



Spółdzielnie mieszkaniowe w Polsce i Czechach wobec transformacji energetycznej.

Jan Frankowski (IBS & EUROREG UW)

Seminarium EUROREG, 16.10.2025 r.

Niniejsza prezentacja powstała w ramach projektu ENBLOC – Transformacja energetyczna postsocjalistycznych spółdzielni mieszkaniowych, finansowanego przez Narodowe Centrum Nauki (2021/43/I/HS4/03185) oraz Czeską Fundację Naukową (GF23-04341L).

Plan seminarium



- Założenia badania
- Metody i źródła danych
- Wyniki
 - Portret statystyczny spółdzielczości mieszkaniowej
 - Spółdzielnie mieszkaniowe wobec kryzysu i transformacji
 - Postawy i preferencje mieszkańców spółdzielni
- Wnioski i rekomendacje
- Dyskusja



Projekt ENBLOC: ENaBLing energy transition in postsocialist hOusing Cooperatives. | :

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

Cele projektu

- zrozumienie postaw i percepcji TE w SM oraz roli instytucji
- ocena gotowości mieszkańców do angażowania się w TE
- opracowanie bazy danych oraz typologii SM

Wkład projektu

- usystematyzowanie wiedzy o SM w Polsce i Czechach
- wskazanie wartości dodanej ze spółdzielczości w TE
- demonstracja wykorzystania danych administracyjnych



NARODOWE CENTRUM NAUKI



W projekcie badamy instytucje, wspólne zasoby i decyzje jednostek



Ramy teoretyczne:

- Podejście instytucjonalne: instytucje jako reguły gry redukujące niepewność oraz rezultat procesów historycznych
- Commons framework: reguły zarządzania zasobami wspólnymi
- Random utility framework: ludzie wybierają opcję dającą im najwyższą użyteczność, przy czym część tej użyteczności jest losowa i odzwierciedla nieobserwowalne czynniki wpływające na decyzję.

Istotne dla tematu pola badawcze:

- Mieszkalnictwo w Europie Środkowej (Kovacs/Herfert, 2012; Lux/Sunega, 2014; Tsenkova/Polanska, 2014; Coudroy de Lille, 2015; Malý Blažek et al., 2022; Czirfusz/Jelinek 2025; Sørvoll et al., 2025)
- Pośrednicy w transformacji energetycznej (Matchoss et al., 2017; Kivimaa et al., 2019; 2020)
- Dualna rola spółdzielni (Novkovic, 2022; Puusa, 2024)
- Preferencje wyborów mieszkaniowych w budynkach wielorodzinnych (Yau, 2014; Gao/Chen, 2016; Treffers/Lippert, 2020; Muczyński, 2023)
- Praktyka funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych (NIK, 2022; Milewska-Wilk, 2023; akty prawne).

Wykorzystaliśmy różnorodne dane administracyjne



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



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



roczne sprawozdanie
finansowe +
sprawozdanie
z działalności
zarządu spółdzielni

Wykorzystaliśmy różnorodne dane administracyjne



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



**Rejestr podmiotów
gospodarczych**
roczne sprawozdanie
finansowe + sprawozdanie
z działalności, data
założenia, data rejestracji,
aktywność

IS ReD

Rejestr subwencji
beneficjent, rodzaj
subwencji, kwota
subwencji

Wykorzystaliśmy różnorodne dane administracyjne



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



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



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



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

Zebraliśmy także dane z 7,5 tys. gospodarstw domowych w ośmiu ankietach internetowych (CAWI) i terenowych (CAPI)



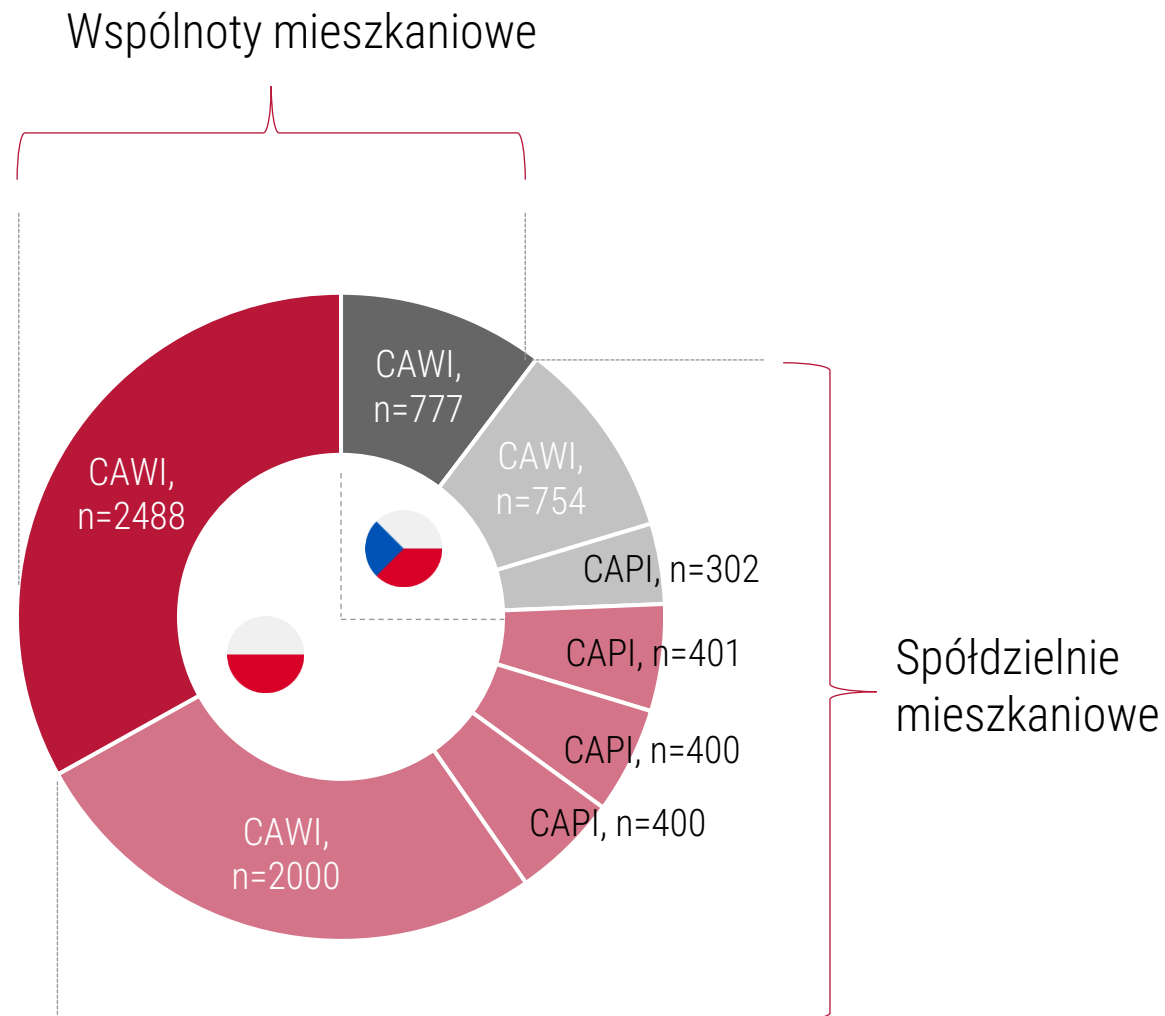
Założenia:

- dwie reprezentatywne próby ogólnokrajowe: spółdzielnie mieszkaniowe (grupa docelowa) i wspólnoty mieszkaniowe (grupa odniesienia)
- identyczny kwestionariusz ankietowy użyty w obu grupach, zawierający standardowe pytania i scenariusze,
- podejście metodologiczne odpowiednie dla poziomu indywidualnego/gospodarstwa domowego,
- zgodność z wytycznymi uniwersyteckiej komisji etycznej,
- solidne procedury pilotażowe i środki kontroli jakości,
- ważenie wyników w celu minimalizacji odchyleń w strukturze próby krajowej dla Polski

Czas prowadzenia badania: jesień 2024 – zima 2025

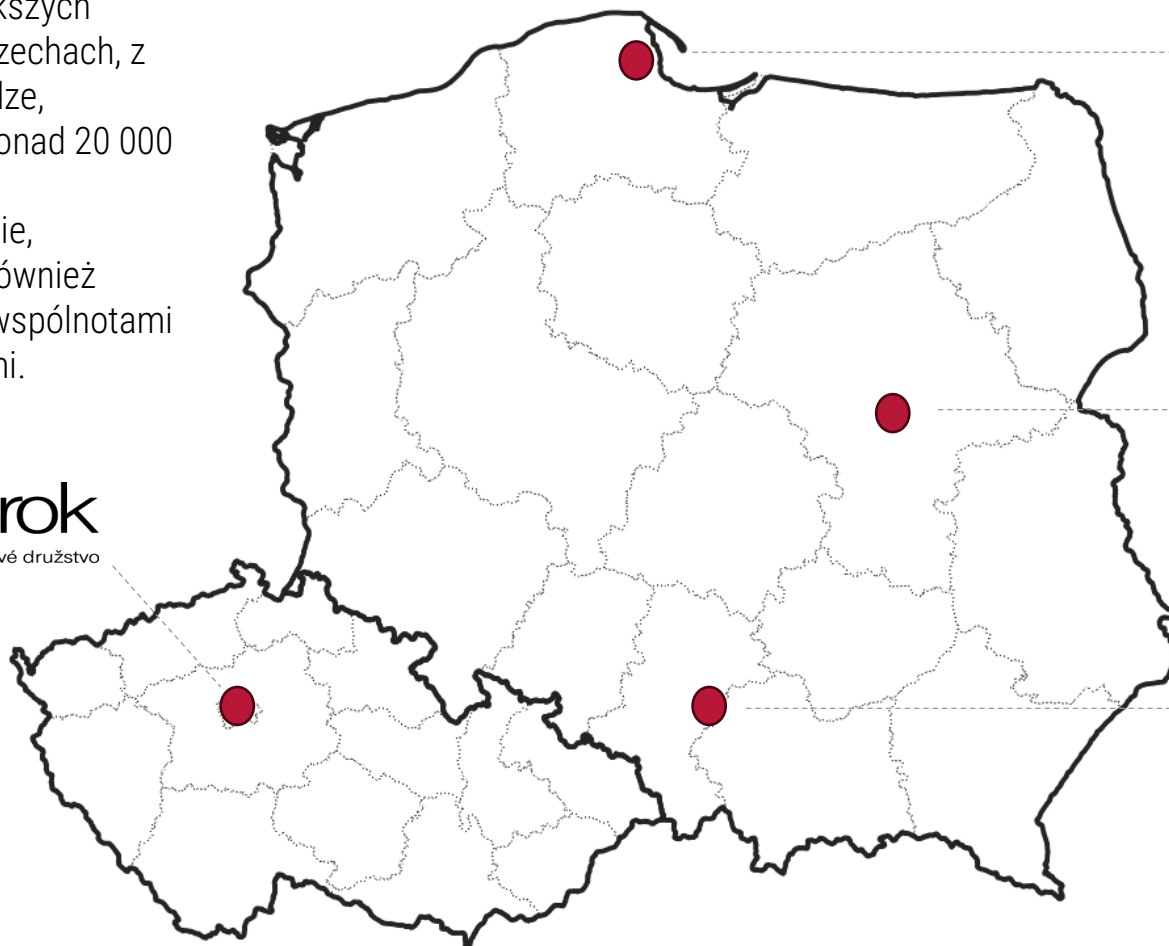
Firmy zewnętrzne zbierające dane:

- Czechy: NMS (CAWI), Median (CAPI)
- Polska: PBS (CAWI), Danae (CAPI)



Badania ankietowe w terenie objęły cztery celowo wybrane spółdzielnie mieszkaniowe. :

Jedna z największych spółdzielni w Czechach, z siedzibą w Pradze, zarządzająca ponad 20 000 mieszkań we własnym zasobie, zajmująca się również zarządzaniem wspólnotami mieszkaniowymi.



Średniej wielkości spółdzielnia z siedzibą w Rumi (4,5 tys. członków, 31 mln PLN rocznych przychodów; 2022 r.), zarządzająca również budynkami należącymi do wspólnot mieszkaniowych.



Jedna z 10 największych spółdzielni w Polsce (21 tys. członków, 172 mln PLN rocznych przychodów; 2022 r.), z siedzibą w Warszawie, o rozwiniętej wielopoziomowej strukturze zarządzania.



Duża spółdzielnia mieszkaniowa (8,6 tys. członków, 63 mln PLN rocznych przychodów; 2022 r.) w Jaworznie – mieście o silnych tradycjach górniczych i związanych z przemysłem energetycznym.

