

Michał Sobczak

Spółdzielnie mieszkaniowe na rynku nieruchomości w Polsce w XXI w. Bariery i szanse rozwoju

Housing cooperatives on the real estate market in Poland in the 21st century: Barriers and opportunities for development

The article analyses housing cooperatives in terms of their impact on the real estate market in Poland. The author reflects on why this type of social initiatives is of marginal importance for housing construction in Poland. For the development of this sector, development barriers need to be identified, which is the aim of the article. An attempt will also be made to determine whether the implemented European Union policy or new national programmes can become an impulse for the renewed development of cooperative construction in Poland.

DOI	https://doi.org/10.31268/StudiaBAS.2023.34
Słowa kluczowe	spółdzielnie mieszkaniowe w Polsce, rynek nieruchomości, inwestycje, budownictwo społeczne, budownictwo mieszkaniowe
Keywords	housing cooperatives in Poland, real estate market, investments, social housing, housing construction
O autorze	doktor nauk ekonomicznych, adiunkt, Katedra Inwestycji i Nieruchomości, Instytut Gospodarki Przestrzennej, Wydział Ekonomiczno-Socjologiczny, Uniwersytet Łódzki • ✉ michal.sobczak@uni.lodz.pl • https://orcid.org/0000-0001-8297-4770



Artykuł został udostępniony na licencji Creative Commons – Uznanie Autorstwa 3.0 Polska (CC BY 3.0 PL).

Wstęp

Spółdzielczość mieszkaniowa powstała w większości państw europejskich w XIX w., ale w ostatnich latach przeżywa swoisty renesans zainteresowania wśród polityków i naukowców. Powodem jest postrzeganie spółdzielni jako nowoczesnego sposobu rozwiązywania problemów mieszkaniowych przez dostarczanie mieszkań najczęściej osobom średnio zarabiającym na zasadach przystępnego najmu. To bardzo ważne ze względu na rosnące ceny nieruchomości mieszkaniowych czy najmu na zasadach rynkowych, co w połączeniu z kolejnymi kryzysami gospodarczymi ostatnich lat doprowadza do sytuacji, w której wielu zwykłych pracujących rodzin nie stać na mieszkanie. Jest to przejaw zjawiska tzw. ubogich pracujących¹. Co więcej, spółdzielczość mieszkaniowa dzięki demokratycznym strukturom zarządzania i włączaniu w nie interesariuszy prowadzi do zrównoważonego rozwoju przestrzennego². Inwestycje spółdziel-

1 D. Czischke, C. Carriou, R. Lang, *Collaborative Housing in Europe: Conceptualizing the Field*, „Housing, Theory and Society” 2020, t. 37, nr 1, s. 1–9, <https://doi.org/10.1080/14036096.2020.1703611>.

2 A. Brzeska, S. Jędrzejewski, *The Degree of Dissemination of the Idea of Sustainable Development in Polish Housing Cooperatives in the Light of Empirical Research*, „Sustainability” 2021, t. 13, nr 10(5481), <https://doi.org/10.3390/su13105481>.

cze nie są nastawione tylko na maksymalizację zysku, więc nie ograniczają się wyłącznie do rozbudowy przestrzeni mieszkalnej czy komercyjnej, ale dodatkowo rozwijają przestrzeń dla ważnych usług społecznych, tworzą miejsca wypoczynku, place zabaw czy otoczenie przyjazne seniorom i sąsiedzkiej integracji. Warunkiem takiego zagospodarowania przestrzennego jest posiadanie odpowiedniego terenu pod inwestycje, który przez lata spółdzielnie w Polsce otrzymywały nieodpłatnie, co pozwalało na budowę zrównoważonych osiedli³. Jednocześnie proces włączania spółdzielczości mieszkaniowej do polityki mieszkaniowej na poziomie lokalnym lub krajowym staje się trendem ogólnoeuropejskim⁴.

W Polsce budownictwo spółdzielcze przeżywało zdecydowany regres od początku XXI w. Liczba lokali spółdzielczych malała z każdym rokiem, a liczba nowych inwestycji była bardzo niska w porównaniu z tego typu nieruchomościami w XX w. Jednocześnie zasoby spółdzielcze były w dalszym stopniu bardzo rozbudowane, gdyż pod zarządem spółdzielni mieszkaniowych mieszkało przeszło 8 mln osób w Polsce. Po uwzględnieniu stanu spółdzielczości mieszkaniowej w wielu państwach europejskich należy postawić pytanie, dlaczego tego typu inicjatywy społeczne mają w Polsce marginalne znaczenie dla budownictwa mieszkaniowego. Dla rozwoju tego sektora istotne jest zidentyfikowanie barier rozwojowych, co jest celem niniejszego artykułu. Zostanie też podjęta próba określenia, czy wdrażana polityka Unii Europejskiej lub nowe programy krajowe mogą stać się impulsem do ponownego rozwoju budownictwa spółdzielczego w Polsce.

Rola spółdzielni mieszkaniowych w Polsce

Ruch spółdzielczy od XIX w. jest istotnym elementem każdej gospodarki rynkowej, choć funkcjonował również z powodzeniem w gospodarkach centralnie planowanych. Idea działalności spółdzielni to zaspokajanie potrzeb życiowych i gospodarczych jej członków, m.in. popytu na mieszkania. W tym duchu rozwijały się właśnie spółdzielnie mieszkaniowe, które są popularne w wielu państwach o ugruntowanych systemach rynkowych, ale też postkomunistycznych⁵.

