Izabela Antczak-Bogajczyk

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA JAKO PODMIOT GOSPODARUJĄCY

1. Uwagi wprowadzające

Pośród grupy podmiotów prowadzących działalność gospodarczą polski ustawodawca znalazł miejsce dla spółdzielni. Ta osoba prawna (zgodnie z definicją ustawową) zobowiązana jest do jej prowadzenia. Spółdzielnie zajmują specjalne miejsce w życiu zarówno gospodarczym, jak i społecznym. Oprócz zadań *stricte* gospodarczych podmioty te mogą wykonywać także czynności o innym charakterze, o ile wynika to z ustawy bądź statutu spółdzielni. Ten właśnie czynnik wyróżnia je w sposób charakterystyczny od pozostałych przedsiębiorców. W ich działalność zaangażowanych jest wiele podmiotów i duży kapitał, co daje zatrudnienie całym grupom ludności. Definicję pojęcia spółdzielni zawiera ustawa z dnia 16.09.1982 roku – Prawo spółdzielcze (ustawa ta od czasu wejścia w życie w 01.01.1983 roku była bardzo często nowelizowana, zmieniając swój pierwotny charakter)[1]. Zgodnie z treścią wskazanego artykułu, spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą. Spółdzielnia może prowadzić działalność społeczną i oświatowo-kulturalną na rzecz swoich członków i ich środowiska. Należy więc wyróżnić dwie podstawowe funkcje spełniane przez tego przedsiębiorcę – realizowaną obligatoryjnie na podstawie ustawy – funkcję gospodarczą wypełnianą przez każdy podmiot spółdzielczy oraz realizowaną fakultatywnie – na podstawie statutu – funkcję społeczną i kulturalno – oświatową cechującą tylko niektóre spółdzielnie. Dobrowolność wykonywania zadań o charakterze pozagospodarczym powoduje, iż decyduje się na ich realizację tylko spółdzielnia będąca bogatym przedsiębiorcą posiadającym dużo wolnych środków. Wypra-

[1] Ustawa z dnia 16.09.1982 roku – Prawo spółdzielcze (DzU nr 30, poz. 210 z póź. zm.).

cowane środki mogą być przeznaczane przecież na realizację wielu różnych celów gospodarczych, tworząc spółdzielniom równorzędne warunki do konkurowania na rynku z innymi podmiotami. Zgodnie z ujęciem ustawowym spółdzielnia jest zrzeszeniem, a działalność gospodarcza odróżnia spółdzielnie od innych organizacji o charakterze zrzeszeniowym[2]. Prowadzenie takiej działalności mieści się bowiem w ustawowej definicji spółdzielni zawartej w prawie spółdzielczym. Ze względu na rodzaj działalności prowadzonej przez spółdzielnię ustawodawca wyróżnił następujące typy spółdzielni:

1) spółdzielnie produkcji rolnej,
2) spółdzielnie kółek rolniczych,
3) spółdzielnie pracy,
4) spółdzielnie mieszkaniowe (których działania gospodarcze stanowić będą materię analizy niniejszego artykułu).

2. Spółdzielnia mieszkaniowa a inni przedsiębiorcy

Powszechnie znanym typem spółdzielni są spółdzielnie mieszkaniowe. Ich celem jest przede wszystkim zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych swoich członków. Ponieważ spółdzielnia jest zrzeszeniem działającym w interesie członków (i powstającym z ich inicjatywy) trzeba przyjąć, że cel gospodarczy nie zawsze musi być, w przypadku spółdzielni mieszkaniowych, utożsamiany z zyskiem w znaczeniu ekonomicznym – z konkretnym dochodem. Może wiązać się, np. z ułatwionym dostępem do infrastruktury spółdzielni. Dążenie do osiągnięcia zysku do podziału pomiędzy zainteresowanych – członków – jest charakterystyczne, np. dla spółdzielni pracy. W spółdzielniach mieszkaniowych osiąganie rezultatów gospodarczych przejawia się przede wszystkim liczbą nowo wzniesionych obiektów, dokonanych przydziałów czy zagospodarowanych w drodze przetargów pustostanów. Realizowanie założeń statutowych regulujących kwestie podejmowania działań o charakterze gospodarczym ma tu znaczenie decydujące. Każda spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na podstawie samodzielnie opracowanych planów, bez konieczności uwzględniania w nich interesów innych podmiotów niż jej własne. Działalność ta prowadzona jest na zasadach rachunku ekonomicznego, przy zapewnieniu korzyści swoim członkom, a powyższe wskazania jako jedyne określają sposób jej wykonywania. Źródeł finansowania poczynań gospodarczych spółdzielni należy upatrywać w rozwijającym się budownictwie, wnoszonych przez członków udziałach czy publicznych dotacjach. Ponadto środki te pozyskiwane są w miejscach, w których znajdują je i inni

