Jarosław MIELNIK

ZNACZENIE ZAKŁADOWEGO FUNDUSZU MIESZKANIOWEGO DLA POPRAWY SYTUACJI MIESZKANIOWEJ PRACOWNIKÓW PGR W LATACH 1982 - 1988 (ANALIZA JEDNEGO PRZYPADKU)

Wstęp

Sprawy mieszkaniowe są jednym z podstawowych problemów socjalnych nurtujących państwowe gospodarstwa rolne. Sprawy te mają zasadniczy wpływ na kształtowanie się ich załóg, a w konsekwencji na wyniki ekonomiczno-produkcyjne tych przedsiębiorstw. Według danych Centralnego Związku Państwowych Gospodarstw Rolnych (CZ PGR) w 1982 r. z mieszkań zakładowych korzystało około 75% pracowników[1]. O warunkach mieszkaniowych pracowników decydowały więc w zasadniczym stopniu zasoby mieszkaniowe, stanowiące własność PGR. Z badań prowadzonych przez CZ PGR wynika, że szansa uzyskania mieszkania była podstawowym powodem podejmowania pracy w państwowym gospodarstwie rolnym, a jego brak drugim w kolejności - po niskich płacach - powodem rezygnowania z pracy.

Cechą charakterystyczną zakładowej działalności mieszkaniowej jest to, że służy ona zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych pracowników danego zakładu pracy. Pełni ona kilka funkcji: motywacyjną, egalitarną i integracyjną[2]. Funkcja motywacyjna związana jest z oddziaływaniem na pracownika przez przydzielanie mieszkań o różnym standardzie czy też o większej liczbie pomieszczeń. Funkcja egalitarna wiąże się z

---

[1] W. D z u n, Problemy mieszkaniowe załóg PGR, "Wieś Współczesna" 1982, nr 2.

[2] A. W i k t o r o w, Zasady prowadzenia działalności socjalnej i bytowej, w: Zarys polityki społecznej, pod red. S. C z a j k i, PWE, Warszawa 1986, s. 251.

oddziaływaniem zakładowych świadczeń socjalnych na wyrównywanie różnic społecznych w zakresie zaspokojenia potrzeb uznanych za elementarne i społecznie ważne. Do takich potrzeb należy zaliczyć posiadanie mieszkania. Wreszcie funkcja integracyjna dotyczy kształtowania powiązań pracownika z zakładem pracy. W różnych zakładach, w różnych okresach poszczególne funkcje mogą być traktowane jako mniej lub bardziej ważne.

Rozwój działalności mieszkaniowej omawianych przedsiębiorstw zależy zarówno od możliwości podejmowania własnych inwestycji mieszkaniowych, jak i od możliwości udzielania pomocy finansowej pracownikom wstępującym do spółdzielni mieszkaniowej lub budującym we własnym zakresie domy jednorodzinne. Zakres prowadzonej działalności w każdej z tych form jest uzależniony m.in. od obowiązującego systemu finansowania tej działalności.

W opracowaniu tym poszukuję odpowiedzi na pytanie, jakie rozwiązania systemu finansowania działalności mieszkaniowej ułatwiały, a jakie utrudniały poprawę sytuacji mieszkaniowej pracowników badanego PGR i jaką rolę odegrały środki zakładowego funduszu mieszkaniowego w poprawie tej sytuacji. Odpowiedź na to ostatnie pytanie jest szczególnie aktualna, można bowiem zauważyć, zarówno w literaturze, jak i w praktyce, tendencje do ograniczania finansowania działalności z obowiązkowo tworzonych funduszów celowych, gdyż ogranicza to samodzielność przedsiębiorstwa.

1. Charakterystyka badanego przedsiębiorstwa

(1) Badane przedsiębiorstwo rozpoczęło swoją działalność w 1946 r. pod nazwą Państwowe Nieruchomości Ziemskie. W 1951 r. zostało ono przekształcone w Zespół Państwowych Gospodarstw Rolnych skupiających 10 jednostek zwanych folwarkami. W latach 1951-1957 zespół ten był wielokrotnie reorganizowany. Reorganizacje te polegały głównie na tym, że łączono mniejsze jednostki lub dołączano je do większych. W 1957 r. zlikwidowano Zespół Państwowych Gospodarstw Rolnych i utworzono 5 mniejszych samodzielnych PGR-ów, działających na zasadzie pełnego zewnętrznego rozrachunku gospodarczego. Stan ten trwał do 1973 r., w którym do badanego Państwowego Gospodarstwa Rolnego dołączono dwa mniejsze. Kolejną nazwą badanego przedsiębiorstwa był Kompleks Produkcyjny, a następnie Zakład Rolny wchodzący w skład Kombinatu Rolnego. Ostatnią - w badanym okresie - reorganizację przeprowadzono w 1982 r. Z dniem 1 stycznia tego roku po rozwiązaniu Kombinatu Rolnego przedsiębiorstwo działa na podstawie ustawy o przedsiębiorstwach państwowych na zasadach ogólnych[3].

---

[3] Ustawa z 25 IX 1981 r. o przedsiębiorstwach państwowych, tekst jednolity, Dz.U. 1987 nr 35, poz. 201.

Organem założycielskim badanego Państwowego Gospodarstwa Rolnego jest wojewoda[4]. Przedsiębiorstwo to prowadzi działalność na terenie 4 gmin wchodzących w skład dwóch województw. Siedziba PGR oddalona jest od najbliższego miasteczka o 17 km, a od miasta wojewódzkiego o 100 km.

W lipcu 1987 r. utworzono wewnątrz badanego PGR 7 jednostek gospodarczych zwanych zakładami rolnymi oraz Zakład Usług Technicznych i Zakład Usług Socjalnych. Wszystkie te zakłady podlegają dyrektorowi PGR i działają na zasadzie pełnego wewnętrznego rozrachunku gospodarczego. Fundusze celowe i działalność inwestycyjna prowadzone są wspólnie dla całego przedsiębiorstwa.

