

Działalność i znaczenie spółdzielni mieszkaniowych w Polsce

Hanna Milewska-Wilk



INSTYTUT ROZWOJU MIAST I REGIONÓW

Warszawa – Kraków 2023

Milewska-Wilk H., 2023, *Działalność i znaczenie spółdzielni mieszkaniowych w Polsce*, Badania Obserwatorium Polityki Miejskiej, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Warszawa–Kraków. <https://doi.org/10.51733/opm.2023.23>



Licencja Creative Commons – Uznanie autorstwa
– Użycie niekomercyjne – Bez utworów zależnych 3.0 Polska

ISBN: 978-83-67231-52-7

Autorka raportu:
Hanna Milewska-Wilk <https://orcid.org/0000-0003-1071-5280>

Koordynator cyklu *Mieszkalnictwo i polityki społeczne*:
dr Kamil Nowak <https://orcid.org/0000-0003-2339-5407>

Recenzja: **dr hab. Magdalena Załączna**

Mapy i graficzne opracowanie rycin: **Karolina Piech**

Opracowanie danych: **Kamil Nowak, Monika Szypulska**

Redakcja techniczna: **Krzysztof Winiarski**

Korekta, projekt typograficzny, skład i łamanie: **Michał Kabziński**, Agencja Wydawnicza PAJ-Press SC

Fotografia na okładce: **Hanna Milewska-Wilk**

Instytut Rozwoju Miast i Regionów
ul. Targowa 45, 03-728 Warszawa
www.irmir.pl

Obserwatorium Polityki Miejskiej IRMiR
www.obserwatorium.miasta.pl

© Copyright by Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Warszawa–Kraków 2023



Rycina 5 zawiera hiperłącze prowadzące do wersji interaktywnej na Geoportalu Obserwatorium Polityki Miejskiej IRMiR.

Raport został zrealizowany w ramach projektu: Obserwatorium Polityki Miejskiej jako podstawa do kształtowania zrównoważonej polityki miejskiej w Polsce w oparciu o wiedzę, finansowanego w 85% z Funduszy Europejskich Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna i w 15% z budżetu państwa.



Rzeczpospolita
Polska



Unia Europejska
Fundusz Spójności



SPIS TREŚCI

Słownik skrótów i akronimów / 4

WPROWADZENIE / 5

Raport w punktach / 6

Kluczowe wnioski / 7

Najważniejsze rekomendacje / 7

1. ROLA SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH I MOŻLIWOŚCI ZASPOKAJANIA POTRZEB MIESZKANIOWYCH Z ICH WYKORZYSTANIEM / 8

Czym są spółdzielnie mieszkaniowe? / 8

Krótko o historii / 9

Ile jest spółdzielni mieszkaniowych w Polsce? / 14

Organizacja spółdzielczości mieszkaniowej współcześnie / 17

Spółdzielnie i członkowie spółdzielni / 18

Spółdzielnie mieszkaniowe w kontekście wspólnot i kooperatyw mieszkaniowych / 19

2. SPÓŁDZIELNIE JAKO WŁAŚCICIELE I ZARZĄDCY NIERUCHOMOŚCI / 21

Własność spółdzielni a wydzielona własność nieruchomości / 21

Spółdzielnia jako zarządca / 23

Bieżące utrzymanie i remonty zasobów mieszkaniowych / 24

Zieleń, infrastruktura osiedlowa i działalność społeczna spółdzielni / 26

Działalność dochodowa spółdzielni / 27

Wspieranie mieszkańców / 27

Monitorowanie zjawisk w zasobach mieszkaniowych / 28

3. SPÓŁDZIELNIE MIESZKANIOWE JAKO TWÓRCY NOWYCH ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH – MOŻLIWOŚCI I PROWADZONE BUDOWY / 29

Proces budowlany w spółdzielniach / 29

Mieszkania spółdzielcze lokatorskie / 30

Mieszkania na sprzedaż / 32

Mieszkania na wynajem / 32

„Młode” spółdzielnie i te z historią / 33

PODSUMOWANIE / 35

ANEKS METODYCZNY / 36

LITERATURA / 38

Źródła internetowe / 38

Akty prawne i orzeczenia / 39

SPIS RYCIN I TABEL / 40

Spis skrótów i akronimów

KTBS	– Katowickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego
NFOŚiGW	– Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej
PTM	– Polskie Towarzystwo Mieszkaniowe
SBC	– społeczne budownictwo czynszowe
SIM	– społeczna inicjatywa mieszkaniowa
SM	– spółdzielnia mieszkaniowa
TBS	– towarzystwo budownictwa społecznego

WPROWADZENIE

Spółdzielnie mieszkaniowe są podmiotami stojącymi na granicy pomiędzy mieszkalnictwem społecznym i rynkowym. Ich rola się zmienia, ale wciąż jest to znacząca grupa wyspecjalizowanych oraz różnorodnych zarządców i właścicieli bardzo dużych zasobów mieszkaniowych, a także terenów zielonych i ogólnodostępnych. Warte opisanie są aktywności społeczne i kulturalne prowadzone w ramach spółdzielni mieszkaniowych oraz ich wsparcie dla mieszkańców – również we współpracy z odpowiednimi organami miejskimi. Celem niniejszego raportu jest wskazanie, jak spółdzielnie wykorzystują obecne uwarunkowania prawne i finansowe do efektywnego zarządzania oraz powiększania dostępnych zasobów mieszkaniowych.

Pomimo iż spółdzielczość mieszkaniowa stanowiła już przedmiot opracowań, które w szeroki sposób podejmowały tematykę ich funkcjonowania (Skotarczak 2015; Bończak-Kucharczyk 2018), dotychczas nie były one szerzej opisywane jako narzędzie polityki mieszkaniowej w zakresie zwiększenia zasobu mieszkań dostępnych. Dobre praktyki i doświadczenia, nawet te na małą skalę, można wykorzystać i zastosować szerzej. Obecne regulacje prawne w ocenie wielu specjalistów nie są doskonałe, ale możliwości działania w formie spółdzielni mieszkaniowych są bardzo szerokie. Stworzenie przeglądu obecnej sytuacji może być impulsem do kolejnych, bardziej praktycznych kroków w tworzeniu lokalnych polityk mieszkaniowych z wykorzystaniem istniejących i nowych spółdzielni mieszkaniowych, a także rozwiązań i programów wspierających mieszkalnictwo na skalę krajową.

Hanna Milewska-Wilk

Raport w punktach

- Spółdzielnie mieszkaniowe, mimo ponad stuletniej obecności w polskim systemie mieszkalnictwa, nie są na bieżąco opisywane, choć ich rola znacząco się zmienia.
- Istnieje około 3,5 tysiąca spółdzielni mieszkaniowych o różnej skali działalności: od małych, „jednoblokowych”, do bardzo dużych podmiotów zarządzających dużymi częściami miast.
- Członkostwo w spółdzielniach, obecnie silnie połączone z własnością mieszkań, nie jest powiązane z aktywnością spółdzielców. Spółdzielnie postrzegane są jako podmioty dostarczające pewnego rodzaju usług, nie cieszą się zaufaniem społecznym i powszechną dobrą opinią.
- Spółdzielnie mieszkaniowe nie są narzędziem dostępnym jedynie dla osób fizycznych jako odbiorców mieszkań, ich założycielami i członkami mogą być też osoby prawne. To stwarza możliwość zastosowania ich na przykład do budowy mieszkań zakładowych – co było już praktykowane.
- Rola spółdzielni jako podmiotów dostarczających na rynek nowe mieszkania jest obecnie mała, porównywalna do skali działania towarzystw budownictwa społecznego (TBS), ale wciąż większa niż samorządów.
- Spółdzielnie jako zarządcy zasobów są bardzo efektywne, utrzymują budynki w dobrym stanie technicznym, wykorzystując własne fundusze remontowe, dostępne źródła finansowania na preferencyjnych warunkach i nowe technologie – chociaż zdarzają się im „potknięcia”.
- Spółdzielnie dążą w ramach swoich organizacji i współpracy z innymi podmiotami do wymiany wiedzy, starają się wpływać na regulacje prawne i wprowadzane zmiany tak, by móc działać skuteczniej i zgodnie z założeniami spółdzielczości. Można zaobserwować powrót do współpracy spółdzielni mieszkaniowych z ośrodkami naukowymi.
- Zarządzanie terenami pomiędzy budynkami oraz infrastrukturą osiedli to przestrzeń do współpracy z samorządami, a także aktywowania spółdzielców i mieszkańców.
- Lokale spółdzielni i ogólnie lokale użytkowe uzupełniają ofertę usług na terenach mieszkaniowych, pozwalają spółdzielniom wspierać lokalnych przedsiębiorców i zarabiać na lepsze warunki mieszkaniowe.
- Zadania spółdzielni związane z prowadzeniem akt członków spółdzielni wciąż pozwalają na zakładanie ksiąg wieczystych dla lokali, a w kontekście napływających do spółdzielni dokumentów dają wgląd w bieżące zjawiska i zachodzące w zasobach zmiany. Może to być podstawą do współpracy z samorządami w zakresie diagnozy sytuacji mieszkaniowej i prowadzenia polityki mieszkaniowej.
- Potencjał spółdzielni w zakresie budowy nowych mieszkań i oferowania ich w dopasowanych do możliwości finansowych i potrzeb życiowych schematach jest duży, prowadzone inwestycje budzą duże zainteresowanie – nie tylko kupowaniem mieszkań na własność, ale i innymi formami władania mieszkaniami.
- Proces tworzenia oferty ze strony spółdzielni i „zapisywania się” na mieszkania przez nie budowane nie jest jasny i powszechnie znany, ale wynika z uwarunkowań organizacyjnych.
- Wybudowane już mieszkania w formie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali, najem oferowany przez utworzone już spółdzielnie – wszystkie propozycje cieszą się dużym zainteresowaniem i wciąż nie zaspokajają zainteresowania.
- Spółdzielnie mieszkaniowe są jednym z rodzajów podmiotów, które mogą działać na rzecz zwiększania dostępności mieszkań, obok kooperatyw mieszkaniowych, społecznych inicjatyw mieszkaniowych (SIM) i wciąż działających towarzystw budownictwa społecznego (TBS), a w niektórych dziedzinach mają od nich więcej zalet i bardziej elastyczną ofertę.

Kluczowe wnioski

- Spółdzielnie mieszkaniowe dbają o zasoby i efektywnie zarządzają nie tylko mieniem spółdzielczym, ale i innymi zasobami mieszkaniowymi, w tym należącymi do wspólnot mieszkaniowych.
- Wsparcie dla spółdzielczości jest potrzebne na poziomie wiedzy o ich działalności. Spółdzielnie są przez wielu wciąż postrzegane jako instytucje przestarzałe, ale dla młodszych pokoleń idea ekonomii społecznej jest bardziej atrakcyjna.
- Problemem jest brak wiedzy o tym, z czym wiąże się członkostwo w spółdzielniach, jako że jest ono obecnie zazwyczaj połączone z własnością. Często właściciele mieszkań nie wiedzą, czy są członkami spółdzielni mieszkaniowej.
- Forma działania spółdzielni mieszkaniowych pozwala im zarządzać, efektywnie remontować i budować nowe mieszkania, przy czym nie daje możliwości zarabiania na zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków spółdzielni – instytucje te zarabiają raczej w celu zaspokajania tych potrzeb.
- Zwiększenie aktywności budowlanej spółdzielni wymaga wsparcia ze strony państwa. Wszelkie dotychczasowe sukcesy w tej dziedzinie wiązały się z dużymi udogodnieniami organizacyjnymi i/lub finansowymi, w tym w zakresie zakładania nowych spółdzielni mieszkaniowych.
- Uwzględnienie spółdzielni we wspieraniu mieszkalnictwa oznacza rozwinięcie całego wachlarza rozwiązań: wsparcia dla dostępnego finansowo najmu, mieszkań lokatorskich i dochodzenia do własności.
- Włączenie spółdzielni do monitorowania sektora mieszkaniowego pozwala uzyskać wiele informacji – nie tylko ilościowych, ale i jakościowych – o zjawiskach i trendach cennych dla samorządów prowadzących na swoich terenach politykę mieszkaniową.
- Mieszkania oferowane przez spółdzielnie cieszą się zainteresowaniem – nie zaobserwowano problemów z akceptacją form innych niż pełna własność, ale jest ona w założeniu docelowa.

Najważniejsze rekomendacje

- Spółdzielczość mieszkaniowa jest w Polsce na tyle zakorzenionym elementem systemu mieszkalnictwa, że nie zauważa się, jak bardzo się zmienia i za jak dużą jego część odpowiada. Potrzebne jest szersze informowanie o działaniach spółdzielni i zasadach ich funkcjonowania. To rola nie tylko samych spółdzielni, ale też mediów.
- Uznanie pozytywnej roli spółdzielni mieszkaniowych ze strony władz państwowych i samorządowych oraz uporządkowanie dotyczącego ich prawa, a także włączenie szerzej w programy mieszkalnictwa społecznego i inne formy współpracy mogłoby zwiększyć zaufanie społeczne do spółdzielczości.
- Wsparcie spółdzielni mieszkaniowych ze strony państwa powinno obecnie obejmować raczej stronę organizacyjną i zachęty do budowy, niekoniecznie tworzenie nowych narzędzi finansowania.
- Szkolenie kadr dla spółdzielczości mieszkaniowej staje się coraz ważniejsze ze względu na zmiany pokoleniowe i brak specjalistycznych kierunków studiów. W zarządach dokonuje się zmiana kadr i poszukiwani są specjaliści, podobne zmiany zachodzą w radach nadzorczych.
- Szersze promowanie możliwości korzystania przez spółdzielnie z narzędzi i programów wspierających budowę mieszkań dostępnych wśród kadry zarządzającej spółdzielni może przełożyć się na zwiększenie aktywności na tym polu.
- Należy rozważyć, w jakim zakresie możliwa byłaby budowa przez sektor spółdzielczy budynków wielorodzinnych, aby zaspokajać potrzeby gospodarstw niemających możliwości kredytowania zakupu mieszkania i podtrzymywać cały sektor budowlany w czasie mniejszej dostępności kredytów dla osób indywidualnych.

1. ROLA SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH I MOŻLIWOŚCI ZASPOKAJANIA POTRZEB MIESZKANIOWYCH Z ICH WYKORZYSTANIEM

Czym są spółdzielnie mieszkaniowe?

„Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą”. To najnowsza definicja z ustawy Prawo spółdzielcze, a ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych rozbudowuje ją, wskazując, że: „Celem spółdzielni mieszkaniowej (...) jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu”.

Spółdzielnie mieszkaniowe są przedsiębiorstwami prywatnymi, dobrowolnymi zrzeszeniami osób fizycznych i prawnych, gdzie zasadą jest prowadzenie działalności gospodarczej, ale nie zarabiają na usługach i działaniach na rzecz swoich członków. Wyróżnikiem spółdzielni jest zasada jednego głosu dla każdego członka spółdzielni, niezależnie od wysokości wniesionych udziałów. Waga głosu zależna od wielkości udziałów jest stosowana we wspólnotach mieszkaniowych i w spółkach. W spółdzielniach mieszkaniowych najwyższym organem jest walne zgromadzenie członków, które powinno odbywać się przynajmniej raz do roku i które podejmuje decyzje poprzez uchwały o przedsięwzięciach i zatwierdzaniu sprawozdań oraz wybiera spośród swoich członków osoby do rady nadzorczej. Rada na bieżąco kontroluje działania zarządu spółdzielni, a szczegółowo zakres działań każdego z organów w danej spółdzielni reguluje statut.

Często przy omawianiu mieszkalnictwa i budownictwa mieszkaniowego dzieli się je na rynkowe i społeczne, czyli w jakiś sposób związane z interwencją i/lub polityką publiczną. Mamy zatem obecnie podział na mieszkania budowane, kupowane i wynajmowane na zasadach rynkowych i te w różny sposób subsydiowane: zasób mieszkaniowy gminny (subsydiowane koszty budowy, czynsze ustalane na zasadach nierynkowych), mieszkania budowane i funkcjonujące w ramach programu społecznego budownictwa czynszowego (TBS-y i obecnie SIM-y) – głównie w formie spółek, wspierane i działające na zasadzie *not-for-profit*. Spółdzielnie w tym podziale są często pomijane, ale **od początku działania programu wspierania społecznego budownictwa czynszowego korzystały one z preferencyjnych kredytów i mają wpisaną w swoją definicję zasadę *not-for-profit* – nie zarabiają na członkach spółdzielni, tylko zaspokajają ich potrzeby mieszkaniowe**. Definicja prawna i konstrukcja spółdzielni mieszkaniowych stawia je na granicy – z założenia i dla członków mają być wsparciem w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, ale dla osób i podmiotów niebędących członkami prowadzą normalną działalność gospodarczą, jak inne podmioty rynkowe. Mogą korzystać z preferencyjnych warunków w dostępie do gruntów i kredytów przeznaczonych na cele mieszkaniowe, ale również dostępne są

dla nich wszelkie produkty i procedury całkowicie rynkowe. Rozgraniczenie aspektów społecznych i rynkowych może być w ich przypadku bardzo trudne.

