

Małgorzata Kutypa
Instytut Socjologii Uniwersytetu Jagiellońskiego
malgorzata.kutypa@student.uj.edu.pl

Daria Wójcik
Instytut Socjologii Uniwersytetu Jagiellońskiego
daria.wojcik@student.uj.edu.pl

Karol Piotrowski
Instytut Socjologii Uniwersytetu Jagiellońskiego
karolp154@onet.pl

KOOPERATYWY MIESZKANIOWE JAKO FORMA PARTYCYPACYJNEGO BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO

Praca zaliczeniowa w ramach kursu „Mieszkalnictwo: perspektywa polska i globalna” 2017/2018. Kurs był częścią finansowanego ze środków Unii Europejskiej projektu BUILD Solid Ground oraz Solid Ground, międzynarodowej kampanii rzeczniczej Habitat for Humanity, której celem jest poprawa dostępu do ziemi jako krok do uzyskania godnego miejsca do życia.

Wprowadzenie

W obszarze budownictwa mieszkaniowego wyróżnia się trzy modele (Twardoch 2017c: 62): (a) publiczny ukierunkowany na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych w sposób instytucjonalny, generując przy tym znaczące koszty publiczne, (b) deweloperski będący towarem rynkowym, który jest ukierunkowany na osiągnięcie zysku oraz (c) społeczny mający charakter nieindywidualnego budownictwa mieszkaniowego. Szczególnym rodzajem tego ostatniego, społecznego modelu, jest **oddolne budownictwo mieszkaniowe, zwane także partycypacyjnym lub kooperatywnym** (*collaborative housing*). Jego istota jest oparta na działaniach grupy osób, które ze sobą współpracują w celu nabycia nieruchomości i wybudowania na niej wielorodzinnego budynku z zamiarem zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych - jej członkowie wspólnie ustalają koncepcję zagospodarowania nieruchomości, dokonują przydziału lokali mieszkalnych i usługowych oraz wyodrębnienia części wspólnych, a następnie decydują o finansowaniu i realizacji procesu inwestycyjnego¹. Partycypacyjne budownictwo mieszkaniowe **charakteryzuje się zatem czterema cechami** (Twardoch 2017a: 34): ideą non-for-profit, partycypacyjnym i wspólnotowym charakterem oraz inicjacją ze strony przyszłych mieszkańców. Niezależnie od formy, w jakiej jest realizowane, zawsze wymaga od przyszłych mieszkańców zaangażowania (o różnym stopniu w zależności od formuły), bliskiego współżycia w grupie sąsiedzkiej oraz chęci i umiejętności osiągnięcia kompromisu.

¹ <https://www.wroclaw.pl/kooperatywy-definicja>, dostęp: 30.05.2018.

Z perspektywy społeczno-przestrzennej idea partycypacyjnego budownictwa mieszkaniowego ma wyjątkowy i społecznie doniosły charakter. Jej wyjątkowość wyraża się przede wszystkim w formie organizacji, którą stanowi wspólnota (*community*) oraz formie zarządzania, która ma charakter kolektywny.

Nie sposób w tym miejscu dokonywać przeglądu definicji wspólnoty jako struktury społecznej, jednak korzystając z analizy dokonanej przez George'a Hillery'ego (1955), wspólnotę można definiować przez trzy elementy, które ją konstytuują: interakcje społeczne, więzi społeczne oraz wspólne terytorium (wspólna przestrzeń). Ten ostatni element jest tutaj kluczowy i powoduje, że wspólnota kształtowana jest w sposób odwrotny niż tradycyjnie – tradycyjnie wspólnota wytwarza się poprzez interakcje i więzi społeczne ze względu na bliskość przestrzenną, w przypadku partycypacyjnego budownictwa mieszkaniowego jeszcze nieistniejące terytorium stanowi przyczynę wytwarzania się interakcji i więzi społecznych wspólnoty, integracja i więzi społeczne zawiązują się po to, aby ta wspólna przestrzeń powstała. Wytworzona w ten społeczny sposób przestrzeń sprawia, że interakcje i więzi społeczne nie tylko się utrzymują, ale także mają szansę umacniać się, a sprzyjać temu będą dodatkowo przygotowane przez przyszłych mieszkańców na etapie budowy miejsca wspólne (ogrody, tarasy, kuchnie itd.). Poziom wspólnotowości – intensywność interakcji pomiędzy członkami wspólnoty i zażyłość między nimi – zależy oczywiście od formuły, w ramach której partycypują przyszli mieszkańcy.

Wyjątkowość partycypacyjnego budownictwa wyraża się także w sposobie zarządzania wspólnym miejscem zamieszkania. Nie chodzi tutaj tylko o wpływ na kształt przestrzeni, w której członkowie wspólnoty będą mieszkać, choć i to jest istotne, ale przede wszystkim o udział w podejmowaniu decyzji związanych z powstającym miejscem zamieszkania (etap budowy), a także na późniejszym etapie, tj. zarządzania już zamieszkiwaną przestrzenią. Możliwość uczestniczenia w decyzjach ważnych dla wspólnoty upodmiotowia jej członków i daje realne poczucie sprawczości (*agency*) (Giddens 1984), które w istotny sposób wpływa zarówno na poczucie odpowiedzialności za wspólnotą przestrzeń, jak również na poczucie przywiązania do wspólnoty i utożsamiania się z nią na każdym etapie jej trwania (w przypadku oddolnego budownictwa – proces ten rozpoczyna się na etapie jej konstruowania).

Celem niniejszego opracowania jest przegląd form partycypacyjnego budownictwa mieszkaniowego, sposoby realizacji ich w Polsce i za granicą, wskazanie możliwych barier ich rozwoju w Polsce oraz wyróżnienie możliwych sposobów upowszechniania partycypacyjnego budownictwa mieszkaniowego na polskim gruncie.

