



DOI:10.18276/sip.2016.45/2-34

Teodor Skotarczak*
Małgorzata Blaszcze**

Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny w Szczecinie

SPÓŁDZIELNIE MIESZKANIOWE JAKO DEWELOPERZY NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Streszczenie

Przedmiotem niniejszego artykułu jest przedstawienie funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych w realiach gospodarczych i prawnych związanych ze zmianami regulacji dotyczących spółdzielni mieszkaniowych. Celem niniejszego opracowania jest przedstawienie przedsięwzięć deweloperskich realizowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe oraz próba odniesienia się do pojęcia *deweloper* w działalności gospodarczej spółdzielni mieszkaniowych.

Słowa kluczowe: spółdzielnia mieszkaniowa, deweloper, przedsięwzięcia deweloperskie, budownictwo mieszkaniowe

Wstęp

Ustawowym celem każdej spółdzielni mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków spółdzielni oraz ich rodzin. Dla jego realizacji podejmowana jest przez spółdzielnie mieszkaniowe między innymi działalność inwestycyjna w zakresie budownictwa mieszkaniowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Z przyczyn gospodarczych spółdzielnie mieszkaniowe obok działań

* Adres e-mail: teodor.skotarczak@zut.edu.pl.

** Adres e-mail: malgorzata.blaszcze@zut.edu.pl.

statutowych prowadzą działalność, którą można określić jako deweloperską, skierowaną na zewnątrz, do osób pozostających poza spółdzielnią mieszkaniową.

Celem artykułu jest przedstawienie przedsięwzięć deweloperskich realizowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe. Badanie dotyczyło 30 losowo wybranych spółdzielni mieszkaniowych funkcjonujących na terenie Szczecina. Dane liczbowe uzyskane od spółdzielni mieszkaniowych uzupełniono danymi GUS, wykorzystując zasoby Banku Danych Lokalnych. Ponadto w celu zbadania praktyki spółdzielni mieszkaniowych posłużono się metodą sondażu diagnostycznego. W jej obrębie zastosowano kwestionariusz ankiety, który przesłano drogą elektroniczną do grupy 15 losowo wybranych spółdzielni mieszkaniowych. Wśród respondentów znaleźli się prezesi spółdzielni mieszkaniowych oraz członkowie zarządu spółdzielni. Dane dotyczące szczecińskich spółdzielni mieszkaniowych uzupełniono informacjami dotyczącymi spółdzielni mieszkaniowych funkcjonujących na terenie województwa zachodniopomorskiego, pozyskanymi z Banku Danych Lokalnych GUS.

1. Spółdzielnia mieszkaniowa jako deweloper

Deweloperem jest przedsiębiorca, który w ramach prowadzonej działalności gospodarczej na podstawie umowy deweloperskiej zobowiązuje się do ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu na nabywcę (Ustawa, 2011, art. 3 ust. 1). Deweloper podejmuje tę działalność w celu sprzedaży bądź wynajęcia tych lokali innym osobom.

Rozważyć należy, czy spółdzielnia mieszkaniowa może prowadzić taką działalność gospodarczą. Mając na uwadze przepisy regulujące działalność gospodarczą i praktykę, należy przyjąć, że nie występują w tym zakresie żadne przeszkody.

Działalność deweloperską może wykonywać każdy przedsiębiorca, nie ma tutaj właściwie żadnych szczególnych ograniczeń prawnych do spełnienia ponad te właściwe dla prowadzenia działalności gospodarczej w ogóle. Szczególne wymagania pojawiają się dopiero przy zawieraniu umów deweloperskich z nabywcami będącymi osobami fizycznymi. Wymogi, o których mowa, uregulowane są przepisami ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Ustawa, 2011). Deweloper może zatem prowadzić jednoosobową działalność gospodarczą, działalność w formie spółki czy innego podmiotu.