[2] Wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 12.10.1994 roku, OSA 1995/2/7.

przedsiębiorcy (szczególnie, jeśli chodzi o małe spółdzielnie, opierające swój byt na istniejących już zasobach, które w swym statucie nie przewidują tworzenia nowych lokali), np. czynsze z najmu lokali, lokaty bankowe wolnych środków, kredyty bankowe, środki własne, sprzedaż energii cieplnej itp. Dla niewielkich podmiotów są to podstawowe środki utrzymania.

Prawną podstawę działalności spółdzielni stanowią ustawa – Prawo spółdzielcze oraz zarejestrowany statut, który jest podstawowym źródłem tzw. wewnętrznego prawa spółdzielczego.

U osób prawnych prowadzących działalność gospodarczą ich organizacja, funkcjonowanie czy ustrój są dostosowane do wykonywania różnorodnych zadań o charakterze ekonomicznym. Majątek, osobowość prawna, konstrukcja organów wewnętrznych spółdzielni są podobne do ich odpowiedników występujących u innych przedsiębiorców. Dlatego też przedstawię je w wielkim uproszczeniu.

Zgodnie z przepisami majątek spółdzielni stanowi prywatną własność jej członków, co w żadnym zakresie nie tworzy dla spółdzielni ani ograniczeń, ani zakazów w podejmowaniu i prowadzeniu działalności gospodarczej. Spółdzielnia ponosi odpowiedzialność za swoje zobowiązania całym swym majątkiem.

Majątek stanowią zasoby funduszy tworzonych przez każdą ze spółdzielni zgodnie z przepisami ustaw lub statutu. Na ich podstawie należy wyróżnić zarówno fundusze własne (powstające obligatoryjnie), jak i inne fundusze (powstające i likwidowane wolą członków). Zasadniczymi funduszami spółdzielni są dwa fundusze własne:

1) fundusz udziałowy, którego środki opierają się na:
   – wpłatach udziałów członkowskich,
   – odpisach na udziały członkowskie z podziału nadwyżki bilansowej,
   – innych źródłach;
2) fundusz zasobowy, który powstaje z:
   – wniesienia przez członków wpisowego,
   – części nadwyżki bilansowej,
   – innych źródeł.

Ważną pozycję w tworzeniu funduszów stanowi nadwyżka bilansowa – jest ona zyskiem spółdzielni pomniejszonym o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych. Podział uzyskanej nadwyżki następuje na drodze podjęcia uchwały przez walne zgromadzenie. Wolność gospodarcza jako zasada oddziałuje także i na podmioty spółdzielcze – ustawodawca nie narzuca proporcji podziału zysku poza jednym wyjątkiem – nakazuje przeznaczyć co najmniej 5% nadwyżki na zwiększenie funduszu zasobowego, jeżeli fundusz ten nie osiąga wysokości wniesionych udziałów obowiązkowych.

Zarządzanie majątkiem tego przedsiębiorcy odbywa się na podstawie zarówno przepisów ustawy dotyczących gospodarki spółdzielni – dział VII ustawy, jak i regulacji wynikających z innych aktów prawnych.

Spółdzielnia nabywa osobowość prawną z chwilą wpisania jej przez sąd rejestrowy do „rejestru spółdzielni i ich związków"[3]. Rejestr spółdzielni prowadzi Krajowa Rada Spółdzielcza.

Spółdzielnie mogą zakładać związki rewizyjne i przystępować do takich związków. Ustawowym celem tych związków jest zapewnienie zrzeszonym w nich spółdzielniom pomocy w ich działalności statutowej. Podobnie jak spółdzielnie – związki rewizyjne są osobami prawnymi, a ich powstanie rejestrowane jest w odpowiednich rejestrach sądowych. Do zadań związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, należy wyznaczanie lustratora. Każda bowiem spółdzielnia, spełniając wymogi ustawowe, jest zobowiązana raz na trzy lata – a w okresie likwidacji corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania.

Podobnie jak ma to miejsce ze związkami rewizyjnymi, spółdzielnie mogą zakładać związki gospodarcze i przystępować do takich związków. Powoływanie takich organizacji wiąże się z prowadzeniem działalności gospodarczej na rzecz lub w interesie zrzeszonych w nich spółdzielni. Zezwalając na tworzenie związków gospodarczych, ustawodawca pozostawił swobodę uregulowania ich funkcjonowania samym członkom. Granicą owej wolności uczyniono zapis, z którego wynika, że do związków gospodarczych stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące spółdzielni, których członkami zgodnie ze statutem są wyłącznie osoby prawne.