Na ziemiach polskich pierwsze spółdzielnie mieszkaniowe zawiązano w 1890 r., kiedy powstały Towarzystwo Pomoc – Spółka Budowlana w Poznaniu oraz Bydgoska Spółdzielnia Mieszkaniowa, która jest obecnie najstarszą funkcjonującą tego typu organizacją w Polsce. Jeszcze w czasie zaborów zaczęto zakładać kolejne spółdzielnie mieszkaniowe w innych miastach. Początkowo spółdzielczość opierała się na systemie oddawania domów na własność, co nie rozwiązywało problemu dostępności mieszkań dla mało zarabiającej ludności robotniczej⁶. Zaczęły więc powstawać spółdzielnie lokatorskie i takie dwie formy spółdzielni funkcjonowały aż do drugiej wojny światowej. W okresie dwudziestolecia międzywojennego przyjęto też pierwszą ustawę

3 M. Bryx, *Mieszkanie dostępne w zrównoważonym mieście*, CeDeWu, Warszawa 2021, s. 130–131.

4 R. Lang, D. Roessler, *The Governance of Co-operative Housing: Current Challenges and Future Perspectives*, „International Journal of Co-operative Management” 2013, t. 6, nr 2, s. 8.

5 Krajowa Rada Spółdzielcza, *Spółdzielczość w Unii Europejskiej*, <https://krs.org.pl/spoldzielczosc/ruch-spodzielczy/spoldzielczo-w-unii-europejskiej> [dostęp: 13 września 2023 r.].

6 *Historia spółdzielni mieszkaniowych*, Spoldzielniemieszkaniowe.org, <https://spoldzielniemieszkaniowe.org/historia/#> [dostęp: 13 września 2023 r.].

o spółdzielniach⁷ określając obowiązki oraz zasady działania tego typu budownictwa społecznego, które w wielu kwestiach właściwie nie zmieniły się do dziś. Wtedy też powstały pierwsze programy wsparcia rządowego dla takich organizacji⁸. Mimo to w owym czasie znaczenie spółdzielczości dla mieszkalnictwa było marginalne, gdyż w 1938 r. działało zaledwie 261 spółdzielni mieszkaniowych, które na koniec 1937 r. zrzeszały ok. 22 tys. członków⁹.

W pierwszych latach po drugiej wojnie światowej nowa władza komunistyczna wręcz utrudniała spółdzielniom mieszkaniowym rozwój mimo gigantycznych problemów z zapewnieniem obywatelom odpowiednich warunków bytowych. Ten okres przetrwało zaledwie kilkadziesiąt spółdzielni, gdyż organizacje te nie miały praw do zarządzania mieszkaniami spółdzielczymi, nie mogły zaciągać kredytów ani kupować materiałów budowlanych po cenach hurtowych¹⁰. Zwrot nastąpił dopiero po 1956 r., wraz z powstaniem Spółdzielczego Funduszu Budowlanego, Społecznych Przedsiębiorstw Budowlanych i banków spółdzielczych. Co najważniejsze – zmieniła się polityka państwa w stosunku do spółdzielni mieszkaniowych. Stały się one ważnym elementem polityki mieszkaniowej, gdyż w praktyce nie było innej możliwości realizacji budownictwa mieszkaniowego na wystarczająco szeroką skalę. Po prostu państwa nie było stać na samodzielne sfinansowanie wybudowania odpowiedniej liczby mieszkań, więc zdecydowano się na rozwiązanie pośrednie – między własnością państwową a prywatną, czyli wspólną, spółdzielczą – w którym inwestycje były współfinansowane przez obywateli¹¹. Dzięki temu już na początku lat 60. XX w. liczba spółdzielni mieszkaniowych przekroczyła 1000¹². W kolejnych latach liczba tych podmiotów dalej rosła, a w ślad za nią – liczba zrzeszonych w nich członków¹³. Właśnie umasowienie członkostwa, uruchomienie programu oszczędnościowego budownictwa mieszkaniowego, odpowiednie finansowanie inwestycji spółdzielczych, przekazywanie spółdzielniom terenów oraz określenie zasad przydziału mieszkań okazały się istotnymi elementami rozwojowymi spółdzielczości mieszkaniowej w Polsce. Dodatkowym czynnikiem było pojawienie się technologii budownictwa prefabrykowanego, co znacząco przyspieszyło proces inwestycyjny i obniżyło jego koszty. Dzięki temu w latach 70. XX w. notowano rekordy historyczne mieszkań oddawanych do użytkowania (w 1978 r. – 283,6 tys. mieszkań, z czego połowę stanowiły mieszkania spółdzielcze¹⁴). Kryzys ekonomiczny końca lat 80. spowodował

7 Ustawa z dnia 29 października 1920 r. o spółdzielniach (Dz.U. nr 111, poz. 733).

8 M. Cesarski, *Dorobek materialny spółdzielczości mieszkaniowej w Polsce (1956–2010)*, „Domy Spółdzielcze” 2010, nr 11, s. 4–5.

9 Główny Urząd Statystyczny, *Mały Rocznik Statystyczny 1939*, Warszawa 1939, s. 116.

10 *Historia i funkcjonowanie spółdzielni mieszkaniowych w Polsce*, Spoldzielniemieszkaniowe.org, <https://spoldzielniemieszkaniowe.pl/historia-i-funkcjonowanie-spoldzielni-mieszkaniowych-w-polsce/> [dostęp: 13 września 2023 r.].

11 M. Bryx, *op.cit.*, s. 127.

12 Główny Urząd Statystyczny, *Rocznik Statystyczny 1970*, Warszawa 1970, s. 382.

13 J. Kujawa, *Spółdzielcze budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne na przykładzie największych miast województwa bydgoskiego w latach 1956–1970 (część 1)*, „Studia z Zakresu Prawa, Administracji i Zarządzania” 2015, nr 7, s. 115–122.

14 C. Leszczyńska, *Polska 1918–2018*, Zakład Wydawnictw Statystycznych Głównego Urzędu Statystycznego, Warszawa 2018 (Historia Polski w Liczbach, t. 5), s. 136.

spowolnienie budownictwa spółdzielczego, choć wciąż oddawano 80–90 tys. mieszkań rocznie (w 1989 r. było to już tylko 67 tys.)¹⁵. Trudne lata transformacji ustrojowej w dużej mierze wyhamowały rozwój spółdzielczości mieszkaniowej. Wzrost oprocentowania kredytów i wstrzymanie pomocy państwa w finansowaniu inwestycji doprowadziły do komercjalizacji spółdzielczych efektów budownictwa mieszkaniowego. Od początku lat 90. mieszkania mogły być budowane tylko ze środków własnych członków¹⁶, przez co spółdzielnie przestały być kredytobiorcami¹⁷, co doprowadziło do rozwoju modelu deweloperskiego¹⁸.