Omawiane pojęcie zostało po raz pierwszy uregulowane prawnie w 2011 roku wspomnianą już ustawą o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jed-

norodzinne, w której mianem dewelopera określa się przedsiębiorcę, który zawiera umowy deweloperskie. Kontekst tego pojęcia implikuje dalsze jego zacieśnienie: umowa deweloperska jest umową, na podstawie której deweloper zobowiązuje się do ustanowienia lub przeniesienia na nabywcę po zakończeniu przedsięwzięcia deweloperskiego prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub prawa własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny albo prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinne na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość (Ustawa, 2011, art. 3 ust. 5).

Rozważyć należy, czy mianem dewelopera można określić spółdzielnię mieszkaniową. Dla potrzeb tego artykułu autorzy przyjmują wywody zawarte w skierowanym do spółdzielni mieszkaniowych Komunikacie Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP z 2 kwietnia 2012 roku. Trzeba mieć na uwadze przywołane na początku tego artykułu cele spółdzielni mieszkaniowej realizowane na rzecz jej członków. W tym zakresie spółdzielnia mieszkaniowa niewątpliwie nie jest deweloperem i nie podlega przepisom ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu. Członkowie spółdzielni poprzez udziały w spółdzielni mieszkaniowej mają wpływ na jej działalność, własność spółdzielni ma charakter kooperatywny, co oznacza, że członkowie spółdzielni są partycypantami tego majątku na zasadach określonych prawem. Natomiast deweloper jest z nabywcami związany jedynie umową deweloperską.

Spółdzielnia mieszkaniowa jako przedsiębiorca może prowadzić działalność deweloperską, realizując przedsięwzięcia dla osób niebędących jej członkami. Pośrednio wynika to z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Ustawa, 2000), która dopuszcza prowadzenie przez spółdzielnie mieszkaniowe działalności gospodarczej. Musi ona być jednak skierowana do osób niebędących członkami spółdzielni mieszkaniowej, której dotyczy dane przedsięwzięcie deweloperskie (Ustawa, 2000, art. 1 ust. 2 pkt 5 oraz art. 1 ust. 6). Wówczas będzie to niewątpliwie działalność deweloperska prowadzona przez spółdzielnię mieszkaniową. Również w świetle przepisów ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu spółdzielnie mieszkaniowe nie są uznawane za deweloperów i nie podlegają przepisom tej ustawy, chyba że chodziłoby o działalność gospodarczą skierowaną do osób niebędących członkami spółdzielni mieszkaniowej. Tym samym spółdzielnie mieszkaniowe mogą prowadzić przedsięwzięcia budowlane jako działalność własną przewidzianą ustawami i statutem, skierowaną do swoich członków – co nie jest działalnością deweloperską – oraz mogą prowadzić przedsięwzięcia deweloperskie skierowane do osób trzecich i w tym zakresie niewątpliwie występują na rynku usług budowlanych jako deweloperzy z pełną konsekwencją skutków wynikających z ustawy.

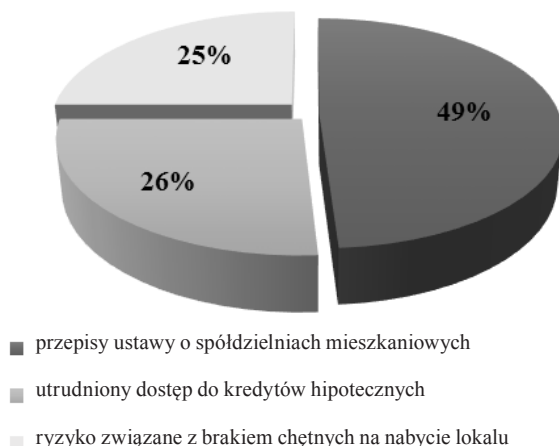
2. Przedsięwzięcia deweloperskie spółdzielni mieszkaniowych

