

Maciej Wierzchowski

Wybrane aspekty remontów i modernizacji powojennych zasobów mieszkaniowych w Polsce

Problemy Rozwoju Miast 4/3, 88-103

2007

Artykuł został opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

WYBRANE ASPEKTY REMONTÓW I MODERNIZACJI POWOJENNYCH ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH W POLSCE

Abstrakt. W rządowych programach funkcjonowania mieszkalnictwa należy uwzględnić zagadnienia remontów i modernizacji zasobów budowlanych. Na szczeblu gminy sprawy mieszkalnictwa powinny być regulowane przez lokalne strategie mieszkaniowe.

Celem artykułu jest zwrócenie uwagi na wybrane aspekty remontów i modernizacji powojennych zasobów mieszkaniowych w Polsce, związane z jednoznaczną definicją problemu, cyklem życia obiektu budowlanego, przesłaniem tzw. Karty ateńskiej, a także globalizacją gospodarki i uwarunkowaniami społecznymi.

Słowa kluczowe: remont, modernizacja, powojenne zasoby mieszkaniowe, cykl życia obiektu budowlanego, Karta ateńska, globalizacja gospodarki, uwarunkowania społeczne

Wprowadzenie

Zadania stojące przed polityką mieszkaniową państwa powinny uwzględniać prócz budowania nowych mieszkań właściwe utrzymanie i wykorzystanie istniejących obiektów budowlanych. Oznacza to, że w rządowych programach funkcjonowania mieszkalnictwa należy racjonalnie uwzględniać zagadnienia remontów i modernizacji istniejących zasobów. Istotnym elementem podejmowanych w tym zakresie działań powinny być przedsięwzięcia termomodernizacyjne, ochrona środowiska oraz oparta na zasadzie partycypacji społecznej rewitalizacja miast.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego*¹⁰⁵ zobowiązuje gminy do tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej (patrz Art. 4 ust. 1). Kierunki rozwoju mieszkalnictwa w gminie powinna wytyczać strategia mieszkaniowa, będąca integralną częścią strategii rozwoju gospodarczego gminy. Lokalne strategie mieszkaniowe powinny uwzględniać problematykę remontów i modernizacji istniejących zasobów budowlanych.

Dostępna w Polsce literatura przedmiotu dotycząca sanacji istniejącej substancji budowlanej jest bogata, dlatego celem prezentowanego artykułu jest zwrócenie uwagi na kilka wybranych aspektów remontów i modernizacji powojennych zasobów mieszkaniowych, związanych z jednoznaczną definicją problemu, cyklem życia obiektu budowlanego, przesłaniem tzw. Karty ateńskiej, globalizacją gospodarki, a także uwarunkowaniami społecznymi.

1. Propozycje definicji

Obszar sanacji istniejącej substancji budowlanej wytworzył w trakcie rozwoju własną terminologię i słownictwo zawodowe, wykraczające poza ramy języka mówionego lub istnieje-

¹⁰⁵ Dz. U. nr 71, poz. 733 z późn. zm.

jąca dotychczas leksykę. Słownictwo to podlega ciągłym zmianom. Zdaniem S. Podolaka¹⁰⁶ zmiany te powstają z kilku powodów.

„Pierwszym i najważniejszym (choć niekoniecznie najczęstszym) jest potrzeba nazwania zjawiska, które poprzednio nie występowało, lub miało nikłe znaczenie”. Przykładem może być zastępowanie terminu *rozwój zrównoważony* ciągiem określeń z przedrostkiem *eko*, np. *ekorozwój*.

„Drugim jest rozwój samej dyscypliny i poszerzenie się jej pola działania”. Również rozwój otoczenia danego zjawiska, np. powrót do Polski gospodarki rynkowej spowodował konieczność zastosowania nowych pojęć, adaptacji pojęć stosowanych dotychczas w innych dziedzinach z równoczesnym nadaniem im nowego lub szerszego znaczenia.

Trzecim „...jest wpływ zapożyczeń lub tłumaczeń terminów obcojęzycznych, pojawiających się wraz z literaturą lub innego rodzaju importem z innych krajów”. Np. obok stosowania terminów, które zachowały jeszcze pisownię angielską, jak *leasing* lub *developer* (w miejsce dobrze opisujących dane zjawisko polskich słów *dzierżawa* lub *inwestor*), mamy mniej lub bardziej udane spolszczenia typu *audyt*, *audytor* (zamiast: *rewizja księgową*, *rewident księgowy*), aż po zbędne, dosłowne tłumaczenia typu *studium przypadku* (angielskie *case study*, stosowane w miejsce znanego i stosowanego w Polsce od lat *przykładu*)¹⁰⁷.

Czwartym „...jest uleganie wpływom biurokracji i stosowanie jej charakterystycznego języka”, często niezrozumiałego dla społeczności lokalnej lub obywatela. Wynika to z przesadnego respektu wobec języka nowego ustawodawstwa, czasem z wygodnictwa oraz nawyków do stosowania słów wytrychów i, co najgorsze, z braku znajomości opisywanego zjawiska i braków intelektualnych.

Na opisane przez S. Podolaka zjawiska nakłada się działalność legislacyjna, w której stosuje się w aktach prawnych wzajemnie nie powiązane nazewnictwo dla oznaczenia tych samych zjawisk. Dlatego poniżej przedstawiono próbę uporządkowania podstawowych pojęć.

Remont (fr. *remonte*) jest terminem wprowadzonym ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane*¹⁰⁸, oznaczającym wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych, zaplanowanych w celu *odtworzenia stanu pierwotnego* (nie wchodzących w zakres bieżącej konserwacji). Dzięki remontowi przywraca się sprawność techniczną oraz wartość ekonomiczną i użytkową obiektu budowlanego. W **budownictwie** remonty dzielą się na:

bieżące – polegające na wykonywaniu okresowych przeglądów i prowadzeniu prac konserwatorsko-profilaktycznych, niezbędnych do utrzymania obiektu budowlanego i jego otoczenia w należyтым stanie technicznym, w ramach tych remontów wykonywane są naprawy, likwidacje przyczyn ewentualnych uszkodzeń elementów budowlanych i wyposażenia budynków;

¹⁰⁶ S. Podolak, [12], s. 13.

¹⁰⁷ S. Podolak wiąże takie praktyki z „...napływem literatury angielskiej i upowszechnieniem języka angielskiego w kontaktach międzynarodowych, a także pewnym snobizmem na angielski, połączonym z raczej umiarkowaną jego znajomością”.

¹⁰⁸ Tekst jednolity Dz. U. z 2006 r. nr 164, poz. 1118 z późn. zm.

interwencyjne – wykonywane w przypadku wystąpienia uszkodzeń spowodowanych różnymi, zazwyczaj nagłymi powodami (pęknięcie rury, wybuch (gazu), pożar);

kapitalne – polegające na wymianie i naprawie wszystkich zużytych, zniszczonych lub uszkodzonych elementów budynku i wyposażenia. Remonty kapitalne przeprowadzane są w celu przywrócenia pierwotnej funkcjonalności i wartości obiektu budowlanego.