Organem o charakterze uchwałodawczym jest w spółdzielni walne zgromadzenie. Nadzór i czynności kontrolne w stosunku do zarządu spełnia rada nadzorcza. Ciałem wykonawczym jest zarząd. W spółdzielniach, w których walne zgromadzenie zastąpione jest zebraniem przedstawicieli występują zebrania grup członkowskich.

Poza wymienionymi organami, statuty spółdzielni mogą przewidywać powoływanie także innych organów składających się z członków spółdzielni. W przypadku powołania takich właśnie ciał, statut określa zakres ich uprawnień oraz zasady wyboru i odwoływania członków. Członkiem spółdzielni, tak jak i innych podmiotów parających się prowadzeniem działalności gospodarczej, mogą być osoby fizyczne i osoby prawne. Ograniczenia w tym zakresie wprowadzają w sporadycznych wypadkach ustawa bądź statut.

Walne zgromadzenie stanowi najwyższy organ spółdzielni, a w jego skład wchodzą wszyscy jej członkowie. Każdy z nich może brać udział w zgromadze-

[3] Rozporządzenie ministra sprawiedliwości z dnia 23.02.1995 roku (DzU nr 23, poz. 129).

niu tylko osobiście, a osoby prawne będące członkami spółdzielni uczestniczą w posiedzeniach zgromadzenia tylko przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Konsekwencją takiego uregulowania sposobu decydowania przez członków spółdzielni o kierunkach działalności i rozwoju tego przedsiębiorcy jest zapis wyrażający zasadę, iż każdy członek ma jeden głos bez względu na liczbę posiadanych udziałów. Takie rozwiązanie wyraźnie odróżnia spółdzielnie od innych podmiotów powoływanych dla osiągania konkretnych celów ekonomicznych. Art. 38 prawa spółdzielczego wyznacza zbiór zadań należących do wyłącznej właściwości najwyższego w hierarchii organu spółdzielni. Na pierwszym miejscu przepis ten stawia uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej. Pośród przedstawionego powyżej zakresu kompetencji znajdują się i te, które szczegółowo podnoszą kwestie gospodarcze, a mianowicie:

- rozpatrywanie sprawozdań rady nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych;
- podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat;
- podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej;
- podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich;
- oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągnąć.

3. Gospodarka spółdzielni mieszkaniowej

Ustawa nie reguluje w przepisach ogólnych, jakie konkretne czynności o charakterze gospodarczym przypisane są do podmiotów spółdzielczych. Czyni to dopiero w przepisach szczególnych, związanych z określonym rodzajem spółdzielni.

W dziale IV tytułu II prawa spółdzielczego , który ustawodawca poświęcił spółdzielniom mieszkaniowym, znajdują się postanowienia odnoszące się do prowadzonej przez nie działalności. W świetle art. 204 ustawy – spółdzielnia, która prowadzi działalność zmierzającą do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych swych członków, jest spółdzielnią mieszkaniową. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych jest podstawowym rodzajem prowadzonej przez tę spółdzielnię działalności gospodarczej i może odbywać się poprzez:

- przydzielanie członkom lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność spółdzielni;
- budowanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów lub innych domów w celu przeniesienia na rzecz członków znajdujących się w nich lokali;

- udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich domów mieszkalnych.

Podstawowy dla spółdzielni mieszkaniowych przepis czyni przedmiotem ich działalności także zaspokajanie potrzeb gospodarczych i kulturalnych swych członków, wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczym osiedlu lub budynku. Spełnienie potrzeb o charakterze gospodarczym i kulturalnym wymaga zaangażowania znacznych środków finansowych. Spółdzielnia z mocy ustawy nastawiona jest na zaspokajanie potrzeb swych członków, musi mieć zatem źródła pozyskiwania wcale niemałych funduszy. Fundusze te pochodzą przede wszystkim z wymienionych powyżej działań gospodarczych konkretnej spółdzielni. Środki zasilające kasę spółdzielczą to w znacznym stopniu pieniądze płynące od członków nabywających prawa podmiotowe umożliwiające im zamieszkanie w lokalach mieszkalnych znajdujących się w budynkach należących do spółdzielni. Z uzyskaniem przydziału lokalu mieszkalnego łączy się wniesienie przez jego nabywcę bądź wkładu mieszkaniowego (powstaje wówczas lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w spółdzielni mieszkaniowej), bądź wkładu budowlanego (co prowadzi do utworzenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w spółdzielni mieszkaniowej). Dochody może przynosić dodatkowo budownictwo domów jednorodzinnych, których własność jest następnie przenoszona na konkretnych członków, a także z przeniesienia na członków spółdzielni własności lokali wznoszonych w tym celu domów wielomieszkaniowych.

