



**KAPITAŁ LUDZKI**  
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



**UNIA EUROPEJSKA**  
**EUROPEJSKI**  
**FUNDUSZ SPOŁECZNY**



**„PARTNERSTWO NA RZECZ EKONOMII SPOŁECZNEJ:  
OSIEDLOWE SPÓŁDZIELNIE SOCJALNE”**

**Ekspertyza**

**„Krajowe doświadczenia współpracy  
spółdzielni mieszkaniowych i spółdzielni  
socjalnych”**

**Marcin Juszczak**

**CZERWIEC 2009**

Ekspertyza jest współfinansowana przez Unię Europejską w ramach Europejskiego Funduszu Społecznego

Spółdzielnia Socjalna to podmiot Ekonomii społecznej, który prowadzi działalność łączącą cele gospodarcze i społeczne. Realizację tych celów Spółdzielnia Socjalna osiąga głównie poprzez prowadzenie działalności gospodarczej wdrażając osoby zagrożone wykluczeniem społecznym w komercyjne warunki rynku pracy. Chcąc przetrwać, utrzymać się na rynku prowadzi działalność usługową lub produkcyjną i tak jak inni przedsiębiorcy zabiega o zlecenia, zamówienia, zadania publiczne.

Spółdzielcy socjalni wymieniają wiele barier mających wpływ na sukces gospodarczy spółdzielni socjalnej, największe z nich to:

- Postrzeganie spółdzielni jako przedsiębiorstwa, które gromadzi osoby wywodzące się z tzw. wykluczenia społecznego
- Niskie kwalifikacje członków spółdzielni
- Brak odpowiedniego sprzętu
- Problemy lokalowe
- Brak instrumentów finansowych
- Trudności związane z prowadzeniem dokumentacji i formalnościami
- Ograniczenia w zatrudnianiu fachowców w spółdzielni
- Brak kwalifikacji kadry zarządzającej
- Brak odpowiedniego lidera, który potrafi pozyskiwać zlecenia

Jednak najistotniejszym jest problem z pozyskiwaniem zleceń.

Wśród podmiotów gospodarczych, organizacji i instytucji jest niewiele takich, które przekazały by swoje zadania lub zleciły prace osobom będącym wcześniej zagrożonymi wykluczeniem społecznym, a teraz prowadzącym własne przedsiębiorstwo. Wśród tych podmiotów możemy znaleźć spółdzielnie mieszkaniowe - podmioty dysponujące środkami oraz możliwościami przekazywania różnego rodzaju prac do wykonania przez spółdzielców socjalnych. Spółdzielnie mieszkaniowe często pomagają Socjalnym jak spółdzielnia innej spółdzielni, często doceniając elastyczność i możliwości dostosowania się spółdzielni socjalnych do potrzeb spółdzielni mieszkaniowych

a czasami doceniając fakt, iż osoby te wzięły los w swoje ręce zmieniając tym samym na lepsze życie swoje i swojej rodziny.

Wspólne doświadczenia tych podmiotów są niewielkie, ale mogą być płaszczyzną do utworzenia nowego modelu współpracy spółdzielczej. Osobami zagrożonymi wykluczeniem społecznym są często dłużnicy czynszowi, którym grozi eksmisja. Alternatywą dla tych osób może być utworzenie osiedlowej spółdzielni socjalnej która rozwiąże problemy dłużników, spółdzielni mieszkaniowej oraz mieszkańców osiedli.

## **DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA**

Przedmiotem działalności spółdzielni socjalnej jest prowadzenie wspólnego przedsiębiorstwa w oparciu o pracę członków – ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (Dz.U. z 2003 r., nr 188, poz.1848, rozdz. V z późniejszymi zmianami) oraz ustawa z dnia 27 kwietnia 2006 r. o spółdzielniach socjalnych z późniejszymi zmianami.

Zgodnie Ustawa z dnia 27 kwietnia 2006 r. o spółdzielniach socjalnych 5 osób fizycznych lub 2 osoby prawne tj. jednostki samorządu terytorialnego lub organizacje pozarządowe mogą założyć spółdzielnię socjalną.

**Wg danych Krajowego Rejestru Sądowego w Polsce znajduje się 187 Spółdzielni Socjalnych (stan na 02.12.2009 r.)**

Główne branże działalności gospodarczej spółdzielni socjalnych to:

- USŁUGI BUDOWLANE
- PIELEGNACJA TERENÓW ZIELONYCH
- USŁUGI KOMUNALNE
- SPRZĄTANIE
- USŁUGI OPIEKUŃCZE
- TWORZENIE I POZYCJONOWANIE STRON WWW
- POLIGRAFIA, PUNKTY KSERO
- PRACA SANITARIUSZEK SZPITALNYCH
- DZIAŁALNOŚĆ SZKOLENIOWA
- PRODUKCJA (BĄBKI, MIODY...)

