

MAGDALENA SZCZEPAŃSKA  
Uniwersytet Kazimierza Wielkiego  
Katedra Socjologii\*

## WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA JAKO PRZEDMIOT ZAINTERESOWANIA SOCJOLOGII

### Streszczenie

Artykuł zwraca uwagę na stosunkowo nową formę organizacyjną wielorodzinnego środowiska mieszkaniowego, jaką są wspólnoty mieszkaniowe. Pretekstem do podjęcia tej tematyki jest ich rosnąca popularność, zarówno w Polsce, jak i na świecie. Wspólnoty stają się powszechnym elementem miejskiego krajobrazu, a ich rozwój uznaje się za główną zmianę instytucjonalną w mieście [Foldvary, 1994; Webster, 2002]. Rodzi się więc ciekawość: na czym polega ta zmiana? Czy rzeczywiście wspólnoty mieszkaniowe stają się głównym elementem systemu społecznego, ekonomicznego i politycznego współczesnych miast [Pacione, 2006]?

Celem artykułu jest zaprezentowanie tych aspektów funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych, które mogą być interesujące dla socjologów, szczególnie socjologów miasta i organizacji. Będzie to zarówno problematyka wpływu wspólnot na mieszkańców, na ich zaangażowanie obywatelskie, jak i analiza procesu współrzędzenia oraz kwestie wpływu na otoczenie i miasto. Przegląd literatury wskaże perspektywy i argumenty w dyskusji, jaka toczy się wokół wspólnot: demokracja udziałowców, ekonomia klubowa, prywatny mikrosamorząd miejski. Artykuł jest również próbą odpowiedzi na pytanie, czy obserwacje poczynione przez badaczy w innych częściach świata znajdują potwierdzenie w polskim kontekście. Podstawę tych rozważań stanowią wyniki eksploracyjnego badania przeprowadzonego przez Autorkę – przekrojowego studium przypadków siedmiu wspólnot mieszkaniowych.

**Słowa kluczowe:** wspólnota mieszkaniowa, demokracja udziałowców, ekonomia klubowa, prywatny mikro-samorząd miejski

---

\* e-mail: magda1szczepanska@gmail.com

## WPROWADZENIE

Wspólnota mieszkaniowa jest organizacją skupiającą właścicieli mieszkań znajdujących się w jednym lub kilku sąsiadujących ze sobą budynkach<sup>1</sup>. Forma prawna zakłada współwłasność części nieruchomości. Członek wspólnoty mieszkaniowej jest właścicielem swojego wyodrębnionego lokalu oraz współwłaścicielem tzw. części wspólnych – gruntu, klatek schodowych, terenów zielonych, infrastruktury. Celem wspólnoty jest zarządzanie nieruchomością: właściciele mieszkań opłacają składki na utrzymanie budynku, razem rozporządzają funduszami, zawierają umowy z dostawcami usług oraz tworzą prawa regulujące życie sąsiedzkie. Organizacją kieruje zarząd wybrany spośród właścicieli mieszkań. Zarząd część decyzji podejmuje samodzielnie (tzw. czynności zwykłego zarządu), pozostałe są poddawane głosowaniu podczas spotkań wspólnoty. Członkostwo jest obowiązkowe, zawiązuje się automatycznie w momencie zakupu mieszkania zlokalizowanego we wspólnocie. Wiąże się z nim obowiązki: opłacania comiesięcznych składek, przestrzegania wewnętrznych regulacji, uczestnictwa w procesie kierowania wspólnotą oraz prawo korzystania z terenu wspólnoty, a także zakupionych przez nią dóbr i usług.

W Polsce wspólnoty mieszkaniowe zaczęły powstawać w 1995 roku, na mocy ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. Obecnie większość nowo budowanych bloków mieszkalnych to wspólnoty. Powstają również w starszych budynkach, stanowiących wcześniej własność komunalną, spółdzielczą, zakładów pracy czy Wojskowej Agencji Mieszkaniowej. Zjawisko tworzenia niewielkich wspólnot mieszkaniowych w budynkach spółdzielni może się znacznie nasilić za sprawą dyskutowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Projekt zakłada, że nawet jedno wykupione, wyodrębnione mieszkanie w spółdzielczym bloku może taką wspólnotę utworzyć (Senacki projekt ustawy z 22.03.2013). Wiele wskazuje więc na to, że wspólnoty mogą zastąpić spółdzielnie i stać się dominującą formą organizacyjną wielorodzinnego środowiska mieszkaniowego. Na czym polega różnica między nimi? Polskie spółdzielnie mieszkaniowe to często wielobudynkowe mołochy o socjalistycznym rodowodzie. Duże rozmiary utrudniają włączenie członków w proces zarządzania [Peisert, 2009]. W efekcie powszechne jest przekonanie o braku wpływu mieszkańców na decyzje spółdzielni. Często spotykaną sytuacją jest

---

<sup>1</sup> Wspólnoty mieszkaniowe obejmujące jeden budynek wielorodzinny są dominującą formą w Polsce. W USA nieco częściej spotyka się wspólnoty skupiające właścicieli domków jednorodzinnych położonych w sąsiedztwie, te zlokalizowane w blokach nazywane są *condominium*.

również traktowanie wspólnej przestrzeni, np. trawników czy klatek schodowych jako „przestrzeni niczyjej”, brak troski o te miejsca. Z kolei wspólnoty, w dużo większym stopniu angażują swoich członków w proces zarządzania. Wszelkie ważniejsze decyzje, np. te dotyczące remontu, podejmowane są bezpośrednio przez właścicieli mieszkań w wyniku głosowania.

Wzrost popularności wspólnot mieszkaniowych jest zjawiskiem globalnym [Glasze, Webster, Frantz, 2005]. Pierwsze pojawiły się w Stanach Zjednoczonych już w połowie XIX wieku [Frantz, 2006], znaczący ilościowy przyrost rozpoczął się tam w latach 70. ubiegłego stulecia. W 2012 roku liczbę szacowano na 323 600, łącznie ze spółdzielniami mieszkaniowymi, które stanowią od 3 do 5% tej sumy [CAI 2014]. Pozostała część to wspólnoty domków jednorodzinnych (około 50%) oraz wspólnoty w budynkach wielorodzinnych (45–48%). Wspólnoty są popularne także w Ameryce Południowej [Coy, Pöhler, 2002; Rohrbah, 2012], w Azji [Leisch, 2002], szczególnie w Chinach [Miao, 2003; Read, 2008; Wang, Yin, Zhou, 2012] oraz w Afryce [Jürgens & Gnad, 2002]. Proces ten jest widoczny także w Europie: w Wielkiej Brytanii [Webster, 2001; Blandy, Dixon, Dupuis, Parsons, 2006], Rosji [Vihavainen, 2009], Hiszpanii i Portugalii [Wehrhahn, Raposo, 2006].

Wspólnoty stają się więc powszechnym elementem miejskiego krajobrazu. Rozwój takiej formy organizacji mieszkańców uznaje się za główną zmianę instytucjonalną w mieście [Foldvary, 1994; Webster, 2002]. Wspólnoty są także nazywane głównym elementem systemu społecznego, ekonomicznego i politycznego współczesnych miast [Pacione, 2006]. Tak daleko idące stwierdzenia kierują ciekawość w ich stronę. W jaki sposób funkcjonują polskie wspólnoty mieszkaniowe? Jaki mają wpływ na otoczenie, miasto? Czy obserwacje badaczy z innych części świata znajdą potwierdzenie w polskich warunkach? Artykuł prezentuje najważniejsze perspektywy i argumenty w dyskusji, jaka toczy się wokół wspólnot mieszkaniowych. Przedstawia również wyniki eksploracyjnego badania – przekrojowego studium przypadków siedmiu wspólnot mieszkaniowych zlokalizowanych w polskim mieście średniej wielkości.

