

## CHANGES IN RESOURCES BUILDING INFRASTRUCTURE AFTER MODIFICATION ORGANIZATION IN THE „STATE FORESTS” NATIONAL FOREST HOLDING

### Summary

*The restructuring of the State Forests National Forest Holding activity also covered the functioning of the existing forest building infrastructure in the forest district administrations. In the paper I present the issues and specificity of forest building engineering, as well as problems connected with the sales of buildings offered by the State Forests National Forest Holding in 1999-2008. To illustrate the process of selling buildings in RDSF, an analysis of real estates foreseen for sale and listed in the "Information Bulletin of State Forests" in 1999 to 2008 was carried out. The buildings were divided into nine groups taking into consideration the type of building and the management method specified in the notice of sale. The differentiation in the functioning of forest building infrastructure was depicted in the research carried out in a number of forest districts in the Forest Utilization Department. In the author's opinion the main problems to be solved are connected with the rational use of the buildings.*

## ZMIANY W ZASOBACH BUDOWNICTWA LEŚNEGO PO ZMIANACH ORGANIZACYJNYCH W PAŃSTWOWYM GOSPODARSTWIE LEŚNYM LASY PAŃSTWOWE

### Streszczenie

*Prowadzona restrukturyzacja działalności Państwowego Gospodarstwa Leśnego LP objęła także funkcjonowanie budynków w nadleśnictwach. W artykule przedstawiono zagadnienia i specyfikę budownictwa leśnego oraz problem sprzedaży budynków w PGL LP w okresie 1999-2008 roku. Na podstawie prac badawczych realizowanych w Katedrze Użytkowania Lasu wskazano różnice w wykorzystaniu budynków w nadleśnictwach. Dla zobrazowania procesu sprzedaży budynków w RDLP przeprowadzono analizę nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży i ogłoszonych w „Biuletynie Informacyjnym Lasów Państwowych”. Obiekty budowlane podzielone na dziewięć grup zgodnie z określonym rodzajem zabudowy i sposobem zagospodarowania w ogłoszeniu do sprzedaży. Przedstawiono najważniejsze zdaniem autorów problemy do rozwiązania mające zapewnić racjonalne wykorzystanie budynków.*

### 1. Wstęp

Nadleśniczy, jako gospodarz na danym terenie, jest zobowiązany do prowadzenia racjonalnej, opartej na zasadach ekonomicznych gospodarki, mającej na celu zmniejszanie kosztów działalności nadleśnictwa. Jednym z wielu kosztów jest utrzymanie budynków będących w zarządzie nadleśnictwa. Obiekty budowlane, zaliczane do budownictwa leśnego, których znaczną część stanowią budynki mieszkalne i gospodarcze zapewniają realizację wielofunkcyjnej gospodarki leśnej. Jednym z atutów pracy dla robotników leśnych w nadleśnictwach, oddziałach transportu leśnego oraz brygadach robót budowlanych była możliwość otrzymania mieszkania, co niejednokrotnie przyczyniało się do znalezienia chętnych do pracy w trudnych warunkach. Po okresie przemian gospodarczych i zmniejszeniu o około 78 tys. zatrudnienia w Państwowym Gospodarstwie Leśnym Lasy Państwowe (PGL LP) możliwa jest, ale i konieczna ze względów poprawy efektywności ekonomicznej nadleśnictwa, sprzedaż zbędnej substancji budowlanej. Zmiany w funkcjonowaniu budownictwa leśnego były zawsze w obszarze zainteresowań pracowników Katedry Użytkowania Lasu SGGW, co przejawia się w prowadzeniu prac badawczych, prac magisterskich mających na celu analizę struktury budownictwa w nadleśnictwie lub w szerszym zakresie RDLP.

### 2. Zarys problemu badawczego

#### 2.1. Charakterystyka budownictwa leśnego

Definicję budownictwa leśnego, wynikającą z jego specyfiki, jako część budownictwa ogólnego, które zapewnia

funkcjonowanie jednostek terenowych Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe podaje wielu autorów: Tłoczek [16], Czerwiński [3], Koczwański [13] oraz Trzciński [17, 18] Trzciński w książce pt. „Budownictwo leśne. Wybrane zagadnienia” [17] podaje klasyfikację oraz charakterystykę obiektów budowlanych zaliczanych do budownictwa leśnego.

Według danych DGLP na dzień 31.12.1985 r. w zarządzie PGL LP było 74330 budynków, w tym: jednorodzinnych 17000, dwurodzinnych 6500, wielorodzinnych 6450, gospodarczych 34420 i innych 9985, o średniej powierzchni użytkowej mieszkań ok. 70 m<sup>2</sup> (w budynkach jednorodzinnych ponad 80 m<sup>2</sup>). Według Ciszakowskiego [2] ponad 50% budynków na koniec 1985 roku wymagało znacznych nakładów na remonty i modernizacje.

Na podstawie inwentaryzacji z 1985 roku Arseniuk [1] określiła strukturę najemców mieszkań. Największą grupę 60% stanowili pracownicy nadleśnictw, następnie robotnicy leśni - 29%, pracownicy emerytowani - 25%, a osoby nie pracujące w Lasach Państwowych 5%. Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe jeszcze na początku 1980 roku po dokonaniu inwentaryzacji stanu zasobów mieszkaniowych oraz analizy zatrudnienia, wskazywało na konieczność zwiększenia zasobów budownictwa mieszkaniowego o ok. 30-32 tys. nowych mieszkań. Na istniejącą niegdyś potrzebę zwiększenia ilości mieszkań zwrócił również uwagę Hodór [8], który poddał analizie inwestycje przeprowadzone w Lasach Państwowych w latach 1976-1980. Na tej podstawie zweryfikowano podejście PGL LP do stanu posiadania budynków wraz z wprowadzeniem zmian w funkcjonowaniu nadleśnictw.

