

ZDZISŁAW WITEBSKI

ŚRODKI POPRAWY EFEKTYWNOŚCI NAKŁADÓW NA BUDOWNICTWO W GOSPODARSTWACH INDYWIDUALNYCH

W bieżącym roku minie 25 lat od opracowania Wytycznych KC PZPR i NK ZSL w sprawie polityki rolnej. Pomimo wielu wahań i niekonsekwencji w ich realizacji trwałym wyrazem zainteresowania rolników indywidualnych produkcją, są rosące nakłady na budownictwo. Możliwość z tego wysnuć wniosek, że administracja i gospodarka państwowa we właściwy sposób sterują procesami inwestycyjnymi w gospodarstwach chłopskich. W tej opinii jest tylko bardzo nieznaczna część prawdy, w rzeczywistości zaś efekty uzyskiwane w budownictwie są w głównej mierze zasługą samych rolników. Jeśli bowiem podstawowy czynnik produkcji jakim są materiały budowlane traktować jako naturalną powinność przemysłu wobec rolnictwa, to w pozostałych sferach obsługi budownictwa, państwo nie tylko nie poczyniło postępu, ale wręcz dopuściło do regresu.

25 lat temu budownictwo wiejskie w małym stopniu przypominało jego obecny kształt. Średnie statystyczne kubatury budynków wzrosły od tego czasu przeszło dwukrotnie a ich program i wyposażenie techniczne znacznie zostało urozmaicone i rozszerzone. Obecnie przeciętna kubatura budynku mieszkalnego wynosi 600 m³, a budynku inwentarskiego 850 m³. W budynkach zgłaszanych do Konkursu „Złota Wiecha” duży udział mają obiekty o kubaturze ponad 1500 m³ o pełnym wyposażeniu w instalacje i urządzenia technologiczne, silosy, zbiorniki na gnojówkę. Czy takie budynki można wybudować własnymi siłami, podobnie jak to miało miejsce w latach pięćdziesiątych, kiedy w grę wchodziły 2- lub 3-izbowe domy i obórki o powierzchni 50—70 m²? A właśnie w tym czasie zorganizowano w administracji centralnej i terenowej stosunkowo sprawny aparat obsługi budownictwa wiejskiego.

Z tego okresu datują się takie osiągnięcia jak dynamiczny rozwój lokalnej produkcji materiałów budowlanych, powstanie rzemiosła budowlanego na wsi, pierwsze rejonowe specjalistyczne składy materiałów budowlanych, produkcja i dostawy prefabrykatów z żelbetu i drewna, wypożyczalnie sprzętu, formy planowego i zespołowego budownictwa, znana i skuteczna akcja remontów na ziemiach zachodnich i północnych

(800 tys. budynków wyremontowanych i zmodernizowanych). Choć oficjalna statystyka siłą bezwładności powtarza liczby mające świadczyć, że nadal coś się w tej dziedzinie dzieje, w rzeczywistości rosną uciążliwości inwestowania w indywidualnych gospodarstwach rolnych, co w warunkach pogarszającej się sytuacji na rynku pracy na wsi, grozi regresem w tej dotychczas rozwijającej się działalności rolników i nie odbywa się bez szkody dla produkcji rolniczej.

Nakłady na inwestycje budowlane w gospodarstwach chłopskich osiągały w ub. latach 70—80% nakładów inwestycyjnych ogółem, a ich wartość ostatnio szacowana była na ok. 25 mld zł (razem z remontami).

Jeśli nie brać pod uwagę własnej pracy związanej z budową, a zwłaszcza z jej przygotowywaniem, to wydatki na budownictwo w gospodarce chłopskiej okazują się stosunkowo efektywne. W rzeczywistości jednak skutki uciążliwości w postaci zamrożenia kapitału w długim cyklu budowy i strat z tytułu, zaniedbań produkcji rolnej w okresie budowy, obniżają ostateczny efekt. Likwidacja przyczyn tego stanu rzeczy leży w interesie całej gospodarki.

