

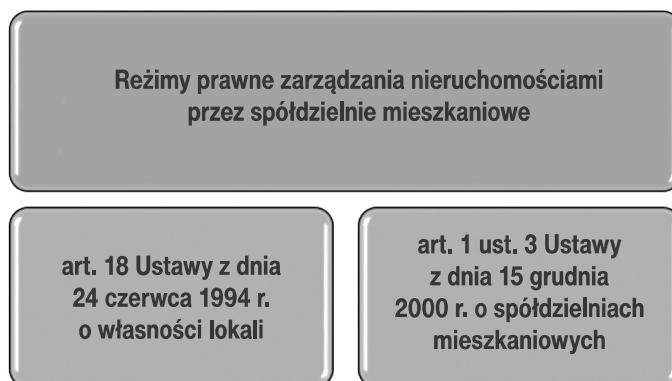
Rozdział 3

Funkcjonowanie spółdzielni mieszkaniowych w sferze zarządzania zasobami mieszkaniowymi

W dzisiejszych czasach funkcjonowanie spółdzielni mieszkaniowych w sferze zarządzania zasobami mieszkaniowymi jest wyjątkowo trudnym zadaniem. W latach poprzednich spółdzielnie mieszkaniowe były zmuszone oczekiwać na wyniki długotrwałych i niekiedy wywołujących spore emocje prac parlamentarnych nad docelowym kształtem prawnym spółdzielczości mieszkaniowej w Polsce. Próbowaly i nadal próbują wdrożyć istniejące, niedoskonałe rozwiązania, chcąc wypracować optymalne reguły zarządcze – statutowe i regulaminowe, zgodne z obowiązującymi przepisami prawa²⁵.

Upowszechnienie własności wśród członków spółdzielni mieszkaniowych na skutek przekształceń dotychczasowych lokali o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz inwestycyjnej działalności spółdzielni każe na nowo spojrzeć na rolę i funkcję spółdzielni mieszkaniowej jako kooperatywnego podmiotu, któremu ustawodawca powierzył obowiązek zarządzania nieruchomościami należącymi do spółdzielni i członków. Należy zauważyć, iż w tysiącach istniejących lokali obowiązują dwa reżimy prawne zarządzania: jeden z Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz drugi z Ustawy o własności lokali. Owe reżimy tworzą spójny system, jednakże są względem siebie konkurencyjne, przynajmniej tam, gdzie po przekształceniu spółdzielcy mają zdecydować, czy przejść do reguł zarządzania właściwego dla wspólnoty mieszkaniowej, czy pozostać właścicielem lokalu w zarządzie spółdzielni.

²⁵ Dzięczek R., *Zarządzanie nieruchomościami lokalowymi przez spółdzielnie mieszkaniowe, wspólnoty mieszkaniowe i właścicieli lokali*, Warszawa 2014.

Rysunek 3.1. Reżimy prawne zarządzania nieruchomościami przez spółdzielnie mieszkaniowe

Źródło: opracowanie własne.

3.1. Sposób organizacji zarządzania zasobami spółdzielni

Do roku 2001 przepisy ustawy Prawo spółdzielcze nie regulowały problematyki zarządzania nieruchomościami przez spółdzielnie mieszkaniowe. Obecnie uchylone przepisy Prawa spółdzielczego stanowiły jedynie, że statut spółdzielni mieszkaniowej może przewidywać prowadzenie administracji domów wielolokalowych przez spółdzielnie po przeniesieniu ich własności na członków²⁶. Wobec braku w obowiązującym do 24 kwietnia 2001 r. Prawie spółdzielczym odmiennych regulacji w przedmiocie zasad zarządu nieruchomością wspólną, przepisy ustawy o własności lokali miały zastosowanie do lokali stanowiących odrębną własność członków, które zostały zbudowane w ramach inwestycyjnej działalności spółdzielni mieszkaniowej. Realizacja przez spółdzielnie mieszkaniowe dyspozycji Prawa spółdzielczego przywołanej wyżej wymagała odpowiedniej regulacji statutowej, określającej zasady zarządzania nieruchomością wspólną, należącą do członków i spółdzielni po przeniesieniu własności lokali oraz szczegółowej regulacji statutowej lub regulaminowej dotyczącej administrowania takimi nieruchomościami.

²⁶ Ustawa z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze, t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 21, 996, 1250, art. 236 – obecnie uchylony.

Niedostateczna zapobiegliwość spółdzielni budującej domy wielolokalowe w celu przeniesienia własności lokali na członków skutkowało w chwili przeniesienia pierwszego lokalu (przed 24 kwietnia 2001 r.) przejściem danej nieruchomości pod reżim zarządzania wynikający z Ustawy o własności lokali, co było dobrym rozwiązaniem z punktu widzenia stabilności i efektywności zarządzania, a wynikało z niedostosowania Prawa spółdzielczego do otoczenia na rynku nieruchomości lokalowych i obowiązującej regulacji dotyczącej własności lokali. Przedstawiona sytuacja zmieniła się dopiero po wejściu w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych²⁷.

W uchwale z 9 lutego 2012 r. Sąd Najwyższy stwierdził, iż: „Spółdzielnia mieszkaniowa wykonuje na podstawie art. 27 ust. 1 Ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych zarząd także tymi nieruchomościami stanowiącymi jej współwłasność, w których własność lokalu została wyodrębniona przed wejściem w życie tej ustawy i zarząd nieruchomością wspólną do tego czasu podlegał przepisom Ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali”²⁸.

Rysunek 3.2. Nieruchomości zarządzane przez spółdzielnie mieszkaniowe



Źródło: opracowanie własne.

Zgodnie z Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych spółdzielnie mają obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi ich mienie lub

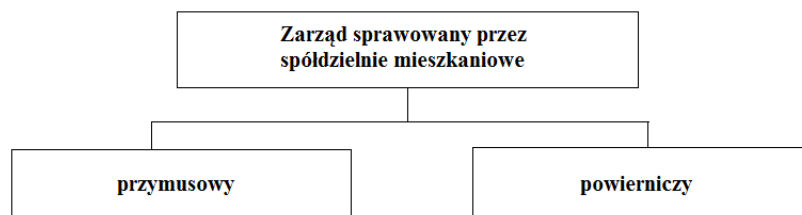
²⁷ Dzienis D., *Prawne i ekonomiczno-finansowe aspekty zarządzania spółdzielnią mieszkaniową*, Warszawa 2002.

²⁸ Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 9 lutego 2012 roku, III CZP 89/2011, LexisNexis nr 3040597.

nabyte na podstawie ustawy mienie ich członków. W tej sytuacji są przymusowymi zarządcami zasobów własnych oraz nieruchomości będących współwłasnością ich i członków, jak również osób niebędących członkami, jeżeli do przewłaszczenia doszło wskutek ustawowej i statutowej działalności spółdzielni²⁹.

O ile zarządzanie własnym zasobem przez spółdzielnie mieszkaniowe nie jest niczym nowym w dotychczasowej praktyce spółdzielczej, o tyle masowy proces przekształceń lokali o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w latach 2007–2010, proces przewłaszczenia byłych lokali zakładowych przejętych przez spółdzielnie mieszkaniowe, a także trwająca działalność deweloperska spółdzielni mieszkaniowych, w połączeniu z przekształceniami lokali o statusie spółdzielczych własnościowych praw do lokali, na podstawie przepisów Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wymaga nowego i wnikliwego spojrzenia na rolę i pozycję spółdzielni mieszkaniowej jako przymusowego zarządcy nieruchomości wspólnych.

