

IZABELA CZAJA

Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie, Polska ■ Cracow University of Economics, Poland

ROBERT ŚLIWA

Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie, Polska ■ Cracow University of Economics, Poland

Kooperatywy – przedsiębiorcze formy organizacyjne w gospodarce lokalnej

Cooperatives – Entrepreneurial Organisational Forms in Local Economy

Streszczenie: Kooperatywa, znana dobrze w Polsce w okresie międzywojennym, powraca jako forma organizacyjna służąca realizacji własnych, często podstawowych potrzeb życiowych ludzi. Dzięki współpracy przedsiębiorczych grup forma ta stwarza możliwości samorządnego zagospodarowania przestrzeni miejskiej i wiejskiej. Współpracujące grupy realizują wzajemnie potrzeby własne członków kooperatywy, m.in. mieszkaniowe, rekreacyjne, żywnościowe oraz związane z codziennym funkcjonowaniem człowieka. Mimo braku formalnej definicji prawnej, kooperatywa traktowana jest w Polsce jako szczególny podmiot w stosunkach publiczno-prawnych. Celem artykułu jest analiza przestrzennych aspektów rozwoju przedsiębiorczości indywidualnej i grupowej w Polsce z odniesieniem do przykładów z tego samego obszaru na rynkach europejskich. Analiza trzech przypadków budownictwa partycypacyjnego w Polsce oraz porównanie kooperatyw z innymi formami prawno-organizacyjnymi zostały przeprowadzone w kontekście korzyści i ułatwień natury ekonomicznej oraz administracyjnej. Przedsiębiorczość w rozwoju układów przestrzennych ma ogromne znaczenie, zaś ułatwienie działań ludzi, którzy powołują na krótki czas organizację w celu realizowania własnych potrzeb (np. kooperatywę budowlaną), mogłoby w tym zakresie wpłynąć w znaczący sposób na zagospodarowanie przestrzeni własnej (bliskiej) i publicznej (dalszej). Jako studium przypadku omówione zostały budowy indywidualnych domów w kilku miastach Polski oraz ich charakterystyka organizacyjno-prawna.

Abstract: The cooperative, well known in Poland in the interwar period, returns as an organisational form serving the realisation of its own, often basic, life needs of the people. Thanks to the cooperation of entrepreneurial groups, this form creates opportunities for self-management of urban and rural space. Cooperating groups fulfil the needs of cooperative members, including housing, recreation, as well as food and those needs related to everyday human functioning. Despite the lack of a formal legal definition, the cooperative is treated in Poland as a special entity in public-law relations. The aim of the article is to analyse the spatial aspects of the development of individual and group entrepreneurship in Poland with reference to examples from the same area on European markets. The analysis of three cases of participative construction in Poland and a comparison of cooperatives with other legal and organisational forms were carried out in the context of benefits and facilitations of economic and administrative nature. Entrepreneurship in the development of spatial systems is of great importance, while facilitating activities for people who set up a short-term organisation to fulfil their own needs (e.g. a con-

struction cooperative) could significantly affect the development of their own (near) and public (further) area. As a case study, construction of individual houses in several Polish cities and their organisational and legal characteristics were discussed.

Słowa kluczowe: budownictwo partycypacyjne; cohousing; kooperatywa; przedsiębiorcze formy organizacyjne; przedsiębiorczość; status prawny; zagospodarowanie przestrzeni

Key words: cooperatives; entrepreneurial organisational forms; spatial management; entrepreneurship; legal status; participative construction; co-housing

Otrzymano: 25 października 2018

Received: 25 October 2018

Zaakceptowano: 7 lutego 2019

Accepted: 7 February 2019

Sugerowana cytacja/Suggested citation:

Czaja I., Śliwa R. (2019), Kooperatywy – przedsiębiorcze formy organizacyjne w gospodarce lokalnej. *Przedsiębiorczość – Edukacja* [Entrepreneurship – Education], 15(1), 126–143. doi: 10.24917/20833296.151.10

Wstęp

Kooperatywa społeczna w obecnej formie znana była w Polsce już w okresie międzywojennym, a obecnie powraca jako forma organizacyjna przedsiębiorczych osób realizujących własne potrzeby życiowe. Genezy współpracy w formie kooperatyw można doszukiwać się w XIX w. w działaniu Towarzystwa Rolniczego Hrubieszowskiego założonego przez S. Staszica. Ogólnie rzecz ujmując, kooperatywa jest przykładem formalnej lub nieformalnej organizacji, w której wszystkie istotne decyzje podejmowane są w ramach zgodnego współdziałania uczestników na podstawie zasady konsensusu. Uczestnicy kooperatywy – kooperanci – uczestnicy kooperatyw – prosumenci – wspólnie ustalają koncepcję współdziałania i czerpania korzyści ze współpracy. Kooperatywa jest typem oddolnej inicjatywy o charakterze non profit, organizowanej przez grupę współdziałających ze sobą osób zmierzających do osiągnięcia określonego celu. W przypadku kooperatywy budowlanej cel ten może być określony jako: nabycie nieruchomości i wybudowania na niej budynku wielorodzinnego z zamiarem zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych, zaś w przypadku kooperatywy spożywczej celem będzie wspólny, hurtowy zakup produktów żywnościowych, ich konfekcja i dystrybucja pośród członków kooperatywy. Uczestnicy kooperatywy budowlanej zorganizowani są od początku wokół zagospodarowania wspólnej nieruchomości, decydują o przydziale i podziale między siebie lokali mieszkalnych oraz o wyodrębnieniu części wspólnych (np. pomieszczeń rekreacyjnych, świetlicowych czy usługowych). Istotnym elementem podejmowanych przez kooperantów decyzji jest wspólne decydowanie o finansowaniu i przebiegu całego procesu inwestycyjnego.

Sama formuła i istota kooperatywy opiera się na wzajemnym zaufaniu i zaangażowaniu oraz na daleko idącej idei samorządności, rozumianej jako: samoregulacja, współpraca, odpowiedzialność, wzajemność, samodzielność oraz równość w procesach decyzyjnych. Jest ona doskonałym instrumentem wykorzystywanym do samodzielnej realizacji potrzeb konsumenckich. Ukierunkowana na rozwijanie i zacieśnianie więzi społecznych, sąsiedzkich, wręcz kształtowania pewnego rodzaju tożsamości społecznej, staje się ważną jednostką organizacyjną integrującą życie społeczne w mikrośrodkowisku lokalnym.

Odpowiednio kooperatywa spożywcza czy budowlana stymuluje kreatywność i innowacyjność zachowań swoich członków już na etapie wyboru gospodarstwa rolnego lub grupy hodowców do współpracy czy poszukiwania lokalizacji dla inwestycji i wyboru projektu architektonicznego.

W tym aspekcie np. kooperatywa budowlana polega na organizacyjnym usankcjonowaniu współpracy osób fizycznych realizujących wspólnie inwestycję na wybranej przez siebie działce budowlanej, zgodnie z wybraną przez siebie koncepcją architektoniczną i ustalonym szacunkowym kosztorysem inwestycji. Kooperatywa budowlana, w przeciwieństwie do kooperatywy spożywczej, powoływana jest na ściśle określony czas – od podpisania umowy kooperatywy do wyodrębnienia lokali – oraz przewiduje jej stały skład osobowy. W trakcie istnienia kooperatywy jej uczestnik (kooperant) nie może rozporządzać swoim udziałem w majątku wspólnym kooperatywy, ani sprzedać wybudowanego w ramach kooperatywy mieszkania na wolnym rynku bez zgody jej pozostałych uczestników.

