

579  
DROGA DO MIESZKANIA

Dlaczego jest tak źle, skoro jest tak dobrze? Nieodparcie nasuwa się to popularne powiedzenie przy porównaniu pewnych danych dotyczących spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego. Bo z jednej strony musi cieszyć fakt, że w minionym pięcioleciu oddano do użytku ponad 21 tysięcy nowych mieszkań, ale z drugiej zaś niepokoi liczba 60 tysięcy członków i kandydatów oczekujących na mieszkania. Niepokoi dlatego, że przeciętny czas oczekiwania waha się w granicach dziesięciu lat. Dzieje się tak w sytuacji, kiedy zagęszczenie mieszkań woj.bydgoskiego jest nadal największe w kraju. I jeżeli nie nastąpią radykalne zmiany w dziedzinie produkcji materiałów budowlanych - czekanie na mieszkanie spółdzielcze może jeszcze przez wiele lat utrzymywać się na tym samym poziomie. Równie decydujące w tej mierze będzie zwiększenie mocy przerobowych przedsiębiorstw budowlanych, a nade wszystko powszechniejsze zastosowanie nowoczesnych technologii budowania. W Bydgoszczy dzięki powstającej Fabryce Domów perspektywy poprawy są najbardziej realne. Na konferencji prasowej, jaka odbyła się ostatnio w Oddziale Bydgoskim Centralnego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego sugerowano potrzebę

wybudowania analogicznej fabryki także w Toruniu. Sprawa ta jest już podobno w sferze wstępnych rozważań.

Program spółdzielczego budownictwa na bieżącą pięciolatkę przewiduje oddanie do użytku ponad 27-miu tysięcy mieszkań. Jest to znaczny postęp w porównaniu z <sup>wynikami</sup> osiągnięciami poprzedniego planu 5-letniego. Niemniej jednak te 27 tysięcy mieszkań w stosunku do 60 tysięcy oczekujących rodzin oznacza zaspokojenie potrzeb zaledwie w niepełnych 50-ciu procentach. Trzeba sobie przy tym zdawać sprawę z tego, że ilość chętnych do nabycia mieszkań spółdzielczych wykazuje w <sup>stałe</sup> ~~ostatnim~~ czasie tendencje dynamicznego wzrostu. Przy tym woj.bydgoskie jest terenem, na którym notuje się obecnie najwyższą w kraju koncentrację inwestycji przemysłowych, co również nie pozostanie bez wpływu na zwiększone zapotrzebowanie na mieszkania. Wszystkie te względy decydują o konieczności bardzo wnikliwego szukania wszelkich dróg poprawy. Jeśli wspomnieliśmy o potrzebie zdynamizowania produkcji materiałów budowlanych jako o rozwiązaniu podstawowym, to przecież istnieje jeszcze obok tego wiele innych możliwości, wynikających z doświadczeń minionych lat. Plan nakładów na spółdzielcze budownictwo mieszkaniowe w latach 1966 - 70 został zrealizowany tylko w 93-ch i dwóch dziesiątych procenta.

Utrata limitów inwestycyjnych zamknęła się w tym okresie tylko w robotach budowlano-montażowych kwotą ponad 156-ciu milionów zł. Jest to równoznaczne z utratą szansy wybudowania 1240-tu nowych mieszkań. Rzecz o tyle niezrozumiała, że przecież wykonawcy podpisując umowę z inwestorem zadeklarowali gotowość zrealizowania planu budownictwa mieszkaniowego w stu procentach. Wydaje się, że w bieżącym 5-leciu wszelkie poślizgi finansowe powinny więc obarczać konto pionu wykonawczego, a nie inwestora. Chodzi po prostu o podejmowanie takich zobowiązań, które są możliwe do terminowego wykonania w całości.

Inna sprawa, która wprowadzała w minionym czasie szereg zakłóceń, to tereny budowlane. Zgodnie z wyraźnie określonymi aktami prawnymi obowiązek ich przygotowywania spoczywa na radach narodowych. Oceniając jednak zabezpieczenie terenów pod budownictwo spółdzielcze w latach 1966-1970 stwierdza się, że opóźnienia w przekazywaniu ich wystąpiły w stosunku do ponad 6 procent planowanych na ten okres inwestycji mieszkaniowych. Zabezpieczenie terenów budowlanych w urzędzenia komunalne wymagało stałych interwencji ze strony spółdzielczości. Niektóre rady narodowe próbowały cały ciężar tych spraw przerzucić na spółdzielnie.

577

Przejawiały się i w dalszym ciągu przejawiają tendencje porządkowania zagadnień komunalnych kosztem i staraniem spółdzielni. Jest to oczywiste nieporozumienie. Podział kompetencji i obowiązków jest przecież wyraźnie określony i przy pełnym oraz odpowiedzialnym ich respektowaniu można przecież ograniczyć spory na ten temat, co w rezultacie musi się odbić korzystnie zarówno na ilości mieszkań, jak i szybkości ich budowy.