Kluczowym źródłem danych były również wywiady z interesariuszami



- **60 wywiadów pogłębionych**

- Osoby odpowiedzialne za politykę (związki rewizyjne, stowarzyszenia mieszkaniowe, odpowiednie departamenty ministerstw, agencje środowiskowe, instytuty naukowe, doradcy energetyczni, media zajmujące się spółdzielczością).
- Spółdzielcy mieszkaniowi (zarówno zaawansowani, jak i bez doświadczeń z transformacją energetyczną)

- **Procedura analityczna**

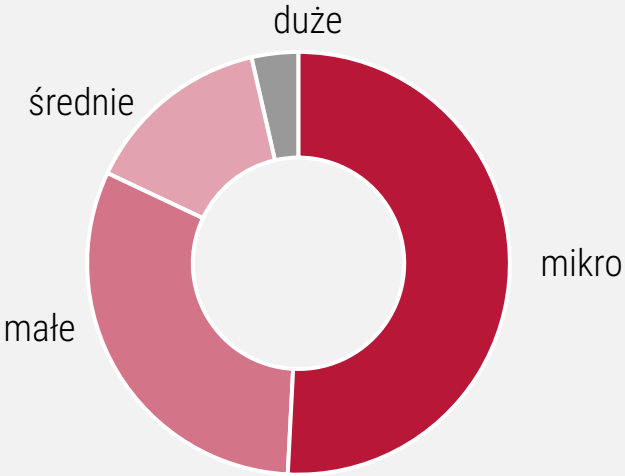
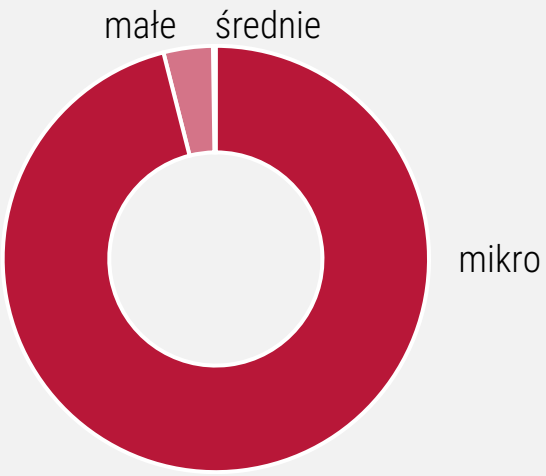
- Trzy tematy (efektywność energetyczna, odnawialne źródła energii, rozwiązania prosumenckie) + dwie kategorie z teorii instytucjonalnej (czynniki i bariery).
- Wymiary: finansowy, zarządczy, społeczny, regulacyjny, techniczny
- Osobne analizy dla dwóch grup interesariuszy; warsztat syntezy danych i uzgodnienie kodowań

Spółdzielnie mieszkaniowe w Polsce są duże, ale jest ich relatywnie niewiele;
w Czechach są małe, ale jest ich dużo

.

|

:

Kryteria	Polska 	Czechy 
Aktywne podmioty	3436*	7775
% wszystkich mieszkań	15% (2.3 mln)	3% (0.14 mln)
% spółdzielni miejskich	81%	96%
Wiek	47% zarejestrowanych przed 1989 r.	97% (ponownie) zarejestrowanych po 1989 r.
Wielkość		

* Uwagi: po usunięciu wszystkich podmiotów wykreślonych, w upadłości, w likwidacji lub zawieszeniu.
Źródło: opracowanie własne na podstawie polskich i czeskich danych administracyjnych.

Krajobraz polskich spółdzielni mieszkaniowych jest bardzo zróżnicowany



Spółdzielnie mieszkaniowe

Lokalizacja

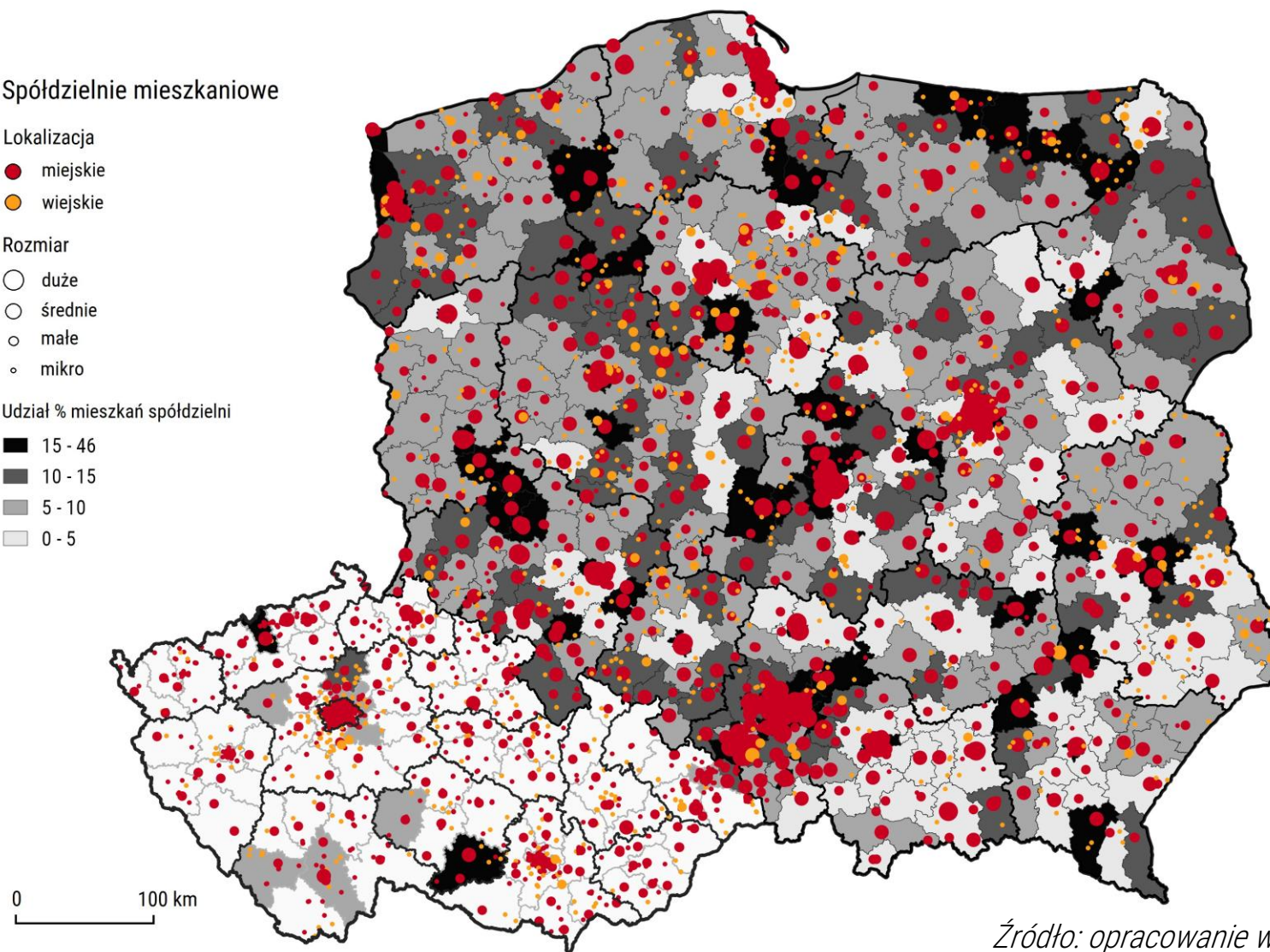
- miejskie
- wiejskie

Rozmiar

- duże
- średnie
- małe
- mikro

Udział % mieszkań spółdzielni

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



- Warszawa jest miejscem o największej liczbie spółdzielni. W stolicy PL jest 5 z 10 największych SM w Polsce, choć największa mieści się w Poznaniu (SM Osiedle Młodych).
- Duże spółdzielnie występują w większości miast subregionalnych.
- Specyficzne dla Polski są wiejskie spółdzielnie mieszkaniowe z trzema głównymi typami:
 - osiedla podmiejskie,
 - osiedla przemysłowe,
 - osiedla post-PGRowskie.

