

# Forum 2023 Mieszkańciewe

**2-3 października**, Warszawa

**W stronę lepszego mieszkalnictwa**



**UNHCR**  
The UN Refugee Agency

# Forum 2023 Mieszkaniowe

**2-3 października**, Warszawa

W stronę lepszego mieszkalnictwa



**SESJA**  
**Spółdzielnie mieszkaniowe**  
**w obliczu transformacji**  
**energetycznej**



# Spółdzielnie mieszkaniowe wobec transformacji energetycznej.

Wnioski z Polski i Czech.

Forum Mieszkaniowe 2023

03.10.2023 r., Warszawa

# Projekt ENBLOC: ENaBLing energy transition in postsocialist housing Cooperatives. | :

Jak instytucje mieszkaniowe przyswajają transformację energetyczną (TE) i jaka jest rola SM jako aktora zmiany?

## Cele projektu

- opracowanie bazy danych oraz typologii SM
- porównanie polityk wewnętrznych i zewnętrznych SM
- ocena strategii i gotowości SM do angażowania się w TE

## Wkład projektu

- usystematyzowanie wiedzy o SM w Polsce i Czechach
- wskazanie wartości dodanej ze „spółdzielczości” w TE
- ocena skuteczności interwencji w TE dla mieszkańców SM
- demonstracja wykorzystania danych administracyjnych



NARODOWE CENTRUM NAUKI



## Polskie dane administracyjne, które wykorzystujemy



NIP, REGON, KRS,  
adres, forma prawna,  
data założenia,  
status płatnika VAT,  
nr konta firmy

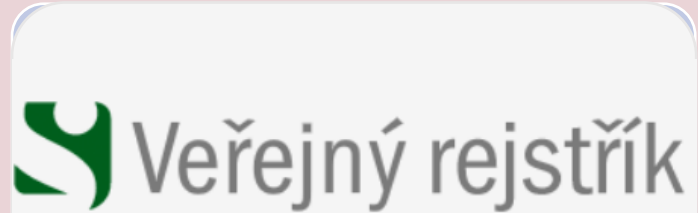


NIP, REGON, KRS,  
adres, forma prawna,  
data założenia,  
data rejestracji,  
sekcja/dział PKD



roczne sprawozdanie  
finansowe +  
sprawozdanie  
z działalności  
zarządu spółdzielni

## Czeskie dane administracyjne, które wykorzystujemy



IS ReD

### Rejestr publiczny

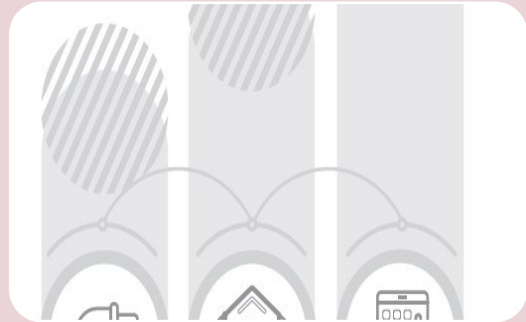
NIP, REGON, KRS  
adres, forma prawna, data  
założenia, status płatnika  
VAT

### Rejestr podmiotów gospodarczych

roczne sprawozdanie  
finansowe + sprawozdanie  
z działalności, data  
założenia, data rejestracji,  
aktywność

Rejestr subwencji  
beneficjent, rodzaj  
subwencji, kwota  
subwencji

## Dane dotyczące energii w spółdzielniach mieszkaniowych, które wykorzystujemy



**Badanie Budżetów  
Gospodarstw  
Domowych (BBGD)**  
(Główne Urzędy  
Statystyczne  
w Polsce  
i w Czechach)



**Rejestr białych  
certyfikatów**  
(Urząd Regulacji  
Energetyki)



**Rachunki zysków  
i strat + informacje  
o wsparciu  
publicznym**  
(Krajowy Rejestr  
Sądowy)

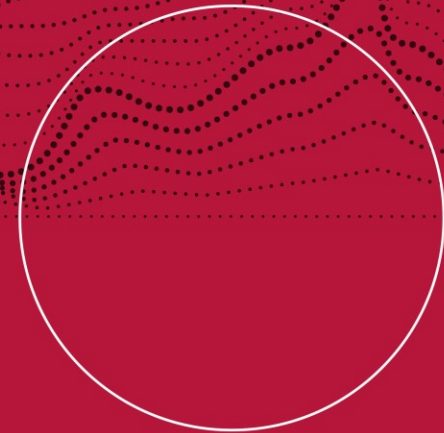


**Dane o projektach  
energetycznych  
ze środków UE  
realizowanych  
przez spółdzielnie  
mieszkaniowe  
(MFiPR)**



# Wstępne wyniki badań

Spółdzielnie mieszkaniowe  
w Polsce i w Czechach





# Polskie i czeskie spółdzielnie mieszkaniowe różnią się od siebie



Kryteria	Polska										
Aktywne podmioty	3946 → 3436 *										
% wszystkich mieszkań	15% (2.3 mln)										
Lokalizacja	81% – miejskie   19% – wiejskie										
Wiek	47% – zarejestrowane przed 1990 r.										
Rozmiar	<table><thead><tr><th>Rozmiar</th><th>Procent</th></tr></thead><tbody><tr><td>mikro</td><td>51%</td></tr><tr><td>małe</td><td>31%</td></tr><tr><td>średnie</td><td>14%</td></tr><tr><td>duże</td><td>4%</td></tr></tbody></table>	Rozmiar	Procent	mikro	51%	małe	31%	średnie	14%	duże	4%
Rozmiar	Procent										
mikro	51%										
małe	31%										
średnie	14%										
duże	4%										

\* Uwagi: po usunięciu wszystkich podmiotów wykreślonych, w upadłości, w likwidacji lub zawieszeniu.

Źródło: opracowanie własne na podstawie polskich i czeskich danych administracyjnych.

# Polskie i czeskie spółdzielnie mieszkaniowe różnią się od siebie

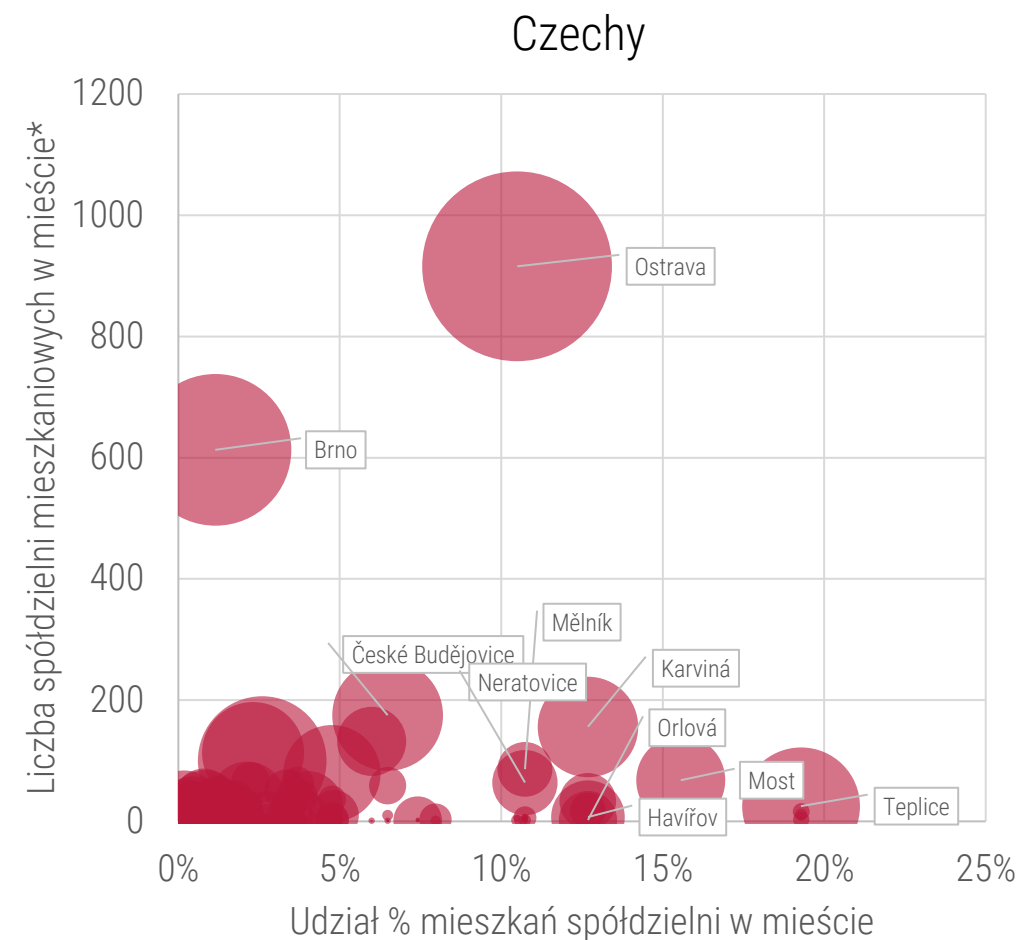


Kryteria	Polska	Czechy																		
Aktywne podmioty	3946 → 3436 *	7775																		
% wszystkich mieszkań	15% (2.3 mln)	3% (0.14 mln)																		
Lokalizacja	81% – miejskie   19% – wiejskie	96% – miejskie   4% – wiejskie																		
Wiek	47% – zarejestrowane przed 1990 r.	97% – zarejestrowane (ponownie) po 1989 r.																		
Rozmiar	<table><thead><tr><th>Rozmiar</th><th>Procent</th></tr></thead><tbody><tr><td>mikro</td><td>51%</td></tr><tr><td>małe</td><td>31%</td></tr><tr><td>średnie</td><td>14%</td></tr><tr><td>duże</td><td>4%</td></tr></tbody></table>	Rozmiar	Procent	mikro	51%	małe	31%	średnie	14%	duże	4%	<table><thead><tr><th>Rozmiar</th><th>Procent</th></tr></thead><tbody><tr><td>mikro</td><td>96%</td></tr><tr><td>małe</td><td>3,7%</td></tr><tr><td>średnie</td><td>0,3%</td></tr></tbody></table>	Rozmiar	Procent	mikro	96%	małe	3,7%	średnie	0,3%
Rozmiar	Procent																			
mikro	51%																			
małe	31%																			
średnie	14%																			
duże	4%																			
Rozmiar	Procent																			
mikro	96%																			
małe	3,7%																			
średnie	0,3%																			

\* Uwagi: po usunięciu wszystkich podmiotów wykreślonych, w upadłości, w likwidacji lub zawieszeniu.

Źródło: opracowanie własne na podstawie polskich i czeskich danych administracyjnych.