(2) Najważniejszym czynnikiem produkcji w przedsiębiorstwie rolnym jest ziemia, od której zależy zarówno rozwój produkcji roślinnej, jak i zwierzęcej. Produkcja rolnicza wiąże się ze znacznym ryzykiem, które wynika z działania zmiennych czynników klimatycznych, takich jak: ilość i rozkład opadów atmosferycznych, temperatura, siła wiatru, nasłonecznienie itp. Zwierzęta gospodarskie są wprawdzie w mniejszym stopniu narażone na zmiany pogody, ale i w ich wypadku istnieje wiele zagrożeń (choroby).

Możliwość wpływania człowieka na procesy wzrostu roślin i zwierząt są bardzo ograniczone w porównaniu z przemysłem, gdzie rytm produkcji jest kształtowany przez człowieka. W rolnictwie cykl produkcji jest na ogół długi, co powoduje powolny obrót środków i przedmiotów pracy. Występuje przy tym nie spotykane w innych branżach zjawisko niepokrywania się czasu produkcji z czasem pracy wytwórcy[5]. Czas pracy jest znacznie krótszy w porównaniu z czasem produkcji.

Badane przedsiębiorstwo zajmuje się głównie produkcją zwierzęcą, a ściślej mówiąc produkcją trzody chlewnej, ponadto hoduje bydło mleczne i owce. Produkcja zbóż, główny element produkcji roślinnej, tylko w 70% zaspokaja zapotrzebowanie własne tego PGR związane z produkcją mieszanek pasz treściwych, pozostałe 30% zapotrzebowania pokrywa się zakupami. Działalność podstawową przedsiębiorstwa dopełniają: mieszalnia pasz, gorzelnia, suszarnie zbóż i zielonek, zakład utylizacji, przemysł drzewny i masarnia.

---

[4] Zarządzenie nr 41/81 wojewody z 15 XII 1981 r. w sprawie likwidacji Gospodarstwa Rolnego oraz o utworzeniu Państwowego Gospodarstwa Rolnego (nie opublikowane).

[5] R. W i e r z b a, Finanse przedsiębiorstw rolnych, PWE, Warszawa 1988, s. 31-37.

Badany PGR prowadzi także działalność socjalno-bytową i komunalną. W ramach działalności socjalno-bytowej działa przedszkole zakładowe, stołówka, ośrodek wypoczynkowy, 4 świetlice, 2 kluby. Do tej działalności można zaliczyć także gospodarkę mieszkaniową, która polega na budowie, eksploatacji i remontach mieszkań oraz na udzielaniu pracownikom pożyczek. Do działalności komunalnej należy oczyszczalnia ścieków, oświetlenie zakładów i dróg wewnątrzzakładowych.

(3) Ogólna powierzchnia gruntów przedsiębiorstwa według stanu na 1 stycznia 1988 r. wynosiła 8163 ha, z czego użytki rolne zajmują 90,4% ogółu gruntów (w tym grunty orne 85,9%), łąki 7,8%, pastwiska 6,4%[6]. Przeważa ziemia 4 i 5 klasy, której areał stanowi aż 89,7% ogólnej powierzchni, a ziemia 3 klasy tylko 6,9%. Obok słabych ziem i dużych odległości między zakładami (od 3 do 40 km) wpływ na produkcję rolniczą ma niski stopień zmeliorowania ziemi i niedostateczne wyposażenie PGR w środki produkcji.

Badany okres charakteryzował się słabą fluktuacją kadr; liczba pracowników zwiększała się co roku, lecz przyrosty były niewielkie. Średnie zatrudnienie w całym badanym okresie wynosiło 844 pracowników. Na globalną produkcję ma wpływ nie tylko liczba pracowników, ale także ich przydatność do pracy, co wiąże się z wiekiem i stażem pracy pracowników. Załoga jest młoda, 74,5% ogółu zatrudnionych nie przekroczyła 45 roku życia (z czego 55% pracowników to pracownicy do 35 roku życia), udział pracowników po 60 roku życia wynosił około 5% załogi. Pozytywnym zjawiskiem jest fakt, że stosunkowo młoda kadra ma dość duży staż pracy: w przedziale od 6 do 20 lat pracy mieściło się 68% wszystkich zatrudnionych, z czego najwięcej, bo aż 38%, w przedziale od 11 do 15 lat pracy.

Do 1984 r. więcej zarabiali pracownicy na stanowiskach robotniczych (690 pracowników), a od 1985 r. administracja oraz kadra kierownicza (154 pracowników). Kadra kierownicza zarabiała od 3 do 4 razy więcej niż robotnicy. Można by uznać tę sytuację za prawidłową, są to bowiem ludzie z wyższym wykształceniem, a także obciążeni większą odpowiedzialnością; w opinii pracowników są to jednak różnice zbyt duże. W rozpatrywanym okresie pracownicy otrzymywali - poza podstawowym wynagrodzeniem - tzw. trzynastkę, która wypłacana jest z funduszu załogi oraz świadczenia w naturze (mleko, działki pracownicze i ziemniaczane) lub ekwiwalent pieniężny w przypadku rezygnacji z tych świadczeń. Dochody ze świadczeń w naturze stanowiły około 12% przeciętnej płacy.

Badane Państwowe Gospodarstwo Rolne dofinansowuje ze środków zakładowego funduszu socjalnego: przedszkole, ośrodek rekreacyjny oraz wypoczynek indywidualny pracowników i ich rodzin. W badanym okresie wydatki

---

[6] Sprawozdanie z użytkowania gruntów w PGR w 1988 r.

z zakładowego funduszu socjalnego w stosunku do funduszu płac stanowiły od 15 do 54% wysokości tego funduszu. Poza tym pracownicy korzystali ze środków zakładowego funduszu mieszkaniowego.

(4) Prowadzona przez badany PGR działalność gospodarcza przyczyniała się do osiągania dobrych wyników finansowych. Ilustrują to dane tabeli 1. Przychody tego przedsiębiorstwa kształtowały się na takim poziomie, że w 1986 r. można było zaliczyć je do czwartej dziesiątki najlepszych PGR w kraju i do pierwszej trójki w województwie, w którym zostało zarejestrowane[7].