Kooperatywa spożywcza ma bardziej trwały charakter, jej celem jest zaopatrzenie w produkty żywnościowe uczestników kooperatywy i świadczenie wzajemnych prac podczas dowożenia, dzielenia, konfekcjonowania i dystrybucji produktów rolno-spożywczych. Pod koniec lat 90. XX w. w Polsce pojawił się ruch konsumencki polegający na zakupie i dystrybucji między członkami grupy produktów żywnościowych pochodzących bezpośrednio od producentów (rolników). Z czasem w ramach tego ruchu zaczęły funkcjonować sformalizowane kooperatywy żywnościowe (pierwsza od 2010 r. w Warszawie, druga od 2012 r. w Krakowie i kolejne w innych dużych miastach (*Jak założyć kooperatywę*, 2015)). Jej skład, zakres współpracy, podział prac i obowiązków jej członków może się zmieniać w czasie za zgodą pozostałych uczestników kooperatywy.

Idea kooperatywy jest obecnie wprowadzana na rynek budownictwa mieszkaniowego, chociaż wzorem jej działań są inicjatywy budownictwa z Danii, Finlandii oraz krajów skandynawskich. Stanowi ona wyraz współpracy przedsiębiorczych ludzi, którzy starają się we własnym zakresie przeprowadzać i nadzorować cały proces nabycia nieruchomości, zaprojektowania i posadowienia na niej budynku.

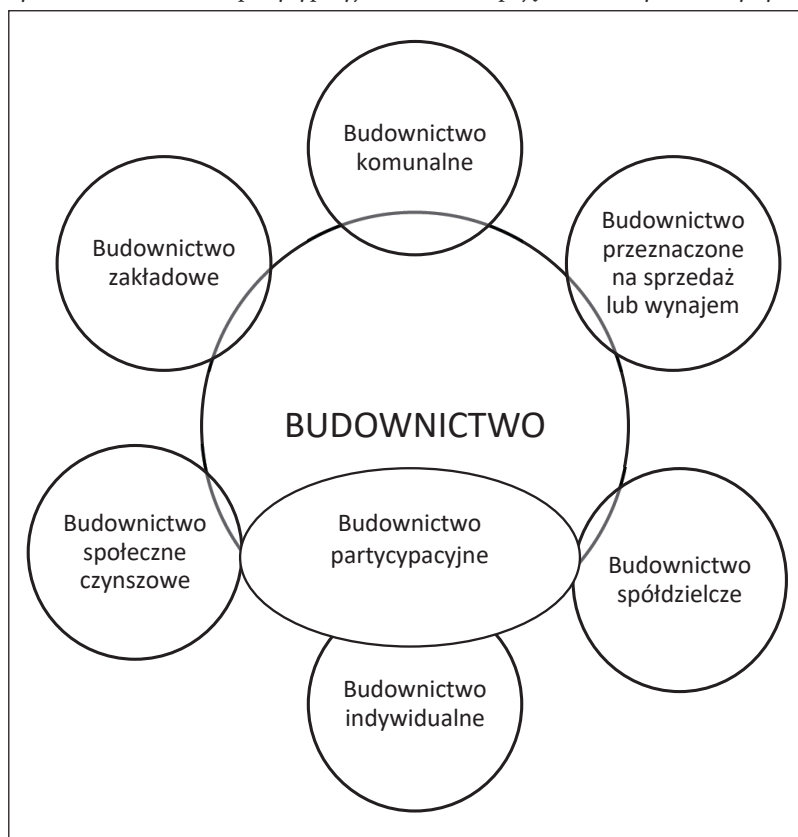
Przestrzenne aspekty rozwoju przedsiębiorczości indywidualnej i grupowej na rynku mieszkaniowym mają wymiar społeczny, lokalny i sąsiedzki. Przedsiębiorczość w rozwoju układów przestrzennych ma ogromne znaczenie w zakresie tworzenia skrojonych na miarę małych, społecznych siedlisk miejskich, które kubaturą, krajobrazem i formą odpowiadać będą woli i potrzebom inwestorów. Ułatwianie działań ludzi, którzy na krótki czas powołują do życia organizacje mające służyć realizowaniu własnych potrzeb (np. działających w ramach kooperatywy budowlanej), może wpłynąć w znaczący sposób na zagospodarowanie przestrzeni własnej (bliskiej) i publicznej (dalszej) człowieka.

Budownictwo partycypacyjne jako przejaw przedsiębiorczości i współpracy

Obok budownictwa indywidualnego, komunalnego, zakładowego, społecznego czynszowego (m.in. TBS), deweloperskiego i spółdzielczego rozwija się w Polsce oddolna inicjatywa społecznego budownictwa mieszkaniowego, nazywana również budownictwem partycypacyjnym (rycina 1).

Istotą budownictwa partycypacyjnego są porozumienie i współpraca między członkami grupy wspólnie dążącymi do określonego celu: budowy budynku mieszkalnego, domu letniskowego, domu spokojnej starości itp. Najczęściej jednak celem budownictwa

Rycina 1. Budownictwo partycypacyjne w układzie pojęć stosowanych w statystyce w Polsce



Źródło: opracowanie własne na podstawie terminów stosowanych przez GUS

partycypacyjnego jest wybudowanie mieszkań. Tak więc, zdaniem niektórych autorów, oddolne budownictwo mieszkaniowe jest szczególną formą projektowania i budowania mieszkań, której podstawowymi cechami są: działanie non profit, inicjacja procesu przez przyszłych lokatorów, partycypacyjny oraz wspólnotowy charakter przedsięwzięcia. Zdaniem A. Twardocha „Oddolne budownictwo mieszkaniowe może być realizowane w ramach udziału w grupie budowlanej, w małej spółdzielni mieszkaniowej lub w cohousingu” (Twardoch, 2017: 59). Autor ten w tym samym artykule wskazuje, że wymienione formy organizacyjne różnią się zakresem i intensywnością współpracy na etapie przygotowawczym, inwestycyjnym, a później – na etapie wspólnego zamieszkiwania. Największe zaangażowanie członków we wspólne sprawy grupy charakteryzuje cohousing, najmniejsze – grupę budowlaną, a pośrednie – kooperatywa rozumiana tu jako mała spółdzielnia. Warto zauważyć, że z kooperatywą jest utożsamiana mała spółdzielnia mieszkaniowa (tabela 1).

Jednak zestawienie cech trzech kooperatyw budowlanych w Polsce wskazuje, że w praktyce kooperatywa jest bliższa zintegrowanej wspólnym celem i opartej na swobodnie zrehabilitowanej umowie cywilnej grupie budowlanej niż spółdzielni w jakimkolwiek zakresie (tabela 2).