Wieloletnie doświadczenie autora nasuwają przekonanie, że powrót do wszystkich sprawdzonych przed 20 laty form oddziaływania i obsługi budownictwa wiejskiego nie byłby obecnie uzasadniony. Zmieniła się jakość budownictwa, sytuacja społeczno-gospodarcza wsi, są inne potrzeby. Nie ulega natomiast wątpliwości, że nieodzowne jest wzmocnienie centralnego i terenowych organów koordynacji obsługi budownictwa wiejskiego. Kto ma ten obowiązek przejąć, czy znowu administracja państwowa, czy odnowiona organizacja samorządu chłopskiego.

Druga konieczność to usługi — czynnik który obecnie urasta do roli głównego uwarunkowania rozwoju i efektywności nakładów na budownictwo w gospodarstwach indywidualnych. W najszerszym ujęciu, usługi inwestycyjne obejmują sferę projektowania z doradztwem inwestycyjnym, zaopatrzenie w materiały przemysłowe i lokalną produkcję prefabrykatów, kredyt bankowy, usługi sprzętowe, transportowe i budowlane. Dokonanie istotnych zmian w projektowaniu i uruchomienie lokalnej produkcji prefabrykatów może być skutecznym i szybkim środkiem do uzyskania odczuwalnego postępu w budownictwie wiejskim.

Dotychczasowy system zaopatrzenia inwestorów indywidualnych w projekty budowlane nie zdaje egzaminu. Położenie głównego nacisku na projekty typowe jest mało skuteczne, czego wyrazem jest stała i dosyć powszechna krytyka projektów typowych. W konsekwencji tego stanu rzeczy, stopień przydatności i realizacji projektów typowych jest stosunkowo niewielki ponieważ organizacja i tryb ich opracowania nie mogą zapewnić takich cech projektu, które odpowiadałyby różnym potrzebom i możliwościom realizacyjnym inwestorów. Brak dobrego do-

radztwa towarzyszącego wyborowi projektu, to dalsza przyczyna ich niepopularności. Warto także zwrócić uwagę na zjawisko monoarchitektury wsi, któremu sprzyja w pewnym stopniu projekt typowy. Projekty indywidualne, chociaż z nazwy dostosowane do życzeń inwestora, również są w małym stopniu respektowane w fazie realizacji, a ich poziom techniczny i estetyczny jest na ogół niski.

Główną przyczyną leżącą u podstaw niezadowolającego stanu projektowania dla budownictwa ze środków własnych ludności wiejskiej jest niedocenywanie przez odpowiedzialne organy administracji znaczenia projektu w procesie inwestowania, a zwłaszcza jego wpływu na efektywność nakładów, które jak wiadomo w jednostkowym wymiarze równają się setkom tysięcy, a niekiedy kilku milionom złotych. Niedocenywanie znaczenia projektu ma swoje odbicie w niskiej cenie projektu typowego i prac projektowych, nieprzykładaniu wagi do jakości adaptacji projektu typowego, którą na szczeblu gminy wykonuje niefachowy instruktor, ignorowanie spraw warunków i organizacji pracy oraz kwalifikacji personelu terenowych zespołów usług projektowych. W celu poprawienia stanu projektowania na potrzeby budownictwa wiejskiego, potrzebne są takie działania, które w efekcie doprowadzą do zrozumienia i pełnej akceptacji projektu przez inwestora. Warunkiem osiągnięcia takiego stanu jest autorytet fachowy projektanta i wysoka ranga projektu. W związku z tym, trzeba niezwłocznie dopuścić do pracy w zespołach usług projektowych profesjonalnych, o zweryfikowanych kwalifikacjach projektantów, zrewidować ceny prac projektowych tak, ażeby koszt projektu był adekwatny do kosztu inwestycji, uruchomić system kontroli jakości projektów budynków bardziej skomplikowanych i zapewnić fachowy patronat zespołom usług projektowych, ze strony wyspecjalizowanego biura projektów.