Mówiąc o zysku należy mieć na uwadze to, że niektóre dotacje funkcjonujące w badanym okresie powodowały jego wzrost. Wysokość zysku więc nie w całości była zależna od działalności przedsiębiorstwa. Do 1986 r. osiągało ono w każdym kolejnym roku zyski większe niż w roku poprzednim. W 1987 r. zysk ten był mniejszy niż w poprzednim roku. Przyczyną tego był w pewnym stopniu wzrost cen umownych niektórych produktów zakupionych przez badany PGR i wykorzystywanych w działalności podstawowej. Natomiast niższy był wzrost cen urzędowych produktów sprzedawanych przez przedsiębiorstwo. Duży zysk w 1988 r. wynikał z podwojenia wielkości przychodów i kosztów, co było raczej rezultatem inflacji, gdyż nie towarzyszył temu wzrost produkcji rolnej. Niepokojący jest także fakt dużego udziału podatku od ponadnormatywnych wynagrodzeń w zysku do podziału, co wiąże się z przekraczaniem kwoty płac wolnej od opodatkowania.

Specyfiką gospodarki finansowej państwowych gospodarstw rolnych w badanych latach był stosunkowo wysoki odpis z zysku na fundusz rezerwowy, co wynikało z wyższego ryzyka gospodarowania niż w innych branżach. Odpis ten w badanym okresie nie mógł być niższy niż 30% zysku do podziału[8] (w przedsiębiorstwach przemysłowych 10%).

Ogół podatków obciążających działalność gospodarczą przedsiębiorstw rolnych można podzielić na dwie grupy. Pierwsza grupa podatków obciąża działalność rolniczą; zalicza się do nich podatek rolny i podatek od ponadnormatywnych wypłat wynagrodzeń. Do drugiej grupy obciążającej działalność pozarolniczą należy podatek obrotowy, podatek scalony, podatek od nieruchomości i podatek od płac.

---

[7] Lista 300 najlepszych PGR, "Zarządzanie" 1987, nr 3.

[8] Rozporządzenie RM z 28 VI 1982 r. w sprawie szczegółowych zasad gospodarki finansowej przedsiębiorstw państwowych oraz dostosowania przepisów ustawy o gospodarce finansowej przedsiębiorstw państwowych do specyfiki niektórych przedsiębiorstw, tekst jednolity, Dz.U. 1986, nr 23, poz. 113.

Tabela 1

Wyniki finansowe i ich podział w latach 1983-1988
(stan na 30 czerwca każdego roku; w tys. zł)

Wyniki finansowe	1983	1984	1985	1986	1987	1988
Przychody	1 400 748	1 495 257	1 789 104	2 017 606	2 869 682	5 217 797
Koszty	1 341 936	1 369 390	1 595 854	1 766 526	2 687 932	4 614 862
w tym: podatek rolny	-	-	4 625	6 487	13 789	16 206
Zysk bilansowy	58 812	125 867	193 250	251 080	181 750	602 935
Zysk do podziału	58 809	125 867	193 250	251 080	181 759	600 993
Podatek od ponadnormatywnych wynagrodzeń	-	24 627	10 701	22 755	10 755	10 386
Fundusz rezerwowy	17 643	37 760	57 976	75 324	54 528	180 298
Fundusz rozwoju	18 962	-	26 811	5 651	20 676	100 000
Fundusz załogi	20 964	63 480	97 762	14 350	97 800	320 695

Ź r ó d ł o: Sprawozdania o kosztach i dochodach w jednostkach gospodarki uspołecznionej w latach 1983-1988;Sprawozdania z uzyskanego zysku i jego podział w latach 1983-1988.

Dotacje budżetowe dla przedsiębiorstw rolnych dzieli się na dotacje akumulacyjne, które zwiększają wynik finansowy przedsiębiorstwa, oraz dotacje pozaakumulacyjne, które zasilają wyodrębnione fundusze przedsiębiorstwa. Do pierwszej grupy należy zaliczyć dotacje mające na celu wyrównywanie różnicy między cenami zbytu towarów i usług a kosztami ich wytworzenia, dotacje służące finansowaniu kosztów działalności specjalnej, która służy intensyfikacji produkcji w całym rolnictwie. Do tej grupy należy zaliczyć także dotacje służące sfinansowaniu kosztów działalności pozaprodukcyjnej, a także dotacje z tytułu refundacji niektórych kosztów. Do drugiej grupy dotacji należą dotacje na pokrycie części kosztów prowadzenia przez te przedsiębiorstwa urządzeń socjalnych, a także finansowanie przedsiębiorstw rolnych z rachunku wyrównawczego[9].

II. Zasady finansowania gospodarki mieszkaniowej państwowych gospodarstw rolnych

(1) Działalność mieszkaniowa państwowych gospodarstw rolnych może być finansowana z własnych środków przedsiębiorstwa przeznaczonych na tę działalność, z dotacji oraz kredytu bankowego. W latach 1982-1986 coroczny odpis podstawowy na zakładowy fundusz mieszkaniowy wynosił 25% najniższego wynagrodzenia w gospodarce narodowej na jednego zatrudnionego. Odpis ten obciążał koszty działalności przedsiębiorstwa[10]. W 1986 r. zmieniano przepisy i ustalono, że wysokość odpisu podstawowego na jednego zatrudnionego powinna wynosić 12,5% przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego w gospodarce narodowej[11].

W latach objętych tym opracowaniem zakład pracy mógł uzupełniać zakładowy fundusz mieszkaniowy odpisami z funduszu załogi i funduszu rezerwowego. Środki zakładowego funduszu mieszkaniowego mogą być także zwiększone o kwoty stanowiące różnicę między przychodami a kosztami z tytułu sprzedaży i likwidacji zakładowych domów i lokali mieszkaniowych. Na zwiększenie tego funduszu mają także wpływ odsetki od środków tego funduszu oraz wpłaty z tytułu oprocentowania pożyczek udzielonych pracownikom. Ponadto dochodami funduszu są tzw. środki z bonów dla młodych

---

[9] R. W i e r z b a, Finanse przedsiębiorstw rolnych, s. 65-69.

[10] Ustawa z 26 II 1982 r. o gospodarce finansowej przedsiębiorstw państwowych, Dz.U. 1982, nr 7, poz. 54.