Przedsięwzięciem deweloperskim nazywamy proces, w wyniku realizacji którego na rzecz nabywcy ustanowione lub przeniesione zostaje prawo odrębnej własności lokalu obejmujące budowę oraz czynności faktyczne i prawne niezbędne do rozpoczęcia budowy oraz oddania obiektu budowlanego do użytkowania, a w szczególności nabycie praw do nieruchomości, na której realizowana ma być budowa, przygotowanie projektu budowlanego lub nabycie praw do projektu budowlanego, nabycie materiałów budowlanych i uzyskanie wymaganych zezwoleń administracyjnych określonych odrębnymi przepisami (Ustawa, 2011, art. 3 ust. 6). Częścią przedsięwzięcia deweloperskiego może być zadanie inwestycyjne dotyczące jednego lub większej liczby budynków, jeżeli budynki te zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego mają zostać oddane do użytku w tym samym czasie i tworzą całość architektoniczno-budowlaną (Sadowska, 2014, s. 3). Kryteriami pozwalającymi uznać działalność gospodarczą za działalność deweloperską są:

- a) deweloper jest właścicielem gruntu lub przysługuje mu prawo użytkowania wieczystego gruntu, na którym wznoszony będzie budynek;
- b) obowiązek wykonania projektu architektonicznego budowanej nieruchomości spoczywa na deweloperze, a nabywca nie może wprowadzać istotnych zmian konstrukcyjno-architektonicznych;
- c) ryzyko przedsięwzięcia spoczywa na deweloperze;
- d) przekazanie nabywcy kontroli, ryzyka oraz korzyści następuje dopiero po zakończeniu budowy i odbywa się w formie aktu notarialnego dokumentującego przeniesienie własności w stosunku do wybudowanej nieruchomości lub jej części.

Z badań wynika, że ryzyko związane z przedsięwzięciami deweloperskimi oraz regulacje narzucone przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zniechęca spółdzielnie mieszkaniowe do rozpoczynania nowych inwestycji budowlanych. Wynika z nich również, że spółdzielniom mieszkaniowym nie opłaca się budować bez zysku (dla członków spółdzielni), nie chcą brać na siebie ryzyka deweloperskiego oraz odczuwają problemy z dostępem do kredytów hipotecznych.

Rysunek 1. Przyczyny niechęci do rozpoczynania nowych inwestycji



Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych.

Przedstawiciele spółdzielni mieszkaniowych jako najważniejszą przyczynę niechęci do rozpoczynania nowych inwestycji wskazują zmianę przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – mieszkań spółdzielczych nie można budować dla zysku (rysunek 1). Według badanych respondentów rozpoczynanie nowych przedsięwzięć deweloperskich nie jest uzasadnione, gdyż jedyne, na czym spółdzielnie mogą zarobić, to zarządzanie nieruchomością, i tylko wówczas, gdy wspólnota mieszkaniowa zawrze umowę ze spółdzielnią jako zarządcą. Ponad 25% ankietowanych spółdzielni nie chce rozpoczynać nowych przedsięwzięć deweloperskich z powodu ryzyka związanego z brakiem chętnych na zakup lokali mieszkalnych. Spółdzielnie obawiają się, że brak sprzedaży lokali wybudowanych w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego, których utrzymanie należy dodatkowo finansować, może spowodować postawienie zarządowi spółdzielni zarzutu niegospodarności. Zarządy spółdzielni mieszkaniowych wolą się skupić na utrzymaniu zasobów mieszkaniowych i płynności finansowej, niż ryzykować poniesienie strat. Zdaniem autorów przyczyną takiego stanu rzeczy jest z jednej strony brak doświadczenia zarządzających niektórymi spółdzielniami mieszkaniowymi w prowadzeniu tego typu inwestycji, a z drugiej nieuregulowany stan prawny wielu gruntów w zasobach spółdzielni.