Partycypacyjne budownictwo mieszkaniowe

Oddolne budownictwo mieszkaniowe **może być realizowane na trzy sposoby** (Twardoch 2017a: 34): grupa budowlana, spółdzielnia mieszkaniowa oraz cohousing. Najniższy poziom wspólnotowości charakteryzuje **grupy budowlalne**, a to ze względu na cel, jaki przyświeca ich członkom, przyszłym mieszkańcom – chęć pozyskania mieszkania (lub domu). W Polsce działają one na

mocy porozumienia o współpracy lub umowy spółki cywilnej – na etapie budowy, po jej zakończeniu i wyodrębnieniu lokali staje się wspólnota mieszkaniową. Grupy budowlane swoją popularność zawdzięczają przede wszystkim oddolnym ruchom mieszkaniowym w Niemczech, które miały miejsce w minionym wieku. Z jednej strony były to działania podjęte z końcem lat 70. XX w. w berlińskim Kreuzbergu, dzielnicy gdzie w ramach regeneracji przeznaczono ok. 80 kamienic do wyburzenia. W odpowiedzi na taką decyzję młodzi ludzie początkowo przemienili je w squaty, później dzięki współpracy z miastem kamienice zostały odnowione, a założone wówczas wspólnoty trwają do dziś. Z drugiej strony wskazuje się na transformację ustrojową i zjednoczenie Niemiec, kiedy to w latach 90. opuszczone mieszkania we wschodnim Berlinie zaczęli zajmować młodzi ludzie z całego świata, którzy łączyli się w grupy i wspólnie odnawiali budynki, a w ich przyziemiach tworzyli metodą „self-made” bary, sklepy, kawiarnie itd.

Wyższy poziom wspólnotowości zakłada **spółdzielnia mieszkaniowa**. Jej członkom obok chęci pozyskania mieszkania przyświeca także drugi cel – wspólne zarządzanie nieruchomością. Współdziałanie w zarządzaniu członków spółdzielni jest regulowane w Polsce przez ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2001 nr 3 poz. 27 z późn. zm.). Zgodnie z treścią art. 35 tej ustawy spółdzielnia działa na mocy uprzednio uchwalonego statutu, a zarządzają nią cztery organy: walne zgromadzenie, rada nadzorcza, zarząd, zebrania grup członkowskich. Ustawa wskazuje również decyzje jakiego rodzaju podejmują poszczególne organy. W spółdzielni mieszkaniowej dominują przestrzenie prywatne, istnieje co prawda przestrzeń wspólna, jednak jest ona nieporównywalnie mniejsza niż w cohousingu i może na przykład obejmować ogród lub plac zabaw dla dzieci, ale raczej nie ma w niej żadnego domu wspólnego, z którego mogliby korzystać wszyscy mieszkańcy.

Najbardziej wspólnotowym stylem życia odznacza się **cohousing**, który opiera się na współpracy i bliskich, a nawet towarzyskich, relacjach sąsiedzkich. Idea cohousingu odwołuje się do założenia, że wspólnota mieszkańców czynnie uczestniczy najpierw w planowaniu zespołu mieszkaniowego, a później w jego zarządzaniu. Katherine McCamant i Charles Durrett wyróżnili **sześć głównych cech cohousingu**, należą do nich (Idem 2007: 88): partycypacja (*participatory process*), projektowanie z intencją zapewnienia najlepszych warunków do życia wspólnotowego (*intentional Neighborhood design*), wspólna infrastruktura (*extensive common facilities*), zarządzanie przez mieszkańców (*complete resident management*), brak hierarchicznej struktury i współdecydowanie (*non-hierarchical structure*), odmienne niż wspólnota źródła dochodów jej członków (*separate income source*). W odróżnieniu od dwóch poprzednich form, osoby tworzące cohousing podejmują decyzje w drodze konsensusu, a system zarządzania opiera się na braku hierarchii w grupie. Tutaj także stopień zaangażowania mieszkańców w proces zarządzania jest większy – usługi bardzo rzadko zlecane są na zewnątrz, ponieważ takimi kwestiami jak konserwacja budynków czy utrzymanie terenów zielonych zajmują się bezpośrednio sami mieszkańcy. Oznacza to jednocześnie, że i przestrzeń wspólna jest znacznie większa niż w dwóch wyżej opisanych formach – przede wszystkim występuje wspólny dom, w którym znajdują się współdzielone narzędzia i urządzenia. Idea cohousingu pochodzi z Danii, gdzie w 1972 roku powstał pierwszy zespół mieszkaniowy wykorzystujący tę formułę. Choć była ona realizowana w podmiejskiej zabudowie domów jednorodzinnych, to powstała ze względu na chęć utworzenia wspólnoty sąsiedzkiej,

możliwości decydowania o jej wyglądzie i funkcjonowaniu jej otoczenia oraz zapewniania bezpiecznej przestrzeni dzieciom. Później taka formuła stała się bardzo popularna w całej Skandynawii, a obecnie jest stosowana na całym świecie. W Polsce nie podejmowano prób utworzenia takiej formy budownictwa partycypacyjnego, dlatego trudno wskazać, w ramach jakiej postawy prawnej mogłaby być ona powoływana i na jakiej zasadzie by funkcjonowała.

Modele kooperatyw mieszkaniowych na świecie i w Polsce

Realizacje poszczególnych form partycypacyjnego budownictwa mieszkaniowego mogą różnić się między sobą. Opisywane poniżej realizacje mieszkaniowe w formule kooperatyw różnią się przede wszystkim pod względem składu społecznego.

