZSBM, a 30 ze względów społecznych⁷, natomiast sześć osób zostało członkami łódzkich spółdzielni bez zaliczenia stażu⁸.

W jednostce tej analizuje się i ustala potrzeby w zakresie projektowania struktury budowanych mieszkań w oparciu o dane z elektronicznego systemu ewidencji członków i kandydatów (stanowiących cenne źródło informacji). Ponadto rozpatruje się skargi, wnioski i interwencje w sprawach członkowsko-mieszkaniowych oraz prowadzi kontrolę i instruktaż w służbach członkowsko-mieszkaniowych spółdzielni zrzeszonych w WSM. Natomiast do tej pory łódzkie spółdzielnie miesz-

⁶ Z zamianą dwustronną mamy do czynienia w przypadku, gdy 2 członków zamieszkałych uzgodniło zamianę mieszkań między sobą i każdy z nich złożył w swojej spółdzielni wniosek o wymianę mieszkania ze wskazaniem drugiego, jako partnera do zamiany. Z zamianą jednostronną natomiast mamy do czynienia w sytuacji gdy członek złoży wniosek o zamianę mieszkania bez wskazania partnera do zamiany. Zamiana taka może być przez wydział spraw mieszkaniowych zrealizowana w formie zaproponowania wymiany mieszkań między sobą członkom, którzy złożyli wniosek o zamianę bez wskazania partnera albo przydzielenie wolnego mieszkania w budynku już eksploatowanym lub nowo wybudowanym.

⁷ Wytyczne w sprawie przydziału i zamiany mieszkań spółdzielczych w 1976 r., Warszawa 1976, s. 24.

⁸ Por.: pismo okólnie nr 16 ZCZSBM z dnia 28 grudnia 1976 r. w sprawie członków spółdzielni ubiegających się o przydział mieszkania w 1977 r. w miejscowościach, w których nie mieszkają i nie pracują.

Tabela 1

w Spółdzielczym Biurze Mieszkaniowym w Łodzi

Zarejestrowani na poszczególne kategorie mieszkań					Udział poszczególnych kategorii mieszkań (%)				
M-2	M-3	M-4	M-5	M-6	M-2	M-3	M-4	M-5	M-6
116	271	64	2	—	25,6	59,8	14,2	0,4	—
5 093	6 958	1 676	171	29	36,6	50,0	12,0	1,2	0,2
5 766	5 998	1 715	196	40	42,0	43,7	12,5	1,5	0,3
4 490	4 080	1 330	139	18	44,6	40,6	13,2	1,4	0,2
15 465	17 307	4 785	508	87	40,5	45,5	12,5	1,3	0,2

Obsługi Kandydatów SEM w Łodzi.

kaniowe prowadzą we własnym zakresie zamianę mieszkań oraz członkostwa między swoimi członkami zamieszkałymi lub oczekującymi.

Omawiany wydział prowadzi współpracę również z biurem pośrednictwa zamiany mieszkań w Łodzi oraz koordynuje rozdział mieszkań dla zakładów pracy, Urzędu Miasta i Biura Handlu Zagranicznego „Locum”. Koordynacja dotyczy również rozdziału mieszkań między spółdzielniami. Rozdział mieszkań idzie w tym kierunku, by termin oczeki-

Tabela 2

Mieszkania wymienione (otrzymane i przekazane) między poszczególnymi spółdzielniami w Łodzi w latach 1977—1979^a

Nazwa spółdzielni mieszkaniowej	Mieszkania						
	razem		wolne i uzyskane 1977	otrzymane od innych spółdzielni		przekazane innym spółdzielniom	
	1977	1979		1977	1979	1977	1979
RSM „Lokator”	2 190	1 493	21	412	241	120	80
RSM „Bawełna”	2 913	2 991	—	137	39	657	808
RSM „Polesie”	2 176	1 370	77	35	32	849	257
RSM „Osiedle Młodych”	994	994	16	898	854	—	—
ESM	582	680	90	169	65	10	111
SM „Ogniwo”	515	333	91	98	49	113	24
Ogółem	9 370	7 811	295	1 749	1 280	1 749	1 280

^a Mieszkania na kondygnacjach podstawowych (bez mieszkań rotacyjnych).

Źródło: Opracowanie własne w oparciu o dane z wydziału spraw mieszkaniowych SBM w Łodzi.

wania we wszystkich spółdzielniach był jednakowy oraz by zachować pewną pulę nie przydzielonych mieszkań we wznoszonych budynkach, trzeba bowiem uwzględnić potrzeby tych członków, którzy pragną zmienić lokalizację otrzymanego mieszkania. Tabela 2 obrazuje liczbę mieszkań otrzymanych, a również przekazanych innym spółdzielniom w latach 1977—1979.