Spółdzielnie mieszkaniowe bardzo się między sobą różnią. Największa Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa zarządza ponad 27 tysiącami mieszkań, Katowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa liczy ponad 19 tysięcy mieszkań, SM Cichy Kącik we Wrocławiu i SM Wrocław Południe po około 11 tysięcy, a MSM Energetyk w Warszawie – około 19 tysięcy lokali. Duże spółdzielnie działają nie tylko w największych miastach – około 9 tysięcy mieszkań ma pod swym zarządem Gnieźnieńska Spółdzielnia Mieszkaniowa, przy czym są one zlokalizowane nie tylko w Gnieźnie, ale także w Pobiedziskach i Kłecku. Mają one w zasobach własnych nie tylko lokale mieszkalne, ale i lokale użytkowe, osobne budynki (pawilony) z lokalami uzupełniającymi podstawowe usługi na osiedlach, dysponują gruntami, budynkami garażowymi i parkingami. Na drugim biegunie znajdują się spółdzielnie zarządzające jednym budynkiem, liczące poniżej 100 mieszkań, które czasem nie mają nawet lokali użytkowych. Część spółdzielni tego typu po wydzieleniu się wszystkich mieszkań ulega likwidacji, właściciele tworzą wspólnotę mieszkaniową.

Spółdzielnie mieszkaniowe obecnie proponują kilka form prawnych władania mieszkaniami: **spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, wydzieloną własność lokalu, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu**. Spółdzielnie wynajmują również lokale, mieszkania i grunty, a także inne części nieruchomości, dzięki czemu zarabiają dla swoich członków – to tzw. pożytki, które potem przeważnie przeznaczane są uchwałą walnego zgromadzenia na dofinansowanie bieżącego utrzymania zasobów spółdzielni, ulepszenia i remonty. Spółdzielnie zajmują się zarządzaniem zasobami mieszkaniowymi, lokalami i budynkami użytkowymi, a także przestrzeniami przy tych budynkach, przeznaczonymi na parkingi, zieleni i rekreację. Spółdzielnie mieszkaniowe również budują nowe mieszkania, na sprzedaż jako wydzielona własność lub w formie spółdzielczego lokatorskiego prawa, budynki użytkowe uzupełniające usługi na osiedlach (parkingi wielopoziomowe, pawilony handlowo-usługowe, budynki i instalacje techniczne). Spółdzielnie mogą prowadzić działalność kulturalno-oświatową, do tego celu były z reguły budowane odpowiednie obiekty, charakter tej działalności jednak zmienia się wraz z potrzebami mieszkańców.

Krótko o historii

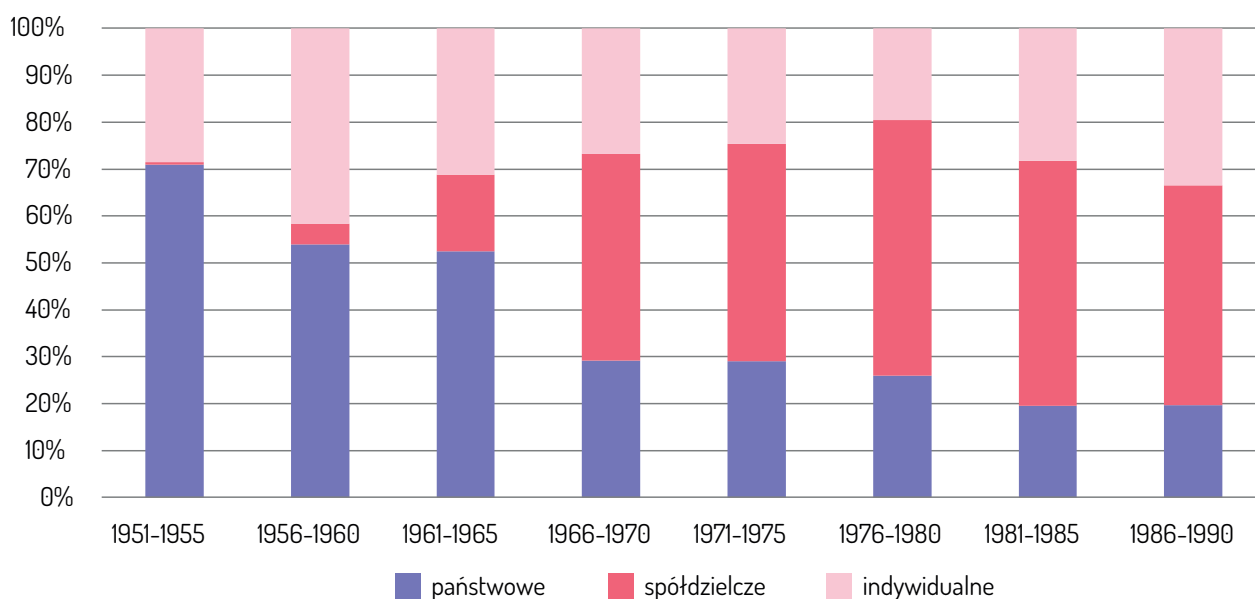
Spółdzielnie mieszkaniowe są elementem polskiego systemu mieszkaniowego od lat. W 2020 roku środowiska spółdzielcze świętowały stulecie pierwszej polskiej ustawy o spółdzielniach (*Ustawa z dnia 29 października 1920 r. o spółdzielniach*), a najstarsze tego typu instytucje mają nawet dłuższą historię¹. Pierwsze spółdzielnie mieszkaniowe na ziemiach polskich zostały założone w Bydgoszczy (1890 r.), Poznaniu (Towarzystwo Pomoc–Spółka Budowlana – 1890 r.) i Toruniu (SM Kopernik – 1902 r.). Początkowe założenia o budowaniu przez spółdzielnie mieszkań i domów na własność dość szybko zostały zweryfikowane poprzez niewielkie możliwości finansowe potencjalnych spółdzielców z jednej strony oraz bardzo duże potrzeby mieszkaniowe robotników czy nawet urzędników średniego i niskiego szczebla z drugiej. Powstały więc spółdzielnie lokatorskie: pierwsza w 1908 roku w Chorzowie, kolejne w Gnieźnie, Grudziądzu, Katowicach i innych miastach, w końcu w 1921 r. Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa. Działania spółdzielni były wspierane ze środków publicznych z Banku Gospodarstwa Krajowego (1924–1932) i przez Towarzystwo Osiedli Robotniczych (1934–1939). Spółdzielnie budowlane i lokatorskie były w latach międzywojennych raczej instytucjami wyznaczającymi trendy

¹ Gnieźnieńska Spółdzielnia Mieszkaniowa, założona w 1902 r. jako Deutscher Beamten Haftpflicht, Gnesen.

i pokazującymi praktyczne rozwiązania, nie były jednak znaczącym podmiotem w całym systemie mieszkalnictwa.

II wojna światowa oczywiście przerwała działalność spółdzielni mieszkaniowych. W pierwszych latach po niej nowe władze były nastawione na całkowicie centralne zarządzanie we wszystkich dziedzinach i spółdzielnie miały trudności nawet by wrócić do zarządzania zbudowanymi przed wojną zasobami. W 1956 r., po Poznańskim Czerwcu i dojściu do władzy Władysława Gomułki w październiku, nastawienie władz się zmieniło. Założono Centralny Związek Spółdzielczości Budownictwa Mieszkaniowego, opracowano zmiany prawne i od 1961 r. spółdzielnie stały się głównym realizatorem budownictwa mieszkaniowego, z roku na rok zwielokrotniając działania i liczbę budowanych lokali. Spółdzielczość odpowiadała już nie tylko za pojedyncze budynki wielorodzinne, ale także za budowę całych osiedli, z pawilonami handlowo-usługowymi, obiektami kultury, rekreacji i sportu, a czasem również innych usług (np. żłobki, budynki przychodni zdrowia). Zakładanie spółdzielni mieszkaniowych inicjowały zrzeszenia i spółdzielnie produkcyjne, duże przedsiębiorstwa, ale przeważnie były to inicjatywy na rzecz własnych pracowników. Założycielami były osoby fizyczne, rzadziej przedsiębiorstwa – przykładem może być SM Rodzina Kolejowa z Białegostoku (*Nasza historia* b.d.).

Do końca lat 60. XX wieku spółdzielnie mieszkaniowe odpowiadały za budowanie w miastach większej liczby mieszkań niż ówczesne rady narodowe i inwestorzy państwowi. W latach 70. stały się głównym dostawcą mieszkań dla pracowników dużych zakładów produkcyjnych, wówczas intensywnie rozbudowywanych (por. Ryc. 1).



Ryc. 1. Struktura mieszkań oddanych do użytku w latach 1951–1990 według kategorii inwestorów
Źródło: K. Nowak (2021: 46) – na podstawie roczników statystycznych GUS

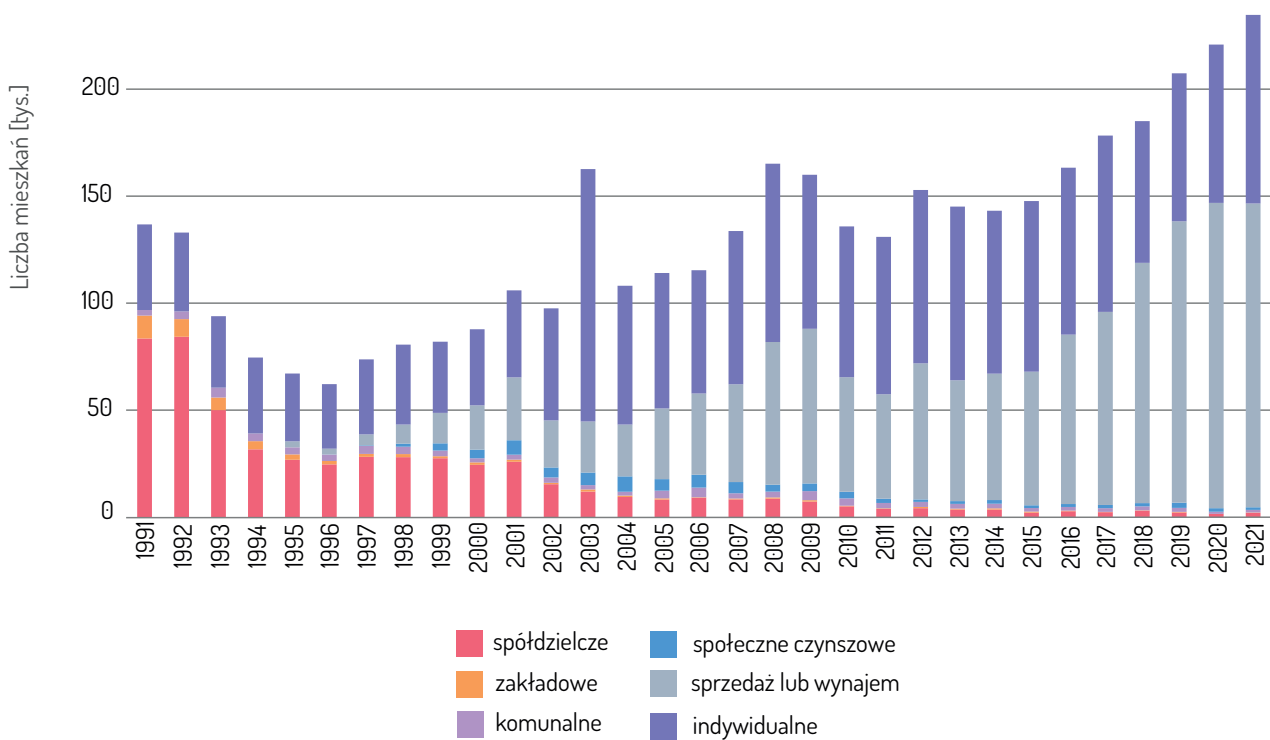
W 1972 r. wprowadzono możliwość wykupu mieszkania – powstało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Spółdzielczość była szeroko dotowana przez państwo i wspierana lokalnie przez rady narodowe miejscowości i rady zakładów produkcyjnych. Wykorzystywano nie tylko narzędzia finansowe, w tym kredyty na budowę, niedostępne dla osób fizycznych, ale i dostęp do gruntów, przejmowanych przez lokalne władze i dzierżawionych następnie spółdzielniom. W latach 80. XX w. spółdzielnie wciąż budowały nowe mieszkania i domy na dużą skalę, choć w nieco mniejszej liczbie ze względu na ogólne problemy gospodarcze. Rok 1989 był dla spółdzielczości – ściśle związanej z upadającym systemem władzy – wielką zmianą. Rozwiązane zostały centralne struktury, zakazano wręcz współpracy polegającej głównie na przydziałach liczby mieszkań do zbudowania – spółdzielnie

zostały uznane za podmioty rynkowe, a porozumienia między nimi za nielegalne. Dopiero w 1995 r., wraz z *Ustawą z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego*, przywrócono spółdzielniom mieszkaniowym możliwość korzystania ze wsparcia finansowego z utworzonego wówczas Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Spółdzielcy dojmująco odczuwali wzrost kosztów kredytów, pojawił się bardzo duży nacisk na uwłaszczenie mieszkań na dużą skalę oraz hasło wykupu „za złotówkę”. Lokatorzy uzyskiwali spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, szybciej zmieniała się struktura własnościowa. Spółdzielnie nadal budowały nowe, wielorodzinne bloki, jednak odczuwały też znaczące wzrosty kosztów kredytów – tutaj znów pojawiło się wsparcie, w formie *Ustawy z 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych*.

W połowie lat 90. XX w. wykorzystano atut spółdzielni, jakim jest demokratyczne, oddolne zarządzanie oraz zarządanie zasobem i w ramach pomocy rządu USA dla Polski prowadzono program wspierania mieszkalnictwa przez Cooperative Housing Foundation (obecnie Global Communities). W dziesięciu miastach założono Agencje Wspierania Inwestycji Mieszkaniowych organizujące powstawanie małych spółdzielni oraz budowę domów szeregowych i bloków z mieszkaniami na potrzeby lokalnych społeczności (*O nas* b.d.). W ten sposób powstało w Olsztynie kilka niewielkich spółdzielni², wykorzystujących programy finansowania pozwalające na dogodne rozłożenie płatności za lokale dla mieszkańców. Program nieco zmieniał polskie podejście do spółdzielczości, przesuwając je w stronę samoorganizowania się przyszłych mieszkańców zamiast tworzenia dużych instytucji, ale wykorzystywał możliwości formy prawnej spółdzielni mieszkaniowych. Ponieważ opisane wyżej działania przeważnie obejmowały pojedyncze budynki, z czasem część z nich przekształciła się we wspólnoty mieszkaniowe, a same agencje w przedsiębiorstwa deweloperskie.

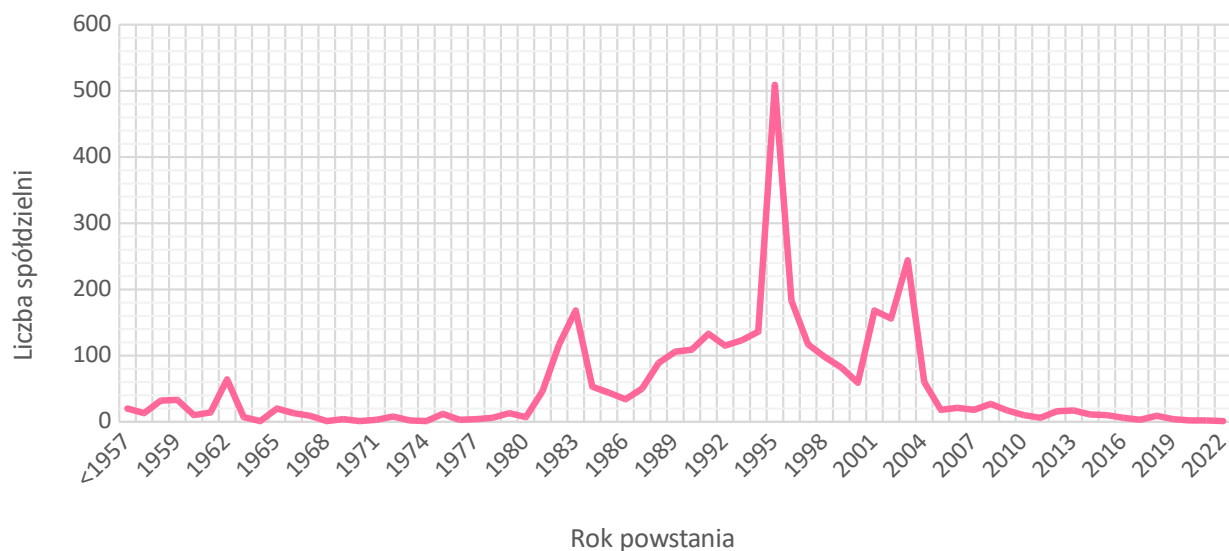
W latach 1991–2000 spółdzielnie mieszkaniowe wciąż były najbardziej aktywnym sektorem budownictwa mieszkaniowego, zaraz po budownictwie na własne potrzeby (por. Ryc. 2). Jednak stopniowo ich aktywność zmniejszała się, a bardzo dynamicznie rosła liczba mieszkań budowanych na sprzedaż lub wynajem. Rozpoczęła się również działalność towarzystw budownictwa społecznego. Efekty ich działalności klasyfikowane były jako mieszkania społeczne czynszowe. Średniorocznie w pierwszej połowie lat 90. XX w. spółdzielnie mieszkaniowe przekazywały do użytkowania ponad 55 tysięcy mieszkań, a w 2000 r. było to już 24,4 tysiąca. Osoby prywatne na własne potrzeby wybudowały około 32–35,5 tysiąca mieszkań i domów rocznie, a mieszkań na sprzedaż oddano do użytkowania w 1993 r. około 1,6 tysiąca, natomiast w 2000 r. 20,7 tysiąca – tutaj wzrost był najszybszy.