Zagadnienia związane z funkcjonowaniem budownictwa leśnego były przedmiotem badań prowadzonych w Katedrze Użytkowania Lasu SGGW głównie w ramach prac magisterskich [9, 10, 11, 19]. Autorzy prac wskazują na bardzo duże zróżnicowanie w stanie posiadania budynków, w ich strukturze funkcjonalnej i technicznej. W większości analizowanych nadleśnictw pracownicy jednostki stanowili od 10 do 40% mieszkańców, a pozostali najemcy budynków lub mieszkań to osoby niezwiązane już stosunkiem pracy z nadleśnictwem. Przedstawione przez autorów analizy ekonomiczne potwierdzają deficyt w utrzymaniu budynków, a jako przyczynę wskazuje się niski poziom czynszów oraz stan techniczny i wiek obiektów, które generują znaczne koszty. Problemy związane z funkcjonowaniem budownictwa leśnego oraz analizę sprzedaży budynków przez PGL LP w okresie 2003-2004 roku przedstawił Trzcziński [18], wskazując jednocześnie na najważniejsze zagadnienia konieczne do rozwiązania. Analiza sprzedaży budynków tylko w okresie dwóch lat nie pozwoliła autorowi na zbadanie wpływu zmniejszenia zatrudnienia na stan posiadania budynków przez PGL LP.

## 2.2. Zatrudnienie w jednostkach PGL Lasy Państwowe

Zmiany organizacyjno-ekonomiczne wprowadzone w Państwowym Gospodarstwie Leśnym Lasy Państwowe (PGL LP) w latach dziewięćdziesiątych XX w. zapoczątkowały poprawę efektywności gospodarowania - zmniejszenia kosztów nadleśnictwa [12]. Jedną z wielu wprowadzonych zmian jest wykonywanie prac leśnych poprzez prywatyzację usług leśnych, najpierw przez jednoosobowe firmy - zwolnionych robotników leśnych, a następnie - w wyniku konsolidacji - przez powstające zakłady usług leśnych (ZUL), które obecnie wykonują w wielu nadleśnictwach 100% prac [12, 15]. Zaistniałe zmiany w znacznym stopniu przyczyniły się do zmniejszenia zatrudnienia w jednostkach LP z 104,34 tys. osób w 1990 roku do 26,02 tys. osób w 2007 r. (tab. 1).

Tab. 1. Zatrudnienie w PGL LP w wybranych latach  
Table 1. Employment in SF in selected years

Zatrudnienie pracowników w tys. osób	Lata			
	1990	1992	2000	2007
Ogółem, w tym:	104,34	81,15	33,16	26,02
służby leśnej	brak danych	16,62	16,06	15,84
nierobotnicy poza służbą leśną	brak danych	13,92	8,05	6,47
robotnicy	70,80	50,61	9,05	3,71

Dane GUS. Rocznik statystyczny leśnictwa 1990, 1992, 2000, 2008.

Największej redukcji stanowisk pracy dokonano na stanowiskach robotniczych - aż o 94,75%. Znacznie mniej obniżono zatrudnienie na stanowiskach nierobotniczych, poza służbą leśną, o ok. 53%. Stanowiska zaliczane do służby leśnej charakteryzują się stabilnością zatrudnienia. Kocel, analizując problem racjonalizacji zatrudnienia w LP wskazuje, iż w PGL LP przeprowadzono największą, w porównaniu z innymi sektorami gospodarki narodowej, redukcję zatrudnienia na skutek wprowadzenia nowej ustawy o lasach z 1991 roku [12].

Szramka [15] do pozytywnych zmian w funkcjonowaniu PGL LP zalicza racjonalizację zatrudnienia oraz pozby-

cie się zbędnego majątku trwałego. Kocel [12] twierdzi, że do poprawy sytuacji finansowej nadleśnictwa konieczne jest zmniejszenie kosztów związanych z utrzymaniem zbędnej infrastruktury gospodarczej poprzez ich sprzedaż lub przekazanie w dzierżawę. Za sprzedaż wszystkich budynków mieszkalnych (osad leśnych), z wyłączeniem budynków pełniących szczególną rolę społeczną (muzealną, edukacyjną, turystyczną itp.), opowiadają się między innymi leśnicy z ZOZ NSZZ „SOLIDARNOŚĆ 80” ([www.lasy.pl/artide](http://www.lasy.pl/artide)).

## 3. Metodyka i materiały badawcze

Bardzo dobrym materiałem do analizy zmian stanu posiadania budynków w PGL LP będzie materiał uzyskany z bazy danych utworzonej na mocy zarządzenia Nr 18 z dnia 4 marca 2009 r. w sprawie bazy danych o sprzedanych, zakupionych i zamienionych nieruchomościach w jednostkach organizacyjnych Lasów Państwowych, jednak w okresie zbierania danych baza „e-rejestr gruntów” nie funkcjonowała.