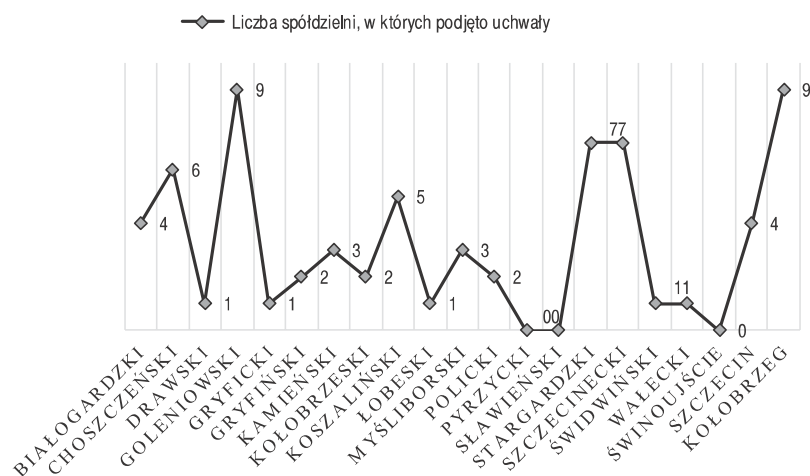
Rysunek 3.3. Rodzaje zarządu sprawowanego przez spółdzielnie mieszkaniowe



Źródło: opracowanie własne.

Pierwsza wspomniana wyżej forma zarządzania (zarząd przymusowy) ma charakter obligatoryjny ustawowy, co oznacza, że spółdzielnia nie może odstąpić od tego zarządzania do czasu, gdy nie zostanie wyodrębniona własność wszystkich lokali lub gdy większość właścicieli lokali, obliczona według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, nie podejmie uchwały o wykonywaniu zarządu nieruchomością według przepisów Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali.

²⁹ Bończak-Kucharczyk E., *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2013.

Wykres 3.1. Liczba podjętych uchwał w sprawie zmiany zarządu w podziale na powiaty

Źródło: opracowanie własne na podstawie sprawozdań zarządu z działalności spółdzielni.

Z przeprowadzonych badań wynika, że spośród badanych spółdzielni mieszkaniowych funkcjonujących na terenie województwa zachodniopomorskiego w sześćdziesięciu ośmiu stwierdzono podjęcie przez właścicieli lokali uchwały odbierającej spółdzielni zarząd nieruchomością. Niska liczba podejmowanych uchwał jest uzasadniona małą ilością lokali stanowiących odrębną własność w stosunku do lokali o statusie spółdzielczego prawa, jak również obojętnością osób posiadających prawo odrębnej własności lokalu, którzy nie wykazują aktywności w zorganizowaniu się w celu podjęcia odpowiedniej uchwały oraz nie są zainteresowani udziałem i aktywnością na zebraniach. Większość osób posiadających lokale w budynkach należących do spółdzielni mieszkaniowych jest przekonana, iż zarządzanie przez spółdzielnie zasobem mieszkaniowym obejmującym wyodrębnione lokale nie jest najlepsze, ale zmiana zarządcy byłaby kłopotliwa, przy niepewności co do skuteczności i kosztów tego zarządzania. Zarządzanie realizowane w ramach obowiązku ustawowego jest obowiązkową działalnością gospodarczą spółdzielni. Skoro Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nakłada taki obowiązek, to nawet gdy przepisy Ustawy o gospodarce nieruchomościami wymagały uprawnień zawodowych dla zarządców, nie dotyczyło to spółdzielni mieszkaniowych.

Analizując wykonywanie obowiązków spółdzielni w tym zakresie, należy mieć na uwadze uchylone już przepisy Ustawy o gospodarce nieruchomościami, która ustaliła że³⁰:

- zarządzanie nieruchomościami jest działalnością zawodową wykonywaną przez zarządców;
- zarządcą nieruchomości jest osoba fizyczna posiadająca licencję zawodową;
- podmioty gospodarcze mogą prowadzić działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami, jeżeli zarządzanie będzie wykonywane przez osoby posiadające licencje zawodowe.

Choć artykuł wymieniający czynności związane z zarządzaniem nieruchomościami został Ustawą z dnia 13 czerwca 2013 roku o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów³¹ wykreślony z Ustawy o gospodarce nieruchomościami, to jednak czynności w nim wymienione w dalszym ciągu powinny być przez zarządców wykonywane. Artykuł 186 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, który również został wykreślony na podstawie wyżej wspomnianej ustawy zmieniającej, mówił o obowiązku starannego wykonywania czynności zarządzania: „Zarządca nieruchomości jest zobowiązany do wykonywania czynności, o których mowa w art. 185 ust. 1 i ust. 1a, zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz zasadami etyki zawodowej. Jest on także zobowiązany do kierowania się zasadą ochrony interesu osób, na których rzecz wykonuje się te czynności”. W tym miejscu należałoby wskazać, iż umowa o zarządzanie nieruchomościami jest umową o świadczenie usług, która charakteryzuje się jednostronnym profesjonalizmem. Zarządca nieruchomości ma obowiązek wykonywać czynności zawodowe zgodnie z przepisami prawa oraz standardami zawodowymi określonymi w porozumieniu z Polską Federacją Rynku Nieruchomości, Polską Federacją Zarządców i Administratorów Nieruchomości oraz Polską Federacją Zarządców Nieruchomości przez Ministra Budownictwa w komunikacie z dnia 6 grudnia 2006 roku w sprawie uzgodnienia standardów zawodowych zarządców

³⁰ *Spółdzielnie mieszkaniowe. Dylematy funkcjonowanie i rozwoju*, red. T. Skotarczak, Warszawa 2015.

³¹ Ustawa z dnia 13 czerwca 2013 roku o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów, Dz. U. z 2013 r., poz. 829.

nieruchomości³². Minister Budownictwa w swoim komunikacie odniósł się do należytej staranności działania. Wskazać należy, iż nie jest to staranność ogólnie wymagana w stosunkach danego rodzaju, ale staranność oparta na wyższych wymaganiach stawianych zarządcy z racji zawodowego charakteru działalności. W przypadku czynności związanych z działalnością zarządcy nieruchomości konieczna jest staranność na poziomie wyższym niż przeciętna, wymagana od profesjonalisty, bez względu na to, czy uzyskał on fachowe (specjalistyczne) wykształcenie w tym kierunku, czy poprzez praktyczne doskonalenie zawodowe. W wyroku z dnia 17 sierpnia 1997 roku Sąd Najwyższy wskazał, iż: „Zasadne jest zapatrywanie, że każdy podmiot gospodarczy, prowadząc działalność, spełnia jednocześnie wszystkie warunki do prowadzenia takiej działalności gospodarczej, a do takich warunków należy posiadanie wiadomości i umiejętności fachowych na poziomie wymaganym w obowiązujących przepisach”³³.

Zgodnie z kolejnymi przepisami Ustawy o gospodarce nieruchomościami zarządzanie nieruchomościami powinno polegać w szczególności na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu³⁴:

- zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
- zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
- zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego;
- bieżące administrowanie nieruchomością;
- utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;
- uzasadnione inwestowanie w nieruchomość;
- możliwości wykonywania analiz i ekspertyz oraz doradztwa na rynku nieruchomości.

Zarządca nieruchomości powinien również podejmować decyzje i dokonywać czynności mające na celu zapobieżenie szkodzie wynikłej w przypadku

³² Komunikat Ministra Budownictwa z dnia 6 grudnia 2006 roku w sprawie uzgodnienia standardów zawodowych zarządców nieruchomości, Dz.Urz.MB.2007.1.3 z dnia 2007.02.14 r.

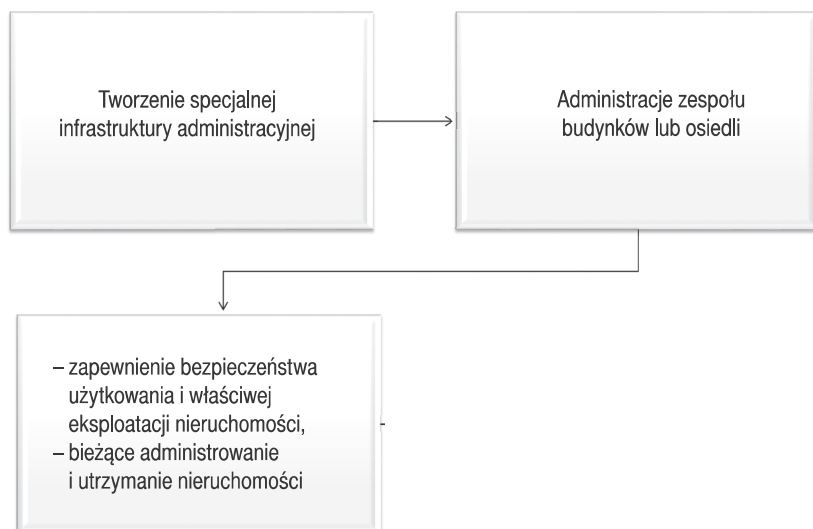
³³ Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 sierpnia 1997 roku, III CRN 77/93, OSNC 1994, nr 3, poz. 69.

