

Rearranżacja przestrzeni osiedla przez lokatorów społecznego budownictwa czynszowego

Rearrangement of a housing estate by the tenants of social rental construction

Streszczenie

Celem pracy jest ustalenie czy, a jeśli tak to w jaki sposób, najemcy społecznego budownictwa czynszowego, dopasowują przestrzeń zamieszkania do swoich potrzeb oraz czy restrykcyjny regulamin porządku domowego ogranicza jej symboliczną identyfikację. Przedmiotem badań jest dwubudynkowy zespół mieszkaniowy Szczecińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego (STBS), a w nim stan zagospodarowania widocznych przestrzeni rekreacyjnych (balkonów, loggi i przedogródków) po 10 latach od zasiedlenia. Przeprowadzone badania wskazują, że budownictwo czynszowe nie jest pozbawione praktyk charakterystycznych dla prawa własności. W rekreacyjnej przestrzeni mieszkaniowej postępuje proces zmian, które manifestują prywatność i strzeżenie granic, potrzebę izolacji i osobności, sprzyjają prezentacji widocznych elementów lokali, manifestują terytorialność, budują tożsamość z miejscem oraz personalizują przestrzeń. Obserwowana lokatorska rearranżacja przestrzeni mieści się w granicach określonych zasadami regulaminu porządku domowego.

Abstract

The purpose of the paper is to determine whether, and if so how, the tenants of social rental construction adjust the living space to their needs and whether restrictive housekeeping regulations restrict its symbolic identification. The subject of the analysis is a two-building housing complex of the Szczecin Society of Social Housing (STBS), and in it the state of development of visible recreational spaces (balconies, loggias and frontyards) after 10 years from settlement. The research carried out indicates that the rental construction is not devoid of practices characteristic of property rights. In the recreational housing area there is a process of change that manifests privacy and border guarding, the need for isolation and separation, favors the presentation of visible elements of premises, manifest territoriality, build identity with the place and personalize space. The observed space rearrangement is within the limits defined by the rules of the housekeeping regulations.

Słowa kluczowe: społeczne czynszowe budownictwo mieszkaniowe, przestrzeń osiedla, regulamin porządku domowego, strefa rekreacji, zadowolenie, personalizacja, terytorializm

Keywords: social rent housing, housing estate, housekeeping regulations, recreation zone, domination, personalization, territoriality

1. Wstęp

Najbardziej typową formą miejskiego mieszkalnictwa jest blok. Jego zasiedlenie rozpoczyna zindywidualizowaną rearranżację przestrzeni zamieszkania. Przestrzeń nabiera nowych form i znaczeń, manifestowanych w przeróżny sposób. Początkowo identyczne balkony i loggie stają się wizytówką mieszkańców a jednocześnie ekotonem, rozdzielającym prywatną, izolowaną przestrzeń mieszkania od otoczenia. W rezultacie schematyczny, zunifikowany blok, z czasem staje się różnorodną, spersonalizowaną przestrzenią zamieszkania.

Forma i skala rearranżacji przestrzeni ma związek z tytułem władania nieruchomością, czasem zamieszkiwania, statusem ekonomicznym mieszkańców, ich wykształceniem i wyznawanymi przez nich wartościami. Regulatorem zachowań mieszkańców jest regulamin porządku

1. Introduction

The most typical form of urban housing is a block of flats. Its settling begins with an individualized rearrangement of the living space. Space takes on new forms and meanings manifested in various ways. Initially identical balconies and loggias become the showcase of the inhabitants and, at the same time, an ecotone, separating the private, isolated space of the flat from the surroundings. As a result, a schematic, unified block, over time, becomes a diverse, personalized living space.

The form and scale of rearranging space is related to the title of property management, residence time, economic status of residents, their education and values they profess. The rules of the residents' be-

* Dr hab. inż. Anna Kiepas-Kokot, Katedra Ekologii Ochrony i Kształtowania Środowiska, Wydział Kształtowania Środowiska i Rolnictwa, Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny w Szczecinie / Department of Ecology, Environmental Protection and Management, West Pomeranian University of Technology in Szczecin, e-mail: Anna.Kiepas-Kokot@zut.edu.pl, ORCID: 0000-0002-0020-0083

** Inż. Angelika Żądłowska, absolwentka studiów inżynierskich kierunku: Gospodarka przestrzenna / graduate of engineering studies in the field of: Land management, ORCID: 0000-0001-8441-3053

domowego. Działania mieszkańców nie pozostają bez związku z jakością najbliższego otoczenia, zachęcającego do integracji lub wymuszającego izolację.

2. Specyfika budownictwa społecznego

Spółeczne budownictwo czynszowe, funkcjonujące w formie towarzystw budownictwa społecznego (TBS), jest dedykowane zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych osób, dla których nie jest dostępny zakup mieszkania na własność lub najem rynkowy. Istotą działania TBS jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu.¹ Prawo do najmu lokalu poprzedza weryfikacja sytuacji mieszkaniowej osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania oraz dochodu gospodarstwa domowego.² Ścisłe określone reguły doboru najemców prowadzą do jednorodności społeczno-ekonomicznej mieszkańców, często określanych jako „średniozamożni” [1].

Budownictwu społecznemu, działającemu na zasadzie non profit, stawiane są wysokie wymagania techniczne i ograniczenia kosztów eksploatacji [2]. Stawki czynszu są ustalane w takiej wysokości, aby suma czynszów pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów oraz spłatę związanych z budową zobowiązań TBS.³ Budownictwo społeczne charakteryzuje wysoka pewność i ciągłość wynajmu [1]. Najemcy nie traktują TBS jako drogi do osiągnięcia mieszkania, a raczej jako cel [3]. W efekcie mimo lokatorskiego posiadania mieszkania, powstaje trwały związek większości mieszkańców z przestrzenią, co tworzy korzystne warunki do jej zadawania i podporządkowywania własnym potrzebom.

