

MAREK NOWAK

Uniwersytet im. Adama Mickiewicza w Poznaniu

LUCYNA BŁAŻEJCZYK-MAJKA

Uniwersytet im. Adama Mickiewicza w Poznaniu

SŁAWOMIR PALICKI

Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

„Betonowa pustynia”, która stała się zieloną łąką? Pytania o późnosocjalistyczne blokowiska w kontekście fenomenu ich społeczno-ekonomicznej witalności na przykładzie Polski

1. Pytania o późnosocjalistyczne blokowiska

Fenomen blokowisk późnosocjalistycznych¹ jest w literaturze naukowej nazywany różnorako. Obok siebie występują tutaj bardziej uniwersalne określenia, jak np. duże osiedla mieszkaniowe (*Large Housing Estates*, zob. Kovacs, Herfert 2012; Gorczyca 2016), określenia dedykowane kontekstowi środkowoeuropejskiemu, jak późnosocjalistyczny blok mieszkaniowy (*Late Socialist Bloc of Flats*, zob. Nowak, Siatkowski 2022; Pluciński, Nowak, Błażejczyk-Majka 2022), postsocjalistyczna forma urbanistyczna miasta (*Post-socialist City Urban Form*, zob. Stanilov 2007), ew. określenia wynikające z rozwiązań technicznych: prefabrykowane budownictwo mieszkaniowe (*Prefabricated Housing Construction*, zob. Radziszewska-Zielina, Gleń 2014), powojenne duże osiedla blokowe (*Post-war Large Housing Estates*, zob. Dekker, Kempen 2004) etc.

Na początku nowego millenium definiowano tę formę zabudowy w kontekście osiedla mieszkaniowego (*housing estates*), jako składającą się z grupy budynków mieszkalnych i funkcji towarzyszących, obiektów usługowych i terenów zielonych, która tworzy kompleks kompozycji terytorialnej i przestrzennej oraz oferuje podstawowe usługi społeczne (żłobek, przedszkole, szkoła, place zabaw itp.), w odległości krótkiego spaceru (Gorczyca 2016: 862).

1 Przy czym określenie: późnosocjalistyczne odnosimy do okresu budowy, który przypada najczęściej na lata siedemdziesiąte i osiemdziesiąte XX w., a zatem okres schyłkowy PRL-u.

Czasami owa definicja bywa uzupełniana poprzez wskazanie na rozmiar, jako „odizolowane przestrzennie grupy budynków składające się z ponad 2000 mieszkań wybudowanych w drugiej połowie XX wieku, zaplanowanych i w całości lub częściowo sfinansowanych przez państwo” (Szafrńska 2013).

Blokowiska późnosocjalistyczne są ambiwalentnym przedmiotem analiz, nie tylko na poziomie definicyjnym, co naszym zdaniem świetnie ilustruje tytułowe przeciwstawienie betonowej pustyni i zielonej łąki. „Betonowa pustynia” i „zielona łąka” stanowią metaforycznie skrajne typy, odnoszące się do normatywnej wizji miasta. To dwa końce wyimaginowanego kontinuum, wykorzystującego jako kryteria oceny genetyczno-ideologiczne przesłanki i pragmatyczne/naukowe oceny.

Z jednej strony trudność dyskusowania na temat blokowisk (jako pustyni, wzgl. łąki) wynika z ich nie najlepszego wizerunku. Bywają one wiązane, bądź ze społeczną ekskluzją, bądź z krytycznymi ocenami realnego socjalizmu, który stworzył swój wyodrębniony typ miasta (Pirveli 2000), ew. z obrazami gospodarki niedoboru (głębokiego kryzysu konsumpcji, deficytu szans) i prerogatywnej sfery publicznej (Staniszki 1989).

Z drugiej strony różnie oceniane blokowiska nie budzą, przynajmniej w Polsce, gorących sporów i dyskusji dotyczących konieczności zmian, wyburzeń etc., o czym przekonują publikacje naukowe z ostatnich kilkunastu lat – wskazując jednocześnie na problemy ze współczesnym budownictwem (Kowalewski, Markowski, Śleszyński 2020; Drozda 2022). Sugeruje to, że blokowiska wymykają się obecnemu w świadomości obrazowi, bezkonfliktowo wpisują się w „naturalny” proces atrofii, u którego podstaw leży starzenie się infrastruktury i zamieszkującej budynki populacji (van Beckhoven, Bolt, Kempen 2009). Z aksjologicznej i świadomościowej perspektywy dostrzegamy również, że na przestrzeni ostatnich 30 lat dokonano odwrócenie hierarchii wartości, gdzie to, co zbiorowe, co wpisywało się w ideologiczne założenia realnego socjalizmu: godnego minimum dla maksimum populacji (Ziółkowski 1964, 1965: 53), zastąpione zostało tym, co indywidualne, co wyraźnie abstrahuje od kontekstu zbiorowego, co więcej: naznacza zbiorowe piętnem. W rezultacie „źle urodzony” modernizm socjalistyczny (Springer 2012) widziany jest przez pryzmat poznawczego „błędu paralaksy”.

Zdaniem autorów artykułu blokowiska dają asumpt do analiz i wyciągania wniosków z naturalnego eksperymentu (tak traktujemy modernizm socjalistyczny w jego urbanistycznej formie). Stwarzają szansę przemyślenia współczesnych rozwiązań w perspektywie tego, jak one funkcjonują i prognoz, jak będą się starzeć. Pozwala to również, a może przede wszystkim, przybliżyć się do odpowiedzi na szczegółowe pytania, co przekształca „betonową

pustynię” w „zieloną łąkę” w kontekście: (1) relacji społeczno-przestrzennych, (2) zarządzania osiedlami (spółdzielczości) oraz (3) rynku nieruchomości. Pytanie o zasadność metafory „zielonej łąki” (naprzeciwko „betonowej pustyni”) nakierowuje, naszym zdaniem, refleksję ku możliwej, choć nieprzesądzonej przyszłości.

2. Ale co to w ogóle znaczy, że bloki to „betonowa pustynia”?

W zaproszeniu do udziału w tworzeniu numeru monograficznego „Porównań” znalazł się taki opis:

betonowa pustynia to obraz nieprzyjaznych miejskich przestrzeni, które są efektem modernistycznych decyzji planistycznych: blokowych osiedli z wielkiej płyty czy położonych w centrum placów i ulic, pozbawionych zieleni i nieprzyjaznych dla mieszkańców.

Warto przypomnieć, że „betonowa pustynia” to epitet historycznie używany do opisu blokowisk późnosocjalistycznych (Szczepański 1991: 48). Użycie go w tym kontekście można przypisać formie urbanistycznej opartej na powtarzających się, dominujących w krajobrazie, szarych sześcianach, wyraźnie przeskalowanych, otoczonych najpierw rachityczną, a następnie coraz bardziej bujną zielenią, która jednak, na tle kilkudziesięciometrowych konstrukcji, nie niweluje wrażenia gigantyzmu. Forma ta była i jest pochodną funkcjonalności i technologicznych atrybutów budownictwa prefabrykowanego, gdzie efekt skali i zdolność do multiplikowania rozwiązań: układu mieszkań, budynków czy całych założeń urbanistycznych, dawała podstawy do znaczących oszczędności i oddawania do użytku trudnej do osiągnięcia w jednostce czasu liczby mieszkań. Budownictwo z wielkiej płyty stanowiło odpowiedź na problemy w skali społecznej, będące skutkiem gwałtownych procesów industrializacji (Motak 2003). Upowszechnienie charakterystycznych, zunifikowanych bloków mieszkalnych w krajach Europy środkowo-wschodniej i południowo-wschodniej, ale także np. Azji środkowej datuje się na lata sześćdziesiąte, siedemdziesiąte i osiemdziesiąte XX wieku (por. Navarro, Sobeca 2019). Wg danych GUS szczyt produktywności systemu budownictwa prefabrykowanego w Polsce przypadła na drugą połowę lat siedemdziesiątych XX w. (1978 rok; 284 tys. oddanych do użytku mieszkań) i takiego poziomu nie udało się osiągnąć w Polsce do dzisiaj (najlepszy wynik budownictwa po 1989 roku to 235,5 tys. mieszkań w 2022 roku).