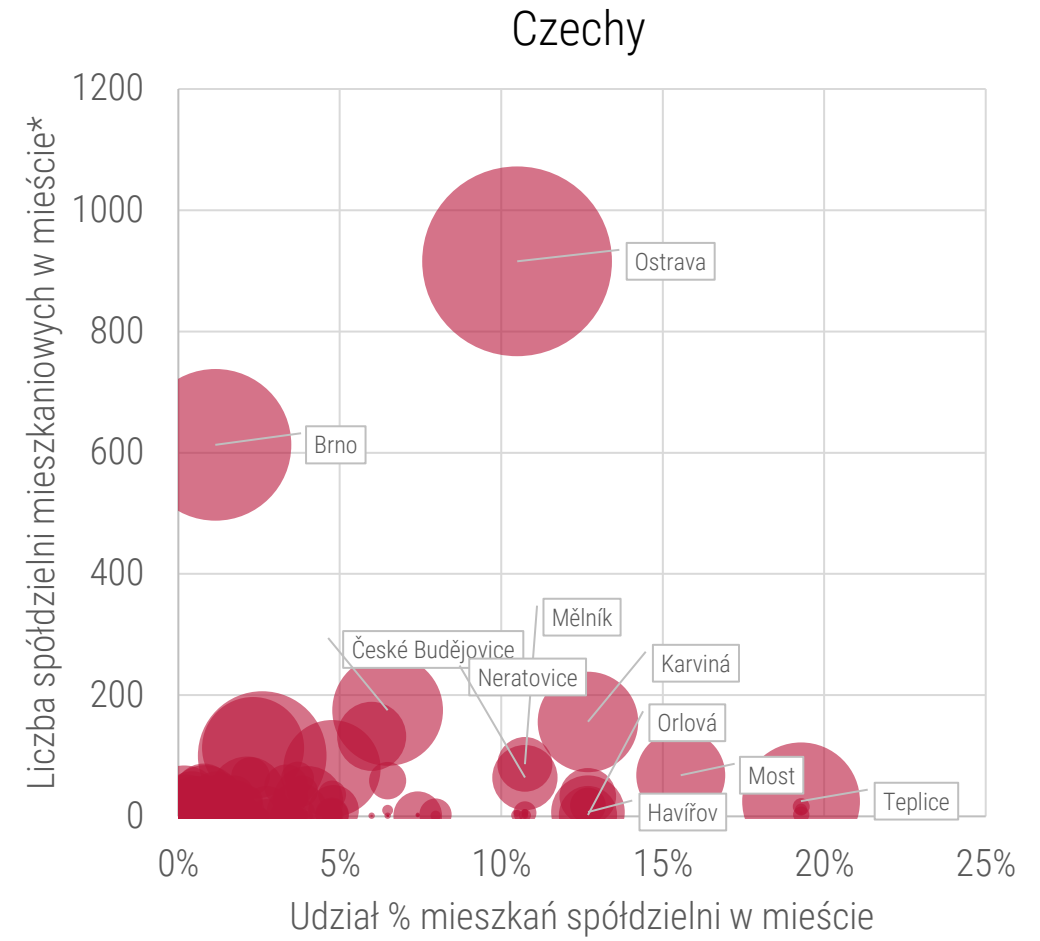
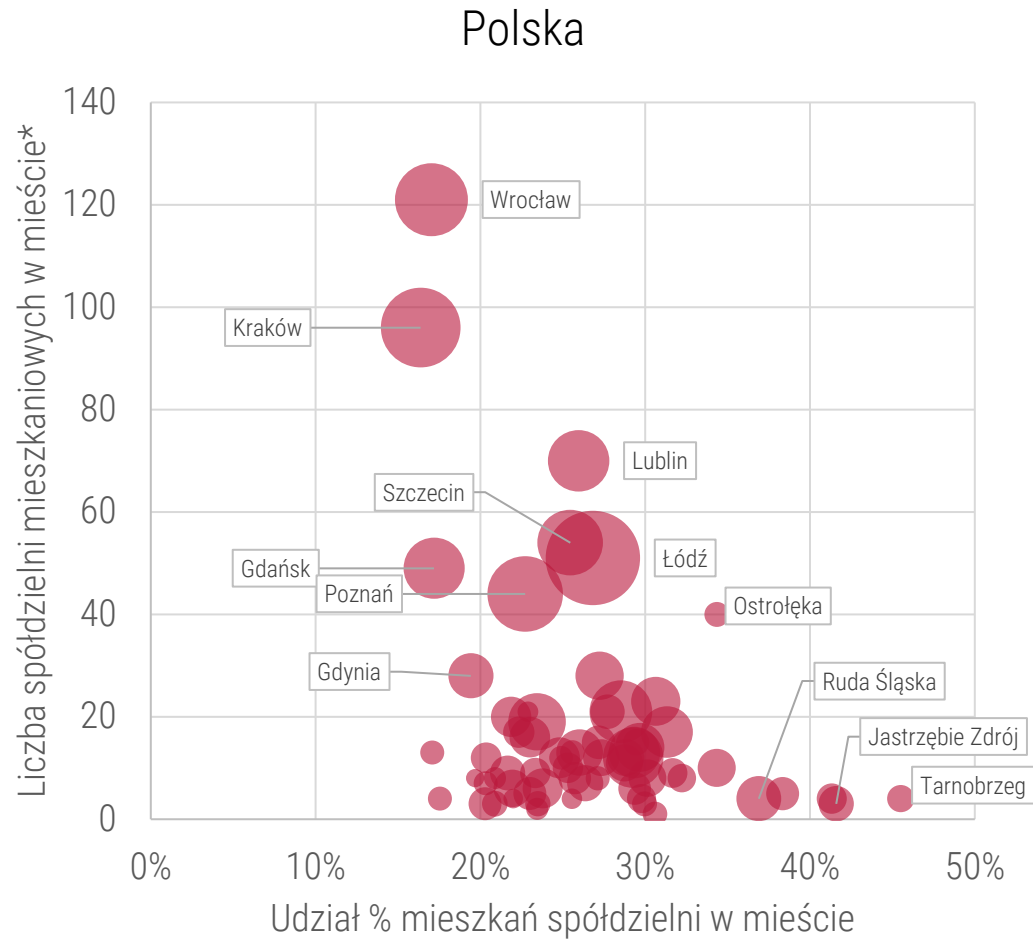
# Spółdzielnie mieszkaniowe w Polsce są duże, ale jest ich mało; w Czechach są małe, ale jest ich dużo



\* Uwagi: Z wykresów wyłączono Warszawę i Pragę.

Źródło: opracowanie własne na podstawie polskich i czeskich danych administracyjnych oraz Narodowego Spisu Powszechnego 2021.

# Spółdzielnie mieszkaniowe w Polsce są duże, ale jest ich mało; w Czechach są małe, ale jest ich dużo



\* Uwagi: Z wykresów wyłączono Warszawę i Pragę.

Źródło: opracowanie własne na podstawie polskich i czeskich danych administracyjnych oraz Narodowego Spisu Powszechnego 2021.

# Krajobraz polskich spółdzielni mieszkaniowych jest bardzo zróżnicowany



## Spółdzielnie mieszkaniowe

### Lokalizacja

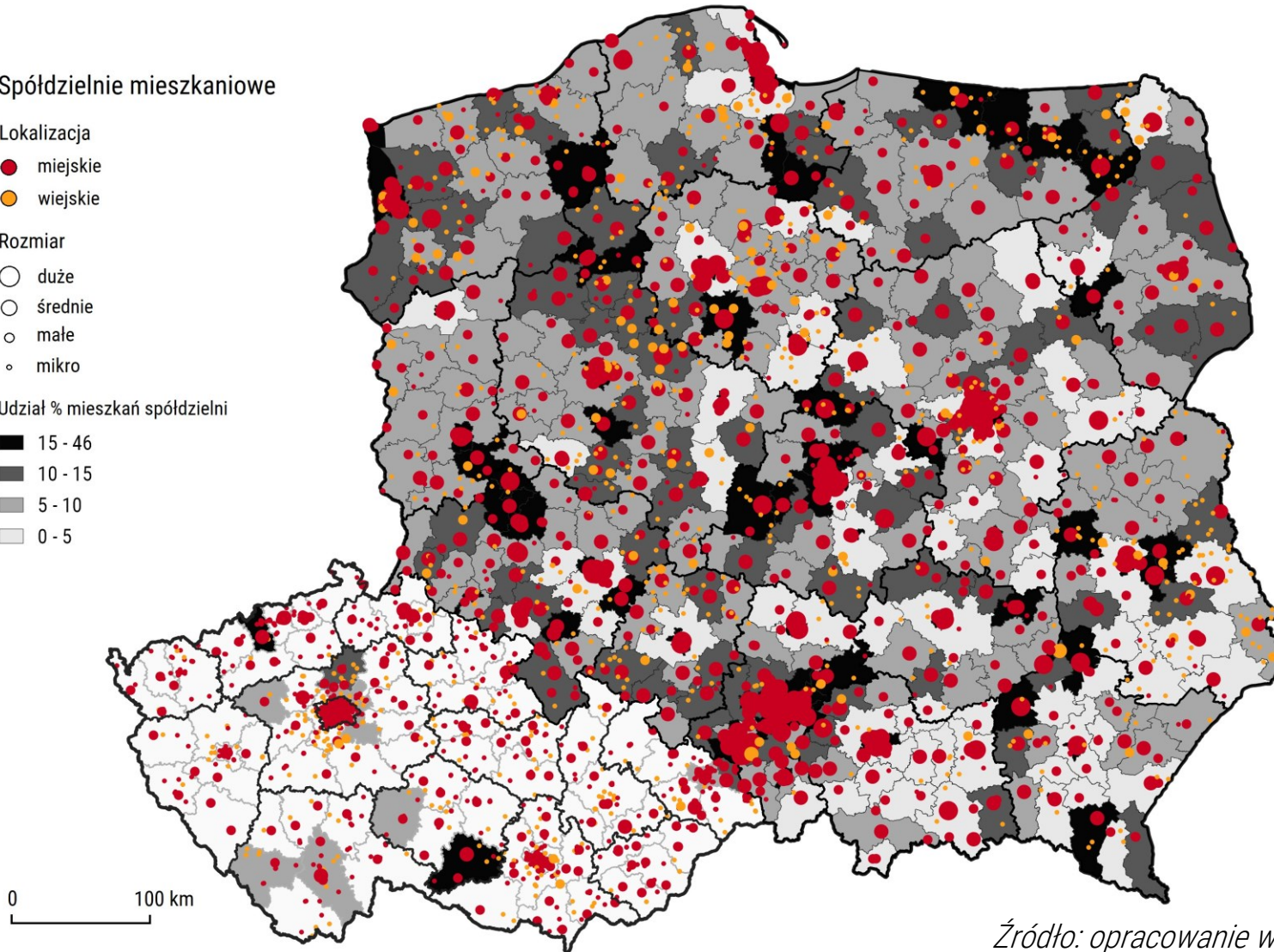
- miejskie
- wiejskie

### Rozmiar

- duże
- średnie
- małe
- mikro

### Udział % mieszkań spółdzielni

- 15 - 46
- 10 - 15
- 5 - 10
- 0 - 5



- Warszawa jest miejscem o największej liczbie spółdzielni.
- Spółdzielnie mieszkaniowe w miastach średnich doświadczyły znaczących podziałów własnościowych w okresie transformacji.
- Wyjątkiem są miasta górnicze i pogórnice, gdzie nadal znaczna część mieszkańców miasta mieszka w kilku dużych spółdzielniach.
- Specyficzne dla Polski są wiejskie spółdzielnie mieszkaniowe z trzema głównymi typami:
  - osiedla podmiejskie,
  - osiedla przemysłowe,
  - osiedla post-PGRowskie.

Źródło: opracowanie własne na podstawie polskich i czeskich danych administracyjnych.

# W Czechach znacznie mniejszy udział osób mieszka w spółdzielniach mieszkaniowych w porównaniu do Polski

## Spółdzielnie mieszkaniowe

### Lokalizacja

- miejskie
- wiejskie

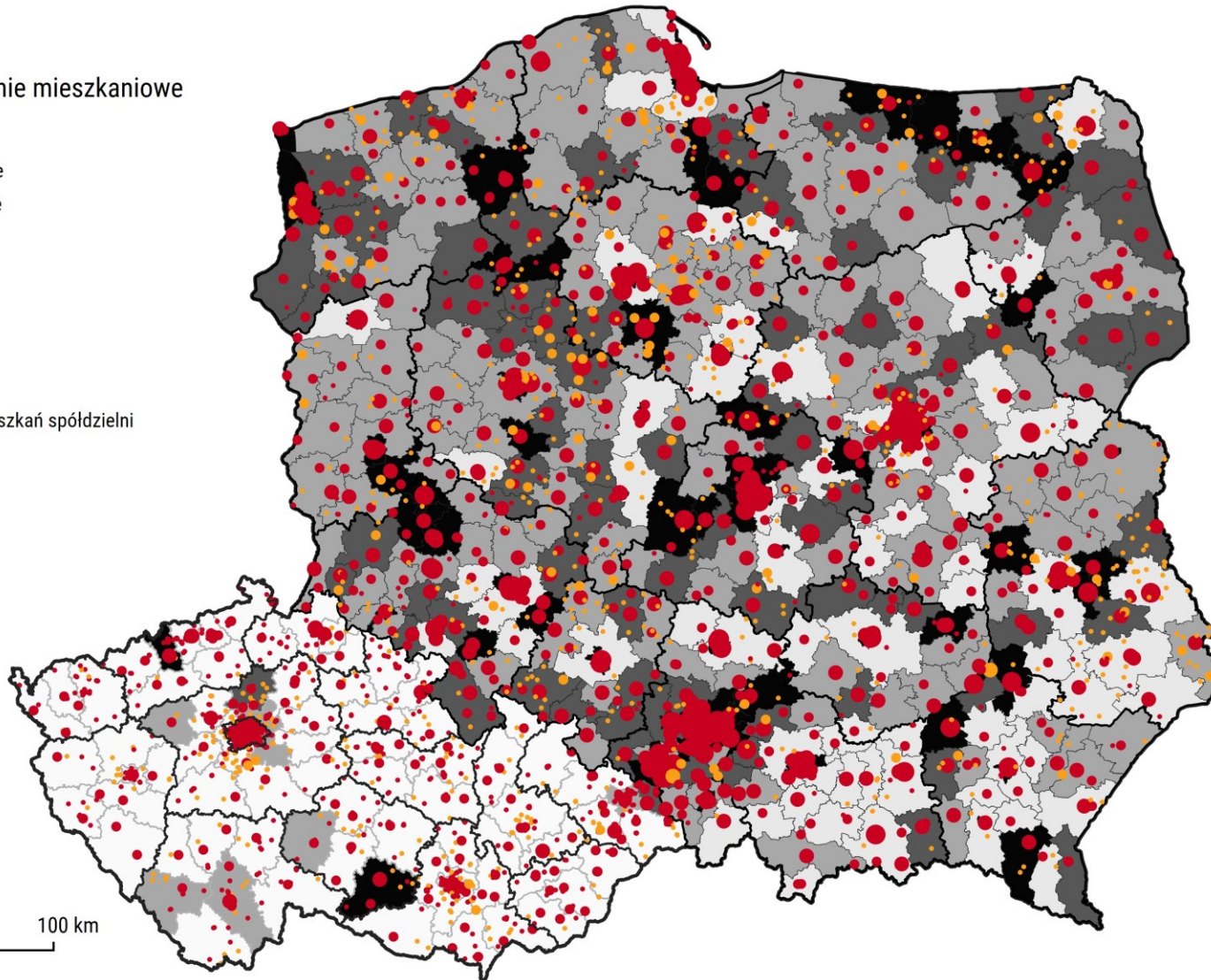
### Rozmiar

- duże
- średnie
- małe
- mikro

### Udział % mieszkań spółdzielni

- 15 - 46
- 10 - 15
- 5 - 10
- 0 - 5

0 100 km

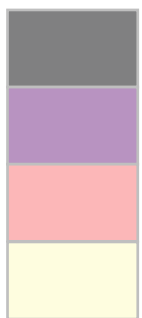


- W Czechach dominują mikro-spółdzielnie mieszkaniowe.
- Duża liczba spółdzielni mieszkaniowych skupia niewielki odsetek zasobów mieszkaniowych.
- Najwięcej spółdzielni mieszkaniowych znajduje się w Pradze, następnie w przemysłowej Ostrawie, a drugie co do wielkości Brno zajmuje 3 miejsce.
- Największą koncentrację zasobów mieszkaniowych w spółdzielniach obserwuje się w średniej wielkości miastach przemysłowych (Teplice, Most, Karviná, Havířov, Orlová).