³⁴ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Dz.U.2010.102.651, j.t. z dnia 2010.06.11 według stanu obowiązującego do dnia 31 grudnia 2013 roku, art. 185 ust. 1.

zdarzeń lub zagrożeń życia albo zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska, o których mowa w przepisach prawa budowlanego. Standard czynności zarządczych ukształtowany przez przywołane regulacje został przyjęty, ale także wzbogacony dla potrzeb wykonywania czynności zarządzania przez spółdzielnie mieszkaniowe.

Spółdzielnie mieszkaniowe wyróżniają się spośród innych podmiotów świadczących usługi w zakresie zarządzania nieruchomościami poprzez tworzenie specjalnej infrastruktury administracyjnej dla wykonywania tych zadań, należą do niej administracje budynków lub osiedli. Spółdzielnia zleca administracji osiedla czynności, do których należą przede wszystkim zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości oraz bieżące administrowanie i utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym.

Rysunek 3.4. Specyfika zarządzania nieruchomościami przez spółdzielnie mieszkaniowe

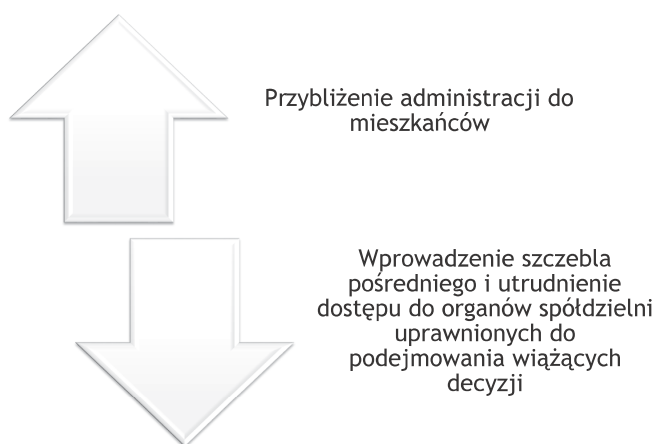


Źródło: opracowanie własne.

Taka organizacja zarządzania powoduje przejście czynności zarządczych, którymi najbardziej zainteresowani są mieszkańcy zasobów mieszkaniowych, przez spółdzielcze struktury pośrednie. Pozytywnym skutkiem takiego

stanu rzeczy jest z jednej strony przybliżenie administracji do mieszkańców, a z drugiej – wprowadzenie szczebla pośredniego i utrudnienie dostępu do organów spółdzielni (zarządu) uprawnionych do podejmowania decyzji wiążących w sferze zarządzania.

Rysunek 3.5. Skutki powierzenia zarządzania administracji osiedla



Źródło: opracowanie własne.

Zarządzanie nieruchomościami przez spółdzielnie mieszkaniowe często jest oceniane poprzez skuteczność działania osób administrujących. Ocenic można, że w dużych spółdzielniach mieszkaniowych pośrednie szczeble administrowania neutralizują niezadowolenie, pretensje oraz żale właścicieli i uprawnionych do lokali, które w łagodniejszej formie docierają do zarządu.

Czynności zarządcze realizowane przez spółdzielnie mieszkaniowe można podzielić na czynności:

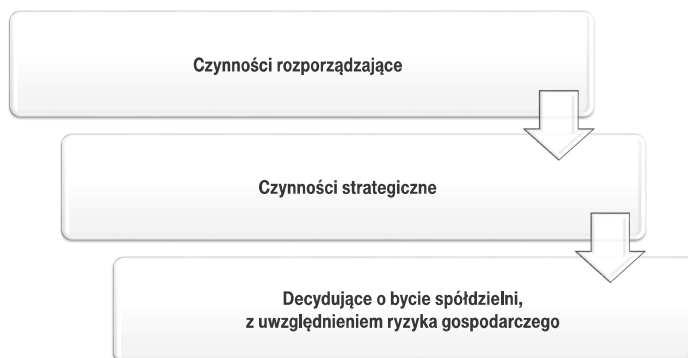
- 1) zachowawcze;
- 2) rozporządzające.

Czynności zachowawcze mogą być powierzane omówionym wyżej administracjom osiedli i zespołu budynków. Czynności rozporządzające natomiast zastrzeżone są dla organów spółdzielni. Należą do nich gospodarka finansowo-księgową (w tym utrzymanie płynności finansowej i monitorowanie należności spółdzielczych) i uzasadnione inwestowanie w nieruchomości.

Rysunek 3.6. Podział czynności zarządczych realizowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe

Źródło: opracowanie własne.

Można przyjąć, że czynności rozporządzające są czynnościami strategicznymi, które decydują o bycie spółdzielni, z uwzględnieniem ryzyka gospodarczego obciążającego każdego przedsiębiorcę. Stąd też decyzje w tym zakresie, zgodnie z prawem i postanowieniami statutów, podejmuje zarząd po uzyskaniu zgody lub na podstawie uchwały organów kolegiałnych walnego zgromadzenia bądź rady nadzorczej.

Rysunek 3.7. Czynności rozporządzające – strategiczne

Źródło: opracowanie własne.

Należy rozważyć, czy tego typu decyzje obarczają ryzykiem członków spółdzielni, właścicieli lokali i osoby uprawnione do lokali spółdzielczych. Z jednej strony spółdzielnia nie może obciążać wymienionych osób dodatkowymi opłatami i kosztami, z drugiej jednak – przychody i pożytki z inwestycji może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej³⁵.

W skrajnym przypadku niewłaściwe zarządzanie nieruchomościami w spółdzielni może spowodować jej upadłość. Jak wskazują badania przeprowadzone wśród członków spółdzielni mieszkaniowych, są oni nieświadomi co do ich praw, jakie im przysługują i skutków dla utrzymania prawa do lokalu po ogłoszeniu upadłości spółdzielni mieszkaniowej.

Ogłoszenie upadłości spółdzielni mieszkaniowej powoduje ustanowienie jako zarządcy mienia spółdzielni syndyka upadłości. W tej sytuacji to syndyk wykonuje wszystkie czynności zarządcze, ale także rozporządzające, na które musi uzyskać zgodę sądu lub rady wierzycieli. Nie odnotowano wielu upadłości likwidacyjnych spółdzielni, tzn. polegających na zbyciu majątku spółdzielni przez syndyka na rzecz podmiotów niespółdzielczych. Najczęściej zasoby mieszkaniowe spółdzielni zbywane są na rzecz innej spółdzielni mieszkaniowej. Tym niemniej pozostaje do rozwiązania problem skutków czynności rozporządzających syndyka wpływających na prawa lokatorskie i własnościowe spółdzielcze członków spółdzielni oraz uprawnionych osób. W zasadzie zachowują one swoje prawa, o ile inna spółdzielnia przejmie budynki, w których mają prawa do lokali. Natomiast w każdym przypadku przysługuje im roszczenie o przekształcenie praw zarówno lokatorskich, jak i własnościowych, tj. o wyodrębnienie lokalu i jego sprzedaż na ich rzecz.

W przypadku praw własnościowych uprawnieni powinni zadbać o zgłoszenie roszczeń do syndyka masy upadłości, a w przypadku założenia dla prawa księgi wieczystej – o wpisanie tego roszczenia do działu trzeciego księgi wieczystej. Zaniedbanie tych obowiązków może skutkować sprzedażą przez syndyka na rzecz osób trzecich, co w przypadku prawa lokatorskiego spowoduje przekształcenie go w stosunek najmu. Inaczej jest w sytuacji spółdzielczych lokali własnościowych, gdyż z mocy prawa, nawet gdy wniosek nie zostanie złożony, ulegają one przekształceniu na wyodrębnioną własność³⁶.