Przy remoncie dopuszcza się stosowanie innych wyrobów niż były użyte w stanie pierwotnym. Należy zdecydowanie odróżnić remont od robót polegających na modernizacji, rozbudowie, nadbudowie czy przebudowie obiektu budowlanego.

Modernizacja (fr. *modernisation*) oznacza unowocześnienie, trwałe ulepszenie istniejącego obiektu budowlanego lub zespołu obiektów budowlanych, głównie przez wymianę starych, zużytych fizycznie lub moralnie elementów na nowe, przez co zwiększa się jego wartość użytkową. Pod względem estetycznym modernizacja oznacza prace wzbogacające architekturę istniejących budynków (projektowanych np. według uniwersalnego wzorca wyznaczonego technologią wieloblokową lub wielopłytową), a także nadające obiektom budowlanym lub ich zespołom wyraz odpowiadający współczesnym oczekiwaniom, modom i gustom. Zabiegi te mogą poprawiać standard funkcjonalny, techniczny i użytkowy modernizowanych obiektów budowlanych lub ich zespołów, uzupełniać je nowymi elementami, w tym symbolami poprawiającymi ich prestiż.

Ekonomiczny sens modernizacji polega na ponoszeniu nakładów finansowych na zwiększenie wartości oraz możliwości użytkowych i technologicznych obiektu budowlanego lub zespołu obiektów budowlanych, traktowanych jako środek produkcji, świadczenia usług lub zaspokajania określonych potrzeb.

Generalnym celem ekonomicznym modernizacji jest zlikwidowanie *zużycia moralnego* środków trwałych, polegające na rozszerzeniu zakresu typowych prac remontowych o roboty, zmierzające do udoskonalenia użytkowanego majątku.

Przebudowa – termin wprowadzony ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane*, oznaczający wykonywanie robót budowlanych, w których wyniku następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji; w przypadku dróg dopuszczalne są zmiany charakterystycznych parametrów niewymagające zmiany granic pasa drogowego.

Rekonstrukcja (od łac. *constructio* – *budować*) oznacza odnawianie lub odbudowę, głównie zabytków architektury, doprowadzanie ich do stanu pierwotnego. W interesującym nas zakresie jest to zespół działań zmierzających do przywrócenia uszkodzonej lub zmienionej budowli jej dawniejszej formy architektonicznej, wartości artystycznej i użytkowej. Rekonstrukcja jest prowadzona na podstawie zachowanych materiałów archiwalnych w postaci planów, zdjęć itp. z użyciem oryginalnych detali i zachowaniem ocalałych fragmentów budowli. W skrajnym przypadku rekonstrukcja obejmuje odtworzenie całkowicie zniszczonego zabytku na podstawie zachowanych planów, projektów, fotografii lub szkiców. Rekonstrukcji poddawane są dzieła o dużej wartości historycznej i kulturowej.

Po II wojnie światowej rekonstrukcja oznacza również odtworzenie po zniszczeniu rzeczy lub zespołu rzeczy, takich jak nieruchomości, obiekt budowlany, budynek, cmentarz,

krajobraz kulturowy itp. Zazwyczaj dotyczy rzeczy cennych, obejmuje częściowe uzupełnienie zniszczeń lub całkowite odtworzenie poprzedniego stanu jakichś naruszonych wartości budowli, a nawet ponowne budowanie zniszczonego zabytku. Rekonstrukcja przywraca rzeczy stan właściwy (oczekiwany lub wyznaczany przez współczesne wymogi), dokonuje *zmian na lepsze* w sferze techniki, funkcjonalności, użyteczności gospodarki itp.

Rewitalizacja (łac. *vitalis* – żywotny, żyjący) oznacza przywrócenie do życia starych zasobów budowlanych. Termin *rewitalizacja* jest najczęściej stosowany w odniesieniu do części miasta, *zespołu obiektów budowlanych*, który w wyniku przemian, głównie gospodarczych, społecznych i ekonomicznych, uległ degradacji, ponieważ całkowicie lub częściowo utracił swoją pierwotną funkcję i przeznaczenie. W tym ujęciu rewitalizacja obejmuje kompleks działań z zakresu polityki społecznej, planowania przestrzennego, ekonomii i budownictwa, których celem jest doprowadzenie do poprawy funkcjonalności, estetyki, standardu i wygody użytkowania obiektów zlokalizowanych w rewitalizowanym zespole, poprawy prowadzącej w efekcie do jego ożywienia (przywrócenia go do życia). Z uwagi na podstawowy powód degradacji rewitalizacja może dotyczyć:

- ożywienia gospodarczego i społecznego opustoszałych części miasta, np. śródmieść lub dzielnic i zespołów zabytkowych, które utraciły swoją dotychczasową rolę;
- poprawy jakości życia i odtworzenia więzi społecznych w wielkich osiedlach (*blokowiskach*);
- przywrócenia miastu i ponownego zagospodarowania terenów przemysłowych, opuszczonych przez wojsko, kolej itp.;
- zagospodarowania terenów zdewastowanych i zdegradowanych, np. w wyniku działalności górniczej lub przemysłowej.

Roboty budowlane – termin wprowadzony ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane*, oznaczający budowę, a także przebudowę, montaż, remont lub rozbiórkę obiektu budowlanego. W 2000 r. z ogólnej liczby 11,8 mln mieszkań w polskich miastach znajdowało się 7,9 mln (61%). Zaledwie 5% ogólnej liczby mieszkań (6,5% powierzchni użytkowej) jest relatywnie nowe, tj. zostało zbudowane w latach 1989-1995. Prawie 30% mieszkań wybudowano przed 1945 r. *Ok. 65% istniejącego w Polsce zasobu, tj. 7,67 mln mieszkań*, (z tego ok. 4,7 mln w miastach) *pochodzi z lat 1945-1997*. Liczby te ilustrują skalę potrzeb remontowych i modernizacyjnych polskiego mieszkalnictwa (w latach 1992-2000, w najbardziej prężnym w tym zakresie sektorze spółdzielczości mieszkaniowej, dysponującym 2,9 mln mieszkań, w całej Polsce poddano modernizacji ok. 10 tys. budynków oraz 475 tys. mieszkań, tj. 14% zasobu).

Specyficznym obszarem działalności remontowej i modernizacyjnej, wyróżnianym w literaturze przedmiotu są tzw. *powojenne zasoby mieszkaniowe*. Pomimo wspólnej nazwy nie są to jednak zasoby jednorodne. Łączy je tylko przedział czasowy 1945-1989. Należy je jednak podzielić według trzech zasadniczych okresów powstawania.