*Źródło: opracowanie własne na podstawie polskich i czeskich danych administracyjnych.*

## Spółdzielnie mieszkaniowe w Warszawie to obszary o średnich dochodach i niskich nierównościach

### Dochody



Powyżej mediany miejskiej

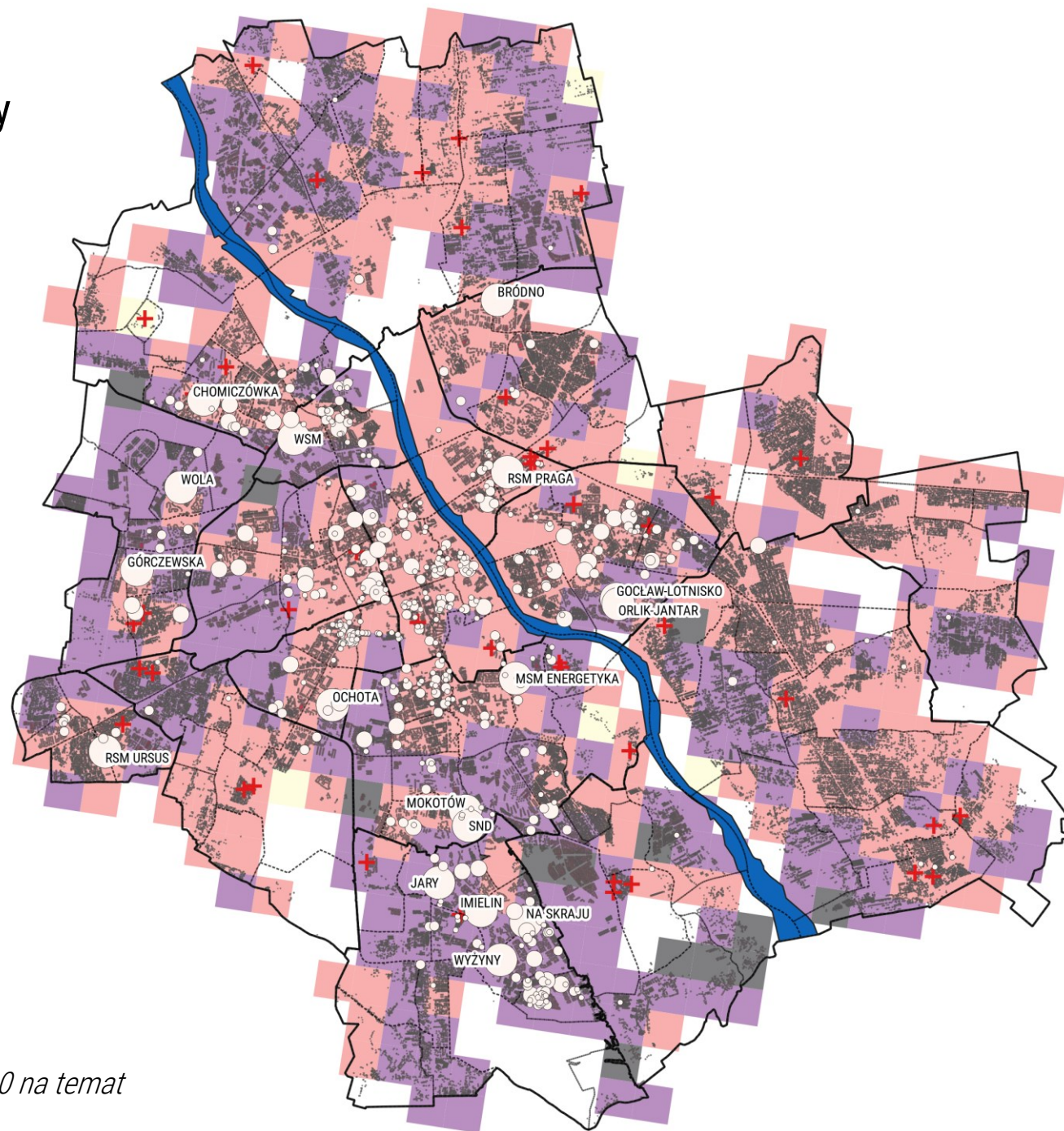
Poniżej mediany miejskiej



Spółdzielnie mieszkaniowe

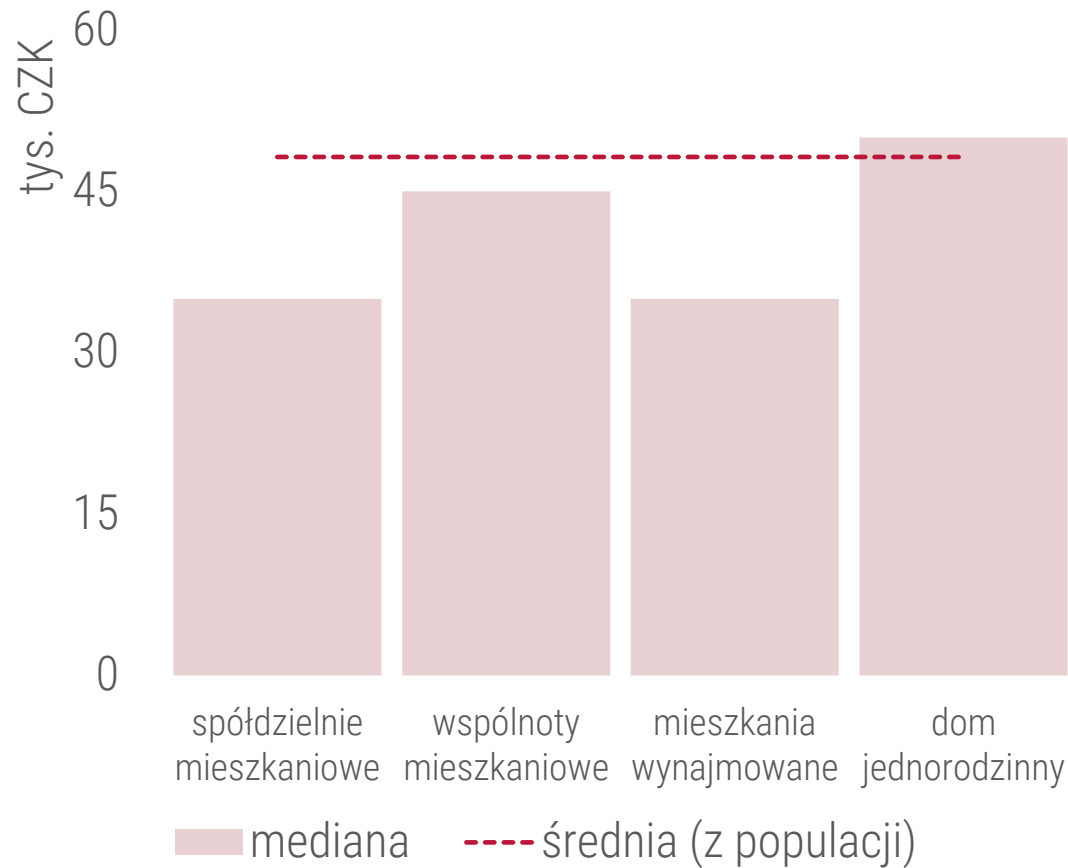


Hotspoty ubóstwa energetycznego\*



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS (2021) i \*Raportu C40 na temat ubóstwa energetycznego w Warszawie (2022).

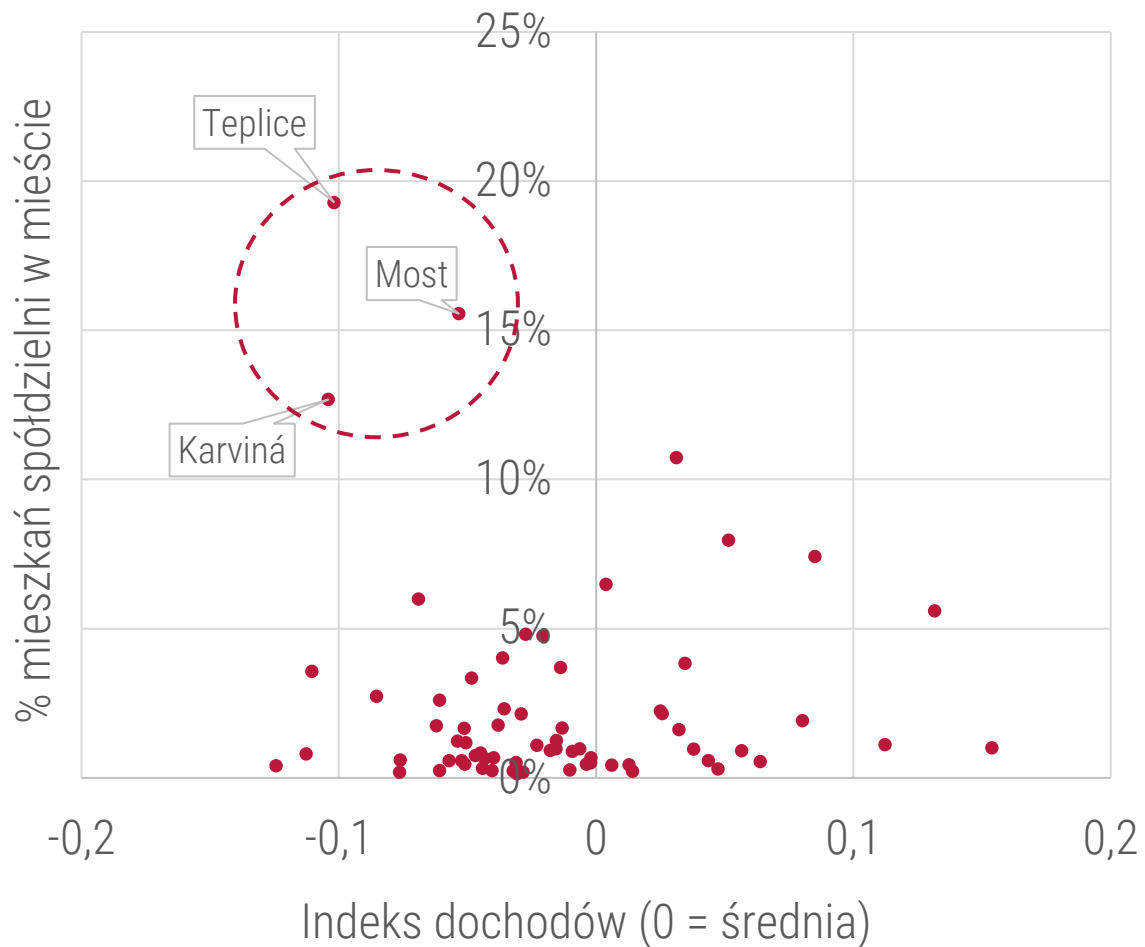
## W spółdzielniach czeskich mieszkają ludzie mniej zamożni



- W Czechach średni dochód osób mieszkających w spółdzielniach wynosi 35 tys. CZK miesięcznie, podczas gdy całej populacji 48,2 tys. CZK.
- Jeśli chodzi o średnią, różnica wynosi 38 tys. CZK wobec 35 tys. CZK ponownie na korzyść całej populacji.



## Miasta z dużym udziałem własności spółdzielczej doświadczają problemów związanych z transformacją i wykluczeniem społecznym mniejszości etnicznych



- Na poziomie powiatu brak korelacji między niższymi dochodami a udziałem mieszkań w spółdzielniach.
- Outliery: Teplice, Most, Karviná – pogórnice miasta średniej wielkości z szeregiem problemów społecznych.