## 1. PRZEGLĄD LITERATURY

Wspólnoty mieszkaniowe nie cieszyły się dużym zainteresowaniem polskich socjologów. Wyjątkiem jest badanie przeprowadzone przez Grażynę Woroniecką, którego przedmiotem była aktywność mieszkańców we wspólnotach [Woroniecka, 2001]. Aktywność ta była rozpatrywana przez pryzmat koncepcji

działania politycznego. Badania prowadzono w pierwszych latach funkcjonowania Ustawy o własności, kiedy dopiero rodziła się świadomość tego, czym są wspólnoty mieszkaniowe i jak funkcjonują. Najemcy lokali komunalnych, którzy skorzystali z możliwości wykupu zajmowanych mieszkań renegocjowali swój status z dotychczasową administracją. Zaangażowanie w działalność wspólnoty mieszkaniowej było wtedy przede wszystkim walką o to, by być traktowanym jak właściciel, o możliwość współdecydowania w sytuacji, gdy gmina posiada większościowe udziały. Badanymi wspólnotami administrował ten sam zakład miejski, który zarządzał budynkiem, gdy stanowił pełną własność komunalną. Jego pracownicy przywykli traktować najemców jak petentów, przywykli sami podejmować decyzje. Wejście w nową rolę – usługodawców, wspomagających właścicieli w procesie zarządzania nieruchomością wymagało żmudnych negocjacji. Obecnie, zarysowana wyżej sytuacja występuje marginalnie. Status i wysoka pozycja właściciela okrzepły w świadomości Polaków i jego prawa rzadko są kwestionowane. Jednak wciąż działanie polityczne jest istotnym aspektem aktywności wspólnot mieszkaniowych. Taka forma organizacji mieszkańców pozwala skuteczniej realizować ich wspólne interesy: skuteczniej negocjować z mieszkańcami sąsiednich budynków, z władzami miasta czy dostawcami usług. W rezultacie pozycja wspólnot mieszkaniowych na miejskiej scenie jest coraz silniejsza. Organizacje te zapewniają swoim członkom coraz to większe przywileje, czasami ze stratą dla pozostałych mieszkańców miast.

Kilka lat temu obserwować można było w polskiej socjologii dyskusję na temat osiedli grodzonych, które często są wspólnotami mieszkaniowymi [Gąsior-Niemiec, Glasze, Putz, Sinz, 2007; Jałowiecki, 2007; Lewicka, Zaborska, 2007; Michałowski, 2007; Owczarek, 2007; Gądecki, 2009; Brzeziński, 2010; Tobiasz-Lis, 2010]. Rozpatrywano między innymi problemy prywatyzacji przestrzeni publicznej, segregacji społeczno-przestrzennej, lęku przed obcymi. Wszystkie te zjawiska związane są z grodzieniem, w niewielkim stopniu z formą organizacyjną. Wspólnoty mieszkaniowe funkcjonują zarówno na osiedlach zamkniętych, jak i otwartych, a nie każde osiedle zamknięte jest wspólnotą mieszkaniową. Dlatego obserwacje i wnioski dotyczące osiedli grodzonych tylko w niewielkim stopniu wzbogacają wiedzę o wspólnotach mieszkaniowych. Oba zjawiska łączy to, że są przejawem głębszych przemian społeczno-kulturowych, a debata na ich temat dotyka kwestii fundamentalnych nie tylko dla kształtu miasta, ale także organizacji życia społecznego [por. Gąsior-Niemiec, Glasze, Putz, 2009; Gądecki, 2009]. Zarówno wspólnoty, jak i osiedla grodzone można uznać za efekt neoliberalnej polityki miejskiej [McKenzie, 2005: 187]. Ich popularność wyrasta z przekonania, że miasto i jego instytucje nie zapewniają wystarczająco

mania porządku itp.) Wspólnota nakłada na swoich członków obowiązek płacenia składek, które następnie służą do finansowania tych zakupów. Właściciele sami decydują o tym, czego potrzebują i ile są skłonni za to zapłacić. W ten sposób organizacja dostarcza mieszkańcom usługi, które są dopasowane do ich potrzeb. Zazwyczaj są również wyższej jakości niż te dostarczane przez samorząd lokalny. Ten argument ma duże znaczenie dla członków wspólnot mieszkaniowych. Szczególnie tam, gdzie panuje przekonanie, że państwo i jego instytucje nie są w stanie zapewnić bezpiecznego, funkcjonalnego, unormowanego i estetycznego miejsca do życia. W tym kontekście wspólnoty mieszkaniowe wydają się być efektywnym sposobem organizacji życia w mieście.

Autorzy, którzy rozpatrują wspólnoty mieszkaniowe w ten sposób używają określenia „ekonomia klubowa” lub „sfera wspólnej konsumpcji” – *club economy, club realm, joint consumption realms* [McKenzie, 1994; Webster, 2002, Glasze, 2003]. Tłumaczą, że ludzie o podobnych potrzebach w zakresie środowiska mieszkaniowego decydują się wstąpić do klubu, organizacji umożliwiającej im wspólną konsumpcję dóbr i usług. Wspólnota mieszkaniowa dostarcza im to wszystko w efektywny sposób. Wskazują również, że mechanizm ekonomii klubowej chroni przed zjawiskiem „pasażera na gapę” – wspólnota mieszkaniowa dostarcza dobra i usługi, z których korzystać mogą jedynie jej członkowie. Tak więc prawo własności mieszkania wiąże się z dostępem do wspólnych, ale ekskluzywnych dóbr. Glasze [2003] twierdzi, że takie rozwiązanie jest postrzegane jako korzystne zarówno przez deweloperów, mieszkańców, jak i władze lokalne. Deweloperzy sprzedając mieszkania, reklamują je jako pakiet: mieszkanie, przyjazna, bezpieczna, zielona okolica, place zabaw, infrastruktura, usługi firmy sprzątającej itp. Mieszkańcy właśnie takiego pakietu oczekują. Z punktu widzenia właściciela mieszkania ważne jest również to, że wspólnota zarządzana jest tak, aby utrzymać jak najwyższą wartość nieruchomości. To czyni inwestycję w mieszkanie opłacalną. Z kolei władze lokalne pozbywają się części obowiązków i odpowiedzialności na rzecz wspólnot. Jeśli zlikwidowany zostanie publiczny plac zabaw, prawdopodobnie te wspólnoty, które go najbardziej potrzebują, zbudują sobie własny.

## 2. PRYWATNE MIKROSAMORZĄDY MIEJSKIE

Wspólnoty mieszkaniowe określa się mianem *private urban governance*. Organizacje te funkcjonują na zasadzie współzrządzenia, oferują swoim członkom możliwość współdecydowania o tym, co dzieje się w najbliższym otoczeniu. Jednak możliwość tę mają wyłącznie właściciele mieszkań i dotyczy ona

dobrych warunków do życia i mieszkania. To rodzi potrzebę tworzenia komfortowego i przewidywalnego środowiska mieszkaniowego na własną rękę. Tak więc, zarówno wspólnoty mieszkaniowe, jak i osiedla grodzone można uznać za wyraz wycofania z przestrzeni publicznej [Blakely, Snyder, 1997; Low, 2003]. W ten sposób oba zjawiska, zapewne każde w innym stopniu, stymulują podziały społeczno-przestrzenne.

Na świecie dyskusja wokół wspólnot mieszkaniowych toczy się od ponad dwudziestu lat. Co charakterystyczne – w zdecydowanej mierze ma charakter normatywny. Jest też wyraźnie spolaryzowana. Badaczy łatwo podzielić na przeciwników wspólnot [Davis, 1990; Sorkin, 1992; McKenzie, 1994; Blakely and Snyder, 1999; Low, 2003] oraz ich obrońców [Foldvary, 1994; Webster, 2001; Nelson, 2005; Pacione, 2006; McCabe, 2011]. Krytyka wspólnot skupia się na negatywnych konsekwencjach społecznych i politycznych, jakie niosą dla życia w mieście. Autorzy odwołują się do teorii kapitału społecznego, redystrybucji zasobów oraz odpowiedzialności obywatelskiej. Z drugiej strony obrońcy wspólnot, np. Fred Foldvary [1994] opisują je jako optymalny sposób rozwoju miasta, który chroni prawo własności, wolność wyboru oraz efektywnie dostarcza usługi publiczne mieszkańcom. Poniżej zaprezentowane zostaną główne argumenty w tej dyskusji. Należy jednak poczynić pewne zastrzeżenie: na funkcjonowanie wspólnot mieszkaniowych silnie wpływa prawo danego państwa oraz kontekst społeczno-kulturowy. Dlatego obserwacje czy wnioski z badań nie mogą być wprost przeniesione na rodzimy grunt.