² SM Akademia, SM Akademia 2, SM Uniwersytecka, Akademicka SM, <http://smuniwersytecka.pl/idea-spoldzielnosci> [data dostępu: 03.08.2023].



Ryc. 2. Efekty budownictwa mieszkaniowego według form własności w latach 1991–2021
 Źródło: opracowanie Obserwatorium Polityki Miejskiej IRMiR na podstawie danych BDL GUS oraz GUS (1996)

Połowa lat 90. XX w. charakteryzowała się też bardzo dużym wzrostem liczby rejestrowanych spółdzielni mieszkaniowych. Wynikało to po części z zakładania całkiem nowych instytucji tego typu, ale też, jak zobrazowano na Ryc. 3, było efektem dzielenia bardzo dużych spółdzielni na mniejsze, w ramach których możliwość uwzględniania głosu mieszkańców przy wyborze przedstawicieli i organizacji walnych zgromadzeń była większa. Dodatkowo tworzono też spółdzielnie, które miały zajmować się mieszkaniem słuźbowymi przedsiębiorstw pozbywających się budynków mieszkalnych. Dawało to mieszkańcom czas na ewentualne przeprowadzenie procedury wykupu i stanowiło gwarancję bezpiecznego zamieszkiwania i utrzymania zasobu w dotychczasowej funkcji. Uchwalona w 1994 r. *Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali*, która weszła w życie z początkiem 1995 r., również porządkowała kwestie własności lokali i mieszkań w budynkach wielorodzinnych i umożliwiła prostą organizację wspólnot w budynkach, będącą alternatywą dla bardziej skomplikowanej organizacji spółdzielni mieszkaniowej.



Ryc. 3. Liczba zakładanych w poszczególnych latach spółdzielni mieszkaniowych (istniejących do 2022 r.)

Źródło: opracowanie Obserwatorium Polityki Miejskiej IRMiR na podstawie danych zbiorczych udostępnionych przez Centralny Ośrodek Informacji Gospodarczej

Kredyty mieszkaniowe dostępne były pod koniec lat 90. XX w. i tuż po 2000 r. głównie dla instytucji. Spółdzielnie mieszkaniowe korzystały z kredytów na budowę, w tym kredytów preferencyjnych z Banku Gospodarstwa Krajowego, z tego samego programu budownictwa społecznego co TBS-y. Dodatkowo, aby spółdzielnie nie ponosiły znacznego wzrostu kosztów kredytów z pierwszej połowy lat 90. XX w. – spowodowanego inflacją i urynkowaniem zasad – przewidziano mechanizm wspierający: spłacany był tylko kapitał, odsetki od kredytów na cele mieszkaniowe były wykupowane przez Skarb Państwa, a po 20 latach regularnej spłaty spółdzielnie nabywały prawo do umorzenia należności wobec Skarbu Państwa. Mechanizm ten został uruchomiony w 2018 r.³ Takie kredyty wykorzystywano do budowy mieszkań lokatorskich i mieszkań na sprzedaż, choć płatności od spółdzielców też mogły być rozłożone w czasie. Ze względu na później zachodzące zjawiska, wysoką inflację około roku 2000 i zmianę kosztów budowy, niektóre wciąż budujące spółdzielnie miały problemy z finansowaniem budów w ramach zawartych ze spółdzielcami umów o wybudowanie lokalu i opłacały niedobory z własnych źródeł. Wówczas wsparcie państwa dla spółdzielczości stawało się coraz mniejsze. Te czynniki ryzyka i zmienność warunków częściowo mogły przyczynić się do stopniowego ograniczania aktywności budowlanej istniejących spółdzielni, podczas gdy upowszechnienie się dostępnych dla osób fizycznych kredytów mieszkaniowych i ogólne dążenie do własności coraz bardziej ograniczały rolę spółdzielczości. Spółdzielnie, które budowały nowe bloki i lokale, budowały od razu na sprzedaż, a istniejące mieszkania lokatorskie były przekształcane we własność.

³ Art. 10a. Ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych: „Umorzenie zadłużenia z tytułu skapitalizowanych odsetek oraz z tytułu przejściowego wykupu odsetek od kredytu”.

Spółdzielnie przekształcały mieszkania lokatorskie w spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, jednak zasoby te jako nieruchomości pozostawały w spółdzielni.

„W latach 2004–2005 kontynuowany był proces nabywania przez osoby fizyczne mieszkań znajdujących się w budynkach wielorodzinnych. W 2005 r. gminy sprzedały 43 592 mieszkań, spółdzielnie mieszkaniowe – 2 750, Skarb Państwa – 16 183, zakłady pracy – 10 555, zaś pozostałe podmioty – 5 221.

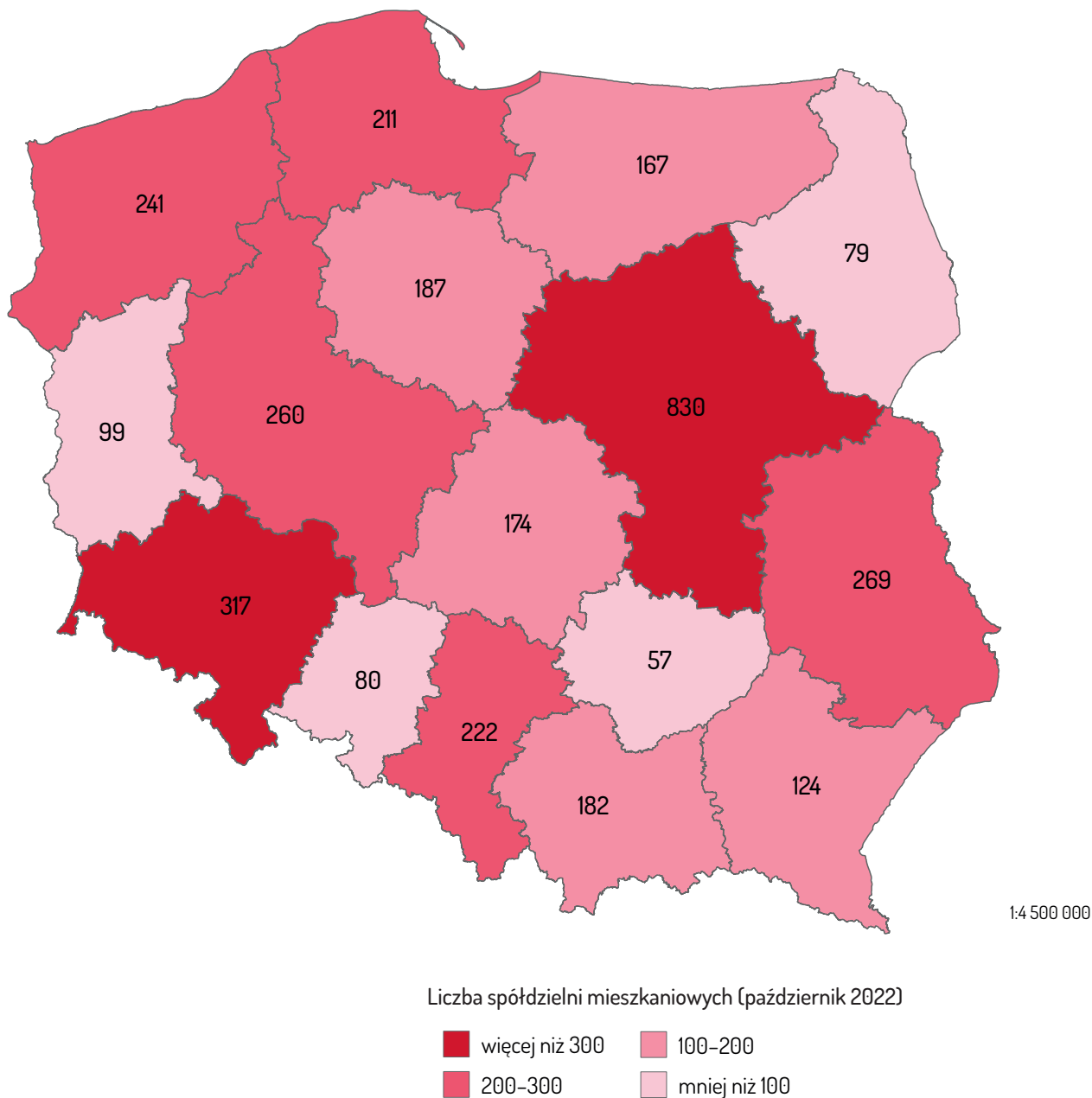
W tym okresie na podstawie własnościowego prawa do lokalu spółdzielczego użytkowanych było 2 450,6 tys. mieszkań (co stanowi ok. 72% ogółu mieszkań spółdzielczych)” (GUS 2006).

Uwłaszczanie mieszkań za niewielki odsetek ich wartości lub kosztów budowy przyspieszyło szczególnie w latach 2007–2010 w wyniku zmiany ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, pozwalającej na wykup „za złotówkę” – dużo poniżej wcześniejszych warunków. Przepisy miały na celu umożliwienie preferencyjnego wykupu szczególnie osobom zamieszkującym w zasobach dawnych zakładów pracy przejętych przez spółdzielnie, ale miały dużo większy zasięg. Trybunał Konstytucyjny uznał ich niekonstytucyjność już w 2008 r., ale wykup dozwolony był do końca 2009 r. (*Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 17 grudnia 2008 r.*). Wynikało to z silnych nacisków politycznych, a wiązało się z oczekiwaniami osób mogących takiego preferencyjnego wykupu dokonać. Tak duża ingerencja nie pozostała bez wpływu na sposób działania i wizerunek instytucji spółdzielni mieszkaniowej ogółem, odsuwając ją znów dalej od pierwotnej definicji mówiącej o przedsiębiorstwie i decyzyjności udziałowców.

Od połowy lat 90. XX w. zaczęło szybko przybywać przedsiębiorstw budujących mieszkania i domy na sprzedaż (por. Ryc. 1), co jeszcze przyspieszyło po roku 2000 i w 2011 r. Zostało to uregulowane w *Ustawie o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego...*, tzw. ustawie deweloperskiej. Proporcja liczby mieszkań budowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe i firmy deweloperskie zmieniła się i te drugie zaczęły być głównym dostawcą nowych lokali mieszkalnych na sprzedaż.

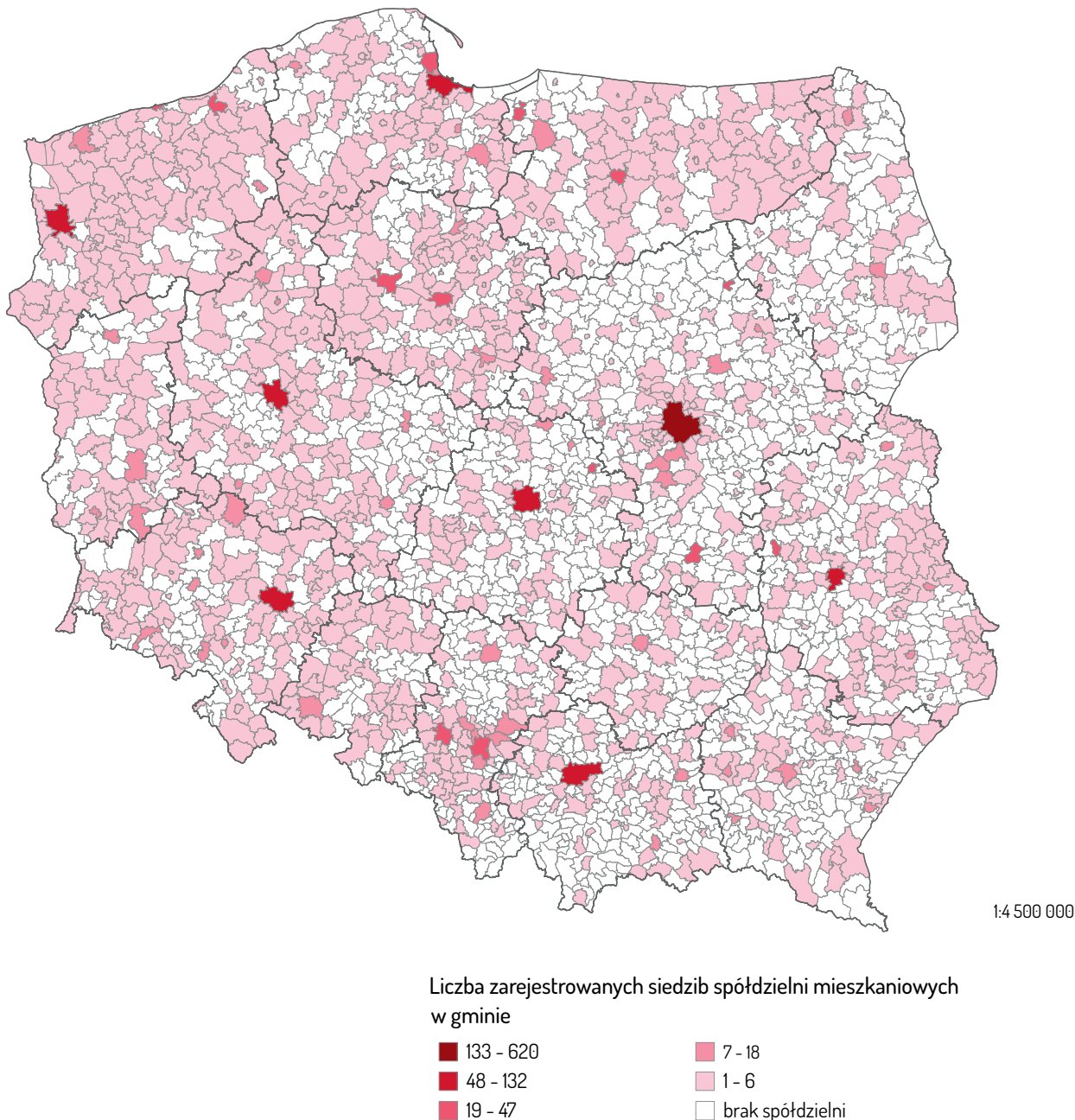
Ile jest spółdzielni mieszkaniowych w Polsce?

Według danych bazy REGON 19 października 2022 r. w Polsce działało 3499 spółdzielni mieszkaniowych, z czego najwięcej w województwie mazowieckim (830) i samej Warszawie (534 podmioty). Najmniej spółdzielni zanotowano w świętokrzyskim (57), podlaskim (79), opolskim (80) i lubuskim (99) – por. Ryc. 4.



Ryc. 4. Liczba spółdzielni mieszkaniowych w podziale na województwa według stanu na październik 2022 r.
 Źródło: opracowanie Obserwatorium Polityki Miejskiej IRMiR na podstawie danych REGON i Centralnego Ośrodka Informacji Gospodarczej

W ciągu niespełna półtora roku liczba ta z 3987 działających w dniu 30 czerwca 2021 r. zmniejszyła się o 488 podmiotów (por. Ryc. 5). Zarejestrowane spółdzielnie mieszkaniowe występowały wówczas w 1251 gminach, co oznacza, że tego typu podmiot działał w przynajmniej w 50,5% gmin w Polsce. W układzie przestrzennym zarejestrowane spółdzielnie mieszkaniowe występowały częściej w gminach położonych w zachodniej i północnej części kraju. Dla porównania: na koniec 2021 r. w bazie REGON zarejestrowanych było ponad 182 tysiące wspólnot mieszkaniowych i liczba ta rokrocznie rośnie (GUS 2022b).



Ryc. 5. Liczba zarejestrowanych siedzib spółdzielni mieszkaniowych w podziale na gminy według stanu na 30 czerwca 2021 r.
Źródło: opracowanie Obserwatorium Polityki Miejskiej IRMiR na podstawie danych REGON

Jak już było wyżej opisywane, spółdzielnie mogą być mniejsze i większe, może w związku z tym nie pojawiać się powiązanie ich liczby z wielkością zasobów mieszkaniowych w konkretnych miastach. Stosunkowo dużo tego typu podmiotów jest w Ostrołęce (41), Puławach (22), Skierniewicach (21), Elblągu (20) i Pasłęku (14). Najwięcej spółdzielni mieszkaniowych poza Warszawą (534) działa we Wrocławiu (123) i Krakowie (94). Przeważnie spółdzielnie mają siedziby w miastach, ale mogą też zarządzać zasobami położonymi poza terenem danej jednostki administracyjnej. Przykładowo: Gostyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa zarządza również budynkami położonymi w Gąbinie – mieście znajdującym się w innym powiecie (*Osiedla GSM b.d.*).

