

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 nieliczni 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.