W kolejnych latach działalność inwestycyjna spółdzielni mieszkaniowych traciła na znaczeniu, choć w 1992 r. oddano do użytku przeszło 84 tys. lokali¹⁹. W latach 1995–2001 budownictwo spółdzielcze dostarczało od 25 tys. do 30 tys. mieszkań rocznie²⁰, co było związane z ponownym objęciem inwestycji spółdzielczych wsparciem publicznym za pośrednictwem Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (KFM) czy bezpośrednim dotowaniem z budżetu (1,5 mld zł w latach 1995–1998)²¹. Tym samym jeszcze na przełomie wieków XX i XXI spółdzielnie mieszkaniowe były najważniejszą dostawcą lokali mieszkalnych. Dopiero w 2001 r. to deweloperzy komercyjni, którzy lepiej dopasowali się do panujących trendów i oferowali mieszkania z odrębnym prawem własności, oddali do użytku więcej mieszkań od sektora spółdzielczego. Trudną sytuację spółdzielni pogłębiał chaos prawny, np. związany z uniemożliwieniem ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu czy z przepisami nakazującymi budowę mieszkań dla swoich członków tylko na zasadach *non profit*²². Rozpoczął się też proces uwłaszczania się mieszkańców na majątku spółdzielczym przez przekształcanie praw spółdzielczych w prawo odrębnej własności lokalu²³. Inwestycje spółdzielcze właściwie się zatrzymały wraz z likwidacją KFM w 2009 r., a podejmowane w późniejszych latach próby ponownego uruchomienia programów wsparcia budownictwa społecznego nie przełożyły się na razie na znaczącą poprawę zdolności inwestycyjnych spółdzielni mieszkaniowych²⁴.

Pewne nadzieje na powrót do budownictwa spółdzielczego dała dość duża nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 2017 r. W regulacji ponownie umożliwiono budowanie przez spółdzielnie lokali ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu mieszkalnego, co

15 Główny Urząd Statystyczny, *Mały Rocznik Statystyczny 1990*, Warszawa 1990, s. 101.

16 Ustawa z dnia 20 stycznia 1990 r. o zmianach w organizacji i działalności spółdzielczości (Dz.U. nr 6, poz. 36).

17 Ustawa z dnia 28 grudnia 1989 r. o uporządkowaniu stosunków kredytowych (Dz.U. nr 74, poz. 440).

18 I. Foryś, *Spółdzielczość mieszkaniowa w Polsce po transformacji gospodarczej*, „Studia i Prace WNEiZ US” 2017, t. 50, nr 1, s. 34, <http://dx.doi.org/10.18276/sip.2017.50/1-03>.

19 Główny Urząd Statystyczny, *Mały Rocznik Statystyczny 1994*, Warszawa 1994, s. 146.

20 Główny Urząd Statystyczny, *Mały Rocznik Statystyczny 2003*, Warszawa 2003, s. 226.

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

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

23 Art. 18–27 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2023, poz. 438).

24 A. Prajsnar, *Gdzie spółdzielnie wciąż budują mieszkania?*, Rynekpierwotny.pl, 17.01.2022, <https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkaniowe/dlaczego-spoldzielnie-przestaly-budowac-lokale/3812/> [dostęp: 13 września 2023 r.].

doprowadziło do większej demokratyzacji spółdzielni mieszkaniowych. Na mocy ustawy nadano członkostwo z mocy prawa wszystkim posiadaczom praw spółdzielczych do lokali oraz umożliwiono przyjmowanie bez dodatkowych opłat wpisowych osób posiadających lokal z odrębnym prawem własności w zasobach spółdzielni²⁵.

W 2023 r. spółdzielczość mieszkaniowa była w dalszym ciągu bardzo dobrze rozwiniętą gałęzią rynku nieruchomości, gdyż dzięki wcześniejszej aktywności inwestycyjnej z XX w. duża część zasobu mieszkaniowego w miastach była zorganizowana właśnie w tej formie (w 2020 r. przeszło 13% zasobu mieszkaniowego w Polsce)²⁶. Według danych Krajowego Rejestru Sądowego na dzień 13 września 2023 r. zarejestrowanych w Polsce było 4014 spółdzielni mieszkaniowych, których sieć była dobrze rozwinięta we wszystkich województwach²⁷.

Spółdzielnie mieszkaniowe to bardzo rozpowszechniony model gospodarowania nieruchomościami, przez co może dość łatwo zostać wykorzystany do wdrażania założeń polityki mieszkaniowej państwa w całym kraju, choćby do realizacji za pośrednictwem spółdzielni społeczno-budownictwa czynszowego. Jednocześnie należy mieć świadomość, że spółdzielnie mogą się dość mocno różnić między sobą, tj. mogą występować wśród nich podmioty małe, zarządzające pojedynczymi budynkami, oraz podmioty duże, w których zarządzie pozostaje nawet kilkaset budynków, co będzie się przekładać na ich potencjał inwestycyjny.

Znaczenie spółdzielni mieszkaniowych dla wtórnego rynku nieruchomości

Spółdzielnie mieszkaniowe w trzeciej dekadzie XXI w. mają przede wszystkim znaczenie dla wtórnego rynku nieruchomości. Są bowiem zarządcą znaczącego zasobu nieruchomości, który zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego wprawdzie maleje w czasie (liczba mieszkań w zasobie spółdzielni spadła z 3,4 mln w 2005 r. do niecałych 2 mln w 2020 r.)²⁸, ale jest to zjawisko dość złudne. Sam fakt wyodrębnienia lokalu mieszkalnego jako odrębnej własności powoduje, że mieszkanie zmienia kategorię ze spółdzielczego na własność osób fizycznych, ale najczęściej dalej pozostaje zarządzane przez spółdzielnię. Od jakości procesu gospodarowania nieruchomościami przez spółdzielnie, w tym prowadzenia odpowiedniej działalności remontowo-inwestycyjnej, będzie zatem również zależeć wartość rynkowa zarówno mieszkań spółdzielczych, jak i tych z wyodrębnioną własnością²⁹.

