

Mieć czy... wynajmować – o formułach budowy i zamieszkiwania domów jutra

To Own or... to Rent – Concerning the Models of Constructing and Living in the Houses of Tomorrow

Streszczenie

Od czasów transformacji ustrojowej, zaspokajaniem podstawowej potrzeby mieszkańców miast, jaką jest zamieszkiwanie, zajmują się w Polsce przede wszystkim firmy deweloperskie, budujące mieszkania na sprzedaż. Zjawisko to ma wielorakie konsekwencje, m.in. społeczne, funkcjonalne i przestrzenne. Tymczasem w wielu rozwiniętych krajach ważnymi organizatorami rynku mieszkaniowego są, poza firmami deweloperskimi, także spółdzielnie (kooperatywy) oraz lokalne samorządy, a powszechną formą zamieszkiwania jest najem długookresowy. Kryzys ekonomiczny końca pierwszej dekady XXI wieku, związany z kredytami na zakup domów i mieszkań, skłania do refleksji na temat alternatywnych form finansowania i realizowania domów mieszkalnych jutra.

Abstract

Since the time of political transformation, habitation, which is a basic need of city dwellers, has been satisfied mainly by development companies that build flats for sale. This phenomenon has multiple consequences, including social, functional and spatial ones. Meanwhile, in many developed countries, in addition to development companies, housing cooperatives and local authorities are also important players in the housing market, and long-term tenement leasing is a common form of habitation.

The economic crisis of the end of the last decade of the 2000s, which was connected to mortgages, provokes reflection on alternative forms of financing and ways of providing the housing of tomorrow.

Słowa kluczowe: zabudowa mieszkaniowa, mieszkanie komunalne, spółdzielnia mieszkaniowa, товариство будownицтва спольного, najem długookresowy
Keywords: housing, council flat, housing cooperative, social housing association, long-term tenancy

Pojęcia takie jak mieszkanie, dom czy osiedle są ważne dla większości ludzi, ponieważ dotyczą nas wszystkich. Z tymi miejscami wiążemy emocje, jakie towarzyszyły ważnym wydarzeniom naszego życia. To w domu poszukujemy bezpieczeństwa, zapraszamy do niego naszych przyjaciół i rezerwujemy sobie prawo niewpuszczania wrogów za próg¹.

Dla architekta z kolei, projektowanie zabudowy mieszkaniowej jest ważną częścią działalności projektowej. Chociaż w powszechnej opinii nie tak prestiżowe i poważane jako część działalności twórczej, budynki mieszkalne stanowią około 65% wszystkich budynków w świecie², a dla wielu biur architektonicznych są pierwszymi zadaniami projektowymi, które otwierają dostęp do większych i bardziej złożonych zleceń.

Dwudziesty pierwszy wiek, już obecnie określany bywa *wiekami miast* (po wieku i państw narodowych – XX w. i wieku imperiów – XIX w.³ Taka prognoza jest uzasadniona nie tylko rosnącą liczbą mieszkańców miast i ich udziałem w ogólnej liczbie ludności świata; jest też przejawem przekonania badaczy i komentatorów

Such notions as a flat, house or housing estate are important for the majority of people because they concern all of us. We relate the emotions that have accompanied important events of our lives to these places. Home is where we look for security, where we invite our friends and reserve the right not to let our enemies step inside¹. And for an architect, designing housing is an important part of the designing activity. Although generally perceived as a less prestigious and serious part of one's creative activity, housing constitutes around 65% of all buildings in the world², and for many architectural firms housing projects are the first designing projects that open the doors to larger and more complex commissions. The 21st century is already sometimes referred to as "the century of cities" (after the 20th century of nation states and the 19th century of empires)³. Such a prediction is justified not only by the growing number of city dwellers and their share in the total world population, but also reflects the conviction of researchers and commentators that cities concentrate and act as catalysts for the

o skupiającej i katalizującej roli miast dla rozwoju gospodarczego, kulturalnego, technologicznego i politycznego świata. Towarzyszy mu powszechna świadomość potrzeby poszukiwania zrównoważonych form zamieszkiwania i dążenia do optymalnego wykorzystania terenów zurbanizowanych. Przestrzennym modelem, odpowiadającym opisanym wyżej postulatami jest koncepcja miasta zwartego⁴, którego podstawową tkankę stanowi wysokiej intensywności wielorodzinna zabudowa mieszkaniowa.