³⁵ Dzięczek R., *Spółdzielnia mieszkaniowa i wspólnota mieszkaniowa jako zarządcy nieruchomości wielolokalowych*, Warszawa 2009.

³⁶ Dzienis D., *Prawne i ekonomiczno-finansowe aspekty zarządzania spółdzielnią mieszkaniową*, Warszawa 2002.

Kolejną grupą nieruchomości, którą spółdzielnia może zarządzać, są nieruchomości niestanowiące jej mienia lub mienia jej członków. Zarządzanie takie odbywać się powinno na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości (zarząd powierzony). Zarządzanie takie odbywa się według reguł określonych przez Ustawę o gospodarce nieruchomościami, co oznacza, że spółdzielnia w zakresie tych usług podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z zarządzaniem nieruchomością. Jeżeli spółdzielnia mieszkaniowa jako zarządca nieruchomości wykonuje czynności przy pomocy innych osób, działających pod jej nadzorem, podlega ona również ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone działaniem tych osób.

Z danych uzyskanych w spółdzielniach mieszkaniowych wynika, że większość z nich swoją działalność ogranicza do zarządzania nieruchomościami stanowiącymi własność spółdzielni bądź własność jej członków. Spółdzielnie takie, w większości małe, nie podejmują innej działalności gospodarczej. W przypadku zarządzania nieruchomościami osób trzecich spółdzielnia mieszkaniowa musi zawrzeć z tymi osobami umowę o zarządzanie nieruchomościami w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

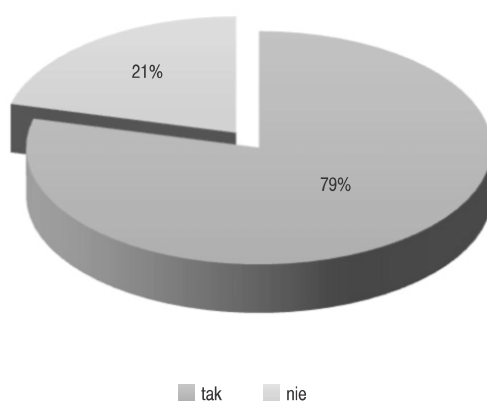
Misją każdej spółdzielni mieszkaniowej powinno być zagwarantowanie wysokiego poziomu obsługi mieszkańców, jak również osób władających lokalami o innym przeznaczeniu, którzy często są pomijani przez spółdzielnie, a także zagwarantowanie skutecznego zarządzania nieruchomościami, stanowiącymi mienie spółdzielni lub mienie jej członków, jak również mienie osób niebędących członkami spółdzielni, których spółdzielnia jest jedynie zarządcą.

Cele działalności spółdzielni muszą być nierozzerwanie związane z wiarogodną wizją przyszłości, dającą poczucie stabilizacji i bezpieczeństwa oraz usprawnieniem procesów zarządzania, których efektem jest zaspokajanie potrzeb mieszkańców i użytkowników w zakresie utrzymania wysokiego poziomu technicznego zasobu spółdzielni oraz podniesienia standardów jakości życia mieszkańców i osób korzystających z lokali w innych celach niż mieszkalne.

Skuteczne zarządzanie przez spółdzielnie mieszkaniowe nieruchomościami powinno opierać się nie tylko na standardowym procesie zarządzania, ale również musi uwzględniać specyfikę spółdzielczości, opierającej się na budowaniu więzi społecznych i poczuciu korzyści z przynależności do spółdzielni wraz ze świadomym wyborem tej formy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

Sama spółdzielnia mieszkaniowa również powinna być sprawnie zarządzana. Istnieje potrzeba opracowania dla każdej spółdzielni przez odpowiednio do tego przygotowane osoby strategii rozwoju i działania w interesie wszystkich użytkowników lokali i co najważniejsze – powinna ona być skutecznie realizowana.

Wykres 3.1. Ocena potrzeby organizowania spotkań z przedstawicielami spółdzielni mieszkaniowych



Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych.

Osoby posiadające lokale wchodzące w skład zasobu spółdzielni mieszkaniowych, jak również osoby posiadające odrębną własność lokalu mieszkalnego wskazują na potrzebę organizowania spotkań z przedstawicielami spółdzielni mieszkaniowych na miejscu, w budynkach, w których posiadają swoje lokale mieszkalne (79% ankietowanych opowiedziało się za organizowaniem tego typu spotkań). Odpowiadając na to pytanie, ankietowane osoby wskazały na fakt, że pracownicy spółdzielni często nie zdają sobie sprawy, jak wygląda sytuacja w danym budynku, gdyż rzadko są one przez nich kontrolowane. Ponadto osoby, które stale zamieszkują w danym budynku, znają nie tylko potrzeby remontowe danego budynku, ale również sytuację poszczególnych osób zamieszkujących w danej nieruchomości, co może znacznie ułatwić pracę spółdzielni.

Zarządy poszczególnych spółdzielni mieszkaniowych mając na celu skuteczne zarządzanie nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobów poszczególnych spółdzielni mieszkaniowych, jak również tych, których zarząd

odbywa się jako zarząd przymusowy, powinny stale podnosić jakość świadczonych usług poprzez³⁷:

- szerzenie wśród zatrudnionych w spółdzielni osób świadomości, iż poprzez własną pracę, kompetencje i sposób zachowania wpływają na jakość pracy i sposób postrzegania spółdzielni na zewnątrz;
- doskonalenie organizacji pracy i obsługi osób władających lokalami będącymi w zarządzie spółdzielni, jak również wprowadzanie nowoczesnych metod zarządzania zasobem;
- oferowanie mieszkańcom, jak i osobom posiadającym tytuły do władania lokalami o innym przeznaczeniu terminowo i profesjonalnie świadczonych usług;
- reagowanie na wszystkie uwagi, potrzeby, zgłoszenia i wnioski osób oraz skuteczne ich załatwianie;
- kreowanie wizerunku spółdzielni jako podmiotu rzetelnego, godnego zaufania i mającego na celu dobro użytkowników lokali mieszkalnych, jak również lokali o innym przeznaczeniu;
- stałą poprawę warunków korzystania z lokali z zasobów spółdzielni, między innymi poprzez rozwijanie budownictwa towarzyszącego.

3.2. Aktywność członków spółdzielni i innych osób uprawnionych w zarządzaniu zasobami mieszkaniowymi

Aktywność członków oraz organów spółdzielni mieszkaniowej uzależniona jest od rodzaju sprawowanego zarządu. Wspomniane wyżej przekształcenia spółdzielczych własnościowych praw do lokali (mieszkalnych, użytkowych lub garaży), spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych, jak również każde inne ustanowienie odrębnej własności lokali w myśl Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z reguły będzie skutkowało przejściem do reżimu zarządzania wynikającego z tej ustawy³⁸. W tym przypadku uprawnienia właścicieli lokali ograniczone są do spółdzielczej formuły uczestniczenia

³⁷ Błaszke M., Śpiewak-Szyjka M., *Ocena staranności i dbałości w zarządzaniu zasobami mieszkaniowymi*, (w:) red. T. Skotarczak, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Dylematy funkcjonowania i rozwoju*, Warszawa 2015, s. 172.

³⁸ Dzięczek R., *Zarządzanie nieruchomościami lokalowymi przez spółdzielnie mieszkaniowe, wspólnoty mieszkaniowe i właścicieli lokali*, 2014.

w organach spółdzielni mieszkaniowej. We wspomnianej spółdzielczej formule zarządzania ważne są pewne aspekty³⁹:

- 1) ukształtowanie uprawnień organów spółdzielni dotyczących różnych aspektów spraw związanych z zarządzaniem nieruchomościami członków;
- 2) możliwość tworzenia nowych spółdzielni obejmujących poszczególne nieruchomości jednobudynkowe lub wielobudynkowe na podstawie art. 108b Prawa spółdzielczego;
- 3) możliwość skorzystania przez członków spółdzielni z przejścia do formuły zarządzania z Ustawy o własności lokali.

