

## Wstęp

Spółdzielczość mieszkaniowa budzi kontrowersyjne opinie w nauce, praktyce, a także wśród osób korzystających z mieszkań spółdzielczych. Jest ona również problemem politycznym. Sprowadza się on do tego, czy szukać nowych rozwiązań pozwalających na budowę i zarządzanie nowymi mieszkaniami, czy też korzystać ze sprawdzonych od ponad stu lat doświadczeń spółdzielczości mieszkaniowej.

W publicystyce dotyczącej mieszkalnictwa spotyka się negatywne oceny spółdzielczości mieszkaniowej, wynikające z historycznych odniesień (spółdzielczość = kołchozy), a także z niezadowolenia osób korzystających z mieszkań spółdzielczych, które skarżą się na wysokie opłaty, brak remontów, złe zarządzanie.

W niniejszej pracy autorzy odrzucają uwarunkowania historyczne, polityczne, a także subiektywne oceny członków spółdzielni mieszkaniowych. Autorzy przyjmują, że w Polsce spółdzielczość mieszkaniowa jest fenomenem społecznym. W wielu miastach zasoby mieszkaniowe spółdzielni to od kilkunastu do ponad pięćdziesięciu procent zasobów mieszkaniowych. Zdecydowanie na korzyść różnią się one od zasobów komunalnych (z wyłączeniem nowych budynków Towarzystw Budownictwa Społecznego).

Spółdzielczość mieszkaniowa wykształciła dwa systemy zarządzania zasobami mieszkaniowymi. Pierwszy, oparty o system kooperacyjny, przyjęty w prawie spółdzielczym, tj. zarządzanie przez organy spółdzielni (zarząd, rada nadzorcza, zgromadzenie członków spółdzielni). Drugi – to system zarządzania w dużych spółdzielniach mieszkaniowych przez administracje osiedlowe, nadzorujące i wykonujące bieżące czynności usuwania mankamentów zamieszkiwania w tzw. blokach (tj. sprzątanie, usuwanie awarii, odnawianie itd.). Z badań wynika, że w odbiorze członków spółdzielni ważny jest ten drugi system, jednakże powiązany z elementami systemu pierwszego, w szczególności finansowania poprzez opłaty, które ponoszą ich członkowie.

Autorzy przyjęli, iż niewiele ukazuje się pozycji literatury dotyczącej spółdzielni, w zasadzie brakuje literatury zagranicznej. Nieco zbliżony system do polskiego funkcjonował na terenie dawnego NRD, praktycznie zlikwidowany po połączeniu obu państw niemieckich. W krajach Europy Środkowej dominowało budownictwo państwowe i zakładowe, które uległo procesom prywatyzacyjnym. W krajach Europy Zachodniej wyjątkowo funkcjonowały spółdzielnie mieszkaniowe o małym znaczeniu, ponieważ istnieje socjalne budownictwo mieszkaniowe dla osób o niższym statusie majątkowym. Mieszkania te zarządzane są bezpośrednio przez gminy lub w ramach *condominium*. Na tym tle rysuje się specyfika Polski, w której występuje rozbudowany sektor spółdzielczości mieszkaniowej.

Prezentowana praca zawiera analizę funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych w aspekcie ekonomicznym i społecznym. Przedstawiona jest problematyka specyfiki grup społecznych zamieszkujących spółdzielcze zasoby mieszkaniowe. Wykazano uzasadnienie ekonomiczne zmian statusu mieszkań (lokatorskie, spółdzielcze własnościowe i odrębnej własności). Oceniono skutki społeczne wykupu mieszkań spółdzielczych i wpływ tych okoliczności na sferę społeczną (zmiany zarządzania w spółdzielniach) oraz w sferze ekonomicznej (opłat pobieranych przez spółdzielnie mieszkaniowe).

W pracy wykazano kulturotwórczą rolę spółdzielni mieszkaniowych w osiedlach mieszkaniowych.

Autorzy przedstawili również jedną z bardziej kontrowersyjnych kwestii w zarządzaniu spółdzielniami mieszkaniowymi, jaką jest zasada działalności *non profit* w relacji do potrzeb uzyskania środków finansowych na eksploatację, zarządzanie i inwestycje.

Książka stanowi kompleksowe ujęcie problematyki spółdzielni mieszkaniowych z uwzględnieniem zmian strukturalnych w mieszkalnictwie, opartych głównie na inwestycjach deweloperskich, z końcową konstatacją, iż różnorodność w mieszkalnictwie, przy wykorzystaniu doświadczeń historycznych innych państw, może dobrze służyć zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych w Polsce.

Praca została przygotowana w ramach badań objętych projektem badawczym NCN numer 1483/B/H03/2011/40, realizowanym w stosunku do spółdzielni mieszkaniowych województwa zachodniopomorskiego (trzysta czterdzieści dwie) i losowo dobranej grupy osób (tysiąc dwadzieścia) korzystających z zasobów mieszkaniowych tych spółdzielni. Zdaniem autorów przeprowadzone badania mają walor ogólny i mogą być odnoszone do ogółu spółdzielni mieszkaniowych w Polsce.

