

Typologia rad nadzorczych w spółdzielniach mieszkaniowych

Rozprawa doktorska napisana pod opieką naukową prof. dr hab. Marii Aluchny

Maciej Szulc

Szkoła Główna Handlowa

Maj 2023 r.

STRESZCZENIE

Spółdzielczość stanowi zauważalny segment gospodarki mieszkaniowej w Polsce. W ich zasobach znajduje się 15% wszystkich mieszkań i domów w Polsce, a biorąc pod uwagę budynki pozostające w zarządzie, liczba ta wzrasta do blisko $\frac{1}{3}$ mieszkań. Zamieszkuje w nich 15% populacji kraju. Same spółdzielnie dysponują znacznym majątkiem w postaci terenów i nieruchomości, nierzadko położonych w najbardziej atrakcyjnych lokalizacjach. Dużą rolę spółdzielnie odgrywają na rynku mieszkalnictwa także w innych krajach. W Niemczech w zasobach spółdzielczych mieszka ok. 5 mln ludzi; w Austrii do spółdzielni mieszkaniowych należy 5% populacji kraju; w Szwecji w spółdzielniach mieszkaniowych skupionych jest 20% wszystkich mieszkań a po wyłączeniu lokali należących do samorządów i państwa – 65%.

Spółdzielnie, w tym spółdzielnie mieszkaniowe, różnią się w sposobie funkcjonowania od przedsiębiorstw czy organizacji pozarządowych, między innym poprzez szczególne *corporate governance* – ich członkowie są zarówno współwłaścicielami organizacji, zbliżonymi do akcjonariuszy, jak i beneficjentami ich funkcjonowania, porównywalnymi do klientów; członkowie mają równy głos, niezależnie od skumulowanego przez nich majątku w ramach spółdzielni lub korzyści, które generują dla organizacji; w radach nadzorczych mogą zasiadać tylko członkowie danych spółdzielni, którzy muszą przekonać do głosowania na siebie większość obecnych na walnych zgromadzeniach członków. Czynniki te sprawiają, że inaczej przebiegają mechanizmy podejmowania decyzji w tych podmiotach; sposób funkcjonowania może też wpływać na ich pozycję rynkową.

Mimo to nie ma wielu pozycji literaturowych w naukach o zarządzaniu opisujących funkcjonowanie rad nadzorczych sektora spółdzielczego. Istnieje luka badawcza dotycząca tego, jak funkcjonują rady nadzorcze w sektorze spółdzielczym, jakie role faktycznie pełnią i dlaczego.

Głównym celem pracy było wskazanie ról, jakie przyjmują rady nadzorcze w spółdzielniach mieszkaniowych, i zbudowanie na tej podstawie typologii rad nadzorczych spółdzielni mieszkaniowych. Drugi cel, aplikacyjny, dotyczył opracowania charakterystyk zidentyfikowanych typów oraz cech spółdzielni mieszkaniowych, w których ich występowanie jest prawdopodobne. W związku z tym postawiono następujące pytania badawcze:

1. Jakie są wiodące role realizowane przez rady nadzorcze spółdzielni mieszkaniowych?
2. Jak czynniki wewnętrzne w radach nadzorczych wpływają na dobór ról wiodących?
3. Jakie są czynniki zewnętrzne występujące poza radami nadzorczymi, które mają wpływ na dobór ról wiodących przez rady nadzorcze?
4. Jakimi cechami odznaczają się poszczególne typy rad nadzorczych w spółdzielniach mieszkaniowych wyodrębnione w oparciu o role?
5. Jakie cechy mają spółdzielnie mieszkaniowe, w których występują poszczególne typy rad nadzorczych wyodrębnione w oparciu o role lub których występowanie jest prawdopodobne?

Żeby na nie odpowiedzieć posłużono się metodyką wielokrotnego studium przypadku. Badania objęły osiem rad nadzorczych spółdzielni mieszkaniowych.

Rozprawa składa się ze wstępu, sześciu rozdziałów oraz podsumowania. Do dysertacji dołączono pięć załączników.

W rozdziale pierwszym przybliżono cechy organizacji spółdzielczych, w tym przede wszystkim spółdzielni mieszkaniowych, na tle organizacji nastawionych na zysk oraz organizacji pozarządowych. Omówiono też aktualną sytuację sektora i wyzwania, z którymi się mierzy.

Rozdział drugi poświęcono koncepcji *corporate governance* w sektorze spółdzielczym. Omówiono w nim wewnętrzne instytucje nadzoru korporacyjnego, takie jak organy wewnątrzspółdzielcze (zarząd, rada nadzorcza i walne zgromadzenie członków) i ich kompetencje oraz mechanizmy podejmowania decyzji i związane z tym zjawiska charakterystyczne dla organizacji spółdzielczych. Opisano także zewnętrzne instytucje nadzoru, tj. związki rewizyjne, samorząd spółdzielczy i lustracja spółdzielni. Zreferowano także najważniejsze teorie dotyczące ładu organizacyjnego w spółdzielniach.

W rozdziale trzecim przybliżono zagadnienie rad nadzorczych, wskazano podobieństwa i różnice pomiędzy nimi a radami dyrektorów, na podstawie literatury omówiono ich funkcje i role oraz opisano najważniejsze teorie dotyczące organu nadzoru. Wskazano także jakie zadania stawiają przed radami nadzorczymi w spółdzielniach mieszkaniowych przepisy prawa i jakie dają im uprawnienia oraz porównano to z sytuacją przedsiębiorstw.

W kolejnym rozdziale zreferowano zasady budowania typologii, wskazano najczęściej wykorzystywane typologie rad nadzorczych w sektorach przedsiębiorstw, spółdzielczym i *non-profit* wraz z wyszczególnieniem kryteriów ich wyodrębnienia.

Rozdział piąty poświęcono szczegółowemu opisowi zastosowanej metodyki badawczej i procesowi badania. Przedyskutowano założenia epistemologiczne, obrany paradygmat badawczy i uzasadniono wybór metodyki badawczej. Dodatkowo wskazano jednostkę analizy, sposób doboru przypadków i uczestników badania. Opisano zastosowane procedury badawcze po modyfikacjach wprowadzonych na etapie pilotażu.

W rozdziale szóstym zawarto wyniki przeprowadzonego badania. Wskazano w nim zidentyfikowane role przyjmowane przez rady nadzorcze, w tym role wiodące. Określono także czynniki wewnętrzne i zewnętrzne, które mają wpływ na dobór ról wiodących przez rady. Ponadto, w rozdziale tym zaprezentowano autorską typologię rad nadzorczych spółdzielni mieszkaniowych, scharakteryzowano wyodrębnione typy i opisano cechy spółdzielni mieszkaniowych, w których ich występowanie zaobserwowano oraz przeprowadzono dyskusję uzyskanych wyników.

Zastosowane metody badawcze pozwoliły ustalić, jakie role pełnią rady nadzorcze w spółdzielniach mieszkaniowych, w tym które role przez nie realizowane są rolami wiodącymi. Przeprowadzone badania pozwoliły także wskazać czynniki wewnętrzne i zewnętrzne wpływające na poszczególne role. Na tej podstawie zaproponowano autorską typologię rad nadzorczych spółdzielni mieszkaniowych i opisano poszczególne typy oraz scharakteryzowano spółdzielnie mieszkaniowe, w których występują zidentyfikowane role wiodące lub których wystąpienie jest prawdopodobne. Tym samym spełniono cele badawcze stawiane w pracy.