Co wydaje się szczególnie istotne, w późnym okresie powojennym niskiej jakości mieszkania towarzyszyły stosunkowo wyśrubowanym standardom urbanistycznym, dotyczącym oferty społecznej czy usługowej, ale również

np. większej odległości pomiędzy budynkami, radykalnie przekraczającej obecne wymogi. Sprawia to, że dziś nadal łatwo odróżnić budownictwo sprzed 1989 roku od inwestycji z lat dziewięćdziesiątych XX w. i z początku nowego milenium. Co ciekawe, nie musi to dotyczyć obrazu samych budynków, które współcześnie, pomimo technologicznych różnic, są zaskakująco zbliżone formą, układem loggii i klatek schodowych do obiektów powstałych w okresie budownictwa socjalistycznego. Radykalnie różnią je jednak, poza wymienionymi: lepsze doświetlenie, po pięćdziesięciu latach zdecydowanie już zazielenione otoczenie, zagospodarowane zazwyczaj przestrzenie wspólne, uwzględniające zadrzewienia w formie mikroparków, alejek, małej architektury etc. Przywodzi to myśl zaskakującą i paradoksalną – w kontekście przywołanego wizerunku „betonowej pustyni” – wizję przytoczonej w tytule „zielonej łąki”.

Pochodną założen modernizmu socjalistycznego była zatem planistyczna kompleksowość i swoista „redundancja planowania” – rozumiana jako praktyka pozostawiania miejsca, które z czasem podlega zagospodarowaniu. Na obszarach realizowanych osiedli zaplanowano układ komunikacyjny, który włączał je w system logistyczny miasta, zaopatrywał w środki komunikacji publicznej, z pełną świadomością, że stanowią one zaplecze ludnościowe, gwarantujące realizację funkcji „miasta produkującego” (Castells 1977). Owo zaplecze, z czasem, tworzyło jednostki urbanistyczne czy też „mikromiasta” w pewnym zakresie samowystarczalne, mające status rozwiązań satelitarnych w stosunku do historycznych centrów i obszarów przemysłowych.

Te struktury przestrzenne miały i mają istotne dystynktywne cechy (warto na nie zwrócić uwagę choćby w nawiązaniu do współczesnych pomysłów miasta 15-minutowego; por. Moreno i inni 2021, Papas, Basbas, Campisi 2023), a zatem: już na etapie planowania wpisano w nie relację asymetryczną czy też nadano im status częściowej autonomizacji, zredukowanej do zaspokojenia podstawowych potrzeb. Siłą rzeczy mieszkaniec takiego osiedla był bardziej użytkownikiem zaplanowanej infrastruktury czy też konsumentem oferty przygotowanej przez planistów, niż podmiotem wytwarzającym swoje otoczenie. Równocześnie jednak funkcjonowały formy zbiorowego zarządzania (spółdzielnie, komitety, czyny społeczne), przekształcające niskimi nakładami finansowymi otoczenie budynków mieszkalnych, przestrzenie wspólne etc.

Tutaj wracamy do metafory „zielonej łąki”, za *Słownikiem języka polskiego* PWN definiowanej jako: „teren gęsto porośnięty roślinami, głównie trawami” o charakterze użytkowym, co wyakcentowuje aspekty użytkowości i witalności, ale również wyższe, co wiąże się z przymiotnikiem „zielona”, standardy środowiskowe, wyznaczone choćby proporcją zagospodarowanych terenów czynnych ekologicznie w stosunku do innych form zabudowy.

Trudno przestrzenno-kulturowych i organizacyjno-instytucjonalnych atrybutów nie wiązać zarówno z pierwotną koncepcją Le Corbusiera, jak i bezpośrednio z ideologią realnego socjalizmu – znowu – wyraźnej dominacji zbiorowości nad jednostką i przekazu unilinearne (a nie wielogłosu) oraz rudymenarnego charakteru oferty kierowanej do mieszkańców w miejscu ich zamieszkania, ale również np. rozwoju spółdzielczości mieszkaniowej.

Podsumowując wątek, określenie „betonowa pustynia”, zgodnie z rozumieniem słowa pustynia (według tegoż samego *Słownika języka polskiego* PWN jako „terenu niezamieszkanego, niezagospodarowanego”), powinno odwoływać się do braku czegoś czy zgoła pustki. W przypadku modernizmu socjalistycznego mamy raczej do czynienia z zaplanowaniem, ujednoczeniem układu urbanistycznego, masowością i aspektowością (zaspokajaniem tylko pewnych potrzeb).

3. Spółdzielczość, która przekształciła socjalistyczną „pustynię” w zieloną „łąkę”?

Interesująca w odniesieniu do organizacyjno-instytucjonalnej specyfiki fenomenu blokowisk jest przywołana powyżej spółdzielczość, jako narzędzie zarządzania zasobami mieszkaniowymi z wielkiej płyty. Spółdzielnie, również te mieszkaniowe, postrzegane były/są jako organizacje, które oprócz celów ekonomicznych realizują cele społeczne, a metodą dochodzenia do nich jest działalność prowadzona w oparciu o zasady demokratycznego współzarządzania (Dz.U. 1982 nr 30 poz. 210; M.P. 2020 poz. 1018).

Na ziemiach polskich budownictwo spółdzielcze istniało już pod koniec XIX w., a po II wojnie światowej spółdzielczość mieszkaniowa czynnie uczestniczyła w procesie odbudowy (Płocharski 1979: 5–40). W wyniku decyzji politycznych w latach 1948–1949 utraciła jednak swoją suwerenność decyzyjną, całkowicie podlegając polityce mieszkaniowej państwa (Dz.U. 1948 nr 24 poz. 166; Dz.U. 1951 nr 10 poz. 75). Trudna sytuacja demograficzna skłoniła w 1954 r. ówczesne władze do wyrażenia zgody na prowadzenie przez spółdzielnie mieszkaniowe działalności inwestycyjnej w oparciu o środki zgromadzone przez obywateli na tzw. książeczkach mieszkaniowych i o kredyty państwowe. W zamian wymogły jednak ścisłą współpracę z zakładami państwowymi (M.P. 1957 nr 22 poz. 157; M.P. 1954 nr A-59 poz. 792; M.P. 1958 nr 26 poz. 153; M.P. 1958 nr 26 poz. 155; M.P. 1958 nr 26 poz. 156). Funkcjonowanie osiedli mieszkaniowych i ich nierozzerwalny związek z realizacją narodowego planu gospodarczego w tamtym okresie definiowała ustawa o spółdzielniach i ich związkach (Dz.U. 1961 nr 12 poz. 61), a na ich wygląd niewątpliwie wpłynęły postanowienia ustawy o planowaniu przestrzennym (Dz.U. 1961 nr 7 poz. 47). Wprowadzono

także liczne normatywy związane z projektowaniem osiedli mieszkaniowych ujednolicające ich formę (więcej: Nowakowski 2013: 80–99).