3. Charakterystyka osiedla „Brzozowy zakątek”

Projekt wielorodzinnego osiedla mieszkaniowego „Brzozowy zakątek” został wyłoniony w drodze konkursu architektonicznego ogłoszonego przez STBS w 2006 r., który wygrała Pracownia Projektowa Portal ze Szczecina (City-Architektki, właściciel arch. Maciej Zombirt). Po dwuletnim procesie inwestycyjnym (w 2010 r.) oddano do użytku dwa 4-kondygnacyjne, niepodpiwniczone budynki mieszkalne, zlokalizowane przy zbiegu ulic Jana Kazimierza i Gontyny w Szczecinie (il. 1). Budynki zlokalizowano w centralnej części miasta (Dzielnica Śródmieście, Osiedle Dżetowo-Grabowo), z dużą dostępnością do zbiorowej komunikacji publicznej, usług publicznych i rynkowych. W budynkach znajduje się 168 lokali mieszkalnych, o łącznej powierzchni użytkowej 8 749,23 m², zamieszkałych przez 411 mieszkańców.⁴

Osiedle charakteryzuje prosty, przejrzysty układ urbanistyczny z nieskomplikowaną organizacją ruchu pieszego, z jednym głównym ciągiem przechodzącym przez dziedziniec, od którego odchodzą chodniki prowadzące do wejść do budynków (il.2). Ustawienie budynków, naturalne wyniesienie terenu oraz mur oporowy wokół osiedla stwarza wrażenie przestrzeni niedostępnej dla „niemieszkańców” (bliskie osiedlom grodzonym) i skutecznie izoluje dziedziniec od hałasu drogowego. W środkowej części dziedzińca znajduje się ogrodzony plac zabaw, którego usytuowanie umożliwia sprawowanie kontroli rodzicielskiej oraz zachowań innych osób. Dobre oświetlenie osiedla sprzyja poczuciu bezpieczeństwa i zwiększa pole obserwacji.

havior are the rules of the house order. The actions of the residents are not unrelated to the quality of the immediate environment, encouraging integration or forcing isolation.

2. The specificity of social housing

Social housing construction, functioning in the form of social housing associations (TBS), is dedicated to satisfying the housing needs of people for whom it is not possible to buy a flat or lease a market. The essence of TBS's operation is building residential houses and their exploitation on a lease basis¹. The right to lease the premises is preceded by a verification of the housing position of the persons designated for common residence and the income of a household². Strictly defined rules for the selection of tenants lead to a socio-economic homogeneity of residents, often referred to as „middle-class” [1].

Social construction, acting on a non-profit basis, faces high technical requirements and reduced operating costs [2]. Rental rates are set in such a way that the sum of rent allows to cover the costs of operation and repairs as well as repayment of TBS liabilities related to construction³.

Social construction is characterized by high reliability and continuity of renting [1]. Tenants do not treat TBS as a way to acquire a flat, but rather as an objective [3]. As a result, despite the tenant's ownership of the flat, a lasting relationship between the majority of the inhabitants and space is created, which creates favorable conditions for her to settle and subordinate to her own needs.

3. Characteristics of “Brzozowy zakątek” / “Birch corner”

The project for a multi-family housing estate named „Brzozowy zakątek” was selected during an architectural competition announced by STBS in 2006, which was won by Pracownia Projektowa Portal from Szczecin (City-Architektki, owner of architect Maciej Zombirt). After a two-year investment process (in 2010), two 4-storey, cell-free residential buildings, located at the intersection of Jana Kazimierza and Gontyna Streets in Szczecin (il. 1). The buildings are located in the central part of the city (district: Śródmieście, estate: Dżetowo-Grabowo), with a wide access to collective public transport, public services and commercial services. In the buildings there are 168 residential premises, with a total usable area of 8 749,23 m² inhabited by 411 residents⁴.

The estate is characterized by a simple, transparent urban layout with an uncomplicated organization of pedestrian traffic, with one main passage passing through the courtyard from which they leave walkways leading to entrances to buildings (il.2). The location of the buildingsThe natural elevation of the terrain and the retaining wall around the estate cre-



il. 1. Widok na budynek osiedla „Brzozowy zakątek” od ul. Jana Kazimierza (fot. A. Żądłowska) / A view of the „Brzozowy zakątek” housing estate from the Jana Kazimierza street (fot. A. Żądłowska)

Istotnym zasobem tego niewielkiego osiedla jest zieleni, w skład której wchodzi 122 drzewa, z czego blisko połowę (54) stanowią brzozy. Osiedle jest korzystnie usytuowane względem dwóch parków miejskich (Park Żeromskiego oraz Park im. Stanisława Nadratowskiego), zlokalizowanych w dystansie 150-200 m.

4. Regulamin porządku domowego

Regulamin porządku domowego jest zbiorem zasad porządkujących korzystanie z lokali i otaczającej przestrzeni przez wielu użytkowników. Jego przestrzeganie umożliwia zachowanie czystości i porządku oraz sprzyja ograniczeniu uciążliwości wynikających z różnych aktywności mieszkańców i ich gości. Najemca jest zobowiązany przestrzegać zasad regulaminu (i/lub umowy najmu) ale także reguł wynikających z przepisów prawa ogólnego. Regulamin osiedla „Brzozowy zakątek”⁵ zobowiązuje najemców do natychmiastowego informowania zarządcy o jego naruszeniu, co tworzy warunki wewnętrznej kontroli reguł współżycia społecznego przez mieszkańców. Rażąco lub uporczywie naruszenia co najmniej jednego z zapisów regulaminu może stanowić podstawę do wypowiedzenia umowy najmu, jak również podstawę do wytoczenia przez innych mieszkańców powództwa o rozwiązanie przez sąd stosunku prawnego i nakazanie opróżnienia lokalu. Przepisy porządkowe zawarte w regulaminie w największym stopniu regulują kwestie wpływające na bezpieczeństwo osób i mienia m.in. poprzez postępowanie z substancjami i przedmiotami, głównie odpadami, zakazując ich przechowywania i wystawiania w miejscach do tego nieprzeznaczonych. Uregulowanie kwestie gospodarowania odpadami, zwłaszcza zbędnymi sprzętami wielkogabarytowymi, ma ponadto znaczenie estetyczne i wizerunkowe dla osiedla. Wprowadzony na terenie osiedla regulaminowy zakaz rozpalania ognisk i używania grillów, eliminuje możliwość biesiadowania i ogranicza zagrożenie pożarowe. Względy bezpieczeństwa zdecydowały również o ustanowionym zakazie umieszczania skrzynek i donic na kwiaty na parapetach okiennych, elewacjach budynków i w innych miejscach