Lata 1945-1955, okres socrealizmu, realizmu socjalistycznego, podporządkowujący obraz świata komunistycznej ideologii. W architekturze i budownictwie preferowano formalizm, kierunek według którego o wartościach estetycznych decyduje przede wszystkim forma oraz drobiazgowo przestrzeganie ustalonych norm i przepisów (bez wnikania w ich treść) oraz

przesadna pedanteria i skrupulatność. Co ciekawe, budownictwo to opierano na prawie budowlanym ukształtowanym w czasach II Rzeczypospolitej, wprowadzonym Rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 16 lutego 1928 r. *o prawie budowlanym i zabudowaniu osiedli* (Dz. U. z 1939 r. nr 34, poz. 216 z późn. zm.). Prawo to obowiązywało do roku 1961. Prace ustawodawcze nad nowymi regulacjami prawnymi w budownictwie podjęto w 1954 r. na mocy uchwały Prezydium Rządu Dział Budownictwa, powołującego Komisję do Opracowania Prawa Budowlanego. Jej przesłaniem było przygotowanie projektu prawa budowlanego, które mogłoby *sprostać nowym zadaniom, które stanęły przed nim po 1945 r. w warunkach budownictwa socjalistycznego*¹⁰⁹. Podstawową technologią stosowaną w budownictwie mieszkaniowym tego okresu była technologia tradycyjna, stosująca do wznoszenia ścian cegłę ceramiczną (wypalaną z gliny).

Lata 1956-1976, okres popaździernikowej odwilży politycznej, znajdującej odbicie w życiu gospodarczym (w stopniu zgodnym z propagandowymi celami władzy). W odniesieniu do budownictwa nowe rozwiązania znalazły odzwierciedlenie w ustawie z dnia 31 stycznia 1961 r. *Prawo budowlane* (Dz. U. nr 7, poz. 46 i z 1965 r. nr 13, poz. 91). Akt ten obowiązywał do 1974 r. Pod koniec tego okresu miało miejsce swoiste psucie prawa, polegające na jego przystosowywaniu do celów realizacji propagandowego hasła *budowy drugiej Polski*¹¹⁰. Zdaniem biurokracji rządowej i budowlanej, obowiązujące dotychczas prawo było poważną barierą w realizacji „wielkich budów socjalizmu”, wprowadzaniu nowych rozwiązań technologicznych do budownictwa mieszkaniowego (w tym np. opartej na technologii pochodzącej z ZSRR wielkiej płyty), ogromnego ilościowego wzrostu równocześnie prowadzonych budów. Domagano się uproszczenia procesu projektowania i inwestowania, w tym np. możliwości rozpoczynania robót budowlanych bez kompletu niezbędnej dokumentacji (w ramach tzw. prac przygotowawczych)¹¹¹. Efektem tych zabiegów było wprowadzenie do osiedlowego budownictwa mieszkaniowego ograniczonego *typoszeregu obiektów* (tzw. zestawów wojewódzkich), złagodzenia wymogów dla osób ubiegających się o nabycie uprawnień do pełnienia funkcji technicznych w budownictwie. Znalazło to odzwierciedlenie w ustawie z dnia 24 października 1974 r. *Prawo budowlane* (Dz. U. nr 38, poz. 229 z późn. zm. w 1981, 1983, 1984, 1987, 1988 oraz 1990). Obowiązywała ona do końca 1994 r.

W tym okresie wprowadzono do budownictwa projekty powtarzalne i opierające się na technologiach zakupionych zagranicą, rozwinięto prefabrykację i przemysłową produkcję materiałów budowlanych. Wadą przyjętych rozwiązań było zniszczenie instytucji samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (część uprawnień budowlanych mogli nadawać dyrektorzy zjednoczeń) oraz degradacja zawodowa architektów i projektantów.

Początkowo podstawową technologią stosowaną w budownictwie mieszkaniowym była *technologia tradycyjna udoskonalona*, stosująca cegłę ceramiczną (wykonywanie ścian), drobnowymiarowe prefabrykowane elementy żelbetowe (wykonywanie nadproży, schodów oraz

¹⁰⁹ L. Bar, [1], s. 7.

¹¹⁰ *Druga Polska* – hasło ekipy E. Gierka, rządzącego krajem od 1970 r. Jego realizacja polegała na podejmowaniu „...wielkich inwestycji produkcyjno-usługowych, infrastrukturalnych i mieszkaniowych”, opartych na kredytach zagranicznych i „...zmieniających zasadniczo oblicze kraju”.

¹¹¹ Tego typu nastroje nie są obce gospodarce rynkowej. Patrz cyklicznie podejmowane inicjatywy ustawodawcze, które mają doprowadzić do *uproszczenia przepisów*, a faktycznie prowadzą do ich psucia.

stropów gęstożebrowych). W latach 60. na szeroką skalę wprowadzono do osiedlowego budownictwa mieszkaniowego *prefabrykowaną technologię wielkoblokową*. W latach 70. oparto osiedlowe budownictwo mieszkaniowe na *prefabrykowanej technologii wielkopłytywowej*. Prefabrykaty wytwarzano w tzw. fabrykach domów oraz metodą poligonową na lub w pobliżu placu budowy.

Lata 1976-1989, okres dojrzewania przełomu politycznego „między grudniem a sierpniem”, któremu towarzyszyły różne eksperymenty gospodarcze, w tym realizacja hasła budowy drugiej Polski (równoznaczna z podwojeniem istniejących dotychczas zasobów mieszkaniowych), wprowadzenia stanu wojennego, który spowodował faktyczne zmarnowanie szans rozwojowych polskiej gospodarki, w tym poważny regres polskiego mieszkalnictwa, zarówno w sferze nowych inwestycji jak i utrzymania eksploatowanych zasobów.

2. Cykl życia obiektu budowlanego

Ważnym dla remontów i modernizacji istniejących zasobów mieszkaniowych problemem jest *cykl życia obiektu budowlanego*. W literaturze przedmiotu dobrze opisano mechanizm zużycia środków trwałych oraz rolę działalności remontowej w utrzymaniu zasobów budowlanych. Należy tu wymienić prace L. Kałkowskiego [7] i J. Goryńskiego [6], naświetlające m.in. zagadnienie utraty wartości obiektów budowlanych, zużycia i wyboru momentu zakończenia użytkowania, problem „echa inwestycyjnego” oraz specyfiki budownictwa remontowego. Już w 1984 r. J. Goryński stwierdził, że „...w wyniku daleko posuniętej specjalizacji uczestnicy procesów wytwarzania i użytkowania w swych czynnościach uwzględniają tylko pojedyncze fazy i fragmenty całościowego życia (w tym też recyrkulacji) wyrobów materialnych”¹¹². Dlatego w celu uwzględnienia spójności międzyfazowej w cyklu życia niezbędne jest integrujące podejście wszystkich działających podmiotów, a być może nawet powołanie do życia nowej dziedziny nauki, zajmującej się:

- a) **problemem trwałości i niezawodności obiektu budowlanego**, rozpatrywanym głównie:
 - w aspekcie technicznym, uwzględniającym np. decyzję co do trwałości budowli, czyli apriorycznego ustalania cyklu życia obiektu budowlanego,
 - w aspekcie finansowo-ekonomicznym, uwzględniającym np. racjonalny poziom kosztów założonej niezawodności konstrukcji lub wyposażenia technicznego obiektu budowlanego;
- b) **problemem naprawialności obiektu budowlanego**, rozpatrywanym głównie:
 - w aspekcie technicznym, uwzględniającym taką umiejętność projektowania, która ułatwiałaby i usprawniała przyszłe wykonywanie napraw obiektu budowlanego, a nawet określałaby sposób wykonywania poszczególnych prac,
 - w aspekcie ekonomicznym, uwzględniającym ustalenie metody oceny opłacalności napraw z uwzględnieniem czynników finansowych, ekonomicznych i społecznych;
- c) **problemem adaptowalności obiektu budowlanego**, rozpatrywanym:
 - w aspekcie technicznym, uwzględniającym „elastyczność użytkową” obiektu (tj. takie jego ukształtowanie i wyposażenie, które sprzyja łatwej zmienności sposobu użytko-

wania lub nie wymusza nadmiernie sztywnego sposobu użytkowania) oraz „elastyczność konstrukcyjno-funkcjonalną” (ułatwiająca przeprowadzenie adaptacji bez konieczności nadmiernych wyburzeń lub gruntownej przebudowy);

d) **problemem recykulacji w budownictwie**, rozpatrywanym:

- w aspekcie technicznym – uwzględniającym rozbieralność i możliwość wtórnego wykorzystania odzyskanych materiałów i elementów instalacyjnych, a także utylizację odpadów,
- w aspekcie ekonomicznym, uwzględniającym koszty recykulacji odzyskanych materiałów budowlanych oraz zgodnej z wymogami ochrony środowiska utylizacji odpadów (np. azbestowych).

Szeroko pojęte działania remontowe i modernizacyjne w istniejących zasobach budowlanych muszą obejmować:

- *sanację techniczną*, która ma dzięki robotom budowlanym doprowadzić do usunięcia braków konstrukcyjnych i modernizacji wyposażenia technicznego budynków i związanej z nimi infrastruktury,
- *zmiany funkcjonalne*, które mają doprowadzić do wyznaczenia obiektom współczesnych funkcji, uwzględniających wymóg poszanowania zagospodarowywanego na nowo dziedzictwa,
- *zagadnienia społeczne*, obejmujące korektę struktury demograficznej i społecznej użytkowników,
- *sanację architektoniczną*, która ma umożliwić pełne wydobycie lub wzbogacenie jakości zabytkowej architektury,
- *sanację przestrzenną i środowiskową*, polegającą na odpowiednim zagospodarowaniu terenu zabytkowego i jego otoczenia, wprowadzeniu niezbędnych urządzeń usługowych dla ludności, usunięciu barier i obiektów niepożądanych,
- *sanację gospodarczą*, umożliwiającą samodzielny byt ekonomiczny poszczególnym obiektom, np. na zasadach instytucji *non profit* lub *non for profit*, o jednoznacznie określonym majątku i środkach obrotowych lub dzięki działalności komercyjnej prowadzonej przez nowego właściciela.

Takie podejście do analizy przedsięwzięcia gospodarczego, w tym dotyczącej oceny nakładów i kosztów ponoszonych w całym cyklu życia inwestycji (jej przygotowania, realizacji, rozruchu, eksploatacji, likwidacji) jest zgodna z metodyką promowaną przez UNIDO, Organizację Narodów Zjednoczonych do spraw Rozwoju Przemysłowego¹¹³.

3. Karta ateńska

Rozpatrując problemy remontów i modernizacji powojennych zasobów mieszkaniowych w Polsce, należy wspomnieć o uchwalonej przez IV Kongres Architektury Nowoczesnej CIAM (*Les Congrès Internationaux de l'Architecture Moderne*) w 1933 r. w Atenach Karcie ateńskiej. Przygotowana pod przewodnictwem Le Corbusiera Karta ateńska analizowała

¹¹² Goryński J., [6], s. 1218. Dla tej nowej dyscypliny naukowej Autor ten zaproponował nazwę pragmatologia (od greckiego *pragma* – rzecz), zakładając, że istotą prowadzonych dociekań naukowych będzie wymiar czasu w „cyklu życia” przedmiotów materialnych.

¹¹³ Behrens W., Hawranek P. [2].

środowisko mieszkaniowe mieszkańców wielkich miast, w których warunki mieszkaniowe stawały się coraz gorsze, a także wytyczała nowoczesne zasady projektowania urbanistycznego, umożliwiającego tworzenie w miastach racjonalnej i zdrowej przestrzeni życia.

Chociaż wiele idei CIAM¹¹⁴, w tym głoszonych lub zrealizowanych przez Le Corbusiera, okazało się utopijnymi, do chwili obecnej nurtują nas problemy podejmowane w deklaracjach programowych:

- I Kongresu (1928), głoszącego *konieczność przemian w architekturze spowodowanych postępem techniki, normalizacji, racjonalizacji i integracji sztuk pięknych w służbie architektury*,
- II Kongresu (1929) poświęconego *problemowi małych mieszkań*,
- III Kongresu (1930) zajmującego się *racjonalną zabudową parcel budowlanych*,
- IV Kongresu (1933) formułującego *główne założenia nowoczesnej urbanistyki*, zgodnie z którymi postulowano np. zakaz budowania budynków mieszkalnych wzdłuż dróg komunikacyjnych lub oddzielenie dzielnic przemysłowych od mieszkaniowych i ruchu pieszego od samochodowego.

Pomimo upływu ponad 70 lat w Polsce są dalej aktualne:

- 1) opisy patologii miejskich zawarte w części analitycznej Karty ateńskiej, zgodnie z którymi:
 - *współczesny rozwój miast ma przyczyny ekonomiczne;*
 - *mieszkania są obiektami spekulacji, są niesprawiedliwie rozdzielane w społeczeństwie i mają zły dostęp do przestrzeni otwartej;*
 - *rozwój gospodarczy ma charakter doraźny i zależy od spekulacji jednostek; koordynacja typów, wielkości i położenia zakładów przemysłowych biur i mieszkań podlega jedynie zasadom ekonomii;*
 - *interesy ekonomiczne mają pierwszeństwo przed kontrolą administracyjną i solidarnością społeczną, co prowadzi do zdominowania struktur miejskich przez prywatne interesy na szkodę mieszkańców miast;*
- 2) postulaty sanacyjne, m.in. następujące:
 - *Miasto musi, respektując wolność jednostki, umożliwiać działanie na rzecz zbiorowości.*
 - *Mieszkanie musi być najważniejszym zagadnieniem w projektowaniu urbanistycznym.*
 - *Przestrzenie otwarte muszą przylegać do obszarów mieszkaniowych oraz jako przestrzeń rekreacyjna należeć do całego miasta.*

Z zagadnieniem remontów i modernizacji wiąże się pojęcie rewitalizacji zespołu obiektów budowlanych (części miasta), które w wyniku przemian gospodarczych, społecznych i ekonomicznych uległy degradacji. W szerokim zakresie rewitalizacja jest kompleksem działań z zakresu budownictwa, planowania przestrzennego, ekonomii i polityki społecznej, których celem jest doprowadzenie do poprawy funkcjonalności, estetyki, standardu i wygody użytkownika rozpatrywanego zespołu, prowadzącej w efekcie do jego ożywienia, przywrócenia do życia.

¹¹⁴ Po przerwie spowodowanej II wojną światową CIAM został reaktywowany i działał do 1956 r.

W wąskim, interesującym nas zakresie rewitalizacja może dotyczyć poprawy jakości życia i odtworzenia więzi społecznych¹¹⁵ w wielkich osiedlach miejskich, tzw. *blokowiskach*¹¹⁶.