Ad 3. Sprzedaż dotyczy mieszkań nabywanych za pośrednictwem Biura Handlu Zagranicznego „Locum”, a więc całkowicie lub częściowo za dewizy. Nabywcą mieszkania i członkiem spółdzielni za pośrednictwem tego Biura może zostać obywatel polski lub innego państwa (przede wszystkim polskiego pochodzenia), który posiada prawo stałego pobytu i zameldowania w Polsce⁹. Liczbę mieszkań sprzedanych przez powyższe Biuro w Łodzi obrazuje tab. 3.

Widzimy, iż najwięcej osób kupuje mieszkania częściowo za dewizy i złotówki, znikomy odsetek stanowią osoby nabywające mieszkania tylko za dewizy. Jeżeli chodzi o rodzaj budowanych mieszkań, to okazuje się, iż najwięcej osób nabywa mieszkania typu M-3, przy czym wyraźnie zwiększyło się zainteresowanie mieszkaniami większymi: M-4 oraz M-5.

Ad 4. W ramach prac administracyjno-gospodarczych prowadzony jest między innymi sekretariat i kancelaria Spółdzielczego Biura Mieszkaniowego. Działalność swoją Spółdzielcze Biuro Mieszkaniowe prowadzi na podstawie rocznych planów finansowo-gospodarczych zatwierdzanych przez Wojewódzką Spółdzielnię Mieszkaniową.

Z działalności Spółdzielczego Biura Mieszkaniowego i działów członkowsko-mieszkaniowych spółdzielni wynika, że w odniesieniu do osób otrzymujących mieszkania za pośrednictwem Urzędu Miasta prace związane z rejestracją kandydatów prowadzą nadal spółdzielnie. Jest to duże obciążenie, zważywszy, iż w 1979 r. 3850 mieszkań, tj. 35,3% w stosunku do ogółu oddanych, otrzyma ludność w powyższy sposób. Ponadto ciągle jeszcze spółdzielnie prowadzą sprawy kandydatów i członków, którzy zapisali się przed powołaniem Spółdzielczego Biura Mieszkaniowego oraz kartoteki, a także udzielają informacji, rozpatrują sprawy związane z przyspieszaniem przydziału i zamianą mieszkania. W obecnej sytuacji trudno mówić o zakładanym odciążeniu spółdzielni, a konkretnie ich działów członkowsko-mieszkaniowych. Również działalność wydziału spraw mieszkaniowych nie obejmuje swym zakresem całokształtu spraw związanych z zamianą mieszkań (łącznie z zamianą

⁹ Szczegółowe opracowanie na temat działalności Biura Handlu Zagranicznego „Locum” por.: B. Neneman-Chajduk, *Działalność pełnomocnika Biura Handlu Zagranicznego „Locum” na terenie województwa miejskiego łódzkiego*, „Zeszyty Naukowe UE” 1979, S. III, z. 41.

Tabela 3

Mieszkanie sprzedane przez BHZ „Locum” w latach 1974—1978 w Łodzi

Rok	Mieszkania sprzedane							Sprzedaż w poszczególnych kategoriach								Liczba bonifikat
	liczba				%			liczba				%				
	ogółem	\$ US	\$US+zł	zł	\$ US	\$US+zł	zł	M-2	M-3	M-4	M-5/6	M-2	M-3	M-4	M-5/6	
1974	8	4	1	3	50,0	12,5	37,5	2	3	3	—	25,0	37,5	37,5	—	—
1975	110	7	18	85	6,4	16,4	77,2	22	45	35	8	20,0	40,9	31,8	7,3	—
1976	291	11	101	179	3,8	34,7	61,5	46	126	97	22	15,8	43,3	33,3	7,6	35
1977	349	14	176	159	4,0	50,4	45,6	116	148	52	33	33,2	42,4	14,9	9,5	51
1978	423	19	270	134	4,5	63,8	31,7	72	153	113	85	17,0	36,2	26,7	20,1	84

Źródło: Obliczenia własne w oparciu o materiały BHZ „Locum” w Łodzi.

mieszkań między spółdzielniami), chociaż takie było pierwotne założenie.

Całkowite skupienie wszystkich spraw związanych z zamianą mieszkań oraz uregulowaniem rejestracji kandydatów w Spółdzielczym Biurze Mieszkaniowym wydaje się w pełni uzasadnione. Pozwoli to bowiem spółdzielniom zwrócić baczniejszą uwagę na problemy eksploatacji, tak ważne dla utrzymania pełnej sprawności budynków oraz na polepszenie działalności społeczno-wychowawczej wśród mieszkańców osiedli.

Następne publikacje na temat działalności WSM skupią się na omówieniu roli pozostałych podległych jej zakładów. W efekcie dadzą one odpowiedź na pytanie: Czy odpowiedzialne zadania, jakie stoją przed Wojewódzką Spółdzielnią Mieszkaniową, dotyczące koordynowania i kontroli działalności spółdzielni podstawowych zostały zrealizowane, a jeżeli nie w pełni, to w czym tkwią przyczyny?