ates an impression of a space that is inaccessible to “non-dwellers” (close to gated communities) and effectively isolates the courtyard from traffic noise. IN In the central part of the courtyard there is a fenced playground whose location allows you to exercise parental control and other people's behavior. Good lighting of the estate favors a sense of security and increases the field of observation.

An important resource of this small estate is greenery, consisting of 122 trees, of which nearly half (54) are birches. The estate is favourably located between two city parks (Żeromski Park and Stanisław Nadratowski Park), located within the distance of 150-200 m.

4. Housekeeping regulations

Housekeeping regulations are a set of rules organizing the use of premises and the surrounding space by many users. Its observation makes it possible to preserve cleanliness and order, and helps reduce the nuisances caused by various activities of residents and their guests. The tenant is obliged to comply rules of the regulations (and / or lease agreements) but also rules resulting from the provisions of general law.

The regulations of „Brzozowy zakątek”⁵ oblige tenants to immediately inform the manager about its violation, which creates conditions for internal control of the rules of social coexistence by the residents. Glaring or persistent violations of at least one of the provisions of the regulations may constitute grounds for termination of the lease agreement, as well as the basis for bringing a lawsuit by other residents to the court to terminate the legal relationship and ordering the emptying of the premises. Public policy regulations included in the regulations to the greatest extent regulate the issues affecting the safety of persons and property, including through handling of

mogących powodować zagrożenie dla mieszkańców lub grozić uszkodzeniem mienia. Inne zapisy mają na celu utrzymanie ładu estetycznego np. zakaz wietrzenia pościeli i odzieży oraz suszenia bielizny w oknach i na parapetach oraz w pomieszczeniach wspólnego użytku i na terenach przyległych do budynków, poza wyznaczonymi pomieszczeniami pralni lub suszarni. Ograniczeniu uciążliwości wynikających z różnych aktywności użytkowników dedykowano zakaz gry w piłkę w obrębie budynków i na terenach przyległych do budynków oraz zabawy, uprawiania sportów (jazda na rowerach, rolkach i deskorolkach itp.) i rekreacji poza terenami do tego wyznaczonymi. Bezwzględnie zakazano spożywania wszelkich napojów alkoholowych zarówno w obrębie części wspólnych budynków, jak i na terenach przyległych do budynków.

W aspekcie kształtowania przestrzeni osiedla za najistotniejszy można uznać regulaminowy zakaz (bez zgody STBS) wykonywania ogrodzeń, montowania pergoli, krat, siatek na pnącza oraz ustawiania na terenach przyległych do budynków elementów małej architektury i urządzeń do przywiązywania psów czy parkowania rowerów. Zakazem zostało też objęte instalowanie urządzeń nadawczych, odbiorczych, anten radiowych lub telewizyjnych w obrębie budynków i terenu przyległego (nie wyłączając okien, balkonów i tarasów, elewacji budynków, przedogródków itp.). Zabroniono również malowania ścian zewnętrznych i wewnętrznych części wspólnej budynku oraz wieszania na nich jakichkolwiek

il. 2. Widok na dziedziniec osiedla „Brzozowy zakątek” (fot. A. Żądlowska) / View of the courtyard of the „Brzozowy zakątek” estate (fot. A. Żądlowska)



substances and objects, mainly waste, prohibiting their storage and display in non-designated spaces. Regulation of waste management issues, especially with unnecessary large-size equipment, also has aesthetic and image significance for the housing estate. Introduced within the estate by the regulations prohibiting the lighting of fires and the use of grills, eliminates the possibility of feasting and reduces the risk of fire. Security reasons have also decided about the ban on placing boxes and flower pots on window sills, building facades and on other places that may pose a threat to residents or threaten property damage. Other provisions are aimed at maintaining the aesthetic order, e.g. ventilation of bedding and clothing, and drying of linen in windows and on window sills as well as in common areas and on areas adjacent to buildings, outside designated rooms of a laundry or drying room. Limitation of nuisances resulting from various activities of users was dedicated to banning ball games within buildings and areas adjacent to buildings, and playing, sports (riding on bicycles, rolls and skateboards, etc.) and recreation outside the designated areas. It is strictly forbidden to consume any alcoholic drinks both within the common parts of the buildings and in the areas adjacent to the buildings.

In terms of shaping the housing estate's territory, the most significant ban is the statutory ban on (doing so without the consent of STBS) on making fences, mounting pergolas, grates, casing nets, and setting up small architectural elements and equipment for tying dogs or parking bicycles in areas adjacent to buildings. The ban also covered installation of transmitting, receiving devices, radio or television antennas within buildings and adjacent areas (including windows, balconies and terraces, elevations of buildings, przedogródków, etc.). It was also forbidden to paint the exterior and interior walls of the common building and to hang any signs, pictures and advertisements. These bans considerably limit (although they do not prevent) adjusting the housing estate to the needs and expectations of individual tenants. However, these are not absolute prohibitions and non-compliance is conditioned by obtaining the consent of STBS.