[11] Ustawa z 24 X 1986 r. o zakładowym funduszu socjalnym i mieszkaniowym, Dz.U. 1986, nr 39, poz. 192.

małżeństw. W myśl przepisów prawnych przedsiębiorstwo może spłacić część kredytu dla młodych małżeństw zaciągniętego przez pracownika - jeśli zrobi to w terminie, to bank wypłaca bonifikatę, która wpływa na konto funduszu[12]. Na konto funduszu mogą też wpływać tzw. rezerwy z dotacji na gospodarkę komunalną i mieszkaniową, które zostaną omówione w dalszej części tego artykułu.

Ogólne zasady wykorzystania zakładowego funduszu mieszkaniowego zawarte są w tych samych aktach prawnych, co zasady jego tworzenia. Możliwe kierunki wykorzystania funduszu zostaną przedstawione na podstawie regulaminów zakładowych badanego PGR[13], opracowanych na podstawie ogólnie obowiązujących zasad.

W rozpatrywanym okresie środki zakładowego funduszu mieszkaniowego można było przeznaczyć na finansowanie inwestycji, na spłatę kredytu bankowego (wraz z odsetkami) zaciągniętego na budownictwo mieszkaniowe, na spłatę kredytu dla młodych małżeństw, na udzielanie pożyczek mieszkaniowych pracownikom i innym osobom oraz dofinansowanie wkładów mieszkaniowych do spółdzielni mieszkaniowych dla sierot objętych opieką zakładu i dzieci przebywających w domach dziecka. Możliwe było także dofinansowanie budowy lub modernizacja żłobków, przedszkoli objętych patronatem zakładu lub znajdujących się w osiedlach zamieszkałych przez znaczną liczbę pracowników przedsiębiorstwa.

Z regulaminów wynika, że ze świadczeń zakładowego funduszu mieszkaniowego w postaci pożyczek mogli korzystać pracownicy zatrudnieni zarówno w pełnym, jak i w niepełnym wymiarze czasu pracy oraz renciści i emeryci. Do osób uprawnionych do korzystania z tego funduszu zaliczało się także stypendystów zakładu pracy oraz członków rodzin pracowników zmarłych w okresie zatrudnienia. W badanym Państwowym Gospodarstwie Rolnym pożyczki z zakładowego funduszu mieszkaniowego mogły być udzielane pracownikom po upływie 3-letniego stażu pracy. Dla osób podejmujących pierwszą pracę lub otrzymujących pierwsze mieszkanie okres ten wynosił jeden rok, przy czym na wniosek pracownika mógł być skrócony. Z zakładowego funduszu mieszkaniowego można było udzielać następujących pożyczek: na dofinansowanie budowy domu jednorodzinnego, na remont i modernizację lokali, na przystosowanie mieszkań do potrzeb osób o

---

[12] Zarządzenie MPPiSS z 31 I 1985 r. w sprawie zasad udzielania przez uspołecznione zakłady pracy pomocy pracownikom w spłacie kredytu dla młodych małżeństw i osób samotnie wychowujących dzieci ze środków zakładowego funduszu socjalnego i mieszkaniowego, M.P., 1985, nr 3, poz. 22.

[13] Regulamin zakładowego funduszu mieszkaniowego Państwowego Gospodarstwa Rolnego z dnia 1 I 1982; 1 I 1987; 1 VII 1988.

ograniczonej sprawności fizycznej, na uzupełnienia wkładu spółdzielczego, na adaptację pomieszczeń na cele mieszkaniowe, na pokrycie kaucji i opłat wymaganych przy uzyskaniu i zamianie mieszkania.

Pożyczka z zakładowego funduszu mieszkaniowego może być przyznana - bez względu na jej rodzaj i cel - raz na 5 lat. Oprocentowanie pożyczek wynosi 1% w stosunku rocznym. Spłata pożyczki rozpoczyna się po 6 miesiącach od daty jej udzielenia. W uzasadnionym przypadku spłata pożyczki może ulec zawieszeniu na okres nie dłuższy niż 2 lata lub można przedłużyć okres spłaty o 2 lata. W szczególnie uzasadnionych przypadkach zakład może zawiesić spłaty pożyczki na okres 5 lat lub ją umorzyć w granicach do 50% udzielonej kwoty pod warunkiem, że pożyczkobiorca legitymuje się 10-letnim stażem pracy w badanym Państwowym Gospodarstwie Rolnym. Pożyczka przyznana emerytom i rencistom znajdującym się w trudnej sytuacji materialnej może być umorzona do 50% udzielonej kwoty. W przypadku ustania zatrudnienia pożyczkobiorca jest zobowiązany do natychmiastowej spłaty pozostałej części pobranej pożyczki. Nie dotyczy to pracowników, którzy przeszli do innego zakładu na podstawie porozumienia pomiędzy stronami, z którymi została rozwiązana umowa o pracę z powodu likwidacji zakładu oraz emerytów i rencistów.

(2) Banki mogą udzielać kredytu uspołecznionym zakładom pracy w celu uzupełnienia środków zakładowego funduszu mieszkaniowego[14]. Wysokość kredytu powinna być ustalona z uwzględnieniem planowanych dochodów i wydatków tego funduszu, z tym że kredyt ten nie może przekraczać 50% standardowego kosztu budowy. Spłata kredytu z należnymi odsetkami następuje w okresie nie dłuższym niż 20 lat od daty udzielenia[15]. Kredyt bankowy zaciągnięty na finansowanie budownictwa mieszkaniowego wraz z odsetkami (9%) podlegał spłacie ze środków zakładowego funduszu mieszkaniowego w okresie ustalonym w umowie kredytowej[16]. Należy zaznaczyć, że w badanym okresie część kredytu zaciągniętego na budownictwo mieszkaniowe mogła być spłacana z dotacji.

---

[14] Ustawa z 26 II 1982 r., Prawo bankowe, Dz.U. 1982, nr 7, poz. 56; zm. Dz.U. 1983, nr 71, poz. 318; Rozporządzenie RM z 26 XI 1982 r. w sprawie ogólnych zasad udzielania kredytu przez banki, Dz.U. 1982, nr 45, poz. 293.