W spółdzielniach mieszkaniowych można spotkać cztery typy lokali mieszkalnych, a z każdym z nich jest związana inna forma funkcjonowania na rynku nieruchomości:

- lokale będące własnością spółdzielni przeznaczone na najem na zasadach rynkowych,

25 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).

26 Bank Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego (BDL GUS), <https://bdl.stat.gov.pl/bdl/start> [dostęp: 12 listopada 2023 r.].

27 Ministerstwo Sprawiedliwości, *Wyszukiwanie podmiotów*, Ekrs.ms.gov.pl, <https://ekrs.ms.gov.pl/web/wyszukiwarka-krs/strona-glowna/> [dostęp: 13 września 2023 r.].

28 BDL GUS, <https://bdl.stat.gov.pl/bdl/start> [dostęp: 12 listopada 2023 r.].

29 A. Brzeska, A. Mazurczak-Mąka, *Corporate Governance Mechanisms in Theory and Practice of Housing Cooperatives*, „Management Sciences” 2019, t. 24, nr 4, s. 10–11, <https://doi.org/10.15611/ms.2019.4.02>.

- lokale objęte spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu mieszkalnego,
- lokale z ustanowionym spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu,
- lokale z wyodrębnioną własnością³⁰.

Pierwsze dwa typy lokali oczywiście występują, ale ich znaczenie dla rynku nieruchomości jest marginalne. Mieszkań na wynajem komercyjny spółdzielnie mają generalnie mało, gdyż są to lokale, które wcześniej służyły gospodarzom domów lub w inny sposób znalazły się w zasobie spółdzielni. Znane autorowi spółdzielnie miały co najwyżej kilka takich lokali, a jednocześnie gdy pojawiała się możliwość, starały się je zbywać, szczególnie w sytuacjach, gdy takie mieszkania wymagały remontów. Brakuje jednak dokładnych danych o ich liczbie. W przypadku praw lokatorskich nie podlegają one obrotowi, więc trudno je analizować w kontekście rynku nieruchomości.

Dla wtórnego rynku nieruchomości znaczenie ma przede wszystkim zasób związany ze spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokali oraz z lokalami z wyodrębnionym prawem własności. Liczbę takich lokali, które pozostawały pod zarządem spółdzielni, można na podstawie danych historycznych oszacować na ok. 3,5 mln mieszkań (dane o zasobach spółdzielczych w 2002 r.). Prawa te mogły być przedmiotem zarówno obrotu, jak i najmu. Na ogólną liczbę mieszkań w Polsce (przeszło 15,5 mln w 2022 r.) zasób zarządzany przez spółdzielnie mógł stanowić przeszło 22%. Oznacza to, że jakość funkcjonowania spółdzielni jako zarządców miała znaczący wpływ na bardzo dużą część wtórnego rynku nieruchomości.

Znaczenie spółdzielni mieszkaniowych dla pierwotnego rynku nieruchomości

Spółdzielnie mieszkaniowe mają też wpływ na pierwotny rynek nieruchomości, który się zmienił z biegiem lat. Do końca XX w. spółdzielnie były głównym instytucjonalnym inwestorem mieszkaniowym w Polsce i znacząco wyprzedzały powstającą w latach 90. branżę deweloperską. Sytuacja diametralnie się zmieniła w XXI w., co obrazują dane zawarte w tabeli 1.

Pokazują one wyraźną tendencję wzrostową w kwestii łącznej liczby oddawanych do użytku mieszkań w Polsce, która w większości była związana ze znacznym przyrostem liczby oddawanych do użytku mieszkań na sprzedaż bądź wynajem komercyjny, czyli z działalnością deweloperów. W przypadku budownictwa spółdzielczego nastąpił spadek liczby inwestycji mieszkaniowych, a zatem potencjał spółdzielni mieszkaniowych był w Polsce słabo wykorzystywany, nawet jako uzupełnienie niedoborów mieszkań komunalnych czy społecznych czynszowych. Można zatem stwierdzić, że budownictwo spółdzielcze miało marginalny wpływ na pierwotny rynek nieruchomości i w praktyce nie było żadną alternatywą dla przedsięwzięć komercyjnych. W tabeli 2 przedstawiono budownictwo spółdzielcze w ujęciu regionalnym.

Od 2000 r. nastąpił spadek liczby mieszkań oddanych do użytku przez spółdzielnie mieszkaniowe w Polsce, co oczywiście jest konsekwencją wcześniejszych zdarzeń wynikających z transformacji ustrojowej. Można wręcz założyć, że spółdzielnie utraciły w wielu przypadkach kompetencje inwestycyjne – w większości budowały prawdopodobnie pojedyncze podmioty.

30 D. Wociór, *Działalność spółdzielni mieszkaniowych*, C.H. Beck, Warszawa 2017, s. 98.

Tabela 1. Mieszkania oddane do użytku według formy budownictwa w latach 2000–2022

Forma budownictwa	Mieszkania oddane do użytku w danym roku (udział procentowy)						
	2000	2005	2010	2015	2018	2020	2022
Spółdzielcze	24 391 (27,78)	8 222 (7,21)	5 052 (3,72)	2 115 (1,43)	3 024 (1,63)	1 498 (0,68)	1 513 (0,63)
Zakładowe	1 205 (1,37)	543 (0,48)	290 (0,21)	467 (0,32)	129 (0,07)	27 (0,01)	37 (0,02)
Komunalne	1 904 (2,17)	3 563 (3,12)	3 418 (2,52)	1 686 (1,14)	1 863 (1,01)	1 009 (0,46)	629 (0,26)
Spółeczne czynszowe	4 019 (4,58)	5 412 (4,74)	3 129 (2,30)	1 265 (0,86)	1 510 (0,82)	1 615 (0,73)	1 606 (0,67)
Na sprzedaż lub wynajem	20 728 (23,61)	33 047 (28,97)	53 505 (39,39)	62 420 (42,26)	112 317 (60,69)	142 691 (64,62)	143 971 (60,37)
Inwestycje indywidualne	35 542 (40,49)	63 279 (55,48)	70 441 (51,86)	79 758 (54,00)	66 220 (35,78)	73 991 (33,51)	90 734 (38,05)
Ogółem	87 789	114 066	135 835	147 711	185 063	220 831	238 490

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego (BDL GUS), <https://bdl.stat.gov.pl/bdl/start> [dostęp: 12 listopada 2023 r.].