Tabela 1. Główne formy oddolnego budownictwa mieszkaniowego – porównanie

Cechy współpracy	Forma współpracy		
	grupa budowlana	cohousing	kooperatywa (tzw. mała spółdzielnia mieszkaniowa)
Główny cel organizacji grupy	pozyskanie mieszkania	pozyskanie mieszkania, zbudowanie silnej więzi sąsiedzkiej, dodatkowe cele związane ze wspólnym światopoglądem (np. ekologia)	pozyskanie mieszkania, wspólne zarządzanie nieruchomością
Sposób organizacji	umowa ogólna	umowa ogólna/umowa spółdzielcza	umowa spółdzielcza
Podstawa prawna	umowa oparta na prawie o spółkach cywilnych/umowa cywilnoprawna	umowa oparta na prawie o spółkach cywilnych/umowa cywilnoprawna/umowa oparta na ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i na prawie spółdzielczym	umowa oparta na ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i na prawie spółdzielczym
Dokument regulujący	umowa	umowa/statut spółdzielni	statut spółdzielni
Lider	wyznaczony lider (wewnętrzny lub zewnętrzny)	niehierarchiczna struktura, zewnętrzny lub wewnętrzny facylitator	prezes/rada nadzorcza/walne zgromadzenie
Włączenie członków w proces projektowy	zazwyczaj	obligatoryjne/ściśle	zazwyczaj
Sposób podejmowania decyzji	kompromis (większością głosów)	konsensus (głęboka demokracja)	kompromis (większością głosów)
Własność mieszkania	po ukończeniu procesu lokatorów (mieszkania własnościowe)	lokatorów lub grupy (mieszkania własnościowe lub lokatorskie)	kooperatywy (mieszkania spółdzielcze)
Pomieszczenia wspólne	czasem	obligatoryjne wspólne	zazwyczaj
Oddzielne, funkcjonalne mieszkania	tak	tak	tak

Źródło: Twardoch (2017: 59)

W Polsce od 2012 r. przybywa mieszkań, które budowane są w zgodzie z duchem współdziałania i korzystania z rezultatów wspólnej pracy – w kooperatywach. Termin ten po niemal 70 latach nieobecności przywrócili konsumenci ekologicznych produktów żywnościowych, a na rynek budowlany – mieszkańcy Gdyni-Wiczlino, którzy powołali w 2012 r. Kooperatywę Mieszkaniową Pomorze (tabela 2). Istotnym powodem powołania

Tabela 2. Charakterystyka kooperatyw w Polsce w latach 2012–2018

Kooperatywa	Kooperatywa Mieszkaniowa Pomorze	Wrocławskie Kooperatywy Mieszkaniowe	Kooperatywa Mieszkaniowa Konstancin
Uczestnicy	36 rodzin (znajomi i nieznajomi)	17 rodzin (znajomi)	8 rodzin (znajomi)
Rozpoczęcie	od 2012 r.	od 2014 r.	od 2016 r.
Lokalizacja	Gdynia-Wiczlino	osiedle Nowe Żerniki we Wrocławiu	Konstancin
Budynki	4 budynki wielorodzinne 3 x 8 mieszkań, 1 x 12 mieszkań	3 budynki wielorodzinne – 1 x 5 mieszkań, 1 x 4 mieszkania, 1 x 8 mieszkań	1 budynek wielorodzinny – 8 mieszkań (budowa ruszała wiosną 2018 r.)
Udział w powstawaniu projektu	projektowanie partycypacyjne – w pewnym stopniu	projektowanie partycypacyjne – w pewnym stopniu	projektowanie partycypacyjne
Wspólne pomieszczenia	brak pomieszczeń wspólnych	pomieszczenia wspólne, lokale usługowe (punkt przedszkolny, lokal na wynajem, gabinet stomatologiczny, 2 lokale usługowe (w tym kawiarnia)	brak pomieszczeń wspólnych
Umowa między uczestnikami kooperatywy	porozumienie o współpracy na czas budowy	umowa spółki cywilnej (2 grupy) lub porozumienie o wspólnej realizacji przedsięwzięcia budowlanego (1 grupa)	porozumienie o współpracy na czas budowy
Sposób zarządzania po wydzieleniu własności lokali	wspólnota mieszkaniowa	bd	bd
Finansowanie	kredyt zabezpieczony działką	kredyt, finansowanie własne	kredyt poręczony przez Fundację Habitat for Humanity Poland
Pomoc publiczna lub zewnętrzna	– bez wsparcia samorządu czy organizacji pozarządowej	– wsparcie samorządu – pilotażowy program WUWA2 – działki przekazane w użytkowanie wieczyste – pomoc prawna – przykładowy projekt architektoniczny	– wsparcie Fundacji Habitat for Humanity Poland, m.in. pomoc w pozyskaniu finansowania, działanie jako inwestor zastępczy, obniżenie kosztów przez zaangażowanie wolontariuszy i pozyskanie darowizn materiałowych

Źródło: opracowanie własne na podstawie: Szurmańska (2017)

przez uczestników kooperatyw było wybudowanie tańszych mieszkań i podzielenie się kosztami zakupu działki oraz zakupu i modyfikacji projektu architektonicznego. Jednak wypowiedzi osób, które utworzyły kooperatywy, wskazują, że bardzo ważne było również zagospodarowanie i wykorzystanie wspólne całej posesji. Miało też dla nich duże znaczenie, aby przyszli współmieszkańcy podzieliali ich wizję i poglądy na utrzymanie części wspólnych oraz korzystanie z nich. Stąd też bezpośrednie skojarzenie polskich kooperatyw z cohousingiem (w wolnym tłumaczeniu – „wspólne zamieszkanie”), ale w swej istocie zawierają one w sobie niewidoczny element – relacji sąsiedzkich i międzyludzkich oraz tworzenia mikrośrodowiska w miejscu zamieszkania.

Idea cohousingu (z duń. *bofalleskskaber*) jest szeroko rozumiana nie tylko jako realizacja podstawowych ludzkich potrzeb mieszkaniowych, ale także jako kształtowanie środowiska mieszkaniowego i budowanie relacji sąsiedzkich (Idem, 2012). Geneza koncepcji cohousingu przypisywana jest Danii, gdzie w 1972 r. powstał pierwszy zespół budynków według projektu architektonicznego Theo Bjerga i Palle Dyreborga. „Pierwotna forma duńskiego cohousingu to jednorodzinne zespoły zabudowy podmiejskiej, budowane ze względu na potrzebę życia we wspólnocie sąsiedzkiej oraz aby umożliwić wpływ na wygląd i funkcjonowanie otoczenia oraz zapewnić bezpieczną przestrzeń dla dzieci”. R. Idem opisuje cohousing jako zintegrowane, wspólnotowe kształtowanie środowiska mieszkaniowego – budowę wspólnoty mieszkaniowej opartej na współpracy i bliskich, wręcz towarzyskich, relacjach sąsiedzkich. „Kształtowanie mikrośrodowiska może odbywać się przez projektowanie (opracowanie koncepcji wspólnie zamieszkiwanej przestrzeni życiowej), działanie (realizację zadań związanych z urzeczywistnianiem projektu) oraz w zintegrowanej formie nazywanej cohousingiem” (Idem, 2012: 54). Obserwacja zachowań i działań wspólnot budowlanych i mieszkaniowych w Skandynawii, w których idea cohousingu stała się podstawą kształtowania środowiska mieszkaniowego, pozwoliła sformułować wspólne obszary działania i procesy, które charakteryzują te organizacje. Są nimi: partycypacja (współuczestnictwo), projektowanie przestrzeni z uwzględnieniem zachowania sfery prywatnej i wspólnej, wspólna infrastruktura, wspólne zarządzanie, brak hierarchicznej struktury grupy, odrębne źródła dochodów (rycina 2).