[15] Rozporządzenie RM z 23 VII 1987 r. w sprawie ogólnych zasad kredytowania budownictwa mieszkaniowego, Dz.U. 1987, nr 23, poz. 132.

[16] Ustawa z 24 X 1986 r. o zakładowym funduszu socjalnym i mieszkaniowym w jednostkach gospodarki uspołecznionej, Dz.U. 1986, nr 39, poz. 192.

Badane Państwowe Gospodarstwa Rolne otrzymywało 3 rodzaje dotacji związanych z działalnością mieszkaniową. Pierwszy rodzaj dotacji przeznaczony był na spłatę wyżej wymienionego kredytu[17]. Drugi rodzaj dotacji związany był z pokryciem kosztów remontów pałaców oraz innych obiektów zabytkowych administrowanych przez PGR[18],(w artykule tym uwzględniono ten rodzaj dlatego, że efektem remontów są mieszkania przyznawane pracownikom badanego przedsiębiorstwa). Trzeci rodzaj dotacji dotyczył eksploatacji substancji mieszkaniowej - przedsiębiorstwo otrzymywało ją w latach 1982-1986. Dotacja ta była udzielana w zależności od powierzchni użytkowej mieszkań administrowanych przez PGR. Nie służyła ona wprawdzie sfinansowaniu nowego budownictwa, lecz była o tyle istotna, że przedsiębiorstwo nie ponosiło w wymienionych latach żadnych lub prawie żadnych nakładów finansowych na utrzymanie istniejącej substancji mieszkaniowej[19].

III. Finansowanie gospodarki mieszkaniowej w badanym gospodarstwie rolnym w latach 1982-1988

(1) Dane dotyczące tworzenia zakładowego funduszu mieszkaniowego w badanym przedsiębiorstwie zostały przedstawione w tabeli 2. W pierwszych dwóch latach badanego okresu środki zakładowego funduszu mieszkaniowego powiększały się tylko dzięki odpisowi podstawowemu i odsetkom od środków własnych. Przełom w strukturze dochodów funduszu nastąpił w roku 1984/1985 i był wynikiem przekazania części środków funduszu dla załogi

---

[17] Zarządzenie nr 28 MF z 28 III 1977 r. w sprawie spłaty kredytów inwestycyjnych przez budżet państwa (nie publikowane).

[18] Rozporządzenie RM z 28 VI 1982 r. w sprawie szczegółowych zasad gospodarki finansowej przedsiębiorstw państwowych oraz dostosowania przepisów ustawy o gospodarce finansowej przedsiębiorstw państwowych do specyfiki niektórych przedsiębiorstw, tekst jednolity, Dz.U. 1986, nr 23, poz. 113.

[19] Zarządzenie nr 74 MF z 5 X 1982 r. w sprawie szczegółowych zasad ustalania i rozliczania oraz trybu i terminów wypłacania dotacji budżetowych państwowym przedsiębiorstwom gospodarki rolnej i państwowym gospodarstwom rolnym, Dz.Urz. MF 1982, nr 13, poz. 30; Zarządzenie nr 53 MF z 29 czerwca 1985 r. w sprawie szczegółowych zasad ustalania i rozliczania oraz trybu i terminów wypłacania dotacji budżetowych państwowym przedsiębiorstwom gospodarki rolnej i państwowym gospodarstwom rolnym, Dz.Urz. MF 1985, nr 6, poz. 15.

Tabela 2

Tworzenie zakładowego funduszu mieszkaniowego
w latach 1982/1983 - 1987/1988

Zakładowy fundusz mieszkaniowy	1982/1983		1983/1984		1984/1985		1985/1986		1986/1987		1987/1988	
	tys.zł	%	tys.zł	%	tys.zł	%	tys.zł	%	tys.zł	%	tys.zł	%
O g ó ł e m	2580	100,0	3846	100,0	34 585	100,0	75 082	100,0	183 821	100,0	141 233	100,0
Stan początkowy	1619	63,0	2580	67,0	3 846	11,0	27 881	37,1	32 490	17,6	38 234	27,1
Odpis w ciężar kosztów	936	36,0	1202	31,0	1 204	3,0	1 245	1,6	1 960	1,1	2 210	1,6
Odpis z funduszu dla załogi	- .	-	-	-	29 427	85,0	45 000	60,0	71 108	38,6	55 108	39,0
Odsetki od środków własnych	25	1,0	64	2,0	102	0,3	802	1,1	1 201	0,7	1 300	0,9
Odsetki od pożyczek udzielonych pracownikom	-	-	-	-	6	0,7	2	0,0	11	0,0	29	0,0
Środki z innych funduszy zakładowych (fundusz rezerwowy)	-	-	-	-	-	-	-	-	77 036	42,0	44 328	31,4
Środki z bonów dla młodych małżeństw	-	-	-	-	-	-	-	-	11	0,0	24	0,0
Nadwyżki z likwidacji domów mieszkalnych	-	-	-	-	-	-	-	-	4	0,0	-	-
Rezerwy z dotacji na gospodarkę mieszkaniową	-	-	-	-	-	-	152	0,2	-	-	-	-

Ź r ó d ł o: Sprawozdania ze strat i zysków nadzwyczajnych oraz z gospodarowania funduszem dla załogi w latach 1982/1983 - 1987/1988.

na zakładowy fundusz mieszkaniowy. W tym roku przekazane środki w wysokości 30 mln zł stanowiły około 80% ogólnej wielkości zakładowego funduszu mieszkaniowego. W tym też roku po raz pierwszy do dochodów zakładowego funduszu mieszkaniowego zaliczono odsetki od pożyczek udzielonych pracownikom.