Paradoksalnie właśnie dzięki temu, że gospodarka spółdzielni mieszkaniowych ujęta była w kolejnych narodowych planach społeczno-gospodarczych, a co za tym idzie – miała dostęp do finansowania państwowego, możliwe było w jej ramach wspomniane wyżej racjonalne planowanie przestrzenne, zabezpieczanie terenów pod inwestycje mieszkaniowe, zabezpieczenie przydziałów materiałów budowlanych etc. W rezultacie stało się możliwe wprowadzenie tanich mieszkań lokatorskich dla grup społecznie słabszych (por. Drozd-Jaśniewicz 2011: 62). Na osiedlach z wielkiej płyty, zwykle później niż same bloki mieszkalne, budowane były placówki społeczno-oświatowe, kulturalne, handlowe i opieki zdrowotnej (za: Stankiewicz, Walkowiak 1987; Komar 2014: 34), tworzące opisane w poprzednim rozdziale samowystarczalne jednostki urbanistyczne.

W efekcie, mimo ograniczeń, spółdzielnie mieszkaniowe w okresie schyłkowego PRL-u zarządzały większością nowopowstałej infrastruktury mieszkaniowej w Polsce, podobnie było również np. w Czechosłowacji (Temelová, Novák, Ouřednické, Puldová 2010). Spółdzielczy zasób mieszkaniowy zlokalizowany był głównie w miastach i wynosił on w okresie PRL-u maksymalnie 42% miejskiego zasobu mieszkaniowego. Z tego punktu widzenia koleje losu spółdzielni zaczęły ważyć na kondycji budownictwa w Polsce na poziomie systemowym, co wydaje się ważnym argumentem w dyskusji „pustynia” *versus* „łąka”.

3.1. Zmiany „reguł gry”

Po roku 1989 r., właściwie od początku procesu przekształceń ustrojowych, dążono do zminimalizowania wpływu państwa na działalność spółdzielni i likwidacji ich zarządu centralnego (Dz.U. 1990 nr 6 poz. 36). W kontekście przyszłości blokowisk z wielkiej płyty kluczowe jednak było uznanie w 1994 r. majątku spółdzielni za prywatną własność jej członków. Spowodowało to, że spółdzielnie (również te mieszkaniowe) zostały zakwalifikowane do sektora własności prywatnej, a zatem w praktyce majątek, którym zarządzały, został sprywatyzowany (Dz.U. 1994 nr 90 poz. 419). Co więcej, ustawa o własności lokali przywróciła możliwość zarządzania budynkami wielorodzinnymi nie tylko spółdzielniom mieszkaniowym, ale i wspólnotom mieszkaniowym, prywatyzując już po 5 latach po 1989 r. mieszkania i formalizując samoorganizację mieszkańców (Dz.U. 1994 nr 85 poz. 388).

Z drugiej strony ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego spowodowała, że zaprzestano udzielania pomocy publicznej lokatorskiej spółdzielczości mieszkaniowej, co skutecznie ograniczyło działalność inwestycyjną spółdzielni (Dz.U. 1995 nr 133 poz.

654). Skutkiem tego w obliczu intensywnego rozwoju innych typów zabudowy, odsetek mieszkań spółdzielczych w krajowym zasobie mieszkaniowym malał i o ile w 2010 r. stanowił ciągle 35% zasobu mieszkaniowego, to w 2021 r. już tylko 15% (Rocznik Statystyczny Rzeczypospolitej Polskiej, 2022, tabela 14: 224).

W pierwszej dekadzie XXI wieku ustawodawstwo dotyczące spółdzielni mieszkaniowych podlegało kolejnym nowelizacjom. Do najważniejszych z nich należy ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, a w szczególności wydzielenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego oraz własnościowego prawa do lokalu (Dz.U. 2001 nr 4 poz. 21; zob. Łoś 2014). To z kolei stworzyło możliwość wykupu mieszkań spółdzielczych na własność wraz z założeniem hipoteki, a w konsekwencji możliwość nabywania i sprzedawania tych mieszkań bez członkostwa w spółdzielni (Dz.U. 2007 nr 125 poz. 873).

Pomimo tych głębokich zmian spółdzielczość pozostaje w pierwszej dekadzie XXI wieku znaczącą formą własności mieszkań (Cesarski 2011: 32). W Polsce funkcjonowało w 2022 r. 3499 spółdzielni mieszkaniowych (Milewska Wilk 2023). Blisko $\frac{3}{4}$ funkcjonujących współcześnie spółdzielni założono w latach osiemdziesiątych oraz dziewięćdziesiątych ubiegłego wieku, a po 2000 roku powstało ich 7,5%. Najwięcej działających spółdzielni mieszkaniowych w Polsce to spółdzielnie małe, zatrudniające do dziewięciu osób. Około trzydziestu zatrudnia więcej niż 250 osób (zob. Forys 2017).

3.2. Zaangażowanie społeczne – łąka zakwita?

Spółdzielnie, które w okresie po 1989 roku zyskiwały pełną podmiotowość w zakresie dysponowania i zarządzania infrastrukturą mieszkalną, były w stanie zadbać o termomodernizację, niezbędne remonty, a wraz ze wzrostem wartości rynkowej mieszkań i akumulacją środków – również o otoczenie budynków.

Można przyjąć, że współczesny wygląd osiedli i ich zdolność do adaptacji jest w istotnym zakresie pochodną formy własności spółdzielczej. Powtórzmy: nie jest to zarządzanie jedynie zorientowane na zysk, ale współzarządzanie za pośrednictwem zarządów spółdzielni, wybieranych na walnym zebraniu przez spółdzielców. W tym przypadku równie ważne są mechanizmy samoograniczenia i kontroli społecznej, wyraźnie mitygujące tendencję do dogęszczania obszarów osiedli (Dz.U. 1982 nr 30 poz. 210, 1982), jak i do rodzaju inwestycji podejmowanych przez spółdzielnie. W związku z tym kształt przestrzenny (urbanistyczna forma), pomimo upływu lat, pozostawał i pozostaje w przeważającym zakresie zgodny z pierwotnymi założeniami planistycznymi.

Co warto podkreślić, bynajmniej nie oznacza to, że zaangażowanie członków i członkiń spółdzielni w życie osiedli blokowych jest znaczące (bo takie nie

jest). Oznacza jedynie, że działania pogarszające jakość zamieszkania spotykają się ze skutecznym oporem, wystarczającym, by wybierane w trakcie walnych zebrań spółdzielców (czy też wspólnot mieszkaniowych) zarządy raczej ich unikały. Frekwencję członków spółdzielni mieszkaniowych na walnych zgromadzeniach zbadał w 2015 roku Teodor Skotarczak. Okazało się, że zależy ona od wielkości samych spółdzielni – w największych frekwencja sięgała 3% (w zgromadzeniach uczestniczyli w zasadzie członkowie zarządów i rad nadzorczych oraz ich znajomi), w najmniejszych – nawet 55%, a w pozostałych – średnio 30% (Skotarczak 2015: 49).