Rozważając problemy projektowania trzeba zwrócić uwagę, że w miarę rozwoju fachowych usług budowlanych świadczonych przez prywatnych rzemieślników lub uspołecznione zakłady, zapotrzebowanie inwestora na poradnictwo przesuwając się będzie i właściwie zamykać w fazie przygotowania inwestycji, czyli głównie w fazie projektowania. Dlatego umocnienie roli terenowych zespołów usług projektowych rozwiąże jednocześnie sprawę niedostatków doradztwa budowlanego, do którego obecnie zobowiązana jest gminna służba rolna.

Obok podniesienia jakości budownictwa, istotnym celem postępu w budownictwie indywidualnym na wsi jest upraszczanie i skracanie cyklu budowy.

Powszechnie stosowana na wsi tradycyjna technologia budowy charakteryzuje się dużą pracochłonnością. Potrzebny przy tym asortyment materiałów jest na tyle różnorodny, że samo jego skompletowanie zaj-

muje wiele czasu, a niektóre materiały jak np. bloczki gazobetonowe, a zwłaszcza cement pod wpływem warunków atmosferycznych tracą na jakości, lub wręcz stają się nieprzydatne. W efekcie długotrwałego przygotowania potrzebnej ilości materiałów i pracochłonnej metody wznoszenia budynków, cykl budowy wydłuża się i osiąga od 2 do 3 lat, a niekiedy więcej. Stan ten w odniesieniu do budynków służących produkcji jest wyjątkowo szkodliwy, wywołuje bowiem zamrożenie kapitału, którego wartość nietrudno obliczyć. Skrócenie cyklu budowy jest możliwe pod warunkiem, że usprawnione zostaną dostawy materiałów choćby drogą doskonalenia form reglamentacji skoordynowanej z pomocą kredytową. Jednocześnie wdrożenie prefabrykacji jest formą usprawnienia zaopatrzenia materiałowego przez scalanie w gotowym elemencie różnych rodzajów materiałów. Ponadto prefabrykacja jest środkiem do zmniejszenia nakładów pracy potrzebnych do wzniesienia budynku.

Niedostatecznie wykorzystany na potrzeby budownictwa ludności wiejskiej potencjał zakładów budowlanych kółek rolniczych i spółdzielczości wiejskiej oraz zwalniane moce produkcyjne niektórych przedsiębiorstw państwowych, stwarzają warunki do uzupełnienia dostaw materiałów budowlanych. Chodzi przy tym o materiały (prefabrykaty) o wyższym stopniu scalenia i wykończenia.

Przy założeniu, na początek stosunkowo ograniczonego zakresu prefabrykacji, określonego jako technologia tradycyjna udoskonalona, zapotrzebowanie na prefabrykaty ocenia się w sposób następujący:

	Ilość	Cena
Wyroby betonowe	1500 tys. m ³	2000 mln zł
Prefabrykaty żelbetowe	500 tys. m ³	1700 mln zł
Gotowa masa betonowa	500 tys. m ³	400 mln zł
Prefabrykaty stalowe	20 tys. ton	500 mln zł
Konstrukcyjne prefabrykaty drewniane (bez stolarki)	50 tys. m ³	300 mln zł
	Razem	4900 mln zł

Dostawy wymienionych wyrobów mogą zabezpieczyć zakłady w pionach CZKR, CZRS i CZRSP w liczbie ok. 2000 oraz zakłady produkcji pomocniczej państwowych przedsiębiorstw budowlanych.

Jak widać przedstawiony wolumen dóbr może mieć ponadto niemałe znaczenie jako czynnik równowagi rynkowej.

Podsumowując, przez podjęcie działań głównie typu organizacyjnego, a więc nie wymagających poważniejszych nakładów, można poprawić efektywność i zmniejszyć uciążliwość nakładów budowy w gospodarstwach indywidualnych.