W roku 1985/1986 środki przekazane z funduszu dla załogi stanowiły 60% ogółu środków zakładowego funduszu mieszkaniowego. W dwóch następnych latach zaszły pewne zmiany w strukturze dochodów zakładowego funduszu mieszkaniowego. Państwowe Gospodarstwo Rolne przekazało na ten fundusz część środków z funduszu dla załogi (co stanowiło około 40% ogólnej wielkości środków zakładowego funduszu mieszkaniowego). Należy tu zaznaczyć, że w badanym okresie wpłata z funduszu załogi na zakładowy fundusz mieszkaniowy nie była objęta podatkiem od ponadnormatywnych wynagrodzeń. Dodatkowo dokonano dużych odpisów z funduszu rezerwowego. Odpis ten w roku 1986/1987 stanowił ponad 40%, a rok później ponad 30% ogólnej wielkości dochodów zakładowego funduszu mieszkaniowego. W badanym okresie do dochodów tego funduszu zaliczano również tzw. środki od bonów dla młodych małżeństw oraz nadwyżki wynikłe z likwidacji budynków mieszkalnych, lecz były one niewielkie, gdy porównamy je z ogólną sumą środków.

Wykorzystanie środków zakładowego funduszu mieszkaniowego obrazuje tabela 3. W pierwszych dwóch latach badanego okresu przedsiębiorstwo w ogóle nie wykorzystywało środków tego funduszu. Począwszy od roku 1984/1985 większość środków przeznaczano na finansowanie inwestycji (95% ogółu wykorzystanych środków, w roku 1986/1987 - 92%).

W roku 1986/1987 na spłatę kredytów dla młodych małżeństw wykorzystano 0,5% ogółu środków zakładowego funduszu mieszkaniowego (rok później 0,3%). W tym też roku około 7% wykorzystanych środków przeznaczono na spłatę kredytów wraz z odsetkami. W latach następnych kredytu nie spłacano (bank odroczył spłatę kredytów przeznaczonych na budownictwo mieszkaniowe).

Ze środków zakładowego funduszu mieszkaniowego udzielano także pożyczek pracownikom. W badanym okresie złożono 19 wniosków o udzielenie pożyczek na budowę domów jednorodzinnych, modernizację i remonty. Odmówiono udzielenia pożyczek w dwóch przypadkach - wnioski złożyli pracownicy zamieszkujący lokale zakładowe, a udzielenie pożyczki w takim przypadku byłoby niezgodne z regulaminem wykorzystania zakładowego funduszu mieszkaniowego.

(2) W badanym okresie przedsiębiorstwo złożyło 8 wniosków o udzielenie kredytów na budownictwo mieszkaniowe na łączną kwotę 365 mln zł. Bank odmówił przedsiębiorstwu kredytowania 4 inwestycji i przyznał tylko 110 mln zł kredytu. Odmowę udzielenia kredytu bank uzasadnił wyczerpanymi limitami kredytowymi. Bank nie przyznał w żadnym przypadku maksymalnej kwoty kredytu (50% kosztorysu), w dwóch przypadkach kredyt pokrywał około 35% kosztorysu, w jednym 40%. Przyznane przedsiębiorstwu

Ź r ó d ł o: Sprawozdania ze strat i zysków nadzwyczajnych oraz z gospodarowania funduszem dla załogi w latach 1982/1983 - 1987/1988.

Tabela 3

Wykorzystanie środków zakładowego funduszu mieszkaniowego
w latach 1984/1985* - 1987/1988

Wykorzystanie zakładowego funduszu mieszkaniowego	1984/1985		1985/1986		1986/1987		1987/1988	
	tys.zł	%	tys.zł	%	tys.zł	%	tys.zł	%
O g ó ł e m	6954	100,0	42 670	100,0	73 602	100,0	85 470	100,0
Finansowanie inwestycji	6704	96,4	42 590	99,8	67 760	92,0	84 150	98,5
Spłata kredytu	-	-	-	-	3 644	5,0	-	-
Spłata pożyczek dla młodych małżeństw	-	-	-	-	278	0,4	310	0,3
Odsetki od kredytów	-	-	-	-	1 670	2,3	-	-
Pożyczki udzielone pracownikom	250	3,6	80	0,2	250	0,3	1 010	1,2

* W latach 1982/1983 i 1983/1984 w ogóle nie wykorzystano środków zakładowego funduszu mieszkaniowego.

Ź r ó d ł o: Sprawozdanie ze strat i zysków nadzwyczajnych oraz z gospodarowania funduszem dla załogi w latach 1982/1983 - 1987/1988.

kredyty powinny być spłacone zgodnie z umowami kredytowymi w okresie 9-11-letnim, a więc znacznie krótszym od maksymalnego terminu ustalonego przepisami prawnymi (20 lat).

(3) W rozpatrywanym okresie przedsiębiorstwo otrzymywało z budżetu centralnego dotacje związane z działalnością mieszkaniową. W 1986 r. uzyskało 12 mln zł na koszty remontów pałaców. Do lipca 1988 r. poniosło koszty w wysokości 18 mln zł, a nie pokryte przez dotacje 6 mln zostało zapisane w ciężar kosztów przedsiębiorstwa. W badanych latach przedsiębiorstwo otrzymało także dotacje na utrzymanie substancji mieszkaniowej w wysokości 66 mln zł. Dotacja ta z reguły pokrywała około 80% kosztów związanych z eksploatacją mieszkań, a w roku 1984/1985 była nawet wyższa niż poniesiony koszt - różnica między dotacją a poniesionym kosztem pozostała w 70% (tj. 152 tys. zł), zgodnie z przepisami prawnymi, w przedsiębiorstwie. Suma ta znalazła odzwierciedlenie w dochodach zakładowego funduszu mieszkaniowego w postaci rezerw na remonty. Pozostałe 30% przedsiębiorstwo musiało odprowadzić do budżetu centralnego.

(4) W badanym okresie Państwowe Gospodarstwo Rolne podjęło się budowy 16 budynków mieszkalnych o łącznym koszcie 394 mln zł, z czego wybudowano 10 bloków mieszkalnych za 260 mln zł. Głównym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej był zakładowy fundusz mieszkaniowy. Na przykład w 1985 r. 54% ogółu środków przeznaczonych na gospodarkę mieszkaniową PGR pochodziło ze środków tego funduszu, niespełna 29% z kredytu bankowego i 17% z dotacji. Natomiast w tym samym roku wszystkie PGR-y w kraju przeznaczały na taką samą działalność 27% z zakładowego funduszu mieszkaniowego, 30% z kredytu i 43% z dotacji[20].