Pierwszym przykładem jest **LILAC**², który powstał w 2003 roku w Wielkiej Brytanii w mieście Leeds. Budynki zostały tutaj w dużej mierze zaprojektowane przez mieszkańców. Przestrzeń wokół sprzyja integracji sąsiedzkiej oraz wypoczynkowi wśród zieleni. Istotną wagę przywiązuje się do dbania o relacje sąsiedzkie. W tym celu organizuje się dwa razy w tygodniu wspólny posiłek, który jest okazją do pogłębiania tych relacji. Przy okazji spotkań mieszkańcy ze sobą rozmawiają, dzielą się doświadczeniami, organizują warsztaty. Równie oryginalnym elementem w LILAC jest wprowadzenie procentowego czynszu (35% od przychodu netto), który każdy mieszkaniec płaci co miesiąc. Dzięki niemu wszyscy mieszkańcy są sprawiedliwie obciążeni opłatami mieszkaniowymi. LILAC jest nastawiony pro-ekologicznie poprzez zastosowanie odpowiednich technologii ograniczających zużycie energii elektrycznej, wody, czy emisji CO². Dodatkowym atutem tej kooperatywy są warsztaty, podczas których uczestnicy mogą pozyskać wiedzę dotyczącą specyfiki budownictwa oddolnego.

Egebakken Community Housing³ to kooperatywa mieszkaniowa mieszcząca się w Danii w miejscowości Nodebo. Specyfika tego miejsca dotyczy jej charakteru, jest to kooperatywa seniorów. Pierwsze budynki powstały w 2005 roku, wszystkich mieszkań jest w sumie 29, zaś ich wielkość rozpoczyna się od 101 m². Kooperatywa ta posiada swoje przestrzenie wspólne służące integracji i zacieśnianiu więzi społecznych mieszkańców. Poświęcony jest temu osobny budynek, w którym można zażyć rozrywki rozmawiając, grając w bilard czy w szachy. Kooperatywa ta jest położona pośród terenów zielonych, co jej mieszkańcy postrzegają jako atut.

La Borda⁴ stanowi kooperatywę mieszkaniową w Barcelonie. Ma zostać zamieszкана w tym roku (2018) przez około 50 osób. Jej specyfika polega na współdzieleniu przestrzeni przez mieszkańców - w tym celu stworzono małe mieszkania, natomiast kuchnia, jadalnia czy taras są przestrzeniami wspólnymi. Mieszkańcy La Bordy będą zróżnicowaną grupą, w której skład będą wchodzić

² <http://www.lilac.coop/>; <https://www.world-habitat.org/world-habitat-awards/winners-and-finalists/lilac-low-impact-living-affordable-community/>, dostęp: 30.05.2018.

³ <http://universaldesigncasestudies.org/housing/multi-family/egebakken-community-housing>; <http://www.egebakken.dk/english.aspx>, dostęp: 30.05.2018.

⁴ <http://www.laborda.coop/en/>, dostęp: 30.05.2018.

zarówno single, jak i rodziny z dziećmi, osoby młodsze oraz seniorzy. W La Borda znajdzie się również miejsce dla imigrantów — 17% procent osób zamieszkujących kooperatywy będzie obcokrajowcami. Sprawia to, że kooperatywy jest bardzo inkluzywny i jednocześnie stawia na budowanie silnych więzi społecznych, co pociąga za sobą wiele pozytywnych zjawisk społecznych takich jak wzrost bezpieczeństwa czy zaufania oraz budowanie kapitału społecznego.

W Polsce pierwsze inicjatywy działające na zasadach podobnych do kooperatyw mieszkaniowych pojawiły się tuż po I wojnie światowej, kiedy w zniszczonych miastach brakowało mieszkań i domów. Powstawały wówczas stowarzyszenia, towarzystwa i spółdzielnie zrzeszające mieszkańców, których łączyła chęć zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Współcześnie w Polsce partycypacyjne budownictwo mieszkaniowe dopiero zyskuje na popularności – kooperatywy mieszkaniowe powstały już w Gdyni, Wrocławiu, Warszawie i Białymstoku. Wszystkie realizowano w formule grup budowlanych – jest to jedyna jak dotąd forma realizacji oddolnego budownictwa mieszkaniowego w Polsce, co nie oznacza, że wszystkie działają w jednakowy sposób. Opisywane poniżej kooperatywy mieszkaniowe choć powstały w formule grup budowlanych, prezentują trzy różne podejścia (Twardoch 2017c: 73-76): zupełnie oddolne, korzystające ze wsparcia miasta oraz korzystające z pomocy organizacji non-profit.

Najbardziej popularną grupą budowlaną w Polsce jest **Kooperatywa Mieszkaniowa Pomorze**, która powstała w sposób całkowicie oddolny – począwszy od zakupu gruntu, przez projekt, po samą budowę, wszystko to odbywało się przy nieustannym konsultowaniu się i uzgodnieniu pomiędzy przyszłymi lokatorami. Pierwszy budynek został wzniesiony w 2012 roku. Ze względu na maksymalną redukcję kosztów budynki zdecydowano się zlokalizować na obrzeżach Gdyni według gotowego projektu znalezionej w Internecie. Projekt ten nie zawierał przestrzeni wspólnych, poza ogrodem, dostępnym dla wszystkich mieszkańców. Obecnie kooperatywę tworzą trzy budynki, które zarządzane są przez prezesa wybieranego przez mieszkańców w sposób rotacyjny, żadne inne (zewnątrzne) struktury zarządcze nie występują. Wskazuje się, że kooperatywa w istotny sposób zaburza ład przestrzenny, ponieważ pomiędzy nią a otoczeniem, w którym powstała nie ma żadnego połączenia urbanistycznego. Takiego skutku można było uniknąć poprzez podjęcie współpracy z samorządem lokalnym.