4. Sąsiedztwo przekształca „pustynię” w „łąkę”?

Sąsiedztwa w blokowiskach – na tle innych form zamieszkania, to brak lub ew. słabość realizacji pewnych funkcji (np. brak zaplanowanych miejsc spotkań), które, jak można domniemywać, miały być dostępne gdzie indziej lub zostać stworzone później. Fenomen ten można określić swoistą „agorafobią” blokowisk (zjawisko opisane szerzej poniżej), co rejestrowała kultura masowa (przykład serialu z lat osiemdziesiątych XX w. zatytułowanego *Alternatywy 4* Stanisława Barei). Można jednak widzieć braki przestrzeni publicznych jako przesłankę do konstruowania dystynktywnej tożsamości i budowania więzi. Ich odzwierciedleniem może być fenomen kontrkultury środowiska „błokersów” i proces budowania sąsiedztwa jako infrastruktury samopomocy, np. w sytuacjach kryzysowych.

Zdolność do kooperacji w określonej „zatomizowanej” i nieprzyjaznej przestrzeni (precyzyjniej potencjalność tej kooperacji, założenie, że w pewnych warunkach może mieć ona miejsce) jest, zdaniem autorów artykułu, cechą blokowisk. Dotyczy to zarówno sytuacji szczególnych (zagrożających poczuciu bezpieczeństwa), jak i praktyk życia codziennego. Idee kooperacji dają o sobie znać również w perspektywie współczesnej, opisywanej przy użyciu pojęcia wspólnot miejskich czy też wspólnot sąsiedzkich. Tutaj jednak często akcentuje się ich efemeryczność, wynikającą z mobilności lokatorów bloków (Blokland 2023), ale też pozaprzestrzenność, rozumianą jako modalność identyfikacji wpisana we współwystępowanie świata wirtualnego (Klekotko 2018, 2020).

Nie do końca można się zgodzić – na gruncie empirycznym – z kryjącą się za przywoływanymi stanowiskami wizją rozpadu współczesnego sąsiedztwa w blokowiskach. Stąd też **sąsiedztwo w blokowiskach**, w nawiązującym do opisanej ewolucji rozumieniu **było (a naszym zdaniem również jest) typem relacji, nie tylko przestrzennej, ale i społecznej, będącej następstwem masowego, zmultiplikowanego, wykraczającego poza dystans 5 lat współzamieszkiwania w ograniczonej przestrzeni bloku, z charakteryzującym go układem oddzielonych od siebie klatek schodowych, krótszych bądź**

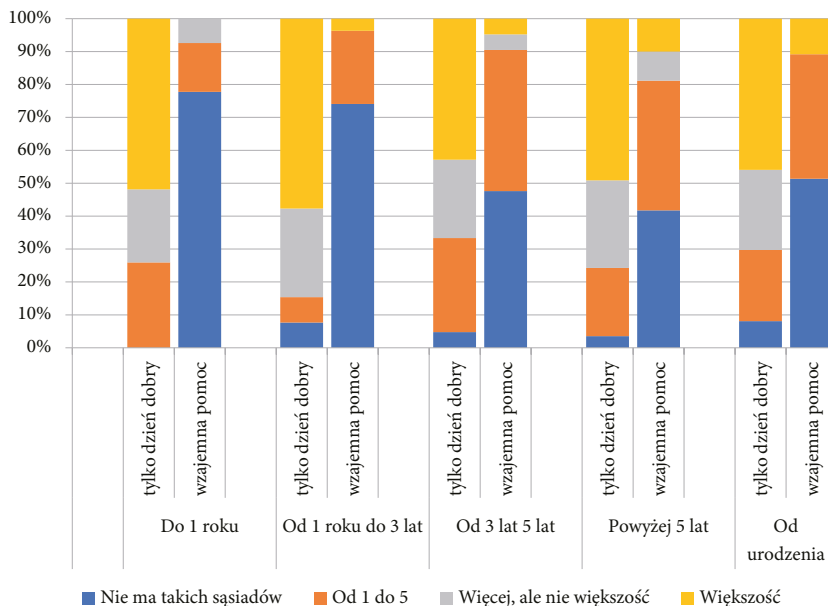
dłuższych korytarzy, piętér pionowo zintegrowanych schodami (ew. zależnie od wysokości budynków również windami), w ramach specyficznej formy urbanistycznej, jaką jest blokowisko.

Kluczowymi cechami takiego sąsiedztwa, odnotowanymi w naszych badaniach (Nowak, Siatkowski 2022; Pluciński, Nowak, Błażejczyk-Majka 2022), były: niechęć planistów do tworzenia infrastruktury służącej spotkaniom, wynikająca z „przeskalowania” zaburzającego choćby kontakt wzrokowy mieszkańców; redukcja funkcji ulic do przemieszczania się (obecnie również parkowania aut); brak placów targowych czy publicznych placów. Ich miejsce zajmowały przestrzenie półpubliczne, zdominowane przez zorganizowane instytucje usługowe, kulturalne – w tym: domy kultury, kluby, ale również sklepy, punkty usługowe w formie „wysp” na osiedlach, ew. tereny zielone podlegające niekiedy zagospodarowaniu przez samych mieszkańców. Ten brak, bądź raczej częściowo wyłączający charakter lokalnych „agor”, z dzisiejszej perspektywy może budzić ambiwalentne uczucia. Niemniej z punktu widzenia samych użytkowników przestrzeni budował, jako efekt uboczny, sferę autonomii jednostki, dawał poczucie anonimowości, pozwalał regulować dystans społeczny, pozostawiał miejsce, w dogodnych warunkach (i po stosownej adaptacji), do jego przekraczania.

Symbolem blokowisk jest zdawkowe „dzień dobry” kierowane do sąsiadów, których się ledwie zna z widzenia, ale również podpisywanie petycji – gdy zdarzy się coś bulwersującego, dzielenie się informacjami, pomoc sąsiadom (odbieranie przesyłek, zajmowanie się dziećmi czy zwierzętami etc.), infrastruktura protestu, a nawet buntu (jak w finałowej scenie przywołanego serialu Barei). Tworzy to podstawy do zdiagnozowania tzw. słabych więzi (więzi wynikających z rozpoznawania innych jako znajomych), które mogą być podstawą do budowania tzw. silnych więzi (opartych na kryterium podobieństwa i bliskości) (Granovetter 1973).

Te wszystkie elementy są specyfiką blokowisk, które poza poczuciem alienacji, oferują dostęp do masowych „innych” i to „my” decydujemy, jaki charakter relacje z nimi przybiorą. Tworzy to obraz nie tyle zamkniętych relacji społecznych (typowych dla zbiorowości wiejskich czy małomiasteczkowych), co kręgów sąsiedzkich o zróżnicowanej intensywności relacji. Założono tym samym, że cechą relacji sąsiedzkich w blokowiskach jest ich **stopniowalność i koncentryczność** oraz **osadzenie przestrzenne** (w bloku jako archetypie zbiorowości) (Pluciński, Nowak, Błażejczyk-Majka 2022). Co interesujące, charakter tych więzi pozostaje w związku z długością zamieszkania. Trzeba jednak podkreślić, że siła wytwarzanych więzi nie rośnie proporcjonalnie wraz z długością okresu zamieszkania na postsocjalistycznym osiedlu z wielkiej płyty.