5. Dweller's rearrangement of the housing estate

The activity of the tenants of „Brzozowy zakątek” encompassed the recreation zone of the housing estate, and in particular the recreation housing zone, which includes balconies and loggias (assigned to each residential premises) and pregregens (assigned to premises located on the ground floor). In the frontyards, a user realizes the need for contact with nature, and at the same time is somewhat forced to relate to the community that uses the public space adjacent to it [4]. The frontyards (in the amount of 35) constitute

tabliczek, obrazków i reklam. Zakazy te istotnie ograniczają (choć nie uniemożliwiają) dostosowywanie osiedlowej przestrzeni do potrzeb i oczekiwań poszczególnych lokatorów. Nie są to jednak zakazy bezwzględne a odstępstwo od nich jest warunkowane uzyskaniem zgody STBS.

5. Lokatorska reorganizacja przestrzeni osiedla

Aktywność lokatorów „Brzozowego zakątka” objęła strefę rekreacyjną osiedla a w szczególności rekreacyjną strefę mieszkaniową, w skład której wchodzi balkony i loggie (przypisane każdemu lokali mieszkalnemu) oraz przedogródki (przypisane do lokali znajdujących się na parterze). W przedogródkach użytkownik realizuje potrzebę kontaktu z przyrodą, a jednocześnie jest niejako zmuszony do relacji ze wspólnotą użytkującą sąsiadującą z nim przestrzeń publiczną [4]. Przedogródki (w liczbie 35) stanowią znaczący udział w przestrzeni rekreacji osiedla. Są zgrupowane na trzech obszarach: od strony dziedzińca (13), ul. Jana Kazimierza (12) i ul. Gontyny (10), będącej jednocześnie dojazdem do rozległego osiedlowego parkingu. Mieszkańcy lokali znajdujących się na parterze mogą na teren przedogródków zejść z mieszkania. W koncepcji osiedla zakładano, że będą one stanowiły element strefy publicznej osiedla. Faktycznie jednak przedogródki zostały ogrodzone i są dostępne wyłącznie dla lokatorów przyległych mieszkań. W ten sposób ukształtowano przestrzeń półprywatną, na styku lokalu mieszkalnego i przestrzeni publicznej osiedla. Lokatorzy zagospodarowali praktycznie wszystkie udostępnione im przedogródki (z wyjątkiem jednego). Wcześniej zuniifikowane ogrodzenia przedogródków zostały w części (23%) przesłonięte płotami kratkowymi (6 obiektów), matą osłonową (1) i płótnem sztachetowym (1). Na jednym z ogrodzeń (przy głównej części parkingu osiedla, od strony ul. Gontyny) w niezidentyfikowanym celu umieszczono ponadto drut kolczasty. W niektórych przedogródkach umieszczono parasol przeciwsłoneczny (2) i pawilon ogrodowy (1). Zastosowane przez lokatorów osłony są nieobecne w przedogródkach od strony dziedzińca, sporadycznie występują od strony ul. Jana Kazimierza (20%) i charakteryzują wszystkie przedogródki widoczne od strony parkingu (ul. Gontyny). Poza osłonami technicznymi do izolacji i estetyzacji przedogródków powszechnie wykorzystano pnącza, krzewy, w tym najczęściej żywotniki w układzie żywopłotu. Izolacja prywatnej przestrzeni rekreacyjnej jest tym częstsza im otoczenie mniej przyjazne a bardziej uciążliwe. Uciążliwość otoczenia od strony parkingu nie jest powodowana wyłącznie ruchem pojazdów ale jest również wynikiem odbywających się tam spotkań „niemieszkańców”. Funkcja społeczna przedogródków jest więc silnie determinowana jakością sąsiedniej przestrzeni publicznej. Im ta jest mniej satysfakcjonująca tym obcowanie lokatorów z przyrodą staje się bardziej wyizolowane, mniej społeczne.

Zadomawianie prywatnej przestrzeni [5]⁶ jeszcze wyraźniej niż w przypadku przedogródków, widać na przykładzie loggi i balkonów. Ich bezpośrednie powiązanie z przestrzenią mieszkania, czyni je strefą liminalną [6].⁷ Ich duża liczba (82 balkony, 51 loggi) stwarza korzystne

a significant share in the housing estate's recreation space. They are grouped in three areas: facing the courtyard (13), at Jana Kazimierza street (12) and Gontyny street (10), which is also an access to a wide estate's car park. The residents of the premises located on the ground floor can go down to the pre-dugout area from the flat. The concept of the estate assumed that they would be a part of the public zone of the housing estate. In fact, however, the frontyards have been fenced and are available only for tenants of adjacent flats. In this way, the semi-private space was formed, at the interface of the residential and the public space of the housing estate. The residents have developed almost all frontyards provided to them (except one). Previously unified fences of the frontyards were partially (23%) covered by mesh fences (6 objects), covering mat (1) and rail fence (1). On one of the fences (near the main part of the estate's parking lot, facing at Gontyny street), barbed wire was also placed for an unidentified purpose. In some frontyards, a sun umbrella (2) and a garden pavilion (1) were placed. Shields used by the tenants are absent in the frontyards facing the courtyard, and sporadically occur on the side facing at Jana Kazimierza street (20%) and characterize all frontyards visible at the side facing the car park (Gontyny street). In addition to technical shields for isolation and aesthetization of pre-dug trees, vines and shrubs were commonly used, including the hedgerow in the hedge arrangement. The isolation of private recreational space is the more frequent the less friendly and more troublesome surroundings. The nuisance of the environment on the side facing the car park is not only caused by the movement of vehicles but it is also the result of meetings held by "non-residents". The social function of frontyards is therefore strongly determined by the quality of the neighboring public space. The less satisfying it is, the more isolated and less social the resident's being with nature becomes. The taming of private space [5]⁶ is visible even more in loggias and balconies than in the case of frontyards. Their direct connection with the living space makes them a liminal zone [6]⁷. Their large number (82 balconies, 51 loggias) creates favorable conditions for exposing the individuality of tenants, resulting in a variety of arranged space. The barriers of balconies and loggias in residential buildings were made of steel. They are fully openwork barriers, varied only by the colors. Currently, on the vast majority of them (95% balconies and all loggias), the tenants have placed covers of different colors and heights in relation to the barriers, made of various materials. The most widely used were cover mats (over 70% of balconies and loggias), much less frequently (in several cases) rail and shield fences. Occasionally umbrellas are placed on balconies and loggias. Loggias facing the side of the car park are also characterized