Skorzystano więc z materiałów dostępnych w chwili pisania pracy i tak danymi wyjściowymi do analiz stanu posiadania budynków w PGL LP były opublikowane przez DGLP informacje uzyskane z Inwentaryzacji budownictwa leśnego na dzień 31.12.1985 r.. Brakuje nowszych danych o stanie ilościowym budynków będących w zarządzie LP z uwzględnieniem ich typów, pełnionych funkcji oraz stanu technicznego w poszczególnych RDLP. Ponieważ sprzedaż budynków w PGL LP przeprowadza się po zatwierdzeniu przez Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych i ogłoszeniu w „Biuletynie Informacyjnym Lasów Państwowych”, uznano, że jest to dokument świadczący o chęci sprzedaży danego budynku, a uzyskane dane pozwolą na analizę zmian zachodzących w strukturze budownictwa leśnego w PGL LP w okresie od 1999 do 2008 roku. Obiekty budowlane podzielono na dziewięć grup zgodnie z określonym rodzajem zabudowy i sposobem zagospodarowania w ogłoszeniu do sprzedaży:

- budynki jednorodzinne: mieszkalne bez budynków gospodarczych,
- budynki dwurodzinne: mieszkalne dla dwóch rodzin,
- budynki wielorodzinne: mieszkalne wielorodzinne, które sprzedano w całości lub sprzedano większość mieszkań (nadleśnictwo mniejszościowym udziałowcem we wspólnocie mieszkaniowej),
- budynki mieszkalno-gospodarcze: z funkcją mieszkalną i gospodarczą,
- budynki gospodarcze: przeznaczone do sprzedaży jako samodzielne lub przy budynkach mieszkalnych, jeśli była określona ich liczba,
- budynki jednorodzinne z gospodarczymi: mieszkalne z wyżej nieokreśloną liczbą budynków gospodarczych (zagroda leśna),
- budynki dwurodzinne z gospodarczymi: mieszkalne dwurodzinne z wyżej nieokreśloną liczbą budynków gospodarczych (zagroda leśna),
- budynki wielorodzinne z gospodarczymi: mieszkalne wielorodzinne z wyżej nieokreśloną liczbą budynków gospodarczych (osada leśna),
- przydomowe oczyszczalnie ścieków.

W analizie nie uwzględniono sprzedaży pojedynczych lokali mieszkalnych, infrastruktury osiedli leśnych oraz niezbędności dróg dojazdowych.

Na podstawie danych GUS i DGLP oraz literatury [12] dokonano analizy zatrudnienia w LP i oszacowano niezbędną substancję mieszkaniową dla pracowników zaliczanych do służby leśnej.

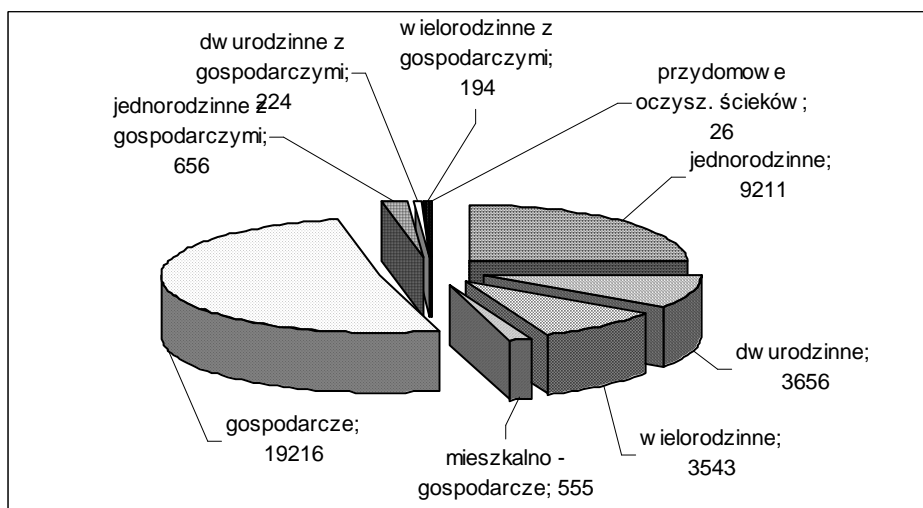
#### 4. Wyniki

##### 4.1. Obiekty przeznaczone do sprzedaży w PGL Lasy Państwowe

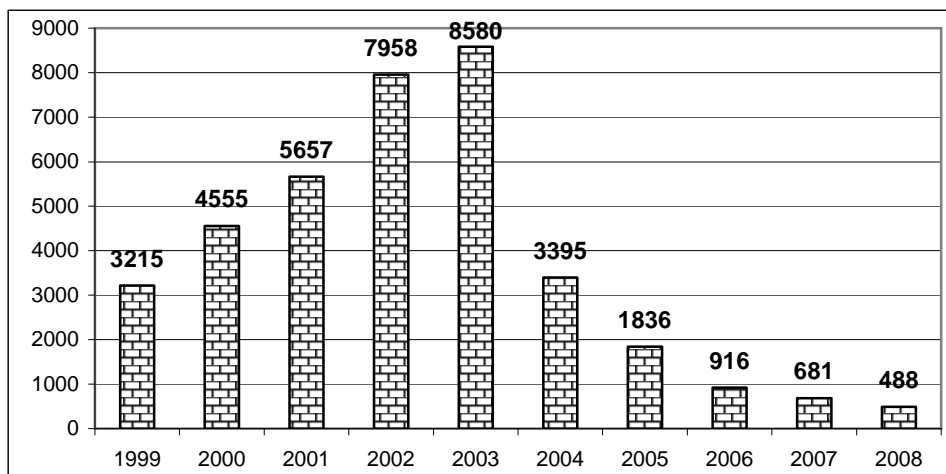
W okresie dekady 1999-2008 Państwowe Gospodarstwo Leśne przeznaczyło do sprzedaży 37 281 obiektów budowlanych, wśród których największą grupę (51,5%) stanowiły budynki gospodarcze w liczbie 19216 sztuk (rys. 1). W okresie dziesięciu lat co czwarty budynek (24,7%) najchętniej sprzedawany przez nadleśnictwa był domem jednorodzinny i przeznaczono ich do zbycia 9211. Na porównywalnym poziomie, po ok. 3600 sztuk budynków dwurodzinnych i wielorodzinnych, nadleśnictwa uznały za zbędne, co stanowiło ok. 10% wszystkich obiektów przeznaczonych do sprzedaży. Prawie dwuprocentowy udział w zbywanych obiektach miały budynki mieszkalno-gospodarcze (555 sztuk) i jednorodzinne z gospodarczymi (656 sztuk).