Spółdzielnie mieszkaniowe, jak wspomniane już zostało wcześniej, mogą być bardzo małe, jednobudynkowe, jak i duże, obejmujące wiele budynków i lokale użytkowe na wynajem. W rejestrze REGON istnieje opcja podania danych kontaktowych: numer telefonu podało 2871 spółdzielni, adres e-mail 1614, numer faksu – 1293, a adres strony internetowej 322 podmioty. Ze względu na ułatwienie

kontaktu z mieszkańcami i spółdzielcami najbardziej stron internetowych potrzebują największe spółdzielnie, które dodatkowo wystawiają tam możliwość logowania się i uzyskiwania dostępu do danych przeznaczonych wyłącznie dla spółdzielców (sprawozdania, wgląd do danych finansowych własnego lokalu), a wszystkim odwiedzającym witrynę udostępniają informacje o zgłaszaniu usterek, ogólne ogłoszenia i regulaminy. Małe spółdzielnie, w których większość mieszkańców się doskonale zna, a do komunikacji wystarczą tablice na klatkach schodowych, mogą nie mieć strony internetowej, adresu e-mail i faksu. Zastanawiające jest, że część spółdzielni mieszkaniowych nie podało do bazy REGON nawet numeru telefonu – dzieje się tak przeważnie wtedy, kiedy nie ma stałego pracownika i biura spółdzielni lub spółdzielnia nie wprowadza takich zmian do rejestru. Najmniejsze, jednobudynkowe spółdzielnie korzystają z zewnętrznie świadczonych usług zarządzania, podobnie jak wspólnoty mieszkaniowe, wówczas spółdzielnia nie ma potrzeby podawać danych kontaktowych.

Organizacja spółdzielczości mieszkaniowej współcześnie

Spółdzielnie mieszkaniowe są obecnie całkowicie niezależnymi podmiotami i nie muszą należeć do żadnej organizacji, ale mogą być członkami związków rewizyjnych. Największym z nich jest Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP (około 500 członków), istnieją również Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych, Związek rewizyjny SM w Toruniu, ale też około 13 rewizyjnych związków regionalnych – jednym z większych jest Regionalny Związek Rewizyjny w Katowicach, zrzeszający około 100 spółdzielni mieszkaniowych. Członkostwo w związkach rewizyjnych służy przede wszystkim lepszej organizacji lustracji sprawozdań (która jest obowiązkowa raz na trzy lata w każdej spółdzielni, corocznie jeśli trwa inwestycja budowlana), a także wymianie informacji, organizowaniu szkoleń dla pracowników i reprezentacji wspólnych interesów spółdzielców mieszkaniowych.

Krajowa Rada Spółdzielczości, skupiająca wszystkie przedsiębiorstwa działające w duchu spółdzielczym, przez lata nie prowadziła działań na rzecz mieszkalnictwa, ale ze względu na zachodzącą wymianę kadr i ogólnie większe zainteresowanie spółdzielczością znów pojawiła się konieczność organizowania specjalistycznych szkoleń i studiów ukierunkowanych na mieszkalnictwo. W porozumieniu z Uniwersytetem Rzeszowskim w 2019 r. powołano Spółdzielczy Instytut Badawczy i uruchomiono roczne studia podyplomowe dotyczące przede wszystkim spółdzielni mieszkaniowych (*Spółdzielczy Instytut Badawczy w Uniwersytecie Rzeszowskim; Otwarcie rzeszowskiej Filii Spółdzielczego Instytutu Badawczego*). Studia cieszą się zainteresowaniem, są prowadzone w formie zdalnej, nie były do tej pory przeprowadzane analizy dotyczące profilu słuchaczy⁴. Wspieranie naukowej działalności w dziedzinie spółdzielczości, w tym w szczególności spółdzielczości mieszkaniowej, jest powrotem do tradycji edukacji, badań i wspierania takich jednostek, które istniały przy KRS od końca lat 50. XX w., do okresu dużych zmian na przełomie lat 80. i 90. Polskie Towarzystwo Mieszkaniowe⁵ (PTM) jest kolejną instytucją, która w swojej historii odwołuje się do okresu międzywojennego i odbudowuje swoją aktywną działalność po kilkunastu latach bardzo ograniczonego funkcjonowania. PTM również w centrum zainteresowania stawia spółdzielczość mieszkaniową.

4 Informacja o pierwszej edycji: <https://www.ur.edu.pl/pl/kolegia/kolegium-nauk-spoecznych/jednostki-naukowe/instytut-ekonomii-i-finansow/aktualnosci/studia-podyplomowe-spoldzielczosc-mieszkaniowa---aspekty-ekonomiczno-organizacyjne-oraz-prawne-i-edycja%2C22560> [data dostępu: 03.08.2023]. Informacji kolejnych udzieliła dr Lidia Kaliszczak – kierowniczka studiów.

5 Strona Towarzystwa: <https://ptm-zg.pl> [data dostępu: 03.08.2023]. 18 listopada 2022 r. zorganizowano we współpracy z Uczelnią Łazarskiego w Warszawie konferencję „Mieszkalnictwo w Polsce. Stan i Perspektywy”.

Spółdzielnie i członkowie spółdzielni

Spółdzielnie mieszkaniowe wszelką działalność prowadzą przede wszystkim dla swoich członków. Przez wiele lat członkami spółdzielni mieszkaniowych mogły być tylko osoby fizyczne – mające własne potrzeby mieszkaniowe. Obecnie taka możliwość przysługuje zarówno osobom fizycznym, jak i prawnym, z jedynym zastrzeżeniem – osobom prawnym nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania. Kwestie członkowskie – po wielu zmianach⁶ – są dość skomplikowane. Generalnie członkami spółdzielni są wszystkie osoby, którym przysługują prawa: spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, są nimi również osoby, które wstąpiły do spółdzielni i podpisały umowę o wybudowaniu lokalu lub na innych podstawach oczekują na prawo lub wyodrębnienie własności lokalu – przysługuje im tzw. ekspektatywa. Te zasady dotyczą nie tylko mieszkań, ale i garaży oraz miejsc w halach garażowych i innych budynkach spółdzielczych, np. lokali w pawilonach handlowych.

Członkostwo w spółdzielni może wynikać z posiadania prawa do lokalu. Powstaje w momencie nabycia takiego prawa – w przypadku obrotu rynkowego spółdzielnie otrzymują od razu jeden odpis aktu notarialnego i na jego podstawie nowy właściciel jest włączany do grona członków spółdzielni. Małżonkowie również automatycznie oboje stają się członkami – z takim samym prawem głosu. W przypadku własności ułamkowych należy wybrać jedną osobę, która stanie się członkiem – jeśli nie zrobią tego właściciele udziałów, wyboru może dokonać spółdzielnia. Członkostwo w spółdzielni dla właścicieli lokali o statusie wydzielonej własności jest dobrowolne i wymaga złożenia deklaracji członkowskiej. Te zasady zmieniły się po 2017 r., wcześniej wymagane było wniesienie wkładu budowlanego i wpłata wpisowego. Ustanie członkostwa również wiąże się z własnością – nie można wykreślić osoby, która ma dowolne prawo do lokalu – natomiast sprzedaż, darowizna lub inne działania związane z przeniesieniem własności lokalu skutkują wykreśleniem z listy członków spółdzielni.

Członek spółdzielni mieszkaniowej ma prawo wglądu do wszelkich sprawozdań i uchwał, decydowania o kluczowych działaniach całej spółdzielni i bycia wybieranym do jej organów, a zasady spółdzielni pozwalają na podejmowanie decyzji przez osoby biorące udział w walnych zgromadzeniach. W odróżnieniu od wspólnot mieszkaniowych, w których decydująca jest większość udziałów, w spółdzielniach można podejmować uchwały większością głosów członków obecnych na walnym. To ogranicza występowanie sytuacji, gdy zebrani nie mogą podjąć wiążących decyzji ze względu na niską frekwencję, ale też osoby nieangażujące się w podstawowe działania spółdzielni mogą to traktować jako pomijanie ich zdania. Ze względu na pojawiające się nadużycia ograniczono udzielanie pełnomocnictw – obecnie jedna osoba może dysponować tylko jednym pełnomocnictwem. Nadal jednak frekwencja na walnych zgromadzeniach jest niska, angażuje się jedynie kilka procent uprawnionych. Brak ogólnej wiedzy o zasadach spółdzielczości, w szczególności tej dotyczącej zarządzania, prowadzi do większej podatności na medialne przekazy, pokazujące spółdzielnie jako źródło problemów.

Członkostwo to przede wszystkim jednak prawo do korzystania z pożytków wypracowywanych przez spółdzielnię, czyli finansowych nadwyżek wynikających z działalności gospodarczej – najczęściej z wynajmu pomieszczeń, powierzchni i świadczenia usług osobom innym niż spółdzielcy. Nie można takich zysków wypłacać w gotówce, z reguły są one przeznaczone na finansowanie remontów, dodatkowych udogodnień i nowych inwestycji, często też takie wpływy są dofinansowaniem bieżącej działalności, dzięki czemu członkowie spółdzielni mają niższe opłaty za mieszkania.

⁶ Najważniejszym przyczynkiem do zmiany zasad ustalania członkostwa był wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 5 listopada 2015 r. i wprowadzone, między innymi w wyniku tego orzeczenia, zmiany do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 2017 r.

Spółdzielcy czy klienci?

Niezrozumienie zasad działania spółdzielni, w tym spółdzielni mieszkaniowych, ze strony właścicieli mieszkań, prowadzi do sporych nieporozumień. Ponieważ nie trzeba się już zapisywać do spółdzielni, a zasady członkostwa się zmieniają, czasem nawet właściciel mieszkania nie wie, czy jest jej członkiem i z czym to się wiąże. Spółdzielnia jest traktowana jak inne urzędy zajmujące się mieszkaniami, w dodatku jako instytucja działająca na nieprzejrzystych zasadach i zakorzeniona w poprzednim ustroju. Nieznajomość zasad zarządzania współwłasnością i zasobami spółdzielni, różnic pomiędzy tytułami prawnymi do lokalu, w końcu wewnętrznych regulaminów dotyczących rozliczeń – w szczególności ogrzewania – powoduje wnoszenie indywidualnych roszczeń i żądań, które często nie mogą być spełniane. Świadomość wspólnotowości, konieczności wypracowania pewnych decyzji w procesie dyskusji jest dość rzadka.

Dokumenty związane z członkostwem w spółdzielniach i mieszkaniach są wciąż podstawą do zakładania ksiąg wieczystych poszczególnych lokali. Spółdzielnie przechowują umowy, przydziały, historię rozliczeń finansowych dotyczących spłat kredytów na budowę mieszkań, pełne dane kolejnych lokatorów lub właścicieli. Wprowadzenie przepisów dotyczących ochrony danych osobowych oznaczało drobne zmiany w procedurach: z reguły spółdzielnie przekazują obecnie informacje niezbędne do zakładania ksiąg wieczystych na wniosek właściciela mieszkania bezpośrednio do notariusza sporządzającego wniosek do sądu. Proces zakładania ksiąg wieczystych jest powiązany z obrotem nieruchomościami i wykorzystywaniem ich jako zabezpieczenia kredytów i pożyczek, jest częstszy w większych ośrodkach miejskich, gdzie częstotliwość obrotu jest duża, natomiast w małych miejscowościach księgi wieczyste ma dużo mniej mieszkań i domów. Całe budynki spółdzielcze, również ze względu na uwłaszczenie, ale i wcześniejsze wymogi rozliczania osobno każdego budynku w ramach księgowości spółdzielni, przeważnie mają już uporządkowane sprawy własnościowe i są dla nich prowadzone księgi wieczyste.

Liczba członków spółdzielni jest ściśle powiązana z liczbą lokali, nie tylko mieszkalnych, ale też innego przeznaczenia. Nie ma oficjalnych danych i statystyk o liczbie członków spółdzielni mieszkaniowych. Rosnąca częstotliwość obrotu nieruchomościami przyczynia się również do zwiększonej rotacji na listach członków, a kupowanie nieruchomości w celach inwestycyjnych sprawia, że zdarzają się też członkowie z wieloma mieszkaniami. Wyzwaniem w sytuacji, kiedy członkowie spółdzielni nie mieszkają w swoich mieszkaniach, a jedynie je wynajmują, staje się zarządzanie – zmieniają się rola i zadania administracji oraz spółdzielni mieszkaniowej jako narzędzi do tworzenia warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

Spółdzielnie mieszkaniowe w kontekście wspólnot i kooperatyw mieszkaniowych

Spółdzielnie są właścicielami nieruchomości, w których znajdują się lokale z własnościowym prawem do lokalu, pełnią rolę zarządcy w odniesieniu do mieszkań wydzielonych. Od 2018 r. spółdzielnie mogą znów budować mieszkania lokatorskie, mogą również (tak jak wcześniej) budować na zbliżonych zasadach jak deweloperzy – na sprzedaż, z koniecznością ukonstytuowania wspólnoty mieszkaniowej po wydzieleniu własności pierwszego lokalu. W takich wspólnotach spółdzielnie z reguły pozostają zarządcami, a właściciele mieszkań mogą należeć do spółdzielni. Spółdzielnia mieszkaniowa to jedna z form organizacji istniejących w zasobach mieszkaniowych. W nowych budynkach mających 4 i więcej wydzielonych lokali konstytuują się wspólnoty mieszkaniowe.

Wspólnoty mieszkaniowe mają nieco inne zasady zarządzania niż spółdzielnie. Według doświadczeń zarządców dobrze sprawdzają się przy budynkach do około 100 mieszkań. Niestety, przy dużej

liczbie właścicieli i współwłaścicieli, podejmowanie uchwał, dowolne spotkania i zebrania, stają się trudne do zorganizowania. Zebranie głosów od osób dysponujących w sumie ponad 50% udziałów staje się tym trudniejsze, im większa jest wspólnota. Pandemia i postępująca ze względu na ograniczenia spotkań cyfryzacja przyczyniły się do stworzenia i upowszechnienia narzędzi cyfrowych do głosowań we wspólnotach mieszkaniowych, szczególnie tych dużych, korzystających z firm zarządzających dysponujących odpowiednim oprogramowaniem. Ze względu na dziedziczenie i inne podziały majątku, mieszkania we wspólnotach mogą mieć kilku właścicieli, dodatkowo właściciele nie zawsze mieszkają w danej nieruchomości, co łącznie powoduje duże utrudnienia w podejmowaniu uchwał oraz planowaniu inwestycji i remontów. Widoczna w takich sytuacjach staje się większa efektywność procesów podejmowania decyzji w spółdzielniach mieszkaniowych, a także większe możliwości finansowe spółdzielni.

Kooperatywy mieszkaniowe, które są najnowszym narzędziem wspierania budownictwa mieszkaniowego, zostały zaprojektowane jako forma organizowania budowy trzech i więcej lokali lub budynków mieszkalnych. Po oddaniu ich do użytkowania, w przypadku budynków wielorodzinnych powstaje wspólnota mieszkaniowa (*Ustawa z dnia 4 listopada 2022 r. o kooperatywach mieszkaniowych...*). Ustawodawca, projektując to rozwiązanie wskazał, że przy kilkunastu osobach tworzących kooperatywę, formą bardziej odpowiednią będzie spółdzielnia mieszkaniowa i w ustawie jest to zaznaczone: spółdzielnie, w których większość członków jest młoda, mogą ubiegać się o nabywanie gruntów od gminy na takich samych zasadach jak kooperatywy. Powstało już w Polsce kilka budynków wznoszonych przez grupy osób na własne potrzeby, ale ze względu na konieczność zaangażowania wszystkich zainteresowanych osób i niezbędną do przeprowadzenia całego procesu wiedzę taki sposób prowadzenia inwestycji mieszkaniowych może nie znaleźć szerokiego zastosowania. Znowu widoczna staje się przewaga spółdzielni mieszkaniowych, które mogą zatrudniać specjalistów, nie działają dla zysku, a zdobyte doświadczenia i większe możliwości finansowania budowy mogą wykorzystywać przy kolejnych projektach, dla kolejnych członków.

Założenie i prowadzenie spółdzielni mieszkaniowej wymaga więcej formalności i pracy niż obsługa wspólnoty lub kooperatywy. Spółdzielnia musi mieć statut, zawsze powoływany jest zarząd i rada nadzorcza. Niezbędne jest coroczne walne zgromadzenie, w przypadku dużych spółdzielni również zebrania grup członkowskich i podejmowanie uchwał zatwierdzających sprawozdania roczne (finansowe i działalności zarządu). Starannie musi być prowadzona dokumentacja związana z rejestrem członków, a także aktualizacja zapisów statutu i dostosowywanie ich do zmieniających się wymogów prawnych. Spółdzielnie mieszkaniowe mogą korzystać z finansowania nawet ze źródeł międzynarodowych, nie jest jeszcze jasne, czy takie środki będą dostępne dla kooperatyw.

Kooperatywy mieszkaniowe są narzędziem mającym wspierać budowę mieszkań i domów na własne potrzeby, wspólnoty mieszkaniowe powstają do zarządzania istniejącym już zasobem. Spółdzielnie mieszkaniowe mogą zarówno zarządzać, jak i budować nowe mieszkania, a dodatkowo w ramach swojej działalności gospodarczej uzupełniać zasoby mieszkaniowe o lokale użytkowe i ich wynajem. Są podmiotami działającymi bardziej kompleksowo.