Problemu takiego uniknięto w przypadku wrocławskiej **Kooperatywy Nowe Żerniki**, która powstała z inicjatywy miasta Wrocław i z tego też powodu grupa budowlana – przyszli mieszkańcy w zasadzie pozostali wolni od problemów związanych z kwestiami instytucjonalno-prawnymi. Miasto nie tylko przygotowało przetargi na użytkowanie wieczyste, ale także zainteresowanym przygotowano dwa wzory umów. Pod względem urbanistycznym kooperatywa stanowi osiedle projektowane w taki sposób, aby w swoich granicach realizowano niemal wszystkie potrzeby swoich mieszkańców – zlokalizowano tutaj infrastrukturę społeczną (przedszkole, szkoła, dom kultury) oraz obiekty sportowe (korty, boiska, place zabaw), w późniejszym etapie rozbudowy osiedla przewiduje się również budowę miejsca realizacji praktyk religijnych (kościół). W założeniu osiedle ma spełniać takie założenia jak: zapewnienie usług takich jak handel, gastronomia, opieka nad dzieckiem; przeciwdziałanie wykluczeniu; tworzenie miejsc służących integracji lokalnej społeczności zamieszkującej kooperatywy. Znamiennej cechą tej kooperatywy jest fakt,

że budynki są tworzone z myślą o środowisku — stosuje się takie zabiegi, jak instalowanie paneli solarnych, magazynowanie deszczówki czy używanie odpowiednich materiałów izolujących mieszkania.

Najnowszym projektem oddolnego budownictwa mieszkaniowego w Polsce jest podwarszawska **Kooperatywa Mieszkaniowa Konstancin**, która powstaje ze wsparciem organizacji non-profit, fundacji Habitat Humanity for Poland. Wsparcie to ma charakter wielowymiarowy (Habitat for Humanity Poland 2018a): obsługa prawna, pomoc w negocjacjach z bankiem przy udzielaniu kredytu, pomoc w przygotowaniu kosztorysu i uzyskaniu pozwolenia na budowę, a także pozyskiwanie darowizn materiałowych, zaangażowaniu w prace wolontariuszy fundacji. Oddanie budynków planuje się na pierwszą połowę 2018 roku.

Kooperatywy mieszkaniowe w Polsce stanowią nowy ruch, wpisujący się dopiero w trendy budownictwa. Porównując kooperatywy realizowane w Polsce i na Zachodzie **można wskazać kilka różnic w modelach ich funkcjonowania**. Pierwszą z nich jest **różny poziom nastawienia na integrację sąsiedzką**. Za granicą często na terenie kooperatyw powstają osobne budynki, bądź pomieszczenia przeznaczone do wspólnego spędzania czasu (obiady integracyjne, warsztaty itd.). Pozwala to na zawiązanie relacji quasi-rodziny w obrębie wspólnoty oraz daje możliwość do kanalizowania ewentualnych napięć pomiędzy sąsiadami. Podobnych pomieszczeń/budynków w polskich kooperatywach niestety się nie tworzy, nawet zespół kooperatywy Nowe Żerniki wspomina tylko o przestrzeniach publicznych, nie wskazując jasno, jakiego typu miałyby to być przestrzenie. Drugą kwestią jest **stosunek do idei kooperatywy**. W Polsce – przede wszystkim w przypadku Nowych Żernik – idea taka jest traktowana jako pewne novum, którym „warto się pochwalić” chociażby przy okazji konkursu na Europejską Stolicę Kultury (ESK). Zachodnie kooperatywy zaś są nastawione na świadome budowanie silnych więzi wspólnotowych, a także udzielanie wsparcia przy powstawaniu nowych kooperatyw (przykład kooperatywy LILAC). Po trzecie, **kooperatywy wymagają porozumienia kilku interesantów**, co wymaga odpowiedniego poziomu kapitału społecznego i kulturowego. Wszelkie działania związane z oddolnym budownictwem wymagają szeregu inicjatyw związanych ze zorganizowaniem się i wyszukaniem konsensusu, tak by każdy mieszkaniec czuł się komfortowo w powstającym domu. Można odnieść wrażenie, analizując kooperatywy zarówno polskie jak i zagraniczne, że budownictwo oddolne jest w zasięgu – póki co – klasy średniej, wywodzącej się z dojrzałego i aktywnego społeczeństwa.

Możliwe przyczyny małego upowszechniania budownictwa w formule kooperatyw

Można wskazać szereg barier, które istotnie wpływają na rozwój oddolnego budownictwa mieszkaniowego w Polsce. Pierwszym problemem dla kooperatyw mieszkaniowych **jest utworzenie grupy zainteresowanych**. Osoby takie muszą zgodzić się co do ogólnej lokalizacji, do rodzaju zabudowy (mieszkania wielo- czy jednorodzinne, wielkość jednego gospodarstwa domowego), formy własności kooperatywy (mieszkania mogą być prywatne lub np. użytkowane wieczysto),

przestrzeni wspólnej, czyli które przestrzenie będą wspólne, np. jedynie ogród i plac zabaw, czy również pralnia i rowerownia. Zainteresowani powinni również wziąć pod uwagę swój wiek i zdecydować, czy wolą utworzyć kooperatywę wielopokoleniową, czy też pozostać w pobliżu osób bardziej im podobnych. Istotne są również możliwości finansowe chętnych i ich zdolność kredytowa. Wszystkie te czynniki mogą zmienić wielkość grupy (Habitat for Humanity Poland 2018b).

Dość dużą przeszkodą w budowaniu kooperatyw mieszkaniowych są **finanse**. Jedynie osoby najbogatsze byłyby w stanie pokryć koszty zbudowania zaprojektowanego osiedla (Szurmańska 2018), z drugiej jednak strony jedynie 60% polskich rodzin ma zdolność kredytową. Co więcej, chętni mają również trudność z uzyskaniem kredytu, ponieważ banki nie dysponują szeroko dostępnymi produktami o odpowiednim charakterze, czyli kredytami przewidzianymi dla grupy gospodarstw domowych. Stąd bardzo pomocne jest wsparcie kooperatyw przez samorządy czy organizacje pozarządowe - wspólny wysiłek mógłby skutkować procedurą finansowania, która mogłaby być dalej powielana. Na dzień dzisiejszy jej jednak brakuje (Szurmańska 2018). Wdrożenie nowego produktu, odpowiedniego dla kooperatyw, byłoby również drogie i mogłoby potrwać nawet 2-3 lata. Wciąż, banki mogłyby dostrzec w tym dla siebie szansę - deweloperzy rzadko budują w małych miastach, stąd kooperatywy to szansa na nowe mieszkania w takich rejonach (Budyńska 2015). Zależy to jednak od liczby chętnych, a przy obecnej skali budownictwa mieszkań w ramach kooperatyw tworzenie specjalnego kredytu jest nieopłacalne. Szczególnie problematyczny jest etap inwestycji, ponieważ jeśli jeden z kooperantów wycofa się, bank pozostanie z jego udziałem w działce i niedokończonym budynkiem (Kołodziej 2015). Stąd obecnie kooperatywy albo finansują mieszkania z własnych środków, albo negocjują specjalne warunki z bankami spółdzielczymi (Matejuk 2016). Warto dla porównania przytoczyć przypadek Niemiec, gdzie pięć dużych banków ma przygotowaną ofertę dla kooperatyw.