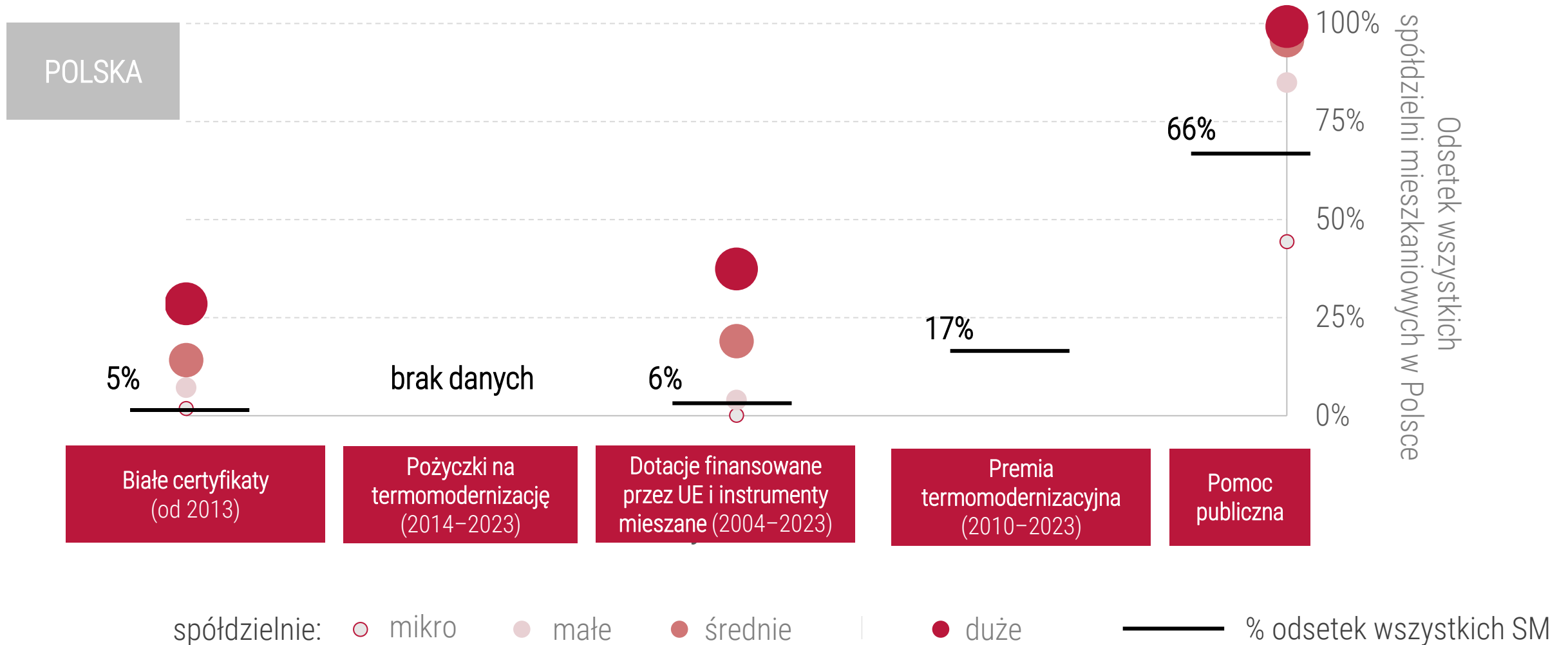




# Dotychczasowe wsparcie inwestycji energetycznych w polskich i czeskich spółdzielniach mieszkaniowych

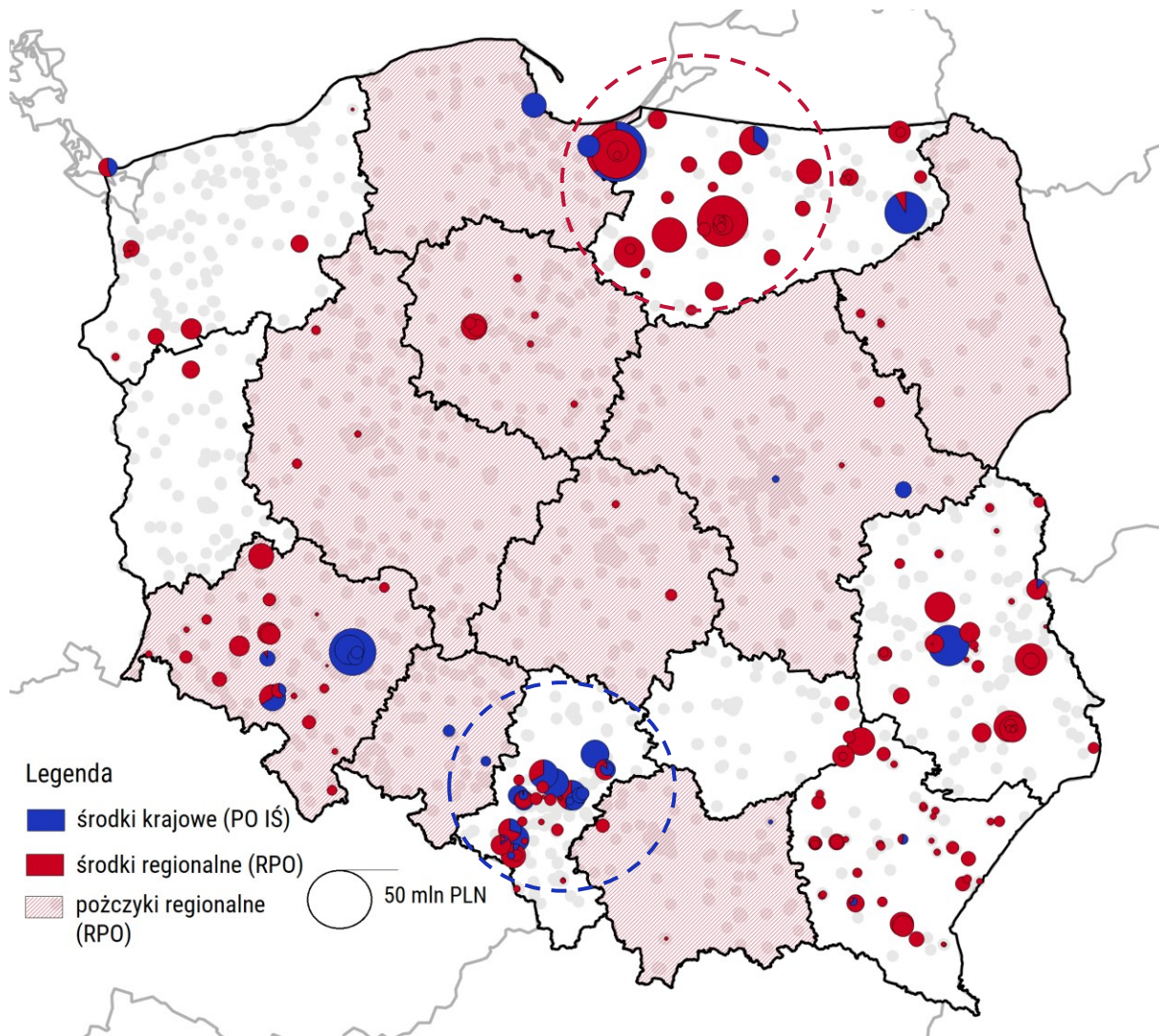


# Im większa spółdzielnia, tym większa zdolność do inwestycji energetycznych



Źródło: opracowanie własne na podstawie (1) URE (3), baz funduszy UE [SRP, KSI SIMIK, LSI] (4) Informacji uzyskanych z BGK (5) Krajowego Rejestru Sądowego.

# Zakres wsparcia dla spółdzielni mieszkaniowych w Polsce ze środków UE jest bardzo zróżnicowany przestrzennie: polityka regionalna ma znaczenie

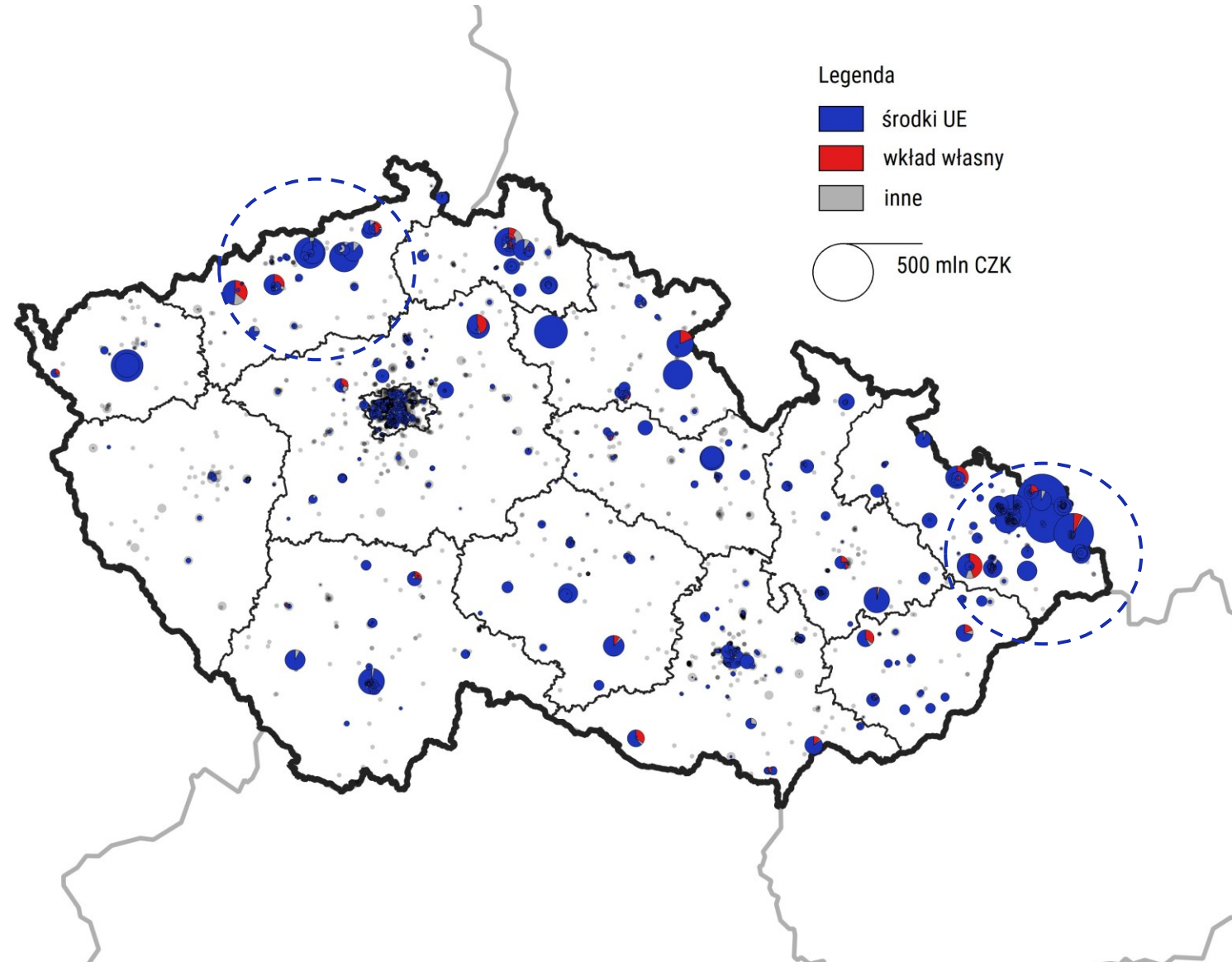


- Na poziomie państwowym oferowano specjalne wsparcie w ramach planu wynegocjowanego z regionalnymi interesariuszami (Program dla Śląska).
- **Władze regionalne** wspierały spółdzielnie przez pożyczki w 9 regionach, a dotacje w 4 regionach (Polska Wschodnia).
- **Trzy regiony** bez szczególnej polityki w zakresie wsparcia spółdzielczości mieszkaniowej.
- Od 2021 r. wsparcie dla spółdzielni mieszkaniowych z funduszy UE jest **możliwe tylko na poziomie krajowym**.

Źródło: opracowanie własne na podstawie baz danych funduszy UE [SRP 2004-2016, KSI SIMIK 2007-2013, LSI 2014-2020].

## W Czechach polityka regionalna z poziomu kraju także ma znaczenie: środki UE dla spółdzielni trafiają głównie do postindustrialnych obszarów Sudetów

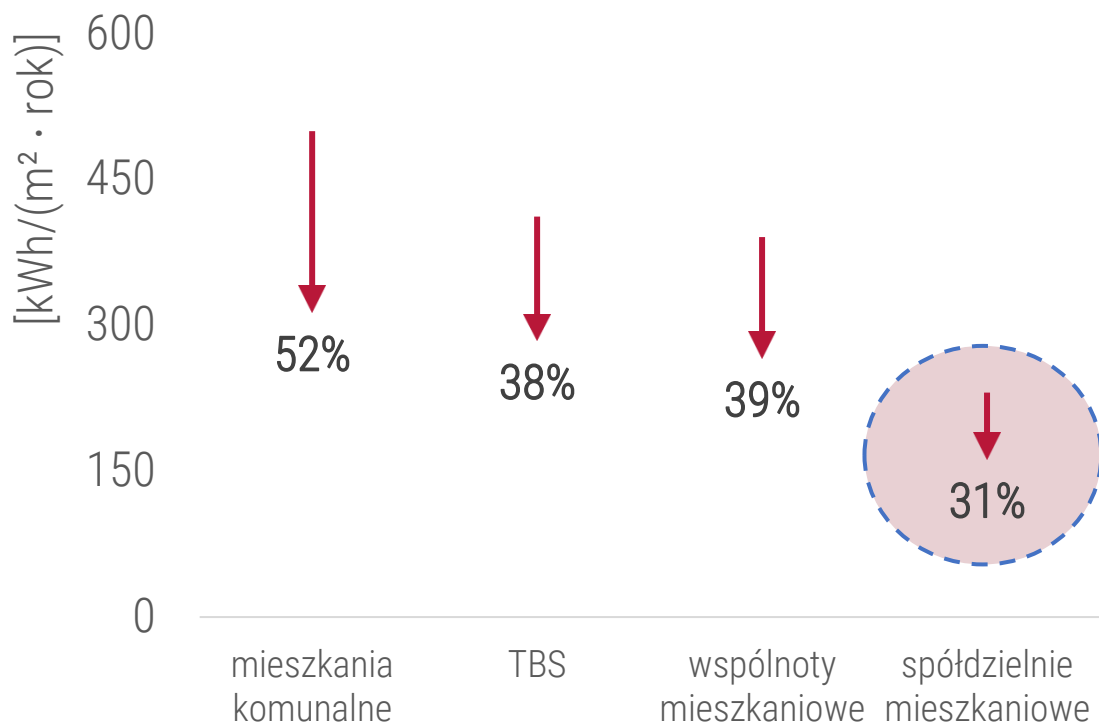
- Z regionalnego punktu widzenia pomoc finansowa dla spółdzielni mieszkaniowych koncentruje się w Czechach w dwóch podregionach.
- Są to regiony historycznie zależne od wydobycia węgla: brunatnego w Zagłębiu Mosteckim (północne Czechy) i kamiennego w Zagłębiu Ostrawsko-Karwińskim (północne Morawy i Śląsk).
- Instrumenty: Zelená úsporám, Panel+.