Pozostałe budynki dwurodzinne z gospodarczymi i wielorodzinne z gospodarczymi oraz przydomowe oczyszczalnie ścieków miały znikomy udział, w obiektach wyznaczonych do sprzedaży w PGL LP (poniżej 0,5%).

Zmiany funkcjonowania gospodarki leśnej PGL LP wprowadzone na początku lat dziewięćdziesiątych XX wieku przyczyniły się do zwiększenia liczby obiektów budowlanych wystawionych do sprzedaży przez nadleśnictwa (rys. 2). W poszczególnych latach zaobserwowano regularny wzrost obiektów przeznaczonych do sprzedaży - od 3215 sztuk w 1999 r. do 8580 sztuk w 2001 roku. Po słabym wyniku finansowym PGL LP za 2001 r. w 2002 roku nadleśnictwa zdecydowały się na przyspieszenie sprzedaży zbędnych obiektów budowlanych na poziomie 7958 sztuk i zaobserwowano wzrost o 2301 obiektów w stosunku do roku poprzedniego. W PGL LP najwięcej, bo 8580 obiektów budowlanych, przeznaczono do sprzedaży w 2003 roku, a w następnym roku zaobserwowano znaczący (o 5185 sztuk) spadek do poziomu 3395 obiektów. Tendencja spadkowa w liczbie obiektów wystawianych do sprzedaży utrzymuje się również w kolejnych latach, aż do 488 sztuk na koniec okresu badawczego.



Rys. 1. Obiekty budowlane przeznaczone do sprzedaży w PGL LP według ich funkcji w okresie 10-ciu lat  
Fig. 1. Building objects in SF intended for sale by their function in the period of ten years



Rys. 2. Obiekty ogółem wystawione do sprzedaży przez PGL LP w latach 1999 - 2008  
Fig. 2. Objects in general expose for sale in the 1999-2008 years by SF

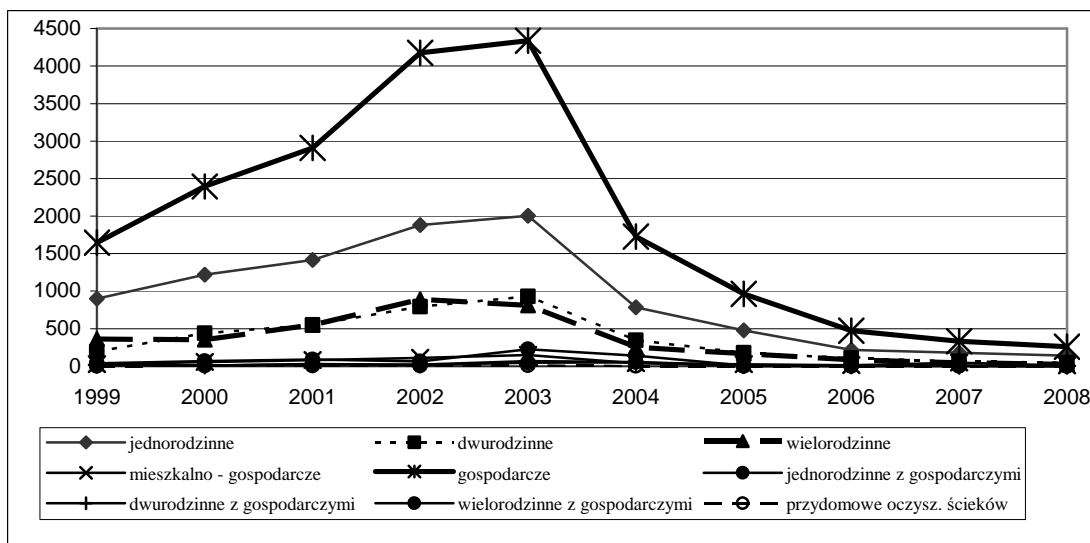
Tendencja w zamiarze sprzedaży we wszystkich utworzonych grupach obiektów budowlanych jest podobna w całym okresie badawczym, gdzie obserwuje się wzrost od 1999 roku do osiągnięcia maksimum w 2003 roku, a następnie znaczący spadek w 2004 roku (rys. 3). W 2003 roku przeznaczono do sprzedaży najwięcej, bo 4339 budynków gospodarczych, 2004 sztuk budynków jednorodzinnych, 927 dwurodzinnych i 810 wielorodzinnych. Również w 2003 roku przeznaczono do sprzedaży najwięcej, bo 227 zagród leśnych (budynek jednorodzinny z gospodarczymi) i 151 budynków mieszkalno-gospodarczych.