### 3. DEMOKRACJA UDZIAŁOWCÓW

W sposobie funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej, szczególnie w procesie podejmowania decyzji odnaleźć można dwie logiki. Z jednej strony wspólnoty są miejskimi mikrodemokracjami – kształtują przestrzeń, gospodarują zasobami, regulują zachowania, a decyzje podejmowane są poprzez głosowanie. Z drugiej strony widoczna jest logika biznesowa – orientacja na efektywność, dominacja perspektywy finansowej, realizacja potrzeb właścicieli, niekoniecznie użytkowników przestrzeni. Charakterystyczna dla wspólnot metoda głosowania przywodzi na myśl spółkę akcyjną [Glasze, 2005: 228] – siła głosu zależy bowiem od stanu posiadania. Z tego powodu organizację określa się mianem „demokracji udziałowców” (*shareholder democracy*). Prawo głosu zarezerwowane jest wyłącznie dla właścicieli lokali. Najczęściej jedno mieszkanie dysponuje jednym głosem. Polskie prawo idzie dalej i wagę głosu uzależnia od wielkości lokalu. W ten

sposób naruszona zostaje demokratyczna zasada równości wyborów. Szczególnie wyraźnie widać to w sytuacji, gdy część mieszkań jest wynajmowanych – najemcy nie mają wpływu na miejsce, w którym faktycznie mieszkają, a mimo to są zobowiązani przestrzegać wewnętrznych regulacji wspólnoty.

Taki sposób kierowania organizacją często jest krytykowany, bywa nazywany *shoestring democracy* – demokracją kiepskiej jakości [Low, Donovan, Giesecking, 2012]. Określenie to opisuje przede wszystkim relacje społeczne, jakie powstają w wyniku stosowanych we wspólnotach metod zarządzania. Autorzy dowodzą, że organizacja izoluje mieszkańców od konfliktów: liczne regulaminy minimalizują ich ilość, a te, które się pojawiają są rozwiązywane częściej przez ochronę czy zarząd niż rozmowę z sąsiadem. W ten sposób unikając konfliktów, mieszkańcy unikają również siebie nawzajem. Skutkuje to nie tylko słabymi więziami sąsiedzkimi i niskim poczuciem bezpieczeństwa, ale również zniechęca do udziału w procesie współzrządzenia. Krytyce podlegają także wewnętrzne regulacje wspólnot, często uznawane przez mieszkańców za zbyt restrykcyjne. Niektóre wspólnoty określają kolor farby, jaką należy pomalować swój dom, inne zabraniają posiadania zwierząt domowych, określają liczbę osób, które mogą zamieszkiwać jeden lokal. W Polsce członkowie wspólnot narzekają między innymi na zakazy suszenia prania lub palenia papierosów na balkonie [Szczepańska, 2011].

Z drugiej strony sposób zarządzania wspólnotą mieszkaniową ma zalety wynikające z małej skali. Demokracja ma tu charakter bezpośredni, zazwyczaj kilkadziesiąt osób decyduje o sprawie dotyczącej ich najbliższego otoczenia, np.: czy w danym miejscu zbudować parking czy plac zabaw. Można się więc spodziewać wysokiego poziomu uczestnictwa, a w efekcie decyzji zaspokajających potrzeby większości właścicieli. Część badaczy argumentuje, że członkostwo we wspólnocie mieszkaniowej i związana z nim możliwość współdecydowania daje poczucie wpływu oraz wzmacnia zaangażowanie w sprawy najbliższego otoczenia [Foldvary, 1994]. Obrońcy wspólnot dowodzą ich wysokiej skuteczności w dostarczaniu usług i reprezentowaniu grupowych interesów. Twierdzą, że organizacja i związany z nią model zarządzania stanowią „najbardziej reprezentatywną i responsywną formę demokracji” [Community Association Institute, za: Glasze, 2005].

#### 4. EKONOMIA KLUBOWA

Analizując wspólnoty mieszkaniowe z punktu widzenia ekonomii, widać, że polegają one na grupowej konsumpcji dóbr i usług związanych z miejscem zamieszkania (korzystanie z miejsc parkingowych, placów zabaw, usług utrzy-

wyłącznie terenu wspólnoty. Tak więc współrzędzenie jest w tym wypadku sprywatyzowane i ekskluzywne. Działania organizacji skupiają się na realizacji wspólnych interesów właścicieli, dlatego nieruchomości stanowiąca wspólnotę bywa nazywana osiedlem wspólnego interesu (*common interest development, CID*). Konsekwencje opisywanego modelu zarządzania mogą dotyczyć postaw mieszkańców oraz sposobu funkcjonowania miast.

W literaturze pojawiają się porównania wspólnot mieszkaniowych do samorządów lokalnych [np.: Pacione, 2006; McCabe, 2011]. Obie organizacje dostarczają usługi całym społecznościom. Co więcej, wspólnoty zaczynają przejmować zadania, za które do tej pory odpowiedzialne były instytucje miejskie – wywóz śmieci, utrzymanie czystości, budowę i utrzymanie dróg, organizację ruchu drogowego, ochronę, oświetlenie ulic. Proces ten bywa nazywany „cichą rewolucją” [Barton, Silverman, 1989: 31]. Ponadto wspólnoty nakładają na swoich członków opłaty, tak jak samorzady nakładają podatki. Podobne jest także ich przeznaczenie (np. budowa i utrzymanie infrastruktury). Podstawą porównań jest również to, że oba podmioty regulują zachowania mieszkańców. W efekcie wspólnoty coraz częściej postrzegane są jako ważny element zarządzania miastem, element systemu organizacji politycznej i ekonomicznej. Organizacje te często wchodzą w relacje z samorządami lokalnymi, współpracując lub rywalizując. Część badaczy opisuje wspólnoty jako konkurencję dla samorządów. W Stanach Zjednoczonych pojawiają się wspólnoty, które procesują się z władzami lokalnymi w celu obniżenia stawek podatku od nieruchomości dla swoich członków [por. Nelson, 2005]. Czują się bowiem niesprawiedliwie „podwójnie opodatkowani”, płacąc jednocześnie za np. utrzymanie ulic publicznych i tych należących do wspólnoty.

Na poziomie mikro pojawiają się rozważania na temat związków między zaangażowaniem właścicieli w działalność wspólnoty mieszkaniowej a ich troską o dalsze otoczenie i całe miasto. W literaturze można zidentyfikować dwie przeciwstawne linie argumentacji. Ta bardziej optymistyczna dowodzi, że wspólnoty umożliwiając współrzędzenie, dają swoim członkom poczucie realnego wpływu, uczą realizacji celów we współpracy z innymi i kształtują postawy obywatelskie. Aktywność we wspólnocie wyrabia nawyk troski o otoczenie, który przenosi się na dzielnicę i całe miasto [Foldvary, 1994]. Pojawiają się jednak wątpliwości, czy zaangażowanie w działania organizacji właścicieli rzeczywiście można uznać za zaangażowanie obywatelskie? Część badaczy twierdzi, że nawet jeśli niektórzy członkowie wspólnot mieszkaniowych interesują się otoczeniem, to robią to wybiórczo – śledzą tylko te sprawy, które wiążą się z interesem wspólnoty, ponieważ jest on dla nich zdecydowanie ważniejszy niż dobro ogółu [Low, 2011]. W tym kontekście popularność „osiedli wspólnego interesu” można interpretować jako



wyraz zaniku solidarności społecznej, efekt rosnącego indywidualizmu. Ponadto obserwatorzy wskazują, że w USA im więcej jest wspólnot mieszkaniowych, tym mniejszy udział obywateli w wyborach lokalnych [Bollens, Schmandt, 1982]. Charakter tych zależności pozostaje jednak nierozstrzygnięty.