Przedsiębiorca, jakim jest spółdzielnia mieszkaniowa, działając według zasad rachunku ekonomicznego, ustala wartość przydzielonych lokali czy budynków. W ten sposób zostają pokryte koszty związane ze wzniesieniem konkretnego obiektu, a ponieważ zadaniem spółdzielni jest zaspokajanie określonych przez ustawę i statut potrzeb swych członków, wskazana powyżej forma działalności nie może mieć charakteru zarobkowego. Ustawodawca wyraźnie określił, iż wkład budowlany służy pokryciu kosztów budowy przypadających na dany lokal, a wkład mieszkaniowy odpowiada różnicy między kosztem budowy przypadającym na dany lokal, a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztu budowy lokalu).

Wśród spółdzielni mieszkaniowych należy zarówno wyróżnić te, które zajmują się działalnością budowlaną, jak i te, które zaniechały jej prowadzenia, czy też nigdy jej nie podjęły (np. spółdzielnie powstałe w celu przejęcia zakładowych budynków mieszkalnych przekazanych im przez przedsiębiorstwa państwowe[4]).

[4] Ustawa z dnia 12.10.1994 roku o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (DzU nr 119, poz. 567).

Podmioty, które nie zajmują się *sensu stricto* działalnością mieszkaniową, musiały w inny sposób dostosować się do realiów rynkowych.

Ustawa zezwala przecież na przejmowanie nie stanowiących własności spółdzielni budynków w administrację[5]. (Jednakże spółdzielnia, która zajmuje się wyłącznie administrowaniem budynkami nie stanowiącymi jej własności, nie jest spółdzielnią mieszkaniową w rozumieniu prawa spółdzielczego). Ponadto prawo spółdzielcze dopuszcza uregulowanie poprzez statut możliwości wynajmowania lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach stanowiących własność spółdzielni, nie ograniczając przy tym kręgu osób, z którymi omawiany przedsiębiorca może zawierać umowy najmu. Spółdzielnia, w której statucie znajdują się powyższe rozwiązania, powinna także określić zasady doboru najemców oraz sprecyzować przypadki wynajmowania lokalu osobie prawnej. Kryteria doboru najemców muszą obejmować zarówno określenie trybu ich wyboru, jak i określenie wymagań, którym powinni odpowiadać. Oddawanie lokali w najem jest o tyle dochodowym przedsięwzięciem, iż brak rozeznania w tej dziedzinie mógłby doprowadzić do powstania konkurencji na rynku najmu lokali ze strony podmiotów korzystających z własności spółdzielczej, przy jednoczesnym zmniejszeniu wpływów do kasy spółdzielni. Skutkiem niekontrolowanego wynajmu byłoby działanie sprzeczne z interesem ogółu członków. Jednocześnie należy pamiętać, iż najem lokalu mieszkalnego w budynku będącym własnością spółdzielni podlega przepisom ustawy z dnia 02.07.1994 roku o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych[6], a w zakresie przez nią nie uregulowanym – przepisom kodeksu cywilnego. Najem innych lokali regulują natomiast przepisy kodeksu.

Podejmowanie się administracji budynków i zawieranie umów najmu to najczęściej spotykane – przy tym bardzo dochodowe – formy zarobkowania spółdzielni (poza tymi istnieją także i inne wymienione przeze mnie przykładowo w opracowaniu). Postępuje w ten sposób praktycznie każda spółdzielnia, bez względu na wielkość środków posiadanych w chwili jej założenia, czy też jej zadań statutowych. Ustawa przewiduje surowe konsekwencje dla tych spółdzielni, które nie prowadzą działalności gospodarczej. Gdy spółdzielnia co najmniej od roku nie prowadzi takiej działalności, może zostać postawiona w stan likwidacji w drodze uchwały podjętej przez związek rewizyjny, w którym jest zrzeszona. Skonstruowany nakaz prowadzenia działalności gospodarczej potwierdza usytuowanie spółdzielni pośród osób prowadzących działalność gospodarczą.

---

[5] A. Mączyński, A. Proksa, *Nowe prawo lokalowe z komentarzem*, Wydawnictwo Centrum Prawne, Kraków 1994, s. 87.

[6] Ustawa z dnia 02.07.1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (DzU nr 105, poz. 509 z póź. zm.).