Wykres 1. Rozkład odpowiedzi na pytania dotyczące liczby sąsiadów w zależności od dwóch poziomów relacji z uwzględnieniem długości okresu zamieszkania na osiedlu²



Źródło: opracowanie własne; wariant „tylko dzień dobry” dotyczy odpowiedzi na pytanie o liczbę sąsiadów, którym respondenci w sytuacji spotkania mówią „tylko dzień dobry”, ale nic więcej; wariant „wzajemna pomoc” dotyczy odpowiedzi na pytanie o liczbę sąsiadów, z którymi respondenci korzystają z wzajemnej pomocy (np. opieka nad dziećmi, opieka nad zwierzętami, pilnowanie mieszkania podczas nieobecności).

- 2 Odpowiedź na postawione we wstępie pytania była możliwa w oparciu o dane historycznego już projektu badawczego, którego przedmiotem były relacje sąsiedzkie w trzech znacząco różniących się od siebie polskich miastach: Wronkach, Poznaniu i Warszawie. W artykule wykorzystano dane z badania przeprowadzonego w Poznaniu, na Osiedlu Mikołaja Kopernika, w 2018 roku. W ramach badania ilościowego na Osiedlu Mikołaja Kopernika wypełniono łącznie 283 ankiety. Standaryzowany kwestionariusz zawierał 100 pytań dotyczących relacji sąsiedzkich, ich siły, czynników determinujących ich powstawanie lub zanikanie, opinii respondentów na temat konieczności ich budowania. Badanie było współfinansowane przez przedsiębiorstwo Amica S.A. w ramach współpracy z Fundacją UAM oraz Instytutem Socjologii UAM w formie projektu akcyjnego „Amica for others” (więcej szczegółów na stronie: <https://amicaforothers.pl> [dostęp: marzec 2023]).

Proponowana tutaj koncepcja relacji sąsiedzkich (Pluciński, Nowak, Błażejczyk-Majka 2022) wykracza poza bliskie relacje, a nawet poza wymianę grzecznościowych uprzejmości. Oparta jest ona na utrzymywaniu niepisanych, ale uwewnętrznionych reguł (chodzi o regulacyjny sens relacji sąsiedzkich obecny w klasycznych definicjach sąsiedztwa, zob. Znaniecki, Ziółkowski 1984: 123). Przy czym wspomniane uwewnętrznienie oznacza internalizację reguł współżycia, które na minimalnym poziomie gwarantują zachowanie potencjalności samopomocy sąsiedzkiej. To jest postać **sąsiedzkiej współobecności** (por. Wykres 1), ale również wzmiankowanej uwewnętrznionej/zinternalizowanej kontroli poprzez „obserwowanie” i „bycie obserwowanym”, przy jednoczesnym wytwarzaniu pozorów pozostawania oddzielnym i niezależnym.

5. Perspektywa ekonomiczna – od „pustyni” do „łąki”

Ważnym wątkiem w analizie fenomenu blokowisk są aspekty finansowe, a wśród nich szczególnie kształtowanie kosztów utrzymania zasobów. Przez pryzmat tych właśnie zagadnień można oceniać profesjonalizm, efektywność i skuteczność podejmowanych działań i decyzji właścicielsko-zarządczych. Wspomniane koszty dzielą się na dwie zasadnicze podgrupy: eksploatacyjne i świadczenia usług. Struktura kosztów eksploatacji zasobów lokalowych obejmuje koszty zarządu i administracyjno-biurowe, konserwację i remonty, utrzymanie czystości oraz podatki dla gminy. Jak nietrudno się domyślić, to w tej grupie ujawniają się zdolności zarządcze wszelkich podmiotów odpowiedzialnych za utrzymanie zasobów mieszkaniowych. Z kolei w podgrupie kosztów świadczonych usług znajdują się: centralne ogrzewanie i podgrzanie wody użytkowej, pobór zimnej wody, odprowadzanie ścieków, odbiór odpadów komunalnych oraz utrzymanie wind.

W 2022 r. koszty eksploatacji dla wszystkich form własności stanowiły w Polsce średnio 47% kosztów utrzymania zasobów lokalowych (*Gospodarka mieszkaniowa...* 2023: 18). Ich struktura w podziale na koszty eksploatacji i koszty świadczonych usług była zróżnicowana według formy własności zasobów. Najniższe udziały kosztów eksploatacji odnotowano dla lokali w zasobach wspólnot mieszkaniowych i spółdzielni mieszkaniowych (odpowiednio 43,9% i 46,6%). W porównaniu z wynikami osiąganymi przez zarządców mienia komunalnego i zakładów pracy (odpowiednio: 65,1% i 64,4%) wyłania się obraz wysokiej skuteczności spółdzielczości w zarządzaniu kosztami eksploatacji mieszkań. Co jeszcze ciekawsze, bo przeczące potocznym przekonaniom, w strukturze kosztów eksploatacji najniższe udziały kosztów zarządu i administracyjno-biurowych odnotowano dla lokali zakładów pracy, wspólnot mieszkaniowych i spółdzielni mieszkaniowych (odpowiednio: 26,4%, 28,8%

i 29,6%). Dla porównania w zasobach Skarbu Państwa udział ten wyniósł 50%, a w Towarzystwach Budownictwa Społecznego (TBS) 47,3%. Spółdzielnie są w grupie najskuteczniej redukującej obciążenie kosztami pracy zarządu i administracji. Jest to trwała tendencja – w ostatnich 10 latach analizowany odsetek wahał się w granicach 25,7–30,2% (*Gospodarka mieszkaniowa...* 2021; *Gospodarka mieszkaniowa...* 2019; *Gospodarka mieszkaniowa...* 2017; *Gospodarka mieszkaniowa...* 2015). To kolejny przejaw racjonalności, ostrożności i poszanowania wspólnych celów członków-spółdzielców w zarządzaniu. Jednocześnie w latach 2014–2022 aż 40–43,4% kosztów eksploatacji spółdzielnie przeznaczały na remonty i konserwacje zasobów. Spośród wszystkich form własności w Polsce, struktura kosztów eksploatacji w zasobach spółdzielczych jest najbardziej zbliżona do wspólnot mieszkaniowych, bazujących na zarządzaniu prywatnym mieniem właścicieli.

Jeśli chodzi o strukturę kosztów świadczonych usług, na tle innych form własności zasoby spółdzielcze generują relatywnie wysoki odsetek kosztów utrzymania wind. Wpływa na to przede wszystkim duży udział wysokiej zabudowy wielorodzinnej (bloki 6-kondygnacyjne i wyższe) w zasobie spółdzielczym oraz znaczny stopień zużycia dźwigów wind w kilkudziesięcioletnich budynkach.

Spółdzielnie mieszkaniowe przeprowadziły w 2022 roku niemal 419 tys. remontów, co stanowiło około ⅔ wszystkich prac remontowych wykonanych w całości zarządzanych instytucjonalnie zasobów mieszkaniowych w kraju. W latach 2014–2020 udział ten kształtował się dość stabilnie na poziomie 53–60%. Warto dodać, że w 2022 roku aż 36 772 remonty polegały na bezpośrednim doprowadzeniu nowych instalacji do mieszkań spółdzielczych, co stanowiło 48,6% ogółu takich działań w Polsce. Odsetek ten wahał się nieznacznie w latach 2014–2020, przyjmując zazwyczaj wartości z zakresu 40–50%.