Przykładami polskich miast, na których terenie prowadzona jest działalność rewitalizacyjna, są: Bielsko-Biała, Elbląg, Głogów, Łódź, Słupsk, Kołobrzeg, Radom, Szczecin, a także warszawska dzielnica Praga-Północ. Działalność ta jest prowadzona w ramach jednostek samorządu terytorialnego, działalności komercyjnej wyspecjalizowanych podmiotów, mających formę spółek prawa handlowego¹¹⁷, w ramach działalności spółdzielczej¹¹⁸ i товариств будownицтва społecznego¹¹⁹ oraz organizacji *non for profit* (nie dla zysku) bądź *non profit* (bez zysku)¹²⁰.

4. Globalizacja gospodarki

Na kształtowaniu traktowanego ogólnie rozwoju mieszkalnictwa odciska piętno globalizacja gospodarki, w tym uwzględnianie wpływu wszystkich procesów zachodzących w kraju i za granicą na traktowaną lokalnie gospodarkę przestrzenną. „Wszystko to, co zmienia obraz współczesnego świata, materializuje się i znajduje swój konkretny wyraz w przebiegu procesów zachodzących w przestrzeni regionalnej i lokalnej. Przestrzeń ta jest najbliższa poszczególnym obywatelom ją zamieszkującym. Warunki użytkowe przestrzeni lokalnej i regionalnej dla ludności i jednostek gospodarczych mają swój wyraz w kształtowaniu postaw indywidualnych i zbiorowych wobec procesów zachodzących na wyższym poziomie – krajowym, europejskim, ogólnosiwiatowym. Są one także podstawą oceny politycznej sprawujących rządy elit oraz kształtowania postaw kulturowych i społecznych. Niewątpliwie mamy tutaj do czynienia ze sprzężeniem zwrotnym między procesami i zjawiskami zachodzącymi na poziomie światowym, kontynentalnym i krajowym (...) a tym, co się dzieje w poszczególnych miastach, gminach, regionach”¹²¹.

¹¹⁵ Więź społeczna (pojęcie rozwinięte w polskiej szkole socjologicznej) – ogół stosunków społecznych, instytucji i środków kontroli społecznej, wiążących jednostki w grupy i zbiorowości społeczne, zapewniających trwałość grup i zbiorowości społecznych.

Więź społeczna może być obiektywna, oparta np. na wspólnych warunkach życia danej zbiorowości czy podobnej sytuacji ekonomicznej, lub subiektywna, oparta na poczuciu wspólnoty (taką zbiorowość określa się mianem kategorii społecznej).

¹¹⁶ W literaturze przedmiotu znanych również jako *Wielki Zespół Mieszkalniowy* (fr. *Grand Ensemble*), forma urbanistyczna, w której na małej przestrzeni znajduje się duże skupisko bloków wielorodzinnych (bez innych budynków mieszkalnych), a liczba mieszkańców wynosi od kilku do kilkudziesięciu tysięcy. *Blokowiska* stały się powszechne w drugiej połowie XX w. w państwach, w których rozwijający się gwałtownie proces urbanizacji podyktowany był zapotrzebowaniem intensywnie rozwijającego się przemysłu na nową siłę roboczą. Skutkiem tego było powstawanie osiedli tanich mieszkań, najpierw w 4-5-kondygnacyjnych blokach, a następnie w blokach 11-kondygnacyjnych i wyższych.

¹¹⁷ Np.: Kamienice Miasta Sp. z o.o. w Lublinie, ARS Sp. z o.o. w Płocku, Rewitalizacja Sp. z o.o. w Radomiu, Szczecińskie Centrum Renowacji Sp. z o.o.

¹¹⁸ Dotyczy to głównie rewitalizacji *blokowisk* zbudowanych w technologii wielkblokowej i wielkopłytowej.

¹¹⁹ Np. Szczecińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego.

¹²⁰ Takie rozwiązanie pozwala na: 1) pozyskanie partnerów społecznych, w tym organizacji pozarządowych, jest nią np. Stowarzyszenie "Forum Rewitalizacji" (www.fr.org.pl) z siedzibą w Krakowie, skupiające jednostki samorządu terytorialnego, stowarzyszenia zawodowe i zajmujące się rewitalizacją podmioty prawne; 2) ubieganie się o wsparcie realizacji rewitalizacji ze środków Zintegrowanego Programu Rozwoju Regionalnego oraz z zagranicznych środków pomocowych.

¹²¹ *Ekonomiczne i środowiskowe aspekty ...* [3], s. 53.

W interesującym nas zakresie mieszkalnictwa istotna jest cecha globalizacji polegającej na świadomej lub podświadomej unifikacji zachowań ekonomicznych i społecznych, w tym związanych z modelem potrzeb mieszkaniowych i konsumpcji lub poziomu techniki i technologii (np. dotyczących realizacji jednostek osadniczych, prowadzenia remontów i modernizacji, standardu mieszkań).

Jednocześnie globalizacja przyspieszyła upadek starych, z reguły zacofanych technologicznie, uciążliwych dla środowiska i oferujących ciężkie warunki pracy zakładów przemysłowych, hut i kopalń. W nowych warunkach politycznych, społecznych i gospodarczych naszego kraju dużego znaczenia nabrały między innymi problemy adaptacji dla potrzeb miasta, w tym dla potrzeb mieszkaniowych, substancji budowlanej po zlikwidowanej działalności przemysłowej. W procesie budowy strategii rozwoju gminy również ważne są problemy rozwiązywane w wąskiej skali, dotyczące jednego likwidowanego lub zmieniającego funkcję zakładu produkcyjnego, jak również całych dzielnic miasta, mieszczących obiekty zaplecza budownictwa, transportu, kopalń lub przemysłu. W tym drugim przypadku, podejmowane działania wypełniają:

- pojęcie *rewitalizacji*, adaptowane na polski grunt przez K. M. Skalskiego [16], a także
- pojęcie *reurbanizacji*¹²², popularyzowane w Krakowie, polegające w interesującym nas zakresie na przywracaniu miastu zabranych przez przemysł terenów.

Z globalizacją wiąże się istotna dla mieszkalnictwa, wpływająca na zgłaszane przez społeczność lokalną potrzeby tendencja do dostosowywania aspiracji konsumpcyjnych i bytowych (modeli konsumpcji) do poziomu warunków i wzorców stylu życia w krajach wysoko rozwiniętych. W procesie dostosowywania działań administracji lokalnej do nowych wymogów należy uwzględnić również potrzeby firm globalnych, w tym potrzeby związane z ofertą mieszkań o odpowiednim standardzie technicznym i użytkowym, dostępnością komunikacyjną, odpowiednią infrastrukturą techniczną i społeczną oraz wysoką jakością życia mieszkańców, związaną ze stanem środowiska naturalnego, bezpieczeństwa publicznego i indywidualnego itp. W tym układzie szczególnie istotne są te oferty, „które tworzą przewagę konkurencyjną wynikającą z pojawienia się cech dodatkowych, unikalnych, trudnych do powielenia, mające decydujące znaczenie dla pozyskania inwestorów”¹²³.