### *Cel badań*

Celem podjętych badań była ocena efektów ekonomicznych i społecznych zmian w spółdzielniach mieszkaniowych i na rynku nieruchomości, spowodowanych zmniejszaniem zasobów mieszkań spółdzielczych w wyniku wykupywania mieszkań przez członków spółdzielni.

Cel główny został osiągnięty poprzez realizację celów szczegółowych, którymi były:

- ocena społeczno-gospodarczych i ekonomicznych uwarunkowań zmian w spółdzielczości mieszkaniowej;
- rozpatrzenie kwestii oddziaływania państwa i rynku na przemiany w spółdzielczości mieszkaniowej;
- ocena różnic w zarządzaniu zasobem mieszkań spółdzielczych a mieszkań przejętych do zarządzania;
- analiza realizacji zadań deweloperskich przez spółdzielnie mieszkaniowe i ich konkurencyjności wobec innych inwestorów;
- analiza wykonywania ustawowych obowiązków zaspokajania kulturalnych, oświatowych i społecznych potrzeb członków spółdzielni;
- ocena więzi społecznych w spółdzielniach mieszkaniowych.

### *Metody badań, założenia oraz materiały źródłowe*

Przedmiotem badań były spółdzielnie mieszkaniowe funkcjonujące na terenie województwa zachodniopomorskiego – łącznie dwieście osiemdziesiąt jeden spółdzielni mieszkaniowych. Powszechnie występujące procesy oraz uwarunkowania ekonomiczne i społeczne spowodowane przez regulacje prawne (wykup mieszkań i przejmowanie nieruchomości do zarządzania występuje w całym kraju) pozwalają odnieść przeprowadzone badania do tego samego zjawiska występującego w skali kraju, z uwagi na uniwersalny charakter przeprowadzonych badań.

Szczegółowe dane dotyczące ilości przyjętych do badań spółdzielni z poszczególnych powiatów województwa zostały przedstawione w tabeli 1. poniżej.

Okres badawczy obejmował lata 2010–2015, który w uzasadnionych przypadkach został skrócony lub wykraczał poza dolną granicę.

**Tabela 1.** Ilość spółdzielni mieszkaniowych objętych badaniem

Powiaty	Liczba spółdzielni ogółem	Liczba spółdzielni objętych badaniem
białogardzki	14	10
choszczeński	13	10
drawski	8	2
goleniowski	18	17
gryficki	17	14
gryfiński	13	10
kamieński	14	14
kołobrzeski	11	10
koszaliński	21	19
łobeski	9	6
myśliborski	11	8
policki	9	7
pyrzycki	9	8
sławieński	5	4
stargardzki	17	15
szczecinecki	19	17
świdwiński	9	7
wątecki	8	5
<b>Miasta na prawach powiatu</b>		
Świnoujście	5	5
Szczecin	72	61
Kołobrzeg	40	32
<b>RAZEM</b>	<b>342</b>	<b>281</b>

Źródło: opracowanie własne.

W celu poznania opinii osób władających lokalami znajdującymi się w zasobach spółdzielni mieszkaniowych posłużono się metodą sondażu diagnostycznego. W jej obrębie zastosowano kwestionariusz ankiety, który rozdano lub przesłano drogą elektroniczną do grupy tysiąca dwudziestu losowo

wybranych osób, władających lokalami mieszkalnymi znajdującymi się w zasobach spółdzielni mieszkaniowych, funkcjonujących na terenie województwa zachodniopomorskiego na podstawie różnych tytułów prawnych (spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz odrębnej własności lokalu), z czego:

- siedemset osiemdziesiąt osób dokonało przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność lokalu;
- dwieście osób posiada nadal spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
- czterdzieści osób nabyło odrębną własność lokalu (nie przekształcało przysługującego im prawa).

W kwestionariuszu ankiety zaprojektowano zarówno pytania zamknięte przydatne do badań ilościowych, jak i przydatne do badań jakościowych pytania otwarte i półotwarte.

Doboru próby badawczej dokonano w losowaniu prostym, tzn. takim, w którym prawdopodobieństwo wylosowania każdego elementu jest równe, tj. nie wprowadzono elementów preferowanych. Losowanie było bezzwrotne, bez możliwości dwukrotnego wylosowania tego samego elementu. Elementem losowanym byli główni lokatorzy mieszkań w zasobach spółdzielni. Nie dokonano proporcjonalnego losowania warstwowego z uwagi na trudności w podziale populacji na warstwy i trudności pobrania elementów proporcjonalnych do wielkości warstwy.

Osiągnięciu założonych celów służyły ponadto studia literaturowe, które ze względu na małą ilość pozycji typowo ekonomicznych opierają się w dużej mierze na literaturze prawniczej, w tym komentarzach do Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz prawa spółdzielczego.

Podstawą materiału statystycznego były dane pochodzące ze sprawozdań zarządów badanych spółdzielni mieszkaniowych z działalności spółdzielni, które zostały uzupełnione danymi Głównego Urzędu Statystycznego, wykorzystując zasoby Banku Danych Lokalnych oraz publikacje z zakresu gospodarki mieszkaniowej województwa zachodniopomorskiego.