Kluczowe dla ocen witalności blokowisk w szerszej, porównawczej perspektywie jest również zagadnienie kształtowania się cen 1 m.kw. na rynku mieszkań spółdzielczych oraz zbudowanych w technologii prefabrykowanej (głównie tzw. „wielka płyta”) w porównaniu z innymi zasobami mieszkaniowymi. Jako że blokowiska są zazwyczaj słusznie kojarzone z zasobem spółdzielczym, a jednocześnie stereotypowo określa się je budynkami z wielkiej płyty, na szczególną uwagę zasługuje uchwycenie dwóch relacji na wtórnym rynku mieszkaniowym:

- jednostkowych cen lokali spółdzielczych względem jednostkowych cen nieruchomości lokalowych z pełną własnością;
- jednostkowych cen lokali w budynkach wielorodzinnych zbudowanych w technologii prefabrykowanej (tj. z wielkiej płyty)

wobec jednostkowych cen mieszkań w budynkach wzniesionych zwykle po roku 2000, w technologii tradycyjnej udoskonalonej.

Okazuje się, że w 16 miastach wojewódzkich (dane nie obejmują Gorzowa Wielkopolskiego i Torunia) ceny zasobów spółdzielczych stanowiły 93,7% cen notowanych w przypadku nieruchomości lokalowych, natomiast ceny mieszkań w blokowiskach z wielkiej płyty kształtowały się na poziomie 83,8% cen mieszkań w budynkach wzniesionych w technologii tradycyjnej udoskonalonej (*Raport...* 2023). W dużych miastach rynek lokalny niemal nie rozróżnia walorów prawnych mieszkań pozostających w obrocie rynkowym. Dla uczestników rynku własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu i pełne prawo własności są obrazem prawie tożsamym. Za ledwie 6-procentowa zniżka w wycenie wartości obiektywnie słabszego prawa spółdzielczego wskazuje na wybiórczą świadomość tych różnic oraz z grubsza równie atrakcyjne interpretowanie przymiotów obu typów mieszkań. Niemniej, rynek odmiennie wartościuje bloki i budynki zbudowane w technologii współcześnie bardziej rozpowszechnionej, co ma swoje konsekwencje społeczne.

Relacja cen mieszkań z wielkiej płyty do nowszych technologii na poziomie 83,8% wskazuje na głębsze różnice. W tym zestawieniu blokowiska z prefabrykatów uzyskują ceny o około 1/6 niższe. Jest to uśredniony wynik, który dowodzi generalnie gorszej percepcji kondycji tych zasobów z punktu widzenia potencjału na rynku nieruchomości. Trzeba jednak pamiętać, że zestawiono je z najbardziej atrakcyjnymi zasobami na rynku wtórnym, które zwykle oddawano do użytku po roku 2000. Ocena porównawcza atrybutów mieszkań zaczyna się od waloryzacji ich wieku, a następnie szeregu innych czynników, m.in. lokalizacji, skomunikowania z centrum miasta, jakości otoczenia, dostępności parkingów, odległości od infrastruktury społecznej i strefy handlowo-usługowej, walorów architektonicznych i estetycznych, kosztów bieżącego utrzymania. Nie może więc dziwić ani zaskakiwać, że werdykt rynkowy jest mniej korzystny dla wielkopłytowych blokowisk, wznoszonych głównie w latach siedemdziesiątych i osiemdziesiątych XX wieku. Odwrotnie: można odczuwać zaskoczenie, że różnica cen wynosi za ledwie 16%. To dowód na naprawdę wysoką waloryzację zasobów z wielkiej płyty.

6. Wnioski i odpowiedzi na pytania

Zaproponowana analiza za ledwie wzmiankuje złożoność zjawiska adaptacji późnosocjalistycznej formy zabudowy do nowych warunków, która może intrygować w kontekście wskazanych we wstępie zbitek skojarzeniowych i problemów wizerunkowych. Niemniej, blokowiska wydają się przykładem nie tylko i nie tyle sukcesu racjonalnego planowania (które po latach, możemy

stwierdzić, że się sprawdziło). Mogą one być także przykładem całościowych przemian adaptacyjnych, jakie następowały w procesie rozwojowym społeczeństwa i gospodarki.

Perspektywa sąsiedzka ilustruje tutaj intrygującą zdolność do dopasowania sfery normatywnej relacji społecznych do formy zamieszkania (przywołanych w roboczej definicji klatek schodowych, wind), gdzie „bliskość” i „dystans” pozostają elementami negocjowanymi i pochodnymi długości okresu zamieszkania. Intrygujący jest również, w przypadku blokowisk późnosocjalistycznych, sposób zarządzania, będący rodzajem powiązania własności prywatnej z formą współzarządzania, zawartych w spółdzielczości. Okazuje się, że pomimo nikłego zaangażowania lokatorów w działalność spółdzielni i zarządzanie (im większa spółdzielnia, tym poziom zaangażowania niższy) może być ono zarówno relatywnie niskokosztowe i jednocześnie w tym stopniu efektywne, by blokować działania kwestionujące pierwotne założenia planistów blokowisk. Daje to podstawy do dyskusji na temat przyszłościowych modelowych rozwiązań dla masowego zamieszkania, które charakteryzuje właściwa realnemu socjalizmowi redundancja i jednocześnie kosztowa „powściągliwość”.

| Bibliografia

OPRACOWANIA

- Blokland Talja, Vief Robert, Krüger Daniela, Schultze Henrik (2023), *Roots and Routes in Neighbourhoods. Length of Residence, belonging and Public Familiarity in Berlin, Germany*. „Urban Studies”, nr 60(10), 1949–1967. <https://doi.org/10.1177/00420980221136960>
- Castells Manuel (1977), *The Urban Question – A Marxist Approach*, przeł. Alan Shendan, Cambridge (MIT Press Originally published as *La Question urbaine*, Francois Maspero, 1972).
- Cesarski Maciej (2011), *Dorobek materialny spółdzielczości mieszkaniowej w Polsce*, w: *Historia i przyszłość spółdzielczości mieszkaniowej w Polsce: materiały z konferencji programowej – Bydgoszcz, 4.11.2010 r.*, red. Zbigniew Gotfalski, Wydawnictwo „Dom” („Nowiny PTM: pismo Polskiego Towarzystwa Mieszkaniowego, nr 10”), Warszawa, s. 25–45.
- Dekker Karien, van Kempen Ronald (2004), *Large Housing Estates in Europe: Current Situation and Developments*. „Tijdschrift voor economische en sociale geografie”, nr 95(5), s. 570–577. <https://doi.org/10.1332/policy-press/9781861347756.003.0002>
- Deloitte Property Index, Overview of European Residential Markets*, August 2023.