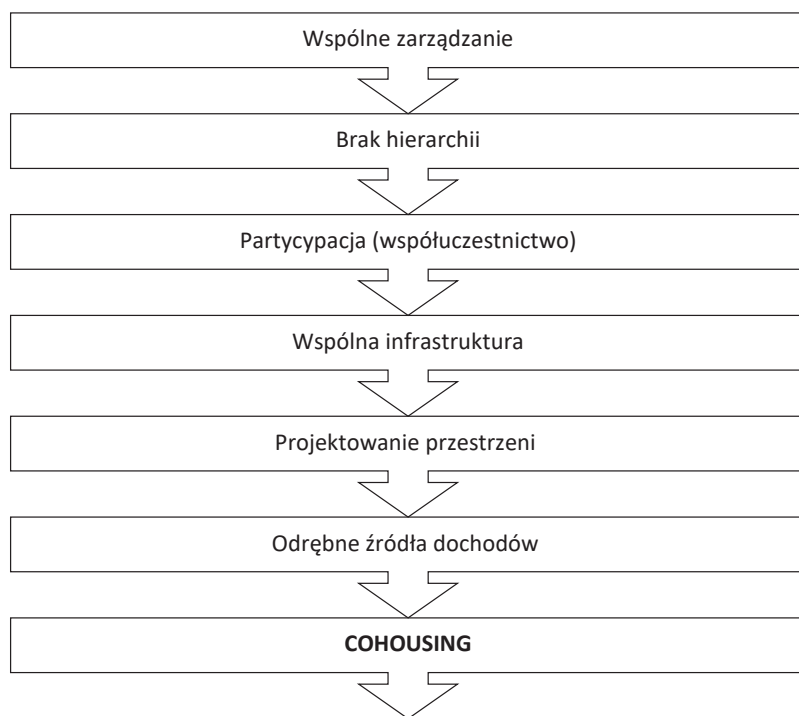
Pierwotnie duński cohousing tworzyły jednorodzinne zespoły zabudowy podmiejskiej, budowane z potrzeby życia we wspólnocie sąsiedzkiej. W projektowaniu przestrzeni wspólnej znaczenie miały wygląd i funkcjonowanie otoczenia oraz bezpieczeństwo dzieci. Idea rozpowszechniła się w całej Skandynawii i w Europie, przyjmując różne warianty. W Danii *bofalleskskaber* przyjmuje trzy formy własności: spółdzielczą (60%), prywatną (32%) oraz komunalną (mieszkania czynszowe) (8%) (Idem, 2012).

Utożsamianie kooperatyw tylko z działalnością budowlaną i mieszkaniową jest dużym zawężeniem znaczeniowym tego terminu. Warto zauważyć, że realizacja potrzeb mieszkaniowych może odbywać się w wyniku remontu, restauracji czy przebudowy istniejących obiektów na rewitalizowanych obszarach miejskich i w zagospodarowanych wcześniej, choć dziś opuszczonych, dzielnicach portowych, przemysłowych i zakładowych. Kooperatywa może np. zaadaptować na potrzeby mieszkaniowe budynek fabryczny.

Praktyka działania ludzi w kooperatywach pokazuje, że uczestnicy kooperatyw mieszkaniowych częściej wybierają do ustalenia zasad współpracy i prowadzenia procesu inwestycyjnego przepisy prawa cywilnego, a nie prawa spółdzielczego (tabela 2). Umowa¹ lub

¹ <https://www.wroclaw.pl/files/Kooperatywy/22-05-UMOWA%20SPOLKI%20CYWILNEJ.pdf>

Rycina 2. Wspólne obszary działania i procesy charakteryzujące cohousing



Źródło: opracowanie własne na podstawie: McCamant, Ch.Durre, cyt. za: Idem (2007: 90)

porozumienie² daje szansę na indywidualne uregulowanie ustaleń poczynionych między osobami, które od pewnego czasu się znają, podzielają podobne wartości, mają zbieżne zainteresowania i poglądy. W umowach lub porozumieniach zapisują wspólną wizję tego, jak miejsce, w którym pragną zamieszkać, powinno ich zdaniem być zbudowane i jak ma w przyszłości wyglądać.

Budownictwo i mieszkalnictwo zorganizowane w kooperatywach jest przykładem przedsiębiorczości ludzi, którzy mając do dyspozycji inne formy organizacyjno-prawne (spółdzielnie, spółki handlowe), wybierają „elastyczną” umowę cywilnoprawną lub porozumienie, w ramach których regulują swoje prawa i obowiązki, postanowienia i zasady. Jest to jedna z możliwości stania się posiadaczem własnego lokum i jest ona skutkiem współczesnego kryzysu mieszkaniowego w krajach europejskich. Dodatkowo umożliwia ona efektywne wykorzystanie posiadanych zasobów i dopasowanie wybranego projektu budynku do potrzeb jego mieszkańców. Ceny mieszkań budowanych w kooperatywach są znacząco niższe od średnich cen rynkowych, zwłaszcza w porównaniu z kosztem wybudowania 1 m². Budynki powstające w kooperatywach odróżnia od budynków deweloperskich nie tylko ich cena, ale też zaprojektowana w sposób przemyślany przestrzeń wspólna do użytku mieszkańców (np. wewnątrz budynku: pralnia, suszarnia, spiżarnia,

² <https://www.wroclaw.pl/files/Kooperatywy/22-05-POROZUMIENIE%20O%20WSPOLPRACY.pdf>

rowerownia, wózkownia czy miejsce do wypoczynku: świetlica, czytelnia, biblioteka, pokój zabaw dla dzieci, pomieszczenie do sportów i gier towarzyskich). Do wspólnego użytku pozostaje również zaaranżowane otoczenie budynku: pasáže, przejścia, skwery, place zabaw, altany czy wydzielone miejsca do uprawiania sportu.

Problem ze zdefiniowaniem pojęcia kooperatywy

W Polsce nie ma obecnie prawnej definicji pojęcia kooperatywy. Jeśli kooperatywa miała by się stać prawnie usankcjonowaną formą organizacyjną, konieczne byłoby uwzględnienie istnienia i funkcjonowania kooperatyw poza sferą budownictwa oraz uwzględnienie istnienia kooperatyw o charakterze gospodarczym (kooperatyw produkcyjnych, transportowych, handlowych, usługowych itp.).

Sama idea kooperatyw budowlanych nie jest na polskim rynku nowa. Pierwszą kooperatywą było Towarzystwo Rolnicze Hrubieszowskie (TRH), inaczej – Rolnicze Towarzystwo Wspólnego Ratowania się w Nieszczęściach, założone w 1822 r. przez Stanisława Staszica, który opracował zasady współdziałania na potrzeby mieszkańców dziewięciu wsi z powiatu hrubieszowskiego. W zasadach tych znalazły się także sprawy budowy, zasiedlania domów, finansowania i wzajemnych ubezpieczeń gospodarstw należących do członków TRH. Wieloletnia działalność hrubieszowskiego towarzystwa dowiodła, że towarzystwo, a w zasadzie – wspólnota – było odpowiednią ścieżką rozwoju gospodarczego i społecznego w zubożałych rejonach rolniczych.

Kooperatywy rozwijały się w okresie międzywojennym na terenach odzyskanego państwa. W 1922 r. w Krakowie na pl. Sikorskiego 2/3/5 powstał pierwszy projekt budynków kooperatywy budowlanej. Budynki powstawały w latach 1924–1931 w ramach projektu „Zespołu Kooperatywy Mieszkaniowej” przez Spółnię Budowlaną. Przygotowanie projektu kompleksu budynków oraz cały koszt ich budowy pokryte zostały przez członków Spółni oraz ze środków publicznych. „Każdy członek zawiązanej spółdzielni wpłacał 25% wartości mieszkania, pozostałą część spłacał przez kilkadziesiąt lat przy korzystnym dla niego oprocentowaniu. Kooperatywa pozyskała brakujące środki, zaciągając preferencyjne pożyczki z państwowych funduszy mieszkaniowych. W ten sposób powstał ciąg niemal jednakowych budynków zajmujących północną pierzeję placu Sikorskiego” (Borowik, 2018). Kolejnym przykładem może być wybudowany w latach 1924–1925 przez Kooperatywę Budowlaną „Siedziba” w Warszawie, tzw. Dom Profesorów. Obecnie w Polsce funkcjonuje kilkadziesiąt kooperatyw społecznych oraz kooperatyw budowlanych i to pomimo faktu, iż nie ma żadnego funduszu mieszkaniowego zarządzanego przez administrację państwową.