5. Uwarunkowania społeczne

Popyt na mieszkania jest silnie uwarunkowany społecznie i z tego powodu charakteryzuje się ogromnym zróżnicowaniem. Skalę tego zróżnicowania dobrze ilustrują związane z popytem mieszkaniowym wskaźniki: wskaźnik gęstości zaludnienia, wskaźnik przyrostu naturalnego, wskaźnik migracji. Np. wynikowy wskaźnik dodatniej migracji ludności zależy między innymi od podejmowanych przez lokalną administrację publiczną działań związanych z tworzeniem dogodnych i korzystnych warunków rozwoju budownictwa mieszkaniowego na obrzeżach aglomeracji miejskich (adresowanego do inwestorów zainteresowanych osiedlaniem się „bliżej natury”) oraz podejmowania działalności gospodarczej w gminach wiejskich.

¹²² R. Loegrer, K. Bojanowski, J. Koliński, [9].

¹²³ Ekonomiczne i środowiskowe aspekty ... [3], s. 61.

Ujemne wskaźniki migracji wiążą się z reguły z degradacją ekonomiczną miejscowości, zanikiem przemysłu, górnictwa lub usług i powrotem części ludności, zwłaszcza napływowej, do stron rodzinnych, *na ojcowiznę*, gdzie mają szansę przeżycia z emerytury, renty lub zasiłku.

Rozpatrując uwarunkowania społeczne popytu na mieszkania należy zwrócić uwagę na opisywane w literaturze przedmiotu, zauważone przez R. Floridę [5] *„...wyłanianie się nowej inteligencji ... klasy, która żyje z tworzenia nowych wartości”*, stanowiącej obok *„dawnej klasy robotniczej i rosnącej na znaczeniu klasy usługodawców, podstawowe elementy wyłaniającej się struktury społeczeństwa postindustrialnego”*¹²⁴. Analizując warunki amerykańskie, R. Florida stwierdza między innymi:

„... zamożni Amerykanie w średnim wieku mają domy wakacyjne;

...następuje rozdział przestrzenny – klasa twórcza opuszcza tradycyjne społeczności, centra robotnicze i przenosi się do „centrów twórczych”, które ... są innowacyjne i bogate w możliwości stosowania wysokich technologii. Wzrasta tam zatrudnienie, populacja;

...klasa twórcza osiedla się w miejscowościach i regionach, które odpowiadają jej potrzebom i upodobaniom. Pozwala im na to charakter wykonywanej przez nich pracy, w dużym stopniu zdalnie, dzięki systemom informacyjnym. Kończy się obecnie czas podróży za pracą;

...otwierają się nowe miejsca pracy tam, gdzie osiedla się klasa twórcza. Powstają w ten sposób miejscowości i regiony twórcze;

Nadto otwierają się nowe miejsca pracy.” Powstają w ten sposób nowe miejscowości i regiony twórcze, w których *„następuje wzrost populacji, ... wzrost zatrudnienia, i to nie tylko w zawodach twórczych, gdyż zawsze zajęci twórcy potrzebują obsługi, dlatego tam, gdzie osiedla się klasa twórcza, podąża też klasa usługodawców; ma miejsce „postęp dokonujący się w większych regionach, okolicznych”*¹²⁵.

Opisane wyżej tendencje w coraz większym natężeniu obserwujemy w rozwiniętych krajach Europy oraz w Polsce. „W miejsce jednolitego społeczeństwa masowego i jednolitej jego kultury pojawia się wyraźne rozwarstwienie społeczne i odmienne wzorce kulturowe”. Wynikają one głównie z „odmienności stylów życia” oraz „pewnych wartości związanych z wykonywaną pracą”¹²⁶. Rozwarstwienie tego typu rzutuje na potrzeby zgłaszane na rynku nieruchomości mieszkaniowych, zwłaszcza w zakresie:

- położenia jednostki osadniczej;
- standardu jednostki osadniczej, jej wyposażenia w infrastrukturę techniczną, zwłaszcza informatyczną i komunikacyjną, oraz społeczną, zwłaszcza wyposażenia w obiekty sportu, rekreacji i wypoczynku, a także standardu powierzchniowego, technicznego i wyposażenia poszczególnych obiektów budowlanych¹²⁷;
- standardu eksploatacji, utrzymania i bezpieczeństwa danej jednostki osadniczej i poszczególnych obiektów.

¹²⁴ J. Mikułowski-Pomorski, [10], s. 40.

¹²⁵ Tamże, s. 42.

¹²⁶ Tamże, s. 43.

¹²⁷ W tym np. pod kątem podatności zainstalowanego wyposażenia na zmiany funkcjonalne lub innowacje techniczne.

A. Karwańska, rozpatrując uwarunkowania społecznej i przestrzennej przebudowy miasta, stwierdza¹²⁸: „O miastach zwykło się mówić, że są odzwierciedleniem systemu społeczno-gospodarczego, ... miasta ... stają się obszarem szybkich, wielokierunkowych przemian, odrzucania przeszłości i budowania przyszłości opartej na nowych zasadach – wolnej konkurencji, gry rynkowej, otwartości, demokratycznych procedur”. Zgodnie z obowiązującym obecnie w Polsce systemem prawnym szczególnie rola w kształtowaniu rozwoju lokalnego przypada samorządowi terytorialnemu. Warunkiem powodzenia jego działań, w tym związanych ze wskazaniem występujących problemów i ich rozwiązywaniem, jest „ukształtowanie się elit lokalnych i kręgów satelitarnych, stanowiących intelektualne i organizacyjne zaplecze dla inicjatyw lokalnych”¹²⁹. Skupianie się społeczeństwa wokół liderów lokalnych może przyczynić się do zastępowania obecnie dominującej postawy roszczeniowej aktywną postawą przedsiębiorczą a także powstawania obok obecnie dominujących grup nacisku integrujących się *przeciwko czemuś*¹³⁰ dobrowolnych stowarzyszeń integrujących obywateli wokół istotnych spraw dla danej społeczności. „W ostatniej dekadzie zmienia się sposób funkcjonowania miasta jako całości społecznej, od zcentralizowanego zarządzania opartego na uniwersalnych wzorach wyrażających się w powielaniu we wszystkich miastach podobnych instytucji, rytuałów, działań „aktywizujących” zbiorowość, do zarządzania poprzez negocjacje i dochodzenie do kompromisu”¹³¹. Należy przy tym dodać, że proces ten odbywa się w warunkach, w których chęć osiągnięcia określonych celów społecznych lub indywidualnych musi uwzględniać wymogi rynku oraz wyznaczonego przez Konstytucję RP poszanowania prawa własności¹³².

Zakończenie

Na podstawie badań prowadzonych w Instytucie Rozwoju Miast¹³³ można postawić tezę, że przeprowadzone w Polsce po 1989 r. zmiany w sferze regulacyjnej, umożliwiające wprowadzenie wolności obrotu gospodarczego, oraz w sferze realnej, przejawiające się wzrostem sektora prywatnego stworzyły w Polsce, również w sferze mieszkalnictwa, warunki swobodnego wyboru partnera, form transakcji itp.