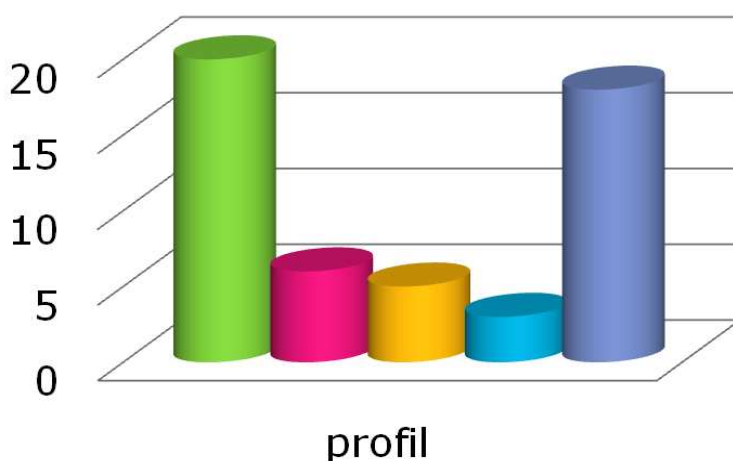
- HODOWLA PIECZAREK, BOCZNIAKÓW
- USŁUGI GASTRONOMICZNE, CATERING
- PROWADZNIĘ BARÓW, PENSJONATÓW
- TURYSTYKA

Najwięcej spółdzielni socjalnych, które powstało w Polsce działa lub działało w branży ogólnobudowlanej, świadczyło usługi porządkowe, pielęgnację terenów zielonych. Wśród takich spółdzielni są m.in. :

- *Spółdzielnia Socjalna „Pomocna dłoń” w Sosnowcu, Wielobranżowa,*
- *Spółdzielnia Socjalna „Wspólna Sprawa” w Radomiu,*
- *Spółdzielnia Socjalna Usługowo- Handlowo- Produkcyjna w Bączynie,*
- *Wielobranżowa Spółdzielnia Socjalna „Ares” w Kielcach,*
- *Spółdzielnia Socjalna „Nasza Sprawa” w Sosnowcu,*
- *Spółdzielnia Socjalna „Perspektywa” z Łędzin,*
- *Spółdzielnia Socjalna „Dragon” z Zamościa.*

*Są to również jedne z nielicznych spółdzielni, które nawiązały współpracę ze spółdzielniami mieszkaniowymi, świadczyły dla nich usługi.*

## Profil spółdzielni



- usługowy
- prod - usł.
- budowlany
- reklama
- inne

- Zdecydowana większość działań podejmowanych przez sp. socjalne to świadczenie usług na rzecz zleceniodawców.
- Profil usługowy, produkcyjno – usługowy oraz budowlany są dominujące w działalności spółdzielni.

*Profil spółdzielni socjalnych VII 2009 - (badanie przeprowadzone na 52 spółdzielniach socjalnych metodą wywiadu)*

## **FINANSOWANIE DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI SOCJALNEJ**

Zgodnie z art. 46 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 20 kwietnia 2004 r. o promocji zatrudnienia i instytucjach rynku pracy starosta może ze środków Funduszu Pracy przyznać osobie, która chce założyć spółdzielnię socjalną, jednorazowo środki na podjęcie działalności gospodarczej, w tym na: pokrycie kosztów pomocy prawnej, konsultacji i doradztwa w wysokości nie wyższej niż 4-krotność przeciętnego wynagrodzenia na jednego członka założyciela spółdzielni oraz 3-krotnego przeciętnego wynagrodzenia na jednego członka przystępującego do spółdzielni socjalnej po jej założeniu.

Możliwość pozyskania środków z Funduszu Pracy pozwalała spółdzielniom socjalnym na optymalne wyposażenie pracujących członków spółdzielni w sprzęt do wykonywania tych usług. Dzięki posiadanemu sprzętowi Spółdzielnia Socjalna może stać się profesjonalną firmą, działającą na terenie jednego lub kilku osiedli pozyskując zlecenia zarówno od spółdzielni mieszkaniowych jak i innych podmiotów. Zaletą takich przedsiębiorstw jest szybka realizacja zleceń, brak konieczności przemieszczania sprzętu na dalekie odległości, możliwość reagowania na awarie wymagającej natychmiastowej naprawy. Podstawowym celem spółdzielni socjalnej nie jest maksymalizacja zysków lecz działanie na rzecz reintegracji społecznej i zawodowej członków. Spółdzielnie socjalne zgodnie z prawem mają obowiązek przekazywania nadwyżki bilansowej, nie między członków, ale na rzecz ich społecznej i zawodowej reintegracji.