Współcześnie grupowe i społeczne działania mogą być realizowane przez grupy ludzi zrzeszonych w organizacjach o bardzo zróżnicowanym statusie prawnym: w towarzystwach, spółdzielniach, spółniach, kooperatywach, wspólnotach, grupach budowlanych, grupach mieszkaniowych, fundacjach, stowarzyszeniach itp. Kooperatywa budowlana jest nazwą własną, ale nie ma zdefiniowanego prawnie charakteru. Za granicą występuje również podobny problem i chociaż podejmowanie oraz realizacja wspólnych projektów mieszkaniowych nazywana jest tam collaborative housing, selfmade housing, cohousing czy kondominium, to żadna z tych nazw nie wskazuje, w jakiej formie prawnej działania te są prowadzone.

Przez krótki czas, w latach 2016–2017, definicja kooperatywy mieszkaniowej pojawiła się w projekcie przepisów prawnych. W art. 50 ust. 2 p. 4. dyskusowanego projektu ustawy o *Narodowym Funduszu Mieszkaniowym i przekazywaniu nieruchomości gruntowych Skarbu Państwa na cele budownictwa mieszkaniowego*, stwierdza się, że Narodowy Fundusz Mieszkaniowy „wspomaga powstawanie kooperatyw mieszkaniowych”, czyli podejmuje „działania popularyzujące innowacyjne rozwiązania w zakresie mieszkalnictwa, gospodarki nieruchomościami, budownictwa oraz planowania i zagospodarowania przestrzennego” (art. 50 ust. 1) (Szurmańska, 2017). Ostatecznie jednak projekt ustawy został zmieniony i *Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości* w katalogu zadań realizowanych przez Krajowy Zasób Nieruchomości nie wspomina już o kooperatywach mieszkaniowych.

W programie *Wrocławskie kooperatywy mieszkaniowe* przyjęto i wprowadzono lokalną definicję pojęcia kooperatywy. Pojęcie to ma zastosowanie do mieszkańców miasta Wrocławia i odnosi się do współpracy ludzi realizujących własne potrzeby mieszkaniowe. „Kooperatywa to po prostu grupa osób współdziałająca ze sobą w celu nabycia nieruchomości i wybudowania na niej budynku wielorodzinnego z zamiarem zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych. Kooperanci wspólnie ustalają koncepcję zagospodarowania nieruchomości, w szczególności dokonują przydziału lokali mieszkalnych (i lokali usługowych, jeśli takie przewidują) oraz wyodrębnienia części wspólnych, a następnie wspólnie decydują o finansowaniu i przebiegu procesu inwestycyjnego”. Równocześnie w programie skierowanym do mieszkańców Wrocławia przywołuje się ideę wspólnego budownictwa: „Kooperatywy działają z sukcesem w Europie, także pod nazwą cohousing. Jest to metoda tworzenia domów i osiedli przez osoby, które chcą znać swoich sąsiadów i wspólnie, kosztem niższym od rynkowego wybudować mieszkanie. Cechą charakterystyczną kooperatyw jest łączenie wspólnoty z równoczesnym zabezpieczeniem prywatności mieszkańców. Każda rodzina posiada własne mieszkanie, ale w takim domu jest również przestrzenie do wspólnego użytkowania” (*Wrocławskie kooperatywy mieszkaniowe*, 2018).

W Polsce, podobnie jak w wielu krajach europejskich, kwestia konieczności prawnego zdefiniowania współpracy uczestników tworzących kooperatywę wymaga pilnego uregulowania. Definicję grup partycypacyjnych reguluje we Francji ustawa uchwalona w 2014 r. przez Zgromadzenie Narodowe. Zgodnie z kierunkiem wskazanym w 2010 r. w Strasburgu na krajowym zjeździe mieszkalnictwa partycypacyjnego, do ustawy wpisano nowe podmioty prawa mieszkaniowego, które mają skupić się na „poszukiwaniu alternatywnych rozwiązań do klasycznej produkcji mieszkań, polegających na umieszczeniu użytkownika w centrum procesu powstawania jego miejsca życia i procesu zarządzania nim” (Skurczyński, 2015). Które „pozwalają [...] na samodzielne zaprojektowanie, wybudowanie i zarządzanie nieruchomością bez pośrednictwa deweloperów i korporacji budowlanych” (Skurczyński, 2015).

Formy prawne działalności budowlanej i mieszkaniowej w ramach kooperatywy

Ujęcie kooperatywy w formalne ramy prawne nastrocza widocznych problemów. W obecnym stanie prawnym brak jest jednoznacznego wskazania, w jakiej konkretnej formie prawnej kooperatywa może funkcjonować. Spektrum możliwości jest zadziwiająco szerokie, począwszy od prostego stosunku zobowiązaniowego – umowy cywilnoprawnej – po pełną podmiotowość będącą osobą prawną o charakterze korporacyjnym lub

Tabela 3. Porównanie form prawno-organizacyjnych obowiązujących w Polsce

Kooperatywa	Spółdzielnia	Spółka cywilna
Porozumienie osób fizycznych	Osoba prawna	Stosunek zobowiązaniowy
Kooperatywę tworzy się do realizacji określonego celu (np. kooperatywa budowlana realizuje inwestycję na ściśle określonej działce budowlanej, zgodnie z zaakceptowaną koncepcją architektoniczną i szacunkowym kosztorysem inwestycji). Liczba wspólników jest stała	W spółdzielni liczba członków może być zmienna. Minimalna liczba spółdzielców, którzy powołują spółdzielnię wynosi 10 osób fizycznych albo 3 osoby prawne. Spółdzielca może w każdej chwili wystąpić ze spółdzielni	Co najmniej 2 wspólników
Kooperatywę mogą utworzyć już 2 osoby fizyczne. Jest powoływana na ściśle określony czas: do dnia uprawomocnienia postanowienia sądu wieczystoksięgowego o wyodrębnieniu lokali na własność	Na czas określony lub nieokreślony	Na czas określony lub nieokreślony
Wspólnik kooperatywy w czasie trwania umowy kooperatywy nie może rozporządzać udziałem w majątku wspólnym kooperatywy ani udziałem w poszczególnych składnikach tego majątku	Udziały zbywalne	Zbycie lub przeniesienie ogółu praw
Nie może również sprzedać na wolnym rynku swojego udziału bez zgody zgromadzenia wspólników	Udziały zbywalne	Zbycie lub przeniesienie ogółu praw
Prawo pierwokupu mają wspólnicy kooperatywy. Właściciele mieszkań wybudowanych przez kooperatywę nie mogą ich sprzedać na wolnym rynku	Udziały zbywalne	Zbycie lub przeniesienie ogółu praw

Źródło: opracowanie własne

Stowarzyszenie	Porozumienie umowne	Fundacja
Osoba prawna lub ułomna osoba prawna (jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej)	Stosunek (umowny) zobowiązaniowy	Osoba prawna
Co najmniej 7 osób będących założycielami (osoba prawna) lub co najmniej 3 osoby w przypadku stowarzyszenia zwykłego (ułomna osoba prawna)	2 lub więcej stron umowy	Może być założona przez osoby fizyczne (również jednoosobowo) oraz w testamencie przez czynność o charakterze <i>mortis causa</i> (oświadczenie testatora)
Na czas określony lub nieokreślony	Na czas określony lub nieokreślony	Do czasu osiągnięcia celu, dla którego została utworzona, lub wyczerpania środków finansowych lub majątku
Uczestnictwo dobrowolne	Decyduje porozumienie stron	Decyduje statut
Uczestnictwo dobrowolne	Decyduje porozumienie stron	Decyduje statut
Uczestnictwo dobrowolne	Porozumienie stron decyduje	Decyduje statut

zakładowym. Porównując kooperatywę do kilku wybranych form prawnych-organizacyjnych, otrzymujemy następujący obraz (tabela 3).