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych pozostawiła spółdzielniom mieszkaniowym swobodę w kształtowaniu statutowych uprawnień organów: walnego zgromadzenia, rady nadzorczej i zarządu w zakresie przyznanego zarządzania nieruchomością wspólną, poprzez podejmowanie decyzji w zakresie czynności zwykłego zarządu nieruchomością. Wyjątki od tej swobody są nieliczne i dotyczą przede wszystkim czynności przekraczających zwykły zarząd nieruchomością wspólną. Pierwszy wyjątek dotyczy podejmowania przez radę nadzorczą spółdzielni na wniosek większości właścicieli zamieszkujących w budynku lub budynkach, obliczanej według wielkości udziału w nieruchomości wspólnej, uchwał w sprawie zwiększania obciążeń właścicieli lokali użytkowych ponad udział w nieruchomości wspólnej z tytułu obowiązku ponoszenia opłat na utrzymanie nieruchomości wspólnej, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali⁴⁰. Drugi wyjątek dotyczy uprawnienia spółdzielni do wystąpienia z powództwem o nakazanie właścicielowi lokalu sprzedaż jego lokalu, jeżeli zalega długotrwale z zapłatą należnych opłat, ewentualnie jeżeli wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym⁴¹. Uchwałę w tym zakresie podejmuje większość właścicieli lokali z danej nieruchomości, obliczona według zasady jeden właściciel – jeden

³⁹ Dzięciek R., *Spółdzielnia mieszkaniowa i wspólnota mieszkaniowa jako zarządcy nieruchomości wielolokalowych*, Warszawa 2009.

⁴⁰ Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, Dz.U. 1994 Nr 85, poz. 388 z późn. zm., art. 12 ust. 3.

⁴¹ Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, Dz.U. 1994 Nr 85, poz. 388 z późn. zm., art. 16.

głos. Trzeci wyjątek dotyczy obligatoryjnej kompetencji rady nadzorczej do uchwalania planów gospodarczych oraz do wyrażania zgody na obciążenia nieruchomości spółdzielni hipoteką dla zabezpieczenia kredytu zaciągniętego na potrzeby tej nieruchomości, zaś czwarty – obejmuje podjęcie uchwały przez walne zgromadzenie spółdzielni w sprawie wyrażenia zgody na podział i zbycie części nieruchomości wspólnej.

W wymienionych wyżej wyjątkach trzecim i czwartym obok opisanych wymagań konieczna jest również zgoda wszystkich właścicieli lokali wyodrębnionych lub zastępcza zgoda sądu rejonowego na rozporządzenie lub obciążenie nieruchomości wspólnej.

Poza wymienionymi wyżej kompetencjami organów spółdzielni, których naruszenie będzie skutkowało nieważnością czynności lub czasową nieskutecznością na czas podjęcia uchwały przez właściwy organ, pozostawiono spółdzielni swobodę w ukształtowaniu statutowego modelu podejmowania decyzji przez członków i organy w zakresie zarządzania nieruchomościami wykonywanymi w reżimie wynikającym z przepisów Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Regułą jest, że zarząd spółdzielni będzie podejmował wszelkie czynności bieżącego zarządzania nieruchomościami i egzekwowania długów, jednakże statut powinien określać, jaki powinien być właściwy podział kompetencji pomiędzy poszczególne organy, aby zarządzanie było optymalne z punktu widzenia praw członków i właścicieli lokali niebędących członkami, jak i tak zwanej efektywności zarządczej. Szczególnie istotne z punktu widzenia gospodarki nieruchomościami jest określenie, który organ spółdzielni będzie decydował o⁴²:

- ustalaniu kosztów utrzymania i zarządzania nieruchomościami oraz remontach;
- zagospodarowaniu terenu przyległego do budynku lub pomieszczeń wspólnych;
- zmianie przeznaczenia części danej nieruchomości wspólnej;
- udzielaniu zgody na: nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz zmianę wysokości udziałów – tę kompetencję należałoby przyznać walnemu zgromadzeniu spółdzielni, ale równocześnie może zostać zastrzeżony dodatkowy wymóg zgody rady mieszkańców danej

⁴² Dziewior K.H., *Finansowe, bilansowe i ekonomiczne zasady funkcjonowania Spółdzielni Mieszkaniowej*, Warszawa 2007.

nieruchomości lub zebrania właścicieli i spółdzielni jako właściciela lokali niewyodrębnionych;

- podziale nieruchomości wspólnej;
- wyrażeniu zgody na połączenie dwóch lub więcej lokali w jedną nieruchomość lokalową albo na podział lokalu.

Zarządzanie przez spółdzielnię nieruchomościami stanowiącymi mienie członków i osób niebędących członkami to istotne wyzwanie, które stoi przed spółdzielniami mieszkaniowymi (członkami zarządu i rady nadzorczej oraz członkami-właścicielami lokali).

Prowadzona na forum parlamentarnym oraz w środowisku spółdzielców czy wśród społeczeństwa dyskusja nad zmianami w spółdzielczości mieszkaniowej powinna uzmysłowić, jakie skutki dla funkcjonowania spółdzielni wywołuje fakt zarządzania własnością członków i osób niebędących członkami. Bez wspomnianej dyskusji i uzmysłowienia sobie, że zarządzanie musi zbliżyć się do właścicieli i do poszczególnych nieruchomości wielolokalowych, nastąpi „rozdzwięk pomiędzy właścicielską świadomością członków a spółdzielnią”⁴³. Stąd spółdzielnie mieszkaniowe muszą zapewnić udział właścicieli poszczególnych lokali w czynnym zarządzaniu tam, gdzie chodzi o istotne decyzje przekraczające zwykły zarząd nieruchomościami.

Członkowie spółdzielni zamieszkali w określonym budynku lub osiedlu mogą, na podstawie uchwały podjętej większością głosów, wystąpić do zarządu spółdzielni z żądaniem zwołania walnego zgromadzenia w celu podjęcia uchwały o podziale spółdzielni w ten sposób, że z tego budynku lub osiedla zostanie utworzona nowa spółdzielnia.

W efekcie, jeżeli taka jest wola członków zamieszkujących w określonym budynku lub osiedlu stanowiącym lub mogącym stanowić wyodrębnioną nieruchomość, powstanie mała spółdzielnia. Dla właścicieli lokali będzie to zbliżenie organizacyjnej formuły spółdzielni do ich praw właścicielskich. Nastąpi upodmiotowienie struktur spółdzielczych: walne zgromadzenie, rada nadzorcza i zarząd tworzone lub współtworzone przez właścicieli lokali będą zarządzały swoją własnością. To model docelowy, którego realizacja jest potencjalną możliwością stworzoną przez Ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych.

W przypadku przejścia pod reżim wspólnotowy oznacza to, iż spółdzielnia traci status zarządcy, jednakże może go wykonywać, jeżeli dojdzie do zawarcia

⁴³ Dzięczek R., *Zarządzanie nieruchomościami lokalowymi przez spółdzielnie mieszkaniowe, wspólnoty mieszkaniowe i właścicieli lokali*, 2014.

umowy z udziałem wszystkich właścicieli, w formie aktu notarialnego, o powołaniu zarządcy. Brak umowy, w przypadku nieruchomości o liczbie lokali samodzielnych większej niż siedem, powoduje powstanie obowiązku powołania zarządu wspólnoty jako organu – jednoosobowego lub wieloosobowego. Właściciele lokali, członkowie spółdzielni i osoby niebędące członkami tworzą wspólnotę mieszkaniową i w takiej postaci, stosownie do przepisów Ustawy o własności lokali, decydują o sprawach nieruchomości wspólnej. Struktura spółdzielcza pozostaje jedynie forum decyzji spółdzielczych – w stosunku do lokali nieprzewłaszczonych na rzecz członków.