Spadek nowych inwestycji spółdzielni może być spowodowany zmianą przepisów, które pozwalają ustanawiać jedynie dwie formy władania lokalami w budynkach wybudowanych przez spółdzielnie. Pierwszą z nich jest spółdzielcze lokator-

skie prawo do lokalu, którego spółdzielnie od kilku lat już nie ustanawiają. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych przewiduje, że koszty budowy budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w nich lokali mieszkalnych po części będzie dotowany ze środków publicznych, jednak od 2009 roku żaden taki program nie funkcjonuje. Druga forma (wynikająca z przedsięwzięcia deweloperskiego) to odrębna własność lokalu ustanawiana na rzecz nabywcy po opłaceniu całej ceny lokalu i to takie przedsięwzięcia realizowane są teraz przez spółdzielnie. Te lokale nie wchodzą jednak w skład ich zasobu, co oznacza, że nie są w stanie rozbudować swoich zasobów mieszkaniowych i realizować podstawowej funkcji, czyli zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków. Po zakończeniu przedsięwzięcia deweloperskiego spółdzielnie mogą zarządzać taką nieruchomością, o ile wspólnota mieszkaniowa, która tam powstanie, zdecyduje się na ofertę spółdzielni.

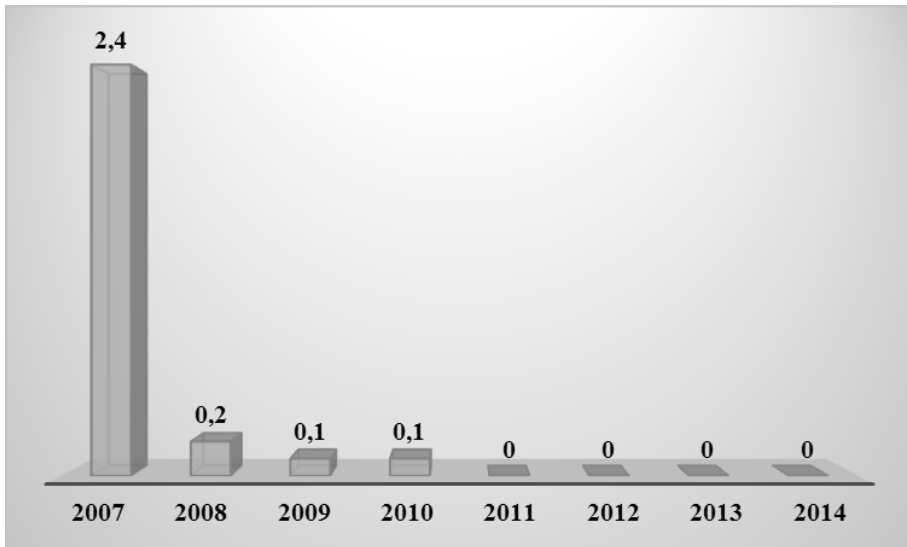
Prowadzenie przedsięwzięć deweloperskich (działalności inwestycyjnej) spółdzielni mieszkaniowej jest utrudnione z uwagi na konkurencję innych przedsiębiorców i osób fizycznych, które nabywają grunty pod budownictwo. Spółdzielnie mieszkaniowe, jak wskazano wyżej, mają problemy z uzyskaniem kredytów na zakup gruntów w przeciwieństwie do innych podmiotów. Posiadają też w swoich zasobach grunty niezabudowane wykorzystywane pod budownictwo mieszkaniowe.

W latach 2007–2014 spółdzielnie mieszkaniowe nabyły łącznie 2,8 ha gruntów z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe (rysunek 2). Należy zwrócić uwagę, iż w ostatnich latach spółdzielnie mieszkaniowe w Szczecinie w ogóle nie nabywały gruntów pod budownictwo mieszkaniowe. W analizowanym okresie ogólny obszar gruntów nabytych przez inwestorów pod budownictwo mieszkaniowe stanowi 904,9 ha, z czego największy udział przypadła osobom fizycznym, bo aż 80%. Analogicznie spółdzielnie mieszkaniowe nabyły jedynie 0,3% gruntów.

