



Redakcja naukowa
Teodor Skotarczak

Spółdzielnie mieszkaniowe

Dylematy funkcjonowania
i rozwoju

N I E R U C H O M O Ś C I



Spółdzielnie mieszkaniowe

Dylematy funkcjonowania
i rozwoju

Autorzy

Małgorzata Blaszkę 4*, 5*, 6*

Maciej Nowak 3*

Teodor Skotarczak 1*, 2, 3*, 4*,6*

Monika Śpiewak-Szyjka 1*, 5*

* Współautorstwo

Redakcja naukowa
Teodor Skotarczak

Spółdzielnie mieszkaniowe

Dylematy funkcjonowania
i rozwoju

N I E R U C H O M O Ś C I



Wydawnictwo C.H.Beck
Warszawa 2015

Wydawca: Dorota Ostrowska-Furmanek
Redakcja merytoryczna: Barbara Wardein
Recenzent: prof. dr hab. Józef Hozer

Projekt okładki i stron tytułowych: GRAFOS
Ilustracja na okładce: ©iStock/Kathy Konkle

Seria: Nieruchomości

**Praca finansowana z projektu badawczego
Narodowego Centrum Nauki
numer 1483/B/H03/2011/40**



© Wydawnictwo C.H.Beck 2015

Wydawnictwo C.H.Beck Sp. z o.o.,
ul. Bonifraterska 17, 00-203 Warszawa

Skład i łamanie: Studio Graficzne MIMO, Michał Moczarski, Warszawa
Druk i oprawa: Totem, Inowrocław

ISBN 978-83-255-7324-9



ISBN e-book 978-83-255-7325-6

Spis treści

Wstęp	7
1. Spółdzielnie mieszkaniowe w nowym otoczeniu społeczno-gospodarczym (<i>Teodor Skotarczak, Monika Śpiewak-Szyjka</i>)	11
1.1. Spółdzielczość mieszkaniowa w Polsce	11
1.2. Likwidacja monopolu spółdzielni mieszkaniowych, mieszkań zakładowych i mieszkań komunalnych w polskim mieszkalnictwie	19
1.3. Zróżnicowanie spółdzielni mieszkaniowych	33
2. Nowe funkcje spółdzielni mieszkaniowych (<i>Teodor Skotarczak</i>)	38
2.1. Budowa mieszkań na sprzedaż (funkcje deweloperskie spółdzielni)	38
2.2. Zarządzanie lokalami w spółdzielniach mieszkaniowych	45
2.3. Konwergencja praw do lokali w spółdzielniach mieszkaniowych i wspólnotach mieszkaniowych	50
3. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna jako przedmiot zarządzania w spółdzielniach mieszkaniowych (<i>Maciej Nowak, Teodor Skotarczak</i>)	54
3.1. Działania zaliczane do działalności kulturalno-oświatowej w spółdzielniach mieszkaniowych	55
3.2. Finansowanie działalności kulturalno-oświatowej w badanych spółdzielniach mieszkaniowych	62
3.3. Zakres prowadzenia działalności kulturalno-oświatowej i jej realizacja w ramach fundacji – studium przypadku	71
4. Ekonomiczne uwarunkowania funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych (<i>Małgorzata Blaszkę, Teodor Skotarczak</i>)	80
4.1. Zasadność i praktyka rozdzielania na budynki funduszu remontowego	82

4.2. Zróżnicowanie opłat spółdzielczych i opłat z tytułu zarządzania lokalami oraz zasadność i porównywalność ustalania opłat za lokale	94
4.3. Stopień wywiązywania się osób zobowiązanych do opłat (ściągalność)	118
5. Satysfakcja członków spółdzielni i innych osób korzystających z zasobów mieszkaniowych spółdzielni (Małgorzata Blaszkę, Monika Śpiewak-Szyjka)	141
5.1. Ocena działalności zarządów i rad nadzorczych	141
5.2. Ocena staranności i dbałości w zarządzaniu zasobami mieszkaniowymi	155
6. Koncepcje inwestycyjne spółdzielni mieszkaniowych – studium przypadku (Małgorzata Blaszkę, Teodor Skotarczak)	165
6.1. Inwestycje mieszkaniowe i pozamieszkaniowe	166
6.2. Modernizacje i remonty	178
Podsumowanie	184
Bibliografia	186
Indeks	191

Wstęp

Problematyka ekonomiczno-społeczna spółdzielni mieszkaniowych w ostatnich latach nie budzi dużego zainteresowania badaczy. Nie jest również szczególnie szeroko prezentowana w publicystyce ekonomicznej, z wyjątkiem konfliktów powstających w spółdzielniach pomiędzy ich członkami a organami zarządzającymi.

Publikacje krajowe dotyczące przedmiotu niniejszego opracowania odnoszą się przede wszystkim do kwestii prawnej przekształceń własnościowych lokali spółdzielczych. Jest też znacząca grupa publikacji dotyczących zarządzania nieruchomościami lokalowymi oraz problematyki organizacyjnej i ekonomicznej wspólnot mieszkaniowych.