2. SPÓŁDZIELNIE JAKO WŁAŚCICIELE I ZARZĄDCY NIERUCHOMOŚCI

Własność spółdzielni a wydzielona własność nieruchomości

W ramach spółdzielni mieszkaniowych mogą występować lokale o różnych statusach prawnych. Należą do nich: **pełna własność, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, mieszkania lokatorskie (spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania), a także część lokali mieszkalnych i użytkowych może należeć do spółdzielni i być wynajmowana na zasadach rynkowych.**

Statystyki dotyczące zasobów spółdzielni mieszkaniowych mogą być dość mylące. Ze względu na formę władania lokalami w udostępnianych danych wyodrębniane są lokale spółdzielcze własnościowe i lokatorskie, natomiast mieszkania wydzielone (pełna własność z udziałem w gruncie) są już w innej kategorii, razem z mieszkaniami w ramach wspólnot mieszkaniowych i z samodzielnyimi domami. Dlatego liczba lokali spółdzielczych spada, ale zasób mieszkaniowy, którym zarządzają spółdzielnie, nie musi się zmniejszać – część małych spółdzielni przekształca się we wspólnoty i likwiduje, ale duże spółdzielnie świadczą coraz więcej usług z zakresu zarządzania w zasobach, które wybudowały lub wyłącznie przejęły w zarządzanie.

Tab. 1. Mieszkania według form własności w latach 1996–2000

Wyszczególnienie	1996	1999	2000
Mieszkania w tys.	11547	11763	11845
W tym w zasobach:			
Spółdzielni mieszkaniowych	3205	3351	3387
(w tym własnościowe) ^a	1788	2165	2230
Komunalnych (gminnych) ^b	1692	1459	1371
Zakładów pracy ^c	911	615	542
Wspólnot mieszkaniowych ^d – mieszkania osób fizycznych	466	679	692

Uwagi:

a – mieszkania zajmowane na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego,

b, c – w budynkach stanowiących własność oraz współwłasność: b – komunalną (gmin),

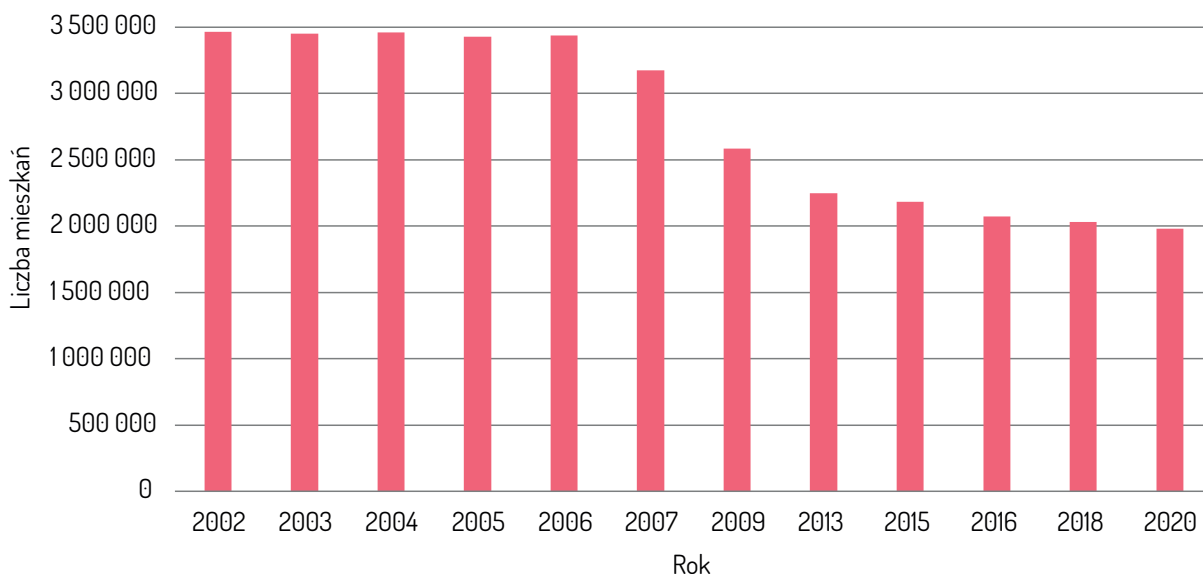
c – zakładów pracy,

d – w budynkach stanowiących współwłasność komunalną (gmin) lub zakładów pracy.

Źródło: GUS (2022b)

W latach 90. XX w. zasoby spółdzielni rosły i w roku 2000 osiągnęły stan 3,387 miliona mieszkań, z czego 2,23 miliona stanowiły już lokale spółdzielcze własnościowe – pozostałe to mieszkania lokatorskie i wydzielone, których było stosunkowo niewiele (por. Tab. 1). Prywatyzowano wówczas mieszkania z zasobów gminnych i zakładów pracy, w związku z czym te liczby znacząco malały. Mieszkania spółdzielni mieszkaniowych stanowiły w roku 2000 ponad 28% wszystkich mieszkań i domów. Znaczącą liczbę przekształceń mieszkań i wydzielania ich z zasobów spółdzielczych odnotowano od roku 2007

(za sprawą Ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw). Trend znacząco spowolnił po 2016 r. – w 2020 r. pozostało jednak wciąż około 2 milionów mieszkań spółdzielczych (por. Ryc. 6).



Ryc. 6. Zmiana liczby mieszkań spółdzielczych (własnościowych i lokatorskich) w latach 2002–2020

Źródło: opracowanie Obserwatorium Polityki Miejskiej IRMiR na podstawie danych BDL GUS

W 2018 r. było jeszcze nieco ponad 2 miliony mieszkań spółdzielczych, a w 2020 r. ich liczba nieznacznie spadła poniżej tej granicy. Choć zgodnie z danymi statystyki publicznej mieszkania spółdzielcze stanowiły 13% wszystkich mieszkań, to nadal pod zarządem spółdzielni jest prawdopodobnie ponad 3,5 miliona mieszkań – w tym tych o statusie wydzielonej własności. W dalszym ciągu spółdzielnie mieszkaniowe posiadają więcej mieszkań niż – łącznie – gminy, TBS-y, zakłady pracy i Skarb Państwa.

Tab. 2. Mieszkania według form własności w latach 2016, 2018, 2020

Kategoria	2016 r.		2018 r.		2020 r.	
	Liczba mieszkań	%	Liczba mieszkań	%	Liczba mieszkań	%
mieszkania ogółem	14 272 010	100,0	14 615 112	100,0	15 015 333	100,0
zasoby osób fizycznych	11 097 157	77,8	11 528 812	78,9	12 012 912	80,0
zasoby spółdzielni mieszkaniowych	2 073 935	14,5	2 029 925	13,9	1 981 762	13,2
zasoby gminne (komunalne)	868 517	6,1	840 373	5,8	806 666	5,4
zasoby towarzystw budownictwa społecznego (TBS)	98 221	0,7	102 272	0,7	106 711	0,7
zasoby zakładów pracy	79 308	0,6	69 085	0,5	63 213	0,4
zasoby Skarbu Państwa	29 127	0,2	28 878	0,2	29 517	0,2
zasoby innych podmiotów	25 745	0,2	15 767	0,1	14 552	0,1

Źródło: opracowanie Obserwatorium Polityki Miejskiej IRMiR na podstawie danych BDL GUS

Wydzielanie własności początkowo było atrakcyjne, również finansowo, ze względu na regulacje ustawowe, ale także zrównanie w większości regulacji prawnych spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z pełną własnością. W praktyce to pierwsze może być nawet dla mieszkańca wygodniejsze.

Nadal jednak żywe są obawy o zadłużenie się lub nawet upadłość spółdzielni mieszkaniowych⁷, przed którą zabezpiecza wydzielona własność. W codziennym funkcjonowaniu w przypadku spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu to spółdzielnia jest odpowiedzialna za opłacanie podatku od nieruchomości, posiadający to prawo jest automatycznie członkiem spółdzielni i może korzystać z praw z tego wynikających. Również korzystniejsza niż w przypadku wydzielonej własności jest sytuacja owdowiałego małżonka-spółdzielcy, gdy zachodzi konieczność zakończenia postępowania spadkowego, zanim znów można będzie zidentyfikować właściciela i członka spółdzielni uprawnionego do korzystania z pożytków. Wydzielenie mieszkania oznacza udział w gruncie, na którym jest posadowiony blok lub budynek, a to z kolei stwarza obowiązek bezpośredniego płacenia podatku od nieruchomości. Nieruchomość może być też przedmiotem umowy dożywocia i – jeśli lokal był wynajmowany lub wykorzystywany na działalność – można go było amortyzować⁸. W przypadku wydzielenia większości mieszkań w danym budynku współwłaściciele dysponujący większością udziałów mogą zdecydować o przejściu na zasady działania wspólnoty mieszkaniowej, automatycznie może się to stać w sytuacji, kiedy wszystkie lokale zostaną wydzielone i nie będzie już żadnego lokalu spółdzielczego – mieszkalnego lub innego. W większości przypadków jednak spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest traktowane tak samo jak własność: można założyć dla niego księgę wieczystą, zaciągnąć kredyt hipoteczny, może być też przedmiotem umowy renty dożywotniej.

Spółdzielnia jako właściciel nieruchomości jest stroną postępowań dotyczących działek sąsiednich, może dzięki temu negocjować pewne rozwiązania dotyczące powstających lub przebudowywanych w sąsiedztwie budynków, organizacji przestrzeni na czas budowy lub użytkowania obiektów oraz odszkodowań za uciążliwości w trakcie budowy. W przypadku, gdy własność jest rozproszona, wiele mieszkań w danym budynku jest wydzielonych, rozwiązania trwałe są coraz trudniejsze – na przykład decyzje dotyczące umów z właścicielami sąsiednich działek, innej organizacji wjazdu, ustanowienie służebności przechodu lub przesyłu staje się niemalże niewykonalne – nawet na drodze sądowej, ze względu na zmiany lub brak zgody współwłaścicieli. Rozproszenie własności może utrudniać dogęszczanie zabudowy, wykorzystanie działek nieznajdujących się bezpośrednio przy drodze publicznej, ogranicza również dążenia spółdzielni do budowania na posiadanych już terenach.

Z drugiej strony, spółdzielnie dysponujące dużymi terenami w miastach decydują się na budowę kolejnych budynków lub przebudowę istniejących małych pawilonów na większe obiekty, co nie zawsze jest dobrze przyjmowane przez spółdzielców mieszkających od dłuższego czasu w istniejących budynkach. Wymagana jest do tego oczywiście decyzja walnego zgromadzenia, ale znów – niska aktywność i brak udziału w procesach decyzyjnych oznaczają, że rośnie u członków spółdzielni poczucie podejmowania takich działań ponad ich głowami.

Spółdzielnia jako zarządca

W budynkach, które zostały wybudowane przez spółdzielnie od sierpnia 2007 r., można było już jedynie ustanawiać odrębną własność lokalu, nie mogło zaś być ustanawiane spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. W takich inwestycjach po wydzieleniu pierwszego lokalu należało ukonstytuować wspólnotę mieszkaniową – podobnie jak ma to miejsce w inwestycjach deweloperskich. Ponieważ osoby zainteresowane kupnem takich mieszkań i tak najpierw przystępują do spółdzielni jako członkowie, a następnie podpisują ze spółdzielnią umowy o wybudowanie lokali, to przeważnie po oddaniu

⁷ Przykładem może być będąca w upadłości Śródmiejska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Warszawie, której członkinią jest prof. Ewa Łętowska: <https://www.polityka.pl/tygodnikpolityka/spoleczenstwo/1620429,1,kto-wyprowadzil-pieniadze-ze-srodmiejskiej-spoldzielni-mieszkaniowej.read> [data dostępu: 04.08.2023].

⁸ Zmiana przepisów podatkowych od 1 stycznia 2023 r. nie pozwala już na amortyzację nieruchomości mieszkaniowych.

budynku do użytkowania przekazywano spółdzielni zarząd powierzony – nie trzeba przy tym wybierać osób z grona właścicieli, nowa wspólnota od razu korzysta z całej struktury organizacyjnej spółdzielni, również z pożytków – zysków z lokali należących do spółdzielni, nawet jeśli nie znajdują się w budynku tej wspólnoty.

Zdarzają się coraz częściej sytuacje, kiedy spółdzielnie świadczą usługi zarządzania w budynkach wspólnot na zasadach całkowicie rynkowych. Właściciele mieszkań w takiej wspólnocie nie są członkami spółdzielni, mogą mieć swój zarząd, ale korzystają z doświadczenia, wiedzy i struktur do obsługi bieżących rozliczeń, wsparcia technicznego i w zakresie bieżącego utrzymania, a także do przeprowadzania remontów i ulepszeń. Spółdzielnie dysponują coraz częściej nowoczesnymi rozwiązaniami do obsługi mieszkańców, jako duże organizacje mają doświadczenie w negocjacjach z dostawcami najróżniejszych usług, a praktyka i wiedza związana z organizacją małych i dużych remontów jest dla wspólnot bardzo korzystna.

Katowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa w KTBS

Katowickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego (KTBS) zostało założone w 1996 r. przez miasto Katowice i Katowicką Spółdzielnię Mieszkaniową. Wykorzystano doświadczenie i możliwości działania spółdzielni, która wciąż budowała i zarządzała, oraz mienie miasta, które pozwalało na nowe inwestycje. KTBS przejmował budynki dawnych zakładów pracy i dokonywał w nich gruntownych remontów, powstawały nowe budynki z mieszkaniami i lokalami użytkowymi, zagospodarowano tereny przylegające na parkingi i miejsca rekreacji. Spółka oferuje też mieszkania z dojazdem do własności. KTBS ma obecnie niespełna 2400 mieszkań na wynajem, 34 lokale użytkowe i ponad 1500 miejsc postojowych dla samochodów. Najemcy mogą być wskazywani przez gminę, ale muszą spełniać określone wymagania (dochód pomiędzy określonymi progami, brak tytułu do mieszkania w tej samej gminie z określonymi wyjątkami; w niektórych inwestycjach wymagana jest wpłata partycypacji).

Bieżące utrzymanie i remonty zasobów mieszkaniowych

Zasoby spółdzielni mieszkaniowych były budowane w znacznej części w latach 70. i 80. XX w., zazwyczaj przy użyciu nowatorskich wtedy technologii. Najbardziej rozpowszechnioną była modułowa „wielka płyta”. Badania dotyczące skali termomodernizacji prowadzone przez GUS wykazały, że spółdzielnie mieszkaniowe w badanym okresie 2010–2016 wykonały remonty największego odsetka budynków w swoich zasobach – 19,4% – chociaż w liczbach bezwzględnych najwięcej zmodernizowanych budynków było budynkami wspólnot (GUS 2018). Modernizacje te polegały przede wszystkim na ociepleniu ścian zewnętrznych i dachów, wymianie okien i drzwi, ulepszeniu ogrzewania – w tym wymianie źródła ciepła (piece i piecyki gazowe zastępowano ogrzewaniem z sieci) – wymianie instalacji ogrzewania i ciepłej wody użytkowej. Podstawowym źródłem finansowania wymienionych przedsięwzięć były środki własne, najczęściej fundusze remontowe, dalej środki pozyskane z programów UE i Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej (NFOŚiGW), kredyty z Funduszu Termomodernizacji i Remontów oraz inne kredyty komercyjne.

Pastelozza

Pierwsza fala ocieplania bloków pokazała, że o ile z zagadnieniami technicznymi spółdzielnie radzą sobie dobrze, to poza podejściem czysto praktycznym potrzebne jest jeszcze zwracanie uwagi na estetykę, kolory i prawa autorskie projektantów osiedli. Ocieplanie budynków wiązało się ze zmianami elewacji, nowym tynkowaniem i malowaniem bloków. Ucieczka od szarości w kolory – które były wybierane w oddolnych procesach – po kilkunastu latach i coraz większej widoczności kolorowych bloków na obszarze całej Polski doprowadziła do publicznej dyskusji i nazwania tego zjawiska w 2013 r. „pastelozą”. Druga fala renowacji, czyli wymiana lub dodawanie kolejnych warstw ocieplenia połączone z głęboką termomodernizacją, odbywała się już z większym poszanowaniem pierwotnych założeń projektowych, w przypadku wielu osiedli w konsultacjach z ich architektami. Pastelozę jednak nie usunięto i prawdopodobnie nie da się jej całkowicie usunąć, a kolorystyka budynków, uznawana za mało istotny element, jest już jednak coraz lepiej dopasowana do warunków i otoczenia (Springer 2013).

Spółdzielnie mieszkaniowe obowiązkowo wyodrębniają fundusz remontowy, od zmian w 2007 r. jest on naliczany osobno dla każdego budynku. Wymiana okien i drzwi balkonowych z dofinansowaniem lub nawet organizowana przez spółdzielnie odbywała się już od lat 90. XX w. Wówczas rozpoczęły się pierwsze termomodernizacje budynków, które poprzedzały działania zaliczane do głębokiej termomodernizacji w badanym przez GUS okresie. W wielu budynkach została również dokonana wymiana instalacji wewnętrznych: kanalizacyjnej, wodociągowej, a także modernizacja węzłów cieplnych i hydroforni. Najpóźniej modernizowane lub wymieniane były instalacje elektryczne i oświetlenia w częściach wspólnych budynków, a także instalacje i przebudowy związane z zabezpieczeniem przeciwpożarowym. Największym wyzwaniem są instalacje gazowe w budynkach wielokondygnacyjnych – ze względu na zmiany prawa nie można tych instalacji wymienić, a jedynie konserwować. Spółdzielnie wprowadzają nowe technologie, choć czasem wymaga to przekonania spółdzielców do akceptacji najodważniejszych pomysłów i zatwierdzenia ich przez walne zgromadzenia.