## 5. BADANIA WŁASNE

Celem badania było zdobycie wiedzy na temat funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych w rodzimym kontekście, szczególnie społecznych aspektów tego zjawiska<sup>2</sup>. Wspólnoty rozpatrywane są jako pola oddziaływań właścicieli mieszkań, zarządu oraz profesjonalnego administratora. Badanie uwzględnia perspektywę każdej ze stron. Analizowano zarówno poglądy i motywacje poszczególnych aktorów, procesy i zjawiska na poziomie wspólnoty: współzrządzenie, podejmowanie decyzji, relacje sąsiedzkie, kontrolę społeczną, jak i relacje wspólnoty z otoczeniem. Przekrojowa analiza przypadków objęła siedem organizacji zlokalizowanych w mieście średniej wielkości. Nie są to spektakularne przykłady drogich, prestiżowych czy grodzonych osiedli, raczej przypadki typowe, takie, jakich w Polsce wiele. Dobór próby uwzględnia typ i standard budynku: bloki budowane w tzw. nowej technologii, bloki z wielkiej płyty oraz kamienice. Wszystkie przypadki to tzw. wspólnoty duże, liczące ponad osiem mieszkań. Reprezentują trzy typy struktur organizacyjnych, które z kolei są wynikiem poziomu aktywności mieszkańców, szczególnie zarządu:

- Wspólnoty zarządzane samodzielnie przez zarząd – członkowie zarządu są zmotywowani, dysponują wystarczającą ilością czasu wolnego (w analizowanych przypadkach to przeważnie młodzi emeryci), czują się dostatecznie kompetentni, by samodzielnie kierować wspólnotą mieszkaniową, jedynie prowadzenie księgowości zlecają wyspecjalizowanej firmie;
- Wspólnoty zarządzane przez zarząd i profesjonalnego administratora – najliczniej reprezentowany typ, wspólnota wyłania spośród siebie zarząd, którego członkowie kierują organizacją wspólnie z profesjonalnym administratorem;
- Wspólnoty zarządzane przez administratora, który pełni funkcję zarządu – cechuje je niski poziom zaangażowania mieszkańców, uniemożliwiający wyłonienie zarządu spośród właścicieli.

---

<sup>2</sup> „Społeczne aspekty funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych” – przedsięwzięcie badawczo-rozwojowe zrealizowane we współpracy z Biurem Zarządu, Administracji i Obsługi Nieruchomości M. Kaczerewski, sfinansowane przez UE z EFS, POKL, Priorytet IV, Działania 4.2., w okresie 1.04.2013 – 30.09.2013.

W każdej z badanych wspólnot przeprowadzono jeden wywiad z najbardziej aktywnym członkiem zarządu, od trzech do sześciu (zależnie od wielkości wspólnoty) wywiadów z właścicielami mieszkań oraz wywiad z administratorem (jeśli wspólnota korzystała z takiej usługi). Wywiady miały charakter pogłębiony, jakościowy, przeciętna długości to 45 minut (najkrótszy 20 min, najdłuższy 150 min). Wszystkie wywiady zostały nagrane i przeanalizowane metodą fisklowania. Wykorzystano również analizę dokumentów (sprawozdań z zebrań rocznych z ostatnich trzech lat, umów o administrowanie, statutów i wewnętrznych regulaminów) oraz obserwację zebrań wspólnoty.

Właściciele mieszkań tworzących wspólnotę w zdecydowanej większości pozytywnie oceniają tę formę organizacji. Jej cel definiują jako zarządzanie budynkiem i przynależnym terenem, skupiają się na stanie technicznym, który wpływa na komfort użytkowania i estetykę oraz na aspekcie finansowym. Dominuje przekonanie o skuteczności zarządzania na mniejszą skalę. Jest ono efektem porównania wspólnoty obejmującej zazwyczaj jeden budynek do wielkich spółdzielni mieszkaniowych o socjalistycznym rodowodzie [por. Peisert, 2009].

„Znajoma należy do spółdzielni mieszkaniowej i twierdzi że na nic nie ma wpływu. A tutaj tak – budynek ma tylko 18 mieszkań, jeśli są jakieś sporne sprawy, to jest kwestia głosowania, no i trudno, wtedy z większością trzeba się pogodzić. Na ogół nie ma sprzeczności. (...) Teraz jest dużo więcej remontów, ładniej wygląda teraz dom. Kostka była przez wspólnotę zrobiona...” (H1)

Wspólnoty są więc postrzegane jako efektywny sposób zarządzania funduszami i budynkiem – niskie opłaty za mieszkanie<sup>3</sup> i stosunkowo wysoka jakość usług. Członkowie wspólnot cenią sobie również możliwość współdecydowania. Demokracja bezpośrednia w ramach jednego bloku rzeczywiście daje poczucie wpływu oraz kontroli nad tym, co dzieje się na terenie uznanym za własny. Skutkuje również dopasowaniem inwestycji do potrzeb większości mieszkańców. W tym kontekście wspólnoty jawią się jako optymalny wybór racjonalnego konsumenta.

Zaangażowanie mieszkańców w proces współzrządzenia przejawia się przede wszystkim uczęszczaniem na zebrania wspólnoty. Wtedy właściciele dyskutują na temat zarządzania budynkiem, planują wydatki i kolejne inwestycje, głosują i podejmują decyzje. W związku z możliwościami, jakie daje współzrządzenie, spodziewać się można wysokiego poziomu zaangażowania. Tak się jednak nie

<sup>3</sup> Z badań Instytutu Rozwoju Miast przeprowadzonych w 2011 roku w 21 miastach różnej wielkości wynika, że przeciętne zaliczki we wspólnotach były nieco niższe od opłat za utrzymanie mieszkań spółdzielczych. W Polsce jest to tzw. zaliczka na koszty zarządu nieruchomością wspólną, w której skład wchodzi: koszt utrzymania nieruchomości wspólnej, fundusz remontowy i wynagrodzenie administratora bądź zarządcy, jeśli wspólnota korzysta z takich usług.

dzieje. Wprawdzie badane wspólnoty są pod tym względem zróżnicowane, jednak najczęściej obserwowano bierność większości mieszkańców. Rozmowy z administratorami pozwalają przypuszczać, że taka sytuacja jest typowa dla polskich wspólnot mieszkaniowych. Jeden z członków zarządu tak to opisuje:

„Ludzi nie zmienię... Zasada jest taka, to jest moje zdanie: wspólnota jest czymś dobrym dla właścicieli, po prostu tylko żeby ludzie z tego korzystali... Praktycznie mówiąc, zainteresowanie minimalne, na zebranie przychodzi gdzieś tak ok. ponad 50%, 54%, 60% góra. Część ludzi nie przychodzi i nie przychodzi w ogóle. W zasadzie jeżeli Pani od nikogo nie chce pięć groszy to znikomy. Tu jest pełna dokumentacja – w tym biurze, cały czas jestem dostępny, siedzę codziennie do godziny 11, od 9 do 11, jeżeli są problemy, to dzwonią do mnie do domu, czy zejdę, czy załatwię (...) ale poza tym to nie, żeby ktoś przyszedł – *Pan pokaże tą umowę czy Pan zobaczy, Jak Pan uzgodnił cenę?* – to nie”. (Bz)

Niskie zaangażowanie skutkuje chociażby niemożnością podejmowania uchwał podczas zebrań wspólnoty spowodowaną brakiem quorum. Właściciele tłumaczą się zwykle brakiem czasu. W kilku przypadkach czynnikiem zniechęcającym do udziału w zebraniach były spory sąsiedzkie.

Pojawia się tutaj motywacyjna sprzeczność: właściciele cenią wspólnotę mieszkaniową za możliwość współrzędzenia, z której jednak nie korzystają. Wywiady z członkami wspólnot pokazują, że zazwyczaj nie zamierzają samodzielnie organizować najbliższego otoczenia, wolą, by ktoś to za nich to zrobił. Z drugiej strony, jako właściciele, oczekują możliwości wpływu na tego typu decyzje. Forma organizacyjna wspólnoty mieszkaniowej umożliwia realizację obu tych, wydawałoby się sprzecznych, oczekiwań. Jeśli rzeczywiście jest tak, że właścicielom wystarczy samo przekonanie, że w razie potrzeby mogą skorzystać z mechanizmów współrzędzenia, to sytuacja ta przywodzi na myśl zjawisko potencjalności<sup>4</sup> opisywane przez Piotra Kryczkę w kontekście więzi sąsiedzkich [Kryczka, 1981: 37]. Czy również w tym przypadku barierą jest obawa przed wchodzeniem w bliższe relacje z sąsiadami, które mogłyby ograniczyć indywidualną wolność? Czy jest to raczej kulturowo zaprogramowany brak wiary w skuteczność kolektywnego działania?