Kooperatywy **pozostają rozwiązaniem dla osób zamożniejszych**, które mają oszczędności lub stać je na kredyt (Oszczepalski 2015). Z tego względu warto byłoby skonstruować taką procedurę finansowania, która byłaby dostępna również dla innych. W takiej sytuacji kredyt musiałby zostać zabezpieczony na czas prowadzenia inwestycji. W momencie, gdy mieszkania zostaną już zbudowane, to one staną się zabezpieczeniem kredytu. Zabezpieczenie mogłoby zostać ustanowione na gruncie lub mieć formę poręczenia przez stronę trzecią. Co ciekawe, istnieje procedura finansowania uwzględniająca takie poręczenie i jest ono oferowane przez fundację Habitat for Humanity Poland. Jest to jednak prawdopodobnie jedyna fundacja, która ma chęci i możliwości, by występować jako poręczyciel. Jeśli procedura finansowania z poręczeniem kredytu, którą opracowuje fundacja, okazałaby się efektywna, warto by było ją upowszechnić poprzez organizacje i instytucje spoza sektora pozarządowego (Szurmańska 2018). Habitat for Humanity Poland ma nadzieję, że powstanie fundusz poręczeniowy przy jakiejś instytucji, aby kooperatywy były rozwiązaniem również dla rodzin bez zdolności kredytowej (Polskie Radio 24 2016).

Inną przeszkodą dla tworzenia kooperatyw jest **brak odpowiednich działek**. Oferty są albo zbyt drogie – przeznaczone dla deweloperów – albo nieodpowiednie, np. zbyt małe lub nie dopuszczają zabudowy wielorodzinnej. Zwykle członkowie kooperatyw decydują się na zakup działek

na rynku nieruchomości, tj. w przypadku osiedla w Gdyni i w Konstancinie koło Warszawy (Szurmańska 2018). Wiąże się to jednak z konkurowaniem z deweloperami w przetargach, co zwykle stawia kooperatywy w gorszej pozycji nie tylko ze względów finansowych, ale też z uwagi na wysokość wadium oraz krótki termin zapłaty za działkę (Polkowska 2018). Jedynie we Wrocławiu miasto zorganizowało przetargi na użytkowanie wieczyste działek, stąd kooperatywa była zobowiązana do przekazania jedynie 20% zaoferowanej kwoty z góry. Co więcej, wszystkie polskie kooperatywy powstają na terenach oddalonych od centrów miast, znów z wyjątkiem Wrocławia, gdzie osiedle ma uzyskać wygodny dojazd do centrum oraz infrastrukturę konieczną do codziennego życia (Szurmańska 2018). To kolejna obawa osób decydujących się na kooperatywy - brak odpowiedniej infrastruktury, np. trudny dojazd do centrum miasta, brak sklepów, szkół, oraz możliwe opóźnienia w oddaniu mieszkań do użytku (Kołodziejka 2015).

Aby ułatwić nabywanie działek pod kooperatywy mieszkaniowe, samorządy powinny oferować działki w sposób, który nie wymaga pokrycia z góry ich całkowitego kosztu, np. poprzez sprzedaż ratalną. Wspieranie kooperatyw to dla samorządów forma wsparcia mieszkańców w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych oraz, jednocześnie, przeciwdziałanie suburbanizacji i wspomaganie powstawania zróżnicowanych społeczności lokalnych (Szurmańska 2018). Na Zachodzie jest to już obecne – miasta kupują działki pod kooperatywy (Oszczepalski 2015), które tam są dużo bardziej popularne (Matejuk 2016).

Jednak występując w przetargu na przejęcie działki w użytkowanie wieczyste, jak to miało miejsce w przypadku kooperatywy wrocławskiej, zainteresowani muszą dostarczyć koncepcję architektoniczną budynku. Miasto może zwrócić uwagę na jakość architektury, na to, jak konkretne budynki wpisują się w przestrzeń osiedla oraz na poziom szczegółowości koncepcji, ponieważ świadczy to o tym, czy dana grupa przemyślała swój projekt. Wiele osób ma z tym problem, niektóre koncepcje podczas przetargu we Wrocławiu nie miały nawet określonych powierzchni czy podziału na określone pomieszczenia, co u deweloperów jest standardem (Kołodziejka 2015). Dlatego kooperatywy mogą zatrudnić architekta, który omówi oczekiwania członków kooperatywy względem podziału działki na strefy ogólnodostępną, półprywatną i prywatną, a także opracuje projekt koncepcyjny. Na stronie wroclaw.pl w zakładce Wrocławskie Kooperatywy Mieszkaniowe można stąd znaleźć przykładowe projekty oraz wzorcową umowę i porozumienie dla kooperatyw⁵. W przyszłości ma się tam również znaleźć zestaw najpopularniejszych pytań i odpowiedzi w związku z kooperatywami (Kołodziejka 2015).