Innowacje energetyczne

Spółdzielnie stosują nowe rozwiązania i technologie, nawet bardzo innowacyjne. Spółdzielnia Mieszkaniowa Wrocław-Południe zainstalowała na dachach 35 budynków panele fotowoltaiczne (Ekologia b.d.) i zapoczątkowała wraz z innymi spółdzielniami utworzenie Wrocławskiej Elektrowni Słonecznej. Instalacje z panelami działającymi od 2018 r. obecnie rozbudowywane są o pompy ciepła i magazyny energii. Katowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa zatwierdziła na walnym zgromadzeniu założenie spółdzielni energetycznej, trwają formalności związane z jej rejestracją (Katowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa 2022).

W ramach bieżącego utrzymania zasobów to spółdzielnie były pierwszymi wprowadzającymi opomiarowanie zużycia mediów w istniejących już budynkach – zakładały liczniki wody, wprowadzały podzielniki ciepła (Zaniewska 2012). Wpłynęło to na zmianę postrzegania zużycia i w efekcie kontrolowanie i oszczędzanie, głównie wody. Obecnie liczniki są oczywistym elementem instalacji, a zmiany technologiczne zachodzące w tej dziedzinie pozwalają na zdalne odczyty, bez wchodzenia do mieszkań. O ile liczniki zużycia wody są uważane za coś korzystnego i zasady rozliczeń na podstawie ich wskazań są zrozumiałe, to podzielniki ciepła budzą sporo kontrowersji i pojawiają się w niektórych spółdzielniach żądania ich usunięcia. Opomiarowanie zużycia ciepła jest dużo trudniejsze niż innych mediów. W ramach jednego budynku niektóre lokale są narażone na większe straty ciepła ze względu na swoje położenie, a inne korzystają z ciepła przenikającego od sąsiadów, w związku z czym zasady rozliczeń są dużo bardziej skomplikowane i budzą wątpliwości spółdzielców.

Struktura funduszu remontowego spółdzielni wymaga dokładnego podziału na wpłaty i koszty przypisane do konkretnych budynków, ale pozwala na realizowanie remontów kolejnych

nieruchomości z wykorzystaniem wszystkich zgromadzonych pieniędzy. Dzięki temu możliwości finansowe spółdzielni są dużo większe i pozwalają na organizację wielu przedsięwzięć bez konieczności zaciągania kredytów. Realizacja modernizacji lub remontów w nawet kilku budynków spółdzielni może być finansowana ze środków gromadzonych przez wszystkich spółdzielców, a fundusz będzie się wciąż odbudowywać ze składek. Spółdzielnie nie muszą przeprowadzać przetargów, jednak z reguły dokonuje się przejrzystego procesu zbierania ofert i wyboru wykonawców, przynajmniej przy dużych inwestycjach. Interesujący jest wpływ spółdzielni mieszkaniowych na rynek specyficznych usług, właściwych jedynie dla budynków wielomieszkaniowych, który skutkuje specjalizowaniem się firm w realizacji takich przedsięwzięć. Przykładem mogą być firmy zajmujące się ocieplaniem bloków, ale również te specjalizujące się w nowych technologiach, szczególnie oprogramowaniu dostosowanemu do potrzeb spółdzielczości. Często z takich praktyk i rozwiązań korzystają potem wspólnoty mieszkaniowe.

Spółdzielnie w ramach bieżących działań modernizują oświetlenie, zajmują się usuwaniem azbestu z bloków przy okazji wymiany elementów instalacji w budynkach i wewnątrz mieszkań, wprowadzają udogodnienia dla osób z problemami w poruszaniu się i korzystających z wózków – zmiany są często motywowane oszczędnościami, ale i dążeniem do poprawy komfortu zamieszkiwania, do tego oczywiście często korzystają z dofinansowań i funduszy utworzonych dla tych konkretnych celów przez instytucje państwowe.

Zieleń, infrastruktura osiedlowa i działalność społeczna spółdzielni

Poza mieszkaniami spółdzielnie dysponują garażami i halami garażowymi, lokalami użytkowymi, ale również zarządzają przestrzeniami pomiędzy budynkami, gdzie znajdują się place zabaw, siłownie plenerowe i boiska, zieleń i miejsca do odpoczynku czy wyprowadzania psów. Struktura demograficzna wielu osiedli i wymagania dotyczące odpowiedniego utrzymania placów zabaw dla dzieci wpłynęły na ograniczenie liczby tego typu obiektów, ale nadal widoczna jest duża dbałość o drzewa, krzewy i ogólnie wygląd osiedli oraz miejsca do odpoczynku dla mieszkańców. Infrastruktura osiedlowa, w postaci choćby chodników i uliczek, ich oświetlenia, dróg pożarowych, placów postojowych, coraz rzadziej kotłowni osiedlowych, oraz sieci i węzłów cieplnych, wodociągowych i kanalizacyjnych, też często jest w gestii spółdzielni i jest modernizowana, wykorzystywana i przebudowywana.

Spółdzielnie często planują nowe inwestycje w większej skali niż dla jednego budynku, często dla osiedla: budynki parkingów wielopoziomowych i place postojowe są przeznaczone dla wszystkich spółdzielców, w nowych budynkach planuje się lokale użytkowe uzupełniające usługi w najbliższej okolicy i jednocześnie są to miejsca dla lokalnych przedsiębiorców lub nawet innych spółdzielni (np. sieci sklepów „Społem”). Presja na dostępność miejsc postojowych dla samochodów przyczynia się do ograniczania terenów zielonych, czasem może utrudniać komunikację pieszą, ale w gronie spółdzielców są również osoby dbające o tereny zielone, nowe nasadzenia i większą dostępność. Duże spółdzielnie, zarządzające całymi osiedlami, często odpowiadające jeszcze za ich budowę, przykładają większą wagę do terenów pomiędzy budynkami oraz dbają o pierwotne założenia dotyczące rekreacji i zieleni (Komar 2014). Mniejsze są w nich tendencje do grodzenia, jako że teren „własny” jest w przypadku spółdzielni dużo większy niż działki przy pojedynczych budynkach, ale pojawia się coraz więcej szlabanów i ograniczeń dla wjazdu samochodów.

Prowadzenie działalności społeczno-kulturalnej to kolejna cecha spółdzielczości. Poza funduszem remontowym wiele spółdzielni posiada również fundusz na tego typu aktywności (kiedyś obowiązkowy), utrzymuje wciąż spółdzielcze kluby osiedlowe i wspiera działania swoich członków i innych

mieszkańców. Angażowanie mieszkańców w różne aktywności pozwala im lepiej się poznać, udzielać się na rzecz innych i aktywnie działać również jako członkowie spółdzielni. Oferta klubów kierowana jest do dzieci i młodzieży, osób starszych i – w ramach kół zainteresowań – pasjonatów konkretnych zagadnień. Instytucje gminne często współpracują ze spółdzielniami, najpowszechniejszym przykładem są biblioteki publiczne znajdujące się w klubach i innych budynkach spółdzielni.

Działalność dochodowa spółdzielni

Spółdzielnie mieszkaniowe posiadają w swoich zasobach lokale na wynajem, z których mogą czerpać zyski. Sytuacja lokali użytkowych może być złożona – część z nich, podobnie jak mieszkania, mogła zostać sprywatyzowana, część jednak nadal jest własnością spółdzielni. Osiedla mieszkaniowe na etapie projektowania były uzupełniane o pawilony usługowo-handlowe, w centrach miast lokale użytkowe znajdowały się na parterach i w piwnicach budynków mieszkalnych, z wejściami od strony ulicy. Poza lokalami spółdzielnie wynajmują powierzchnie reklamowe, na wyższych budynkach umieszczane są elementy infrastruktury teletechnicznej – przekaźniki i anteny – na terenach przy budynkach i nawet wewnątrz nich stają automaty do przesyłek. Spółdzielnie wynajmują takie lokale i powierzchnie na zasadach rynkowych, a zyski z nich wpływają na ogólny bilans i są nazywane przychodami.

Spółdzielcy mają prawo do korzystania z nadwyżek bilansowych, jednak nie są one wypłacane, a mogą być uchwałą walnego zgromadzenia przeznaczane na różne cele w ramach działalności spółdzielni. Najczęściej nadwyżki wykorzystuje się do powiększenia funduszu remontowego i pokrycia bieżących niedoborów w bilansie lub finansowania i zabezpieczania nowych inwestycji. Powiększanie funduszu remontowego pozwala na realizację różnych przedsięwzięć modernizacyjnych bez podwyższania składek na fundusz remontowy, co oznacza mniejsze obciążenie finansowe spółdzielców. Z nadwyżki przeznaczonej na pokrycie bieżących niedoborów korzystają członkowie spółdzielni, którzy mogą dzięki niej płacić niższe opłaty bieżące, spółdzielnie mogą też utrzymać większą stabilność opłat, nawet jeśli dostawcy mediów podwyższają ceny lub pojawiają się większe zaległości w płatnościach od spółdzielców – nie odbija się to na comiesięcznych indywidualnych opłatach i pozwala w dłuższym czasie rozkładać okresowe koszty, na przykład ogrzewania i podatków od nieruchomości.

Wspieranie mieszkańców

Spółdzielnie mieszkaniowe dość szybko reagują na braki płatności ze strony właścicieli i najemców, ale są to reakcje mające na celu zapobieganie większemu zadłużeniu. Większość spółdzielni informuje o możliwości ubiegania się o dodatek mieszkaniowy, aktywnie wspiera zgłaszających się mieszkańców w uzyskaniu tego typu pomocy. W corocznych zestawieniach GUS dotyczących gospodarki mieszkaniowej spółdzielnie mieszkaniowe są drugim podmiotem, w zasobach których wypłacono najwięcej dodatków mieszkaniowych: w 2021 r. było to 26,3% wszystkich wypłaconych dodatków. Przewodzą użytkownicy lokali z zasobów gminnych – 40,7% (GUS 2022a). Część spółdzielni oferuje możliwość odpracowania zaległości przy prostych pracach porządkowych w budynkach i na terenach wokół nich, jednak jest to dużo rzadsza forma wsparcia.

Spółdzielnie, a szczególnie pracownicy administracji osiedli, bardzo często znają sytuację osób borykających się z problemami i współpracują z pracownikami pomocy społecznej. Spółdzielnie po informacjach od sąsiadów często proszą ośrodki pomocy społecznej o sprawdzenie, czy wskazany przez nich lokator nie potrzebuje wsparcia, ale do jego udzielenia potrzebna jest jego zgoda.

Możliwości dotyczące remontów obejmują przestrzenie wspólne i instalacje, najczęściej do liczników lub zaworów przy lokalach, modernizacje w samych mieszkaniach i lokalach są już w gestii właścicieli lub lokatorów, ale spółdzielnie zauważają problemy, szczególnie osób starszych. Projektowane rozwiązania dotyczące ułatwień – przykładowo wind – są analizowane i czasem wprowadzane, jednak spółdzielnie biorą pod uwagę nie tylko koszty wprowadzenia, ale i późniejszej eksploatacji nowych udogodnień. Na dużą skalę wprowadzane są punkty oświetleniowe z czujnikami ruchu, na klatkach schodowych montowane są specjalne antypoślizgowe wykończenia stopni, instalowane są poręcze, wydzielane specjalne miejsca postojowe jak najbliższe wejścia do budynków. Kluby spółdzielcze i inne formy działalności kulturalno-oświatowej również mogą być narzędziem wspierania, integracji i organizowania pomocy sąsiedzkiej.

Szczególnym przykładem indywidualnego podejścia do problemów mieszkańców i jednocześnie dbałości o finanse wszystkich spółdzielców są kwestie zadłużenia lokali i eksmisji niepłacących mieszkańców. Zachodzą sytuacje, kiedy po uzyskaniu wyroku eksmisji do lokalu socjalnego spółdzielnia porozumiała się z gminą i wykonano tzw. eksmisję w miejscu: rodzina dłużnika pozostała w mieszkaniu, które od spółdzielni wynajęła gmina, podpisując jednocześnie z lokatorem umowę najmu socjalnego. Współpraca pomiędzy spółdzielnią i gminą dotyczyła raczej osób przestrzegających innych regulaminów i nieuciążliwych dla sąsiadów, jedynie w bardzo trudnej sytuacji finansowej i mieszkaniowej. Chęć pomocy pozwala na znalezienie bardzo kreatywnych rozwiązań, korzystnych dla wszystkich zainteresowanych stron: spółdzielni i jej członków, mieszkańca takiego lokalu, gminy mogącej na dość korzystnych zasadach zapewnić mu dach nad głową.

Monitorowanie zjawisk w zasobach mieszkaniowych

Współpraca gmin i spółdzielni mieszkaniowych znajdujących się na danym terenie może odbywać się również na bardziej ogólnym poziomie: działy członkowskie spółdzielni zbierają istotne informacje o zjawiskach, transakcjach i ogólnie zasobach mieszkaniowych⁹. W miastach, gdzie spółdzielnie zarządzają znaczącą częścią zasobów, lokalna diagnoza sytuacji mieszkaniowej może być wykonana wspólnie z największymi podmiotami, obserwacje pracowników spółdzielni mogą wiele wносить do określania trendów, zachodzących zmian i najpilniejszych potrzeb. Dotyczy to obserwacji zjawisk zarówno z zakresu obrotu nieruchomościami, jak i ich wykorzystania – na przykład na najem, usługi hotelowe (najem krótkoterminowy) – oraz kontrolowania liczby mieszkań niezamieszkałych. Spółdzielnie przeważnie są w stanie wskazać, czy właściciele sami zamieszkują w lokalach, czy przybywa innych mieszkańców, a spółdzielcy wyprowadzają się. Dobry przykład takiej współpracy jest widoczny np. w *Polityce mieszkaniowej gminy Dąbrowa Górnicza na lata 2018–2027*, w której informacje z lokalnych spółdzielni pozwoliły dokonać rzetelnej identyfikacji sytuacji na rynku mieszkaniowym.

Monitorowanie przez samorząd stanu zasobów mieszkaniowych, a także potrzeb mieszkańców gminy i miasta może stanowić dla spółdzielni zachętę do inwestowania i wykorzystywania narzędzi polityki mieszkaniowej do budowy kolejnych budynków. Poprzez wymianę informacji, gminy, nawet te niemające na swoim terenie TBS-ów i SIM-ów, mogą prowadzić politykę mieszkaniową i wspierać sektor budownictwa społecznego i nienastawionego na zysk.

⁹ Informacje od spółdzielni mieszkaniowych wykorzystano do opisu zjawiska flippingu na rynku mieszkaniowym w Polsce: [https://orka.sejm.gov.pl/WydBAS.nsf/o/1926C225F22CEoF8C1258720002BC970/\\$file/g.Czerniak_Milewska-Wilk_Bojec.pdf](https://orka.sejm.gov.pl/WydBAS.nsf/o/1926C225F22CEoF8C1258720002BC970/$file/g.Czerniak_Milewska-Wilk_Bojec.pdf) [data dostępu: 06.10.2023].

3. SPÓŁDZIELNIE MIESZKANIOWE JAKO TWÓRCY NOWYCH ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH – MOŻLIWOŚCI I PROWADZONE BUDOWY

Proces budowlany w spółdzielniach

Spółdzielnie mieszkaniowe mogą znów¹⁰ budować mieszkania na sprzedaż i mieszkania lokatorskie, które później, na żądanie zajmujących je spółdzielców, będą mogły być wyodrębniane jako własność. Spółdzielnie wciąż budują, choć raczej coraz mniej, a do tego ze względu na rosnącą skalę budownictwa indywidualnego efekt ich działań stanowi coraz mniejszy odsetek wszystkich nowych mieszkań oddawanych do użytkowania (por. Ryc. 1–2). O ile w latach 2011–2015 spółdzielnie oddawały do użytkowania średnio około 3,4 tysiąca mieszkań rocznie, to już w 2019 i 2020 r. więcej mieszkań oddały TBS-y, a w 2020 r. mieszkań oddanych przez spółdzielnie (zarówno na sprzedaż, jak i lokatorskich) było tylko 1500. To wciąż więcej niż budują gminy, ale to tylko jedna setna produkcji deweloperów i innych podmiotów (w tym osób fizycznych) budujących na sprzedaż.

Tendencja wydaje się bardzo stabilna – na przestrzeni ostatnich 20 lat efektywność spółdzielni w budowie nowych mieszkań spada i jest niska. Nadal jednak, mimo niezbyt dobrej opinii o nich, braku programów kierowanych wyłącznie do tego sektora i problemów związanych z innymi wyzwaniem (prywatyzacja zasobów, skala zmian w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w zasadach wieczystego użytkowania gruntów), spółdzielnie oddają zbliżoną liczbę mieszkań co TBS-y wykorzystujące preferencyjne kredytowanie¹¹.