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

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

Spółdzielnie mieszkaniowe

Lokalizacja

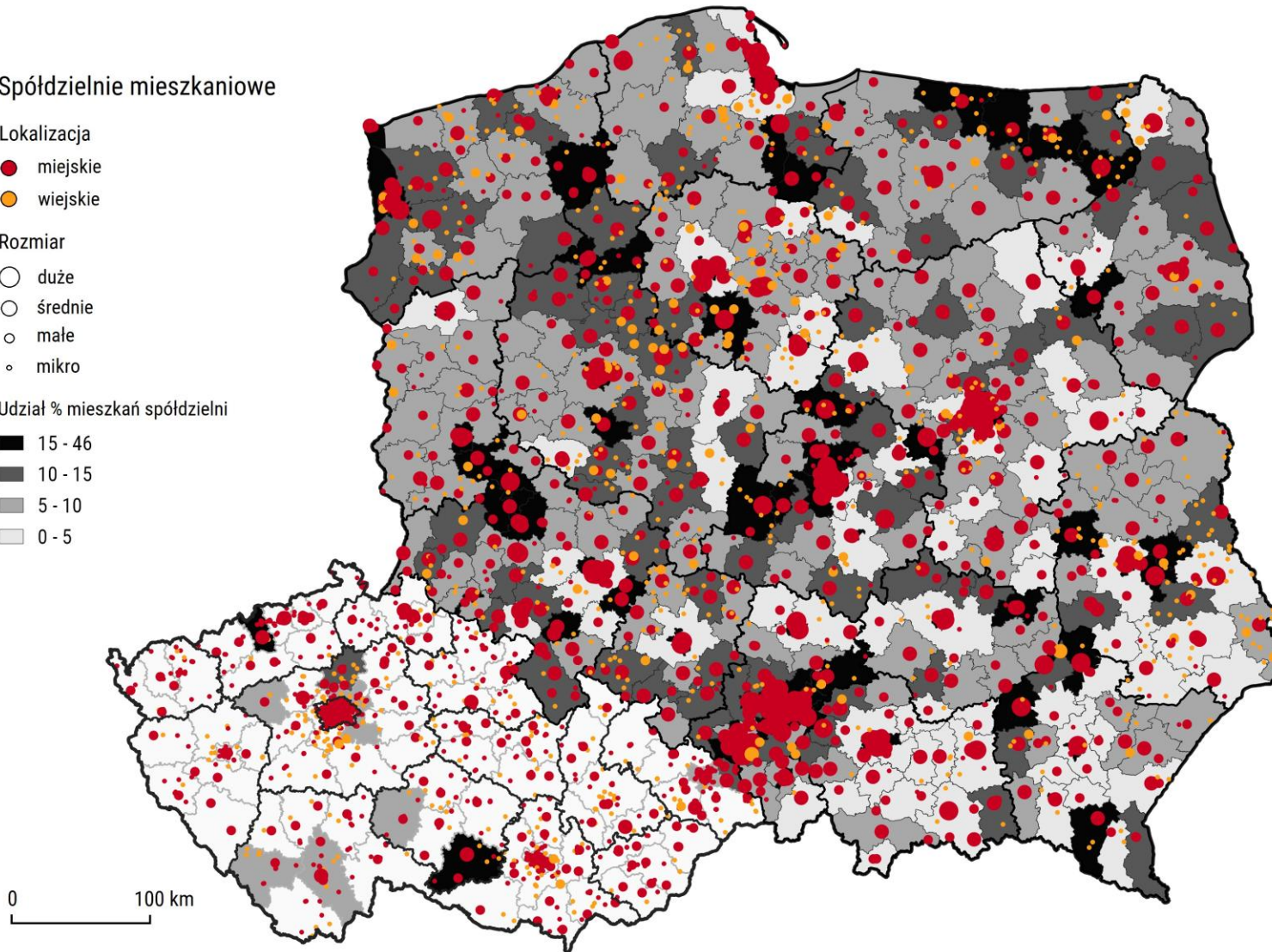
- miejskie
- wiejskie

Rozmiar

- duże
- średnie
- małe
- mikro

Udział % mieszkań spółdzielni

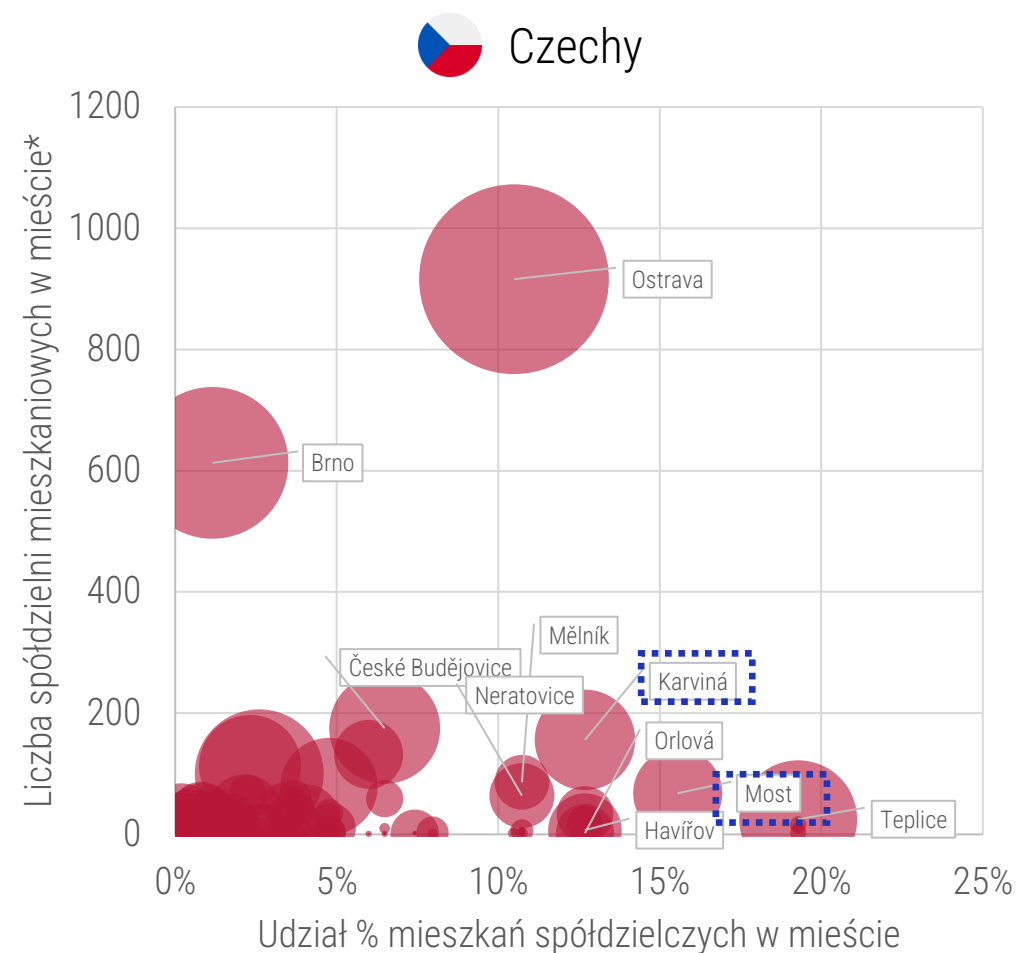
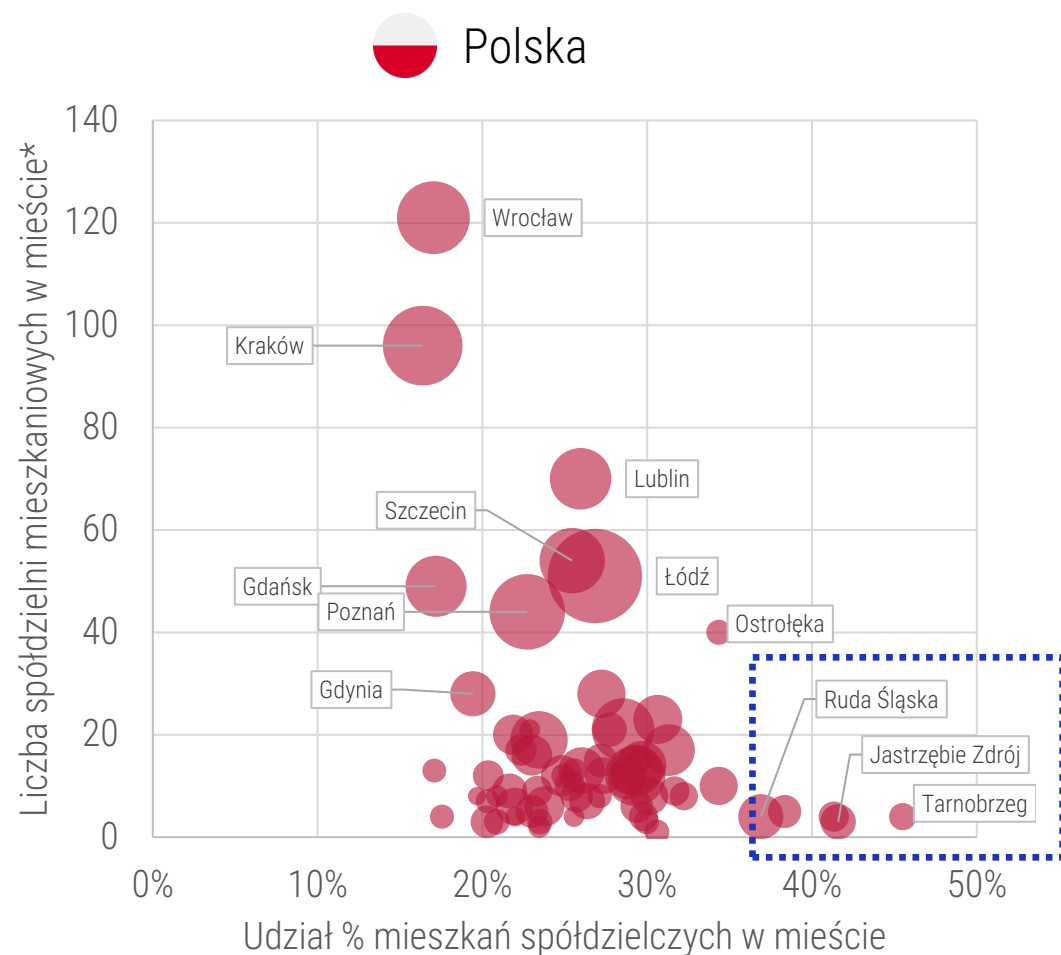
- 15 - 46
- 10 - 15
- 5 - 10
- 0 - 5



- W Czechach dominują mikro-spółdzielnie mieszkaniowe. Największe podmioty – Praga (Pokrok, Praha), Hradec Králové, Most
- Najwięcej spółdzielni mieszkaniowych znajduje się w Pradze, następnie w przemysłowej Ostrawie, a drugie co do wielkości Brno zajmuje 3 miejsce.
- Największą koncentrację zasobów mieszkaniowych w spółdzielniach obserwuje się w średniej wielkości miastach przemysłowych (Teplice, Most, Karviná, Havířov, Orlová).

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

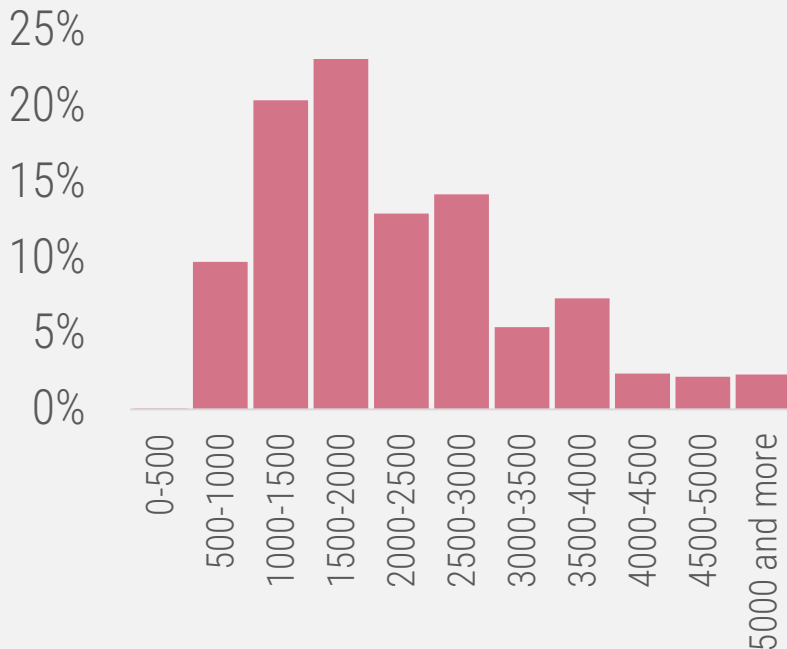
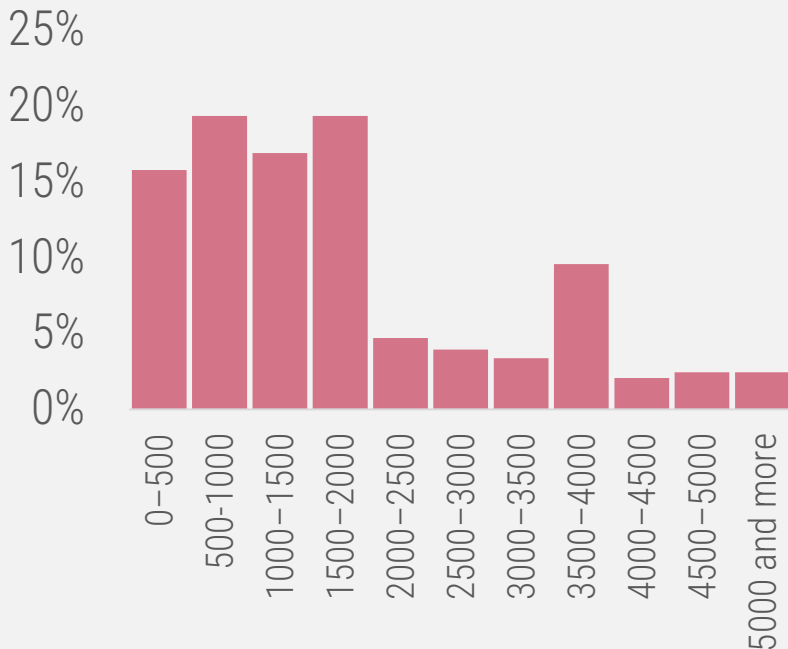
W miastach górniczych i pogórniczych transformacja w sektorze mieszkaniowym również zachodzi wolniej



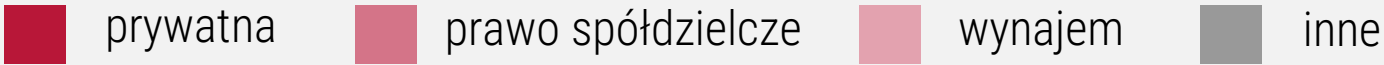
* Uwagi: Z wykresów wyłączono Warszawę i Pragę.

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

Mieszkańcy polskich spółdzielni mieszkaniowych wyżej wyceniają wartość swoich mieszkań niż mieszkańcy czeskich

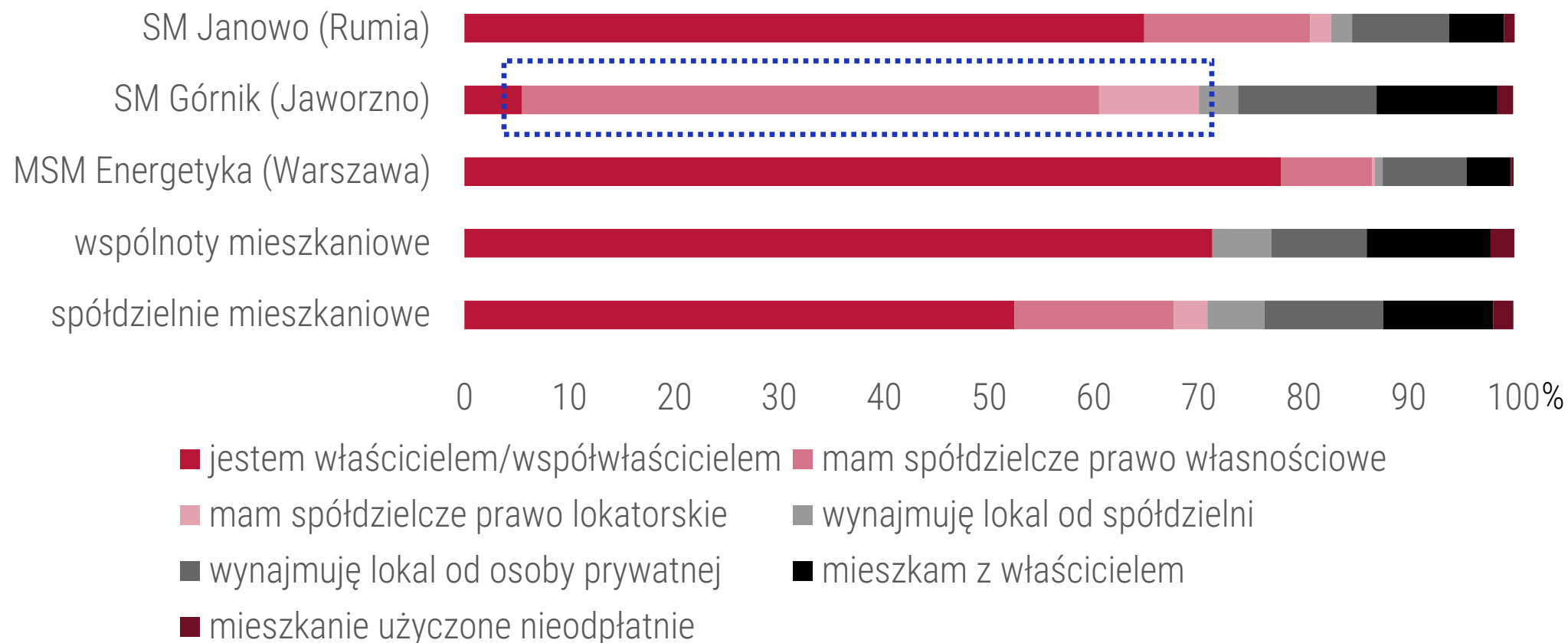
Kryteria	Spółdzielnie mieszkaniowe 	Spółdzielnie mieszkaniowe 																																																
Szacowana wartość m² (EUR)	 <table><tr><th>Wartość (EUR)</th><th>Procent</th></tr><tr><td>0-500</td><td>0%</td></tr><tr><td>500-1000</td><td>10%</td></tr><tr><td>1000-1500</td><td>20%</td></tr><tr><td>1500-2000</td><td>23%</td></tr><tr><td>2000-2500</td><td>13%</td></tr><tr><td>2500-3000</td><td>14%</td></tr><tr><td>3000-3500</td><td>5%</td></tr><tr><td>3500-4000</td><td>7%</td></tr><tr><td>4000-4500</td><td>2%</td></tr><tr><td>4500-5000</td><td>2%</td></tr><tr><td>5000 and more</td><td>2%</td></tr></table>	Wartość (EUR)	Procent	0-500	0%	500-1000	10%	1000-1500	20%	1500-2000	23%	2000-2500	13%	2500-3000	14%	3000-3500	5%	3500-4000	7%	4000-4500	2%	4500-5000	2%	5000 and more	2%	 <table><tr><th>Wartość (EUR)</th><th>Procent</th></tr><tr><td>0-500</td><td>16%</td></tr><tr><td>500-1000</td><td>19%</td></tr><tr><td>1000-1500</td><td>17%</td></tr><tr><td>1500-2000</td><td>19%</td></tr><tr><td>2000-2500</td><td>5%</td></tr><tr><td>2500-3000</td><td>4%</td></tr><tr><td>3000-3500</td><td>3%</td></tr><tr><td>3500-4000</td><td>10%</td></tr><tr><td>4000-4500</td><td>2%</td></tr><tr><td>4500-5000</td><td>2%</td></tr><tr><td>5000 and more</td><td>2%</td></tr></table>	Wartość (EUR)	Procent	0-500	16%	500-1000	19%	1000-1500	17%	1500-2000	19%	2000-2500	5%	2500-3000	4%	3000-3500	3%	3500-4000	10%	4000-4500	2%	4500-5000	2%	5000 and more	2%
Wartość (EUR)	Procent																																																	
0-500	0%																																																	
500-1000	10%																																																	
1000-1500	20%																																																	
1500-2000	23%																																																	
2000-2500	13%																																																	
2500-3000	14%																																																	
3000-3500	5%																																																	
3500-4000	7%																																																	
4000-4500	2%																																																	
4500-5000	2%																																																	
5000 and more	2%																																																	
Wartość (EUR)	Procent																																																	
0-500	16%																																																	
500-1000	19%																																																	
1000-1500	17%																																																	
1500-2000	19%																																																	
2000-2500	5%																																																	
2500-3000	4%																																																	
3000-3500	3%																																																	
3500-4000	10%																																																	
4000-4500	2%																																																	
4500-5000	2%																																																	
5000 and more	2%																																																	
Średnia wartość m² (2024)	2 189 EUR (9 425 PLN)	1 884 EUR (47 339 CZK)																																																