#### 4.2. Charakterystyka sprzedaży obiektów budowlanych w Regionalnych Dyrekcjach Lasów Państwowych

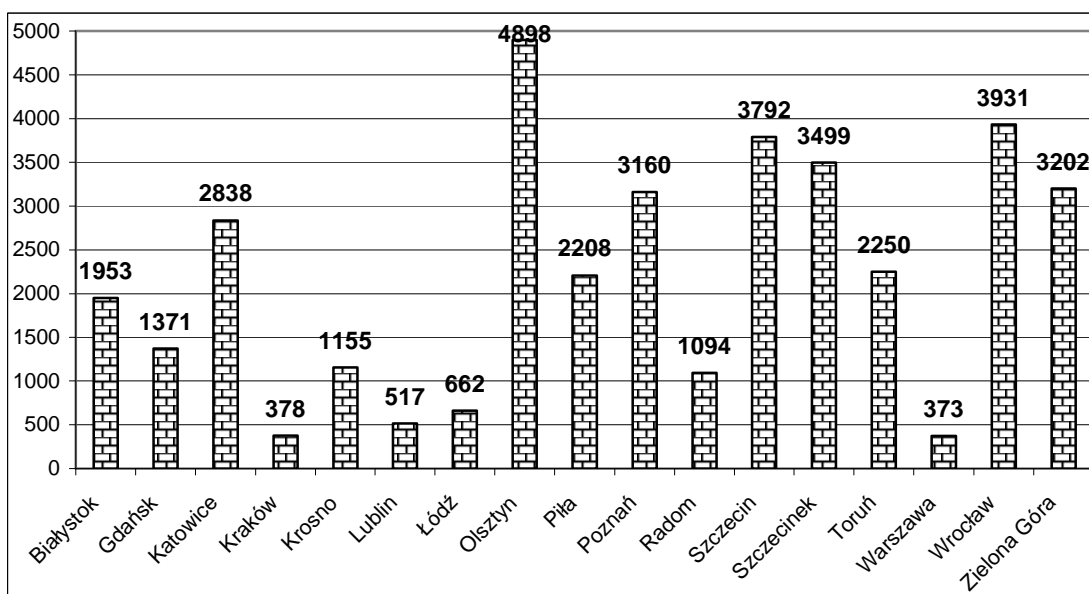
W analizowanym okresie 1999-2008 zaobserwowano bardzo duże zróżnicowanie w liczbie obiektów przeznaczonych do sprzedaży przez RDLP (rys. 4). Najwięcej (4898

obiektów budowlanych) wystawiono do sprzedaży w RDLP Olsztyn i kolejno: 3931 sztuk w RDLP Wrocław, 3792 sztuk w RDLP Szczecin. W czterech RDLP (Zielona Góra, Szczecinek, Poznań i Katowice) sprzedaż budynków osiągnęła poziom 3000-3500 sztuk. Najmniej, bo ok. 370 obiektów przeznaczono do sprzedaży w RDLP Kraków i Warszawa. Średnia sprzedaż dla RDLP wynosi 2193 obiekty. Najbardziej zbliżona do średniej jest sprzedaż w RDLP Piła i RDLP Toruń. Sprzedaż w ośmiu jednostkach utrzymuje się poniżej średniej.

Regionalna Dyrekcja Lasów Państwowych w Olsztynie jako pierwsza zaczęła na większą skalę sprzedaż budynków (731 obiektów w 1999 roku), osiągając maksimum 1211 obiektów w 2002 roku (tab. 2). W 2002 roku najwięcej przeznaczyły do sprzedaży także RDLP Szczecin - 1047 obiektów, Szczecinek - 1011 obiektów i Zielona Góra - 893 obiekty oraz RDLP Gdańsk i Łódź.



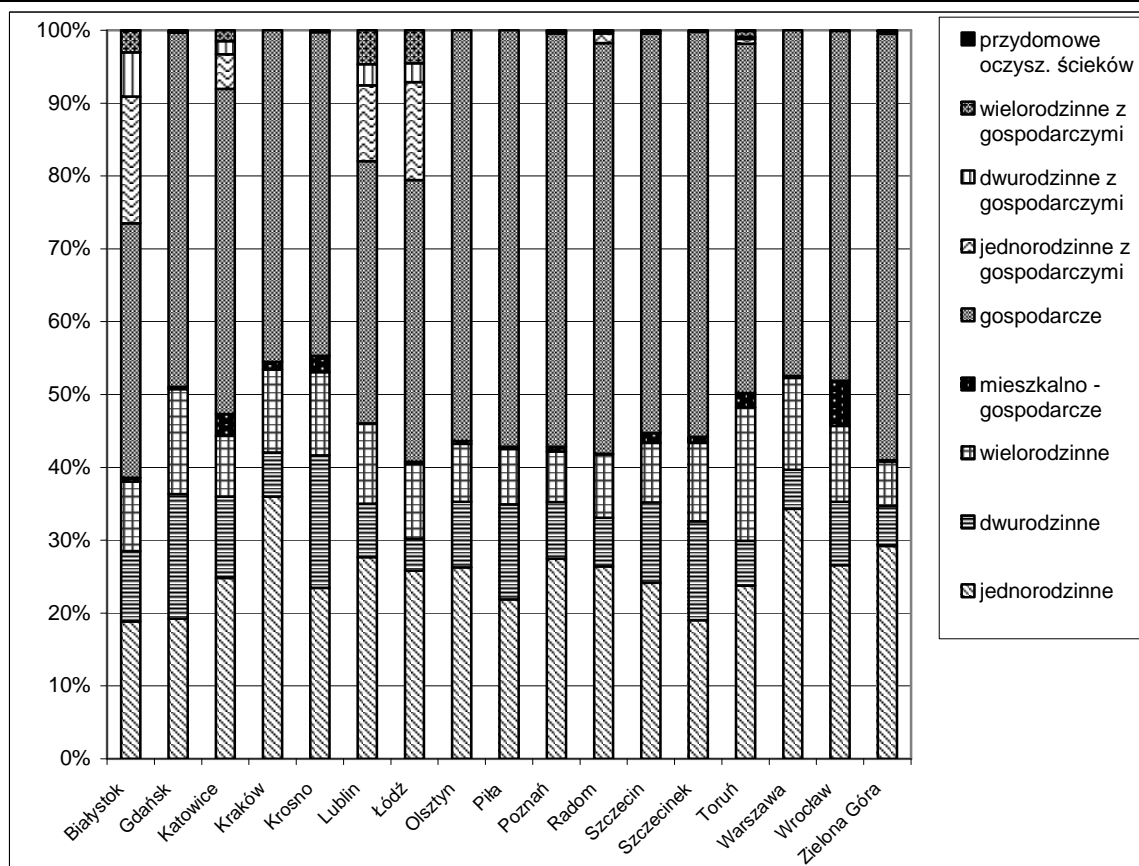
Rys. 3. Sprzedaż obiektów w PGL LP według ich funkcji  
Fig. 3. The sale of objects in SF by their function