Przełom polityczny i przemiany gospodarcze, które umożliwił, istotnie zmieniły sposób realizacji potrzeb mieszkaniowych w Polsce. Napływ zagranicznego kapitału oraz dostępność, podobnych jak w krajach rozwiniętych, usług finansowych otworzyły Polakom dostęp do kredytów hipotecznych na zakup mieszkania, a deweloperom drogę do inwestowania w rynek nieruchomości w Polsce⁵, które to obszary wcześniej finansowane były ze środków własnych klientów i budujących. Pod koniec pierwszej dekady XXI wieku zakup aż 95% mieszkań i domów finansowany był w jakimś stopniu z kredytu hipotecznego. Dominującym modelem na rynku mieszkaniowym stało się posiadanie mieszkania lub domu na własność i jednocześnie spłacanie przez okres kilkudziesięciu lat kredytu hipotecznego, co oparte jest na założeniu, że spłata ta jest w zasięgu możliwości finansowych nabywcy. Kryzys ekonomiczny, jaki w 2008 roku nastąpił w Stanach Zjednoczonych, a następnie objął swoim zasięgiem niemal wszystkie rozwinięte gospodarki świata pokazał, że założenie takie nie zawsze jest słuszne. Stopniowe obniżanie wymagań dotyczących zdolności kredytowej sprawiło, że banki udzielały finansowania nabywcom mieszkań i domów nawet w przypadku wysokiego ryzyka niespłacenia kredytu. W sytuacji spowolnienia gospodarczego i wzrostu bezrobocia, pewna liczba kredytobiorców nie była jednak w stanie wywiązywać się ze zobowiązań wobec banków. W efekcie same banki, jak i nadzorujące je organy administracji państwowej, zaostrzyły wymagania, jakie musi spełnić kredytobiorca (zarówno nabywca mieszkania lub domu, jak i deweloper zaciągający kredyt na realizację inwestycji), co przekłada się na stały spadek ilości i wartości udzielanych kredytów, trwający w Polsce od 2008 roku. Utrudniony dostęp do kredytów na zakup i budowę mieszkań oznacza, że kredyt, jako droga finansowania, i własność, jako forma posiadania mieszkania, są barierą w realizacji potrzeb mieszkaniowych mieszkańców.

Tymczasem zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych obywateli, w tym m.in. wspieranie rozwoju budownictwa socjalnego, jest obowiązkiem władz publicznych⁶, a sprawy komunalnego budownictwa mieszkaniowego należą do zadań własnych gmin⁷. O tym, że władze publiczne nie wywiązują się z tych zobowiązań w sposób należyty świadczyć może deficyt mieszkań, rozumiany jako rozbieżność pomiędzy ilością gospodarstw domowych, a ilością mieszkań. Wielkość tego deficytu szacuje się w kraju na ok. 1,8 mln mieszkań i pomimo stabilizującej się liczby ludności Polski, zdaniem dr Waldemara Siemińskiego z Instytutu Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa, deficyt ten ma tendencję wzrostową⁸. Szansą na jego istotne zmniejszenie jest wdrożenie krajowej polityki sprzyjającej, wzorem krajów Europy Zachodniej, rozwojowi społecznego budownictwa mieszkaniowego. Pod pojęciem tym mieszczą się m.in. mieszkania towarzystw budownictwa społecznego, mieszkania komunalne (tj. należące do gmin)⁹, miesz-

economic, cultural, technological and political development of the world. This conviction goes hand in hand with a general awareness regarding the need of finding sustainable forms of habitation, and striving for the optimum use of urbanised areas. The concept of a compact city⁴, with high-density multifamily housing as the basic building development, is the spatial model that corresponds with the postulates described above.