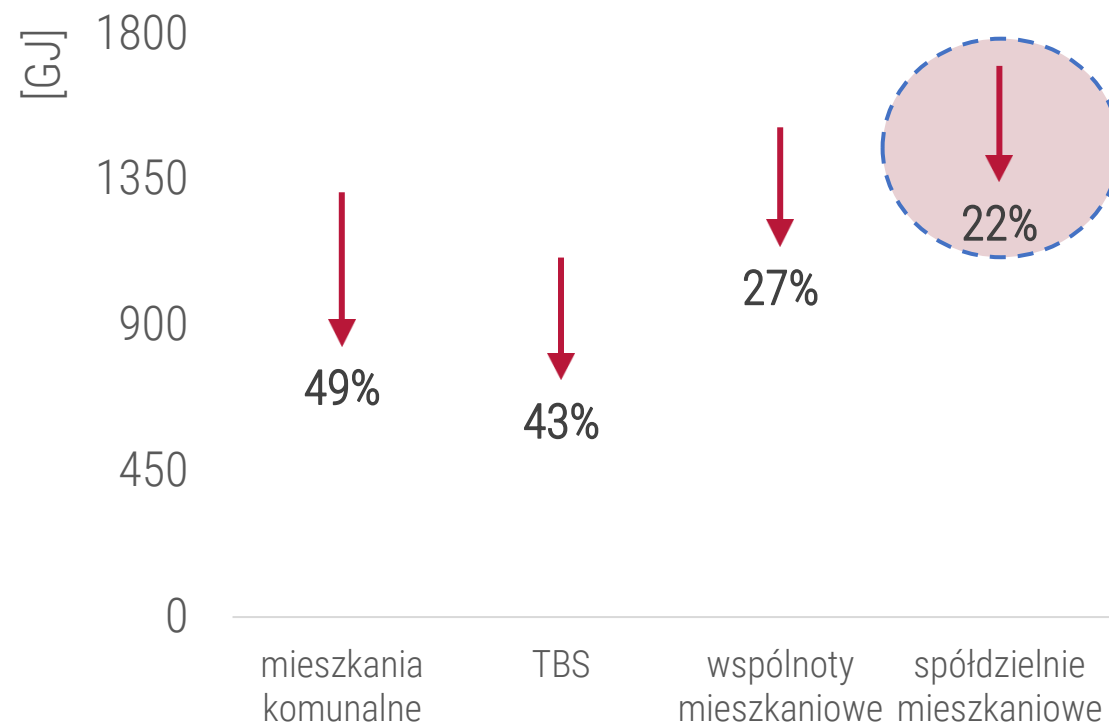
# Termomodernizacje w spółdzielniach mieszkaniowych redukują emisje i generują oszczędności, ale w ograniczonym zakresie



Średnia wartość zużycia energii pierwotnej przed i po termomodernizacji



Średnia roczna wartość zużycia centralnego ogrzewania przed i po termomodernizacji



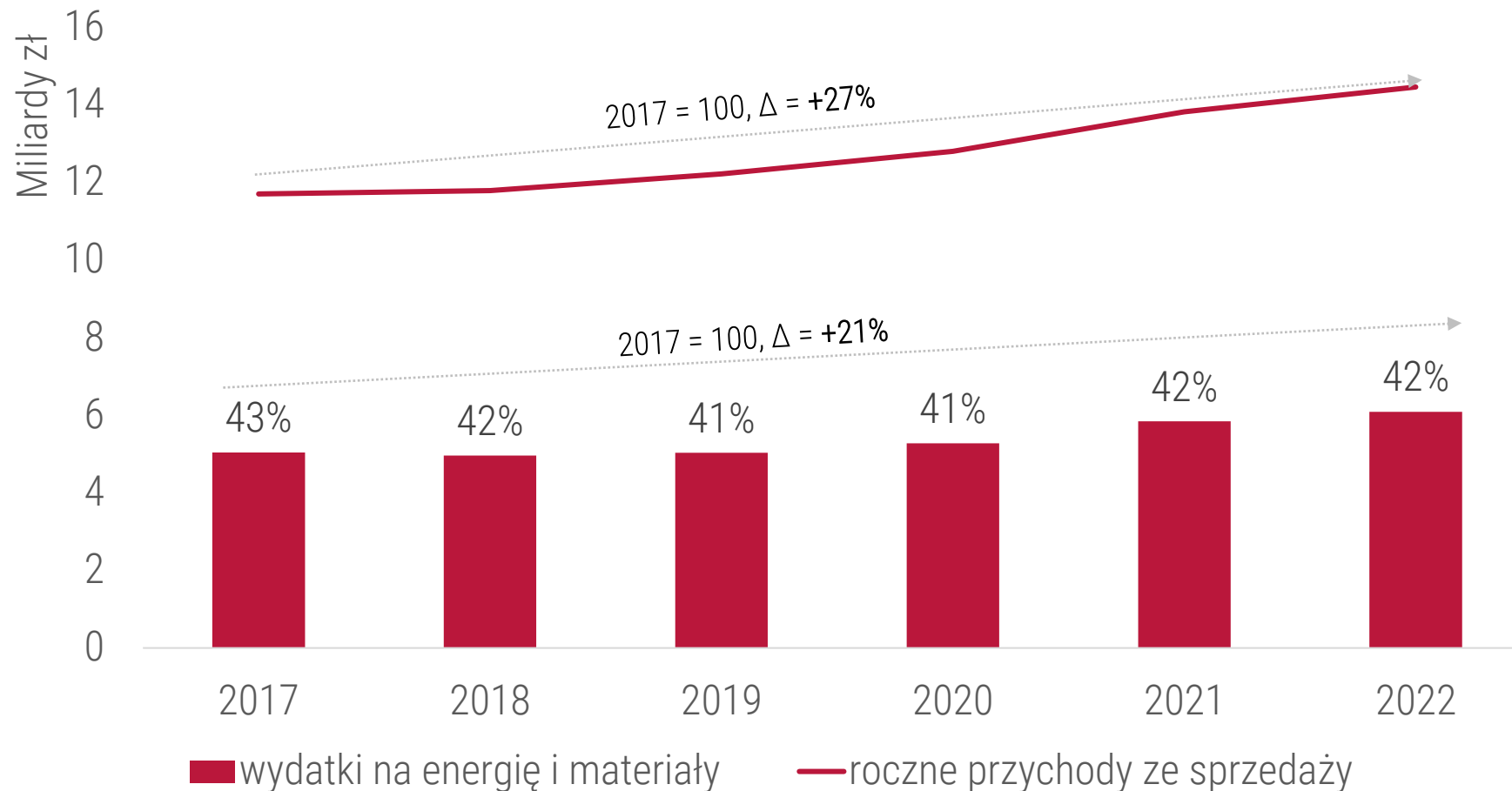
Źródło: opracowanie własne na podstawie raportu GUS: Opracowanie metodologii i przeprowadzenie badania skali działań termomodernizacyjnych budynków mieszkalnych wielomieszkaniowych w celu poprawy ich energochłonności oraz ocena potrzeb i planowanych działań w tym kierunku (2019). Raport dotyczył inwestycji przeprowadzonych w latach 2010-2016.



# Kryzys energetyczny 2022

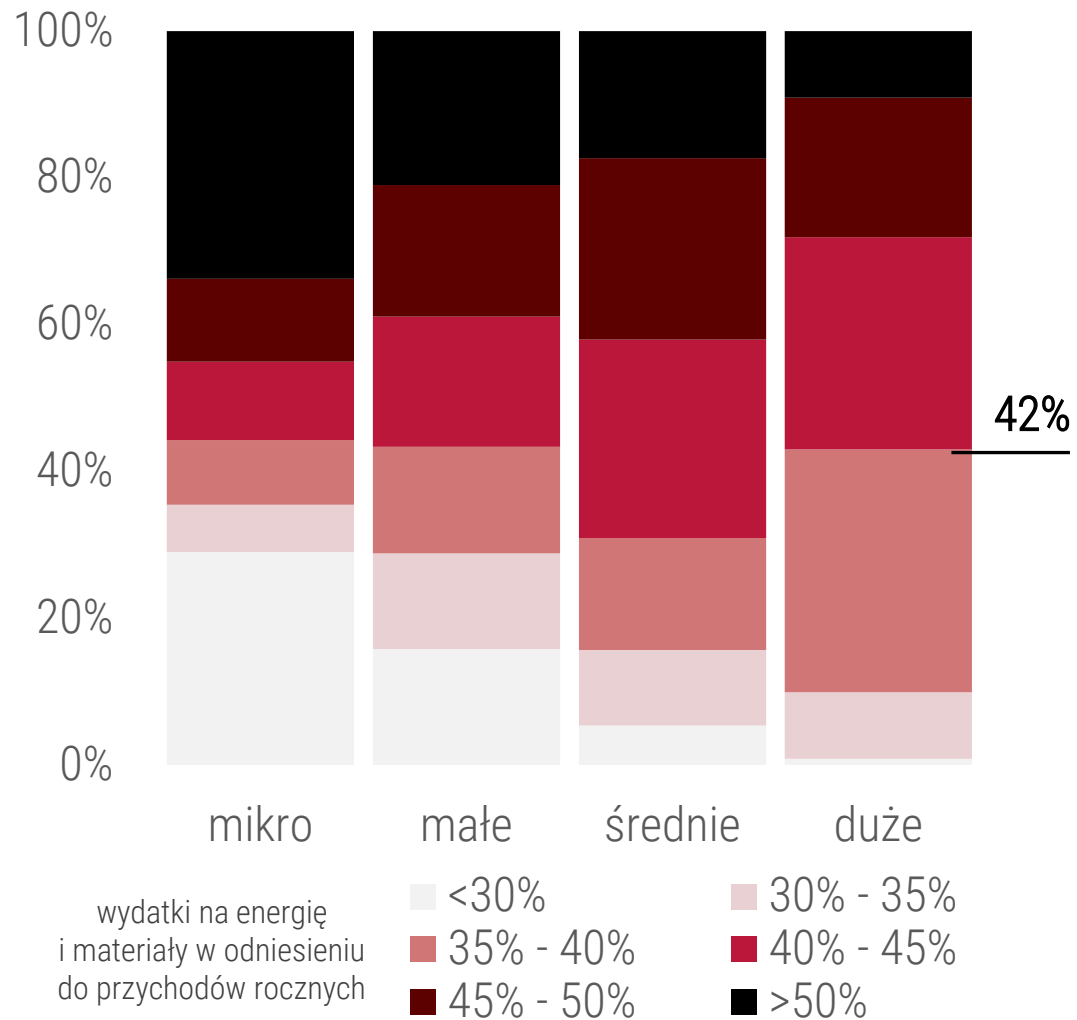
w polskich i czeskich spółdzielniach  
mieszkaniowych – wstępne analizy

# Względny udział wydatków na energię i materiały w polskich spółdzielniach mieszkaniowych zasadniczo pozostawał stabilny