il. 3. Powszechna izolacja balkonów i loggi od strony parkingu, z odjazdem do osiedla od ul. Gontyny (fot. A. Żądlowska) / Common insulation of balconies and loggias from the parking lot, with departure to the estate from the Gontyny street (fot. A. Żądlowska)

warunki do wyeksponowania indywidualizmu najemców, skutkującego różnorodnością zaaranżowanej przestrzeni. Osłona balkonów i loggi w osiedlowych budynkach została wykonana ze stalowych, w pełni ażurowych barierek, zróżnicowanych jedynie kolorystyką. Obecnie, na zdecydowanej większości z nich (95% balkonów i wszystkie loggie), lokatorzy zamieścili osłony o różnej kolorystyce i wysokości względem barierek, wykonane z różnych materiałów. Najliczniej zastosowano maty osłonowe (na ponad 70% balkonów i loggi), znacznie rzadziej (w kilku przypadkach) płoty sztachetowe i osłonowe. Sporadycznie na balkonach i loggiach umieszczone są parasole. Loggie od strony parkingu charakteryzują też nieliczne markizy (2 na 24 loggie), płoty kratkowe (3 na 24 loggie) a na jednej z loggii zamocowano siatkę osłonową, zabezpieczającą koty domowe. Zastosowane rozwiązania przesłaniają widok na przestrzeń prywatną, zadamawiają wnętrza balkonów i loggi oraz izolują je od otoczenia (także sąsiedzkiego). Efekt izolacji jest szczególnie pożądanym przez lokatorów posiadających balkony i loggie zlokalizowane od strony parkingu (il. 3), podobnie jak w przypadku przedogródków eksponowanych na tą stronę osiedla. Powszechność i różnorodność osłon to wyraz swobody niegraniczonej ustaleniami regulaminu porządku domowego. Pojedyncze urządzenia nadawcze, brak pergoli i siatek na pnącza wskazuje na respektowanie wprowadzonych w regulaminie zakazów i ograniczeń. Nie stwierdzono popularyzujących się we własności prywatnej praktyk całkowitego włączania do mieszkania przestrzeni balkonów i loggi, przez ich zabudowę, co byłoby niezgodne z regulaminem. Działania najemców skutkują więc wystawianiem tych przestrzeni na widok publiczny. Nadane im przez lokatorów cechy

by a few awnings (2 out of 24 loggias), fence fences (3 out of 24 loggias) and one of the loggia has a protective net that protects domestic cats. The applied solutions obscure the view of the private space, they arrange the interior of the balconies and loggias and isolate them from the surroundings (also neighboring). The insulation effect is particularly desired by the tenants who have balconies and loggias located on the car park side (ill. 3), similarly as in the case of the frontyards facing this side of the housing estate. Common use and diversity of shields is an expression of freedom that is not limited by the provisions of the housekeeping regulations. Individual transmitting devices, lack of pergolas and vines for climbing plants indicate that the bans and restrictions introduced in the regulations are respected. No publicizing practices of total inclusion of the space of balconies and loggias through their development, which would be inconsistent with the regulations, were found. Tenants' actions, therefore, result in exposing these spaces to public view. The features and functions given to them by tenants make them a significant urban artifact not only for cultural but also social reasons [6].

6. Marking the space of the estate

Residents have very limited opportunities to make changes in the open space of the housing estate. The need to regulate the behavior in the common tenant's space is required to report to the manager, who handles applications and complaints and decides

i funkcje czynią je istotnym znaczeniowo artefaktem urbanistycznym nie tylko ze względów kulturowych, ale także społecznych [6].

6. Znakowanie przestrzeni osiedla

Mieszkańcy mają bardzo ograniczone możliwości wprowadzania zmian w ogólnodostępnej przestrzeni osiedla. Potrzeby uregulowania zachowań w przestrzeni wspólnej najemcy są zobowiązani zgłaszać zarządcy, który rozważa wnioski i skargi oraz decyduje o zastosowaniu narzędzi adekwatnych do potrzeb i możliwości działania. Bezpośrednio po powstaniu osiedla, tablice informacyjne i wprowadzające ograniczenia zostały ustawione w przestrzeni wspólnej z inicjatywy zarządcy (regulamin korzystania z osiedlowego placu zabaw, informacja o przeznaczeniu parkingu wyłącznie na potrzeby mieszkańców). Ograniczona liczba miejsc parkingowych i rosnące zapotrzebowanie na nie wymusiły umiejscowienie 11 znaków drogowych porządkujących granice i sposób parkowania pojazdów, które podkreślają terytorialność osiedla.

Aktywność najemców w kwestii znakowania przestrzeni osiedla przejawia się w inicjatywach kierowanych do STBS w zakresie potrzeby ustawiania tablic zakazujących wybranych aktywności mieszkańców, które dla innych mogą być uciążliwe. W przestrzeni osiedlowego dziedzińca umiejscowiono na wniosek lokatorów 4 tablice zakazujące dwóch form aktywności tj. wyprowadzania psów i gry w piłkę. Z uwagi na incydentalną kradzież tych tablic umiejscawiano je wielokrotnie. Na wniosek mieszkańców w klatkach schodowych umieszczono informacje przypominające o zakazie palenia we wszystkich pomieszczeniach wspólnego użytku.