Kooperatywa działająca w formie prawnej spółdzielni podlega pod przepisy *Ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze*, tj. Dz.U. z 2018 r., poz. 1285. W praktyce kooperatywa najczęściej będzie miała formułę mikrospółdzielni, gdyż zakładanie pełnowymiarowej spółdzielni będzie zbyt skomplikowane i czasochłonne. Ze swej istoty kooperatywa, jako spółdzielnia, charakteryzuje się „dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą” (*vide* art. 1§1 ustawy prawo spółdzielcze). Wybór tej formuły dla kooperatywy nie musi być najszcześniejszym rozwiązaniem. Pierwszym napotkanym problemem może być konieczność zgromadzenia co najmniej 10 osób fizycznych będących założycielami. W dalszej kolejności można wymienić: zmienny skład osobowy członków spółdzielni (kooperantów) oraz znaczny stopień sformalizowania zasad zakładania i funkcjonowania spółdzielni będącej kooperatywą. Ponadto można wskazać na konieczność opracowania i przyjęcia statutu, rejestrację w rejestrze sądowym (Krajowy Rejestr Sądowy) oraz powołanie organów spółdzielni mających prawo do kierowania jej działalnością oraz reprezentowania jej na zewnątrz (zarząd spółdzielni) oraz sprawowania kontroli i nadzoru nad jej działalnością (rada nadzorcza). Kooperatywa działająca w formie prawnej spółdzielni będzie miała pełną osobowość prawną. Znaczne utrudnienie może stanowić wymóg prowadzenia działalności gospodarczej na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni oraz konieczność prowadzenia pełnej rachunkowości. Tak sformułowany wymóg wyklucza w praktyce możliwość samodzielnego prowadzenia przez członków kooperatywy działań, zwłaszcza zaś działań o charakterze non profit. Dodatkowym ograniczeniem jest ustawowa konieczność poddania się spółdzielni lustracji raz na trzy lata. Do elementów pozytywnych formuły kooperatywy działającej jako spółdzielnia zaliczyć wypada ustawowo zagwarantowaną równość praw i obowiązków wszystkich członków spółdzielni (kooperantów).

Kooperatywa działająca w formule spółki cywilnej, podlega pod przepisy *Kodeksu cywilnego* (Dz.U. z 2018 r., poz. 1025). Spółka cywilna charakteryzuje się tym, iż „przez umowę spółki wspólnicy zobowiązują się dążyć do osiągnięcia wspólnego celu gospodarczego przez działanie w sposób oznaczony, w szczególności przez wniesienie wkładu” (*vide* art. 860 § 1 k.c.). Kooperatywa prowadzona w formie spółki cywilnej nie ma osobowości prawnej, nie jest również samodzielnym podmiotem prawa, jest ona jedynie stosunkiem zobowiązaniowym z wszelkimi konsekwencjami takiego stanu rzeczy. Sama umowa spółki cywilnej powinna być stwierdzona na piśmie. Do pozytywnych elementów wyboru dla prowadzenia kooperatywy formy spółki cywilnej zaliczyć można domniemanie równości wkładów mających jednakową wartość. Istotnym elementem integrującym kooperantów jest brak możliwości rozporządzania udziałem we wspólnym majątku lub udziałem w poszczególnych składnikach majątku kooperatywy prowadzonej jako spółka cywilna. W czasie trwania spółki kooperanci nie mogą również domagać się podziału wspólnego majątku. Majątek wniesiony przez kooperantów oraz nabyty w trakcie trwania kooperatywy stanowi współwłasność łączną wszystkich kooperantów. Elementem negatywnie wpływającym na bezpieczeństwo finansowe kooperantów jest ustawowo obowiązująca solidarna i nieograniczona odpowiedzialność wspólników spółki cywilnej. Reguła ta oznacza możliwość wystąpienia ryzyka ponoszenia pełnej i nieograniczonej

odpowiedzialności osobistej każdego kooperanta za wszelkie zobowiązania i długi kooperatywy prowadzonej w formie spółki cywilnej. Pewien problem natury organizacyjnej może wynikać również z faktu, iż każdy kooperant (wspólnik) jest uprawniony i zobowiązany do osobistego prowadzenia spraw kooperatywy (spółki cywilnej). Uprawnienie to nie może zostać wyłączone lub zastąpione przez możliwość kierowania sprawami kooperatywy przez osoby spoza grona kooperantów (wspólników spółki cywilnej). Proces decyzyjny może napotykać istotną przeszkodę z powodu wymogu uzyskania zgody wszystkich kooperantów – zasada jednomyślnej zgody wspólników spółki cywilnej. Istotne znaczenie ma ustawowo zdefiniowana równość kooperantów do udziału w zyskach oraz stratach kooperatywy, bez względu na rodzaj i wartość wniesionego przez nich do kooperatywy wkładu. Szczególny charakter gwarancyjny ma zasada, w myśl której nie można całkowicie wyłączyć kooperanta (wspólnika) od udziału w zyskach wypracowanych przez kooperatywę działającą w formie spółki cywilnej.