Samo jednakże prowadzenie działalności gospodarczej nie jest wystarczające do jej trwania. Jako przedsiębiorca spółdzielnia podlega tym samym prawom rynku co i inne podmioty, musząc liczyć się z możliwością ogłoszenia upadłości i następującymi po niej konsekwencjami – zarówno dla spółdzielni jako osoby prawnej, jak i dla jej poszczególnych członków. Ogłoszenie upadłości spółdzielni następuje na skutek jej niewypłacalności. Jeżeli według sprawozdania finansowego spółdzielni ogólna wartość jej aktywów nie wystarcza na zaspokojenie wszystkich zobowiązań, wówczas zarząd powinien niezwłocznie zwołać walne zgromadzenie, na którego porządku obrad zamieszcza się sprawę dalszego istnienia spółdzielni. W wypadku podjęcia uchwały o postawieniu spółdzielni w stan upadłości, jej zarząd obowiązany jest złożyć do sądu stosowny wniosek – o ogłoszenie upadłości. Może również zaistnieć sytuacja, w której walne zgromadzenie pomimo niewypłacalności spółdzielni, podejmie uchwałę o dalszym jej istnieniu. Musi wtedy wskazać środki umożliwiające wyjście ze stanu niewypłacalności. Ponadto z wnioskiem o ogłoszenie upadłości mogą wystąpić likwidator spółdzielni lub osoby, którym prawo to przysługuje z mocy przepisów prawa upadłościowego. Gdy ze sprawozdania finansowego sporządzonego przez zarząd lub przez likwidatora wynika, że majątek spółdzielni, która zaprzestała swej działalności, nie wystarcza na pokrycie kosztów postępowania upadłościowego, a wierzyciele nie wyrażą zgody na ich pokrycie, sąd na wniosek wierzycieli lub Krajowej Rady Spółdzielczej zarządzi wykreślenie spółdzielni z rejestru, zawiadamiając o tym wierzycieli i Krajową Radę Spółdzielczą. Przy zaistnieniu takich okoliczności nie przeprowadza się postępowania upadłościowego.

Spełniając wymogi ustawowe, spółdzielnie poddają swą działalność lustracji. Przeprowadzenie lustracji ma charakter obligatoryjny – co trzy lata badaniu poddawana jest każda spółdzielnia. Poza lustracją obowiązkową można przy obecnym stanie prawnym dokonywać lustracji dobrowolnej. W pierwszym wypadku czynności lustracyjne obejmują pełną działalność spółdzielni i przeprowadzane są pod kątem legalności, rzetelności i gospodarności jej działania. Lustracja fakultatywna może obejmować całość działalności spółdzielni czy jej część lub tylko określone w części wniosku lustracyjnego wybrane zagadnienia. Z wnioskiem o przeprowadzenie tego rodzaju lustracji może wystąpić w każdym czasie zarząd. W wypadku spółdzielni mieszkaniowych przedmiotem działania lustratora jest ocena, między innymi gospodarki zasobami mieszkaniowymi, lokalami użytkowymi; sposobu ustalenia kosztów i przychodów spółdzielni; stanu prawnego nieruchomości należących do spółdzielni. Lustracje przeprowadzane są przez związki rewizyjne, w których zrzeszone są spółdzielnie. Te spółdzielnie, które nie są związane z żadnym ze związków, muszą zwracać się do jednego z nich o jej przeprowadzenie na zasadach odpłatności. Podstawą podjęcia kroków jest w takim wypadku umowa łącząca strony – spółdzielnię i dowolnie przez nią wybrany związek.

4. Uwagi końcowe

Spółdzielnie obok innych przedsiębiorców stanowią ważne ogniwo życia gospodarczego. Cechy dla których tytułowe osoby zasługują na wyróżnienie to niewątpliwie ich zrzeszeniowy charakter czy istnienie ciała będącego odpowiednikiem Krajowej Rady Spółdzielczej. Ze względu na liczebność spółdzielni nie można również zapominać o ich potencjale zarówno ludzkim, jak i ekonomicznym. Zaangażowanie ogromnych środków, szerokie spektrum podejmowanych działań, możliwość efektywnego działania członków o różnych możliwościach finansowych to walory charakterystyczne przede wszystkim dla spółdzielni.

Izabela Antczak-Bogajczyk

The Housing Cooperative As A Commercial Entity

Abstract

The paper discusses housing cooperatives as free market operators which, due to the form of business organization they have adopted, their legal status and the opportunities they hold for all participants, guarantee their high popularity in the society at large for years to come. Much like other business forms, cooperatives are oriented at maximizing profits while staying true to their association nature. As artificial persons aimed at surviving in the free market, cooperatives must compete for operating space with entities representing other forms of organization.