W tym zakresie autorzy publikacji skupiają się na problemach zarządzania przez spółdzielnie zasobami własnymi, a nie licznymi zarządzaniem lokalami będących własnością osób, które nie są członkami spółdzielni. Przewija się w tych publikacjach teza, że uwłaszczenie członków dysponujących dotychczas spółdzielczymi prawami do lokalu nie skutkuje zmianą sposobu zarządzania na właściwy dla wspólnot mieszkaniowych lub dla współwłasności. Spółdzielnia sprawuje nadal zarząd według przepisów o spółdzielniach mieszkaniowych i zgodnie ze statutem. Nie wskazuje się też na skutki społeczne takiej organizacji zarządzania. W badaniach prowadzonych na potrzeby prezentowanego opracowania podkreśla się, że w takich nieruchomościach wspólnych nie powstaje wspólnota mieszkaniowa, a spółdzielnia reprezentuje właścicieli lokali w stosunkach zewnętrznych. Wskazuje się też, że formuła spółdzielcza dotycząca podejmowania uchwał w najważniejszych sprawach (poza ustawowymi wyjątkami) jest pozostawiona całkowicie rozwiązaniom

statutowym. W organach statutowych nie występują właściciele lokali, którzy nie są członkami spółdzielni. Kwestie te dotąd prezentowane były w odniesieniu do obowiązującego stanu prawnego, a w pracy są prezentowane wyniki badań odnoszące się przynajmniej częściowo do problemów polityki społecznej w tym zakresie. W pracy odniesiono się również do wykonywania w takich warunkach szczególnych zadań spółdzielni w zakresie potrzeb kulturalnych, oświatowych i społecznych. W dalszym ciągu otwarte pozostaje pytanie, czy spółdzielnie mieszkaniowe mają pozostać w starej formule, jednocześnie występować w walce konkurencyjnej na rynku usług budowlanych i zarządzania nieruchomościami, czy też poszukiwać dla siebie miejsca jako podmiotu polityki społecznej.

Mieszkania spółdzielcze wywołują niepewność co do ich zakwalifikowania w opracowaniach zagranicznych, niektóre z nich nie zauważają specyfiki mieszkań spółdzielczych, zaliczając je do zasobów komunalnych. Publikacje zagraniczne związane są przede wszystkim z problematyką prawną, rzadziej ekonomiczną. Rzadko odnoszą się one do kwestii społecznych, np. w odniesieniu do *co-op housing* oraz *condominium*, przy czym instytucje te nie przystają do pojęć i praktyki polskiej. Nie są adaptowane do praktyki spółdzielni mieszkaniowej wnioski wynikające z wartościowych opracowań dotyczących współdziałania właścicieli lokali w skali domu, osiedla, a nawet miejscowości, w zakresie ekonomicznym, w tym organizowania *homeowners associations*. Prace amerykańskie zawierają też badania i oceny zarządzania współwłasnością lokali poprzez *condominium board*, wskazujące także na pozaekonomiczne efekty takiego zarządzania. Występują również publikacje wchodzące w tematykę demograficzną we wspólnych nieruchomościach lokalowych i problemy więzi społecznych (*condo living*).

W prezentowanym opracowaniu nie odnoszono się wprost do doświadczeń zagranicznych, jednakże wiele rozwiązań może być przyjętych do praktyki spółdzielni mieszkaniowych (zagadnienia te znajdują się w oddzielnym opracowaniu).

Celem przedstawionych badań jest ocena warunków, w jakich funkcjonują spółdzielnie mieszkaniowe w ich otoczeniu ekonomiczno-społecznym, które stawia przed nimi dylematy rozwojowe. Należą do nich modyfikacja zarządzania wynikająca z wykupywania mieszkań przez członków spółdzielni i realizacja przedsięwzięć deweloperskich w warunkach konkurencyjności wobec innych inwestorów. Z badań wynika, że tylko największe spółdzielnie mieszkaniowe wykonują zadania z zakresu potrzeb społecznych, kulturalnych i oświatowych swoich członków, a część z nich zadania te przekazuje

zewnątrznym podmiotom, np. zakładanym przez siebie fundacjom. Z dużym trudem przychodzi spółdzielniom rozstrzygnięcie dylematu, w jakiej mierze są zarządcami lokali spółdzielczych prowadzącymi działalność non profit, a w jakiej przedsiębiorcami budującymi i sprzedającymi lokale dla zysku, jak inni deweloperzy.

W badaniach nie stwierdzono, aby istniały szczególne więzi społeczne pomiędzy członkami spółdzielni mieszkaniowymi, które legły u historycznych podstaw spółdzielczości mieszkaniowej. Prezentowana praca ujawnia duży obszar badawczy dotyczący spółdzielni mieszkaniowych.