Nabycie dowolnego prawa lub własności mieszkania od spółdzielni mieszkaniowej wiąże się z określoną procedurą: najpierw wymagane jest zapisanie się do spółdzielni, następnie podpisanie umowy o wybudowanie lokalu oraz wybór konkretnego lokalu i wpłata wkładu budowlanego. Z punktu widzenia organizacji całego procesu podstawowa różnica w stosunku do mieszkań oferowanych na sprzedaż przez deweloperów w przypadku oferty spółdzielni polega na budowaniu dla konkretnych osób. Budowa startuje więc po podpisaniu umów. W procesie deweloperskim wstępne rezerwacje pojawiają się na etapie projektowania, a właściwa sprzedaż odbywa się już po uzyskaniu pozwolenia na budowę. Deweloperzy sprzedają w Polsce lokale na bardzo wczesnym etapie i właściwie w ofercie nie mają gotowych mieszkań. W sektorze spółdzielczym cały proces sprzedaży jest przesunięty na jeszcze wcześniejsze stadium. Spółdzielnie najpierw zbierają informacje o zapotrzebowaniu, a w momencie uzyskania pozwolenia na budowę może już nie być wolnych lokali, podpisano już wcześniej umowy o wybudowanie lokali lub domów.

¹⁰ W latach 2007–2018 nie było takiej możliwości ze względu na zmiany w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Nowelizacja z 2017 r. przywróciła możliwość budowy mieszkań spółdzielczych lokatorskich.

¹¹ W najnowszych statystykach dane dotyczące mieszkań społecznych czynszowych obejmują wyłącznie mieszkania, na które wykorzystano finansowanie z programu Społecznego Budownictwa Czynszowego z BGK. TBS-y budują również mieszkania na sprzedaż z wykorzystaniem innych środków, w tym komercyjnych. Tę kwestię poruszamy w raporcie *Miasta inwestycji mieszkaniowych*.

Przy takiej kolejności działań bardzo istotne jest szerokie informowanie o zamiarach dotyczących budowy, bez względu na planowaną formę udostępniania lokali – czy będą to mieszkania na sprzedaż, czy mieszkania lokatorskie. Wewnątrz spółdzielni niezbędne jest najpierw przegłosowanie zgody na przygotowanie projektu i zatwierdzenie wydatków, a następnie akceptacja planu całego przedsięwzięcia, co pozwala na wystąpienie o pozwolenie na budowę i uzyskanie dodatkowego finansowania. Już na tym etapie spółdzielcy zainteresowani działalnością spółdzielni, czytający projekty uchwał przed walnymi zgromadzeniami i biorący udział w głosowaniach, mogą otrzymać dużo informacji o przedsięwzięciu. Spółdzielnia może przyjmować zapisy lub rezerwacje na planowane do wybudowania mieszkania.

W spółdzielniach, w których po prostu buduje się kolejne budynki w ramach działalności, jest to proces ciągły: jedna budowa jest przygotowywana, druga rozpoczęta, kolejna w fazie końcowej, a do jeszcze wcześniej rozpoczętego budynku wprowadzają się właśnie mieszkańcy. Podobnie jak w przypadku deweloperów, w już rozpoczętych budynkach z reguły wszystkie mieszkania są zarezerwowane i nie brakuje chętnych – dla tych, którzy nie mogą pozwolić sobie na zakup, spółdzielnie podejmują się budowy mieszkań lokatorskich, które wcale nie odstraszaają innym tytułem prawnym.

Mieszkania spółdzielcze lokatorskie

Po długiej przerwie i dzięki staraniom spółdzielców przywrócono w 2017 r. możliwość budowania mieszkań lokatorskich (*Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych...*). Osoby nimi zainteresowane podpisują najpierw umowę o wybudowanie lokalu, a po oddaniu budynku do użytkowania umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu – po wniesieniu wkładu mieszkaniowego.

Wkład mieszkaniowy jest wyliczany jako kwota różnicy pomiędzy kosztami budowy a uzyskanymi kredytami lub pomocą ze środków publicznych przypadającą na dany lokal. W przypadku już realizowanych przedsięwzięć było to od 10 do 25% kosztów budowy lokalu. Jako że spółdzielnia pokrywa jedynie koszty, a spółdzielnia nie zarabia na budowie mieszkań, szacowane średnie koszty 1m² lokalu były również nieco poniżej rynkowych średnich dla danego regionu¹².

W opłatach spółdzielca-lokator co miesiąc poza bieżącymi kosztami utrzymania spłaca również kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na budowę mieszkań, wraz z odsetkami, w części odpowiadającej danemu lokalowi. Obecnie umowy kredytów z BGK są zawierane na 30 lat, bank nie dolicza marży (do kredytów preferencyjnych, do budowlanych już tak), a kredyt jest oparty na trzymiesięcznej zmiennej stopie. Wymogiem BGK przy udzielaniu kredytów w programie Społecznego Budownictwa Czynnego jest ograniczenie wysokości czynszu do maksymalnie 5% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku. Od momentu wprowadzenia możliwości ubiegania się o preferencyjne kredyty dla spółdzielni mieszkaniowych na budowę mieszkań lokatorskich z doświadczeniem do własności BGK udzielił 13 takich kredytów. W inwestycjach z wykorzystaniem takiego wsparcia znajdzie się w sumie 905 lokali (por. Tab. 3).

¹² Pleszew: koszt 1 m² lokalu oddanego do użytkowania w 2020 r. wyniósł 3400 zł, wkład budowlany był ustalony na 10%. Średni koszt odtworzeniowy dla wielkopolskiego, z wyłączeniem Poznania, w okresie 1.10.2020 r. – 31.03.2021 r. był ogłoszony na poziomie 3711 zł/m².

Tab. 3. Liczba udzielonych kredytów i sfinansowanych mieszkań lokatorskich

Rok podpisania umowy	Liczba udzielonych kredytów	Liczba finansowanych mieszkań
2019	4	262
2020	5	191
2021	3	133
2022	1	319
Razem	13	905

Źródło: dane uzyskane od BGK, stan na 21 listopada 2022 r.

Ograniczeniem może być to, że kredyt umożliwia zbudowanie lokali mieszkalnych wraz z niezbędną infrastrukturą, czyli wymaganymi w planie zagospodarowania miejscami postojowymi lub garażowymi i innymi urządzeniami, natomiast nie można go wykorzystać do finansowania budowy lokali użytkowych. Nie ma wymogów dotyczących mieszkańców, ich dochodów lub sytuacji rodzinnej i majątkowej. Te kwestie są wyłącznie w gestii kredytobiorcy, w tym przypadku spółdzielni. Spółdzielnie natomiast nie wprowadzają ograniczeń, z reguły decyduje kolejność zgłoszeń i wpłacenie wkładu budowlanego.

Dla wybranych czy dla wszystkich?

Jedną z pierwszych spółdzielni mieszkaniowych, które rozpoczęły nowe inwestycje i oferowały mieszkania lokatorskie była Spółdzielnia Mieszkaniowa w Pleszewie (Mieszkanie lokatorskie nie jest reliktem PRL 2019). Miasto liczy nieco ponad 17 tysięcy mieszkańców, samorząd wdraża różne narzędzia zwiększające dostępność mieszkań, dołączyła do tego również spółdzielnia. Pierwszymi osobami, które wiedzą o takiej inwestycji są spółdzielcy, którzy uchwałą walnego zgromadzenia zatwierdzają plany zarządu. W Pleszewie nie było żadnych kryteriów i wymagań, ofertę mieszkań kierowano wręcz do spółdzielców – z myślą o młodszym, dorosłym już pokoleniu, które będzie mogło mieszkać w dobrych warunkach w pobliżu rodziców.

Chętnych znaleziono bardzo szybko, zbudowano i oddano mieszkania do użytkowania, po czym okazało się, że część z nich jest wynajmowana na zasadach rynkowych. Postrzegane to jest jako wykorzystanie sytuacji dla własnych korzyści przez osoby, którym udało się mieszkanie lokatorskie „dostać”. Pojawiły się sugestie, że można byłoby lepiej kierować taką ofertę, szczególnie do osób, które nie mają swoich mieszkań lub domów i które będą lokale wykorzystywać na własne potrzeby.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania nie jest formą najmu. To dużo silniejsze prawo, a spółdzielca nim dysponujący ma wgląd w rozliczenia finansowe spółdzielni, ma prawo współdecydować o jej działaniach, może ubiegać się o przekształcenie tego prawa we własność i spółdzielnia nie może odmówić, jeśli spełnione zostaną wymogi ustawowe (spłata kredytu lub innych zobowiązań w części ciężącej na danym lokalu). O wygaśnięciu prawa decyduje wyłącznie sąd, a wkład budowlany nie podlega zajęciu komorniczemu. Spółdzielcze lokatorskie prawo można przejąć po zmarłym członku rodziny, a jeśli spółdzielca decyduje się opuścić lokal i zdaje go spółdzielni, wkład budowlany jest zwracany w wysokości zwaloryzowanej – wciąż będzie to odpowiedni odsetek aktualnej wartości mieszkania. Spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania to bardzo bezpieczna i dość przejrzysta forma władania lokalem, aczkolwiek wymaga zaangażowania się w bieżące sprawy spółdzielni dla uzyskania pełnej informacji.

Spółdzielnie mieszkaniowe oferujące mieszkania w formie prawa lokatorskiego (np. SM Kormoran w Olsztynie – mieszkania w Dywitach, SM Zakoniczyn w Gdańsku, SMLW w Jaworze, SM w Śremie) nie odnotowują niechęci do mieszkań lokatorskich. Przeważnie władze spółdzielni, wypowiadając się na temat inwestycji, podnoszą problem dużej liczby chętnych na lokale i bardzo szybkiego zamknięcia listy osób zdecydowanych na podpisanie umowy ze spółdzielnią na wybudowanie lokalu spółdzielczego lokatorskiego. Najbardziej przekonujące mogą być po prostu koszty miesięczne opłaty są niższe niż w przypadku indywidualnych kredytów i kosztów utrzymania mieszkania, nie jest wymagana zdolność kredytowa, wciąż można wykorzystywać do pokrycia wkładu mieszkaniowego książeckizki mieszkaniowe.

Mieszkania na sprzedaż

Najpowszechniejszą formą aktywności spółdzielni mieszkaniowych jest nadal budowa mieszkań na sprzedaż. Nie zawsze są to nieduże i tanie lokale, mogą być także większe, w droższych miejscowościach i dzielnicach miast, w budynkach o podwyższonym standardzie¹³. Ze względu na obowiązujące w spółdzielniach przepisy i model działania *not-for-profit* takie mieszkania mają konkurencyjną cenę w stosunku do budownictwa realizowanego przez firmy deweloperskie, ale skala działań w tym zakresie nie jest duża.

Spółdzielnie mieszkaniowe są zwolnione z konieczności dostarczenia prospektu informacyjnego, obowiązku dotyczącego deweloperów, ze względu na coroczne walne zgromadzenia, prawo członków do wglądu w dokumenty i obowiązki dotyczące corocznej lustracji w czasie prowadzenia inwestycji. Spółdzielnie budujących dla swoich członków nie obejmują również regulacje dotyczące Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego. To również obniża koszty obsługi całego przedsięwzięcia budowlanego.

Mieszkania na wynajem

Najbardziej stosowanym przez spółdzielnie mieszkaniowe rozwiązaniem jest budowa mieszkań na wynajem. Spółdzielnie wynajmują mieszkania, które mają w swoich zasobach, na zasadach rynkowych i korzystają przy tym z najmu instytucjonalnego – bo są profesjonalnymi podmiotami zarządzającymi. Standardowy wynajem mieszkań to jednak dla spółdzielców opcja nie do końca zgodna z założeniami spółdzielczości mieszkaniowej – brak przy nim włączenia do grona członków współdecydujących i odpowiedzialnych za całą spółdzielnię.

Istnieje jednak jeden podmiot, który zdecydował się na budowę mieszkań i ich wynajem na podstawie umów najmu instytucjonalnego z dojściem do własności. Spółdzielnia Mieszkaniowa Osób Prawnych DOM powstała w 2020 r., prowadzi rezerwację mieszkań w inwestycji we Wróblowicach pod Wrocławiem (gmina Miękinia). Spółdzielnia jest na liście podmiotów wnioskujących o finansowanie z BGK w ramach programu SBC, uzyskała pozytywną ocenę wiarygodności kredytowej (wniosek 25/X/2021¹⁴), brak jest na razie informacji o rozpoczęciu budowy (*Spółdzielnia Mieszkaniowa DOM*).

Wynajem mieszkań od spółdzielni mieszkaniowej jest oparty na przepisach kodeksu cywilnego, ustawy o ochronie praw lokatorów i wewnętrznych regulaminach spółdzielni. Główna różnica w stosunku

¹³ Spółdzielnia Dembud w Warszawie realizuje budowy w prestiżowych lokalizacjach i z dużymi mieszkaniami: np. przy Ogrodzie Krasińskich czy przy parku Sady Żoliboskie: <http://www.dembud.pl/www/strona-glowna> [data dostępu: 06.10.2023].

¹⁴ Ogłoszenie w BIP BGK: https://www.bgk.pl/files/public/Pliki/bip/Komunikaty_dot._finansowania_zwrotnego/Listy_do_BIP_X_edycja.pdf [data dostępu: 06.10.2023].

do opisywanego wyżej spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu polega na tym, że najmować mieszkanie od spółdzielni mogą również podmioty prawne (na przykład dla swoich pracowników), a samo lokatorskie prawo nie może być przyznane osobom innym niż fizyczne. W przypadku spółdzielni osób prawnych wieloletnie umowy najmu mieszkań są konstrukcją pozwalającą na stopniowe spłacanie kosztów budowy, odpowiednie zabezpieczenie kredytów i zaspokojenie potrzeb osób prawnych, zapewniających w ten sposób mieszkania np. swoim pracownikom.

Zasady najmu, w tym wyliczania czynszu – opartego na wysokości spłacanych przez spółdzielnię rat kredytu i ogólnych kosztach utrzymania nieruchomości i kosztach mediów – są uchwalone przez spółdzielnię i są jawne, nie różnią się też zasadniczo od kalkulacji dla mieszkań lokatorskich. Różnica jednak polega na tym, że najemcy nie mają wpływu na działalność spółdzielni, nie mają też wglądu w rozliczenia finansowe i samo ustalanie wszelkich regulaminów rozliczeń. Jest to jednak konstrukcja bardzo zbliżona do zasad najmu w zasobach TBS-ów i SIM-ów – tyle że w tych instytucjach zasady najmu są opisane w innej, właściwej dla nich ustawie. Dla osób prawnych ciekawą alternatywą jest wybór pomiędzy utworzeniem spółdzielni mieszkaniowej i SIM-u, np. w formie spółki. Połączenie obu opcji, czyli TBS w formie spółdzielni osób prawnych, jest możliwe, ale obecnie nie funkcjonuje żaden taki podmiot.

Mieszkania na wynajem w ramach spółdzielni mieszkaniowych mogą być sposobem na zapewnienie mieszkań pracownikom przez firmy, bo pozwala na wykorzystanie preferencyjnych kredytów z programu Społecznego Budownictwa Czynszowego, co automatycznie wprowadza ograniczenie wysokości czynszu najmu. Zasady najmu instytucjonalnego pozwalają na odpowiednie zabezpieczenie bieżących płatności, co jest istotne, jeśli spółdzielnia korzysta z kredytów z dowolnego źródła, a najemcom daje możliwość dojścia do własności – po 10 latach można starać się o wykup lokalu, ale na zasadach rynkowych. Ta różnica w stosunku do lokatorskiego prawa do mieszkania nie musi być rozpatrywana jako niekorzystna dla mieszkańca najem może dawać większą elastyczność i czas na podejmowanie decyzji o osiedleniu się w danym miejscu na stałe.

„Młode” spółdzielnie i te z historią

Spółdzielnie mieszkaniowe z wieloletnimi tradycjami dysponują bardzo dużym majątkiem i generalnie są bardzo wiarygodnym partnerem dla wszystkich innych podmiotów. Należy wyróżnić dwa modele budowania nowych mieszkań: przez istniejące spółdzielnie, które prowadzą działalność budowlaną i zarządzają zasobem i poprzez zakładanie nowych spółdzielni na potrzeby realizacji konkretnych przedsięwzięć.

Duże spółdzielnie z historią, nawet jeśli poprzez zarząd wyrażają wolę budowania nowych budynków, potrzebują na to zgody walnego zgromadzenia. Spółdzielcy już posiadający nieruchomość lub prawo do lokalu mogą nie wyrazić zgody na nowe inwestycje, które wiążą się z pewnym ryzykiem dla całej spółdzielni, a także mogą nie chcieć „dogęszczania” terenów i budowy w bezpośrednim sąsiedztwie ich mieszkania. Dysponowanie gruntami, szczególnie w sytuacji wymagającej podziału większej działki, w części już zabudowanej budynkami spółdzielni, też nie do końca należy do samej spółdzielni – bo wymaga dojścia do porozumienia ze współwłaścicielami mieszkań o wydzielonej własności. Prawo do zmiany spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w pełną własność przekłada się na pewne ograniczenia w działalności, szczególnie budowlanej, całej spółdzielni (Antczak-Stępiak i in. 2021).