IV. Efekty gospodarki mieszkaniowej w badanym gospodarstwie rolnym

(1) W latach 1982-1988 oddano do użytku 153 mieszkania o średniej powierzchni ok. 60 m^2. Średnia liczba izb w tych mieszkaniach wynosiła 3,6.

Mieszkania podlegające rozdziałowi były nie tylko mieszkaniami z nowego budownictwa zakładowego, lecz także z zasobów poprzednio użytkowanych, czyli z tzw. odzysku. W badanym okresie rozdzielono 177 mieszkań, z czego 24 pochodziły z odzysku. Warto w tym miejscu dodać, że bardzo dużo mieszkań przydzielono młodym małżeństwom (90, tj. 50,8%

---

[20] E. T o c z y s k a, Problemy mieszkaniowe pracowników PGR, "Polityka Społeczna" 1988, nr 8.

rozdzielonych mieszkań). Przy rozpatrywaniu podań o przydział mieszkań lub ich zamianę przedsiębiorstwo brało pod uwagę 3 kryteria: przydatność pracownika dla zakładu pracy, nienaganność i staż pracy oraz warunki mieszkaniowe. Rozdziałem mieszkań zajmowała się komisja mieszkaniowa składająca się z przedstawicieli związków zawodowych pracowników PGR, Rady Pracowniczej i PZPR. Decyzja komisji mieszkaniowej o przydziale lub zamianie mieszkań nie była ostateczna. Propozycje komisji przedstawiano dyrektorowi przedsiębiorstwa, który miał decydujący głos w tych sprawach.

W latach 1983 i 1984 przedsiębiorstwo miało więcej mieszkań do rozdziału niż było wniosków pracowników o przydział i zamianę mieszkań. W 1983 r. na 15 mieszkań do rozdziału pracownicy złożyli 5 wniosków. Doprowadziło to do "pustostanów". W latach następnych liczba wniosków przekroczyła liczbę mieszkań przeznaczonych do rozdysponowania, np. w 1985 r. złożono 46 wniosków, podczas gdy zakład mógł rozdzielić 20 mieszkań. Warto tutaj podkreślić, że pracownicy zajmujący mieszkania zakładowe nie płacili czynszu najmu, uiszczali jedynie opłaty za korzystanie z energii, wody (ciepłej i zimnej), gazu oraz centralnego ogrzewania według obowiązujących stawek i zasad.

(2) Działalność mieszkaniowa PGR przyczyniła się do poprawy sytuacji mieszkaniowej pracowników. Obrazują to dane tabeli 4. Z danych tabeli wynika, że w latach 1982-1988 liczba mieszkań zakładowych wzrosła o 153, tj. o około 30%. W 1982 r. średnia powierzchnia mieszkania wynosiła 54,8 m^2 i wzrosła do 55,8 m^2 w 1988 r. Dla porównania w 1988 r. przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w gospodarce uspołecznionej w kraju wynosiła 59,1 m^2, a w województwie, w którym mieści się badane przedsiębiorstwo, 55,1 m^2. W tym samym roku średnia liczba izb w mieszkaniu zakładowym badanego przedsiębiorstwa wynosiła 3,37, średnio w kraju 3,5 izby, a w województwie 2,29 izby[21].

W latach 1983-1988 średnie roczne tempo wzrostu liczby mieszkań wynosiło 4,6%. Liczba izb powiększała się średnio co roku o 4,9%, a łazienek o 6,1%. Warto zauważyć, że ogólna powierzchnia użytkowa wzrastała średnio o 4,9% rocznie, a powierzchnia użytkowa ogrzewana centralnie o 11,8%, co świadczy o dynamicznym wzroście tej drugiej.

Do innych wskaźników charakteryzujących poprawę sytuacji mieszkaniowej pracowników należy zaliczyć liczbę m^2 powierzchni użytkowej przypadających na 1 osobę oraz liczbę osób przypadających na 1 izbę. Liczba m^2 przypadających na 1 osobę wzrosła z 11,8 m^2 w 1982 r. do 15,4

---

[21] "Rocznik Statystyczny" 1989, GUS, Warszawa 1989, tab. 652, s. 439, tab. 654, s. 442, tab. 655, s. 433; "Mały Rocznik Statystyczny" 1989, GUS, Warszawa 1989, tab. 285, s. 291, tab. 288, s. 292.

Tabela 4

Liczba mieszkań, izb, łazienek i powierzchnia użytkowa mieszkań PGR w latach 1982-1988

Lata	Mieszkania	Izby	Łazienki	Powierzchnia użytkowa w m^2	
				ogółem	z centralnym ogrzewaniem
1982	499	1681	431	27 356	9 301
1983	514	1736	452	28 314	10 267
1984	554	1872	501	30 266	12 219
1985	574	1938	523	31 561	12 868
1986	598	2016	554	32 845	14 217
1987	640	2176	608	35 490	16 862
1988	652	2234	620	36 415	18 041

Ź r ó d ł o: Sprawozdanie o zasobach mieszkaniowych w administrowaniu PGR w latach 1982-1988.

m^2 w 1988 r. (wzrost o 13%). Dla porównania w 1988 r. powierzchnia użytkowa przypadająca na 1 osobę wynosiła w kraju 17,6 m^2. Liczba osób przypadających na 1 izbę w mieszkaniach zakładowych badanego gospodarstwa stawała się coraz mniejsza i tak w 1982 r. wynosiła 1,38, a w 1988 r. 1,05 (poprawa o 24%). Dla porównania w 1988 r. przypadało w kraju 1,10 osób na izbę wiejską, a w województwie 1,08 osób.

O poprawie warunków mieszkaniowych świadczy także wyposażenie w instalacje techniczno-sanitarne. W 1988 r. 91% ogółu mieszkań badanego przedsiębiorstwa było wyposażonych w sieć wodociągową, 85% miało łazienki, około 53% centralne ogrzewanie, a gaz bezprzewodowy 100% ogółu mieszkań badanego przedsiębiorstwa.