Na tle dominującej bierności, postawy aktywnego uczestnictwa we wspólnocie mieszkaniowej wydają się szczególnie interesujące. Zaangażowani mieszkań-

<sup>4</sup> Piotr Kryczka dowodzi, że zazwyczaj ludzie nie utrzymują bliskich relacji z sąsiadami ponieważ obawiają się ograniczania własnej wolności. Mieszkańcy są przekonani, że w razie potrzeby mogą liczyć na pomoc sąsiadów. Zakładają, że gdyby konieczne było nawiązanie z nimi współpracy, zawsze mogą to zrobić. Sami również deklarują, że w razie potrzeby pomogliby sąsiadom, których słabo znają.

cy deklarują, że motywuje ich poczucie odpowiedzialności za swoją własność: „To jest przecież moje, to muszę zadbać! To jest czas poświęcony samemu sobie”. (H1) Wydaje się, że szczególnie w warunkach państwa postsocjalistycznego, którego obywatele przez dłuższy czas nie mogli zaspokoić potrzeby posiadania, duma właściciela może być silnym motywatorem. Działania na rzecz najbliższego otoczenia realizowane w ramach wspólnoty mieszkaniowej wpisują się w szerszy trend – rosnącej podmiotowości społeczności lokalnych. Zjawisko to widoczne jest w całej Polsce, przejawia się w dążeniach mieszkańców do zdobycia większego wpływu na otoczenie.

Należy jednak w tym miejscu dodać, że w części badanych wspólnot mieszkaniowych najbardziej aktywni mieszkańcy byli stereotypizowani negatywnie. Mechanizm dotyczył najczęściej emerytów, którzy nadwyżkę czasu wolnego poświęcali właśnie wspólnocie. Zidentyfikowano również stereotyp „działacza-pieniacza”. Zaangażowani mieszkańcy bywali przez pozostałych określani jako „nadaktywni”, „niewyżyci”. Podobne obserwacje poczynił Lesław Michałowski, badając trójmiejskich radnych osiedli i dzielnic [Michałowski, 2012]. Funkcjonowanie negatywnych stereotypów na temat najbardziej zaangażowanych członków wspólnot mieszkaniowych czy społeczności lokalnych będzie oczywiście zniechęcać pozostałych do aktywności. To nie jedyna bariera. Pojawia się także kwestia wynagrodzenia członków zarządu. Pełnienie takiej funkcji wymaga poświęcenia pewnej ilości czasu, niekiedy kilku godzin dziennie. Zdarza się, że zarządy otrzymują z budżetu wspólnoty wynagrodzenie. Takie rozwiązanie spotyka się z większymi lub mniejszymi protestami ze strony pozostałych mieszkańców. Z drugiej strony, nie jest łatwo znaleźć ochotników, którzy czasochłonną funkcję pełnić będą w czynie społecznym. Tym bardziej, że nawet wobec tych pracujących nieodpłatnie pojawiają się podejrzenia o nadużycia władzy<sup>5</sup>.

Poziom zaangażowania mieszkańców w funkcjonowanie wspólnoty wyznacza jej strukturę organizacyjną. Nikłe zaangażowanie skutkuje tym, że niewiele jest w Polsce wspólnot kierowanych samodzielnie przez zarząd<sup>6</sup>. Respondenci wspominali o trudnościach podczas wyłaniania zarządu spośród właścicieli. W relacjach pojawia się określenie „łapanki” – kto pierwszy podniesie wzrok z podłogi, ten zostaje wybrany. Większość właścicieli nie ma ochoty działać w zarządzie. Powszechnym argumentem jest brak czasu, jednak respondenci wspominali też o obawach przed odpowiedzialnością, szczególnie jeśli chodzi

<sup>5</sup> Podejrzenia wobec członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej dotyczą np. zawierania w imieniu wspólnoty umów z droższymi zleceniobiorcami w zamian za łapówkę.

<sup>6</sup> Brak danych na ten temat, opieram się na szacunkach profesjonalnych administratorów.

o kwestie techniczne, prawne oraz rozliczeń finansowych. Zazwyczaj pieczę nad nimi sprawuje profesjonalny administrator lub zarządca. Im mniejsza inicjatywa członków wspólnoty mieszkaniowej, tym większa zewnętrznego profesjonalisty. Struktura organizacyjna dopasowuje się więc do poziomu aktywności mieszkańców, szczególnie zarządu. Szeregując badane wspólnoty, od tych zarządzanych samodzielnie przez aktywny zarząd, do biernych, kierowanych przez zawodowca, zauważyć można, że aktywność mieszkańców sprzyja nieco lepszemu zagospodarowaniu terenu wokół budynku, większej ilości skwerków itp. Charakterystyczne dla tych wspólnot jest to, że właściciele część prac wykonują sami, np. malują parapety zewnętrzne, pielęgnują zielen. Z kolei, najbardziej bierne spośród analizowanych przypadków odznaczały się wysokimi oczekiwaniami mieszkańców wobec zarządcy. Byli przekonani, że to od niego powinna wychodzić inicjatywa oraz propozycje ulepszeń. Zdecydowanie częściej zlecali też prace zewnętrznym firmom i kontrolowali jakość wykonania.

Kierowanie wspólnotą opiera się na zasadach demokracji bezpośredniej, decyzje podejmowane są w wyniku głosowania właścicieli mieszkań, przy czym siła głosu uzależniona jest od wielkości lokalu. Mechanizm ten krytykowany przez socjologów, nie budzi wątpliwości członków wspólnot. Respondenci argumentowali, że skoro wysokość składek na rzecz wspólnoty uzależniona jest od powierzchni mieszkania, to siła głosu również powinna być taką. Jedynie wykluczenie najemców z możliwości współdecydowania o faktycznie użytkowanej przestrzeni budziło wątpliwości – jednak tylko wśród części samych najemców. Właściciele w swoich rozważaniach na temat funkcjonowania wspólnoty pierwszeństwo dają aspektowi finansowemu. Zarówno wyżej ceniąc głos właściciela czy uzależniając satysfakcję z formy organizacyjnej od relacji kosztów do jakości usług, jak i w procesie współzarządzania. Dominacja perspektywy finansowej prowadzi do skrupulatnego kontrolowania dostawców usług, np. firmy sprzątajacej czy remontowej. Normą jest także dokładna analiza sprawozdań finansowych przed zebraniem wspólnoty, a następnie dyskusowanie ich w grupie. Sam akt głosowania często wydaje się być formalnością. Zarówno szeregowi członkowie wspólnoty mieszkaniowej, jak i członkowie zarządu wskazywali, że ważniejsze decyzje omawiane są długo przed zebraniem i głosowaniem. Rozmowy na ten temat toczą się podczas przelotnych spotkań na klatkach schodowych, parkingach itp. W efekcie wpływ właścicieli na proces podejmowania wspólnych decyzji jest nierównomierny. Osoby bardziej zaangażowane, częściej rozmawiające z sąsiadami, skuteczniej przekonują do swoich racji. Te mniej aktywne, przychodząc do „stołu obrad” dowiadują się, że w zasadzie decyzja została już podjęta i rzadko decydują się przeciwstawić większości.