7. Motywy działania mieszkańców

Wśród uczestników wywiadu środowiskowego, z których zdecydowana większość (82,5%) zamieszkuje na osiedlu od momentu jego zasiedlenia (blisko 10 lat), ponad połowa (57%) czuje się właścicielem swojego mieszkania, co uzasadnia regularnie opłacanym wysokim czynszem. Faktyczny stan prawny wydaje się mieć więc mniejsze znaczenie od przekonania lokatorów o prawie własności. Pozostali uczestnicy badania podchodzą do tej kwestii bardziej formalnie i brak poczucia własności uzasadniają posiadaną umową najmu (47%). Ponad połowa ankietowanych (53%) zna i używa nazwy osiedla „Brzozowy zakątek”. Pozostali, w identyfikacji miejsca zamieszkania posługują się nazwą pobliskiej ulicy (Jana Kazimierza) lub formą prawną osiedla (TBS). Ponad połowa ankietowanych najemców (52,5%) jako zauważalną uciążliwość wynikającą z nieprzeznaczenia przepisów porządkowych wskazała niesprzątanie psich odchodów. Tak liczna reprezentacja najemców dostrzegających ten problem uzasadnia zabiegi mieszkańców u zarządcy z wnioskiem o wprowadzenie tablic zakazujących wyprowadzania psów i ich ponowne umieszczanie w rekreacyjnej przestrzeni publicznej osiedla po kradzieży. Uzasadnienie dla umieszczania tam również tablic zakazujących gry w piłkę odzwierciedla opinia co trzeciego ankietowanego o takiej aktywności w miejscach do tego nieprzeznaczonych (32,5%). Wśród ankietowa-

about the use of tools adequate to the needs and possibilities of taking certain action.

Immediately after the development of the estate, information boards and introducing restrictions were set up in the common space at the initiative of the administrator (regulations regarding the use of the local playground, information on the purpose of the car park solely for the needs of residents). The limited number of parking spaces and the growing demand for them forced the location of 11 road signs ordering the boundaries and the method of parking vehicles, which emphasize the territoriality of the estate. Tenants' activity in the area of marking the housing estate is manifested in initiatives addressed to STBS in the area of the need to set up tables banning selected residents' activities, which may be burdensome for others. In the estate's courtyard, at the request of the tenants, there were 4 boards placed, forbidding two forms of activity, ie walking dogs and playing football. Due to incidental thefts of these tables, they were replaced many times. At the request of residents, in the staircases there is information reminding the residents of the ban on smoking in all communal areas.

7. Motives of the residents' activities

Among the respondents of the community interview, the vast majority of whom (82.5%) live in the housing estate since its settlement (nearly 10 years), more than half (57%) consider themselves as owners of their apartment, which justifies regularly paid high rent. Thus, the actual legal status seems to be of lesser importance than the tenants' conviction about ownership. The remaining participants of the study approach this matter more formally and no sense of ownership is justified by their lease agreement (47%). Over half of the respondents (53%) know and use the name „Brzozowy zakątek”. Others, in identifying their place of residence, use the name of a nearby street (Jana Kazimierza) or the legal form of the housing estate (TBS). Over half of the surveyed tenants (52.5%) indicated the non-cleaning of dog droppings as a noticeable nuisance resulting from non-compliance with the order. Such a large representation of tenants noticing the problem justifies the residents' requests to the manager to place boards prohibiting the walking of dogs and their replacement after theft in the public areas. Placing boards prohibiting ball games reflects the opinion of every third respondent about this type of activity in places not intended for this purpose (32.5%). Among the surveyed tenants, every fourth of them indicated that he or she witnessed vandalism and misconduct, such as burglary in car parks, theft of elements of their equipment or parts, car paint, destruction of the garbage bin, or disposal from a nearby building with social premises sharp objects and food. Every fifth respondent indi-

nych najemców, co czwarty wskazał, że był świadkiem aktów wandalizmu i wykroczeń takich jak: włamania do samochodów na parkingu osiedla, kradzież elementów ich wyposażenia lub części, oblanie farbą samochodu, niszczenie zamka do wiat śmietnikowych, czy wyrzucanie z pobliskiego budynku z lokalami socjalnymi ostrych przedmiotów i żywności. Co piąty ankietowany wskazał, że był świadkiem zażywania w publicznej przestrzeni rekreacyjnej osiedla używek, w tym alkoholu. Aż 60% ankietowanych deklaroowało, że przyjmuje aktywną postawę wobec naruszeń przepisów porządkowych w przestrzeni publicznej osiedla, osobiście upominając osobę naruszającą obowiązujące reguły (40% respondentów), zgłaszając naruszenie służbom porządkowym (15%) lub zarządcy (5%). Bezpośrednie wspomnienia lokatorzy adresują przede wszystkim do właścicieli psów nieuprząających psich odchodów, którzy mieszkają poza granicami osiedla, co nierzadko prowadzi do sprzeczek i kłótni. Jako rozwiązanie tego problemu, niektórzy z respondentów postulowali ograniczenie dostępności terenów publicznych osiedla dla „niemieszkańców” przez jego ogrodzenie. Deklarowane przez ankietowanych powszechne sprawowanie kontroli nad zachowaniami osób korzystających z przestrzeni publicznej osiedla wskazuje na wysoki poziom identyfikacji mieszkańców z miejscem zamieszkania, czemu nie przeszkadza brak własności do lokali. Mniej liczni respondenci niereagujący na obserwowane działania niezgodne z przepisami porządkowymi uzasadniali to m.in. chęcią zachowania neutralności w sytuacji trudnej albo niską szkodliwością społeczną tych czynów. W ocenie respondentów osiedle jest uznawane za bezpieczne i bardzo bezpieczne (77,5% respondentów). Lokatorzy wskazali jako obszar zagrożenia kryty osiedlowy parking i sąsiedztwo terenu osiedla z budynkiem z lokalami socjalnymi. W miejscach tych lokatorzy wskazywali na niszczenie i okradanie pojazdów, niebezpieczeństwo kolizji z pojazdami oraz uciążliwe zachowania lokatorów mieszkań socjalnych t.j. wyrzucanie z okien niebezpiecznych, ostrych przedmiotów, żywności oraz załatwianie potrzeb fizjologicznych. Nie bez powodu więc lokatorzy właśnie od strony parkingu i budynku z lokalami socjalnymi częściej izolują swoją prywatną przestrzeń rekreacji od otoczenia.