Faktem jest, iż spółdzielnie mieszkaniowe posiadają spore doświadczenie w budowaniu mieszkań, gdyż do tej pory zaspokajały w ten sposób potrzeby mieszkaniowe rosnącej liczby członków, wobec czego oczywistą koncepcją inwestycyjną jest podjęcie przez nie działalności deweloperskiej. W większości przypadków statuty spółdzielni mieszkaniowych zastrzegają, iż działalność deweloperska przez nie prowadzona ma charakter typowo komercyjny i nie jest równoznaczna z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych członków, co jest oczywiście słuszną koncepcją. Jednak pojawia się w tym momencie pewien problem, mianowicie kwestia pogodzenia ustawowej działalności spółdzielni mieszkaniowych z ich działalnością gospodarczą oraz wyważenie proporcji pomiędzy ich zadaniami statutowymi a podjętą działal-

nością gospodarczą. Część spółdzielni mieszkaniowych nie zachowała wspomnianych proporcji pomiędzy realizacją zadań ustawowych a dodatkową działalnością gospodarczą.

Rysunek 2. Grunty nabyte przez spółdzielnie mieszkaniowe pod budownictwo mieszkaniowe w hektarach w latach 2007–2014 w województwie zachodniopomorskim



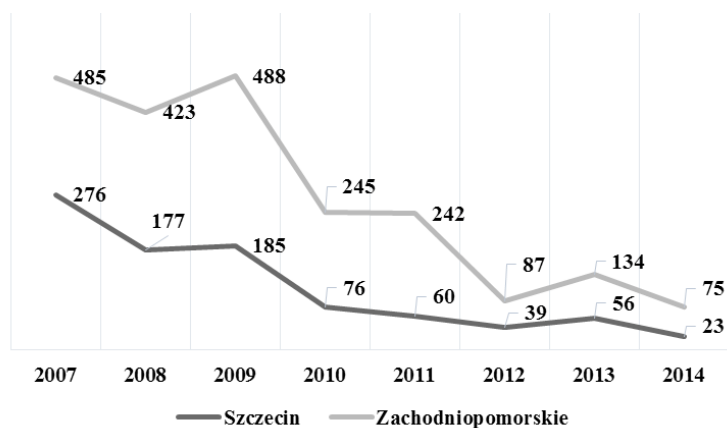
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Z przeprowadzonych badań wynika, iż duże spółdzielnie mieszkaniowe nadal prowadzą aktywną działalność gospodarczą polegającą na realizacji przedsięwzięć deweloperskich. Wyniki tych badań przedstawiono na rysunku 3.

Na rysunku 3 przedstawiono tendencję spadkową budowy mieszkań przez spółdzielnie mieszkaniowe na przestrzeni lat 2007–2014. Jednak duże spółdzielnie mieszkaniowe nadal prowadzą aktywną działalność deweloperską skierowaną nie tylko na budowę mieszkań, ale również lokali o innym przeznaczeniu, a także całej infrastruktury towarzyszącej.

Przedsięwzięcia deweloperskie spółdzielni mieszkaniowych nie skupiają się tylko i wyłącznie na budowie nowych obiektów, ale związane są również z pozyskaniem terenów o atrakcyjnej lokalizacji, dostosowaniem planów inwestycyjnych do aktualnej sytuacji prawnej i stopnia nasycenia rynku.