Proces podejmowania decyzji przez wspólnotę mieszkaniową jest ściśle związany z relacjami sąsiedzkimi. Większość zebrań wspólnot można interpretować przez pryzmat konfliktu lub jego unikania. Naturalną sytuacją w takiej organizacji jest różnica zdań między poszczególnymi członkami oraz konieczność prowadzenia dyskusji i negocjacji tak, by dojść do porozumienia. Obserwacje pokazują, że pozostawanie w relacji sąsiedztwa z osobami, z którymi trzeba negocjować rodzi obawy. „Po co ja mam się z nim kłócić? Żeby potem przez cały rok spotykać go na klatce schodowej i nie mówić *dzień dobry*?” (H4) Często obserwowaną strategią unikania konfliktów podczas zebrań wspólnoty jest przywołanie obrazu wspólnego wroga, np. urzędnika miejskiego czy dewelopera. Jednak unikanie konfliktu poprzez zmianę toru rozmowy nie niweluje rzeczywistej różnicy interesów, która wciąż się pojawia i stanowi wyzwanie dla wspólnot mieszkaniowych. Porzucenie perspektywy indywidualnej na rzecz grupowej dla części członków wspólnot stanowi problem. Wciąż jeszcze obserwuje się postawy typu „Po co ja mam płacić za rynnę skoro mi nie kapie”. (N2) Stąd część wspólnot trawionych jest przez wieloletnie konflikty, które blokują możliwość podejmowania decyzji. Wydaje się, że polska kultura narodowa z jej indywidualistycznym rysem, odwiecznymi sporami o miedzę czy „szlachcicem na zagrodzie równym wojewodzie” nie ułatwia współdziałania [CBOS, 2012a; Wesołowska, 2013]. W tym kontekście członkowie zarządów często powtarzali, że ich zdaniem Polacy nie są mentalnie gotowi do tego, by korzystać z możliwości, jakie daje wspólnota mieszkaniowa.

Interesujący jest także problem samych więzi sąsiedzkich. Czy niewielkie i samozarządzające się wspólnoty odznaczać się będą bliskimi relacjami? Zrealizowane przedsięwzięcie badawcze nie pozwala precyzyjnie odpowiedzieć na to pytanie. Nie sposób także porównać siły i zasięgu więzi sąsiedzkich we wspólnotach i na przykład spółdzielniach mieszkaniowych. Mimo to zdaje się, że sama forma organizacyjna wspólnoty mieszkaniowej przyczynia się do nieco częstszych kontaktów w sąsiedztwie oraz jest podstawą wspólnej tożsamości. Założenie to jest zgodne z ogólną prawidłowością utrzymywania silniejszych, bardziej rozbudowanych więzi sąsiedzkich przez właścicieli mieszkań niż przez najemców [Greer, 1972; Guest, Cover, Matsueda, Kurbin, 2006]. Bliższe relacje z sąsiadami mają gwarantować bezpieczeństwo w okolicy i w ten sposób chronić wartość inwestycji w nieruchomości. Sami mieszkańcy, oceniając więzi sąsiedzkie w ramach swoich wspólnot, zazwyczaj twierdzili, że nie odbiegają od „średniej krajowej”. Można więc zakładać, że podobnie jak w całej Polsce dominują więzi konwencjonalne, zakładające wymianę pozdrowień, ewentualnie krótkie rozmowy [Kryczka, 1981; Świątkiewicz, 2004; Błaszczuk, 2007; Bujwicka, 2011; CBOS, 2012b]. W części wypowiedzi pojawiała się nostalgia z powodu zbyt wątkich

relacji, jednak taka ocena jest powszechna we wszelkiego typu środowiskach mieszkaniowych [Kryczka, 1981; Bujwicka, 2011]. Analizowane przypadki różniły się ze względu na siłę i zasięg więzi sąsiedzkich, jednak różnice te nie były związane z typem struktury organizacyjnej wspólnoty mieszkaniowej. Wynikały raczej z innych, klasycznych już czynników – wielkości budynku, liczby mieszkańców, długości zamieszkiwania czy wspólnego miejsca pracy [McKenzie, 1925: 63–79; Park, 1929].

Pytani o relacje wspólnoty z otoczeniem, np. z mieszkańcami sąsiednich budynków, właściciele często okazywali zdziwienie. Reakcja świadczyć może o tym, że wcześniej nie myśleli o wspólnocie w ten sposób. Za to pojawiały się określenia „jesteśmy sami dla siebie”, „sami sobie”, przywodzące na myśl wyspę czy enklawę. Spośród siedmiu badanych wspólnot tylko jedna (zarządzana samodzielnie przez zarząd) próbowała współpracować z sąsiednimi. Inicjatywa nie powiodła się z powodu niemożności ustalenia jednego stanowiska. Charakterystyczna jest również kwestia śmietników. Niedawno wprowadzona tzw. ustawa śmieciowa skierowała uwagę mieszkańców na segregację i wywóz śmieci oraz związane z tym opłaty (Ustawa z dnia 1 lipca 2011). Większość badanych wspólnot dotychczas korzystała ze śmietników wspólnych dla kilku sąsiadujących bloków. Wszystkie z nich postanowiły jednak zbudować własne, zamknięte wiaty śmietnikowe. Powodem były podejrzenia wobec mieszkańców sąsiednich budynków o to, że nie będą segregować śmieci i w ten sposób sprawią, że wszyscy będą płacić wyższą stawkę za ich wywóz.

Skupienie uwagi mieszkańców na swojej wspólnocie nie wiąże się z wrogością wobec otoczenia, raczej z obojętnością. Większość respondentów nie dostrzega wspólnych ani przeciwstawnych interesów z otoczeniem. Wyrażna jest za to w świadomości badanych relacja rywalizacji z sąsiednimi wspólnotami mieszkaniowymi. Właściciele porównują estetykę budynków oraz przyległych terenów zielonych, jakość placów zabaw, efekty pracy firmy sprzątającej itp. Zdarza się, że mieszkańcy, obserwując nowe inwestycje w sąsiednim budynku, sami decydują się na podobne lub nieco większe czy lepsze. Administratorzy wspólnot przywoływali także historie wtórnego grodzienia w rewanżu – gdy jedna wspólnota postanawia się ogrodzić, sąsiednie robią to samo. Wydaje się, że w takich sytuacjach pewną rolę odgrywa wspomniana już „duma właściciela”.

Kapitał społeczny badanych wspólnot w przeważającej mierze ma charakter wiążący. Występują w nich więzi, poczucie wspólnego interesu, normy wzajemnej pomocy oraz współpraca, ale skupiają się one na członkach organizacji. Działania wspólnoty mają realizować przede wszystkim jej własne interesy. W przypadku jednego z budynków (w tzw. nowej technologii, o wyższym standardzie, zarządza-

nego przez zarząd wspólnie z administratorem) zaobserwowano nawet działania zmierzające do tego, by nikt spoza wspólnoty nie korzystał z finansowanych przez nią dóbr. Mieszkańcy pilnowali na przykład, by „ich” kosiarka i firma utrzymująca zieleń nie skosiła przypadkiem fragmentu „obcego” trawnika. Symptomatyczne są również często obserwowane opory wobec inwestycji na zewnątrz budynku, z których mogłyby korzystać osoby „obce”. Dyskusje mieszkańców na temat tego, czy postawić przed blokiem ławeczkę lub zbudować plac zabaw zazwyczaj zamierały w tym właśnie punkcie. Właściciele argumentowali, że z inwestycji korzystać będzie głównie pijąca piwo młodzież, która nie dość, że ją zniszczy, to jeszcze odstraszać będzie mieszkańców i dzieci. Niekiedy też członkowie wspólnot po prostu nie życzyli sobie, aby ktoś spoza ich organizacji czerpał z niej korzyści, nie życzyli sobie „pasażerów na gapę”. Kilkakrotnie w dyskusjach na temat zewnętrznych inwestycji pojawił się pomysł grodzenia. Jednak w każdym z obserwowanych przypadków został on natychmiast skrytykowany przez resztę właścicieli jako niemądry i aspołeczny.

Pozostając przy wątku placów zabaw, należy dodać, że jedna z badanych wspólnot postanowiła taki zbudować, kiedy okazało się, że Urząd Miasta zdecydował o likwidacji pobliskiego, publicznego. Można więc mówić o przejmowaniu zadań samorządów lokalnych przez wspólnoty, o ich prywatyzacji. Generalnie w wypowiedziach respondentów na temat władz miasta dominował pogląd, zgodnie z którym wspólnoty muszą radzić sobie same, ponieważ ich potrzeby są rzadko brane pod uwagę podczas podejmowania decyzji na szczeblu miejskim. Współpracę z urzędnikami miejskimi odnotowano w każdej z badanych wspólnot, jednak były to sytuacje rzadkie, wynikające zazwyczaj z formalnej konieczności, np. uzyskania pozwoleń w sprawach budowlanych lub dotyczące organizacji ruchu drogowego.