W Polsce **nie ma takiej formy prawnej jak kooperatywa**, co również może wpływać na jej małe rozpowszechnienie, jednak chętni mogą się opierać na umowie spółki cywilnej lub porozumieniu o wspólnej realizacji przedsięwzięcia budowlanego (Wrocławskie Kooperatywy Mieszkaniowe 2014a). W razie konfliktu, członkom pozostaje droga sądowa, jeżeli powstają trudności z egzekwowaniem postanowień (Twardoch 2017b: 6). Dla przykładu, porozumienie o współpracy pomiędzy członkami kooperatywy proponowane przez Gminę Wrocław zwraca uwagę, że mieszka-

⁵ <https://www.wroclaw.pl/kooperatywy>, dostęp: 29.05.2018.

nia są wybudowane nie dla zysku, ale “z zamiarem zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych” (Wrocławskie Kooperatywy Mieszkaniowe 2014b: 1). Dalej członkowie kooperatywy zobowiązują się, że przez 5 lat nie będą rozporządzali swoimi udziałami, czyli np. sprzedawali mieszkania dla zysku. Jednak w porozumieniu od razu zaznacza się, że pozostali członkowie nie będą mieli dużych możliwości zmuszenia do przestrzegania tego zakazu. Wprowadzenie kary umownej w takiej sytuacji jest jedynie próbą przestrzegania ustanowionych zasad (Wrocławskie Kooperatywy Mieszkaniowe 2014b: 3).

Kooperatywy mieszkaniowe wymagają również **większego zaangażowania od swoich członków**. We wzorze umowy spółki cywilnej przytacza się, że każdy członek jest zobowiązany do współdziałania w zakresie terminów i miejsc posiedzeń, a także do uczestniczenia w nich. Ponadto, wspólnicy ponoszą solidarną odpowiedzialność całym majątkiem za zobowiązania spółki (Wrocławskie Kooperatywy Mieszkaniowe 2014b: 4). Wcześniej opisana konieczność opracowania projektu koncepcyjnego wiąże się nie tylko z możliwością ukształtowania późniejszego miejsca zamieszkania, ale też z większym nakładem pracy. Co więcej, wspólnik może wystąpić ze spółki tylko z ważnych powodów, takich jak trwała zmiana sytuacji finansowej, utrata zdolności kredytowej czy zmiana miejsca zamieszkania (Wrocławskie Kooperatywy Mieszkaniowe 2014b: 5-6).

Wspomniane zaangażowanie oznacza, że kooperatywy mogą być odpowiedzią dla osób raczej o wyższym kapitale społecznym. Mieszkania takie powstają w wyniku oddolnych działań grup mieszkańców, stąd też to na nich spoczywa obowiązek zorganizowania spółki i dbanie o jej działania. Zwykle członkami zostają rodziny, znajomi, przyjaciele, ale niekiedy chętnych szuka się też przez Internet, domy kultury (Habitat for Humanity Poland 2018b) lub przy pomocy samorządu. Osoby te muszą opracować m.in. koncepcję architektoniczną, szacunkowy kosztorys projektu oraz harmonogram działań (Wrocławskie Kooperatywy Mieszkaniowe 2014a), wszystkie zaś wymagają pewnych szczególnych kompetencji. Zainteresowani zawsze mogą zatrudnić architekta (Habitat for Humanity Poland 2018b), jednak wiąże się to z dodatkowymi kosztami. Równie istotne jest zrozumienie kwestii prawnych. Dla przykładu, Kooperatywa Mieszkaniowa Konstantin skorzystała ze wsparcia fundacji Habitat for Humanity Poland właśnie w formie doradztwa prawnego, otrzymała też pomoc techniczną. Fundacja służyła również za poręczyciela kredytu, jak wspomniano wcześniej. Co więcej, może pomóc w skojarzeniu rodzin planujących zamieszkanie w kooperatywie, jednak wciąż osoby takie muszą charakteryzować się postawą proaktywną, nie roszczeniową (Polskie Radio 24 2016).

Badania przeprowadzone w latach 2012-2013 we Francji pokazały, że rzeczywiście na takie rozwiązanie decydują się **osoby zorientowane na działanie**, które łączą podobne postawy względem kwestii ekologicznych, partycypacji oraz dostępu do mieszkalnictwa. Chcą one mieszkać w centrum miast, gdzie znajdują się ważne dla nich usługi i gdzie toczy się większość ich życia. Dochód jednak nie pozwala im ani na nabycie lokali socjalnych, ani na zakup własnego mieszkania. Zwykle są to przedstawiciele zawodów wolnych, pracowników umysłowych, często posiadają umiejętności techniczne. Często charakteryzują się wrażliwością społeczną i ekologiczną. Ponadto, mieszkanie w kooperatywie oznacza podejmowanie wspólnych decyzji, tworzenie są-

siedzkiej społeczności, co zmusza do posiadania pewnych umiejętności interpersonalnych i prowadzenia określonego stylu życia. Ze względu na przytoczone tutaj koszty społeczne: zasoby kulturowe, zaangażowanie i czas, kooperatywy mieszkaniowe wykluczają osoby najbardziej dotknięte kryzysem (Skurczyński 2018).

Być może małe rozpowszechnienie kooperatyw mieszkaniowych w Polsce wynika również z **małej ich obecności w dyskusjach nad mieszkalnictwem** (Polskie Radio 24 2016). Prawdopodobnie również z tego powodu banki i samorządy wydają się raczej nieufne w stosunku do kooperatyw. Wynika to z braku ich powszechnie przyjętej definicji (Szurmańska 2018) oraz z braku doświadczenia współpracy z kooperatywami mieszkaniowymi (Twardoch 2017b). Obecne były nadzieje, że wzmianka o kooperatywach mieszkaniowych jako jednej z innowacji mieszkaniowych w Narodowym Funduszu Mieszkaniowym może doprowadzić do stworzenia definicji na poziomie prawa krajowego, co mogłoby zmienić postawę innych podmiotów (Szurmańska 2018). Ustawa o Krajowym Zasobie Nieruchomości, która zastąpiła projekt ustawy o Narodowym Funduszu Mieszkaniowym, nie przewiduje jednak możliwości skorzystania przez kooperatywy czy spółdzielnie mieszkaniowe z nieruchomości oferowanych przez państwo. Nowe mieszkania miały zostać zbudowane przez deweloperów (Domińczak 2017), ale chociaż ustawa została uchwalona 20 lipca 2017 r., trudno jest wskazać, co dokładnie zmieniła (Bochyńska 2018).