The political breakthrough and the resulting economic transformation significantly changed the way in which the demand for housing in Poland was addressed. The inflow of foreign capital and availability of financial services, similar to the ones provided in developed countries, gave Poles access to mortgages and opened the doors for developers to invest in the real estate market in Poland⁵ – both these areas had been financed in the past from the customers' and constructors' own resources. Towards the end of the first decade of the 2000s, 95% of flats and houses were financed in some part from mortgages. The dominating model on the housing market was to own a flat or a house and at the same time to pay the mortgage off for a period of several decades, which was based on the assumption that the purchaser could afford to pay the mortgage. The economic crisis that broke in the United States in 2008, and then spread to almost all developed economies of the world, showed that such assumptions did not always prove right. The gradual lowering of creditworthiness requirements made banks provide mortgages to purchasers of flats and houses even in the case of a high risk of default. However, due to the economic slowdown and growing unemployment, a number of borrowers were not able to pay off their financial obligations to the banks. As the result, the banks themselves and the supervising state administration bodies have tightened the requirements that borrowers have to satisfy (both for purchasers of a flat or house and developers taking an investment loan), which has resulted in a constant decrease in the number and value of loans granted, as has been observed in Poland since 2008. More difficult access to mortgages for the purchase and construction of a flat or house means that mortgages, as a means of financing, and ownership, as a form of having a flat, have become obstacles in satisfying the housing needs of city dwellers. Meanwhile, public authorities are obliged to satisfy the housing needs of the citizens by, inter alia, supporting the development of social housing⁶, and the issue of council housing is included in the tasks of local governments⁷. The fact that public authorities do not fulfil their tasks in a proper manner is proved by the shortage of flats, understood as a gap between the number of households and the number of flats. It is estimated that the shortage in Poland amounts to 1.8 million flats and despite the stabilising population of Poland, this shortage, according to Dr Waldemar Siemiński from the Spatial Management and Housing Industry Institute, shows a tendency for growth⁸. This trend could be significantly reversed with the implementation of a national policy that, following the example of Western Europe, would favour the development of social housing – an umbrella term for, inter alia, flats provided by social housing associations, council housing (that is, owned by the municipality, in Polish referred to as the *gmina*)⁹, housing cooperatives, or flats built by private entities as part of a public-private partnership. Tenancy is

kania spółdzielcze, czy mieszkania wybudowane przez podmioty prywatne w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego. Podstawową formą dysponowania takim mieszkaniem jest najem. Warto zastanowić się, jakie mogą być konsekwencje rozwoju budownictwa społecznego w Polsce i rozpowszechnienia się długookresowego najmu jako formy władania.

Firmy deweloperskie realizują inwestycje zgodnie z przyjętą przez siebie strategią (np. oferując mieszkania w konkretnym segmencie rynku), jednak celem nadrzędnym jest wypracowanie możliwie wysokiego zysku. Drogą do jego osiągnięcia jest przede wszystkim dążenie do uzyskania w ramach inwestycji jak największej sumy powierzchni użytkowej mieszkań, czyli powierzchni którą można sprzedać oraz na ograniczaniu niezbędnych lub dodatkowych, ale niesprzedawalnych powierzchni budynku, takich jak klatki schodowe, strefy wejściowe, wózków, rowerownie, pralnie i inne powierzchnie wspólne. Wyposażenie instalacyjne w projektach deweloperskich projektowane i wykonywane jest z uwzględnieniem minimalizacji nakładów inwestycyjnych dewelopera, a późniejsze koszty eksploatacji, które ponosić będą nabywcy mieszkań, są brane pod uwagę w niewielkim stopniu. Zastosowane materiały i technologie budowlane mają odpowiadać założonemu standardowi budynku i prezentować się efektownie wkrótce po wybudowaniu, jednak to, jak budynek będzie się prezentował po kilkunastu czy kilkudziesięciu latach, schodzi na dalszy plan. Taki budynek, jak zauważył architekt Marcin Kwietowicz, sprzedaje się jeden raz – po wybudowaniu¹⁰. Obiekt przeznaczony na długoterminowy najem instytucjonalny natomiast powinien *sprzedawać się* wiele razy – przy każdym podpisaniu umowy najmu. Potencjalny najemca nawet wiele lat po wybudowaniu budynku może być zainteresowany tym, czy jest w nim wygodna rowerownia, jakie będą koszty eksploatacji mieszkania oraz czy zastosowane materiały elewacyjne wciąż wyglądają elegancko i nie będą wymagały wkrótce renowacji. Zależność tę doskonale rozumieli inwestorzy i projektanci kamienic czynszowych, powstałych w latach 30. XX wieku, które również dziś są pożądanymi adresami zamieszkania. Obserwacja ta pozwala zatem przypuszczać, że instytucjonalny najem w dłuższej perspektywie czasowej, może być czynnikiem podnoszącym komfort mieszkania i osiedla oraz trwałość architektury mieszkaniowej w ogóle.