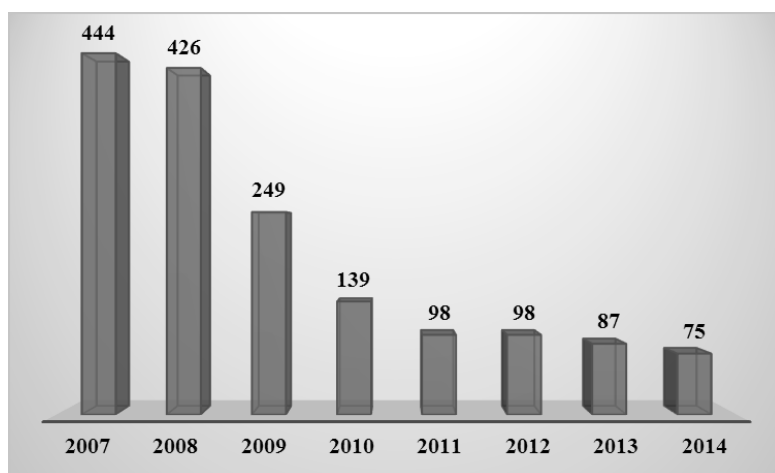
Rysunek 3. Działalność deweloperska spółdzielni mieszkaniowych



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Trend spadkowy obserwowany od 2009 roku niewątpliwie związany był z występującym w gospodarce spowolnieniem będącym efektem kryzysu gospodarczego, którego początki sięgają roku 2008 i którego skutki odczuły nie tylko spółdzielnie mieszkaniowe, ale też inne podmioty prowadzące działalność deweloperską.

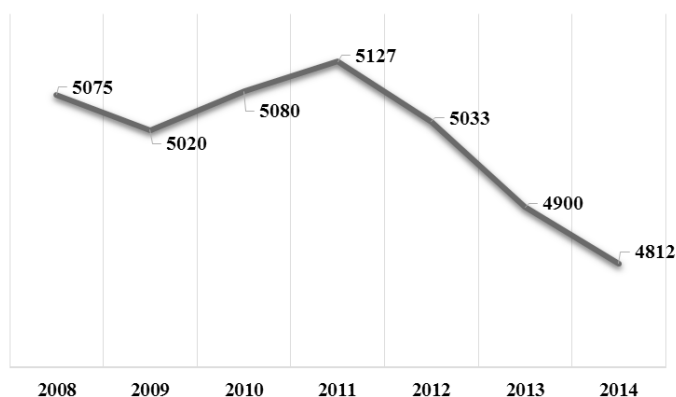
Rysunek 4. Mieszkania, których budowę rozpoczęto w latach 2007–2014 w spółdzielniach mieszkaniowych województwa zachodniopomorskiego



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Na rysunku 5 zaprezentowano liczbę mieszkań mających powstać w danym roku w województwie zachodniopomorskim w wyniku budowy, rozbudowy budynków mieszkalnych i o innym przeznaczeniu lub przebudowy pomieszczeń niemieszkalnych oraz mieszkań większych na mniejsze, przy realizacji których rozpoczęto prace budowlane. W analizowanym okresie można zauważyć spadek rozpoczętych budów. W 2014 roku spółdzielnie mieszkaniowe rozpoczęły budowę 75 mieszkań, to jest o 369 (o 83%) mniej niż na początku okresu badawczego.

Rysunek 5. Porównanie ofert lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym [zł/m²]



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

Porównując oferty z rynku pierwotnego przedstawiane przez spółdzielnie mieszkaniowe oraz przedsiębiorstwa deweloperskie (rysunek 5), można stwierdzić między innymi, że (Skotarczak, 2015, s. 42):

- cenę oferowanych przez spółdzielnie lokali mieszkalnych w poszczególnych miejscowościach województwa zachodniopomorskiego mieściły się w przeciętnej cenie występującej na rynku;
- spółdzielnie nie oferowały tak zwanych bonusów (dodatkowe wyposażenie, obniżenie ceny komórki lokatorskiej), co wynikało z ograniczeń negocjacyjnych nałożonych uchwałami organów spółdzielni;
- oferty spółdzielczych lokali mieszkalnych dotyczyły atrakcyjnych lokalizacji, terenów zagospodarowanych w pobliżu szkół, przedszkoli, sklepów;
- spółdzielnie mieszkaniowe zazwyczaj oferowały lokale mieszkalne o wyższym standardzie wyposażenia.