Źródło: opracowanie własne na podstawie ankiety z udziałem mieszkańców spółdzielni mieszkaniowych w Polsce (n=2000) i w Czechach (CAWI, n=754); wyniki ważone.



Źródło: opracowanie własne na podstawie ankiety z udziałem mieszkańców spółdzielni mieszkaniowych w Polsce (n=2000) i w Czechach (CAWI, n=754); wyniki ważone.

Nie wszędzie zmiany własnościowe zachodzą w równym tempie

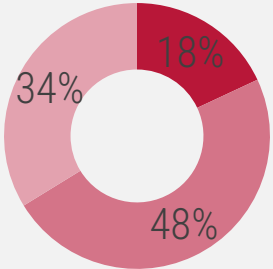
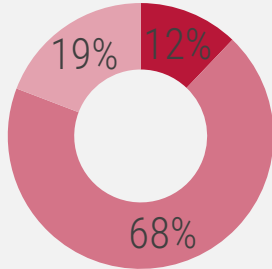


Źródło: opracowanie własne na podstawie ankiety z udziałem mieszkańców spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych w Polsce.



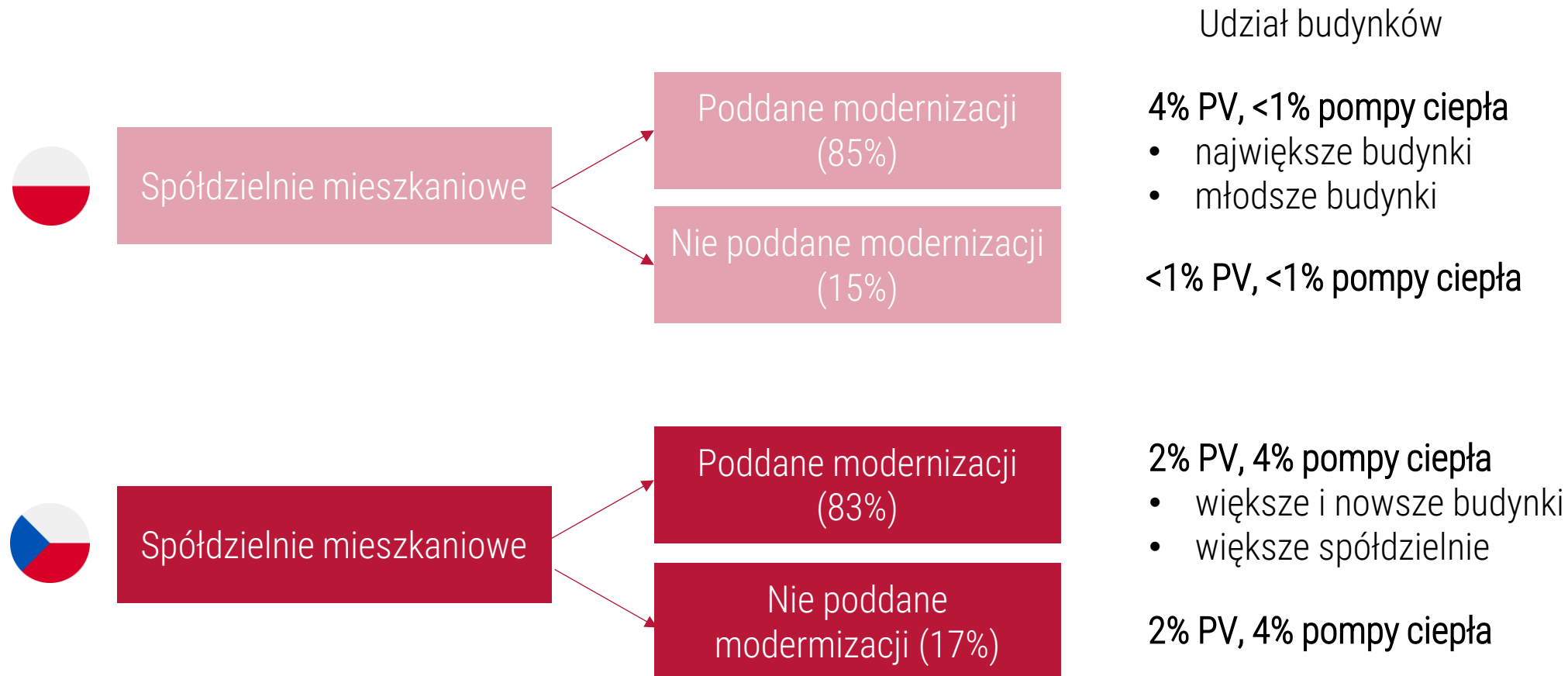
Budynki spółdzielni polskich są starsze, większe i mają mniej zróżnicowane źródła ciepła niż budynki wspólnot czeskich



Kryteria	Spółdzielnie mieszkaniowe 	Spółdzielnie mieszkaniowe 
Wiek budynku	75% budynków sprzed 1989 r.	69% sprzed 1989 r.
Liczba mieszkań w budynku	 ■ <10 ■ 10-49 ■ 50 i więcej	 ■ <10 ■ 10-49 ■ 50 i więcej
Dach	Ponad 80% płaskich dachów	81% dachy płaskie
Ogrzewanie	80% podłączonych do sieci ciepłowniczej w przypadku lokalnych źródeł ciepła najpopularniejsze są węgiel i gaz	64% podłączonych do sieci ciepłowniczej w przypadku lokalnych źródeł gaz (66%) jest najbardziej popularny

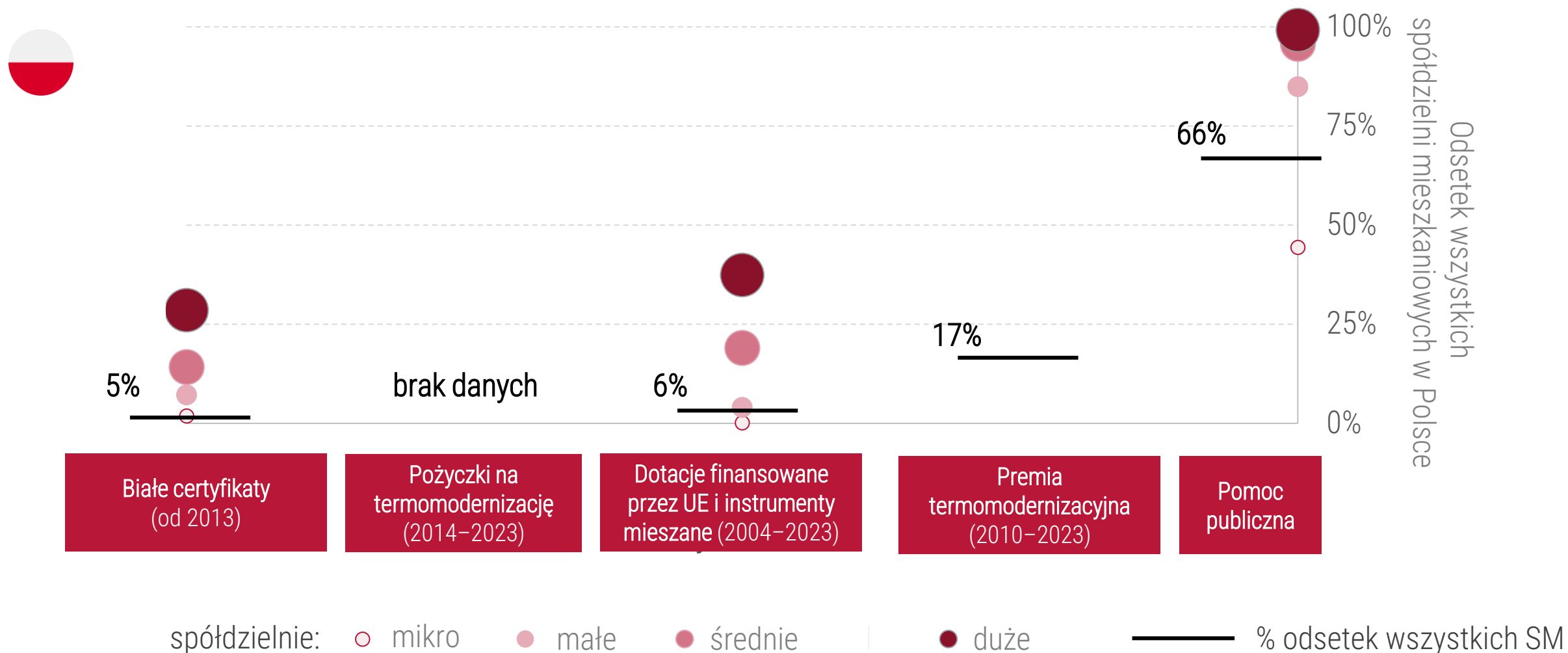
Źródło: opracowanie własne na podstawie ankiety z udziałem mieszkańców spółdzielni mieszkaniowych w Polsce (n=2000) i w Czechach (CAWI, n=754); wyniki ważone.

Dużo spółdzielni posiada już doświadczenia ze wdrażaniem OZE, ale liczba budynków z instalacjami jest relatywnie niewielka



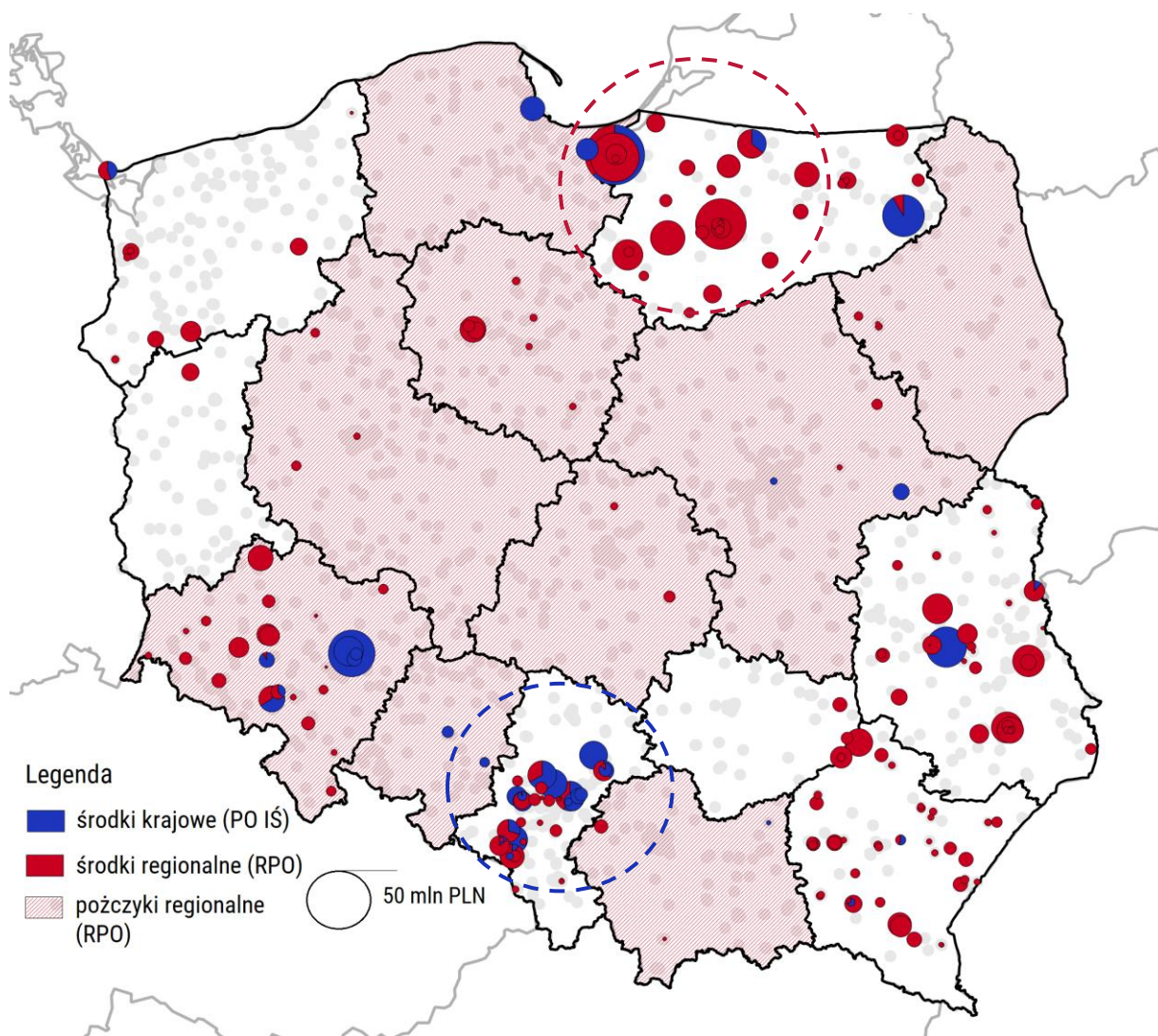
Źródło: opracowanie własne na podstawie ankiety z udziałem mieszkańców spółdzielni mieszkaniowych w Polsce (n=2000) i w Czechach (CAWI, n=754); wyniki ważone.