W przypadku przejścia na reżim wspólnotowy rola spółdzielni mieszkaniowej jako zarządcy może być przejściowa. Jednakże jeżeli dana spółdzielnia stanie się atrakcyjnym administratorem, co jest możliwe, uwzględniając potencjał kadrowy, szkoleniowy i właściwą politykę władz spółdzielni, wówczas wspólnota mieszkaniowa nie będzie widziała sensu zmiany zarządcy.

Spółdzielnie mieszkaniowe na równi z innymi rodzajami spółdzielni działającymi w Polsce mają ustawowy obowiązek odbycia do końca czerwca każdego roku walnego zgromadzenia w sprawach dotyczących sprawozdania finansowego. Poza stroną merytoryczną każdego walnego zgromadzenia istotne są prawa członków spółdzielni, którzy w momencie odbywania się walnego zgromadzenia spółdzielni stanowią najwyższą władzę w spółdzielni. Prawa walnego zgromadzenia ustanowione w ustawie są prawami niezbywalnymi. Nie można ich przenieść do kompetencji innego organu spółdzielni mieszkaniowej ani na radę nadzorczą czy na zarząd spółdzielni. Do wyłącznej właściwości walnego zgromadzenia spółdzielni mieszkaniowej ustanowionych ustawą należą między innymi:

- określanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej;
- rozpatrywanie sprawozdań rady nadzorczej;
- zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków spółdzielni, rady lub zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom zarządu;
- rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie;
- podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub pokrycia strat;
- podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości;
- oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągnąć;

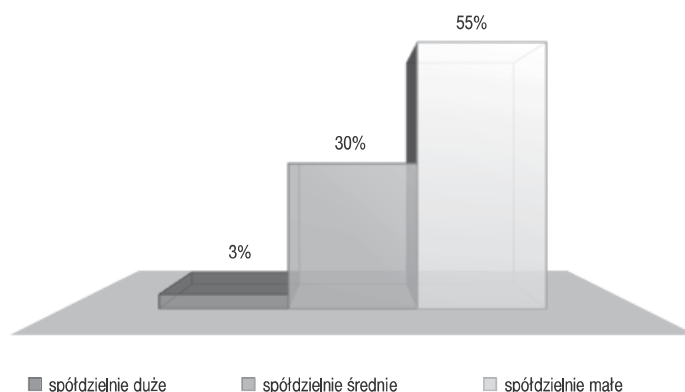
- podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się spółdzielni, podziału spółdzielni oraz likwidacji spółdzielni;
- rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał rady;
- uchwalanie zmian statutu;
- podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia spółdzielni ze związku oraz upoważnienie zarządu do podejmowania działalności w tym zakresie;
- wybór delegatów na zjazd związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona.

Walne zgromadzenie spółdzielni mieszkaniowej stanowią członkowie spółdzielni. Każdy członek spółdzielni mieszkaniowej niezależnie od tego, jaką rolę pełni na co dzień w spółdzielni, jaki jest jego status społeczny i w jakim jest wieku w chwili odbywania się walnego zgromadzenia, jest pełnoprawnym uczestnikiem tego najwyższego organu spółdzielni mieszkaniowej i uczestniczy z głosem decydującym w podejmowaniu uchwał walnego zgromadzenia, jeśli na tym zgromadzeniu był obecny⁴⁴.

Uchwały walnego zgromadzenia spółdzielni mieszkaniowej są obowiązujące dla wszystkich członków i organów spółdzielni. Dlatego tak bardzo istotny jest udział członków spółdzielni w walnym zgromadzeniu, czyli udział członków w podejmowaniu wiążących decyzji.

Przeprowadzone badania dokumentacyjne wskazują, że członkowie spółdzielni nie interesują się, jak ona działa. Wynika to z tego, iż nie zgłaszają projektów uchwał, a mogą w terminie 15 dni przed dniem walnego zgromadzenia lub jego pierwszą częścią. Takie projekty mogą zgłaszać członkowie spółdzielni z poparciem co najmniej 10 członków. W zasadzie członkowie spółdzielni nie korzystają też z uprawnienia do wnoszenia poprawek do projektów uchwał, a mogą je zgłosić najpóźniej 3 dni przed posiedzeniem. Zasadny jest więc wniosek, że aktywność członków spółdzielni jest znikoma, co dotyczy też braku zgłaszania wniosków na walnych zgromadzeniach. Można przyjąć, iż za wystarczającą formę aktywności członkowie spółdzielni uważają swoje działania interwencyjne w sprawach bieżącego administrowania, zgłaszanych do administracji osiedli. W walnych zgromadzeniach uczestniczy zazwyczaj znikoma ilość członków spółdzielni.

⁴⁴ Cyran R., *Współczesne problemy zarządzania spółdzielniami mieszkaniowymi*, Nieruchomości, nr 5, Warszawa 2006.

Wykres 3.2. Frekwencja członków spółdzielni mieszkaniowych na zgromadzeniach

Źródło: opracowanie własne na podstawie *Spółdzielnie mieszkaniowe. Dylematy funkcjonowania i rozwoju*, red. Skotarczak T.

Z badań protokołów wynika, że biorą w niej udział osoby funkcyjne (członkowie zarządów i rad nadzorczych), grupa ich znajomych i niewiele innych osób. Z badania frekwencji na zgromadzeniach w 10 największych spółdzielni wynika, że brało w nich udział średnio około 3% członków, w 10 najmniejszych spółdzielniach udział w zgromadzeniach brało średnio 55% członków, zaś w średnich około 30%.⁴⁵

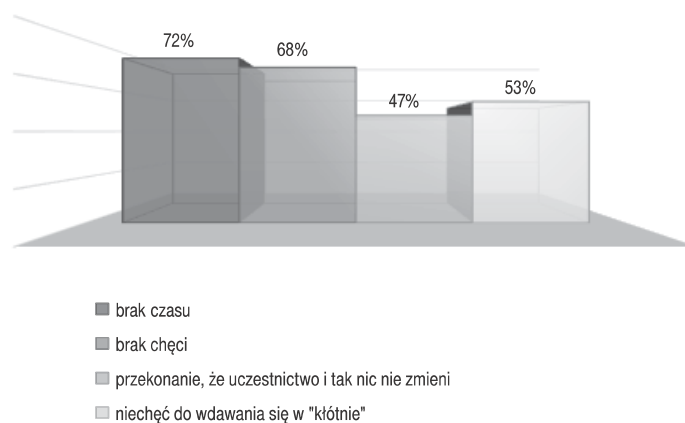
W odniesieniu do spółdzielni zmniejszona frekwencja wyraźnie jest akcentowana po zniesieniu zebrań przedstawicieli, które gromadziły większą ilość członków spółdzielni. Należy też zaznaczyć, że spółdzielnie liczące kilkuset członków mogą dzielić walne zgromadzenie na części.

Przyczyn niskiej frekwencji na walnych zgromadzeniach spółdzielni należy upatrywać w pierwszej kolejności w rozwiązaniach prawnych. Ustawa Prawo spółdzielcze w art. 36 §2 stanowiła, że: „Członek może brać udział w walnym zgromadzeniu tylko osobiście, chyba że ustawa stanowi inaczej”. Dotychczas ustawa nie stanowiła inaczej. Członek spółdzielni nie mógł być reprezentowany przez inną osobę, co było jednym z istotnych powodów niskiej frekwencji na walnych zgromadzeniach spółdzielni mieszkaniowych. Zmiana systemu społeczno-politycznego w Polsce, rozwijająca

⁴⁵ *Spółdzielnie mieszkaniowe. Dylematy funkcjonowania i rozwoju*, red. T. Skotarczak, Warszawa 2015, s. 49.

się demokratyzacja życia społecznego i gospodarczego nie zmieniła tego zapisu o osobistym uczestnictwie członka spółdzielni w walnym zgromadzeniu. Jednak w dniu 25 marca 2011 r. Sejm uchwalił ustawę o ograniczeniu barier administracyjnych dla obywateli i przedsiębiorców, na mocy której zmieniono zapisy ograniczające możliwość występowania na walnym zgromadzeniu członków spółdzielni przez pełnomocnika. Obecnie członkowie spółdzielni mieszkaniowych mogą udzielić pełnomocnictwa innej osobie, którą darzą zaufaniem. Ważne jest ustalenie pomiędzy członkiem a pełnomocnikiem, jakie stanowisko pełnomocnik powinien wyrazić w głosowanej sprawie.