Na przestrzeni dwóch ostatnich dekad zaobserwować można szereg zmian demograficznych (takich jak rosnąca średnia długość życia, spadająca dzietność, rosnący wiek zawierania małżeństw i posiadania potomstwa, pojawianie się nowych modeli gospodarstw domowych itd.) i cywilizacyjnych (m.in. rosnąca popularność telepracy, rosnąca mobilność na rynku pracy, utrata ważności niektórych fizycznych miejsc na rzecz ich elektronicznych odpowiedników, integracja osób niepełnosprawnych w środowisku zbudowanym i in.), które wpływają na społeczne oczekiwania, dotyczące miejsca zamieszkania. Jednak pomimo tempa i powszechności wymienionych procesów, a także mimo dalszych niekorzystnych prognoz, wielorodzinna zabudowa mieszkaniowa wciąż projektowana jest głównie dla rodziny nuklearnej¹¹ i jest to tendencja globalna¹². Co więcej, za sprawą globalizacji i standaryzacji w budownictwie, mieszkania podobnej wielkości, położone w miastach w odległych zakątkach świata, mają bardzo podobny rozkład. Energia projektantów w dziedzinie rozwiązań planu

the basic form of possessing such a flat. It is worth considering what could be the results of the development of social housing in Poland and the popularisation of long-term tenement leasing as a form of holding a property.

Development companies carry out investments in line with their adopted strategies (for example, by offering flats in a specified segment of the market); however, their overriding goal is to generate the highest possible profit. Companies attain this goal mainly by obtaining the highest possible sum of usable floor areas of flats, that is the areas that can be sold, and by limiting obligatory or additional but non-saleable areas of the building, such as staircases, entry areas, baby carriage rooms, bicycle rooms, laundry rooms and other common areas. In development projects, installations are designed and built with the minimum investment outlay on the part of the developer, and the later running costs that will be borne by the purchasers of the flats are taken into account to a small extent. The materials and construction technologies used are to correspond with a set standard of the building and look impressive soon after construction; however, what the building will look like in a dozen or several dozen years' time recedes into the background. Such a building, as observed by the architect Marcin Kwietowicz, sells only once – right after construction¹⁰. Yet, a property meant for long-term institutional tenancy should *sell* many times – with every signing of a tenancy agreement. Even many years after the construction of a building, a potential tenant might be interested in whether it has a convenient bicycle room, what the running costs will be, and whether the elevation materials still look elegant and will not require restoration in the near future. This connection was perfectly understood by the investors and designers of tenement houses built in the 1930s, which today are desirable addresses for living. We may therefore assume that in a long-term perspective, institutional tenancy may become a factor that will enhance the comfort of flats and housing estates and the durability of housing architecture in general.

Over the past two decades, a number of demographic changes (such as growing life expectancy, decreasing childbirth rate, entering into marriage and having children at an older age, the emergence of new models of households, etc.) as well as civilizational changes (e.g. a growing popularity of remote work, growing mobility on the labour market, some physical places losing importance in favour of their electronic counterparts, integration of disabled people into developed areas, etc.) have been observed that have had an impact on social expectations concerning places of habitation. However, despite the speed and ubiquity of these processes, and despite further negative forecasts, multifamily housing is still designed mainly for family nuclei¹¹ and this is a global trend¹². Moreover, due to globalisation and standardisation in construction, flats of a similar size, located in cities in distant parts of the world, have a very similar layout. When it comes to layout solutions, designers often focus their energy on *cramming* the highest possible number of square metres of flats, and architects compensate for the abandonment of typological experiments by coming up with sometimes very frivolous elevation solutions, which the Spanish architect Xavier Gonzalez has mockingly referred to as "playing with Barbie's new clothes"¹³. The

skupiona jest często wokół *wycisnięcia* jak największej ilości metrów kwadratowych mieszkań, a porzucenie poszukiwań typologicznych architektki rekompensują sobie nieraz frywolnością rozwiązań elewacyjnych, co hiszpański architekt Xavier Gonzalez określił prześmiewczo *zabawą nowymi ubrankami lalki Barbie*¹³. Architekt Jakub Szczęsny, ujął rzecz dosadnie: „znakiem czasu jest fakt, że o ile pokolenia projektantów wierzyły, że oferują lepsze życie poprzez projektowaną przez siebie architekturę, niezależnie od tego, czy byli to sygnatariusze CIAM-u, twórcy Nowej Huty czy projektanci warszawskiego Ursynowa, o tyle dziś, nie licząc kilku wyjątków, projektanci czują się bezsilnymi zakładnikami kapitału i zdejmują z siebie jakąkolwiek odpowiedzialność za los ludzi, którzy zaludniają ich wyrosłe z ziemi projekty”¹⁴.