- Drozd-Jaśniewicz Iwona (2011), *Straty poniesione przez spółdzielczość mieszkaniową w Polsce w okresie transformacji*, w: *Historia i przyszłość spółdzielczości mieszkaniowej w Polsce: materiały z konferencji programowej – Bydgoszcz, 4.11.2010 r.*, red. Zbigniew Gotfalski, Wydawnictwo „Dom” („Nowiny PTM: pismo Polskiego Towarzystwa Mieszkaniowego, nr 10”), Warszawa, s. 61–93.
- Foryś Iwona (2017), *Spółdzielczość mieszkaniowa w Polsce po transformacji gospodarczej*, „Studia i Prace WNEiZ US”, nr 50/1, s. 31–41.
- Granovetter Mark S. (1973), *The Strength of Weak Ties*, „American Journal of Sociology”, nr 78(6), s. 1360–1380. <https://doi.org/10.1086/225469>
- Gorczyca Katarzyna (2016), *The social transformation of large housing estates in Poland at the turn of the 21st century*, „Sociologicky Casopis”, nr 52/6, s. 862–892. <https://doi.org/10.13060/00380288.2016.52.6.289>
- Komar Barbara (2014), *Współczesna jakość spółdzielczej przestrzeni osiedlowej w świetle zasad rozwoju zrównoważonego na wybranych przykładach*, „Monografie Politechniki Śląskiej”, nr 514, Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Katowice.
- Kovacs Zoltán, Herfert Gunter (2012), *Development Pathways of Large Housing Estates in Post-Socialist Cities: An International Comparison*, „Housing Studies iFirst article”, s. 1–19. <https://doi.org/10.1080/02673037.2012.651105>
- Kowalewski Adam, Markowski Tadeusz, Śleszyński Przemysław (2020), *Kryzys polskiej przestrzeni źródła, skutki i kierunki działań naprawczych*, Polska Akademia Nauk, Warszawa.
- Łoś Konrad (2014), *Granice samodzielności spółdzielni jako zarządcy przy wykonywaniu zarządu powierzonego w oparciu o przepis art. 27 ust. 2. ustawy z dnia 15 grudnia 2000 o spółdzielniach mieszkaniowych. Zagadnienia wybrane*, w: *Spółdzielczość mieszkaniowa w Polsce wobec wyzwań współczesności. Praca zbiorowa*, Wyższa Szkoła Administracji, Bielsko-Biała, s. 35–44.
- Milewska-Wilk Hanna (2023), *Działalność i znaczenie spółdzielni mieszkaniowych w Polsce*, „Obserwatorium Polityki Miejskiej-Institut Rozwoju Miast i Regionów”. <https://tinyurl.com/h5xchyab> [dostęp 2.12.2024]
- Motak Maciej (2003), *Skąd się wzięły blokowiska?*, „Czas Kultury”, nr 4, s. 2–10.
- Moreno Carlos, Allam Zaheer, Chabaud Didier, Gall Catherine, Pralong Florent (2021), *Introducing the „15-Minute City”: Sustainability, Resilience and Place Identity in Future Post-Pandemic Cities*, „Smart Cities”, nr 4(1), s. 93–111. <https://doi.org/10.3390/smartcities4010006>
- Nowak Marek, Pluciński Przemysław, Siatkowski Andrzej (2019), *Neighbourhood Circles: The Study of Urban Neighbourhood in Contemporary Poland and Its Basic Outcomes*, „Człowiek i Społeczeństwo”, nr 47, s. 1–10.
- Nowak Marek, Siatkowski Andrzej (2022), *The Late Modernist Community in the Late Socialistic Block of Flats: the Issue of Urban Neighbourhood Vitality*

- in Poland*, „Journal of Housing and the Built Environment”, nr 37, s. 101–123. <https://doi.org/10.1007/s10901-021-09844-x>.
- Nowakowski Maciej, Bańkowska Barbara (2013), *Sto lat planowania przestrzeni polskich miast (1910–2010)*, Oficyna Naukowa, Warszawa.
- Navarro David, Sobecka Martyna (2019), *Eastern blocks. Concrete landscapes of the Former Eastern Bloc*, Zupagrafika, Poznań.
- Papasa Thomas, Basbasa Socrates, Campisib Tiziana (2023), *Urban Mobility Evolution and the 15-Minute City Model: from Holistic to Bottom-up Approach*, „Transportation Research Procedia”, nr 69, s. 544–551. <https://doi.org/10.1016/j.trpro.2023.02.206>
- Pluciński Przemysław, Nowak Marek, Błażejczyk-Majka Lucyna (2022), *On the Nature of Neighborhood Relations in Late-Socialist Blocks of Flats (LSBF): Evidence from Poland*, „Polish Sociological Review”, nr 220(4), s. 503–524. <https://doi.org/10.26412/psr220.05>
- Płocharski Józef (1979), *Spółdzielczość mieszkaniowa w Polsce w latach 1945–1956: zarys historyczny*, Zakład Wydawnictw CZSR, Warszawa.
- Radziszewska-Zielina Elżbieta, Gień Monika (2014), *Studies of the Prefabricated Housing Construction Market in Poland*, „ssp Journal of Civil Engineering”, nr 9(2), s. 13–26. <https://doi.org/10.2478/sspjce-2014-0012>
- Rocznik Statystyczny Rzeczypospolitej Polskiej 2022* (2022), Główny Urząd Statystyczny, Warszawa.
- Sikorska-Lewandowska Aleksandra (2022), *Housing Law in Poland – From the Cooperative Model to Flat Ownership*, IntechOpen. <https://doi.org/10.5772/intechopen.98644>
- Skotarczak Teodor, Błaszke Małgorzata (2016), *Spółdzielnie mieszkaniowe. Problemy ekonomiczne i społeczne w okresie przekształceń własnościowych*, Difin, Warszawa.
- Springer Filip (2012), *Źle urodzone. Reportaże o architekturze PRL-u*, Wydawnictwo Karakter, Kraków.
- Staniszki Jadwiga (1989), *Ontologia socjalizmu*, Wyd. In Plus, Warszawa.
- Stankiewicz Janina, Walkowiak Jerzy (1987), *Funkcje społeczno-wychowawcze osiedlowych placówek w praktyce i w świadomości mieszkańców*, Wydawnictwo Spółdzielcze, Warszawa.
- Sternberg Carolina (2017), *The International Encyclopedia of Geography*, red. Douglas Richardson, Noel Castree, Michael F. Goodchild, Audrey Kobayashi, Weidong Liu, Richard A. Marston, John Wiley & Sons, Chichester. <https://doi.org/10.1002/9781118786352.wbieg0067>
- Szafrąńska Ewa (2013), *Large Housing Estates in Post-Socialist Poland as a Housing Policy Challenge*. „European Spatial Research and Policy”, nr 20(1), s. 119–129. <https://doi.org/10.2478/esrp-2013-0006>

- Szczepański Marek S. (1991), „*Miasto socjalistyczne*” i świat społeczny jego mieszkańców, Wydawnictwa programu CPBP, Warszawa.
- Temelová Jana, Novák Jakub, Ouředníček Martin, Puldová Petra (2010), *Housing Estates in the Czech Republic after Socialism: Various Trajectories and Inner Differentiation*, „Urban Studies”, nr 48, s. 1811–1834. <https://doi.org/10.1177/0042098010379279>
- van Beckhoven Eleen, Bolt Gideon, van Kempen Ronald (2009), *Theories of Neighbourhood Change and Decline: Their Significance for Post-wwII Large Housing Estates in European Cities*, w: Robert Rowlands, Sako Musterd, Ronald van Kempen (red.), *Mass Housing in Europe*, Palgrave Macmillan, London. https://doi.org/10.1057/9780230274723_2
- Znanięcki Florian, Ziółkowski Janusz Aleksander (1984), *Czym jest dla ciebie miasto Poznań? Dwa konkursy: 1928 i 1964*, Państwowe Wydawnictwo Naukowe, Warszawa, Poznań.