„Ja bardzo negatywnie jestem nastawiony w ogóle do całego magistratu. Ten przypadek chociażby parkowania naprzeciwko bram, że ja zgłaszam problem, a on mi mówi, że oni w tej chwili robią działania przeciwne”. (Nz)

„Oni nam nie pomogą, to ja się tym w ogóle nie zajmuję. Z góry zakładam, że oni nam nic nie pomogą. Niech oni zrobią to, co do nich należy w ramach miasta. A wspólnoty, spółdzielnie, niech oni się tam... Najgorzej, jak ktoś chce coś usprawnić, nie zna się i swoimi zarządzeniami wszystko popsuje (...) Jak się do nich nie występuje, to nie powinni ingerować. (...) Jak nie będą przeszkadzać, to będzie dobrze”. (DWz)

## PODSUMOWANIE

Innowacyjność wspólnot mieszkaniowych jako formy organizacji środowiska mieszkaniowego polega w rodzimych warunkach głównie na angażowaniu mieszkańców w proces współrzędzenia. Charakterystyczna dla nich metoda podej-



mowania decyzji (tzw. demokracja udziałowców) może budzić wątpliwości, ponieważ promuje właścicieli dużych mieszkań i jednocześnie wyklucza najemców. Cieszy się jednak akceptacją członków organizacji, ponieważ jako demokracja bezpośrednia daje poczucie rzeczywistego wpływu na budynek i otoczenie oraz gwarantuje dopasowanie decyzji do potrzeb właścicieli. Wyniki badania potwierdzają przydatność perspektywy ekonomii klubowej w analizie wspólnot. Sposób, w jaki właściciele myślą o organizacji jest jej bliski: dominacja perspektywy finansowej, obawa przed „pasażerami na gapę” czy postrzeganie mieszkania we wspólnocie jako korzystnego wyboru konsumenckiego. Zauważyć też można charakterystyczne dla perspektywy prywatnych mikrosamorządów miejskich przypadki przejmowania przez wspólnoty zadań tradycyjnie realizowanych przez samorządy lokalne (budowa i utrzymanie prywatnych placów zabaw, oświetlenie i organizacja ruchu drogowego na prywatnych ulicach). W tym kontekście pojawiają się pytania o zaangażowanie obywatelskie członków wspólnot: czy skupienie uwagi na swojej własności nie zmniejszy poczucia odpowiedzialności za miasto i przestrzeń publiczną? Kwestie te domagają się dalszych badań. Tym bardziej, że wszystko wskazuje na to, iż popularność wspólnot będzie rosła. Konieczne będzie więc uwzględnienie ich w socjologicznych rozważaniach na temat miasta, mieszkalnictwa i społeczności lokalnych.

## BIBLIOGRAFIA

- Barton S., Silverman C.** (1989), *The Political Life of Mandatory Homeowners Associations*, [in:] United States Advisory Committee on Intergovernmental Relations (red.), *Residential Community Associations: Private Governments in the Intergovernmental System?*, Washington, D.C.: Advisory Committee on Intergovernmental Relations, pp. 31–37.
- Blandy S., Dixon J., Dupuis A., Parsons D.** (2006), *The rise of private residential neighbourhoods in England and New Zealand*, [in:] G. Glasze, C. Webster, and K. Frantz (eds.), *Private Cities: Global and Local Perspectives*, London: Routledge, pp. 178–189.
- Blakely E.J., Snyder M.G.** (1997), *Fortress America: Gated Communities in the USA*, Washington DC and Cambridge: Brookings Institution Press.
- Błaszczak M.** (2007), *O więzi sąsiedzkiej w środowisku wielkomiejskim*, [w:] I. Borowik, K. Sztalt (red.), *Współczesna socjologia miasta. Wielość ogłędów i kierunków badawczych dyscypliny*, Wrocław: Wydawnictwo Uniwersytetu Wrocławskiego.
- Brzeziński K.** (2010), *Łódzkie gated communities w perspektywie socjologicznej*, [w:] P. Kryczka, J. Bielecka-Prus (red.), *Przemiany miasta polskich po 1989*, Lublin.
- Bollens J., Schmandt H.** (1982), *The Metropolis: Its People, Politics and Economic Life*, New York: Harper & Row.
- Bujwica A.** (2011), *Typy wielkomiejskiego sąsiedztwa. Wyobrażone a praktykowane stosunki sąsiedzkie mieszkańców Łodzi*, „Acta Universitatis Lodziensis Folia Socjologica”, 36, ss. 101–119.

- CAI (2012), *Statistical Review*, <http://www.cairf.org/foundationstatsbrochure.pdf>, dostęp 12.01.2014.
- CBOS (2012a), *Gotowość Polaków do współpracy w latach 2002–2012*, oprac. Katarzyna Kowalczyk, BS/19/2012, Warszawa.
- CBOS (2012b), *Kontakty z sąsiadami i inne więzi społeczne*, oprac. Katarzyna Kowalczyk, BS/93/2012, Warszawa.
- Coy M., Pöhler M. (2002), *Gated communities in Latin-American megacities. Case studies in Brazil and Argentina*, "Environment and Planning B", vol. 29, pp. 355–370.
- Davis M. (1990), *City of Quartz: Excavating the Future in Los Angeles*, London: Verso.
- Frantz K. (2006), *Private Gated Neighbourhoods: A Progressive Trend in US Urban Development*, [in:] G. Glasze C. Webster, and K. Frantz (eds.), *Private Cities: Global and Local Perspectives*, pp. 64–75, Londyn: Routledge.
- Foldvary F. (1994), *Public Goods and Private Communities: The Market Provision of Social Services*, Londyn: Edward Elgar.
- Gądecki J. (2009), *Za murami. Osiedla grodzone w Polsce – analiza dyskursu*, Wrocław: Wydawnictwo Uniwersytetu Wrocławskiego.
- Gąsior-Niemiec A., Glasze G., Putz R., Sinz D. (2007), *Grodzenie miasta: casus Warszawy*, „Studia Regionalne i Lokalne”, 4, s. 30.
- Gąsior-Niemiec A., Glasze G., Putz R. (2009), *A Glimpse over the Rising Walls. The Reflection of Post-Communist Transformation in the Polish Discourse of Gated Communities*, "East European Politics & Societies", Maj 2009, 23 nr. 2, pp. 244–265.
- Glasze G. (2003), *Private Neighbourhoods as Club Economies and Shareholder Democracies*, [in:] BELGEO 2003 (1), pp. 87–98.
- Glasze G. (2005), *Some Reflections On The Economic And Political Organisation Of Private Neighbourhoods*, "Housing Studies" 20, N° 2, pp. 221–233, [https://www.geographie.unierlangen.de/docs/article/68/ggl\\_publik\\_somereflectionson\\_091204.pdf](https://www.geographie.unierlangen.de/docs/article/68/ggl_publik_somereflectionson_091204.pdf)
- Greer S. (1972), *The urban view, life and politics in metropolitan America*, New York: Oxford University Press.
- Guest A., Cover J., Matsueda R., Kurbin Ch. (2006), *Neighborhood context and neighboring ties*, "City & Community", 5, 4.
- Jałowicki B. (2007), *Fragmentacja i prywatyzacja przestrzeni*, [w:] B. Jałowicki, W. Łukowski (red.), *Gettoizacja polskiej przestrzeni miejskiej*, Warszawa: Wydawnictwo Naukowe Scholar Sp. z o.o., Wydawnictwo SWPS Academica, ss. 11–28.
- Jürgens U., Gnad M. (2002), *Gated communities in South Africa—experiences from Johannesburg*, „Environment and Planning B”, vol. 29, pp. 337–354.
- Kryczka P. (1981), *Spoleczność osiedla mieszkaniowego w wielkim mieście. Ideologie i rzeczywistość*, Warszawa: PWN.
- Landman K. (2004), *Gated Communities in South Africa: The Challenge for Spatial Planning and Land Use Management*, "Town Planning Review", vol. 75 (2), pp. 151–172.
- Leisch H. (2002), *Gated communities in Indonesia*, "Cities", vol. 19, pp. 341–350.
- Lewicka M., Zaborska K. (2007), *Osiedla zamknięte – czy istnieje alternatywa?*, „Colloquia Psychologica” t. 16., ss. 135–152.
- Low S. (2003), *Behind the Gates: Life, Security, and the Pursuit of Happiness in Fortress America*, Londyn: Routledge.
- Low S., Donovan G., Gieseking J. (2011), *Shoestring Democracy: Gated Condominiums and Market-rate Cooperatives in New York*, "Journal of Urban Affairs", vol. 34 (3), pp. 279–296. [http://www.staff.uni-mainz.de/glasze/Abstracts\\_Papers\\_Paris\\_2007/Donovan\\_Low.pdf](http://www.staff.uni-mainz.de/glasze/Abstracts_Papers_Paris_2007/Donovan_Low.pdf)