Tymczasem społeczna architektura mieszkaniowa od swego pojawienia się na początku XX wieku była polem wdrażania nowych rozwiązań, zmieniających sposób, w jaki mieszkamy: od stworzenia samej koncepcji osiedla mieszkaniowego, poprzez rozwój typologii mieszkaniowych, badania i implementacje dotyczące minimalnej powierzchni mieszkalnej i wzajemnych powiązań wewnątrz mieszkania, unowocześnianie wyposażenia instalacyjnego do uzupełniania zabudowy mieszkalnej programem społecznym, czego dowodem są liczne przykłady osiedli Berlina, Frankfurtu, Wiednia, Warszawy i innych miast. Jak zauważył architekt Peter Ebner, profesor Uniwersytetu Technicznego w Monachium, innowacje w zabudowie mieszkaniowej pochodzą z peryferii tej dziedziny: mieszkań dla studentów, domów dla seniorów, luksusowych rezydencji i niskokosztowej zabudowy wielorodzinnej¹⁵. Wydaje się, że również współcześnie społeczna architektura mieszkaniowa, dzięki nierynkowemu (choć niepozbawionemu racjonalności ekonomicznej) modelowi działania mogłaby stać się laboratorium, w którym pilotażowo wprowadzane i testowane są innowacyjne rozwiązania, odpowiadające zmieniającym się potrzebom związanym z miejscem zamieszkania. Łączenie domu i miejsca pracy, tworzenie warunków do zawiązywania i podtrzymywania kontaktów społecznych z uwagi na rosnącą liczbę zamieszkujących samotnie czy umożliwianie miejskiej uprawy żywności to tylko niektóre z nowych wyzwania.

Podsumowując powyższe rozważania na temat zabudowy mieszkaniowej trzeba przede wszystkim zwrócić uwagę na ogromny deficyt mieszkań w Polsce i fakt, że oferta firm deweloperskich, budujących domy i osiedla nie jest dostępna dla wielu gospodarstw domowych, z uwagi na wysoką cenę oferowanych lokali własnościowych, niedostępność kredytu lub brak możliwości jego spłacania. Pojawiające się postulaty, wysuwane m.in. przez firmy deweloperskie, wzywające do radykalnego uproszczenia procedur planistycznych i przeznaczenia nowych terenów pod zabudowę, co spowodować by miało obniżkę cen gruntów i w ten sposób poprawić dostępność oferowanych przez nich mieszkań, miałyby poważne konsekwencje przestrzenne, m.in. skutkowałyby dalszym rozlewaniem się miast. Alternatywą dla mieszkań własnościowych oferowanych na wolnym rynku, mogłyby być mieszkania budowane przez towarzystwa budownictwa społecznego, lokalne samorządy, spółdzielnie mieszkaniowe czy przez firmy prywatne w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego i wynajmowane długookresowo. Wszystkie wymienione podmioty już obecnie uczestniczą w kształtowaniu rynku mieszkaniowego, ale ich udział w nim jest niewielki, czego

architekt Jakub Szczęsny put it more bluntly, stating: “It is a sign of our times that, while generations of designers believed that they offered better lives with the architecture they designed, no matter whether they were signatories of the CIAM, the creators of Nowa Huta, or the designers of the Ursynów district of Warsaw, today, with few exceptions, designers feel that they are powerless hostages of capital, and free themselves from any responsibility for the fate of the people who populate their designs rising from the ground”¹⁴.