Kooperatywa działająca w formie stowarzyszenia podlega pod przepisy prawa o stowarzyszeniach (Dz.U. z 2017 r., poz. 210). Ze swojego założenia kooperatywa działająca jako stowarzyszenie pozwala na ujednolicenie zasady reprezentacji kooperantów, gdyż „w zakresie swoich celów statutowych stowarzyszenia mogą reprezentować interesy zbiorowe swoich członków wobec organów władzy publicznej” (*vide* art. 1 ust. 2 *Ustawy z dnia 7 kwietnia 1989 r. Prawo o stowarzyszeniach*). Formuła kooperatywy działającej jako stowarzyszenie opiera się na dobrowolnym, samorządnym, trwałym zrzeszeniu co najmniej siedmiu osób o celach niezarobkowych. Kooperatywa będąca stowarzyszeniem samodzielnie określa swoje cele, programy działania i struktury organizacyjne oraz uchwała swoje akty wewnętrzne dotyczące działalności kooperatywy. Istotnym elementem scalającym jest również fakt, iż stowarzyszenie opiera swoją działalność na pracy społecznej swoich członków. Do prowadzenia swych spraw stowarzyszenie może zatrudniać pracowników, w tym swoich członków (kooperantów). Utworzenie kooperatywy w formie stowarzyszenia wymaga uzyskania rejestracji w rejestrze stowarzyszeń – Krajowego Rejestru Sądowego. Z chwilą wpisu do odpowiedniego rejestru stowarzyszenie nabywa osobność prawną, tj. staje się osobą prawną. Założyciele kooperatywy mającej działać w formie stowarzyszenia uchwalają jej statut (statut stowarzyszenia), wybierają komitet założycielski lub władze stowarzyszenia. Najwyższą władzą jest walne zbranie członków kooperatywy – mamy zatem zaakcentowany wyraźny element demokracji bezpośredniej przy podejmowaniu wszelkich decyzji przez członków kooperatywy. Dopuszczalne są odstępstwa od zasady bezpośredniości decyzyjnej na rzecz organu przedstawicielskiego w postaci zebrania delegatów, ale dotyczyć to będzie wyłącznie kooperatyw o licznym członkostwie, co nie ma miejsca w dotychczasowej praktyce. Do prowadzenia spraw i reprezentowania takiej kooperatywy na zewnątrz wymagane jest powołanie do życia i istnienie zarządu oraz jakiegoś organu kontroli wewnętrznej, np.: rady nadzorczej lub komisji rewizyjnej. Majątek stowarzyszenia powstaje ze składek członkowskich, darowizn, spadków, zapisów, dochodów z własnej działalności, dochodów z majątku stowarzyszenia oraz ofiarności publicznej (*vide* art. 33 ust. 1 *ustawy o stowarzyszeniach*). Kooperatywa działająca w formie stowarzyszenia może prowadzić działalność gospodarczą, jednak w takim przypadku musi dodatkowo uzyskać status przedsiębiorcy i zostać wpisana do rejestru przedsiębiorców KRS. Pewne formalne ograniczenie może stanowić fakt, iż dochód z działalności gospodarczej służyć ma realizacji celów statutowych i nie może być przeznaczony do podziału między członków kooperatywy.

Prawo dopuszcza możliwość istnienia uproszczonej formy stowarzyszenia zwykłego, nieposiadającego osobowości prawnej (*vide* art. 40 ust. 1). Do założenia takiej uproszczonej formy stowarzyszenia potrzebne jest współdziałanie co najmniej trzech osób, które uchwalą regulamin działalności stowarzyszenia zawierający jego nazwę, cel, teren działania, siedzibę, sposób nabycia członkostwa oraz osobę przedstawiciela reprezentującego stowarzyszenie lub zarząd, jego kompetencje oraz sposób zaciągania zobowiązań majątkowych. Stowarzyszenie zwykle może we własnym imieniu nabywać prawa, w tym własność i inne prawa rzeczowe, zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywane. Podejmowanie decyzji przekraczających zakres zwykłego zarządu stowarzyszeniem wymaga uprzedniej zgody wszystkich członków stowarzyszenia – zasada jednomyślności. Każdy członek odpowiada za zobowiązania stowarzyszenia zwykłego bez ograniczeń całym swoim majątkiem solidarnie z pozostałymi członkami oraz ze stowarzyszeniem. Odpowiedzialność ta ma charakter subsydiarny, gdyż powstaje z chwilą, gdy egzekucja z majątku stowarzyszenia zwykłego okaże się bezskuteczna. Stowarzyszenie zwykle nie może prowadzić działalności gospodarczej.

Kooperatywa działająca w ramach porozumienia umownego (umowa – stosunek cywilnoprawny) podlega pod przepisy Kodeksu cywilnego, zwłaszcza zaś przepisy księgi III: Zobowiązania (Dz.U. z 2018 r., poz. 1025). Wybór takiej formuły dla kooperatywy powoduje z jednej strony, że kooperanci mogą ułożyć łączący ich stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku prawnego, ustawie ani zasadom współżycia społecznego (*vide* art. 3531 k.c.). Z drugiej jednak strony brak fachowej wiedzy prawniczej kooperantów może mieć opłakane konsekwencje dla ich praw i obowiązków wynikających z funkcjonowania samej kooperatywy. Mamy zatem do czynienia z praktycznie nieograniczoną swobodą organizowania kooperatywy wedle własnych potrzeb i wyobrażeń, ale równocześnie z koniecznością bardzo rozważnego i dokładnego przeanalizowania potrzeb, możliwości i konsekwencji podejmowanych działań i ujęcia ich w formułę umowy (porozumienia umownego) łączącej kooperantów.

Kooperatywa działająca w formie fundacji podlega pod przepisy ustawy w fundacjach (Ustawa z dnia 6 kwietnia 1984 r. o fundacjach, tj. Dz.U. z 2018 r., poz. 1491). Idea kooperatywy działającej jako fundacja ma uzasadnienie jedynie o tyle, o ile zostaje ona powołana dla realizacji celów społecznie lub gospodarczo użytecznych. Fundacja może być ustanowiona przez osoby fizyczne lub prawne. Oświadczenie woli o ustanowieniu fundacji wymaga zachowania formy aktu notarialnego, wyjątek stanowi ustanowienie fundacji w testamencie. Oświadczenie takie powinno wskazywać cel fundacji oraz składniki majątkowe przeznaczone na jego realizację. Składnikami mogą być pieniądze, papiery wartościowe oraz oddane fundacji na własność rzeczy ruchome lub nieruchomości. Fundator ustala statut, nazwę fundacji, siedzibą, majątek, cele, zasady, formy i zakres działalności oraz skład i organizację zarządu, jego organizację i prawa i obowiązki jego członków. Fundacja może prowadzić działalność gospodarczą. Fundacja podlega obowiązkowemu wpisowi do rejestru fundacji prowadzonego przez Krajowy Rejestr Sądowy, z chwilą wpisu fundacja uzyskuje osobowość prawną. Ponieważ fundacja jest osobą prawną, konieczne jest powołanie do życia organu uprawnionego do reprezentowania i kierowania działalnością fundacji. Organem takim jest obligatoryjny zarząd fundacji. Niewątpliwie atrakcyjnym elementem jest fakt, iż nabycie przez fundację w drodze spadku, zapisu lub darowizny pieniędzy lub innych rzeczy ruchomych albo praw majątkowych jest wolne

od podatku od spadków i darowizn. Pamiętać jednak wypada, iż w razie osiągnięcia celu, dla którego fundacja została ustanowiona, lub w razie wyczerpania środków finansowych i majątku fundacji, fundacja podlega likwidacji w sposób wskazany w statucie.

Na zakończenie można by jeszcze wskazać na inne możliwości kształtowania struktury organizacyjnej kooperatywy oraz różne jej formalno-prawne podstawy. Nie ulega wątpliwości, że taką dozwoloną formą prawną może być dowolna spółka handlowa. Pamiętać jednak należy, iż wybór takiej formy prawnej dla zakładanej kooperatywy wtłacza ją w reżim prawny przepisów kodeksu spółek handlowych, dotyczących zasad funkcjonowania konkretnych spółek osobowych lub kapitałowych.