Tabela 2. Mieszkania oddane do użytku przez spółdzielnie mieszkaniowe w latach 2000–2022 według województw

Województwo	Mieszkania oddane do użytku w danym roku						
	2000	2005	2010	2015	2018	2020	2022
POLSKA	24 391	8 222	5 052	2 115	3 024	1 498	1 513
Dolnośląskie	1 756	498	823	60	263	101	21
Kujawsko-pomorskie	1 205	614	257	0	116	19	94
Lubelskie	740	642	533	107	421	277	407
Lubuskie	372	162	73	131	172	116	44
Łódzkie	612	73	114	91	147	0	60
Małopolskie	1 185	504	42	0	0	316	0
Mazowieckie	9 719	2 556	1 166	528	416	92	466
Opolskie	56	28	9	0	0	0	0
Podkarpackie	552	351	365	375	338	391	141
Podlaskie	1 326	696	229	69	228	90	35
Pomorskie	1 094	288	537	225	203	42	71
Śląskie	774	224	75	80	4	18	0
Świętokrzyskie	477	224	98	102	119	0	42
Warmińsko-mazurskie	1 608	461	158	156	305	0	34
Wielkopolskie	1 452	205	328	73	128	0	98
Zachodniopomorskie	1 463	696	245	118	164	36	0

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS.

Szczególny jest przykład województwa opolskiego, gdzie od lat spółdzielnie nie prowadziły inwestycji budowlanych. Wydaje się, że największe zdolności inwestycyjne zachowały spółdzielnie z województw lubelskiego i mazowieckiego, choć i tak działania inwestycyjne tych podmiotów znacząco odbiegały od liczby mieszkań oddawanych przez sektor komercyjny. Dane te są potwierdzeniem wcześniejszych ustaleń, że zdecydowana większość spółdzielni mieszkaniowych w całym kraju zajęła się wyłącznie zarządzaniem posiadanym zasobem nieruchomości.

Możliwości i bariery rozwoju spółdzielczości jako znaczącego aktora na rynku nieruchomości

Spółdzielnie mieszkaniowe w XXI w. przeszły przeobrażenie co do zakresu swojej działalności. Częściowo wynikało to ze zmian przepisów regulujących funkcjonowanie spółdzielni mieszkaniowych i z niewielkiego wsparcia dla ich działalności inwestycyjnej, a częściowo to efekt zmiany oczekiwań społecznych co do miejsca zamieszkania. Spółdzielnie mieszkaniowe skupiły się głównie na zarządzaniu nieruchomościami³¹, co było związane z tym, że członkowie spółdzielni zamieszkiwali administrowane osiedla oraz decydowali o wyborze organów statutowych. W ich interesie było głównie dbanie o aktualnie istniejącą infrastrukturę i o jej rozwój, a niekoniecznie inwestowanie w budowę nowych budynków wielorodzinnych obarczone sporym ryzykiem. Ze względu na to, że spółdzielnie muszą gospodarować nieruchomościami spółdzielczymi na zasadach niekomercyjnych, musiały szukać innych źródeł dochodów. Były nimi głównie najem przestrzeni komercyjnych czy komercyjne zarządzanie nieruchomościami (spoza mienia spółdzielni). Niektóre spółdzielnie mieszkaniowe podejmowały się też działalności deweloperskiej i budowały oraz sprzedawały mieszkania z wyodrębnioną własnością, co również było sposobem generowania dodatkowych przychodów. Porzucono jednak niemal całkowicie budowę mieszkań spółdzielczych³².

Pewnych szans na zwiększenie aktywności inwestycyjnej spółdzielni mieszkaniowych w Polsce można było się doszukiwać we wdrażanym od 2016 r. Narodowym Programie Mieszkaniowym (NPM)³³. Rozwój budownictwa spółdzielczego teoretycznie dobrze wpisywał się we wszystkie główne cele NPM:

- zwiększenie dostępu do mieszkań dla osób o dochodach uniemożliwiających nabycie lub wynajęcie mieszkania na zasadach komercyjnych,
- zwiększenie możliwości zaspokojenia podstawowych potrzeb mieszkaniowych osób zagrożonych wykluczeniem społecznym ze względu na niskie dochody lub szczególnie trudną sytuację życiową,

31 T. Skotarczak, M. Blaszkę, *Spółdzielnie mieszkaniowe jako deweloperzy na rynku nieruchomości*, „Studia i Prace WNEiZ US” 2016, t. 45, nr 2, s. 448, <http://dx.doi.org/10.18276/sip.2016.45/2-34>.

32 T. Skotarczak, *Nowe funkcje spółdzielni mieszkaniowych* [w:] *Spółdzielnie mieszkaniowe. Dylematy funkcjonowania i rozwoju*, red. T. Skotarczak, C.H. Beck, Warszawa 2015, s. 38–53.

33 Uchwała nr 115/2016 Rady Ministrów z dnia 27 września 2016 r. w sprawie przyjęcia Narodowego Programu Mieszkaniowego.

- poprawę warunków mieszkaniowych społeczeństwa, stanu technicznego zasobów mieszkaniowych oraz zwiększenie efektywności energetycznej³⁴.