Meanwhile, since its emergence at the beginning of the 20th century, social housing architecture has become a field for implementing new solutions, changing the way in which we live: from creating the very concept of a housing estate, through the development of housing typologies, research and implementation concerning minimum residential floor area and interconnections inside the flats, the modernisation of installations, to complementing housing with social programmes, which has been proven by numerous examples of housing estates in Berlin, Frankfurt, Vienna, Warsaw and other cities. As the architect Professor Peter Ebner from the Munich Technical University has observed: “Innovations in housing come from the margin of the field: student flats, flats for elderly people, luxurious residences and low-cost multifamily housing”¹⁵. It seems that today as well social housing architecture, thanks its non-commercial model of functioning (although not devoid of economic rationality), could serve as a laboratory, where pilot innovative solutions could be tested, corresponding to the changing needs related to places of living. Combining home with a place of work, creating conditions for entering into and keeping social contacts, due to the growing number of people living on their own, or facilitating the urban cultivation of food, are only some of the new challenges.

To conclude, attention should be focused first and foremost on the huge deficit of flats in Poland and the fact that many households cannot afford what is offered by development companies that build houses and housing estates due to the high price of privately-owned flats, lack of access to mortgages or lack of the possibility to pay it off. The postulates of development companies and other entities to radically simplify planning procedures and allot new areas for development, which should result in lower land prices and, as a result, make flats more affordable, would have serious spatial consequences, including the further spread of cities. Flats built for long-term tenancy by social housing associations, local governments, housing cooperatives or private companies operating as part of a public-private partnership could be an alternative for privately-owned flats offered on the free market. All of these entities already participate in the shaping of the housing market; however, their share in the market is quite small, which results from the lack of a national policy that would favour the development of social housing. Housing estates, houses and flats for long-term tenement leasing, even with a limited budget, could be characterised by durability, high comfort of living and low running costs. They could also become a testing ground for new solutions, for the implementation of somewhat risky ideas that developers would normally avoid due to their goals of minimising risk. It should be the priority of state authorities to provide stable legal and economic conditions to increase the share of these entities

powodem są zaniedbania na polu krajowej polityki sprzyjającej rozwojowi społecznego budownictwa mieszkaniowego. Osiedla, domy i mieszkania budowane na wynajem długookresowy, nawet przy ograniczonym budżecie, miałyby szansę charakteryzować się dużą trwałością, wysokim komfortem zamieszkania i niskimi kosztami eksploatacji. Mogłyby również stać się polem testowania nowych rozwiązań przez wdrażanie czasem ryzykownych pomysłów, których deweloperzy nie zdecydowaliby się zastosować, z uwagi na ich dążenie do minimalizacji ryzyka. Priorytetem rządzących powinno być stworzenie stabilnych warunków prawnych i gospodarczych prowadzących do zwiększenia udziału tych podmiotów w rynku mieszkaniowym, jako alternatywy dla oferty deweloperów. Otwarcie takiej drogi przyczyniłoby się do ożywienia w sektorze budowlanym, w tym również na rynku zleceń architektonicznych.

PRZYPISY:

- ¹ Homiński B., *Housing and Transformations of Social Structures: Between Diversity and Flexibility* [in:] M. Gyurkovich (ed.), *Future of the City. Mass Housing Estates or Multifamily Housing Complexes*, Krakow 2012, p. 151.
- ² Wykład Dietera Eberle (Baumschlager Eberle), Kraków, 7 czerwca 2011 r.
- ³ Webb E., Wellington, the United States Conference of Mayors, http://usmayors.org/press-releases/documents/webb_lyon.pdf, dostęp online 20 czerwca 2013 r.
- ⁴ Gyurkovich J., *Znaczenie współczesnych transformacji obszarów miejskich dla globalnych procesów urbanizacji*, *Czasopismo Techniczne*, 1-A/1/2012, s. 231–246.
- ⁵ Świątkowska B. (ed.), *Redukcja/Mikroprzestrzenie. Synchronizacja*, Szymon Żydek rozmawia z Magdaleną Zakrzewską: Deweloperzy, inwestorzy i rynek, Fundacja Nowej Kultury Bęc Zmiana, Warszawa, 2010, s. 124.
- ⁶ Art. 75 Konstytucji RP: Władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałając bezdomności, wspierając rozwój budownictwa socjalnego oraz popierając działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania.
- ⁷ Art. 7, pkt. 1, ust. 7 Ustawy o samorządzie gminnym: Zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne obejmują sprawy gminnego budownictwa mieszkaniowego.
- ⁸ Świątkowska B. (ed.), *Redukcja/Mikroprzestrzenie. Synchronizacja*, Szymon Żydek rozmawia z Waldemarem Siemińskim: Mieszkaniowa pięta achillesowa, Fundacja Nowej Kultury Bęc Zmiana, Warszawa, 2010, s. 128.
- ⁹ Szczególnym rodzajem mieszkań komunalnych, tj. będących własnością gminy, są mieszkania socjalne, jakie gminy zobowiązane są zapewnić osobom z wyrokami eksmisji. Są to mieszkania o obniżonym standardzie wyposażenia (np. ze wspólnymi toaletami), położone nieraz w periferyjnych lokalizacjach, o powierzchni co najmniej 5m² na osobę w mieszkaniu, o wielokrotnie niższych niż rynkowe stawkach najmu. Mieszkańców socjalnych nie należy mylić z mieszkańcami komunalnymi.
- ¹⁰ Piątek G., Trybuś J., *Lukier i mięso. Wokół architektury w Polsce po 1989 roku. Rozmawia Marcin Kwietowicz*, Stowarzyszenie 40000 Malarzy, Warszawa, 2012, s. 252.
- ¹¹ A family nucleus is defined in the narrow sense as two or more persons who live in the same household and who are related as husband and wife, as cohabiting partners, as a marital (registered) same-sex couple, or as parent and child. Thus a family comprises a couple without children, or a couple with one or more children, or a lone parent with one or more children, after: *Conférence of European Statisticians Recommendations for the 2010 Censuses of Population and Housing*, United Nations, 2006, p. 114.
- ¹² Schittich Ch., *The Challenge of High-Density Housing* [in:] In Detail: Ch. Schittich (ed.), *High-Density Housing. Concepts, Planning, Construction*, p. 9.
- ¹³ Gonzalez X., *Barbie's New Clothes* [in:] J. Mozas, A.F. Per, *Density*, a+t, Vistoria-Gasteiz, 2006, p. 419.
- ¹⁴ Szczęśny J., *Redukcja. Komentarz do projektu*, [w:] *Redukcja/Mikroprzestrzenie. Synchronizacja*, Fundacja Nowej Kultury Bęc Zmiana, Warszawa, 2010, s. 104 [przypis angielski: B. Świątkowska (ed.), *Reduction/Micro-spaces. Synchronicity*, Reduction. Commentary on a Project, Fundacja Nowej Kultury Bęc Zmiana, Warszawa, 2010, s. 187.]
- ¹⁵ Ebner P., *Introduction* [in:] P. Ebner, F. Gerstenberg, R. Höllbacher (ed.), *Housing Moves On. Architects and Their Views*, LWW, Munchen, 2009, p. 9.

BIBLIOGRAFIA:

- [1] Gyurkovich J., *Znaczenie współczesnych transformacji obszarów miejskich dla globalnych procesów urbanizacji*, *Czasopismo Techniczne*, 1-A/1/2012.
- [2] Homiński B., *Housing and Transformations of Social Structures: Between Diversity and Flexibility* [in:] Gyurkovich M. (ed.), *Future of the City. Mass Housing Estates or Multifamily Housing Complexes*, Krakow, 2012.
- [3] Piątek G., Trybuś J., *Lukier i mięso. Wokół architektury w Polsce po 1989 roku. Rozmawia Marcin Kwietowicz*, Stowarzyszenie 40000 Malarzy, Warszawa, 2012.
- [4] Mozas J., Per A.F., *Density*, a+t, Vistoria-Gasteiz, 2006.
- [5] Świątkowska B. (ed.), *Redukcja/Mikroprzestrzenie. Synchronizacja*, Fundacja Nowej Kultury Bęc Zmiana, Warszawa, 2010.
- [6] Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej.
- [7] Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym.

in the housing market, as an alternative to developers' current offerings. Providing such an option would contribute to a revival in the construction sector, and also in the market of architectural commissions.