8. Podsumowanie

Lokatorzy TBS funkcjonują w systemie silnych ograniczeń wynikających z zasad regulaminu porządku domowego, którego nieprzestrzeganie może być podstawą do wypowiedzenia umowy najmu. Regulaminowe ograniczenie swobody w reorganizacji przestrzeni nie wyeliminowało praktyk jej personalizacji.⁸ Działania najemców mieszczą się zasadniczo w regułach dopuszczalnych zmian określonych w regulaminie. To co dopuszczalne i potrzebne najemcom, jak izolacja prywatnej przestrzeni rekreacyjnej, jest powszechnie stosowane. Terytorializm⁹ jest bardziej wyrazisty w sąsiedztwie nieprzyjaznej przestrzeni publicznej, penetrowanej przez „niemieszkańców”. Najemcy utożsamiają się z miejscem zamieszkania, zamawiają prywatną przestrzeń rekreacyjną i symbolicznie oznaczają osiedlową przestrzeń publiczną. Zaobserwowane działania najemców sprzyjają od-

cated that he or she was a witness of the use of stimulants, including alcohol, in a public recreation space. As many as 60% of respondents declared that they were taking an active approach towards violations of the regulations in the public space of the housing estate, personally admonishing a person violating the applicable rules (40% of respondents), reporting a violation to law enforcement (15%) or managers (5%). A direct reminder is addressed primarily to owners of dogs who do not clean up dog waste, who live outside the estate, which often leads to quarrels and arguments. As a solution to this problem, some of the respondents postulated a limitation of the accessibility of the public areas of the housing estate for „non-residents” through its fence. Declarations of general control over the behaviors of persons using the public space of the housing estate declared by the respondents indicate a high level of identification of residents with their place of residence, which is not disturbed by the lack of ownership of the premises. Fewer respondents who do not react to the observed behaviour inconsistent with the rules of order justified this, among others, with the will to be neutral in a difficult situation or low social harmfulness of these acts. In the respondents’ opinion, the estate is considered safe and very safe (77.5% of respondents). The tenants indicated the following dangerous areas: indoor car park and the neighborhood of the housing estate with a building with social premises. In these places, the tenants pointed to the destruction and robbing of vehicles, the danger of collision with vehicles and the annoying behavior of tenants of social housing, ie throwing dangerous, sharp objects, food from windows and peeing. It is not without reason that the tenants, facing the side of the car park and the building with social premises, more often isolate their private space of recreation from the surroundings.

8. Summary

TBS tenants operate in a system of strong restrictions resulting from the rules of the housekeeping regulations, failure to comply with which may be the basis for termination of the lease agreement. The statutory limitation of freedom in the rearranging of space did not eliminate the practices of its personalization⁸. The actions of tenants are basically in the rules of admissible changes specified in the regulations. Things that are acceptable and needed for tenants, such as the isolation of private recreational space, are commonly used. Territoriality⁹ is more expressive in the vicinity of an unfriendly public space penetrated by „non-residents”. Tenants identify themselves with their place of residence, wonder about their private recreation space and symbolically mark the neighborhood public space. Observed activities of tenants favor the feeling of identity and identification with the

czuwaniu tożsamości i identyfikacji z miejscem a jednocześnie ograniczają ingerencję „niemieszkańców” przez demonstrację zasad współżycia społecznego, ograniczających swobodę działań uznawanych na uciążliwe. Wprowadzane przez lokatorów zmiany wynikają z ich relacji budowanej z przestrzenią osiedla i rozwijającego się przywiązania do miejsca. Kształtowanie przestrzeni wynika też z potrzeby zapewnienia bezpieczeństwa w świetle zidentyfikowanych zdarzeń takich jak akty kradzieży, wandalizmu, uciążliwości akustycznej czy zaśmiecania otoczenia.

PRZYPISY

- ¹ art. 27 ust. 1 ustawy z 26.10.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1020 ze zm.)
- ² Osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, w dniu objęcia lokalu, nie mogą posiadać tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości a średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego nie może przekraczać określonego poziomu przeciętnego wynagrodzenia (art. 30 ust. 1 ust. 1 ustawy z 26.10.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego; t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1020 ze zm.)
- ³ art. 28 ust. 1 ustawy z 26.10.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1020 ze zm.)
- ⁴ liczba umów na koniec 2018 r. wynosiła 161, z czego 91 umów obejmowało najemców z czynszem komunalnym o 3% wartości odtworzeniowej a 70 umów najemców z czynszem STBS o 4% wartości odtworzeniowej. Na osiedlu nie zamieszkują partycypanci (źródło: informacja udzielona przez STBS z 31.10.2018 r.)
- ⁵ Regulamin porządku domowego – Załącznik do uchwały Nr 81/2005 STBS spółka z o.o., obowiązujący mieszkańców i użytkowników lokali mieszkalnych, jak również innych osób przebywających w obrębie budynków i terenów stanowiących własność STBS sp. z o.o.
- ⁶ zamawianie prywatnej przestrzeni rozumiane jako wyposażenie w przedmioty budujące więź użytkownika z przestrzenią [5]
- ⁷ przestrzeń liminalna to tzw. „międzymiejsce”, które spleta to co prywatne z tym co publiczne, mieszając to co chcemy pokazać z tym co chcemy ukryć, a więc wykracza poza pojęcie przestrzeni półpublicznej [6]
- ⁸ personalizacja przestrzeni jest rozumiana jako nadawanie indywidualnych cech charakteryzujących i stanowiących wartość dla jej użytkowników
- ⁹ terytorializm oznacza zachowanie mieszkańców eksponujące ich więzi terytorialne z miejscem zamieszkania, manifestowane wyznaczaniem granic osiedlowych terytoriów i wzmacnianiem własnych praw do nich poprzez znakowanie przestrzeni