Rys. 4. Obiekty budowlane przeznaczone do sprzedaży w okresie 10-ciu lat według RDLP  
Fig. 4. Building objects intended for sale in the period of ten years by RDSF

Tab. 2. Obiekty przeznaczone do sprzedaży w latach 1999-2008 według RDLP  
 Table 2. Objects intended for sale in the 1999-2008 years by RDSF

RDLP / Rok	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Białystok	25	233	361	457	502	226	65	32	43	9
Gdańsk	0	192	235	248	143	155	199	114	29	56
Katowice	335	322	532	476	622	187	169	81	56	58
Kraków	92	46	79	72	32	17	27	9	4	0
Krosno	64	210	171	56	437	98	52	36	15	16
Lublin	20	33	13	104	132	89	51	10	30	35
Łódź	77	19	67	144	112	51	70	67	45	10
Olsztyn	731	845	876	1211	689	281	108	69	65	23
Piła	0	669	274	279	680	184	57	23	25	17
Poznań	611	183	251	445	908	294	193	134	79	62
Radom	108	86	90	167	280	168	114	23	41	17
Szczecin	68	374	476	1047	713	599	228	100	106	81
Szczecinek	11	458	661	1011	853	322	104	33	23	23
Toruń	345	228	188	318	974	116	43	21	9	8
Warszawa	12	47	45	46	100	63	31	17	9	3
Wrocław	59	610	560	984	1033	320	167	86	61	51
Zielona Góra	657	0	778	893	370	225	158	61	41	19



Rys. 5. Obiekty przeznaczone do sprzedaży przez RDLP w latach 1999-2008 według ich funkcji  
 Fig. 5. Objects intended for sale by RDSF in the 1999-2008 years by their function

Struktura sprzedaży obiektów budowlanych różnych typów przedstawia się odmiennie w poszczególnych Regionalnych Dyrekcjach Lasów Państwowych (rys. 5). Dominującymi typami obiektów budowlanych we wszystkich RDLP są budynki gospodarcze (ok. 30-60%) i budynki mieszkalne jednorodzinne (18-36%). W następnej kolejności są budynki dwurodzinne i wielorodzinne.

Zagrody leśne, czyli budynki jednorodzinne lub dwurodzinne oraz osady leśne - budynki mieszkalne wielorodzinne z zabudową gospodarczą, w znaczącej ilości wystawiono do sprzedaży tylko w kilku RDLP. Najwięcej (576 obiektów z wyżej wymienionych grup) przeznaczono do sprzedaży w RDLP Białystok, a następnie - RDLP Katowice

(228 sztuk), RDLP Łódź (136 sztuk) i RDLP Lublin (93 sztuki). W pozostałych RDLP budynki tego typu zaproponowano do sprzedaży w małych ilościach od 0 (Wrocław, Warszawa, Piła, Kraków) do 40 w RDLP Toruń. Znikomy odsetek sprzedaży ogólnej przypada na budynki mieszkalno-gospodarcze, a jedynie w dwóch RDLP zaoferowano do sprzedaży znaczące ilości tych obiektów: w RDLP Wrocław (244 budynki) i RDLP Katowice (85 budynków). W siedmiu Regionalnych Dyrekcjach Lasów Państwowych budynki mieszkalno-gospodarcze wystawiono do sprzedaży w ilości poniżej 10 sztuk, a w RDLP Lublin nie sprzedano ani jednego obiektu tego typu.

Sprzedaż przydomowych oczyszczalni ścieków zajmuje marginalną pozycję w sprzedaży ogólnej. W siedmiu RDLP

nie sprzedano obiektów tej kategorii, w pozostałych sprzedaży jest jednostkowa. Najwięcej, bo 6 sztuk przydomowych oczyszczalni ścieków, przeznaczono do sprzedaży w RDLP Szczecinek i 4 w RDLP Szczecin.

## 5. Dyskusja

Wprowadzeniem do dyskusji niech będzie pytanie, czy jesteśmy w stanie określić ilość budynków mieszkalnych i gospodarczych niezbędnych do funkcjonowania jednostek PGL LP i ile jeszcze można sprzedać tych obiektów?

Redukcja stanu posiadania budynków ogółem w PGL LP osiągnęła poziom 50,2% na koniec 2008 roku w stosunku do stanu z 1985 roku, a dla budynków mieszkalnych 54-56% (tab. 3).

Tab. 3. Zmiany w stanie posiadania budynków przez PGL LP

Table 3. The modification of number of possessed buildings by SF

Obiekty	Stan posiadania na koniec 1985 r.	Sprzedaż w latach 1999-2008	Procent sprzedaży w stosunku do 1985 r.
ogółem	74330	37281	50,2%
jednorodzinne	17000	9211	54,2%
dwurodzinne	6500	3656	56,2%
wielorodzinne	6450	3543	54,9%
gospodarcze	34420	19216	55,8%
inne	9985	1629	16,3%

W ilości wystawianych do sprzedaży przez PGL LP obiektów w kolejnych latach obserwuje się tendencje spadkową od roku 2006 (średnio co rok o 25%), co może prowadzić do wniosku o osiągnięciu minimum substancji mieszkaniowej i budynków gospodarczych niezbędnych dla nadleśnictw. To, że Lasy Państwowe oferują do sprzedaży coraz mniej budynków świadczy o tym, że obiekty te znajdują nabywców. W opinii władz jednostek PGL LP sprzedaż nie jest łatwa, a kolejne budynki sprzedają się wiele trudniej. „Najłatwiejsze”, gotowe do zbycia mieszkania szybko znalazły nabywców już na początku akcji sprzedaży, na gorsze mieszkania brakuje chętnych, co jest zrozumiałe.