Spółdzielnie nowo zakładane do realizacji konkretnego przedsięwzięcia będą miały członków zdecydowanych na podjęcie inwestycji – żeby w niej zamieszkać. Jednak organizacja całego procesu to etap przypadający na czas przed założeniem spółdzielni i znalezieniem chętnych – doświadczenia z lat 90. XX w. każą docenić rolę, jaką spełniają w nim podmioty wspierające, które są w stanie przygo-

tować całą procedurę, zebrać chętnych spółdzielców i pomóc w zakładaniu spółdzielni mieszkaniowej. Nowe spółdzielnie mogą na preferencyjnych warunkach ubiegać się o grunty od samorządów, ale na tak wczesnym etapie organizacji są mniej wiarygodne dla banków.

Bardzo ważna wydaje się rola osób zarządzających spółdzielniami, szczególnie w kwestii inicjowania nowych przedsięwzięć, tak budowlanych, jak i z zakresu ulepszeń i innowacyjnych rozwiązań energetycznych. To nastawienie zarządu na podejmowanie nowych wyzwań i przedsięwzięć może przekładać się na zgody spółdzielców na konkretne działania spółdzielni. Kadra zarządzająca się profesjonalizuje, ale nadal należy do niej niewiele osób. Szersze propagowanie idei spółdzielczości mogłoby zachęcić przedsiębiorcze osoby do zdobywania odpowiednich kwalifikacji lub do przechodzenia do pracy w sektorze spółdzielczym.

W obecnych warunkach utrudnionego dostępu do kredytu hipotecznego dla osób fizycznych i ogólnego zwrotu w stronę inicjatyw wspólnotowych oraz ekonomii społecznej, idee spółdzielczości mieszkaniowej znów stają się odpowiedzią na problemy z dostępnością mieszkań. Przy planowaniu tego raportu nie występowały jeszcze tak duże utrudnienia w dostępie do kredytów hipotecznych dla osób fizycznych, jak na koniec 2022 r. – osób będących w luce pomiędzy górnym progiem dochodowym uprawniającym do ubiegania się o lokal z zasobów komunalnych a posiadaniem zdolności kredytowej było wtedy dużo mniej.

PODSUMOWANIE

Potencjał spółdzielczości mieszkaniowej i możliwości formalne dotyczące różnych form zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wszystkich grup społecznych są bardzo duże i mogłyby być lepiej wykorzystywane. Spółdzielczość wymaga jednak od członków spółdzielni aktywności i zaangażowania, a z racji działania nienastawionego na zysk nie jest formą działania dużych przedsiębiorstw – tym samym swoje cele realizuje raczej dla lokalnych społeczności. Wsparcie państwa dla spółdzielczości może dawać większe możliwości wyboru, niż tylko między własnością a najmem, dodając opcje w pewnym sensie pośrednich między nimi form spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania i wieloletniego najmu z dojściem do własności. Spółdzielnie efektywnie wykorzystują powierzone zasoby, angażują kapitał finansowy i społeczny swoich członków, a jednocześnie są podmiotami obecnymi w niemalże każdym mieście, a niekiedy nawet na terenach wiejskich. Wsparcie spółdzielczości, również na polu zmiany jej społecznego odbioru i zwiększenia wiedzy o zasadach i demokratycznych procedurach wewnętrznej kontroli, może być bardzo skuteczne, podobnie jak wsparcie z zakresu szkoleń kadry zarządzającej czy współpracy z samorządami. Potrzebne do tego narzędzia finansowe i prawne są już dostępne.

ANEKS METODYCZNY

Cel

Raport ma na celu wstępne opisanie spółdzielczości mieszkaniowej i uzupełnienie informacji o sektorze mieszkalnictwa społecznego, o zasoby i działalność spółdzielni mieszkaniowych.

Zakres przedmiotowy

Spółdzielnie mieszkaniowe, sprawozdania i materiały informacyjne, opracowania dotyczące spółdzielczości mieszkaniowej (szczególnie zawierające dane i informacje statystyczne), akty prawne, komentarze i opracowania dotyczące zmian prawnych i ich konsekwencji dla działania spółdzielni mieszkaniowych.

Zakres podmiotowy

Spółdzielnie mieszkaniowe z całej Polski, z uwzględnieniem ich działania na terenach miejskich, wiejskich, poza miejscowością, w której są zarejestrowane. Inne organizacje powiązane ze spółdzielczością mieszkaniową (związki rewizyjne, zrzeszenia i instytucje, szczególnie naukowo-badawcze i finansowe, inne przedsiębiorstwa).

Pytania badawcze

- Jaka jest obecnie rola spółdzielni mieszkaniowych w systemie mieszkalnictwa?
- Ile jest działających spółdzielni, jaka jest ich główna działalność (zarządzanie czy budowa, mieszkania czy domy, własnościowe czy lokatorskie)?
- Jakim zasobem zarządzają spółdzielnie i na podstawie jakich przepisów (wydzielona własność, spółdzielcze własnościowe i lokatorskie prawo do lokalu, wspólnoty z wydzieloną własnością lokali, lokale użytkowe, działki, budynki, infrastruktura techniczna)?
- Czy spółdzielnie budują nowe lokale mieszkalne i użytkowe, w jakim modelu prawnym, z jakiego finansowania mogą w tym celu korzystać?
- Przeprowadzane remonty: plany remontowe, zakres prac, sposoby finansowania, jaki jest ogólny stan techniczny budynków?
- Czy jest prowadzona działalność zarobkowa, a jeśli tak, to jaka? Na co przeznaczane są uzyskiwane przychody?
- Działalność kulturalna czy spółdzielnie mają infrastrukturę (domy kultury, pawilony handlowo-usługowe z lokalami na cele społeczne lub wynajmowane gminom), czy prowadzą działania na rzecz mieszkańców?
- Czy spółdzielnie mogą być jednym z elementów i uczestników gminnych systemów monitorowania rynku nieruchomości, w tym zapotrzebowania na mieszkania i sygnalizowania nasilających się zjawisk (przewłaszczenia na zabezpieczenie, umowy renty lub dożywocia itp.)?
- Na ile model spółdzielni mieszkaniowych może być stosowany w powiększaniu zasobów mieszkań dostępnych (o niskich cenach i w przystępnych modelach zakupu lub dochodzenia do własności, o niskich czynszach)?

Źródła informacji i metody badawcze

- analiza danych zastanych, w szczególności w zasobach GUS (w tym dane z rejestru REGON);
- analiza aktów prawnych wraz z procesem ustawodawczym, uzasadnieniami i ocenami skutków regulacji;
- analiza publikacji w dostępnych on-line spółdzielczych biuletynach i gazetkach (lista na stronie <https://krs.org.pl/dla-mediow>) i przysyłane do Instytutu Rozwoju Miast i Regionów od lat w formie papierowej „Wspólne Sprawy” wydawane przez Katowicką Spółdzielnię Mieszkaniową, sprawozdania z działalności spółdzielni umieszczane w Krajowym Rejestrze Sądowym;
- wywiady z osobami powiązаныmi ze spółdzielczością mieszkaniową;
- udział w pracach organów spółdzielni mieszkaniowych;
- dane i informacje pozyskane od Banku Gospodarstwa Krajowego.

LITERATURA

- Antczak-Stępnia A., Grodzicka-Kowalczyk M., Sobczak M., Załęczna M., Żelazowski K., 2021, *Rynek nieruchomości mieszkaniowych – współczesne aspekty przestrzenne, prawne i finansowe*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź–Kraków.
- Bończak-Kucharczyk E., 2018, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, Wolters Kluwer Business, Warszawa.
- Główny Urząd Statystyczny (GUS), 1996, *Rocznik Statystyczny Rzeczypospolitej Polskiej*, Warszawa.
- Główny Urząd Statystyczny (GUS), 2002, *Rocznik statystyczny Rzeczypospolitej Polskiej*, Warszawa.
- Główny Urząd Statystyczny (GUS), 2006, *Gospodarka mieszkaniowa w 2005 roku*, Warszawa. Dostępne na: https://stat.gov.pl/cps/rde/xbcr/gus/gosp_mieszk_2005.zip [data dostępu: 03.08.2023].
- Główny Urząd Statystyczny (GUS), 2018, *Opracowanie metodologii i przeprowadzenie badania skali działań termomodernizacyjnych budynków mieszkalnych wielomieszkaniowych*, Warszawa. Dostępne na: <https://stat.gov.pl/statystyki-eksperymentalne/srodowisko-efektywnosc-energetyczna/opracowanie-metodologii-i-przeprowadzenie-badania-skali-dzialan-termomodernizacyjnych-budynkow-mieszkalnych-wielomieszkaniowych-w-celu-poprawy-ich-energochlonnosci-oraz-ocena-potrzeb-i-planowanych-,1,1.html> [data dostępu: 03.08.2023].
- Główny Urząd Statystyczny (GUS), 2022a, *Gospodarka mieszkaniowa w 2021 roku, Informacje sygnałne*. Dostępne na: https://stat.gov.pl/files/gfx/portalinformacyjny/pl/defaultaktualnosci/5492/14/5/1/gospodarka_mieszkaniowa_w_2021_r.pdf [data dostępu: 03.08.2023].
- Główny Urząd Statystyczny (GUS), 2022b, *Zmiany strukturalne grup podmiotów gospodarki narodowej w rejestrze REGON, 2021 r.* Dostępne na: <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/podmioty-gospodarcze-wyniki-finansowe/zmiany-strukturalne-grup-podmiotow/zmiany-strukturalne-grup-podmiotow-gospodarki-narodowej-w-rejestrze-regon-2021-r-,1,26.html> [data dostępu: 01.08.2023].
- Komar B., 2014, *Współczesna jakość spółdzielczej przestrzeni osiedlowej w świetle zasad rozwoju zrównoważonego na wybranych przykładach*, Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice.
- Nowak K., 2021, *Krajowy i lokalny wymiar polityki mieszkaniowej*, IRMiR, IGSEIGP UG, Warszawa-Kraków-Gdańsk, 46.
- Skotarczak, T., 2015, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Dylematy funkcjonowania i rozwoju*, C.H.Beck, Warszawa.
- Springer F., 2013, *Wanna z kolumnadą. Reportaże o polskiej przestrzeni*, Wydawnictwo Czarne, Wołowiec, 63–87.
- Zaniewska H., 2012, *Monitoring mieszkaniowy jako przykład badań ciągłych nad mieszkalnictwem w IRM*, *Problemy Rozwoju Miast*, 3, 27–32.

Źródła internetowe

- Ekologia*, b.d., Spółdzielnia Mieszkaniowa Wrocław–Południe. Dostępne na: <https://wroclaw-poludnie.pl/ekologia> [data dostępu: 03.08.2023].
- Historia*, b.d., Gnieźnieńska Spółdzielnia Mieszkaniowa. Dostępne na: <https://www.sm-gniezno.pl/go.live.php/PL-H17/historia.html> [data dostępu: 03.08.2023].
- Historia*, b.d., Spółdzielnia Mieszkaniowa Cichy Kącik we Wrocławiu. Dostępne na: <https://smcichy-kacik.pl/o-spoldzielni/historia.html> [data dostępu: 01.08.2023].

Katowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa, o8.2022, Katowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa. Dostępne na: <https://ksm.katowice.pl/index,m1.html> [data dostępu: 01.08.2023].

Mieszkanie lokatorskie nie jest reliktem PRL, 10.10.2019, Rzeczpospolita. Dostępne na: <https://www.rp.pl/nieruchomosci/art1085951-mieszkanie-lokatorskie-nie-jest-reliktem-prl> [data dostępu: 03.08.2023].

Nasza historia, b.d., SM Rodzina Kolejowa. Dostępne na: <https://www.sm-rodzinakolejowa.pl/sekcje/nasza-historia> [data dostępu: 01.08.2023].

Nasza spółdzielnia, b.d., Spółdzielnia Mieszkaniowa Wrocław-Południe. Dostępne na: <https://wroclaw-poludnie.pl/spoldzielnia> [data dostępu: 01.08.2023].

O nas, b.d., Agencja Wspierania Inicjatyw Mieszkaniowych. Dostępne na: <http://www.awim.pl/index.php/informacje-o-firmie> [data dostępu: 03.08.2023].

Osiedla GSM, b.d., Gostynińska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Gostyninie. Dostępne na: <https://www.gsmgost.pl/osiedla.html> [data dostępu: 01.08.2023].

Otwarcie rzeszowskiej Filii Spółdzielczego Instytutu Badawczego, 27.10.2019, Krajowa Rada Spółdzielcza. Dostępne na: <https://krs.org.pl/aktualnosci/1444-otwarcie-filii-spoldzielczego-instytutu-badawczego-w-rzeszowie> [data dostępu: 03.08.2023].

Spółdzielczy Instytut Badawczy w Uniwersytecie Rzeszowskim, 23.10.2019, Uniwersytet Rzeszowski. Dostępne na: <https://www.ur.edu.pl/pl/kolegia/kolegium-nauk-spoecznych/jednostki-naukowe/instytut-ekonomii-i-finansow/aktualnosci/spoldzielczy-instytut-badawczy-w-uniwersytecie-rzeszowskim,24365> [data dostępu: 03.08.2023].

Spółdzielnia Mieszkaniowa DOM, <https://smdom.pl> [data dostępu: 03.08.2023].

TBS Katowice, <https://tbs.katowice.pl> [data dostępu: 03.08.2023].

Akty prawne i orzeczenia

Polityka mieszkaniowa gminy Dąbrowa Górnicza na lata 2018–2027, załącznik do uchwały nr xxxiv/732/2017 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z dnia 13 grudnia 2017 r. Dostępne na: <https://www.bip.dabrowa-gornicza.pl/73678/dokument/125519> [data dostępu: 03.08.2023].

Ustawa z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2007 r., nr 125, poz. 873).

Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2023 r., poz. 438).

Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2021 r., poz. 648 ze zm.).

Ustawa z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. z 2011 r., nr 232, poz. 1377).

Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz.U. 2017, poz. 1596).

Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 1994 r., nr 85, poz. 388).

Ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. z 1995 r., nr 133, poz. 654).

Ustawa z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych oraz zmianie niektórych ustaw (Dz.U. z 1996 r., nr 5, poz. 32; Dz.U. z 2023 r., poz. 1446).

Ustawa z dnia 4 listopada 2022 r. o kooperatywach mieszkaniowych oraz zasadach zbywania nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości w celu wsparcia realizacji inwestycji mieszkaniowych (Dz.U. z 2023 r., poz. 28).

Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 17 grudnia 2008 r., P 16/08.

Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 5 lutego 2015 r., K 60/13.

SPIS RYCIN I TABEL

- Ryc. 1. Struktura mieszkań oddanych do użytku w latach 1951–1990 według kategorii inwestorów / 10
- Ryc. 2. Efekty budownictwa mieszkaniowego według form własności w latach 1991–2021 / 12
- Ryc. 3. Liczba zakładanych w poszczególnych latach spółdzielni mieszkaniowych (istniejących do 2022 r.) / 13
- Ryc. 4. Liczba spółdzielni mieszkaniowych w podziale na województwa według stanu na październik 2022 r. / 15
- Ryc. 5. Liczba zarejestrowanych siedzib spółdzielni mieszkaniowych w podziale na gminy według stanu na 30 czerwca 2021 r. / 16
- Tab. 1. Mieszkania według form własności w latach 1996–2000 / 21
- Ryc. 6. Zmiana liczby mieszkań spółdzielczych (własnościowych i lokatorskich) w latach 2002–2020 / 22
- Tab. 2. Mieszkania według form własności w latach 2016, 2018, 2020 / 22
- Tab. 3. Liczba udzielonych kredytów i sfinansowanych mieszkań lokatorskich / 31

„Autorka korzystała z wielu źródeł w postaci dokumentów o charakterze prawnym, statystycznym i finansowym. Jej badania dotyczyły całej Polski, wskazywała w raporcie także konkretne spółdzielnie mieszkaniowe wyróżniające się określonymi działaniami. Zebrany materiał posłużył do odpowiedzi na szereg pytań badawczych; dotyczyły one aktualnej roli spółdzielni mieszkaniowych w systemie mieszkalnictwa, statystyki funkcjonowania tych podmiotów (m.in. ich liczby, rodzaju działalności, szczegółowej formy organizacyjnej, finansowania, stanu technicznego zasobu), możliwości prowadzenia działalności komercyjnej, kulturalnej oraz, co wydaje się niezwykle istotne, czy spółdzielczy model zaspokajania potrzeb mieszkaniowych może służyć obecnie do dostarczania mieszkań dostępnych”.

dr hab. Magdalena Załęczna
(Wydział Ekonomiczno-Socjologiczny,
Uniwersytet Łódzki)



Naszym celem jest rozwijanie platformy będącej miejscem wymiany wiedzy, doświadczeń oraz pomysłów, dla wszystkich osób, którym bliski jest los polskich miast. Badania Obserwatorium Polityki Miejskiej IRMiR dostarczają informacji o tym, jakie zmiany dokonują się w polskich miastach i jak realizacja określonych polityk miejskich wpływa na kształt i rozwój miast.

Instytut Rozwoju Miast i Regionów
ul. Targowa 45, 03-728 Warszawa, www.irmir.pl

Obserwatorium Polityki Miejskiej IRMiR
www.obserwatorium.miasta.pl