Kooperatywa mieszkaniowa pozostaje pewną niszą, może jednak być szansą dla określonych grup społecznych oraz wspomóc np. rewitalizację miast. Zwłaszcza burmistrzowie mniejszych miast zainteresowani są kooperatywami, jako że mogą one przyciągnąć najbardziej aktywne osoby (Polskie Radio 24 2016).

Zamiast zakończenia: Dlaczego warto i jak rozpowszechniać kooperatywy mieszkaniowe?

Oddolne budownictwo mieszkaniowe przynosi istotne korzyści zarówno dla mieszkańców partycypujących w kooperatywach mieszkaniowych, jak również dla tkanki miejskiej. **Dla mieszkańców korzyściami uczestnictwa w kooperatywie mieszkaniowej** mogą być (Twardoch 2017c: 68): niższe koszty zabudowy i eksploatacji mieszkań (korzyści ekonomiczne), większe bezpieczeństwo – wspólnota i więzi społeczne zaczynają się kształtować jeszcze przed wprowadzeniem się mieszkańców, czyli na etapie budowy (korzyści społeczne), dopasowanie przestrzeni do indywidualnych potrzeb i nadawania indywidualnego profilu przestrzeni mieszkalnej nie tylko w odniesieniu do formy i układu własnego mieszkania, ale również przestrzeni wspólnych (korzyści przestrzenne) oraz współdzielenie i przenoszenie idei, takiej jak np. ekologiczny tryb życia (korzyści środowiskowe).

Jeśli chodzi o tkankę miejską to wsparcie kooperatyw mieszkaniowych jako alternatywnej formy zabudowy mieszkaniowej oznacza dla miasta (Twardoch 2017c: 69): kształtowanie społeczności lokalnych, aktywizacja społeczności lokalnych, wyższy poziom bezpieczeństwa, możliwość negocjowania nowych usług, takich jak przedszkola, ogrody społeczne itd. (korzyści społeczne),

zwarta zabudowa, wyższy poziom świadomości środowiskowej, większa efektywność wykorzystywanej infrastruktury (korzyści środowiskowe) oraz przyciąganie i zatrzymywanie mieszkańców o wyższym kapitale społecznym (korzyści ekonomiczne).

Rozwój oddolnego budownictwa mieszkaniowego w formule grup budowlanych w obecnie obowiązującym polskim systemie prawnym mogą wspierać na kilku poziomach samorządy terytorialne, przede wszystkim gminy, będące najbliższymi mieszkańcami (Twardoch 2017c: 71-72). Podstawową formą, niewymagającą znaczących nakładów finansowych jest **uświadamianie społeczeństwa poprzez promocję** takiej formy mieszkalnictwa - jej założeń, sposobu partycypacji oraz korzyści. Istnieje także możliwość **wsparcia poprzez opracowywanie szablonów umów**, a w dalszej kolejności także **pomoc prawną** na etapie zawierania się i formalizowania grup budowlanych. Możliwym rozwiązaniem jest także **przeznaczenie w przetargach części działek miejskich** dla oddolnych grup budowlanych, z których wyłączone są przedsiębiorstwa komercyjne działające dla zysku lub też **przeznaczenie gruntów do użytkowania wieczystego**, a nie do sprzedaży. To ostatnie rozwiązanie sprawia, że zwiększa się dostępność gospodarowania gruntami przez podmioty niekomercyjne, a także sprawia, że miasto (gmina) wciąż może decydować o tych gruntach, może mieć wpływ na ich jakość i sposób inwestycji. W końcu istnieje także możliwość **pomocy w negocjacjach z bankami** – obecność przedstawicieli magistratu uwiarygodnia starania grupy budowlanej. Istotną rolę w rozwoju alternatywnych form budownictwa mieszkaniowego odgrywają **tematyczne bazy wiedzy i dobrych praktyk z doradztwem, a także kojarzeniem przyszłych członków grup budowlanych, wsparciem procesów partycypacji w grupie oraz poszczególnych etapów budownictwa**. W Polsce takie podmioty już istnieją, można tutaj przykładowo wskazać Habitat for Humanity Poland, który nie tylko **upowszechnia wiedzę na temat alternatywnych form budownictwa mieszkaniowego** w ramach swojej działalności (strona internetowa, raporty), ale także **prowadzi bazę dobrych praktyk** w tym zakresie zarówno na poziomie narodowym, jak i międzynarodowym oraz co najważniejsze, sam partycypuje w budowie domów powstających w formule oddolnego budownictwa mieszkaniowego.

Oddolne budownictwo mieszkaniowe ma szansę zaistnieć także w Polsce na szerszą skalę dzięki właściwie prowadzonej **polityce mieszkaniowej**. Agata Twardoch (2015: 23-26) proponuje w tym obszarze **trzy równoległe kierunki działań** – działania te zorientowane są na następujące kwestie: **ilość** (wsparcie nowego budownictwa, mechanizmy finansowe, wyznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową, dopłaty do kredytów), **jakość** (jakościowe wytyczne, normatywy, scalenie gruntów, edukacja) i **dostępność** (podatek katastralny, przeciwdziałanie pustostanom, dodatki mieszkaniowe, mieszkania socjalne lub komunalne). I w odniesieniu do każdego z tych działań Twardoch proponuje przykładowe rozwiązania: ilość – nowe mieszkania, często na niewykorzystanych gruntach, czy uwolnienie dla rynku mieszkaniowego terenów dotąd nieatrakcyjnych, jakość – wysoka jakość związana z bezpośrednim zaangażowaniem mieszkańców, dostępność – poszerzenie oferty produktów dostępnych na rynku mieszkaniowym oraz możliwość osiągnięcia mieszkania w cenie niższej niż rynkowa. Autorka wskazuje jednocześnie, że żadne z tych działań nie może być faworyzowane, ponieważ faworyzacja któregośkolwiek z nich doprowadzi do patologii na rynku mieszkaniowym – problemy mieszkaniowe na polskim rynku mieszkaniowym wynikają właśnie z zaniedbań w obszarze działań związanych z dostępnością.