Im większa spółdzielnia, tym większa zdolność do inwestycji energetycznych



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

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

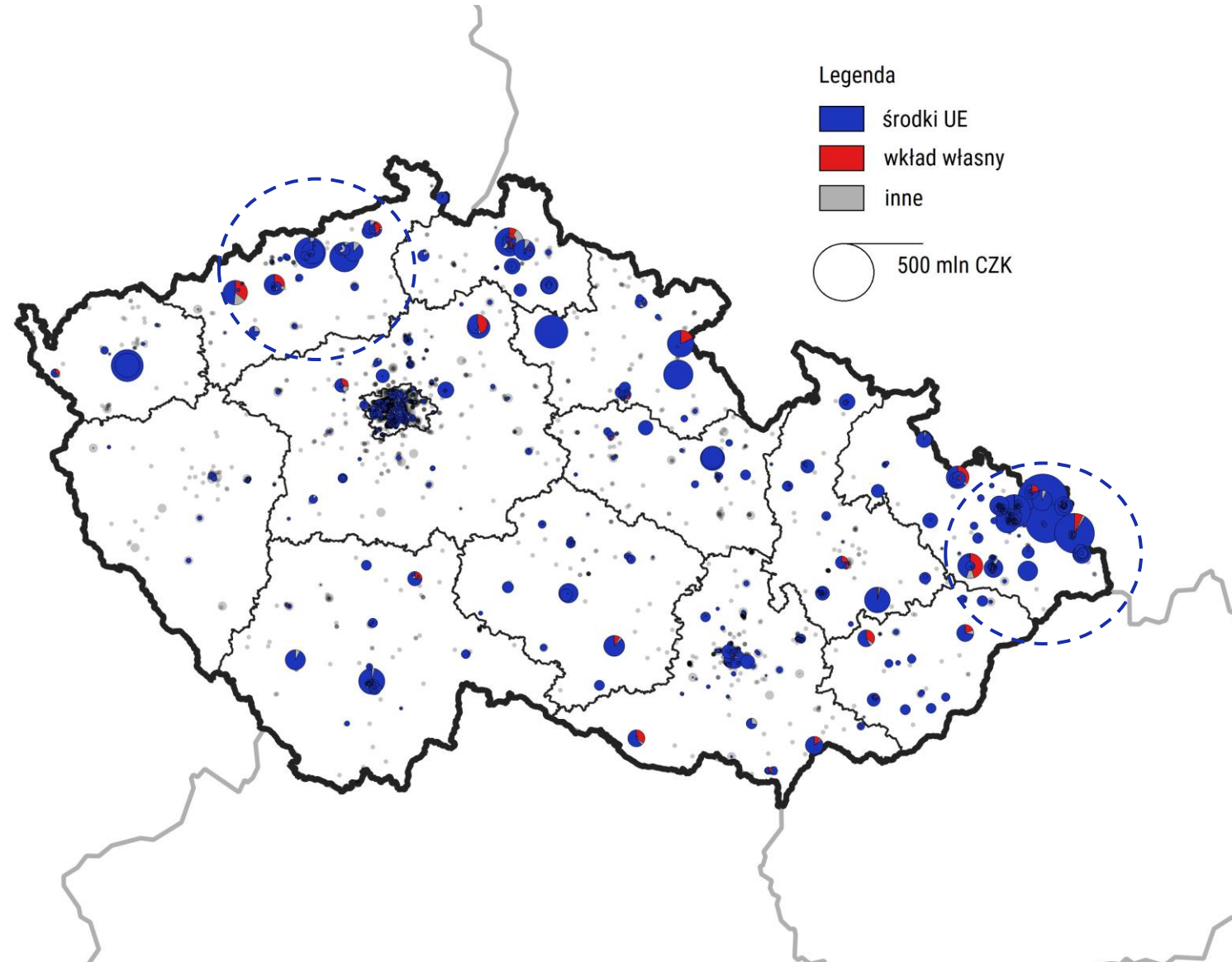


- Na poziomie państwowym oferowano specjalne wsparcie w ramach planu wynegocjowanego z regionalnymi interesariuszami (Program dla Śląska).
- **Władze regionalne** wspierały spółdzielnie przez pożyczki w 9 regionach, a dotacje w 4 regionach (Polska Wschodnia).
- **Trzy regiony** bez szczególnej polityki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

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

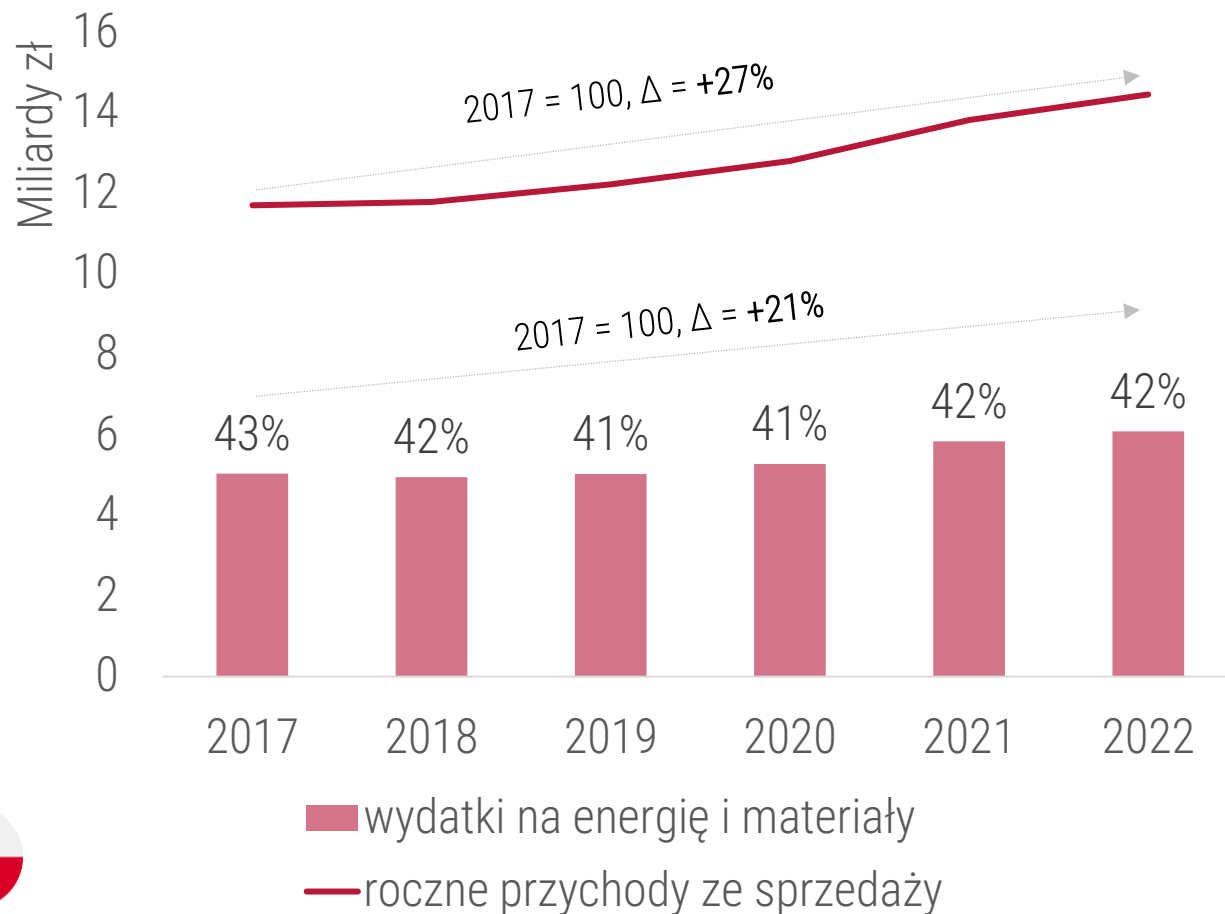
W Czechach polityka regionalna z poziomu kraju także ma znaczenie: środki UE dla spółdzielni trafiają głównie na północne obszary przemysłowe

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



Źródło: opracowanie własne na podstawie bazy danych funduszy UE [ISRED]

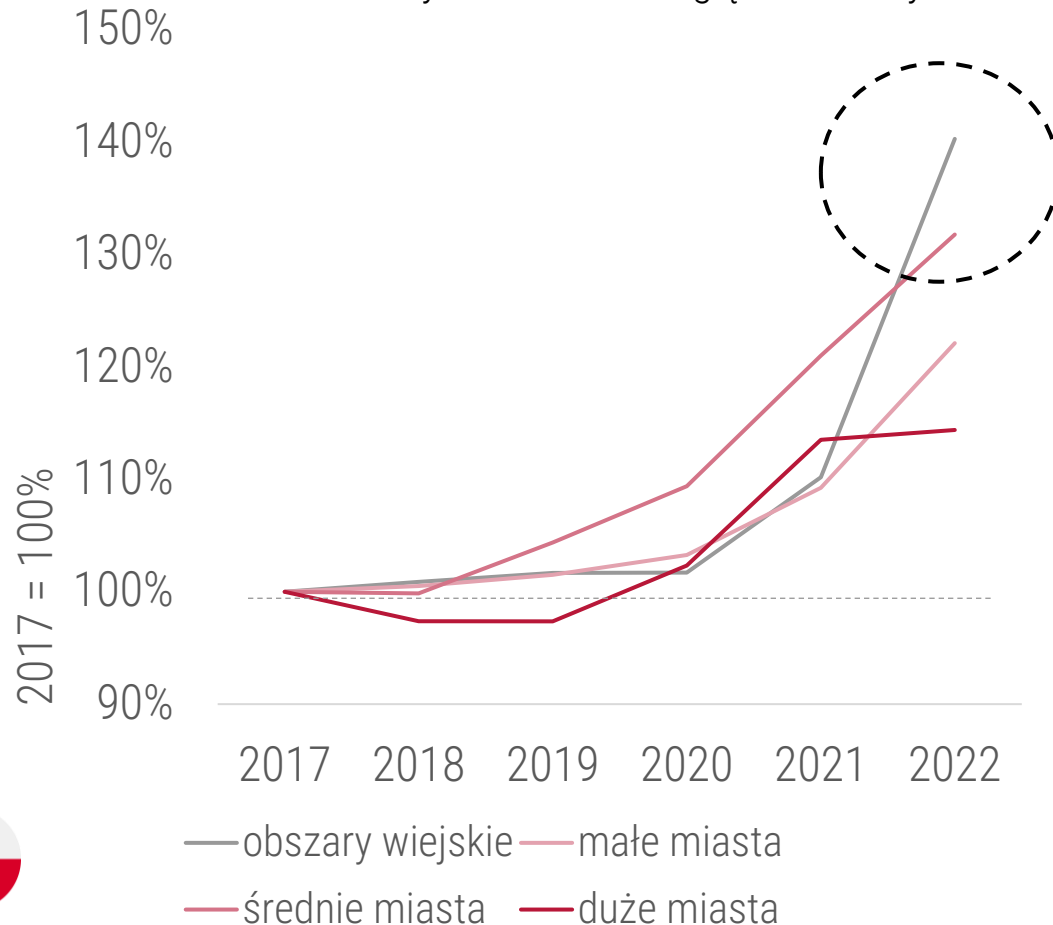
Względny udział wydatków na energię i materiały w polskich spółdzielniach mieszkaniowych pozostawał w latach przedkryzysowych stabilny