Instrumenty NPM zakładały wsparcie społecznego budownictwa czynszowego³⁵, z którego mogłyby korzystać spółdzielnie mieszkaniowe, ale w praktyce wsparcie w postaci kredytu oprocentowanego stawką WIBOR było niewystarczającą zachętą do podejmowania się trudów budownictwa lokatorskiego przy założeniu niskich stóp zwrotu dla działalności niekomercyjnej. W takich warunkach spółdzielnie nie miały szans przejść pozytywnie analizy ryzyka bankowego³⁶. Jednocześnie propozycje dla branży komercyjnej zazwyczaj okazywały się bardziej hojne (np. wdrożony w 2023 r. bezpieczny kredyt 2%, który mogły otrzymać osoby fizyczne na zakup mieszkania³⁷).

Jedną z podstawowych barier rozwoju budownictwa spółdzielczego był brak dostępu do odpowiednich gruntów pod inwestycje. Spółdzielnie dysponowały dużym zasobem, który został zużyty do pierwszej dekady XXI w.³⁸ Od początku przemian ustrojowych grunty pod budownictwo mieszkaniowe były pozyskiwane przez spółdzielnie na zasadach komercyjnych i podmioty te konkurowały o odpowiednie tereny z deweloperami. Pewną nadzieją na rozwiązanie tego problemu może być uchwalona w 2022 r. ustawa o kooperatywach mieszkaniowych, która zakłada możliwość zakupu gruntów od samorządów pod budownictwo lokatorskie na preferencyjnych warunkach³⁹. Trudno jednak odnieść się do skuteczności tego rozwiązania, gdyż funkcjonuje zdecydowanie zbyt krótko, ale powinno być przedmiotem analiz w przyszłości.

Niewątpliwym wyzwaniem dla spółdzielni mieszkaniowych będzie dostosowanie się do wymogów europejskiego pakietu klimatycznego „Gotowi na 55” (ang. *Fit for 55*)⁴⁰, a zwłaszcza wdrożenie założeń dotyczących charakterystyki energetycznej budynków⁴¹. Rada ds. Środowiska dąży do nowelizacji dyrektywy, by stare budynki do 2050 r. były bezemisyjne⁴². Oznacza to konieczność modernizacji w zakresie termoizolacji czy wykorzystywania odnawialnych źródeł energii, być może zastąpienie starych energochłonnych zasobów zupełnie nowymi. Niewątpli-

34 Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa, *Narodowy Program Mieszkaniowy*, Warszawa 2016, s. 49–50.

35 Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju, *Sprawozdanie z realizacji działań w ramach Narodowego Programu Mieszkaniowego w 2018 roku*, Warszawa 2019, s. 35, <https://miir.bip.gov.pl/komunikaty/sprawozdanie-z-realizacji-narodowego-programu-mieszkaniowego-w-2018-r.html> [dostęp: 15 września 2023 r.].

36 Bank Gospodarstwa Krajowego, *Program wspierania społecznego budownictwa czynszowego (SBC)*, <https://www.bgk.pl/przedsiębiorstwa/fundusze-i-programy/program-wspierania-spoecznego-budownictwa-czynszowego/> [dostęp: 13 września 2023 r.].

37 Ministerstwo Rozwoju i Technologii, *Bezpieczny Kredyt 2%*, Gov.pl, <https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologie/bezpieczny-kredyt> [dostęp: 13 września 2023 r.].

38 M. Cesarski, *op.cit.*, s. 13.

39 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. 2023, poz. 28).

40 Biuro Analiz Sejmowych, „Biuletyn Europejski” 2022, nr 3(45).

41 W. Skoczylas, B. Dudziak, *Analiza kosztów spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych. Aspekt zrównoważonego rozwoju*, CeDeWu, Warszawa 2023, s. 17.

42 Rada Europejska, Rada Unii Europejskiej, *Gotowi na 55*, Consilium.europa.eu, <https://www.consilium.europa.eu/pl/policies/green-deal/fit-for-55-the-eu-plan-for-a-green-transition/> [dostęp: 15 września 2023 r.].

wie spółdzielnie mieszkaniowe nie poradzą sobie samodzielnie z takimi wyzwaniami inwestycyjnymi, więc konieczne będzie wsparcie ze środków publicznych, w tym europejskich.

Należy podkreślić, że obecnie wiele spółdzielni korzysta z programów umożliwiających poprawę efektywności energetycznej budynków. Wsparcie w tym zakresie spółdzielnie mogą pozyskiwać m.in. z:

- Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, który pośredniczy w dystrybucji środków europejskich w ramach Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko⁴³,
- wojewódzkich funduszy ochrony środowiska i gospodarki wodnej,
- Banku Gospodarstwa Krajowego w ramach premii termomodernizacyjnej czy grantów OZE na zakup, montaż, budowę lub modernizację instalacji odnawialnego źródła energii⁴⁴,
- innych funduszy wdrażanych przez urzędy marszałkowskie w ramach regionalnych programów operacyjnych.

Problemem jest jednak to, że spółdzielnie mieszkaniowe obowiązują taki sam limit pomocy *de minimis*, jak każde inne przedsiębiorstwo. To mocno ogranicza możliwości inwestycyjne tych organizacji, które trudno traktować w zakresie gospodarki mieszkaniowej jak inne podmioty komercyjne. Limit 200 tys. euro na trzy lata dla spółdzielni zarządzających dziesiątkami lub setkami budynków mieszkalnych jest po prostu bardzo mały i ogranicza możliwość modernizacji zasobów spółdzielczych, co miało również swoje odzwierciedlenie w dyskusjach sejmowej Komisji do spraw Petycji⁴⁵.

Podsumowanie

Spółdzielnie mieszkaniowe w Polsce w pewnym sensie zostały skazane na skupienie się na zarządzaniu nieruchomościami i porzucenie działalności inwestycyjnej. Tym samym ich wpływ na pierwotny rynek nieruchomości był znikomy. Od jakości ich pracy w zakresie gospodarowania zasobem zależy jednak wartość nieruchomości, które trafiają na rynek wtórny czy rynek najmu⁴⁶. Na taki stan rzeczy wpływ miało wiele czynników, m.in.:

- wieloletni brak w Polsce odpowiednich rządowych programów wsparcia dla rozwoju budownictwa spółdzielczego;

43 Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, *Pięć kolejnych spółdzielni mieszkaniowych z dofinansowaniem na termomodernizację*, Gov.pl, <https://www.gov.pl/web/nfosigw/piec-kolejnych-spoldzielni-mieszkaniowych-z-dofinansowaniem-na-termomodernizacje> [dostęp: 12 listopada 2023 r.].