Podsumowanie

Analiza opisanych w artykule przypadków kooperatyw budowlanych w Polsce pozwala na sformułowanie ogólnych konkluzji. Kooperatywa budowlana jest na etapie projektowania i budowy mieszkań tymczasową formą współpracy między osobami, które łączy pokrewieństwo poglądów i idei, dążenie do współposiadania nieruchomości z wydzielonymi mieszkaniami. Współcześnie stosunkowo mała częstość występowania kooperatyw w przedsięwzięciach budowlanych wynika prawdopodobnie z niedużej świadomości ludzi o możliwości zorganizowania przedsięwzięcia budowlanego w takiej formie. Kooperatywa jest wygodną i elastyczną formą kształtowania współpracy między kooperantami (uczestnikami przedsięwzięcia). Jej zaletą jest brak konieczności rejestracji w krajowym rejestrze sądowym (KRS), brak konieczności prowadzenia pełnej księgowości oraz spełnienia dodatkowych wymogów formalnych obowiązujących inne podmioty prawne (np. spółdzielnie, stowarzyszenia, spółki prawa handlowego). W artykule przedstawiono porównawczo uporządkowany układ cech charakteryzujących różne formy prawne, w ramach których dostępna jest możliwość prowadzenia działalności budowlanej zaspokajającej potrzeby członków danej organizacji. Wynika z niego, że pod względem formalno-prawnym kooperatywa jest najlepszym sposobem zorganizowania tymczasowej współpracy w celach budowlanych i mieszkaniowych, o ile nie wystąpią podczas powstawania mieszkań trudności natury finansowej albo związane z nienależytym wykonaniem zleconych prac budowlanych.

Literatura

References

- Abramowski, E. (2012). *Braterstwo, solidarność, współdziałanie. Pisma spółdzielcze i stowarzyszeniowe*. Łódź: Stowarzyszenie „Obywatele Obywatelom”. Pozyskano z: <http://www.soo.org.pl/doc/e-book/abramowski-braterstwo-solidarnosc-wspoldzialanie.pdf>
- Borowik, A. (oprac.). (2018, 30 sierpnia). *Krakowski Szlak Modernizmu. Domy Kooperatywy Mieszkaniowej*. Pozyskano z: <http://szlakmodernizmu.pl/szlak>
- Dobrzański, W. (1921). *Kooperatywy mieszkaniowe: wskazówki praktyczne*, Warszawa.
- Idem, R. (2012). *Kształtowanie mikrośrodowiska jako miejsca wspólnoty*. Gdańsk: Wydawnictwo Politechniki Gdańskiej.
- Idem, R. (2007). Cohousing. Dziesięć argumentów „za”. *Czasopismo Techniczne. Architektura*, 104(3–A).
- McCamant, K., Durre Ch. (2018, 3 września). *Cohousing is...* Pozyskano z: <http://www.cohousingco.com/cohousing/>

- Jak założyć kooperatywę.* (2015). Pozyskano z: https://wawelskakooperatywa.files.wordpress.com/2015/04/150205_koop_jak-zacz485c487-kooperatyc499.pdf
- Od 7 lat powstaje osiedle modelowe. O Nowych Żernikach opowiada Zbigniew Maćków.* (2018, 30 sierpnia). Pozyskano z: <http://www.bryla.pl/bryla/7,90857,22945311,zbigniew-mackow-dobre-miasto-to-miasto-roznorodne.html>
- Skurczyński, Ł. (2015; 2018, 30 sierpnia). *Kooperatywa mieszkaniowa po francusku*. Pozyskano z: <http://fundacjablisko.pl/index.php/skurczynski-kooperatywa-mieszkaniowa-po-francusku/>
- Staszic, S. (1790). *Przestrogi dla Polski*. Pozyskano z: <https://wolnelektury.pl/media/book/pdf/przestrogi-dla-polski.pdf>
- Szurmańska K. (2017). *Rozwój kooperatyw w Polsce – aktualna sytuacja i perspektywy na przyszłość, Strategia Warszawa 2030*. Warszawa: Fundacja Habitat for Humanity (2018, 3 września). Pozyskano z: <http://2030.um.warszawa.pl/mieszkania2030-szurmanska-rozwoj-kooperatyw-w-polsce-aktualna-sytuacja-i-perspektywy-na-przyszlosc/>
- Twardoch A. (2017). *Oddolne budownictwo mieszkaniowe: potencjał i perspektywy*. W: Barbara Audycka, Magdalena Ruskowska-Cieślak (red.), *Mieszkalnictwo w Polsce. Dobre praktyki*. Warszawa: Fundacja Habitat for Humanity.
- Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze*, Dz.U. z 2018 r., poz. 1285.
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeksu cywilnego*, Dz.U. z 2018 r., poz. 1025.
- Ustawa z dnia 7 kwietnia 1989 r. Prawo o stowarzyszeniach*, Dz.U. z 2017 r., poz. 210.
- Ustawa z dnia 6 kwietnia 1984 r. o fundacjach*, Dz.U. z 2018 r., poz. 1491.
- Wrocławskie kooperatywy mieszkaniowe.* (2018, 30 sierpnia). Pozyskano z: <https://www.wroclaw.pl/kooperatywy-definicja>
- Zieliński, J. (2008). *Atlas dawnej architektury ulic i placów Warszawy: Śródmieście historyczne. Tom 14, Nowowiejska – Francesco Nullo*. Warszawa: Towarzystwo Opieki nad Zabytkami w Łodzi.

Izabela Czaja, dr nauk ekonomicznych, Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie, Wydział Ekonomii i Stosunków Międzynarodowych, Katedra Przedsiębiorczości i Innowacji. Jej zainteresowania naukowe i badawcze obejmują obszary związane z tematyką działalności gospodarczej, takie jak: przedsiębiorczość, ekonomia ewolucyjna, mikroekonomia, historia myśli ekonomicznej, prawne i podatkowe uwarunkowania prowadzenia działalności gospodarczej, modelowanie rozwoju małej i średniej firmy, innowacje, innowatyka, międzynarodowe stosunki gospodarcze, dynamika rozwoju sektora prywatnego, sektor MŚP w Polsce i na świecie.

Izabela Czaja, PhD, Cracow University of Economics, Faculty of Economics and International Relations, Department of Entrepreneurship and Innovativeness PhD in Economics. Research interests include issues related to business activity, such as: entrepreneurship, evolutionary economics, microeconomics, the history of economic thinking, legal and fiscal conditions for conducting business, modelling the development of small and medium-sized enterprises, innovations, innovativeness, international economic relations, development dynamics of private sector, SMEs in Poland and in the world.

ORCID: 0000-0002-2243-848X

Adres/Address:

Uniwersytet Ekonomiczny
Katedra Przedsiębiorczości i Innowacji
ul. Rakowicka 27
31-510 Kraków, Polska
e-mail: czajai@uek.krakow.pl

Robert Śliwa, dr nauk prawnych, mgr ekonomii, Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie, adiunkt na Wydziale Ekonomii i Stosunków Międzynarodowych, w Katedrze Prawa Międzynarodowego i Porównawczego. Praktyk – prowadzi kancelarię prawną zajmującą się kompleksową obsługą

wszelkich podmiotów prowadzących działalność gospodarczą. Jego zainteresowania naukowe i badawcze obejmują obszary związane z problematyką prawa międzynarodowego publicznego, prawa gospodarczego, handlowego, cywilnego oraz prawa porównawczego i prawa medycznego. W kręgu zainteresowania znajduje się również problematyka podatkowa, karno-skarbowa, celna oraz postępowań administracyjnych.

Robert Śliwa, PhD in Law, MA in Economics. Cracow University of Economics, Faculty of Economics and International Relations, Department of International and Comparative Law. Associate professor, research and teaching employee. A practitioner – he runs an office providing comprehensive legal services for all types of business entities. His research interests include the issues of international public law, business law, commercial law, civil law, as well as comparative law and medical law. Additionally, he is also interested in fiscal issues, criminal fiscal issues, customs issues, and administrative proceedings issues.

ORCID: 0000-0001-9794-5067

Adres/Address:

Uniwersytet Ekonomiczny
Katedra Prawa Międzynarodowego i Porównawczego
ul. Rakowicka 27
31-510 Kraków, Polska
e-mail: sliwar@uek.krakow.pl