Należy zauważyć, że część obiektów budowlanych jest niesprzedawalna. Główną przyczyną tego jest zły stan techniczny budynków. Istnieją ponadto bariery prawne związane z brakiem planów zagospodarowania przestrzennego w gminach, co z kolei powoduje trudności z przygotowaniem gruntu do sprzedaży - wydzielenie działki siedliskowej, założenie księgi wieczystej dla nieruchomości. Zasiedlenie lokalu przez najemców również może skutecznie opóźnić bądź uniemożliwić jego sprzedaż. Trzeba również zaznaczyć, że warunkiem zakupu mieszkania jest uregulowanie przez nabywcę długu z tytułu niepłacenia czynszu, a dług ten nie podlega umorzeniu. Inną przyczyną niesprzedawalności budynku może też być jego posadowienie (budynki gospodarcze w zagrodzie leśnej czy bezpośrednio przy siedzibie nadleśnictwa).

Wykazana ilość budynków przeznaczonych do sprzedaży (tab. 3) z pojedynczymi mieszkaniami, powiększona przy założeniu teoretycznym, że w każdym budynku wielorodzinnym są przynajmniej 4 mieszkania, wskazuje, że Lasy Państwowe w latach 1999-2008 przeznaczyły do sprzedaży 33 130 mieszkań. Faktyczna sprzedaż substancji mieszkaniowej w okresie 1997-2008 roku wyniosła łącznie 34 722 mieszkania, z czego 34 027 mieszkań sprzedano w

trybie określonym przepisami artykułu 40a *Ustawy o lasach*, natomiast 695 mieszkań przekazano gminom (dane DGLP).

Przyjmując wyniki inwentaryzacji budownictwa z 1985 roku za stan wyjściowy i zakładając teoretycznie, że wszystkie obiekty wystawione do sprzedaży znalazły nabywców, w zarządzie Lasów Państwowych na koniec 2008 roku pozostałoby łącznie 37 049 obiektów, w tym: 7 133 budynków jednorodzinnych, 2 620 budynków dwurodzinnych, 2 688 budynków wielorodzinnych oraz 15 204 budynki gospodarcze. Przyjmując dalej, że w każdym budynku mieszkalnym wielorodzinnym są 4 mieszkania, Lasy Państwowe dysponowałyby 23 125 mieszkaniami. Według danych uzyskanych w Dyrekcji Generalnej Lasów Państwowych, zasoby mieszkaniowe PGL LP na koniec 2008 roku wynosiły 16 911 mieszkań (dotyczy to pojedynczych mieszkań w budynkach jednorodzinnych, dwurodzinnych i wielorodzinnych). Rozbieżności między danymi na temat sprzedaży mieszkań oraz między wielkością substancji mieszkaniowej pozostałą w zarządzie Lasów Państwowych, uzyskaną na podstawie analizy wyników niniejszej pracy, a wartościami rzeczywistymi wynikają między innymi z tego, że analiza sprzedaży nie obejmuje całego okresu po inwentaryzacji budownictwa w PGL LP (1985 rok), a zaczyna się od roku 1999. Poza tym analiza sprzedaży dotyczy wyłącznie całych budynków oferowanych do zbycia, nie uwzględnia pojedynczych lokali oraz z założenia o liczbie mieszkań w budynku wielorodzinnym, gdzie w badanym okresie zmieniono prawną definicję budynku wielorodzinnego (nowelizacja prawa budowlanego).

Zatrudnienie w Lasach Państwowych zmniejszyło się drastycznie o ponad 80% - z 104,3 tys. do 26 tysięcy w roku 2007 (tabela 1). Biorąc to pod uwagę sprzedaż części substancji mieszkaniowej w PGL LP jest całkowicie uzasadniona. Przemawiają za tym względy ekonomiczne oraz organizacyjne. Obecnie na stanowiskach, na których zatrudnionym pracownikom zaliczonym do Służby Leśnej przysługuje mieszkanie służbowe, pracuje 15,8 tys. ludzi. Aktualne zasoby mieszkaniowe PGL LP to 16,9 tys. mieszkań, które w pełni zaspokajają, a nawet nieco przewyższają potrzeby mieszkaniowe. W chwili obecnej dalsza sprzedaż mieszkań nie jest zasadna, ze względu na konieczność pozostawienia kilkuprocentowej rezerwy mieszkań.

Według Machury [14] Lasy Państwowe do końca 2005 roku zakwalifikowały jako zbędne dla gospodarki leśnej 36 711 mieszkań. Były to mieszkania w najgorszym stanie technicznym, wymagające znacznych nakładów remontowych, bądź niekorzystnie położone, zbędne dla dalszej działalności nadleśnictw, oraz lokale w budowie, a do pozostawienia przeznaczono tylko mieszkania funkcyjne i zastępcze. Brakuje aktualnych informacji ile jest mieszkań zbędnych, ale biorąc pod uwagę ich ilość określoną na koniec 2005 roku i faktyczną sprzedaż wynoszącą 34 722 mieszkania, Lasy Państwowe zbyły do końca 2008 roku prawie 95% zbędnej substancji mieszkaniowej. Według danych DGLP do końca 2008 roku w zarządzie Lasów Państwowych pozostawała jeszcze pewna ilość pustostanów, w tym 622 mieszkania oraz 340 budynków wolnostojących.