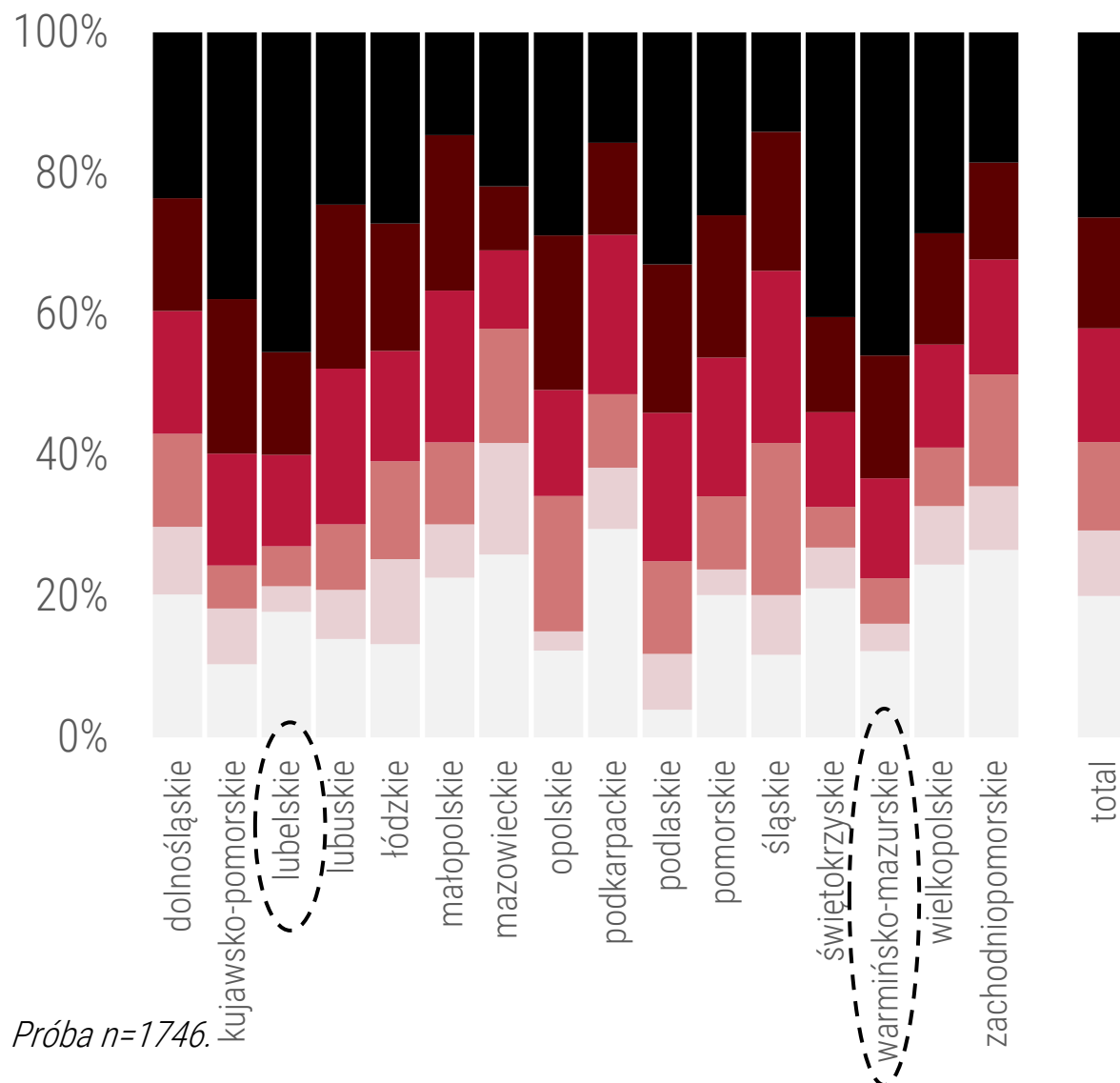
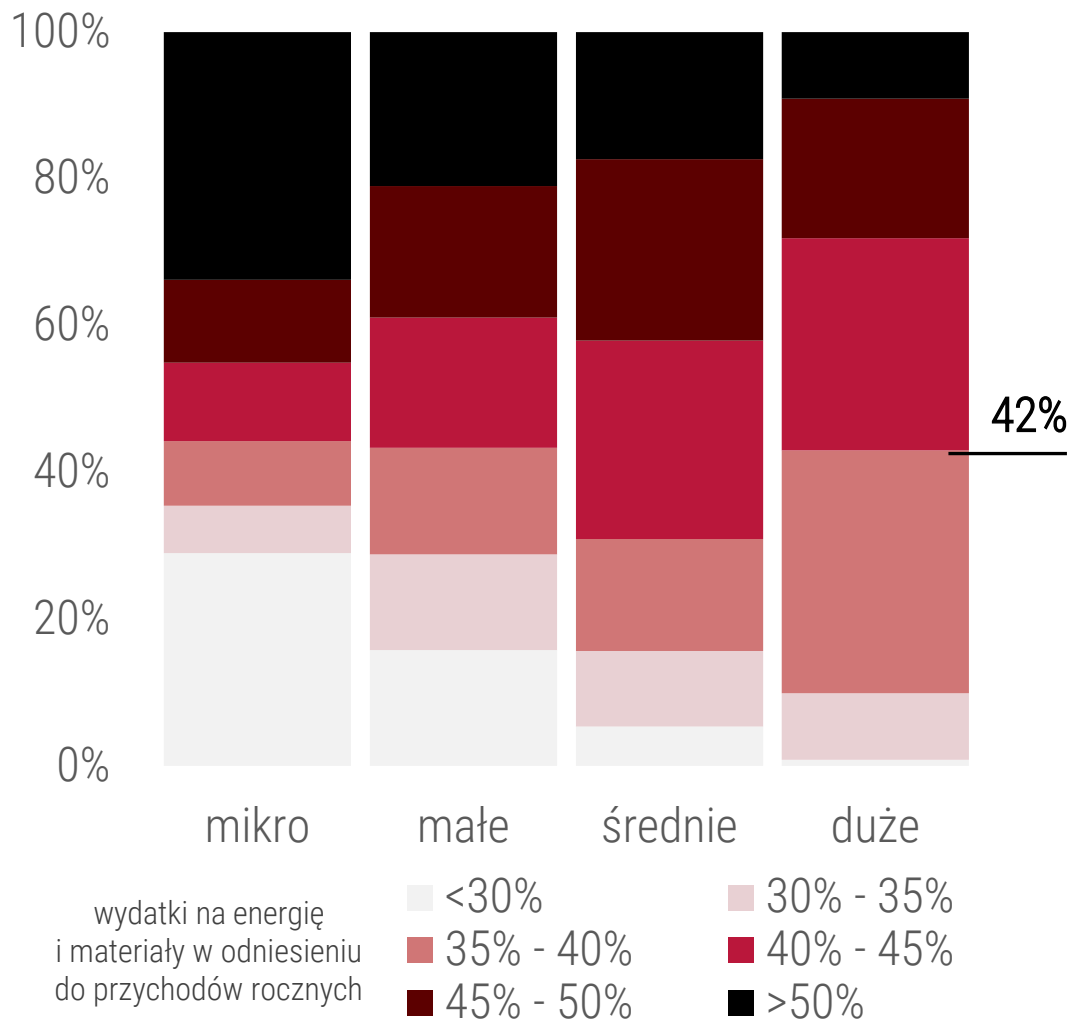


# Im mniejsze spółdzielnie mieszkaniowe, tym większe zróżnicowanie udziałów wydatków na energię i materiały



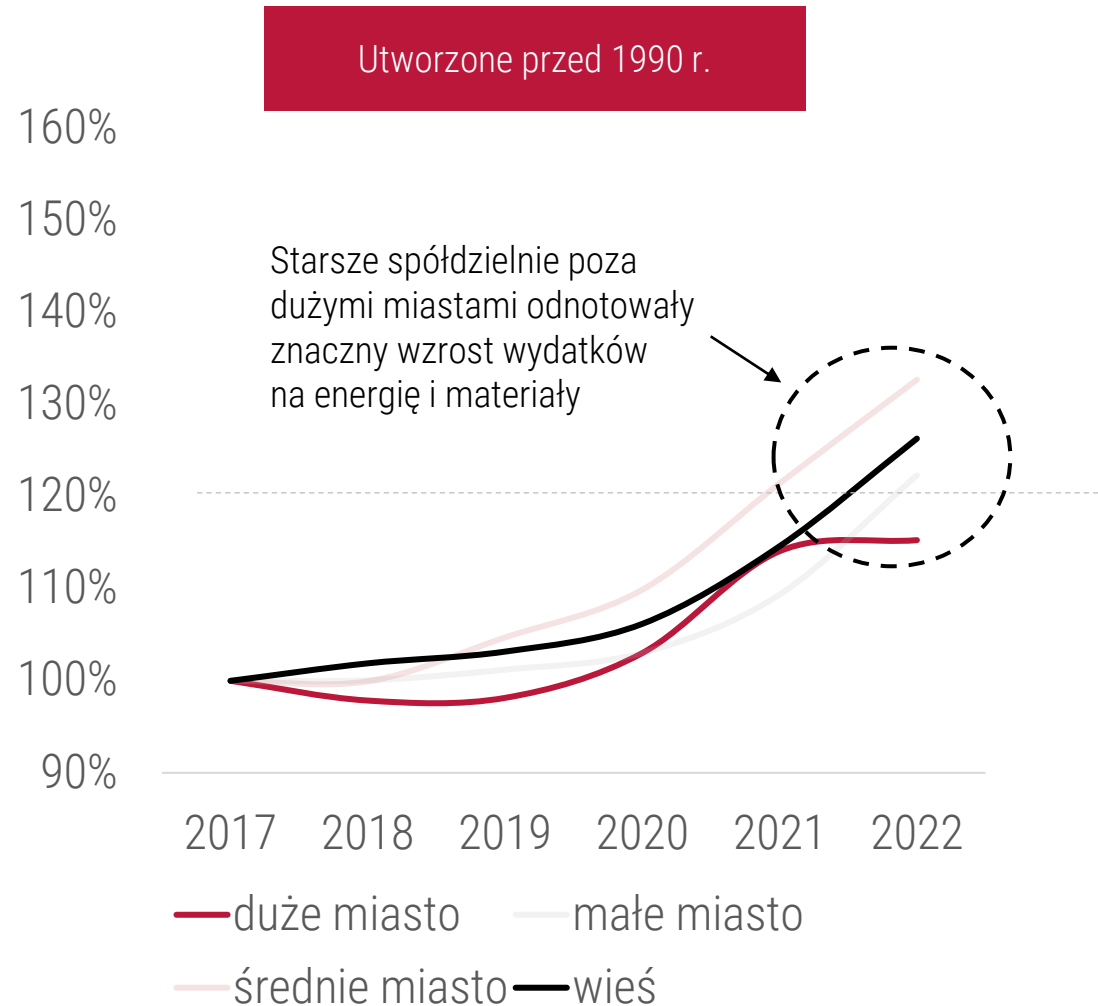
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych administracyjnych (Rejestr.io). Próba n=1746.