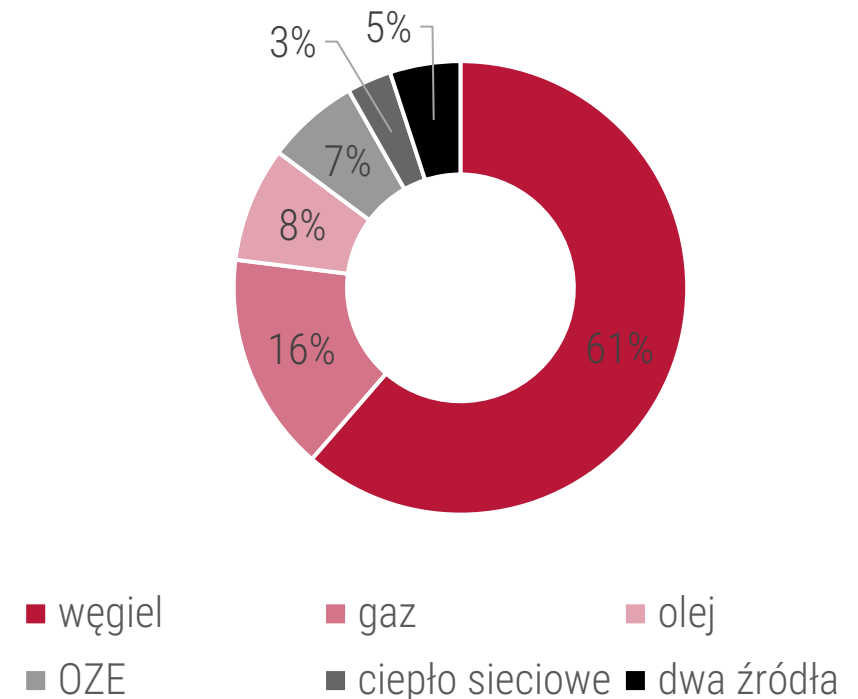
Ograniczenie metodologiczne: nie ma możliwości zebrania danych na temat konkretnej kategorii w ramach pozycji „energia i materiały”. Do tej kategorii, poza energią (elektryczność, gaz, ogrzewanie) możemy zaliczyć także zużycie wody, paliw silnikowych, materiałów biurowych, części zamiennych do sprzętu biurowego/usługowego. Jednak w przypadku spółdzielni mieszkaniowych, kategorie poświęcone ogrzewaniu są najbardziej znaczące, więc możemy ostrożnie założyć, że ta kategoria szczególnie odzwierciedla kwestie energetyczne.

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

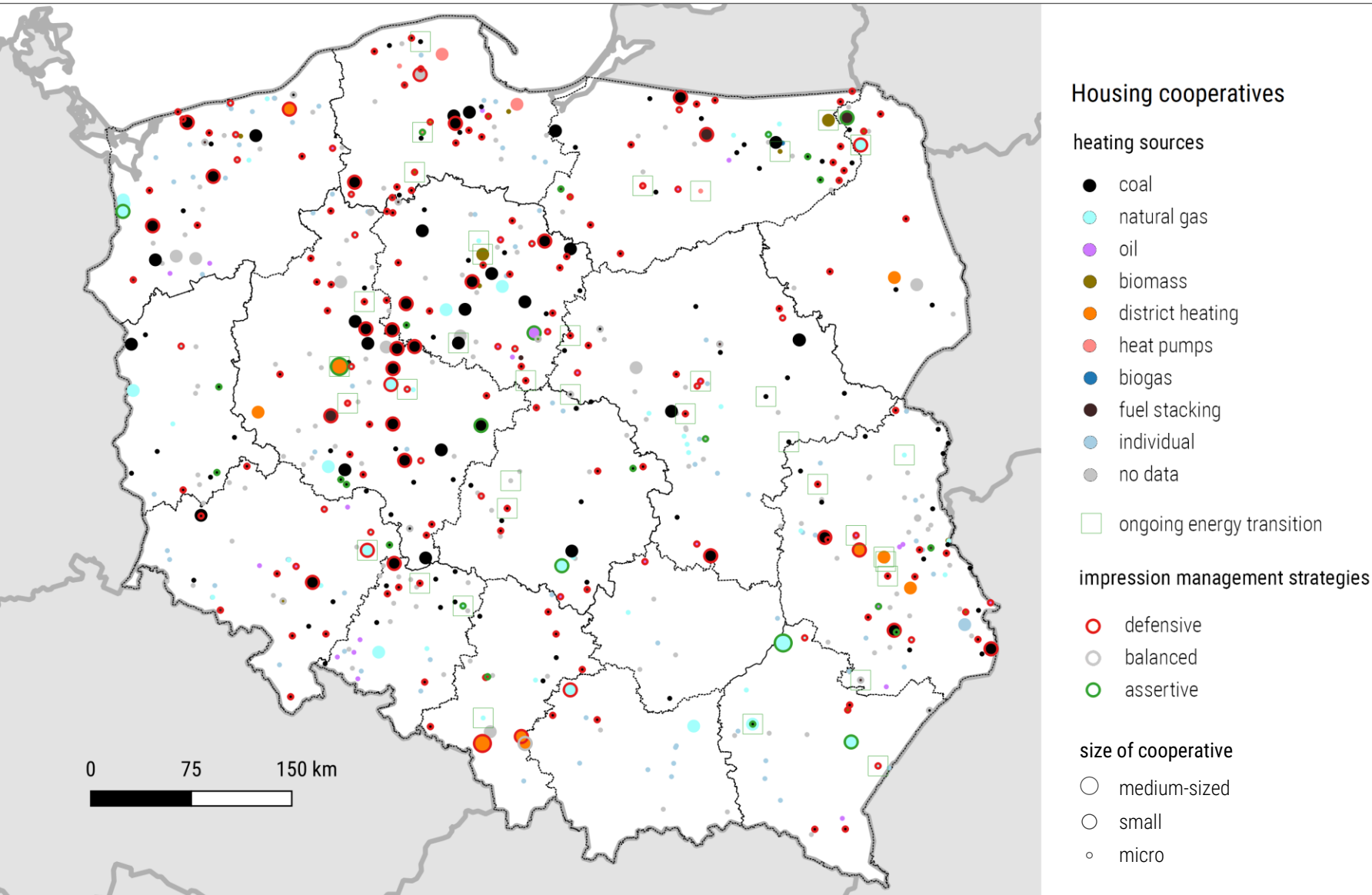
Wzrost wydatków na energię i materiały



Źródła ogrzewania spółdzielni wiejskich w Polsce



Spółdzielnie wiejskie w Polsce częściej korzystają z węgla niż budynki jednorodzinne | :



Źródło: Frankowski J., Prusak A., Sokołowski J., Mazurkiewicz J., Świetlik T., 2025. [Energy commons during crisis: Understanding housing cooperative strategies through dramaturgical sociology](#). *International Journal of the Commons* 19(1), 278–292.

Kryzys energetyczny w 2022 r. wystawił spółdzielnie wiejskie na próbę



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

Z uwagi na brak własnych środków Zarząd zdecydował o wzięciu kredytu na zakup opału w miesiącu wrześniu.

Głosy z osiedla brzmiące:

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

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

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

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

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

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

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

Jest to podmiot kompletnie pomijany z punktu widzenia polityk środowiskowych



Jest to podmiot kompletnie pomijany z punktu widzenia polityk środowiskowych







Wnętrza biur spółdzielni to raj dla interakcjonistów symbolicznych

. | :



Kompletnie inne doświadczenia kryzysu dotyczyły spółdzielni miejskich



Postawa	Działania spółdzielni wiejskich
Reaktywna	Podwyżki opłat
	Wstrzymanie inwestycji
	Wyczerpywanie zasobów
	Zadłużanie spółdzielni
	Zamknięcie spółdzielni
Proaktywna	Doraźne podnoszenie efektywności energetycznej
	Negocjacje z dostawcami energii
	Poleganie na zasobach własnych
	Transformacja energetyczna
Wspólnotowa	Oczekiwanie solidarności od mieszkańców
	Mobilizacja i edukacja mieszkańców
	Poszukiwanie zewnętrznej pomocy

Źródło: Frankowski J., Prusak A., Sokołowski J., Mazurkiewicz J., Świetlik T., 2025. [Energy commons during crisis: Understanding housing cooperative strategies through dramaturgical sociology](#). *International Journal of the Commons* 19(1), 278–292.

*„Dlaczego pani nazywa to kryzysem energetycznym? **Nie było kryzysu energetycznego, nie oszukujmy się, tak naprawdę kryzys był polityczny, nie energetyczny, no bo taka jest prawda, tak, no jakoś strasznie nas nie odcięto od źródeł energii. Polska nie jest krajem, który nie radził sobie**”*

(#IDI12, Prezes dużej spółdzielni z Warszawy)

Spółdzielnie miejskie inwestują w OZE głównie jako inwestycję na rzecz części wspólnych, nie zaś jako rozwiązania prosumenckie



*Z punktu widzenia transformacji energetycznej w mieszkalnictwie to **spółdzielnie są** można powiedzieć **lepszym podmiotem do tego niż wspólnoty**. To są podmioty, które od dawna funkcjonują na rynku mieszkaniowym, mają już swoje struktury, mają przygotowanie techniczne, mają też sposoby na to, w jaki sposób wprowadzić daną zmianę w obszarze, którym zarządzają. (Jeden z banków udzielających wsparcia spółdzielniom mieszkaniowym, #IDI002, 2023)*

*No czyli generalnie spółdzielnie ograniczają się do inwestowania w fotowoltaikę i to jest powszechne, to w prawie każdej spółdzielni znajdziemy bloki, na których stoi fotowoltaika, ale ta fotowoltaika produkuje prąd po prostu na części wspólne – typu winda, klatka schodowa, etc. Oni części wspólne – proszę bardzo, tam te windy, nie windy to chętnie robią, ale prosument zbiorowy ich nie interesuje. Nie chcą wchodzić w **polskie piekielko** uruchamiania ludzi do takich akcji. **Jesteśmy krajem indywidualistów**, od zwykłych ludzi po elity rządzące. Wszyscy myślą o tym, jak przynieść korzyści jednostce. (Doradca energetyczny, #IDI007, 2023)*



SM Wrocław-Południe. Fot. Wojciech Bełch.



SM Ceramik. Fot. Jan Frankowski.

Doświadczenia bardziej zaawansowanych działań dotyczących transformacji są różne ! :

*Dlatego, że to **wyliczyliśmy** i że po prostu rezygnując z węgla, utrzymania kotłowni, palaczy, no **bo to jest bezobsługowe**, tylko przyjeżdżają firmy, robią przeglądy techniczne i tak dalej, to **my z tych środków które nie wydaliśmy na węgiel to stać na to żeby spłacać pożyczkę** (Prezes SM z pompami ciepła/PV, #IDI 005)*

*No po tym jak to teraz funkcjonuje, ja na pewno bym się nie podjął, żeby takie coś zrobić. No bo wszystko ładnie, pięknie, nie ma komina, nie ma dymu, jest fajnie, ale no tak jak to działa, to ja bym tego nie zrobił. Niektórzy mieszkańcy wiedzą to też, ale już są na tyle zdenerwowani sytuacją, że są takie akcje na zebraniach, **że mówią by zabrać te pompy, że dadzą radę bez tego** (Prezes SM z pompami ciepła/PV, #IDI 003)*

*Niestety, próba sprzedawania tej energii komukolwiek wiąże się z dość dużym kłopotem od strony organizacyjno-prawno-księgowej, więc...to jest trochę **skórka za wyprawkę**. (...) my musimy wtedy musimy wtedy prowadzić pełną rachunkowość związaną z produkcją energii, z podatkiem akcyzowym, z rozliczaniem tego, deklaracjami... mnóstwo papierologii, która nikomu nie jest potrzebna. I **zyski z produkcji taniej energii zostałyby pochłonięte przez obsługę całej tej procedury, więc to naprawdę nie jest zachęcające**. (Prezes SM, #IDI 012)*



SM Ryki. Fot. Jan Frankowski

Logika instytucjonalna decydentów i spółdzielców wobec transformacji energetycznej jest odmienna

Poziom zarządzania	Zasady	Praktyki	Narracje
Krajowy / policymakerzy	• Prawo energetyczne • Zasady finansowania grantodawców • Przepisy UE • Polityka Energetyczna Państwa, KPEiK	• projektowanie narzędzi prawnych/finansowych, • delegowanie na poziomy lokalne, • ustalanie polityk regionalnych i usług doradczych	• dekarbonizacja jako cel długoterminowy • złożoność proceduralna jako kluczowa bariera • konieczność godzenia różnych interesów, w tym wpływowych grup
Lokalny / spółdzielcy	• Prawo spółdzielcze • Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych	• ograniczone zaangażowanie • kierowanie się zwrotem z inwestycji • ostrożność wobec rozwiązań wspólnotowych	• transformacja postrzegana jest jako aspiracyjna i traktowana pragmatycznie • oszczędności ważniejsze niż środowisko • finansowanie warunkuje decyzje inwestycyjne • sukces zależy od zaufania i przywództwa