LITERATURA

- [1] Kowalewski M., Poczucie własności mieszkania lokatorów towarzystw budownictwa społecznego, W: Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny, nr 3/2009, s. 197-212
- [2] Dzieciuchowicz J., *Spoleczne budownictwo mieszkaniowe w Łodzi - rozwój, zasoby mieszkaniowe i ich użytkownicy*, W: *Space - Society - Economy*, nr 10/2011, s. 115-141
- [3] Gawęł D., *Z badań nad rolą społecznego budownictwa czynszowego w kształtowaniu środowiska zamieszkania w Polsce*, W: *Architecturae et Artibus*, nr 1/2009 s. 22-28
- [4] Trzaskowska E., *Rola przedogródków w poprawie warunków ekologicznych i społecznych osiedli mieszkaniowych*. W: *Teka Kom. Arch. Urb. Stud. Krajobr. – OL PAN*, nr 4/2013, s. 75-83
- [5] Łukasik M., *Czy(m) jest zadomowienie?* W: *Zadomowienie. Konteksty empiryczne*. red. M. Łukasik, M. Brosz Wydawnictwo Zakładu Realizacji Badań Społecznych Q&Q 2018, s. 6-14
- [6] Prośniewski B., *Balkon jako strefa liminalna*. W: *Zadomowienie. Konteksty empiryczne*. red. M. Łukasik, M. Brosz Wydawnictwo Zakładu Realizacji Badań Społecznych Q&Q 2018 s. 27-40

place and at the same time limit the interference of „non-residents” by demonstrating the principles of social coexistence, limiting the freedom of actions considered to be burdensome. The changes introduced by the tenants result from their relationship built with the housing estate and developing attachment to the place. Space shaping also results from the need to ensure security in the light of identified events such as acts of theft, vandalism, acoustic nuisance or littering the environment.

ENDNOTES

- ¹ art. 27 ust. 1 Act of October 26, 1995 on certain forms of supporting housing construction (Dz.U. z 2018 r. poz. 1020 ze zm.)
- ² Persons declared to be living together, on the day of taking up the premises, cannot have legal title to another flat in the same town and the average monthly income of the household cannot exceed a certain level of average remuneration (art. 30 ust. 1 ust. 1 Act of October 26, 1995 on certain forms of supporting housing construction (Dz.U. z 2018 r. poz. 1020 ze zm.)
- ³ art. 28 ust. 1 Act of October 26, 1995 on certain forms of supporting housing construction (Dz.U. z 2018 r. poz. 1020 ze zm.)
- ⁴ the number of contracts at the end of 2018 was 161, of which 91 included tenants with municipal rent by 3% of replacement value and 70 tenant agreements with STBS rent by 4% of replacement value. Participants do not live on the estate (source: information provided by STBS z 31.10.2018 r.)
- ⁵ Housekeeping regulations – Annex to the resolution Nr 81/2005 STBS private Limited company, applicable to residents and users of residential premises, as well as other people staying within buildings and property areas of STBS private Limited company.
- ⁶ Possessing of the private space understood as an equipment in objects that build a user’s bond with space [5]
- ⁷ liminal space is called „inter-city” that intertwines what is private with what is public, mixing what we want to show with what we want to hide, and therefore goes beyond the concept of semi-public space [6]
- ⁸ space personalization is understood as giving individual characteristics and values to its users
- ⁹ territoriality is the behavior of the inhabitants exposing their ties with territorial residence, residential manifested determination of borders of territories and strengthening their rights to them by labeling space

BIBLIOGRAPHY

- [1] Kowalewski M., Poczucie własności mieszkania lokatorów towarzystw budownictwa społecznego, W: Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny, nr 3/2009, s. 197-212
- [2] Dzieciuchowicz J., *Spoleczne budownictwo mieszkaniowe w Łodzi - rozwój, zasoby mieszkaniowe i ich użytkownicy*, W: *Space - Society - Economy*, nr 10/2011, s. 115-141
- [3] Gawęł D., *Z badań nad rolą społecznego budownictwa czynszowego w kształtowaniu środowiska zamieszkania w Polsce*, W: *Architecturae et Artibus*, nr 1/2009 s. 22-28
- [4] Trzaskowska E., *Rola przedogródków w poprawie warunków ekologicznych i społecznych osiedli mieszkaniowych*. W: *Teka Kom. Arch. Urb. Stud. Krajobr. – OL PAN*, nr 4/2013, s. 75-83
- [5] Łukasik M., *Czy(m) jest zadomowienie?* W: *Zadomowienie. Konteksty empiryczne*. red. M. Łukasik, M. Brosz Wydawnictwo Zakładu Realizacji Badań Społecznych Q&Q 2018, s. 6-14
- [6] Prośniewski B., *Balkon jako strefa liminalna*. W: *Zadomowienie. Konteksty empiryczne*. red. M. Łukasik, M. Brosz Wydawnictwo Zakładu Realizacji Badań Społecznych Q&Q 2018 s. 27-40