W związku z tym że pracują na własne wynagrodzenia, a nie dla korzyści finansowych lidera firmy, spółdzielnie socjalne nie narzucają dużych marż a ich usługi są wykonywane w atrakcyjnych dla zamawiającego cenach.

Spółdzielnie socjalne chcąc pozyskać usługi bardzo często zwracają się do samorządów a one kierują je lub wspomagają w negocjacjach ze spółdzielniami

mieszkaniowymi. Ważnym etapem w życiu każdej spółdzielni socjalnej jest okres przed rozpoczęciem działalności gospodarczej. Jest to czas, w którym Spółdzielnia Socjalna powinna poszukiwać zleceń, zawierać umowy słowne po to aby w momencie rozpoczęcia działalności przystąpić do prac nie tracąc czasu na szukanie zleceń. Spółdzielnia Mieszkaniowa jest jednym z takich miejsc, do których udają się spółdzielcy socjalni.

## **DOBRA PRAKTYKA WSPÓŁPRACY SPÓŁDZIELNI SOCJALNEJ ZE SPÓŁDZIELNIĄ MIESZKANIOWĄ**

Jednym z dobrych przykładów współpracy spółdzielni socjalnej ze spółdzielnią mieszkaniową jest przykład Spółdzielni Socjalnej Usługowo-Handlowo-Produkcyjnej w Byczynie. Spółdzielnia ta powstała w czerwcu 2005 roku. Piętnaście osób zagrożonych wykluczeniem społecznym utworzyło własne przedsiębiorstwo wielobranżowe, świadczące głównie usługi budowlane.

Działalność gospodarczą spółdzielnia socjalna rozpoczęła 1 września 2005 roku. Do tego czasu członkowie spółdzielni zajęci byli poszukiwaniem zleceń. Wtedy nawiązano kontakt ze spółdzielnią mieszkaniową „Rolnik” w Byczynie, która zapewniła spółdzielcom socjalnym, iż przekaze zlecenia remontowe i porządkowe. Pierwsze prace remontowe zostały wykonane należycie więc spółdzielnia mieszkaniowa zaproponowała realizację bardziej profesjonalnych zadań, m.in. ocieplanie bloków mieszkalnych. Spółdzielnia Socjalna złożyła korzystne oferty po czym przystąpiła do ocieplania budynków oraz remontów dachów na blokach mieszkalnych. Prace te mogły zostać wykonane przez spółdzielnię socjalną głównie dzięki temu, iż ze środków z dotacji jaką udzielił Fundusz Pracy zakupiono rusztowanie elewacyjne wystarczające na ścianę bloku oraz zrobiono członkom spółdzielni uprawnienia wysokościowe.

Jednym z problemów spółdzielni mieszkaniowej „Rolnik” były drobne naprawy, zlecenia (naprawa opierzeń, rynien, wymiana pojedynczych dachówek), których przedsiębiorcy prywatni nie podejmowali się ze względu na małą opłacalność. Spółdzielnia Socjalna zobowiązała się do wykonywania tych

zleceń w trybie pilnym, jednocześnie negocjując ze spółdzielnią mieszkaniową prawo do wykonywania części dużych zleceń. W ramach tych prac Spółdzielnia dokonała napraw i odbudowy dachów, kominów, opierzeń i rynien, ocieplania bloków, osuszania zalanych mieszkań, remontu mieszkań, budowania ganków i daszków przy wejściach na klatki schodowe, napraw kanalizacji, budowy śmietników i ogrodzeń, porządkowania terenów wokół blokowisk, pielęgnacji terenów zielonych oraz odśnieżania.

Ważnym elementem przy współpracy ze spółdzielnią mieszkaniową były terminy zapłat za wykonane prace. Często brakowało środków z powodu niepłacenia przez mieszkańców czynszu. Spółdzielnia Socjalna zgodziła się wykonać całość prac i czekać na zapłatę pozostałych pieniędzy.

Dobłą współpracę ze spółdzielniami mieszkaniowymi nawiązała również Spółdzielnia Socjalna „Pomocna Dłoń” w Sosnowcu. Podstawowym zadaniem spółdzielni socjalnej były usługi porządkowe i drobne prace remontowe. Jednak główną usługą było utrzymanie w czystości strychów i piwnic, realizowane tylko przez spółdzielnie socjalne, ponieważ nie było to opłacalne dla przedsiębiorstw komercyjnych a spółdzielcy socjalni wykonywali to ze szczególną starannością.

Możliwości wykonywania prac na zlecenie spółdzielni mieszkaniowych są duże. Współpraca spółdzielni socjalnej ze spółdzielnią mieszkaniową może rozwiązać wiele problemów obu podmiotów.