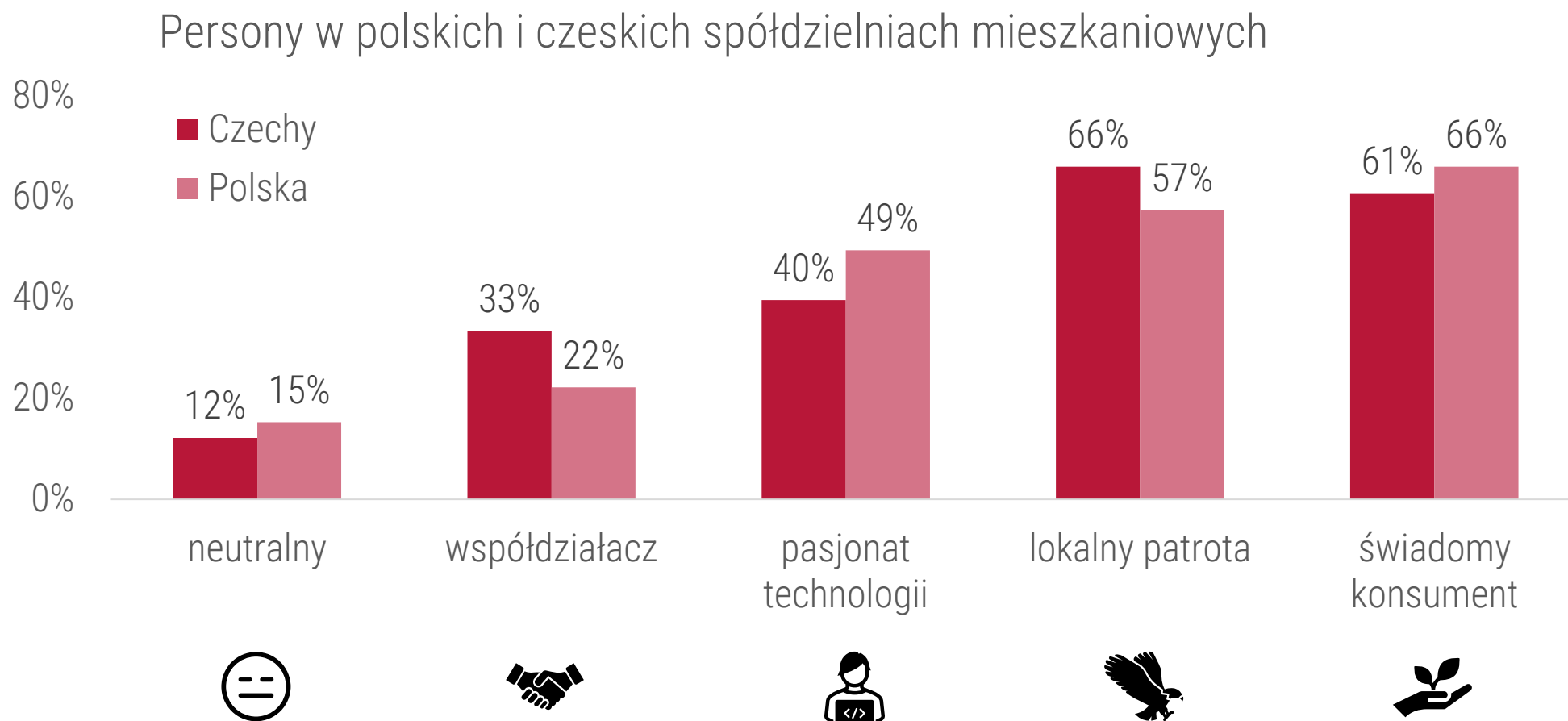
Źródło: Frankowski J., Mazurkiewicz J., Stara S., Prusak A., Bełch W., Nesladek M., Vacha T., Niedziałkowski K., *Between efficiency and democracy: Explaining support and resistance towards energy transition and prosumer energy solutions in Polish and Czech housing cooperatives*. IBS Working Paper 05/2025.

Wyróżniliśmy pięć typów ilustrujących postawy członków spółdzielni mieszkaniowych

Persona	Charakterystyka
Współdziałacz 	Współdziałacz to osoba bardzo zaangażowana i zorientowana na społeczność, która aktywnie uczestniczy w lokalnych spotkaniach, utrzymuje więzi społeczne z sąsiadami i angażuje się w dyskusje na temat spraw mieszkaniowych.
Pasjonat technologii 	Pasjonat technologii to osoba, która szybko przyswaja nowe technologie i jest otwarta na innowacje; wykorzystuje analityczne podejście do optymalizacji funkcjonowania organizacji i świadomego podejmowania decyzji.
Świadomy konsument 	Świadomy konsument interesuje się zużyciem energii i wydatkami, poszukując zrównoważonych i oszczędnych rozwiązań w codziennym życiu.
Lokalny patriota 	Lokalny patriota jest głęboko przywiązany do swojej okolicy (poza swoim blokiem), posiada silne poczucie tożsamości lokalnej.
Neutralny 	Neutralny to osoba, która nie jest zaangażowana społecznie, a także nie jest szczególnie otwarta na innowacje, oszczędność rozwiązań, ani też nie deklaruje silnej tożsamości lokalnej.

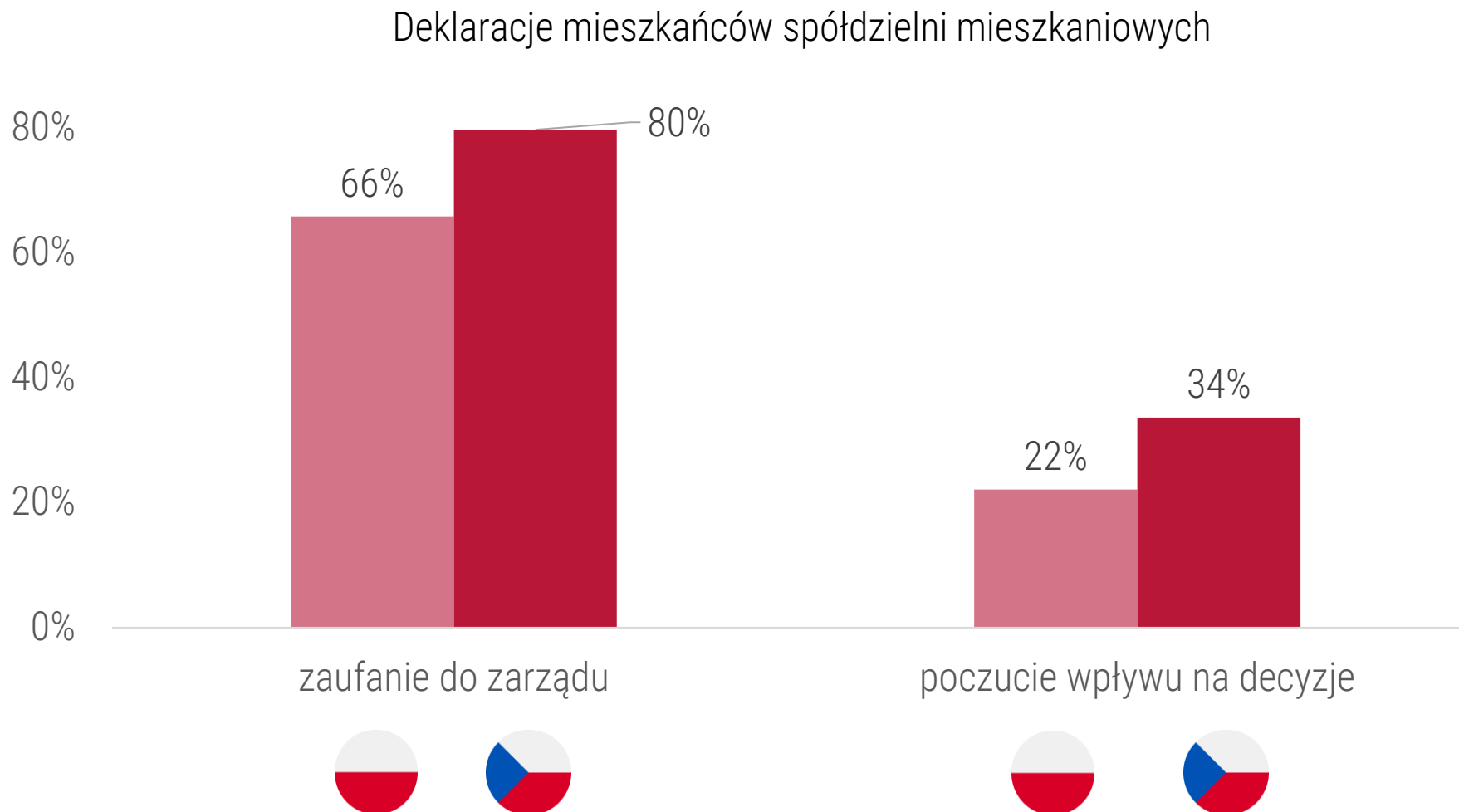
Źródło: IBS Research Report 01/2025 (zostanie opublikowany w październiku 2025 r.).

W polskich spółdzielniach rzadziej występują współdziałacze i lokalni patrioci



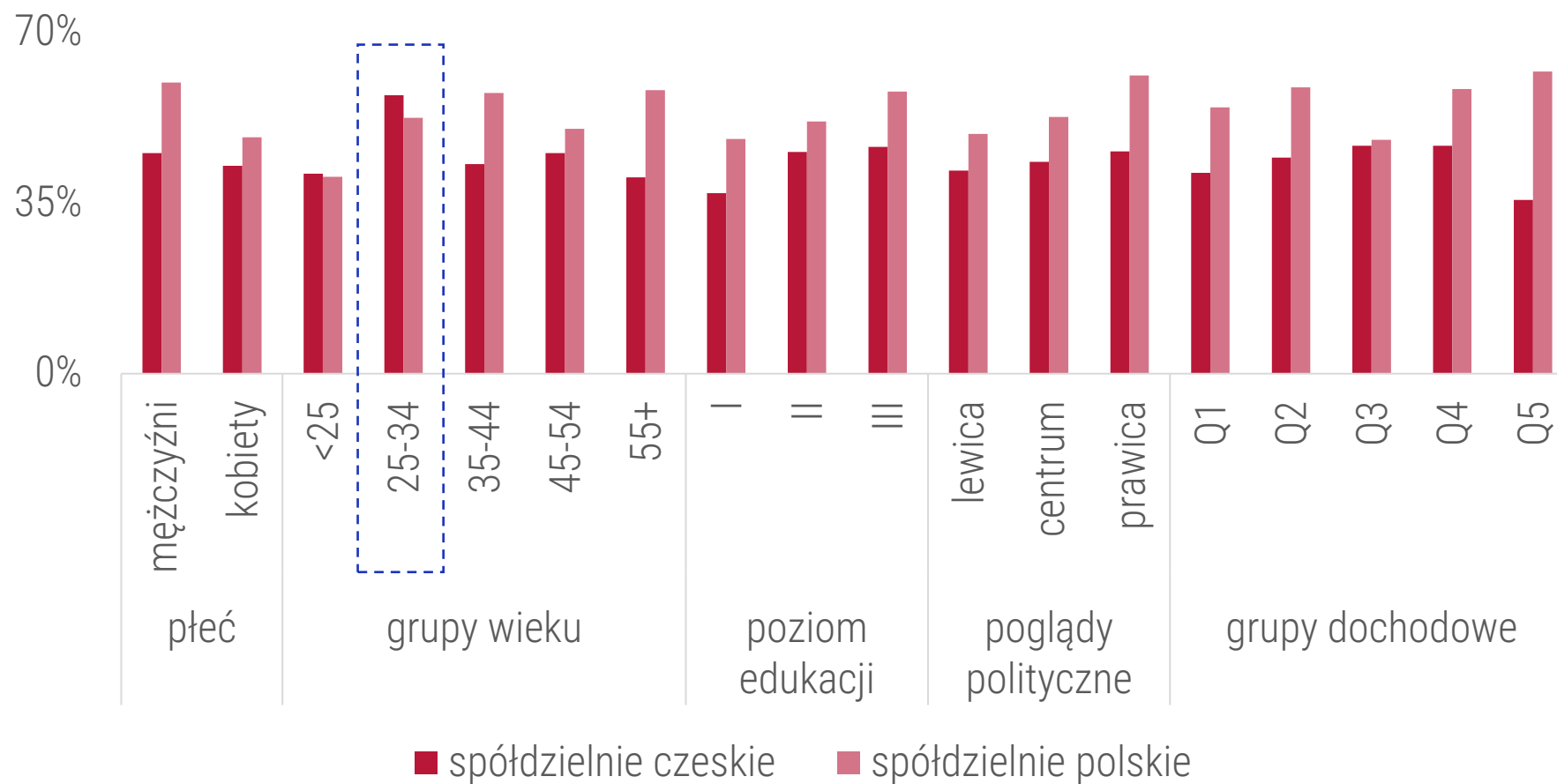
Źródło: opracowanie własne na podstawie ankiety z udziałem mieszkańców spółdzielni mieszkaniowych w Polsce (n=2000) i w Czechach (CAWI, n=754); wyniki ważone.
Uwaga: wyniki nie sumują się do 100%.

W polskich spółdzielniach zaufanie do zarządu jest trzy razy silniejsze niż poczucie wpływu na podejmowane decyzje



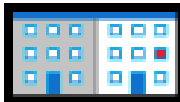
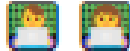
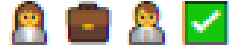
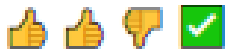
Źródło: opracowanie własne na podstawie ankiety z udziałem mieszkańców spółdzielni mieszkaniowych w Polsce (n=2000) i w Czechach (CAWI, n=754); wyniki ważone.

W spółdzielniach deklaratorywna gotowość do angażowania się w decydowanie o inwestycjach energetycznych jest wyższa w Polsce niż w Czechach



Źródło: opracowanie własne na podstawie ankiety z udziałem mieszkańców spółdzielni mieszkaniowych w Polsce (n=2000) i w Czechach (CAWI, n=754); wyniki ważone.