Zadania budowlano-montażowe związane z remontami i inwestycjami mieszkaniowymi były wykonywane przez grupę remontowo-budowlaną badanego gospodarstwa rolnego oraz przez jednostki obce. Grupa remontowo-budowlana zajmowała się remontem budynków, dobudowywaniem łazienek itp. W rozpatrywanym okresie grupa ta wyremontowała 2 budynki mieszkalne (łączny koszt ponad 8 mln zł) i wybudowała 19 łazienek (łączny koszt 57 mln zł). Łazienki były w większości wykonywane w starych poniemieckich budynkach. Remontem 2 pałaców zajmowało się Przedsiębiorstwo Konserwacji Zabytków z sąsiedniego województwa. Głównym wykonawcą robót budowlanych było Przedsiębiorstwo Budownictwa Rolnego z pobliskiego miasta.

Zakończenie

Przedstawiona poprawa sytuacji mieszkaniowej pracowników była w dużej części efektem finansowania gospodarki mieszkaniowej przedsiębiorstwa ze środków zakładowego funduszu mieszkaniowego. W rozpatrywanym okresie do dodatnich stron systemu finansowania zakładowej działalności mieszkaniowej zaliczyć należy wielość źródeł dochodów zakładowego funduszu mieszkaniowego, a przede wszystkim możliwość uzupełniania tego funduszu z funduszu dla załogi i funduszu rezerwowego. Umożliwiało to przekazywanie znacznych środków na rzecz zakładowego funduszu mieszkaniowego, bez potrzeby poszukiwania środków z zewnątrz na rozwijanie zakładowego budownictwa lub polepszanie już istniejących warunków mieszkaniowych pracowników gospodarstwa. Pozytywnie należy też ocenić odpis podstawowy na zakładowy fundusz mieszkaniowy, ustalany w zależności od liczby pracowników. Podnosi on co prawda koszty działalności przedsiębiorstwa, ale zapewnia pomoc pracownikom bez względu na sytuację finansową przedsiębiorstwa.

Obowiązujące w omawianym okresie zasady wykorzystywania środków zakładowego funduszu mieszkaniowego ułatwiły również poprawę sytuacji mieszkaniowej pracowników. Dopuszczały one możliwości korzystania ze środków tego funduszu na bardzo różne cele, począwszy od finansowania inwestycji zakładowych, a skończywszy na udzielaniu pracownikom wielu rodzajów pożyczek.

Finansowaniu działalności mieszkaniowej sprzyjały także przepisy dotyczące udzielania kredytu bankowego. Możliwość zaciągania kredytu w wysokości 50% kosztorysu, gdy dotyczył on budowy bloków mieszkalnych, 80% kosztorysu przy finansowaniu infrastruktury oraz 20-letni okres spłaty należy uznać za warunki sprzyjające rozwojowi budownictwa mieszkaniowego. Możliwości te nie zostały w pełni uwzględnione w odniesieniu do badanego przedsiębiorstwa, które nie otrzymało kredytu w pełnej wysokości i musi go spłacić w 9-11-letnim okresie.

Trudno jednoznacznie ocenić wykorzystywanie dotacji na finansowanie działalności mieszkaniowej. Z jednej strony ułatwiały one finansowanie tej działalności, ale z drugiej strony powodowały, że nie przywiązywano wagi do kosztów eksploatacji mieszkań, gdyż nie były one pokrywane ze środków własnych. Moim zdaniem wycofanie pomocy państwowej w tej postaci należy ocenić pozytywnie. Spowoduje to z pewnością trudności finansowe przedsiębiorstwa, które będzie zdane na własne siły, ale przyczyni się do dbałości o budynki mieszkalne.

Zastanowienia wymaga pytanie, jak w najbliższym czasie może być rozwiązany problem finansowania działalności mieszkaniowej z zakładowego funduszu mieszkaniowego. W świetle badań przeprowadzonych w rozpatrywanym PGR można dojść do wniosku, że dla prowadzenia tej działalności w szerokim zakresie - zarówno w formie budownictwa mieszkaniowego, jak i

pożyczek dla pracowników - uzyskiwany odpis podstawowy był za mały i praktycznie nie miał znaczenia szczególnie dla finansowania budownictwa. Większość środków przeznaczonych na budownictwo mieszkaniowe pochodziła z zysku do podziału, które przekazano na zakładowy fundusz mieszkaniowy. W tej sytuacji nie ma znaczenia, czy środki przeznaczone na finansowanie budownictwa mieszkaniowego pochodzą z zakładowego funduszu mieszkaniowego czy też bezpośrednio z zysku.

Z powyższego wynika, że rozpatrzenia wymaga celowość obowiązkowego tworzenia zakładowego funduszu mieszkaniowego, wiąże się to jednak z koniecznością przeprowadzenia szerszych badań empirycznych w wielu państwowych gospodarstwach rolnych. Ewentualna propozycja likwidacji tego funduszu może się spotkać ze sprzeciwem pracowników, którzy prawdopodobnie nie zechcą zrezygnować z pewnego źródła finansowania zadań związanych z zaspokojeniem ich potrzeb socjalnych. Nie mniejszy, o ile nie większy, sprzeciw może wywołać próba obciążenia pracowników kosztami eksploatacji i remontów mieszkań zakładowych. Do takiego stwierdzenia upoważniają mnie obserwacje ostrych reakcji pracowników badanego zakładu, w którym dyrekcja zaproponowała przekazanie mieszkań zakładowych spółdzielni mieszkaniowej.

Jarosław MIELNIK

THE SIGNIFICANCE OF AN ENTERPRISE HOUSING FUND FOR THE IMPROVEMENT OF HOUSING CONDITIONS OF STATE FARMS' WORKERS IN THE YEARS 1982 - 1988 (CASE STUDY)

Summary

The article aims at presenting an enterprise housing fund and its significance for the development of the enterprise's housing. The author shows the possibilities of self-financing of housing in an enterprise and distribution of that fund among employees in order to satisfy their housing needs. The final part of the article is devoted to the influence of an enterprise's housing fund upon the improvement of the housing situation. The author puts forward a suggestion of changes in financing an enterprise housing.