# Im mniejsze spółdzielnie mieszkaniowe, tym większe zróżnicowanie udziałów wydatków na energię i materiały

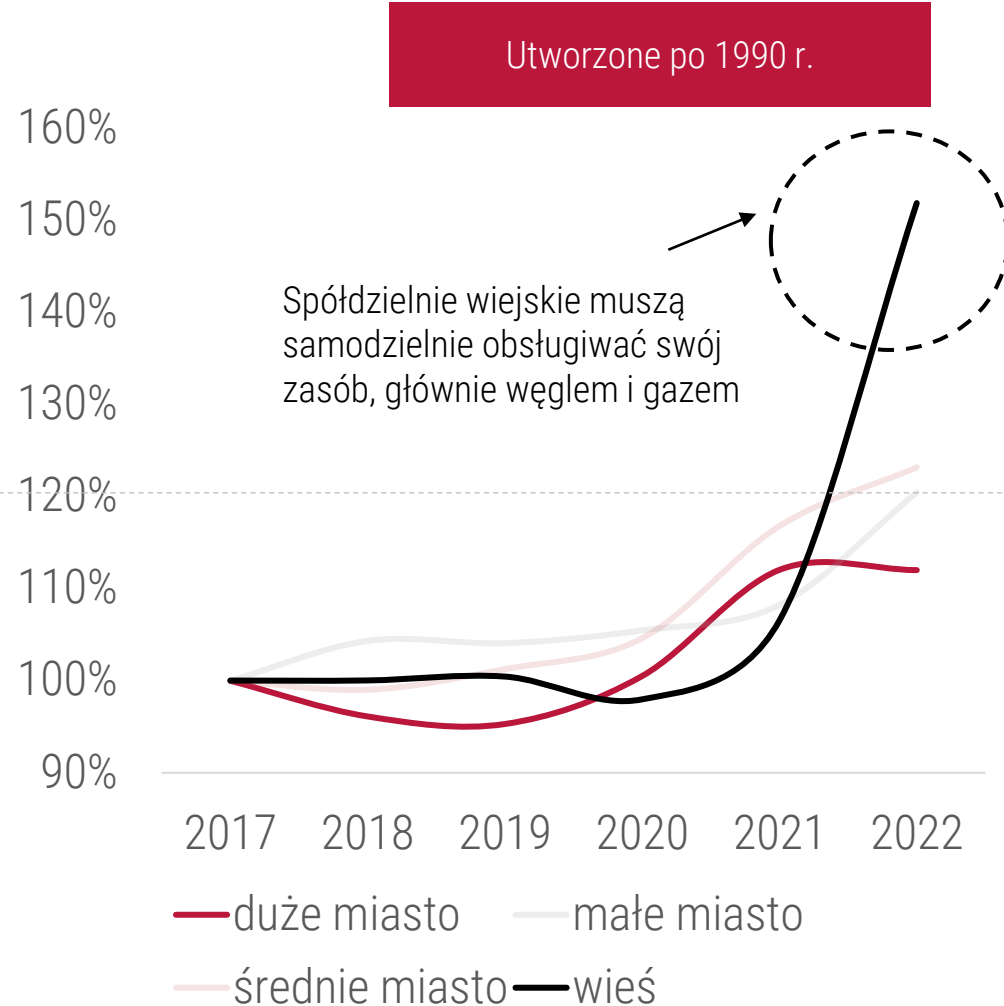
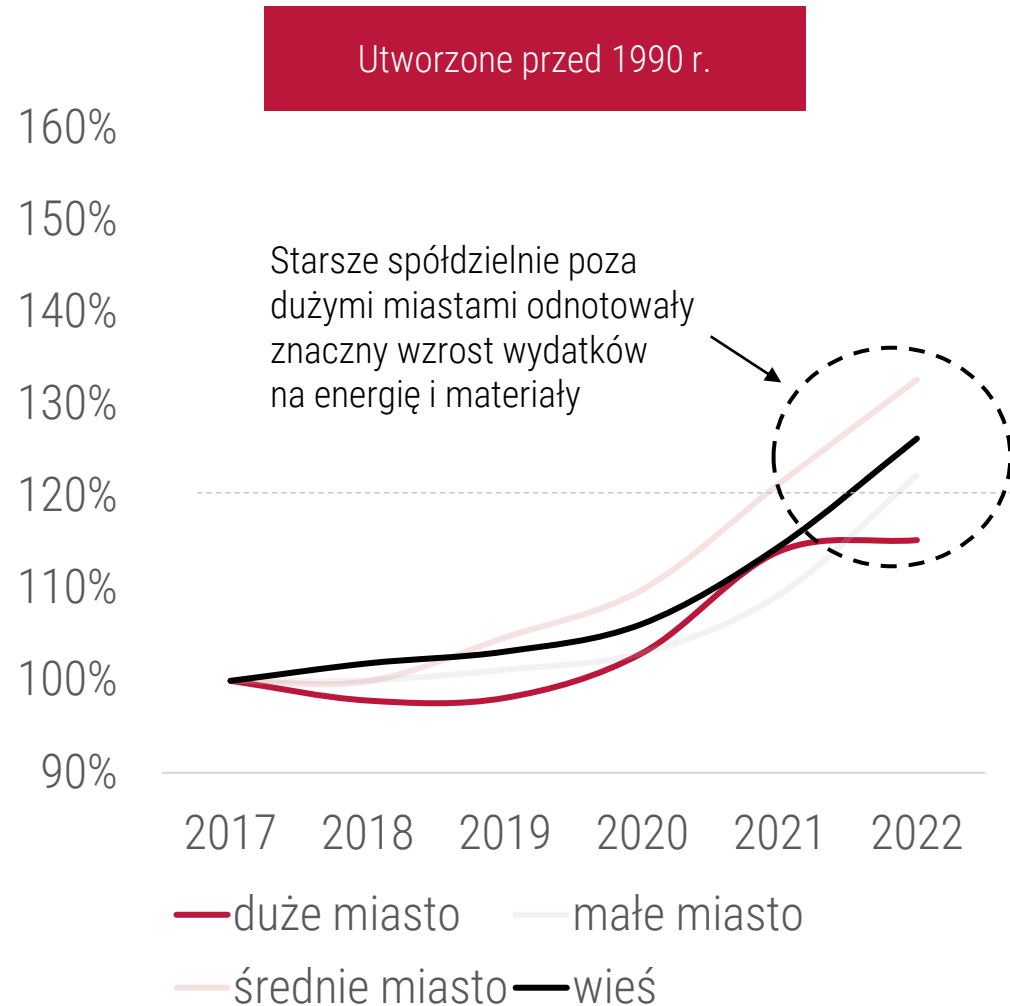


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych administracyjnych (Rejestr.io). Próba n=1746.

# Spółdzielnie w dużych miastach, dzięki tarczy antyinflacyjnej uniknęły drastycznego wzrostu wydatków na energię – w przeciwieństwie do spółdzielni wiejskich



# Spółdzielnie w dużych miastach, dzięki tarczy antyinflacyjnej uniknęły drastycznego wzrostu wydatków na energię – w przeciwieństwie do spółdzielni wiejskich



# Wiejskie spółdzielnie mieszkaniowe musiały radzić sobie z niedoborami paliw

dnia na dzień. Ta trudna sytuacja była już zauważalna rok wcześniej, wówczas rozpoczęły się stopniowe podwyżki opłat za centralne ogrzewanie. Od miesiąca września na wniosek Zarządu po przedstawieniu kalkulacji Rada Nadzorcza podniosła opłatę za centralne ogrzewanie o kwotę 5,30 i ta opłata wyniosła 12 zł za metr sześcienny. Liczyliśmy na zrozumienie mieszkańców, ale niestety tylko część i to mniejszość wykazała się zrozumieniem. Mieszkańcy nie zdają sobie sprawy, że przy takim wzroście opatu doprowadzenie do upadłości lub utracie płynności finansowej było bardzo łatwe.

Z uwagi na brak własnych środków Zarząd zdecydował o wzięciu kredytu na zakup opału w miesiącu wrześniu.  
Głosy z osiedla brzmiące:

- Trzeba było kupować opał jak był tańszy i magazynować
- Po co taki drogi węgiel kupowaliśmy
- Co obchodzi lokatorów kredyt
- Trzeba było szukać tańszego węgla
- Ślaczego robiliśmy elewację jak można było kupić opał

W miesiącu lipcu rząd ustawą przyznał między innymi dla naszych mieszkańców dodatek węglowy w kwocie 3 tys. złotych. Praktycznie ta kwota pokryła podwyżkę w większości mieszkań.

Zwracając się do lokatorów z apelem o wpłatę tych środków na konto Spółdzielni. Mielibyśmy na zakup opału i bez kredytu dalibyśmy sobie radę. Urząd rozpoczął wypłatę we wrześniu. Na konto lub do kasy wpłaciły po 3 tys lub mniej 55 osoby. Na osiedlu rozmawiano, żeby nie wpłacać. Czy to było złośliwie tego nie wiemy? Czy osoby które wpłaciły te środki muszą partycypować w kosztach odsetek płaconych przez Spółdzielnię. Wiele osób

otrzymujących dodatku mieszkaniowe płacą czynsze bardzo małe, bo dofinansowanie do podwyżki otrzymują 2 razy. /załącznik o wielkości podwyżki po dofinansowaniu/

Wynik finansowy za 2022 rok to strat w wysokości 172 tys. złotych. Główną przyczyną straty jest koszt podgrzanie wody, inne działły zmieściły się w rozliczeniu w przychodach. Musimy rozważyć na przyszłość co w tym temacie zrobić, aby podgrzanie wody przy tych cenach było ekonomiczniejsze.

Informuję także, że bardzo dobrze układa się współpraca z Radą Nadzorcą za co dziękujemy. Rok 2022 był bardzo trudnym rokiem największym mankamentem były kłopoty związane z opalem. Nie dosyć, że ceny opału rosły w zatrważającym tempie, to był to towar bardzo deficytowy. Podziękowania należą się również tym członkom Spółdzielni, którzy zadeklarowali się wpłacić dodatek węglowy na konto Spółdzielni, dzięki czemu nie musieliśmy podnosić opłat za C.O. i C.W. i mogliśmy utrzymać ciągłość w dostarczaniu ciepła. Na zakończenie dziękujemy wszystkim Członkom i mieszkańcom naszej Spółdzielni za bezinteresowną pomoc przy utrzymaniu estetyki na terenie naszego osiedla.

Dziękujemy również wszystkim przybyłym za udział w Walnym Zgromadzeniu i życzymy wszystkim bezstresowej współpracy i zdrowia.

Aby zapobiec zwiększaniu strat i braku środków na zakup opału oraz regulowanie bieżących zobowiązań spółdzielni Rada Nadzorcza i Zarząd Spółdzielni zmuszony był dokonać wzrostu opłat za centralne ogrzewanie o 8 zł na okres grzewczy tj. od 01.11.2022 r. do 31.03.2023 r.

Dokonując wzrostu opłaty mieszkaniowej Zarząd jednocześnie aktywnie zaangażował się w sprawę uzyskania z gminy Wicko dodatków węglowych w kwocie 3.000,00 zł przez właścicieli mieszkań, co pozwoliło na zniwelowanie podniesionej opłaty za C.O.  
Dużym problemem z jakim musiał się borykać zarząd w okresie zimowym 2022/2023 to nie tylko problem braku i wysokich cen opału, ale też jego jakość. Nabywany miał węgiel, który był dostarczany pochodził z dalekich krajów /Columbi

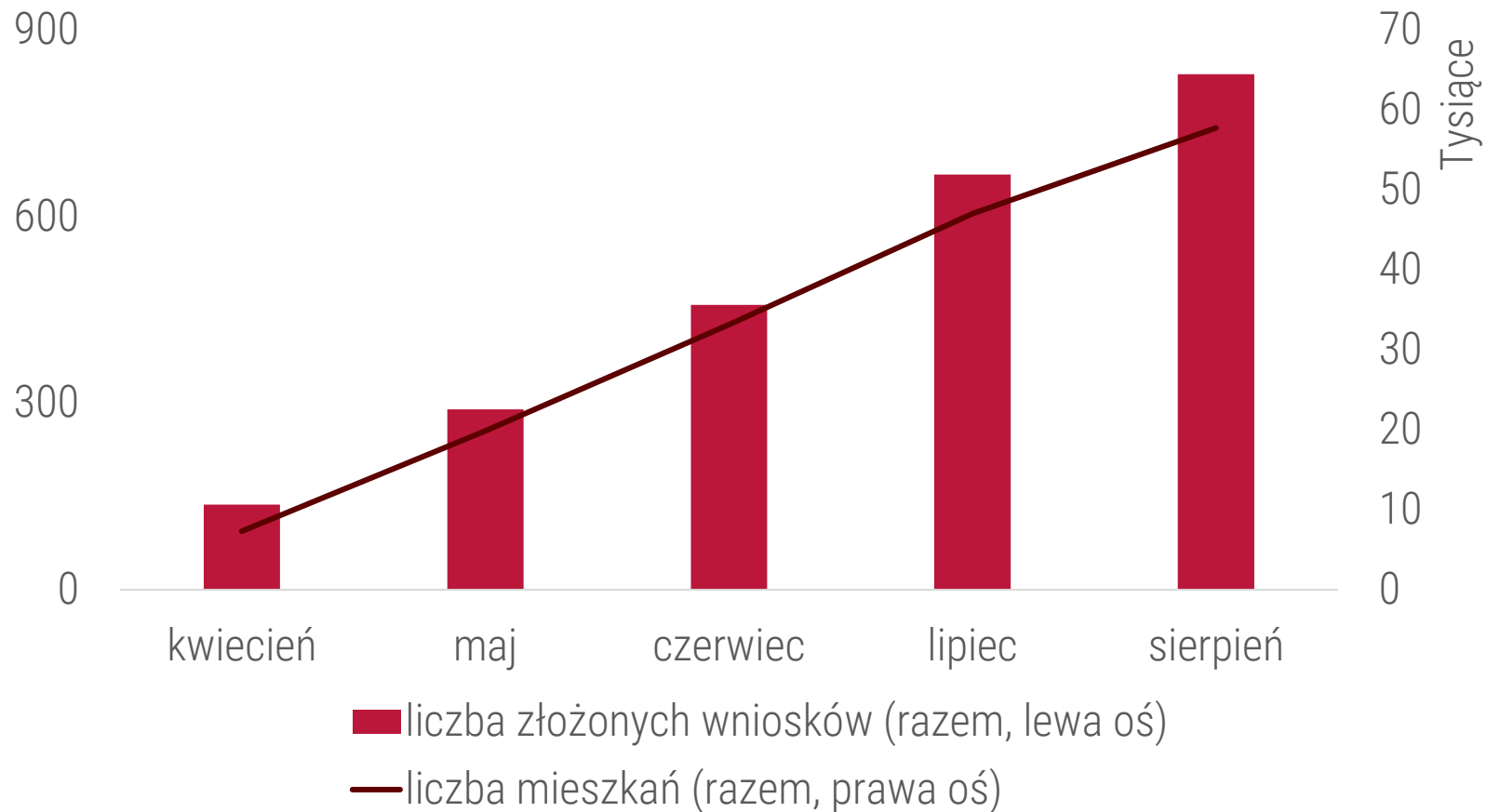
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANOWA  
W WICKU  
84-352 WICKO, ul. Moraka 37

Spółdzielnie mieszkaniowe stały się obszarem działań różnych ruchów społecznych. | :



Źródło: Grupa Wschód 2023 oraz Grupa na portalu Facebook („Podzielniki WON”)

Odpowiedzią rządu na kryzys energetyczny był m.in. grant OZE. Od lutego 2023 r. ponad 3% polskich spółdzielni mieszkaniowych złożyło wnioski o wsparcie



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych bezpośrednio od Banku Gospodarstwa Krajowego (wrzesień 2023 r.).

# W Czechach podczas kryzysu energetycznego najmniej stracili mieszkańcy budynków ogrzewanych ciepłem systemowym

- Kryzys w Czechach najbardziej dotknął mieszkańców ogrzewających budynki gazem ziemnym.
- Rząd wprowadził ryczałtową dopłatę do energii elektrycznej, gazu ziemnego i ciepła dla każdego gospodarstwa domowego w Czechach.
- Tendencja do odcinania się od miejskich sieci ciepłowniczych została odwrócona. Obecnie rośnie zainteresowanie podłączeniem (np. Kutná Hora).
- Rośnie zainteresowanie spółdzielni mieszkaniowych niezależnymi źródłami energii.