Wykres 3.3. Przyczyny braku uczestnictwa w walnych zgromadzeniach spółdzielni



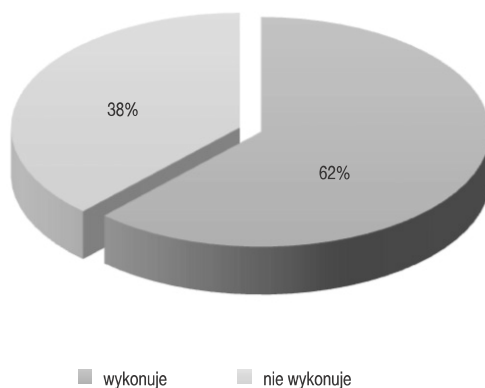
Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych.

W trakcie przeprowadzanych wśród członków spółdzielni mieszkaniowych badań ankietowanym zadano pytanie dotyczące przyczyn braku obecności na walnych zgromadzeniach spółdzielni (ankietowani mogli dokonać wielokrotnego wyboru odpowiedzi i/lub dopisać własną). Większość wskazała na brak czasu i chęci jako przyczynę nieobecności na zgromadzeniach. O ile brak chęci nie jest argumentem, na który ustawodawca znalazł rozwiązanie, o tyle brak czasu nie powinien być już podstawą do nieobecności, z uwagi na wskazane wyżej okoliczności.

3.3. Infrastruktura socjalna, społeczna i kulturalna spółdzielni

Zakres rodzajów działalności prowadzonych przez spółdzielnie mieszkaniowe jest bardzo szeroki. Zgodnie z ideą spółdzielczości, spółdzielnie mieszkaniowe i nie tylko powinny skupiać osoby fizyczne w celu wspólnej realizacji określonych zadań i czynności. Poza realizacją podstawowych zadań, które w skrócie można sprowadzić do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków spółdzielni i ich rodzin, warto zwrócić uwagę również na inne. Wśród nich, poza działalnością gospodarczą, wymienić można działalność kulturalno-oświatową, która adresowana jest nie tylko do członków spółdzielni i ich środowiska, ale również na zewnątrz, do osób trzecich.

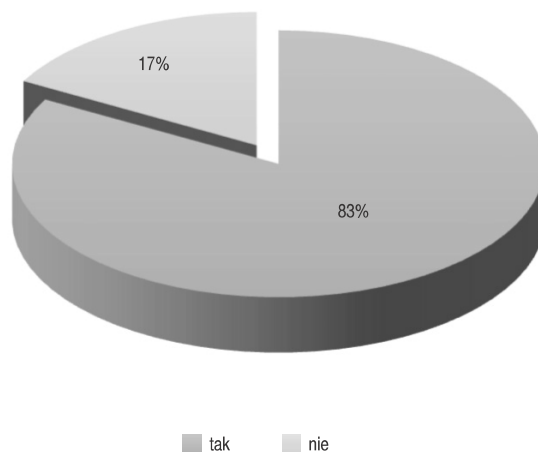
Wykres 3.4. Wykonywanie przez spółdzielnie mieszkaniowe działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej



Źródło: opracowanie własne.

Walne zgromadzenia sześćdziesięciu dwóch procent badanych spółdzielni mieszkaniowych funkcjonujących na terenie województwa zachodniopomorskiego podjęło uchwały w sprawie prowadzenia przez spółdzielnie działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej na rzecz członków i ich środowiska. Jednakże z badań przeprowadzonych wśród osób uprawnionych do lokali mieszkalnych w zasobach spółdzielni mieszkaniowych wynika, iż tylko w czterdziestu dwóch procent z nich jest taka działalność faktycznie wykonywana.

Wykres 3.5. Ocena, czy przepisy dotyczące działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej spółdzielni mieszkaniowych są potrzebne



Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych.

W ocenie przedstawiciele badanych spółdzielni mieszkaniowych nie budzi wątpliwości, że przepisy dotyczące działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej są potrzebne. Jednakże trzeba zastrzec, że w przedmiotowym wypadku wypowiedzieli się przedstawiciele spółdzielni najbardziej pod tym względem aktywni. Z drugiej jednak strony potwierdza to tezę, zgodnie z którą regulacje dotyczące działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej mogą znaleźć zastosowanie w praktyce pomimo tego, że w większości spółdzielni mieszkaniowych nie jest ona realizowana – występują liczne przykłady dobrych praktyk w tym zakresie. Problemem jest brak precyzji przepisów, który uniemożliwia wykonywanie działań.

Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna w spółdzielniach mieszkaniowych może być prowadzona w celu⁴⁶:

- organizacji czasu wolnego mieszkańców osiedla, członków spółdzielni i ich rodzin;
- edukacji dzieci, młodzieży i dorosłych;
- kształtowania wzorów i nawyków aktywnego uczestnictwa w kulturze;

⁴⁶ *Spółdzielnie mieszkaniowe. Dylematy funkcjonowania i rozwoju*, red. T. Skotarczak, Warszawa 2015.

- stymulowania procesów integracji społeczno-kulturalnej mieszkańców;
- rozwijania zdolności i umiejętności wśród dzieci i młodzieży;
- udzielania pomocy wychowawczej członkom spółdzielni i ich rodzinom itd.

Osoby posiadające lokale w zasobach spółdzielni mieszkaniowych funkcjonujących na terenie województwa zachodniopomorskiego wskazują, iż najczęściej realizowanym celem działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej jest stymulowanie procesów integracji społeczno-kulturalnej mieszkańców, urzeczywistniane poprzez organizowanie imprez okolicznościowych, festynów, wycieczek krajobrazowych, rajdów rowerowych, turniejów sportowych itp. Drugim realizowanym przez spółdzielnie celem jest rozwijanie zdolności i umiejętności wśród dzieci i młodzieży poprzez organizowanie kursów językowych, rozwijających zdolności manualne itp.

Wykres 3.6. Cele działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej realizowane przez spółdzielnie mieszkaniowe



Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych.

Wymienione wyżej cele działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej spółdzielnie mieszkaniowe realizują między innymi poprzez organizowanie:

- aktywnych form działalności dla dzieci, młodzieży i dorosłych;
- grupowych i indywidualnych form doształcania;
- usług opiekuńczych w celu zapewnienia bezpieczeństwa uczestnikom zajęć i imprez;

- imprez okazjonalnych, okolicznościowych i rozrywkowych, festynów, wycieczek krajobrazowych oraz rajdów rowerowych;
- turniejów, rozgrywek warcabowych, szachowych, tenisa stołowego i innych;
- ferii zimowych i wypoczynku letniego;
- różnorodnych form pomocy dzieciom z rodzin o trudnej sytuacji materialnej;
- spotkań senierek i seniorów w ramach klubu seniora;
- prelekcji, zajęć ruchowych, rytmicznych, plastycznych, oświatowych i lektoratów języków obcych;
- rozwijania działalności sportowej;
- wykorzystania sieci internetowej.

Z przeprowadzonej w spółdzielniach mieszkaniowych województwa zachodniopomorskiego analizy wynika, że w poszczególnych spółdzielniach podejmujących temat prowadzenia działalności kulturalno-oświatowej w zróżnicowany sposób podchodzi się do tego zagadnienia. Cechami wspólnymi dla większości badanych spółdzielni mieszkaniowych są:

- bardzo ogólne, nieprecyzyjne definiowanie konkretnych czynności składających się na działalność kulturalno-oświatową;
- brak rozróżnienia między działalnością kulturalną, oświatową a działalnością społeczną spółdzielni;
- uwzględnianie jako działalności kulturalno-oświatowej działań związanych z organizacją szeroko rozumianych imprez;
- prowadzenie działalności świetlicowej i związanej z organizacją czasu wolnego dla młodzieży – zwłaszcza w czasie letnich i zimowych ferii;
- prowadzenie klubów seniora.