Po wejściu nowelizacji ustawy o spółdzielniach socjalnych powstają spółdzielnie, które można nazywać spółdzielniami socjalnymi nowej generacji. Niektóre z tych podmiotów doskonale orientują się w rynku, wykorzystując doświadczenia starszych spółdzielni nawiązują dobrą współpracę ze spółdzielniami mieszkaniowymi. Do takich możemy zaliczyć również Wielobranżową Spółdzielnię Socjalną „NISSA” z Nysy, jej głównym zadaniem jest sprzątanie strychów, klatek schodowych i piwnic dla Wspólnot Mieszkaniowych w Nysie oraz wykonywanie księżeczek opłat czynszowych. Spółdzielnia ta skupia w sobie osoby niepełnosprawne, bezrobotne, długotrwale bezrobotne.

## TRUDNOSCI SPÓŁDZIELNI W REALIZACJI ZADAŃ

Wśród pytanych spółdzielni mieszkaniowych o rodzaje usług zlecanych na zewnątrz, mogących być wykonywane przez spółdzielnie socjalne znalazły się:

- Konserwacje instalacji elektrycznej
- Konserwacje i naprawa urządzeń sanitarnych
- Konserwacja i naprawa urządzeń grzewczych
- Naprawa i konserwacja wind
- Naprawa i oczyszczanie wentylacji i klimatyzacji
- Renowacja tynków
- Naprawa i uszczelnianie balkonów
- Roboty drogowe
- Kapitalne remonty dachów
- Naprawa lub budowa chodników
- Wymiana stolarki
- Naprawa elewacji
- Utrzymanie terenów zielonych
- Mechaniczne odśnieżanie dróg wewnętrznych i ciągów pieszych
- Wymiana okien i drzwi wejściowych do mieszkań oraz do klatek schodowych
- Wykonanie zabezpieczeń
- Sprzątanie
- Wywóz nieczystości
- Szybkie usuwanie awarii instalacji co.
- Szybkie usuwanie awarii kolektora sanitarnego
- Udrożnianie zatkanych instalacji ściekowych
- Ochrona budynków
- Obsługa sieci RTV
- Prace malarskie
- Czyszczeni chemiczne kotłów
- Naprawa sieci odgromowej
- Usługi kominiarskie
- Prace związane z zabezpieczeniami przeciwpożarowymi
- Naprawa i montaż domofonów



- Deratyzacja
- Pomiary techniczne i kontrola
- Administrowanie
- Księgowość

Jednak wśród zleceń, których podejmują się spółdzielnie socjalne, są głównie drobne, mało skomplikowane naprawy. Realizacje dużych inwestycji uniemożliwia im przede wszystkim brak dostępu do podstawowych instrumentów finansowych potrzebnych do terminowej realizacji zleceń. Potrzebny jest dostęp do takich narzędzi jak:

- Kredyty, Leasing - Banki nie chcą ich udzielać ponieważ spółdzielnie socjalne są zbyt młodymi firmami, osiągającymi zbyt małe dochody: bilans często bywa zerowy lub wskazuje niewielką nadwyżkę a przecież spółdzielnia działa nie dla maksymalizacji zysków ale w celu społecznej i zawodowej reintegracji członków,
- Brak środków na wadła, gwarancje należytego wykonania zadania,
- Brak środków na materiały i wynagrodzenia członków przy realizacji zadania długookresowego,

Mając na uwadze powyższe problemy spółdzielni socjalnych, lepiej i wygodniej jest im wykonywać zlecenia drobne, takie które może zlecić im spółdzielnia mieszkaniowa.

## PODSUMOWANIE

Współpraca między spółdzielnią socjalną a spółdzielnią mieszkaniową może rozwiązać wiele problemów społecznych i gospodarczych obu tych podmiotów. Spółdzielnia Socjalna może pozyskiwać zlecenia, tym samym dając prace swoim członkom a posiadając zlecenia może realizować swoje cele związane z działalnością gospodarczą jak i pełnić swoją funkcję reintegracyjną. Ważne jest to, aby członkowie spółdzielni starannie realizowali swoje zadania, starali się budować swój wizerunek i pokazywać, że osoba długotrwale bezrobotna też potrafi wziąć swój los w swoje ręce. Spółdzielnia mieszkaniowa może również przekazać lokal na działalność spółdzielni na terenie osiedla. Dłużnicy czynszowi zarobkujący w spółdzielni socjalnej mogą przekazywać część wynagrodzenia na rzecz swojego zadłużenia wobec spółdzielni mieszkaniowej. Są to duże korzyści ekonomiczne i gospodarcze ale największymi z nich są te społeczne czyli zapobieganie bezdomności, walka z wykluczeniem społecznym i zawodowym, pozytywny odbiór społeczny, zapobieganie zjawisku dziedziczenia biedy oraz pokazanie dobrej współpracy całego środowiska i otoczenia spółdzielni.