Aby wyjść poza deklaracje mieszkańców, przygotowaliśmy eksperyment winietowy, który miał ujawnić ich preferencje inwestycyjne w sytuacji konieczności wyboru

Inwestycja	Poziomy atrybutów		
Kto skorzysta?	moja klatka schodowa 	blok 	lokalna społeczność 
Twoje zaangażowanie	głos przez Internet 	podniesienie ręki na zebraniu 	dyskutowanie zakresu inwestycji 
Ostateczna decyzja o inwestycji	samodzielna decyzja zarządu 	decyzja jednogłośnie mieszkańców 	decyzja większości mieszkańców 
Twoje miesięczne opłaty mieszkaniowe po decyzji o inwestycji	opłaty mieszkaniowe + (opłaty mieszkaniowe * [wylosowana wartość z przedziału {-30%, -20%, -10%, 0%, +10%, +20%, +30%}])		
Wartość m ² Twojego mieszkania po 5 latach	[wartość m ² z D3 + (wartość m ² z D3 * {-20%; -15%, -10%, -5%, 0%, +5%, +10%, +15%, +20%})]		

Źródło: opracowanie własne – winieta w ankiecie z udziałem mieszkańców spółdzielni mieszkaniowych w Polsce i w Czechach.

Wstępne wyniki wskazują, że mieszkańcy budynków wielorodzinnych mają silne preferencje co do tego kto korzysta z inwestycji i kto o niej decyduje



Atrybut	Współczynnik	Istotność
Miesięczne opłaty po inwestycji	-0.25 (0.07)	***
Beneficjent – mieszkańcy budynku	1.38 (0.63)	**
Beneficjent – społeczność	0.67 (0.58)	
Podniesienie ręki na spotkaniu	-0.05 (0.59)	
Dyskutowanie zakresu inwestycji	0.52 (0.58)	
Decyzja jednogłośnie mieszkańców	1.06 (0.76)	
Decyzja większości mieszkańców	1.55 (0.56)	***

Poziomy istotności: * $p<0.1$, ** $p<0.05$, *** $p<0.01$.
Uwagi: Szacowane współczynniki i błędy standardowe (w nawiasie) są pokazane dla każdego atrybutu.
Poziomy bazowe: „korzyści dla mieszkańców danej klatki schodowej”, „głos przez internet”, „samodzielna decyzja zarządu”.
Źródło: opracowanie własne na podstawie ankiety z udziałem mieszkańców spółdzielni mieszkaniowych w Polsce i w Czechach

- Najchętniej wybierane są przez mieszkańców projekty przynoszące korzyści całemu budynkowi
- Decyzja większości mieszkańców jest preferowaną formą podejmowania decyzji
- Forma osobistego zaangażowania w kontaktach z resztą interesariuszy nie wpływa istotnie na wybory

Spółdzielnie mieszkaniowe kładą nacisk na gospodarność, wdrażając transformację energetyczną powoli i ostrożnie

- Krajobraz spółdzielni mieszkaniowych w obu krajach jest bardzo zróżnicowany. Duże spółdzielnie charakteryzują się wysokim poziomem organizacji i silnym uzależnieniem infrastrukturalnym, podczas gdy mniejsze – są bardziej elastyczne, ale też mniej reprezentowane i przez to mniej chronione.
- Choć większość spółdzielni jest dobrze przygotowana do transformacji energetycznej, działania te mają na razie ograniczony zakres. Innowacje pojawiają się zwykle z inicjatywy zarządu spółdzielni (model top-down), a następnie rozprzestrzeniają się przez efekt naśladownictwa – bez głębokiego zaangażowania mieszkańców.
- Dominuje logika ekonomiczna nad społeczną. Spółdzielnie dążą przede wszystkim do stabilności finansowej i unikania strat, jednocześnie zachowując własne zasady i praktyki, różne od oczekiwań decydentów.

Mieszkańcy coraz słabiej identyfikują się z ideą spółdzielczości, traktując spółdzielnie jako dostawcę usług niż organizację współdziałania



- Spółdzielnie wciąż zarządzają znaczną częścią budynków, ale same mają coraz mniej mieszkań. Model spółdzielczy i jego funkcjonowanie stają się coraz mniej rozpoznawalne, zwłaszcza wśród młodszych pokoleń.
- Struktura demograficzna mieszkańców również się zmienia – społeczności spółdzielni starzeją się, dominują w nich gospodarstwa 1-2-osobowe. To wpływa na priorytety inwestycyjne (windy vs OZE) oraz definiowane potrzeby.
- Większość mieszkańców nie odczuwa wpływu na decyzje spółdzielni – w Polsce tylko co piąta osoba uważa, że ma sprawczość w tej kwestii. Znaczna część mieszkańców preferowałaby przekształcenie budynku we wspólnotę mieszkaniową, ale skłonność do zmian maleje wraz z wielkością budynku.
- Powoli i gdzieś tam pojawiają się ruchy sąsiedzkie, także dotyczące energii – mają jednak one raczej charakter reaktywny (protesty przeciw podwyżkom opłat za ciepło, czy tzw. ruch antyspółdzielnicowy) niż prosumencki.

Transformacja energetyczna w spółdzielniach mieszkaniowych przebiega w sposób technokratyczny – bez mieszkańców i związku z celami środowiskowymi.

Transformacja energetyczna nie wynika z potrzeby uczestnictwa w procesie dekarbonizacji, lecz traktowana jako inwestycja w przyszłe oszczędności, zabezpieczenie przed wzrostem cen lub sposób lokowania nadwyżek.

Chcąc przyspieszyć transformację energetyczną, należy:

- **zwiększyć zachęty dla właścicieli budynków wielorodzinnych, którzy nie korzystali z programów wsparcia:**
 - zapewnić stabilność instrumentów finansowych, wdrażanych przez BGK / NFOŚiGW;
 - wspierać dotacyjnie wymianę źródeł ciepła w spółdzielniach samodzielnie produkujących ciepło;
 - współfinansować dokumentację przygotowującą do inwestycji.
- **ułatwić wspólnotowe rozliczanie energii w miastach:**
 - umożliwić właścicielom budynków wielorodzinnych korzystanie z wyprodukowanej energii nie tylko na potrzeby części wspólnych, ale także innych budynków i otoczenia;
 - dopuścić tworzenie lokalnych partnerstw w ramach spółdzielni energetycznych lub klastrów energii;
 - usunąć lub obniżyć wymóg 70% pokrycia potrzeb własnych spółdzielni i jej członków;
 - wspierać w większym stopniu magazynowanie energii i systemy zarządzania nią.
- **zwiększyć udział mieszkańców w podejmowaniu decyzji.**

Dziękuję za uwagę

Jan Frankowski

Joanna Mazurkiewicz

Aleksandra Prusak

Jakub Sokołowski

Tomasz Świetlik

jan.frankowski@ibs.org.pl

Wojciech Bełch

Soňa Stará

Tomas Vácha

Michal Nesládek

Richard Jedon

wojciech.belch@cvut.cz

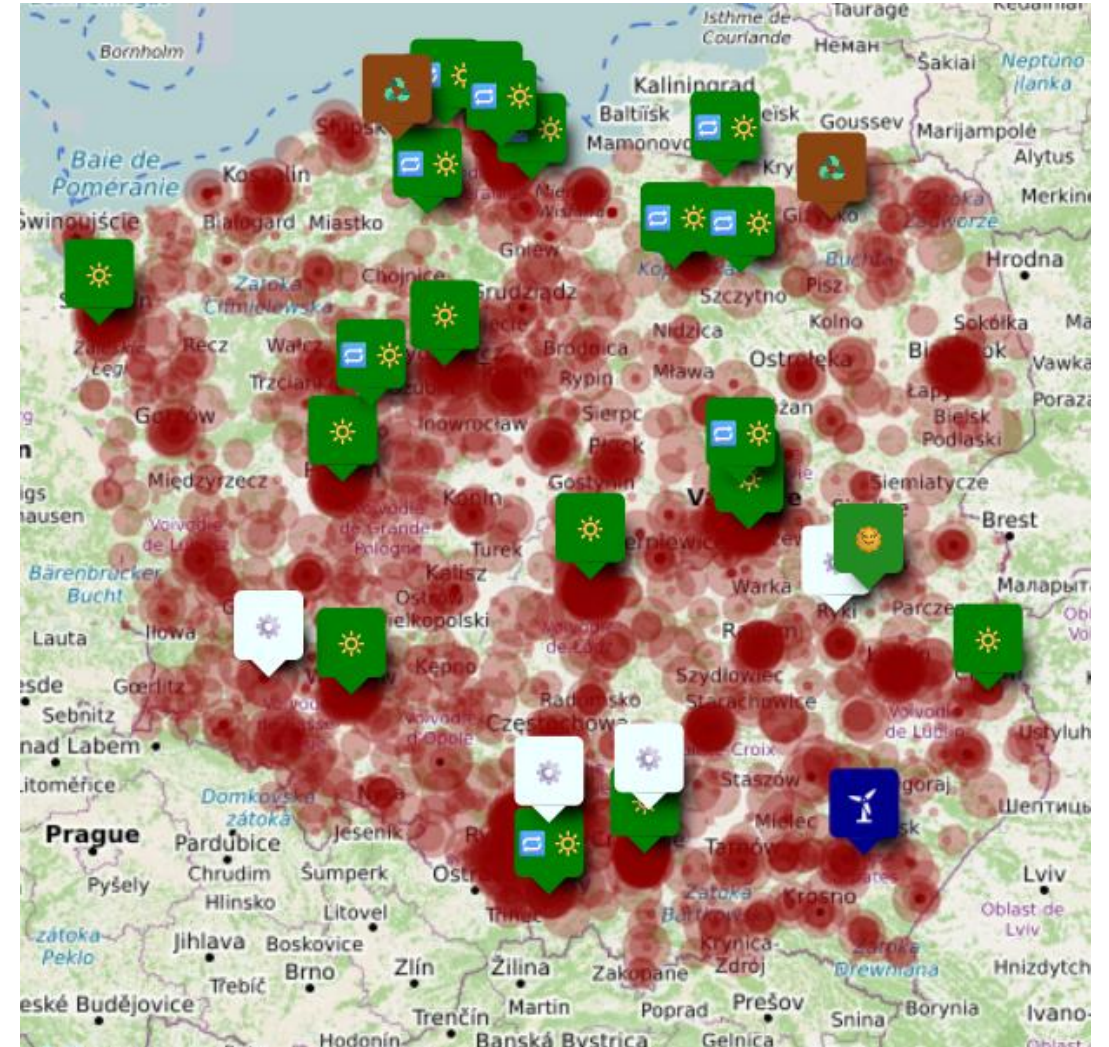
Dotychczasowe publikacje naukowe projektu



- Frankowski J., Stará S., Mazurkiewicz J., Bełch W., Prusak A., Nesládek M., Sokołowski J., Vácha T., 2025. Living in housing cooperatives with energy in focus: Resident perspective in Czechia and Poland. *IBS Research Report* 01/2025 [PL/EN]
- Prusak A., Frankowski J., Mazurkiewicz J., Rogiński P., Strybrat J., 2025. Jak przyspieszyć transformację energetyczną w budynkach wielorodzinnych? *IBS Policy Paper* 03/2025 [PL/EN]
- Frankowski J., Mazurkiewicz J., Stará S., Prusak A., Bełch W., Nesládek M., Vácha T., Niedziałkowski K., [Between efficiency and democracy: Explaining support and resistance towards energy transition and prosumer energy solutions in Polish and Czech housing cooperatives](#), *IBS Working Paper* 05/2025.
- Frankowski J., Prusak A., Sokołowski J., Mazurkiewicz J., Świetlik T., 2025. [Energy commons during crisis: Understanding housing cooperative strategies through dramaturgical sociology](#). *International Journal of the Commons* 19(1), 278–292.
- Frankowski J., Bełch W., Świetlik T., Staňková N., Prusak A., Mazurkiewicz J., Sokołowski J., 2023. [Housing cooperatives facing the energy transition. Insights from Poland and Czechia](#). *IBS Research Report* 03/2023. [PL/EN] + baza danych.

Publicystyka

- Prusak A., Frankowski J., [Bon ciepłowniczy wesprze najbardziej zagrożone gospodarstwa domowe](#), *Rzeczpospolita*, 13.10.2025.
- Frankowski J., [Co wiemy o SM Janowo i jej mieszkańcach?](#) *Nasze Sprawy* 557. Dwutygodnik SM Janowo, 29.08.2025.
- Mazurkiewicz J., [Energia wspólna czy osobna? Spółdzielnie boją się sporów z mieszkańcami](#), *Portal Samorządowy*, 7.08.2025.
- Prusak A., [Powrót wielkiej płyty w odświeżonym wydaniu](#), *Rzeczpospolita*, 1.08.2024.
- Frankowski J., [Wiejskie spółdzielnie mieszkaniowe: zapomniany problem polityk środowiskowych](#), *Ngo.pl*, 22.04.2024.
- Sokołowski J., Frankowski J., [Transformacja energetyczna nie tylko dla obrotnych](#), *Dziennik Gazeta Prawna*, 2.01.2024.
- Frankowski J., Świetlik T., [Hutnik czy Jedność? Nazwy spółdzielni mieszkaniowych](#), *Biqdata Gazeta Wyborcza*, 28.12.2023.



[Mapa transformacji energetycznej w spółdzielniach mieszkaniowych](#)