DOKUMENTY PRAWNE

- Dz.U. 1948 nr 24 poz. 166 (1948), Dekret z dnia 26 kwietnia 1948 r. o Zakładzie Osiedli Robotniczych.
- Dz.U. 1951 nr 10 poz. 75 (1951), Ustawa z dnia 26 lutego 1951 r. o budynkach i lokalach nowowytbudowanych lub odbudowanych.
- Dz.U. 1961 nr 12 poz. 61 (1961), Ustawa z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach.
- Dz.U. 1961 nr 7 poz. 47 (1961), Ustawa z dnia 31 stycznia 1961 r. o planowaniu przestrzennym.
- Dz.U. 1990 nr 6 poz. 36 (1990), Ustawa z dnia 20 stycznia 1990 r. o zmianach w organizacji i działalności spółdzielczości.
- Dz.U. 1994 nr 85 poz. 388 (1994), Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
- Dz.U. 1994 nr 90 poz. 419 (1994), Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zmianie ustawy – Prawo spółdzielcze oraz o zmianie niektórych innych ustaw.
- Dz.U. 1995 nr 133 poz. 654 (1995), Ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.
- Dz.U. 2001 nr 4 poz. 21 (2000), Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
- Dz.U. 2007 nr 125 poz. 873 (2007), Ustawa z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw.
- M.P. 1954 nr A-59 poz. 792 (1954), Uchwała nr 269 Prezydium Rządu z dnia 8 maja 1954 r. w sprawie spółdzielni mieszkaniowych i zadań spółdzielczości w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

- M.P. 1957 nr 22 poz. 157 (1957), Uchwała nr 81 Rady Ministrów z dnia 15 marca 1957 r. w sprawie pomocy Państwa dla budownictwa mieszkaniowego ze środków własnych ludności.
- M.P. 1958 nr 26 poz. 153 (1958), Uchwała nr 60 Rady Ministrów z dnia 15 marca 1958 r. w sprawie zakładowych funduszy mieszkaniowych.
- M.P. 1958 nr 26 poz. 155 (1958), Uchwała nr 64 Rady Ministrów z dnia 15 marca 1958 r. w sprawie budownictwa zakładowych domów mieszkalnych i zarządzania nimi.
- M.P. 1958 nr 26 poz. 156 (1958), Uchwała nr 65 Rady Ministrów z dnia 15 marca 1958 r. w sprawie zapewnienia realnej wartości wkładów na mieszkaniowych książeczkach oszczędnościowych Powszechnej Kasy Oszczędności.

RAPORTY INTERNETOWE

- About Poland, Cooperative Housing International*, <https://tinyurl.com/54m73zrp> [dostęp 16.02.2024]
- Czy mieszkania spółdzielcze są kupowane mniej chętnie?* CEO.com.pl. Biznes w praktyce, <https://tinyurl.com/ym33u344> [dostęp 11.02.2024]
- Gospodarka mieszkaniowa i infrastruktura komunalna w 2022 r.*, GUS, Warszawa-Lublin, 2023, <https://tinyurl.com/ymyaphjf> [dostęp 10.02.2024]
- Gospodarka mieszkaniowa i infrastruktura komunalna w 2020 r.*, GUS, Warszawa, 2021, <https://tinyurl.com/wb8uukak> [dostęp 02.06.2024]
- Gospodarka mieszkaniowa i infrastruktura komunalna w 2018 r.*, GUS, Warszawa, 2019, <https://tinyurl.com/2knvjt76> [dostęp 02.06.2024]
- Gospodarka mieszkaniowa i infrastruktura komunalna w 2016 r.*, GUS, Warszawa, 2017, <https://tinyurl.com/5ettxed3> [dostęp 02.06.2024]
- Gospodarka mieszkaniowa i infrastruktura komunalna w 2014 r.*, GUS, Warszawa, 2015, <https://tinyurl.com/yc2k2hzh> [dostęp 02.06.2024]
- Housing in Europe – 2023 interactive edition*, Eurostat, <https://tinyurl.com/yn4vzh9> [dostęp 13.02.2024]
- Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2022 roku*, NBP, Warszawa, 2023, <https://tinyurl.com/zff39w95> [dostęp 13.02.2024]
- The State of Housing in Europe*, Report, www.housingeurope.eu, 2023, <https://tinyurl.com/29t5a78a> [dostęp 16.02.2024]

| Abstract

MAREK NOWAK, BŁAŻEJCZYK MAJKA, SŁAWOMIR PALICKI

A “Concrete Desert” That Has Become a Green Meadow? Questions About Late-Socialist Block Housing in the Context of the Phenomenon of Their Socio-Economic Vitality Based on the Case of Poland

The issue of late-socialist block housing estates has been marked for years by ambivalence, the sources of which are strongly connected mainly with the ideological foundations of the systemic transformation. The aforementioned ambivalence is inscribed in the perception of block housing in the context of terms such as: “concrete desert”, “bedroom”, or ghettoized space (a reference to the subculture of the 1990s, the so-called *blokersi*), etc. Contemporary research indicates that large housing estates resist the processes of social degradation. This triggers discussions on the use of metaphors of “concrete desert” and “meadow” in the context of late-socialist block housing estates. This article is an attempt to interpret the available research data to answer questions about the condition of block housing in the third decade of the twenty-first century. The answers are framed in three perspectives: socio-spatial, neighboring and economic. The empirical basis for the interpretation is primarily the quantitative research carried out in 2018 by the then Institute of Sociology of the Adam Mickiewicz University, which aimed to describe the specifics of neighborhoods in block housing.

Keywords: large housing estates, block housing in Poland, neighborhoods, housing cooperatives, block housing management

| Bio

Lucyna Błażejczyk Majka – prof. UAM, dr hab., Uniwersytet im. Adama Mickiewicza, Poznań. Zainteresowania naukowe: metody ilościowe w badaniach historycznych i ekonomicznych, efektywność rolnictwa Unii Europejskiej, historia spółdzielczości oraz historyczne przyczyny zróżnicowania regionalnego.

Najważniejsze publikacje: *On the Nature of Neighborhood Relations in Late-Socialist Blocks of Flats (LSBF): Evidence from Poland* (2022), *Veränderungen in der Produktivität der polnischen Wirtschaft während der Systemtransformation. Analyse mit quantitativen Methoden* (2022), *Zastosowanie wybranych metod taksonomicznych w badaniach historycznych* (2018).

E-mail: majkal@amu.edu.pl

ORCID: 0000-0002-4439-8351

Marek Nowak – prof. UAM, dr hab., pracownik Wydziału Socjologii Uniwersytetu Adama Mickiewicza. Specjalizuje się w socjologii miasta i tematyce aktywistycznej. Opublikował monografię: *Teoria nieracjonalnego działania. Socjologiczne studium na temat wolontariatu i społecznego aktywizmu* (Poznań 2015). Współautor artykułów: *Feminized Forced Migration: Ukrainian War Refugees* (2023), *The Late Modernist Community in the Late Socialistic Block of Flats: the Issue of Urban Neighbourhood Vitality in Poland* (2022), *The evolution of a post-socialist satellite city in Central Europe. A historical and socio-spatial case study of Luboń near Poznań (Poland)* (2024).

E-mail: marek.nowak@amu.edu.pl

ORCID: 0000-0003-1749-7669

Sławomir Palicki – dr hab., Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu, Poznań. Zainteresowania naukowe: rozwój rynku nieruchomości, zachowania uczestników rynku nieruchomości, rewitalizacja i suburbanizacja przestrzeni (pod)miejskiej, partycypacja społeczna w rozwoju lokalnym, przestrzeń publiczna.

Najważniejsze publikacje i artykuły: *How to Combine Descriptive and Normative Approaches in Participatory Urban Planning: an Experimental Mixed-Method Implemented in the Downtown District of Poznań, Poland* (2021); *Rewitalizacja miast. Perspektywa rynku nieruchomości mieszkaniowych* (2020).

E-mail: slawomir.palicki@ue.poznan.pl

ORCID: 0000-0003-3410-8039