Podstawową przesłanką wyznaczającą zachowania rynkowe inwestorów są czynniki lokalizacyjne nieruchomości. Zdaniem rzeczoznawców majątkowych czynniki te obejmują¹³⁴:

- odległość od centrum i usytuowanie względem stron świata,
- dostępność komunikacyjną,
- występowanie w sąsiedztwie elementów uatrakcyjniających lokalizację,

¹²⁸ A. Karwańska, [8], s. 110.

¹²⁹ Tamże, s. 113.

¹³⁰ Np. przeciw określonej koncepcji rozwoju lub zagospodarowania przestrzennego miasta.

¹³¹ Tamże, s. 124.

¹³² Oznacza to, że w przypadku przeznaczenia prywatnych gruntów na cele ogólnospołeczne (np. budowę terenów rekreacyjnych, zieleni parkową) należy znaleźć źródła finansowania takiego przedsięwzięcia z budżetu gminy, ze środków zgromadzonych w fundacjach, z partnerstwa publiczno-prawnego itp.

¹³³ Od początku polskiej transformacji ustrojowej prowadzonych pod kierunkiem L. Kalkowskiego. Są one prezentowane w ujednocionym układzie od 1990 r. Ostatni raport to *Monitoring polskiego rynku nieruchomości w latach 1990-2005 i w I półroczu 2006 r.* Jest to jedyna tak długo prowadzona obserwacja całego rynku nieruchomości, udokumentowana wszystkimi zawartymi w Polsce, w poszczególnych latach aktami notarialnymi.

¹³⁴ A. Woźniak, [18].

- tradycyjną ocenę atrakcyjności lokalizacji.

W centralnej części miast liczba nieruchomości gruntowych niezabudowanych, przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego dla budownictwa mieszkaniowego jest ograniczona. Świadomi konsumenci i inwestorzy wiedzą, że odpowiadająca im nieruchomość w wielu przypadkach jest tzw. dobrem rzadkim, możliwym do nabycia tylko w określonym czasie i na warunkach dyktowanych przez rynek. W przypadku nieruchomości, zwłaszcza luksusowych, w zachowaniach rynkowych liczą się również konkretne preferencje konsumentów i inwestorów, moda, snobizm¹³⁵, a także długookresowe prognozy gospodarcze i polityczne a w skrajnym przypadku zachowania spekulacyjne. W coraz większej liczbie przypadków posiadanie mieszkania lub firmy oraz prowadzenie działalności gospodarczej w śródmieściu historycznego miasta jest swoistym symbolem pozycji społecznej i wyznacznikiem osiągniętej efektywności ekonomicznej. W wielu przypadkach aspiracje te mogą zostać zaspokojone tylko poprzez sanację i dostosowanie do nowych potrzeb istniejącej substancji budowlanej.

Należy również pamiętać, że na rynku mieszkaniowym mamy do czynienia z lokatami nieruchomościowymi. Polegają one na zamianie wolnych środków pieniężnych na atrakcyjne zdaniem inwestora parcele budowlane i tereny a także domy lub mieszkania, stanowiące relatywnie bezpieczną formę lokowania kapitału. Powoduje to, że rynek nieruchomości jest coraz częściej wiązany popytowo z rynkiem kapitałowym.

Literatura

1. Bar L., *Prawo w budownictwie*, [w:] *Kodeks budowlany. Przepisy i objaśnienia*, wyd. Prawnicze, Warszawa 1967.
2. Behrens W., Hawranek P., *Poradnik przygotowania przemysłowych studiów feasibility*. UNIDO 1991, wyd. Centrum Informacji Menadżera, Warszawa 1993.
3. *Ekonomiczne i środowiskowe aspekty zarządzania rozwojem miast i regionów*, red. T. Markowski i D. Stawasz, wyd. Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2001.
4. *Encyklopedia WIEM*, oprac. na podstawie *Popularnej encyklopedii powszechnej*, wyd. Fogra, www.onet.pl
5. Florida R., *The Rise of Creative Class*, Basic Books, New York 2002.
6. Goryński J., *Rozważania nad cyklem życia wytworów materialnych*, „*Ekonomista*” nr 6/1984.
7. Kałkowski L., *Zaplecze produkcyjno-usługowe budownictwa*, wyd. IOMB, Warszawa 1969.
8. Karwańska A., *Rola inteligencji w przekształcaniu miast w Polsce*, [w:] *Inteligencja. Między tradycją a wyzwaniem współczesności*, red. J. Mikułowski-Pomorski, wyd. Akademii Ekonomicznej w Krakowie, Kraków 2005.
9. Loegrer R., Bojanowski K., Kolibski J., *Miasto nauki i techniki jako idea reurbanizacji Nowej Huty*, „*Świat Nieruchomości*” nr 39.
10. Mikułowski-Pomorski J., *Wprowadzenie: inteligencja wobec nowych czasów*, [w:] *Inteligencja. Między tradycją a wyzwaniem współczesności*, red. J. Mikułowski-Pomorski, wyd. Akademii Ekonomicznej w Krakowie, Kraków 2005.

¹³⁵ Mamy tu do czynienia z tzw. *paradoksem Veblena* (efektem prestiżowym), stanowiącym wyjątek w prawie popytu. Paradoks ten związany jest z chęcią posiadania dóbr luksusowych. Posiadanie takich dóbr jest środkiem dowartościowania się, dlatego popyt na nie jest tym większy, im mniej ludzi dane dobro posiada, i – paradoksalnie – rośnie wraz z ceną. Do tego rodzaju dóbr można zaliczyć luksusowe nieruchomości, w których wzrost ceny powoduje wzrost popytu, ponieważ są chętniej nabywane przez określoną grupę osób, chcącą się w ten sposób wyróżnić spośród innych.

11. Płoski Z., *Słownik encyklopedyczny. Informatyka*, wyd. Europa 1999, www.onet.pl
12. Podolak S., *Język i podstawowe pojęcia w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy*, [w:] *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Poradnik metodyczny*. Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, IGPIK, Kraków 1998.
13. *Popularny słownik języka polskiego*, red. naukowy Dunaj B., wyd. Wilga, 2000, www.onet.pl
14. *Przegląd Makroekonomiczny*, wyd. nr 15, Ministerstwo Finansów, Departament Polityki Finansowej, Analiz i Statystyki, Warszawa, wrzesień 2006.
15. *Słownik wyrazów obcych*, red. naukowy Kamińska-Szmaj I., wyd. Europa 2001, www.onet.pl
16. Skalski K. M., *O budowie systemu rewitalizacji dawnych dzielnic miejskich*, wyd. KIN, Kraków 1996.
17. Smolski R., Smolski M., Stadtmüller E. H., *Słownik encyklopedyczny edukacja obywatelska*, wyd. Europa, Warszawa 1999, www.onet.pl
18. Woźniak A., *Analiza rynku nieruchomości na terenie powiatu poznańskiego*, „Analiza Rynku Nieruchomości” nr 3, Kwartalnik DIM, wrzesień 2003 r.