Jednym z rozwiązań, stwarzającym szansę pozbycia się w szczególności budynków wielorodzinnych, jest przekazanie ich jednostkom samorządu terytorialnego. Jednak często gminy, mające własne budynki komunalne, nie chcą przyjmować budynków już zasiedlonych i o słabym stanie technicznym. Spośród wszystkich mieszkań, które Lasy

Państwowe zbyły do końca 2008 roku, tylko 2% stanowią mieszkania przekazane gminom. Natomiast w przypadku budynków w bardzo złym stanie technicznym najlepszym rozwiązaniem byłaby ich rozbiórka.

Należałoby się jednak zastanowić nad tym, czy Lasy Państwowe nie powinny ograniczyć działalności inwestycyjnej do budowania i utrzymywania tylko obiektów związanych z funkcją produkcyjną lasu, a w zakresie budownictwa mieszkaniowego pozostawienia tylko typowych leśniczówek, w celu zapewnienia sprawnego funkcjonowania stanowisk terenowych. W przypadku pozostałych pracowników Służby Leśnej być może bardziej korzystne jest wypłacanie ekwiwalentu pieniężnego, co spowoduje oszczędności finansów, jakie PGL LP przeznaczają na utrzymanie budynków. Odciążyłoby to także nadleśnictwa od pełnienia obowiązków zarządcy.

## 6. Wnioski

Zmiany w stanie posiadania budynków w PGL LP są wynikiem przemian gospodarczych w funkcjonowaniu jednostek Lasów Państwowych i przyczyniły się do poprawy wyniku finansowego.

Proces sprzedaży obiektów budowlanych w PGL LP można uznać za zadowalający, a dalsza znacząca liczebnie redukcja stanu posiadania budynków mieszkalnych wymaga zmiany przepisów prawa i wiąże się z bardzo rzetelną analizą ekonomiczną.

Zróżnicowanie tempa sprzedaży budynków przez RDLP powinno skłonić do wprowadzenia mechanizmów mobilizujących władze poszczególnych nadleśnictw z nadmierną substancją budowlaną do intensywniejszych działań mających na celu unormowanie stanu budownictwa leśnego na ich terenie.

Racjonalne prowadzenie gospodarki leśnej przez PGL LP nie może być realizowane bez zapewnienia optymalnej liczby budynków pełniących funkcje mieszkalne, biurowe i gospodarcze.

## 7. Literatura

- [1] Arseniuk K.: Stan leśnego budownictwa mieszkaniowego. *Las Polski* 1991, nr 13/14: 21-22.
- [2] Ciszkowski H.: Niektóre problemy budownictwa w Lasach Państwowych. *Maszynopis* 1986.
- [3] Czerwiński H.: Budownictwo leśne. Wydawnictwo SGGW-AR, Warszawa 1985.
- [4] GUS. Leśnictwo 1990. Informacje i opracowania statystyczne. Główny Urząd Statystyczny, Warszawa.
- [5] GUS. Leśnictwo 2003. Informacje i opracowania statystyczne. Główny Urząd Statystyczny, Warszawa.
- [6] GUS. Leśnictwo 2003. Informacje i opracowania statystyczne. Główny Urząd Statystyczny, Warszawa.
- [7] GUS. Leśnictwo 2003. Informacje i opracowania statystyczne. Główny Urząd Statystyczny, Warszawa.
- [8] Hodór Cz.: Leśne budownictwo mieszkaniowe. *Las Polski* 1981, nr 8: 8-11.
- [9] Kaczmarczyk M.: Analiza funkcjonowania budownictwa leśnego w Państwowym Gospodarstwie Leśnym Lasy Państwowe. *Maszynopis pracy magisterskiej* 2009. Biblioteka Główna SGGW.
- [10] Kierasiniński M.: Waloryzacja budownictwa leśnego na terenie Nadleśnictwa Bielsk. *Maszynopis pracy magisterskiej* 2004. Biblioteka Główna SGGW.
- [11] Kniażewicz S.: Ocena funkcjonowania budownictwa leśnego na terenie Nadleśnictwa Miastko. *Maszynopis pracy magisterskiej* 2004. Biblioteka Główna SGGW.
- [12] Kocel J.: Wpływ prywatyzacji działalności gospodarczej nadleśnictw na przemiany ekonomiczno-organizacyjne w gospodarce leśnej Polski w latach 1989-1996. Instytut Badawczy Leśnictwa. Warszawa 2000.
- [13] Koczwański S.: Inżynieria i budownictwo leśne. PWN, Warszawa 1998.
- [14] Machura J.: Jak sprzedać, jak kupić, czyli... Prawo a mieszkanie. *Trybuna leśnika* 2006, nr 1: 6.
- [15] Szramka H., Ziemblicki M.: Wpływ prywatyzacji prac leśnych na zatrudnienie, stan środków transportowych i koszty w Nadleśnictwie Olsztynek w latach 1990-2000. *Prace Komisji Nauk Leśnych*, 2002. T. 92 s. 83-90.
- [16] Tłoczek I.: Budownictwo leśne. PWN, Warszawa 1970.
- [17] Trzciniński G.: Budownictwo leśne. Wybrane zagadnienia. Wydawnictwo SGGW, Warszawa 2004.
- [18] Trzciniński G.: Funkcjonowanie budownictwa leśnego w Państwowym Gospodarstwie Leśnym Lasy Państwowe. *Sylwan* 2006, nr 9: 59-66.
- [19] Trzebiatowski W.: Waloryzacja budownictwa leśnego w Nadleśnictwie Szklarska Poręba. *Maszynopis pracy magisterskiej* 2001. Biblioteka Główna SGGW.