44 Bank Gospodarstwa Krajowego, *Premia termomodernizacyjna z opcją grantu termomodernizacyjnego*, Bgk.pl, https://www.bgk.pl/podmioty-ryнку-mieszkaniowego/modernizacja-i-rewitalizacja/premia-termomodernizacyjna-z-opcja-grantu-termomodernizacyjnego/?extensionid=&gclid=Cj0KCQiAjMKqBhCgARIsAPDgWlxM_asam-vojOGyRMLqI429b4R4Aedto3Rn7yFAW9n54IRpvXbI2fgaApm6EALw_wcB [dostęp: 12 listopada 2023 r.].

45 Pismo A. Sobonia do marszałek Sejmu E. Witek z dnia 17 października 2019 r., [https://orka.sejm.gov.pl/opinie8.nsf/nazwa/pet_20191018_d185/\\$file/pet_20191018_d185.pdf](https://orka.sejm.gov.pl/opinie8.nsf/nazwa/pet_20191018_d185/$file/pet_20191018_d185.pdf) [dostęp: 12 listopada 2023 r.].

46 Na wartość tych nieruchomości wpływa też lokalizacja, która często jest doskonała na starych osiedlach blisko centrów miast lub dobrze z nimi skomunikowana.

- zużycie przez spółdzielnie odpowiednich zasobów gruntów, na których można by rozpocząć inwestycje;
- większe zainteresowanie jakością zarządzania posiadany zasobem niż podejmowaniem trudu inwestycyjnego przez członków spółdzielni i wyłaniane przez nich rady nadzorcze;
- zmiana pożądanego modelu własnościowego mieszkań w kierunku wyodrębnionej własności, który nie był atrakcyjny z punktu widzenia spółdzielni i podejmowanych przez nie inwestycji, o ile nie decydowały się na deweloperski model działalności.

Dlatego aby spółdzielnie mieszkaniowe mogły ponownie się rozwijać przez podejmowanie nowych wyzwań inwestycyjnych, potrzebują odpowiedniego osadzenia w polityce mieszkaniowej państwa, jak to jest w wielu innych państwach europejskich⁴⁷. Ograniczenie funkcji spółdzielni mieszkaniowych do roli deweloperów budujących mieszkania z wyodrębnioną własnością sprawia, że potencjał sektora spółdzielczego jako narzędzia rozwiązywania problemów mieszkaniowych osób przeciętnie zarabiających jest niewykorzystany. Jednym z ograniczeń prowadzenia takiej działalności przez spółdzielnie mieszkaniowe był brak gruntów pod inwestycje. Problem ten być może rozwiąże wprowadzona ustawa o kooperatywach mieszkaniowych, ale wiele będzie zależało od zaangażowania gmin w ten proces.

Niewątpliwym wyzwaniem, jakie stoi przed spółdzielniami mieszkaniowymi, jest europejski pakiet klimatyczny „Gotowi na 55”, który będzie wymagał od spółdzielni dużego wysiłku inwestycyjno-remontowego w zakresie podniesienia efektywności energetycznej budynków. Do tego będzie potrzebne ogromne wsparcie ze środków publicznych, w tym funduszy europejskich, co być może wpłynie na rozwój spółdzielni pod względem inwestycyjnym również na innych polach.

Bibliografia

- Antczak-Stępnik A., Grodzicka-Kowalczyk M., Sobczak M., Załączna M., Żelazowski K., *Rynek nieruchomości mieszkaniowych – współczesne aspekty przestrzenne, prawne i finansowe*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2021.
- Biuro Analiz Sejmowych, „Biuletyn Europejski” 2022, nr 3(45).
- Bryx M., *Mieszkanie dostępne w zrównoważonym mieście*, CeDeWu, Warszawa 2021.
- Brzeska A., Jędrzejewski S., *The Degree of Dissemination of the Idea of Sustainable Development in Polish Housing Cooperatives in the Light of Empirical Research*, „Sustainability” 2021, t. 13, nr 10(5481), <https://doi.org/10.3390/su13105481>.
- Brzeska A., Mazurczak-Mąka A., *Corporate Governance Mechanisms in Theory and Practice of Housing Cooperatives*, „Management Sciences” 2019, t. 24, nr 4, <https://doi.org/10.15611/ms.2019.4.02>.
- Cesarski M., *Dorobek materialny spółdzielczości mieszkaniowej w Polsce (1956–2010)*, „Domy Spółdzielcze” 2010, nr 11.
- Czischke D., Carriou C., Lang R., *Collaborative Housing in Europe: Conceptualizing the Field*, „Housing, Theory and Society” 2020, t. 37, nr 1, <https://doi.org/10.1080/14036096.2020.1703611>.

⁴⁷ A. Antczak-Stępnik et al., *Rynek nieruchomości mieszkaniowych – współczesne aspekty przestrzenne, prawne i finansowe*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2021, s. 61–66.