## Przypadek spółdzielni Česká Lípa (OSBD)

- Spółdzielnia była stale niezadowolona z polityki zagranicznego operatora obsługującego miejski system ciepłowniczy.
- Coraz więcej budynków odcinało się od sieci miejskiej, a cały system był zagrożony upadkiem.
- Rosły koszty stałe spółdzielni (opłaty za zarządzanie) na jednostkę mieszkalną.

**ROZWIĄZANIE:** OSBD przejęła 20% udziałów operatora sieci ciepłowniczej



Wzrost cen energii stał się elementem populistycznej agendy („Fialova drahota”) . | :

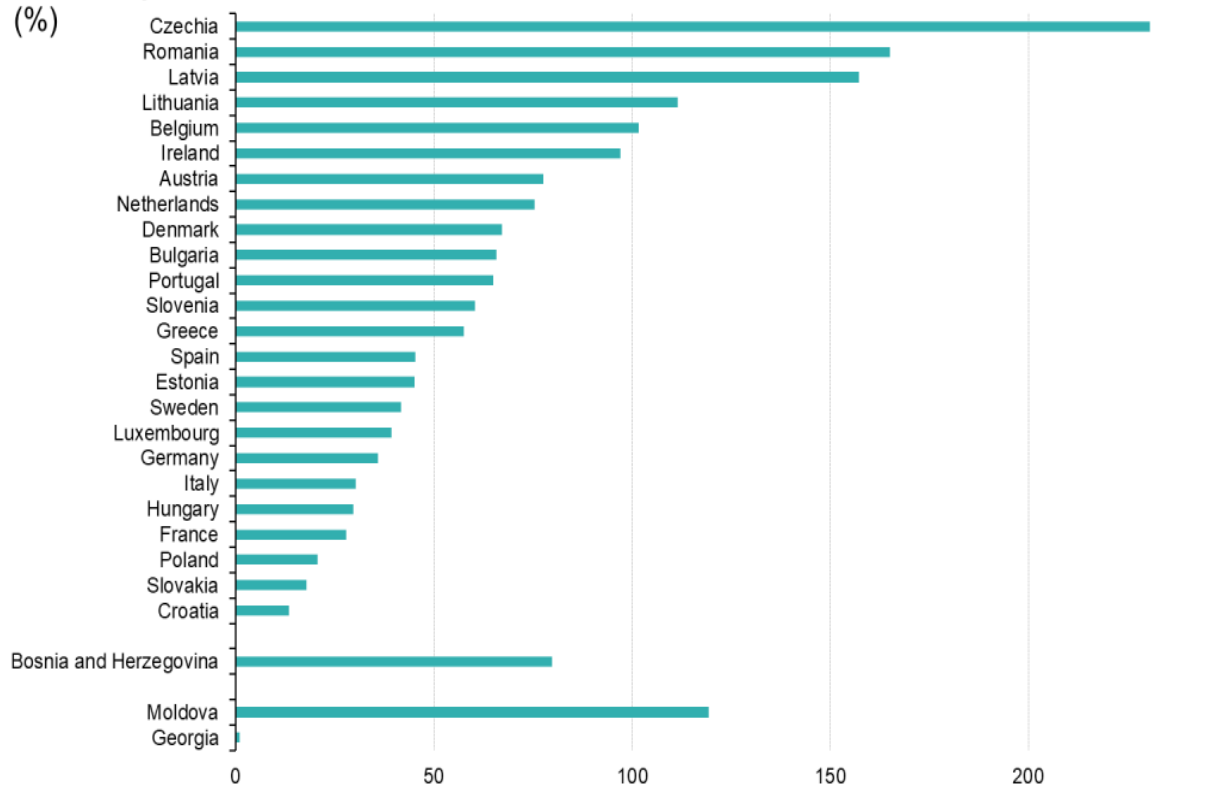


Źródło: [Ekolist.cz](http://Ekolist.cz) / Greenpeace – Ray Basley

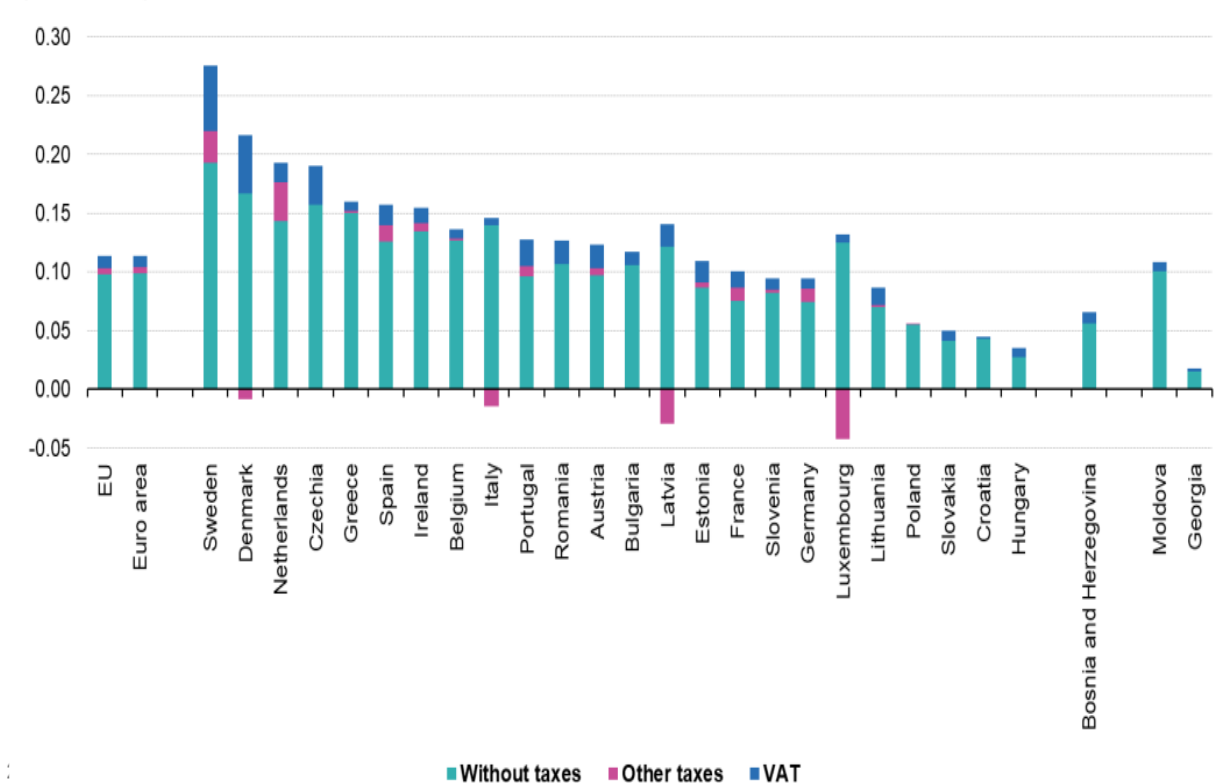
# Czechy zanotowały najwyższą dynamikę wzrostu cen gazu dla gospodarstw domowych (lipiec-grudzień 2022 do lipiec-grudzień 2021)



Change in natural gas prices for household consumers compared with previous year, same semester, second half 2022 (%)



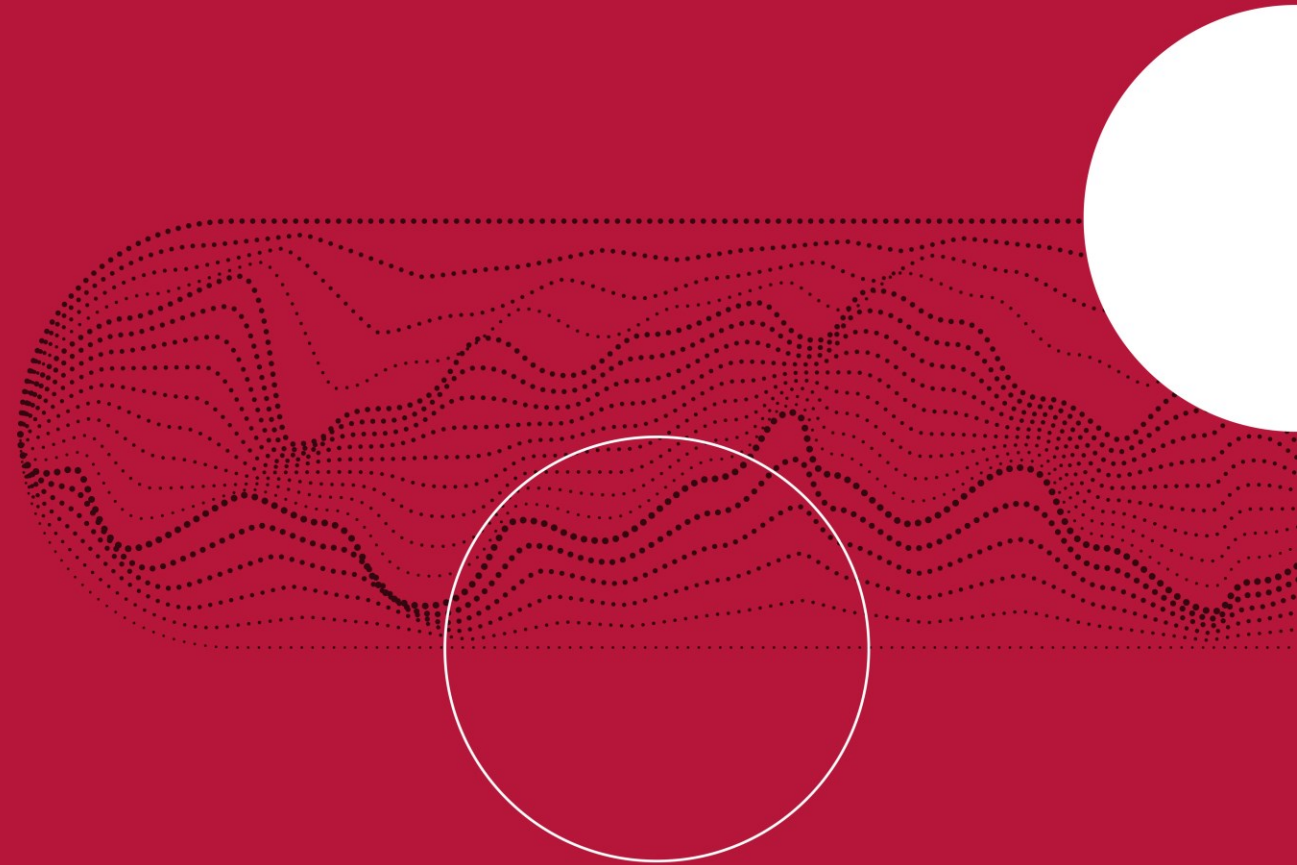
Natural gas prices for household consumers, second half 2022 (€ per kWh)



Source: Eurostat (online data codes: nrg\_pc\_202)



# Wstępne wnioski



# Polskie i czeskie spółdzielnie mieszkaniowe są na różnych etapach przekształceń instytucjonalnych, co może mieć wpływ na ich elastyczność reakcji i adaptacji do zmian

1. Większe spółdzielnie mieszkaniowe wydają się być bardziej odporne na kryzys i gotowe do podjęcia transformacji energetycznej.
2. Korzystanie z miejskich sieci ciepłowniczych pozwoliło spółdzielniom mieszkaniowym hamować skutki kryzysu; wynikało to przede wszystkim z wykorzystania rodzimych nośników energii w elektrociepłowniach.
3. Ze względu na różnice wielkości spółdzielni, czeskie spółdzielnie mieszkaniowe były bardziej elastyczne w przechodzeniu na inne źródła ciepła niż polskie, gdzie takie praktyki są rzadkie.
4. W czasie kryzysu energetycznego rośnie aktywność spółdzielców w szukaniu alternatywnych rozwiązań, ale też ruchów antytransformacyjnych.
5. Odnawialne źródła energii są postrzegane raczej jako sposób na oszczędności finansowe i uniezależnienie się od niepewnych paliw; kwestie środowiskowe mają raczej drugorzędne znaczenie.



Jan Frankowski  
Tomasz Świetlik  
Aleksandra Prusak  
Joanna Mazurkiewicz  
Jakub Sokołowski

[jan.frankowski@ibs.org.pl](mailto:jan.frankowski@ibs.org.pl)

Wojciech Bełch  
Nicol Staňková

[wojciech.belch@cvut.cz](mailto:wojciech.belch@cvut.cz)

# Forum 2023 Mieszkańciewe

**2-3 października, Warszawa**

**W stronę lepszego mieszkalnictwa**



## PANEL DYSKUSYJNY

Hanna Milewska-Wilk – Instytut Rozwoju Miast i Regionów

Magdalena Ośka – Imapp Consulting sp. z o.o.

Besim Nebiu - Habitat for Humanity International

Piotr Lis – Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

Moderacja: Joanna Mazurkiewicz, Instytut Badań Strukturalnych

# Forum 2023 Mieszkaniowe

2-3 października, Warszawa

W stronę lepszego mieszkalnictwa

## ĆWICZENIE: CRAZY EIGHTS

Jak zwiększyć efektywność energetyczną  
spółdzielni mieszkaniowych?

# Forum 2023 Mieszkaniowe

Treść niniejszej prezentacji nie  
odzwierciedla poglądów UNHCR.