ENDNOTES:

- ¹ Homiński B., *Housing and Transformations of Social Structures: Between Diversity and Flexibility* [in:] M. Gyurkovich (ed.), *Future of the City. Mass Housing Estates or Multifamily Housing Complexes*, Krakow, 2012, p. 151.
- ² A lecture by Dieter Eberle (Baumschlager Eberle), Krakow, 7 June 2011.
- ³ Webb E., Wellington, the United States Conference of Mayors, http://usmayors.org/press-releases/documents/webb_lyon.pdf, on-line access 20 June 2013.
- ⁴ Gyurkovich J., *The Significance of Contemporary Transformations of Urban Areas for the Global Processes of Urbanisation*, *Technical Transactions*, 1-A/1/2012, pp. 231–246.
- ⁵ Świątkowska B. (ed.), *Reduction/Micro-spaces. Synchronicity*, Magdalena Zakrzewska interviewed by Szymon Żydek: Developers, investors and markets, Fundacja Nowej Kultury Bęc Zmiana, Warszawa, 2010, p. 199.
- ⁶ Art. 75 of the Constitution of the Republic of Poland: Public authorities conduct a policy aiming at satisfying the housing needs of citizens. In particular, they counteract homelessness, support the development of social housing and support the activities of citizens aiming at obtaining their own flats.
- ⁷ Art. 7, point 1, section 7 of the Act on Municipalities: Satisfying the collective needs of a community belongs to the tasks of a municipality. In particular, a municipality's tasks include issues related to municipal housing.
- ⁸ Świątkowska B. (ed.), *Reduction/Micro-spaces. Synchronicity*, Waldemar Siemiński interviewed by Szymon Żydek: Residential Achilles Heal, Fundacja Nowej Kultury Bęc Zmiana, Warszawa, 2010, s. 203.
- ⁹ A particular kind of council housing, which is owned by the municipality, are social flats that municipalities are obliged to provide to people with an eviction notice. These flats are characterised by a lower standard of furnishing (e.g. with shared toilets), often located in the outskirts of a city, with a floor area of at least 5 sq m per person in a flat, with a tenement rate manifold lower than the market rate. Social flats should not be confused with council flats.
- ¹⁰ Piątek G., Trybuś J., *Lukier i mięso. Wokół architektury w Polsce po 1989 roku. Rozmawia Marcin Kwietowicz*, Stowarzyszenie 40000 Malarzy, Warszawa, 2012, p. 252.
- ¹¹ A family nucleus is defined in the narrow sense as two or more persons who live in the same household and who are related as husband and wife, as cohabiting partners, as a marital (registered) same-sex couple, or as parent and child. Thus a family comprises a couple without children, or a couple with one or more children, or a lone parent with one or more children, after: *Conférence of European Statisticians Recommendations for the 2010 Censuses of Population and Housing*, United Nations, 2006, p. 114.
- ¹² Schittich Ch., *The Challenge of High-Density Housing* [in:] In Detail: Ch. Schittich (ed.), *High-Density Housing. Concepts, Planning, Construction*, p. 9.
- ¹³ Gonzalez X., *Barbie's New Clothes* [in:] J. Mozas, A.F. Per, *Density*, a+t, Vistoria-Gasteiz, 2006, p. 419.
- ¹⁴ B. Świątkowska (ed.), *Reduction/Micro-spaces. Synchronicity*; Reduction. Commentary on a Project, Fundacja Nowej Kultury Bęc Zmiana, Warszawa, 2010, p. 187.
- ¹⁵ Ebner P., *Introduction* [in:] P. Ebner, F. Gerstenberg, R. Höllbacher (ed.), *Housing Moves On. Architects and Their Views*, LWW, Munchen, 2009, p. 9.

BIBLIOGRAPHY:

- [1] Gyurkovich J., *The Significance of Contemporary Transformations of Urban Areas for the Global Processes of Urbanisation*, *Czasopismo Techniczne*, 1-A/1/2012.
- [2] Homiński B., *Housing and Transformations of Social Structures: Between Diversity and Flexibility* [in:] Gyurkovich M. (ed.), *Future of the City. Mass Housing Estates or Multifamily Housing Complexes*, Krakow, 2012.
- [3] Piątek G., Trybuś J., *Lukier i mięso. Wokół architektury w Polsce po 1989 roku. Rozmawia Marcin Kwietowicz*, Stowarzyszenie 40000 Malarzy, Warszawa, 2012.
- [4] Mozas J., Per A.F., *Density*, a+t, Vistoria-Gasteiz, 2006.
- [5] Świątkowska B. (ed.), *Redukcja/Mikroprzestrzenie. Synchronizacja*, Fundacja Nowej Kultury Bęc Zmiana, Warszawa, 2010.
- [6] Constitution of the Republic of Poland.
- [7] Act on Municipalities from 8 March 1990.