Bibliografia

- Bochyńska Nikola (2018). Krajowy Zasób Nieruchomości to mieszkaniowy bubel. Minister Adamczyk się nie popisał, <https://www.money.pl/gospodarka/wiadomosci/arttykul/krajowy-zasob-nieruchomosci-to-mieszkaniowy,191,0,2400959.html>, dostęp: 28.07.2018.
- Budyńska Anna (2015). Trzy tysiące złotych za metr kwadratowy? Przystąpię do kooperatywy, a kupisz taniej warzywa i... mieszkanie, <http://weekend.gazeta.pl/weekend/1,152121,19280485,trzy-tysiace-zlotych-za-metr-kwadratowy-przystap-do-kooperatywy.html>, dostęp: 29.05.2018.
- Dominićzak Michał (2017). Krajowy Zasób Nieruchomości, czyli kolejna niewykorzystana szansa na naprawę ładu przestrzennego, <http://cakj.pl/2017/07/26/krajowy-zasob-nieruchomosci-czyli-kolejna-niewykorzystana-szansa-na-naprawe-ladu-przestrzennego/>, dostęp: 28.07.2018.
- Giddens Anthony (1984). The Constitution of Society. Cambridge, England: Polity Press.
- Habitat for Humanity Poland (2018a). Kooperatywy mieszkaniowe w Polsce, <http://habitat.pl/kooperatywy-mieszkaniowe/kooperatywy-w-polsce/>, dostęp: 29.05.2018.
- Habitat for Humanity Poland (2018b). Etapy powstawania kooperatywy mieszkaniowej, <http://habitat.pl/kooperatywy-mieszkaniowe/etapy-powstawania-kooperatywy-mieszkaniowej/>, dostęp: 29.05.2018.
- Hillery George A. (1955). Definitions of Community: Areas of Agreement. Rural Socio-logy 2(20), 779–791.
- Idem Robert (2007). Cohousing, dziesięć argumentów “za”. Czasopismo techniczne, Z3-A, 87-92.
- Kołodziejńska Agnieszka (2015). Nowe Żerniki: Przecieramy ślady dla innych, <https://www.wroclaw.pl/kooperatywy-mieszkaniowe/przecieramy-szlaki-na-nowych-zernikach>, dostęp: 29.05.2018.
- Matejuk Tomasz (2016). Zbigniew Maćków: banki będą musiały zareagować w sprawie kooperatyw, <https://investmap.pl/arttykul/arttykuly,wroclaw-zbigniew-mackow-banki-beda-musialy-zareagowac-w-sprawie-kooperatyw,123025>, dostęp: 29.05.2018.
- Oszczepalski Bartosz (2015). Zbudujemy sobie blok, <http://wiadomosci.ngo.pl/wiadomosc/1630020.html>, dostęp: 29.05.2018.
- Polkowska Marta (2018). Kooperatywa mieszkaniowa: alternatywa dla własnego m3, <https://alebank.pl/kooperatywa-mieszkaniowa-alternatywa-dla-wlasnego-m3/>, dostęp: 01.06.2018.
- Polskie Radio 24 (2016). Kooperatywa mieszkaniowa sposobem na własne lokum, <https://www.polskieradio.pl/130/2788/Artykul/1708764,Kooperatywa-mieszkaniowa-sposobem-na-wlasne-lokum>, dostęp: 02.06.2018.
- Skurczyński Łukasz (2018). Skurczyński: kooperatywa mieszkaniowa po francusku, <http://fundacjablisko.pl/index.php/skurczynski-kooperatywa-mieszkaniowa-po-francusku/>, dostęp: 01.06.2018.
- Szurmańska Krystyna (2018). Rozwój kooperatyw w Polsce - aktualna sytuacja i perspektywy na przyszłość, <http://2030.um.warszawa.pl/mieszkania2030-szurmanska-rozwoj-kooperatyw-w-polsce-aktualna-sytuacja-i-perspektywy-na-przyszlosc/>, dostęp: 28.05.2018.

- Twardoch Agata (2017b). Mieszkać wspólnie,
<http://2030.um.warszawa.pl/wp-content/uploads/2017/02/Agata-Twardoch-Oddolne-budownictwo-mieszkaniaowe.pdf>, dostęp: 29.05.2018.
- Twardoch Agata (2017a). Collaborative Housing Perspectives. Definition, Historical Overview And Examples. *Architekture-Civile-Engineering-Environment*, 4, 33-44.
- Twardoch Agata (2017c). Oddolne budownictwo mieszkaniowe: potencjał i perspektywy. W: B. Audycka, Magdalena Ruszkowska-Cieślak. *Mieszkalnictwo w Polsce. Dobre praktyki*. Warszawa: Habitat for Humanity Poland, 61-82.
- Twardoch Agata (2015). Centralna, regionalna i lokalna polityka mieszkaniowa w kontekście prognozowanych zmian demograficznych. Wybrane skutki przestrzenne, społeczne i gospodarcze. *Studia Ekonomiczne. Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach*, 222, 21-31.
- Wrocławskie Kooperatywy Mieszkaniowe (2014a). Kooperatywa – jak działać, by wybudować, <https://www.wroclaw.pl/koopertywa-jak-dzialac-by-wybudowac>, dostęp: 28.05.2018.
- Wrocławskie Kooperatywy Mieszkaniowe (2014b). Wzorcowa umowa i porozumienie dla kooperatyw, <https://www.wroclaw.pl/wzorcowa-umowa-i-porozumienie-dla-kooperatyw>, dostęp: 28.05.2018.