Choćby skrótowo, ale należy nieco uwagi poświęcić także innym hamulcom w dziedzinie budownictwa spółdzielczego. Uporządkowania wymagają umowy wstępne zawierane między inwestorem a potencjalnym wykonawcą. Bardzo często zdarzało się, że inwestor uwzględnivszy wstępne sugestie przygotowywał dokumentację na miarę możliwości wykonawczych przedsiębiorstwa budowlanego. Potem jednak z powodów rzadko precyzowanych przedsiębiorstwo rezygnowało z podjęcia prac. Trzeba więc było szukać innego wykonawcy, który dysponując odmiennymi możliwościami uzależniał podjęcie robót od zmian w dokumentacji już gotowej. Znowu upływał czas, a koszty obciążające przecież członków spółdzielni - rosły. Prawdziwa kołomyjka, która powodowała nie tylko opóźnienia w realizacji planu budownictwa, ale powodowała też niezadowolenie społeczne.

Tak więc i w uporządkowaniu tej dziedziny wzajemnych kontaktów między inwestorem a wykonawcą należy upatrywać możliwości zwiększenia tempa budowania mieszkań spółdzielczych, co jest równoznaczne z oddawaniem większej ilości ~~tych~~ mieszkań w czasie o wiele krótszym.

Opinia społeczna zaakceptowała już w swojej świadomości, że podstawowe źródło <sup>zdobycia mieszkania</sup> ~~mieszkań tkwi~~ w spółdzielniach. ~~W ilości~~

*Wielu ich*

~~56-ciu działają one~~, we wszystkich miastach i powiatach województwa. Jest to niewątpliwą zasługą spółdzielczości mieszkaniowej, że na początku 1971 roku już 30.400 rodzin-liczących około 110 tys. osób mieszkało w domach spółdzielczych woj.bydgoskiego.

W dalszym ciągu poza problemem ~~raz~~ radykalnego zwiększenia budownictwa spółdzielczego istnieje jeszcze zagadnienie jego kosztów. Częstokroć koszty te określa nazbyt jeszcze formalistyczny sposób stosowania cenników i norm zużycia materiałów budowlanych. Dla przykładu, przy budowie bydgoskiego "mrówkowca" na ulicy Gajowej eksperymentalnie zastosowany został koszt zryczałtowany. Kiedy jednak spółdzielczość mieszkaniowa na własną rękę podjęła kontrolę tego kosztu, okazało się, że został on w sposób nieuzasadniony zawyżony o pięć milionów złotych.

Suma ta - rzecz jasna - miała by obciążyć przyszłych mieszkańców tego bloku. Na skutek starań inwestora wykonawca uznał pretensje w połowie tej sumy. To i tak dużo. Pozostała część jest nadal sporna. Ten jeden fakt, a mógłbym przytoczyć ich więcej, najlepiej świadczy o potrzebie społecznej kontroli nad kosztami inwestycji mieszkaniowych.

Oczywiście nie miejsce tu i czas, aby formułować pełen program uzdrowienia sytuacji w spółdzielczym budownictwie mieszkaniowym. Przytoczone uwagi wskazują jedynie na szereg spraw, które po sensownym uporządkowaniu mogą mieć niebagatelny wpływ na to budownictwo. Spraw tych jest zresztą zapewne o wiele więcej. Programem uzdrowienia <sup>powinni zajęci</sup> niech by zajęli się fachowcy. W każdym bądź razie Oddział Bydgoski Centralnego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego wiele nadziei na radykalną poprawę wiąże z patronatem organizacji ZMS-owskiej nad inwestycjami mieszkaniowymi. Wiąże ją z deklaracjami załóg, które gotowe są podjąć dodatkowy wysiłek w pracy, byle tylko droga do mieszkania stała się mniej ciernista, ~~skracając drogę do mieszkania~~ a przede wszystkim krótsza. Trzeba tylko ten społeczny zapas umiejętnie wykorzystać.

Na koniec jeszcze uwaga następująca: w ostatnim czasie otrzymałem sygnały o mieszkaniach spółdzielczych, które od dłuższego czasu stoją puste, budząc uzasadniony sprzeciw społeczny.

W mieszkaniach kwaterunkowych obowiązuje zasada, że przydział ulega unieważnieniu, jeśli lokal nie zostanie zasiedlony w określonym terminie. Jakie zasady obowiązują w mieszkaniach spółdzielczych i czy sygnały o pustych mieszkaniach są prawdziwe - to już temat do osobnych rozważań. Postaram się do tego powrócić.