- McCabe B.C.** (2011), *Homeowners Associations as Private Governments: What We Know, What We Don't Know, and Why It Matters*, "Public Administration Review", vol. 71, pp. 535–542.
- McKenzie R.D.** (1925), *The ecological approach to the study of the human community*, [w:] R.E. Park, E.W. Burgess, R.D. McKenzie (eds.), *The City*, Chicago: University of Chicago Press, pp. 63–79.
- McKenzie E.** (1994), *Privatopia: Homeowner Associations and the Rise of Private Government*, New Haven, Conn: Yale University Press.
- McKenzie E.** (2005), *Constructing the Pomerium in Las Vegas: A Case Study of Emerging Trends in American Gated Communities*, "Housing Studies", vol. 20 (2), pp. 187–203.
- Michałowski L.** (2007), *Granice bezpieczeństwa, czyli krótka historia pewnego bloku*, [w:] B. Jałowicki, W. Łukowski (red.), *Gettoizacja polskiej przestrzeni miejskiej*, Warszawa: Wydawnictwo Naukowe Scholar Sp. z o.o., Wydawnictwo SWPS Academica; ss. 99–108.
- Michałowski L.** (2012), „*Oburzeni*” w wersji lokalnej. *O trudnych relacjach między władzami miejskimi a radnymi dzielnic i osiedli w Gdańsku*, [w:] B. Jałowicki, S. Kaprański (red.), *Społeczny wymiar kryzysu*, Warszawa.
- Miao P.** (2003), *Deserted Streets in a Jammed Town: The Gated Community in Chinese Cities and Its Solution*, "Journal of Urban Design", vol. 8 (1), pp. 45–66.
- Nelson R.H.** (2005), *Private Neighborhoods and the Transformation of Local Government*, Washington, DC: Urban Institute Press.
- Owczarek D.A.** (2007), *Życie społeczne zamkniętych osiedli warszawskich – czyli co się dzieje za bramą*, [w:] B. Jałowicki, W. Łukowski (red.), *Gettoizacja polskiej przestrzeni miejskiej*, Warszawa: Wydawnictwo Naukowe Scholar Sp. z o.o., Wydawnictwo SWPS Academica, ss. 109–120.
- Pacione M.** (2006), *Proprietary Residential Communities in the United States*, „Geographical Review”, vol. 96, № 4.
- Park R.E.** (1929), *The city as a social laboratory*, [in:] T.V. Smith, L.D. White (red.), *An experiment in social science research*, Chicago: University of Chicago Press, pp. 1–19.
- Peisert A.** (2009), *Spółdzielnie mieszkaniowe: pomiędzy wspólnotą obywatelską a alienacją*, Warszawa: Wydawnictwo UW.
- Read B.L.** (2008), *Assessing Variation in Civil Society Organizations: China's Homeowner Associations in Comparative Perspective*, "Comparative Political Studies", vol. 41 (9), pp. 1240–1265.
- Rohrbach K.** (2012), *Closing the gates on democracy? Private urban governance and its socio-political consequences in suburban Buenos Aires*, dysertacja doktorska, [www.theses.lse.ac.uk/525/](http://www.theses.lse.ac.uk/525/)
- Senacki projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych*, druk nr 1353, z dnia 22.03.2013 r., <http://www.sejm.gov.pl/sejm7.nsf/druk.xsp?nr=1353>
- Sorkin M.** (1992), *Variations on a Theme Park: The New American City and the End of Public Space*, New York: Noonday Press.
- Starosta P.** (2003), *Fragmentaryzacja więzi społecznej i rekonstruowanie wspólnoty w dobie globalizacji*, „Przegląd Socjologiczny”, t. 52/2, ss. 115–144.
- Szczepeńska M.** (2011), *Osiedla grodzone: świadomościowe aspekty podziałów społeczno-prze-strzennych i więź sąsiedzka*, „Przestrzeń Społeczna” nr 1 (3), [www.socialspacejournal.eu](http://www.socialspacejournal.eu), Rzeszów: Stowarzyszenie Naukowe Przestrzeń i Środowisko.
- Świątkiewicz W.** (2004), *Więzi sąsiedzkie i życie publiczne*, [w:] M.S. Szczepeński (red.), *Obywatel w lokalnej społeczności. Studia i szkice socjologiczne*, Tychy, Opole: WSZiNS, UO, ss. 39–53.

- Tobiasz-Lis P.** (2010), *Osiedla grodzone w Łodzi formą dezintegracji terytorialnego systemu społecznego miasta*, [w:] A. Suliborski, Z. Przygodzki (red.), *Łódzka metropolia. Problemy integracji społecznej i przestrzennej*, Łódź: Wydawnictwo Biblioteka, ss. 23–40.
- Ustawa z dnia 1 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz niektórych innych ustaw, Dz.U. 2011 nr 152 poz. 897.
- Wang F., Yin H., Zhou Z.** (2012), *The Adoption of Bottom-up Governance in China's Homeowner Associations*, "Management and Organization Review", vol. 8 (3), pp. 559–583.
- Wesołowska E.** (2013), *Potencjały i bariery urzeczywistniania deliberacji w polskich warunkach kulturowych*, „Kultura i społeczeństwo” nr 2, ss. 91–109.
- Wehrhahn R., Raposo R.** (2006), *The rise of gated residential neighbourhoods in Portugal and Spain: Lisbon and Madrid*, [in:] G. Glasze, C. Webster, K. Frantz (red.), *Private Cities: Global and Local Perspectives*, pp. 167–177. London: Routledge.
- Vihavainen R.** (2009), *Homeowners' Associations in Russia. After the 2005 Housing Reform*, Kikumora Publications.
- Webster C.** (2001), *Gated Communities of Tomorrow*, "Town Planning Review", vol. 72 (2), pp. 149–169.
- Webster C.** (2002), *Property rights and the public realm: gates, green belts and Gemeinschaft*, "Environment and Planning B", vol. 29, pp. 397–412.
- Woroniecka G.** (2001), *Działanie polityczne. Próba socjologii interpretatywnej*, Warszawa: Oficyna naukowa.

*Magdalena Szczepańska*

## HOMEOWNER ASSOCIATIONS AS A SUBJECT OF SOCIOLOGICAL INTEREST

### Abstract

The article calls attention to homeowner association (HOA), that is a new organisational form of multi-family housing development. The main reason to take on this subject is a growing popularity of HOAs in Poland and world-wide. They are becoming a common element of urban landscape and their spread is described as the main institutional change in the city [Foldvary, 1994; Webster, 2002]. That raises questions: Are they really becoming the major components of the social, economic, and political system of cities throughout the world [Pacione, 2006]?

The aim of the article is to present the aspects of HOA's activity that can be a subject of sociological interest, especially urban sociology and sociology of organization. It focuses on the impact of HOAs on dwellers', their civic engagement, governance process and the relations between HOA and it's surroundings. Literature review indicates perspectives and arguments in the academic debate: shareholder democracy, club economy, private urban governance. The article also tries to determine if foreign scholars' observations will be useful in Polish context. The answer is based on the results of the cross-case study of seven HOAs, conducted by the Author.

**Key words:** homeowner association, shareholder democracy, club economy, private urban governance