- Foryś I., *Spółdzielczość mieszkaniowa w Polsce po transformacji gospodarczej*, „Studia i Prace WNEiZ US” 2017, t. 50, nr 1, <https://doi.org/10.18276/sip.2017.50/1-03>.
- Główny Urząd Statystyczny, *Mały Rocznik Statystyczny 1939*, Warszawa 1939.
- Główny Urząd Statystyczny, *Mały Rocznik Statystyczny 1990*, Warszawa 1990.
- Główny Urząd Statystyczny, *Mały Rocznik Statystyczny 1994*, Warszawa 1994.
- Główny Urząd Statystyczny, *Mały Rocznik Statystyczny 2003*, Warszawa 2003.
- Główny Urząd Statystyczny, *Rocznik Statystyczny 1970*, Warszawa 1970.
- Kujawa J., *Spółdzielcze budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne na przykładzie największych miast województwa bydgoskiego w latach 1956–1970 (część 1)*, „Studia z Zakresu Prawa, Administracji i Zarządzania” 2015, nr 7.
- Lang R., Roessl D., *The Governance of Co-operative Housing: Current Challenges and Future Perspectives*, „International Journal of Co-operative Management” 2013, t. 6, nr 2.
- Leszczyńska C., *Polska 1918–2018*, Zakład Wydawnictw Statystycznych Głównego Urzędu Statystycznego, Warszawa 2018 (Historia Polski w Liczbach, t. 5).
- Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa, *Narodowy Program Mieszkaniowy*, Warszawa 2016.
- Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju, *Sprawozdanie z realizacji działań w ramach Narodowego Programu Mieszkaniowego w 2018 roku*, Warszawa 2019, <https://miir.bip.gov.pl/komunikaty/sprawozdanie-z-realizacji-narodowego-programu-mieszkaniowego-w-2018-r.html>.
- Skoczylas W., Dudziak B., *Analiza kosztów spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych. Aspekt zrównoważonego rozwoju*, CeDeWu, Warszawa 2023.
- Skotarczak T., *Nowe funkcje spółdzielni mieszkaniowych [w:] Spółdzielnie mieszkaniowe. Dylematy funkcjonowania i rozwoju*, red. T. Skotarczak, C.H. Beck, Warszawa 2015.
- Skotarczak T., Blaszkę M., *Spółdzielnie mieszkaniowe jako deweloperzy na rynku nieruchomości*, „Studia i Prace WNEiZ US” 2016, t. 45, nr 2, <http://dx.doi.org/10.18276/sip.2016.45/2-34>.
- Wociór D., *Działalność spółdzielni mieszkaniowych*, C.H. Beck, Warszawa 2017.

Akty prawne

- Uchwała 115/2016 Rady Ministrów z dnia 27 września 2016 r. w sprawie przyjęcia Narodowego Programu Mieszkaniowego.
- Ustawa z dnia 29 października 1920 r. o spółdzielniach (Dz.U. nr 111, poz. 733).
- Ustawa z dnia 28 grudnia 1989 r. o uporządkowaniu stosunków kredytowych (Dz.U. nr 74, poz. 440).
- Ustawa z dnia 20 stycznia 1990 r. o zmianach w organizacji i działalności spółdzielczości (Dz.U. nr 6, poz. 36).
- Ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U. nr 133, poz. 654).
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2023, poz. 438).
- Ustawa z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. nr 125, poz. 873).
- 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 4 listopada 2022 r. o kooperatywach mieszkaniowych oraz zasadach zbywania nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości w celu wsparcia realizacji inwestycji mieszkaniowych (Dz.U. 2023, poz. 28).

Strony internetowe

Bank Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego, <https://bdl.stat.gov.pl/bdl/start>.

Bank Gospodarstwa Krajowego, *Premia termomodernizacyjna z opcją grantu termomodernizacyjnego*, Bgk.pl, https://www.bgk.pl/podmioty-ryнку-mieszkaniowego/modernizacja-i-rewitalizacja/premia-termomodernizacyjna-z-opcja-grantu-termomodernizacyjnego?extensionid=&gclid=Cj0KCQiAjMKqBhCgARIsAPDgWl xM_asam-vojOGyRMLqI429b4R4Aedto3Rn7yFAW9n54IRpvXbl2fgaApm6EALw_wcB.

Bank Gospodarstwa Krajowego, *Program wspierania społecznego budownictwa czynszowego*, <https://www.bgk.pl/przedsiębiorstwa/fundusze-i-programy/program-wspierania-spoecznego-budownictwa-czynszowego/>.

Historia i funkcjonowanie spółdzielni mieszkaniowych w Polsce, Spoldzielniemieszkaniowe.org, <https://spoldzielniemieszkaniowe.pl/historia-i-funkcjonowanie-spoldzielni-mieszkaniowych-w-polsce/>.

Historia spółdzielni mieszkaniowych, Spoldzielniemieszkaniowe.org, <https://spoldzielniemieszkaniowe.org/historia/#>.

Krajowa Rada Spółdzielcza, *Spółdzielczość w Unii Europejskiej*, <https://krs.org.pl/spoldzielczosc/ruch-spodzielczy/spodzielczo-w-unii-europejskiej>.

Ministerstwo Rozwoju i Technologii, *Bezpieczny Kredyt 2%*, Gov.pl, <https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologie/bezpieczny-kredyt>.

Ministerstwo Sprawiedliwości, *Wyszukiwanie podmiotów*, Ekrs.ms.gov.pl, <https://ekrs.ms.gov.pl/web/wyszukiwarka-krs/strona-glowna/>.

Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, *Pięć kolejnych spółdzielni mieszkaniowych z dofinansowaniem na termomodernizację*, Gov.pl, <https://www.gov.pl/web/nfosigw/piec-kolejnych-spoldzielni-mieszkaniowych-z-dofinansowaniem-na-termomodernizacje>.

Pismo A. Sobonia do marszałek Sejmu E. Witek z dnia 17 października 2019 r., [https://orka.sejm.gov.pl/opinie8.nsf/nazwa/pet_20191018_d185/\\$file/pet_20191018_d185.pdf](https://orka.sejm.gov.pl/opinie8.nsf/nazwa/pet_20191018_d185/$file/pet_20191018_d185.pdf).

Prajsnar A., *Gdzie spółdzielnie wciąż budują mieszkania?*, Rynekpierwotny.pl, 17.01.2022, <https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkaniowe/dlaczego-spoldzielnie-przestaly-budowac-lokale/3812/>.

Rada Europejska, Rada Unii Europejskiej, *Gotowi na 55*, Consilium.europa.eu, <https://www.consilium.europa.eu/pl/policies/green-deal/fit-for-55-the-eu-plan-for-a-green-transition/>.