Działalność społeczna, kulturalna i oświatowa powierzana jest przez spółdzielnie zazwyczaj wyodrębnionym dla tych celów jednostkom spółdzielni lub tworzonym w tym celu fundacjom. Działalność tego rodzaju jest określana przede wszystkim w regulaminach dużych i średnich spółdzielni mieszkaniowych, które składają się z kilku osiedli. Zróżnicowany bywa również zakres podmiotów, do których działania spółdzielni zostały skierowane.

Prowadzenie działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej nie jest obligatoryjne dla spółdzielni mieszkaniowych. Zakres i ukierunkowanie działań konkretnej spółdzielni w niniejszym zakresie zależy przede wszystkim od wyrażonej przez nią oceny sytuacji.

Tabela 3.1. Ilość obiektów prowadzonych przez spółdzielnie mieszkaniowe w ramach działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej

Wyszczególnienie	Domy kultury	Świetlice
białogardzki	9	7
choszczeński	4	4
drawski	1	0
goleniowski	9	3
gryficki	9	11
gryfiński	11	9
kamieński	8	7
kołobrzegi	5	9
koszaliński	13	18
łobeski	1	3
myśliborski	8	8
policki	2	4
pyrzycki	2	5
ślawieński	1	3
stargardzki	9	10
szczecinecki	9	11
świdwiński	2	6
wątecki	1	5
Miasta na prawach powiatu		
Świnoujście	4	6
Szczecin	23	67
Kołobrzeg	16	37

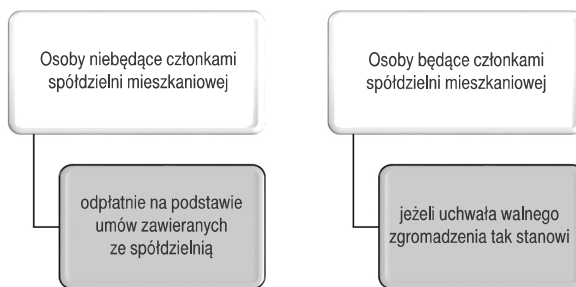
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez spółdzielnie mieszkaniowe.

Spółdzielnie mieszkaniowe funkcjonujące na terenie województwa zachodniopomorskiego w ramach prowadzonej przez siebie działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej posiadają łącznie sto czterdzieści siedem domów kultury i dwieście trzydzieści trzy świetlice. Największa liczba tych obiektów występuje w powiatach, w których funkcjonują spółdzielnie mieszkaniowe

duże i średnie, które prowadzą rozbudowaną działalność społeczną, kulturalną i oświatową dla dużej liczby osób. Spółdzielnie małe prowadzą zwykle jedną lub dwie świetlice albo nie dysponują żadnym pomieszczeniem mogącym spełniać tego typu funkcje.

W Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych można znaleźć nawiązanie do prowadzenia przez spółdzielnie działalności społecznej i kulturalno-oświatowej. Nawiązanie powyższe dotyczy wyłącznie spraw finansowych, związanych z rozliczeniem kosztów i przychodów z działalności społecznej i kulturalno-oświatowej. W art. 4 ust. 5 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wskazano, iż członkowie spółdzielni mieszkaniowej uczestniczą w kosztach związanych między innymi z działalnością oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię.

Rysunek 3.8. Struktura opłat za działalność społeczną, oświatową i kulturalną



Źródło: opracowanie własne.

Wymogiem powyższego jest podjęcie stosownej uchwały przez walne zgromadzenie spółdzielni. W uchwale należy doprecyzować konkretne warunki, w oparciu o które członkowie spółdzielni zostaliby obciążeni kosztami takiej działalności. Należy dodać, że właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni mieszkaniowej oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie zawieranych ze spółdzielnią umów⁴⁷. Intencją ustawodawcy było w tym przypadku stworzenie rozwiąza-

⁴⁷ Foryś I., Nowak M., *Spółdzielnia czy wspólnota? Zarządzanie zasobami mieszkaniowymi*, Warszawa 2012.

nia zapewniającego możliwość korzystania innym osobom powiązanych funkcjonalnie ze spółdzielnią, niebędącym członkami spółdzielni z usług oświatowych i kulturalnych.

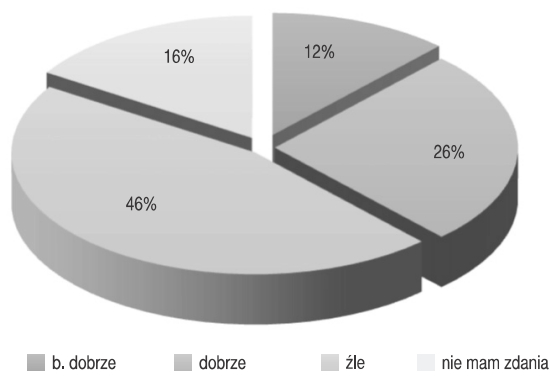
Analizując finansowanie działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej spółdzielni mieszkaniowych, możemy wyróżnić dwa rodzaje źródeł finansowania tej działalności:

- przychody uzyskiwane z usług związanych z działalnością społeczną, kulturalną i oświatową oraz
- część wpływów spółdzielni z własnej działalności gospodarczej i finansowej.

Kosztami działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej są:

- koszty płac, narzutów na płace i odpisów obowiązkowych od płac pracowników zatrudnionych przy prowadzeniu tej działalności;
- koszty utrzymania i eksploatacji klubów spółdzielczych;
- koszty szkoleń, reklamy, przejazdów i transportu, związanych z tą działalnością;
- koszty administracyjno-biurowe klubów spółdzielczych;
- koszty zakupu i amortyzacji sprzętu oraz urządzeń stanowiących wyposażenie klubów;
- koszty związane z prowadzeniem zajęć określonych w rocznym planie działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej w klubach.

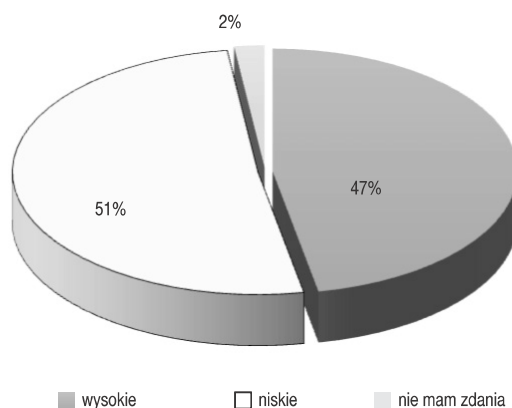
Wykres 3.7. Ocena prowadzonej działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej na tle innych spółdzielni



Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych.

Większość osób posiadających prawa do lokali w zasobach spółdzielni mieszkaniowych województwa zachodniopomorskiego nie ocenia dobrze prowadzonej przez ich spółdzielnie działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej. Ankietowane osoby wskazały, iż działalność ta jest prowadzona tylko „na papierze”. Istnieje wprawdzie stosowna uchwała walnego zgromadzenia, jednak działalność nie jest prowadzona lub jest, ale w minimalnym stopniu. Tylko trzydzieści sześć procent ankietowanych osób oceniło działania spółdzielni w zakresie kultury i oświaty bardzo dobrze lub dobrze.

Wykres 3.8. Ocena wysokości opłat pobieranych przez spółdzielnie mieszkaniowe za prowadzoną działalność społeczną, kulturalną i oświatową



Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych.

W przypadku prowadzenia przez spółdzielnie mieszkaniowe działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej w skład tzw. „czynszu” wchodzi również opłata za tego typu usługi świadczone przez spółdzielnie. Sama opłata oraz jej wysokość nie jest uzależniona od korzystania z niej przez osobę posiadającą lokal w zasobie spółdzielni. Zdanie ankietowanych osób co do wysokości opłaty związanej z działalnością społeczną, kulturalną i oświatową spółdzielni były podzielone: 51% osób uznało je za niskie, a za wysokie – 47% ankietowanych osób.