Podsumowanie

Z przedstawionych wyników badań można wnioskować, iż kształtują się dwa typy spółdzielni mieszkaniowych.

Pierwszy typ to spółdzielnie, które zarządzają wyłącznie własnym zasobem mieszkaniowym oraz lokalami wykupionymi (wyodrębnionymi na własność), które pozostawały wcześniej w zasobach spółdzielni mieszkaniowych. W grupie tej znajdują się przede wszystkim małe spółdzielnie mieszkaniowe. Jeżeli podejmują one działania inwestycyjne, dotyczą one w zasadzie wyłącznie budowy mieszkań na zaspokojenie potrzeb jej członków.

Drugi typ spółdzielni mieszkaniowych, obejmujący głównie duże spółdzielnie, to te, które zarządzając zasobami własnymi oraz lokalami wykupionymi na całych osiedlach, prowadzą działalność inwestorską dla potrzeb własnych członków, ale ponadto podejmują niekiedy na znaczną skalę działalność deweloperską. Jak wykazały badania, których wyniki wykazano w prezentowanym opracowaniu, w latach 2007–2014 były to 892 przedsięwzięcia deweloperskie w Szczecinie i 2179 w województwie zachodniopomorskim.

Działalność deweloperska spółdzielni mieszkaniowych nie jest konkurencyjna wobec ogółu tych przedsięwzięć, których w Szczecinie w latach 2007–2014 było 2385, a w województwie zachodniopomorskim 23 371.

Niewątpliwie jest to interesujące uzupełnienie zarządczych i innych działań spółdzielni mieszkaniowych w zakresie mieszkalnictwa. Elementem konkurencyjnym mogą być okoliczności sytuowania nowych budynków na osiedlach posiadających dobrą infrastrukturę, na przykład utwardzone ulice, szkoły, przedszkola, w przeciwieństwie do obiektów oddawanych przez innych deweloperów, które często są sytuowane na obrzeżach miast, początkowo bez oczekiwanej infrastruktury.

Literatura

- Bednarek, M. (2007). *Prawo do mieszkania w konstytucji i ustawodawstwie*. Warszawa: Wolters Kluwer.
- Bednarek, M. (2013). Opinia na temat przepisów przejściowych projektu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych /druk nr 819/. *Mieszkalnictwo*, 1 (2).
- Bończak-Kucharczyk, E. (2003). *Spółdzielnie mieszkaniowe w świetle nowych przepisów*. Warszawa: Twigger.

- Bończak-Kucharczyk, E. (2013). *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*. Warszawa: Wydawnictwo LEX a Wolters Kluwer business.
- Brodziński, M.G. (2004). *Mieszkalnictwo w gospodarce rynkowej ze szczególnym uwzględnieniem spółdzielczości mieszkaniowej*. Warszawa: Krajowa Rada Spółdzielcza.
- Drozd-Jaśniewicz, I. (2013). *Spółeczne budownictwo i mieszkalnictwo w Polsce i krajach europejskich*. Warszawa: Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP.
- Sadowska, J. (2014). *Usługi deweloperskie w ujęciu księgowym i podatkowym*. Warszawa: C.H. Beck.
- Skotarczak, T. (2015). *Spółdzielnie mieszkaniowe. Dylematy funkcjonowania i rozwoju*. Warszawa: C.H. Beck.
- Ustawa z 15.12.2000 o spółdzielniach mieszkaniowych. Dz.U. 2013, poz. 1222, z późn. zm.
- Ustawa z 16.09.2011 o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Dz.U. 2011, nr 232, poz. 1377.

HOUSING ASSOCIATIONS AS DEVELOPERS IN THE PROPERTY MARKET

Abstract

Subject of this article is to describe the functioning of housing in the new economic realities. The purpose of this article is presentation enterprise development housing associations.

Translated by Małgorzata Błaszke

Keywords: housing association, developer, project developers, housing

JEL Codes: D61, H61, H72, H82