Streszczenie

Zadania stojące przed polityką mieszkaniową państwa powinny uwzględniać prócz budowania nowych mieszkań problemy właściwego utrzymania i wykorzystania istniejących obiektów budowlanych. W rządowych programach funkcjonowania mieszkalnictwa należy racjonalnie uwzględniać remonty i modernizację istniejących zasobów. Istotnym elementem działań powinny być przedsięwzięcia termomodernizacyjne, ochrona środowiska oraz oparta na zasadzie partycypacji społecznej rewitalizacja miast.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego zobowiązuje gminy do tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Kierunki rozwoju mieszkalnictwa w gminie powinna wytyczać strategia mieszkaniowa, będąca integralną częścią strategii rozwoju gospodarczego gminy. Lokalne strategie mieszkaniowe powinny uwzględniać problematykę remontów i modernizacji istniejących zasobów budowlanych.

Dostępna w Polsce literatura przedmiotu dotycząca sanacji istniejącej substancji budowlanej jest bogata, dlatego celem artykułu jest zwrócenie uwagi na wybrane aspekty remontów i modernizacji powojennych zasobów mieszkaniowych, związane z jednoznaczną definicją problemu, cyklem życia obiektu budowlanego, przesłaniem tzw. Karty ateńskiej, globalizacją gospodarki, a także uwarunkowaniami społecznymi.

Obszar sanacji istniejącej substancji budowlanej wytworzył własną terminologię i słownictwo zawodowe, wykraczające poza ramy języka potocznego i istniejącej terminologii. W artykule przedstawiono próbę uporządkowania podstawowych pojęć związanych z sanacją powojennych zasobów mieszkaniowych w Polsce.

Ważny dla problemu remontów i modernizacji istniejących zasobów mieszkaniowych jest *cykl życia obiektu budowlanego*. W artykule przytoczono stanowisko w tej sprawie L. Kałkowskiego i J. Goryńskiego, naświetlające m.in. zagadnienie utraty wartości obiektów budowlanych, zużycia i wyboru momentu zakończenia użytkowania oraz „echa inwestycyjnego”.

Rozpatrując problemy remontów i modernizacji powojennych zasobów mieszkaniowych w Polsce, należy wspomnieć o uchwalonej przez IV Kongres Architektury Nowoczesnej CIAM (*Les Congrès Internationaux de l'Architecture Moderne*) w 1933 r. w Atenach Karcie ateńskiej. Przygotowana pod przewodnictwem Le Corbusiera Karta ateńska analizowała środowisko mieszkaniowe mieszkańców wielkich miast, wytyczała nowoczesne zasady projektowania urbanistycznego, umożliwiającego tworzenie w miastach racjonalnej i zdrowej przestrzeni życia.

Na kształtowaniu rozwoju mieszkalnictwa wyciska piętno globalizacja gospodarki, w tym uwzględnianie wpływu procesów zachodzących w kraju i za granicą na traktowaną

lokalnie gospodarę przestrzenną. Istotna jest cecha globalizacji polegająca na świadomej lub podświadomej unifikacji zachowań ekonomicznych i społecznych, w tym związanych z modelem potrzeb mieszkaniowych i konsumpcji lub poziomu techniki i technologii.

Nowa fala rozwarstwienia społeczeństwa, rzutuje na potrzeby zgłaszane na rynku nieruchomości mieszkaniowych, zwłaszcza w zakresie:

- położenia jednostki osadniczej;
- standardu jednostki osadniczej, jej wyposażenia w infrastrukturę techniczną i społeczną, a także standardu powierzchniowego, technicznego i wyposażenia poszczególnych obiektów budowlanych;
- standardu eksploatacji, utrzymania i bezpieczeństwa danej jednostki osadniczej i poszczególnych obiektów.

Zachowania rynkowe inwestorów są wyznaczane przez czynniki lokalizacyjne nieruchomości. W centralnej części miast liczba nieruchomości gruntowych niezabudowanych, przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego dla budownictwa mieszkaniowego jest ograniczona. Świadomi konsumenci i inwestorzy wiedzą, że odpowiadająca im nieruchomość w wielu przypadkach jest tzw. dobrem rzadkim, możliwym do nabycia tylko w określonym czasie i na warunkach dyktowanych przez rynek. W przypadku nieruchomości, zwłaszcza luksusowych, w zachowaniach rynkowych liczą się również konkretne preferencje konsumentów i inwestorów, moda, snobizm i prestiż (w tym ostatnim przypadku mamy do czynienia z tzw. paradoksem Veblena, stanowiącym wyjątek w prawie popytu). Ważne są również długookresowe prognozy gospodarcze i polityczne, a w skrajnym przypadku zachowania spekulacyjne. Coraz częściej posiadanie mieszkania lub firmy oraz prowadzenie działalności gospodarczej w śródmieściu historycznego miasta jest swoistym symbolem pozycji społecznej i wyznacznikiem osiągniętej efektywności ekonomicznej. W wielu przypadkach aspiracje te mogą zostać zaspokojone tylko poprzez sanację i dostosowanie do nowych potrzeb istniejącej substancji budowlanej.

Na rynku mieszkaniowym mamy również do czynienia z lokatami nieruchomościowymi. Polega to na zamianie wolnych środków pieniężnych na atrakcyjne zdaniem inwestora parcele budowlane i tereny, a także domy lub mieszkania, stanowiące relatywnie bezpieczną formę lokowania kapitału. Powoduje to, że rynek nieruchomości popytowo coraz częściej wiązany jest z rynkiem kapitałowym.

SELECTED ASPECTS OF REPAIRS AND MODERNISATION OF THE POST-WAR HOUSING STOCK IN POLAND

Key words: repair, modernisation, post-war housing stock, life cycle of a building, Chart of Athens, globalisation of economy, social determinants

Summary

In addition to constructing new dwellings, tasks faced by the housing policy of the state should also concern problems of proper maintenance and utilisation of the existing housing stock. Government housing programmes should rationally include repair and modernisation of the existing stock. Thermal modernisation projects, as well as environmental protection and renewal of cities based on the principle of social participation should be essential elements of any action in that field.

The Law of 21 June 2001 on the Protection of Tenants' Rights, Commune's Housing Stock and change of the Civil Code obligates communes to create conditions for fulfilling the housing needs of local government communities. Directions for housing development within the commune should be set out by the housing strategy, which is an integral part of the commune's strategy of economic development. Local housing strategies should give consideration to the issues of repair and modernisation of existing housing stock.

The professional literature, which is available in Poland, and which concerns the sanification of the existing building substance is abundant. Therefore, the goal of this paper is to

draw attention to the selected aspects of repair and modernisation of the post-war housing stock, related to an unambiguous definition of the problem, message conveyed by the so-called "Chart of Athens", globalisation of economy, as well as social determinants.

The area of sanification of the existing building substance has created its own terminology and professional vocabulary, which go beyond the framework of everyday language and existing terminology. The article presents an attempt to put straight basic notions related to the sanification of the post-war housing stock in Poland.

Another issue, which is important for the problem of repair and modernisation of the existing housing stock, is the *life cycle of a building structure*. The paper quotes the positions of L. Kalkowski and J. Goryński, who explain, among other things, the question of the loss of value by buildings, their wear, and selection of the moment in which to end the use of buildings, as well as the "investment echo".

When considering the problems of repair and modernisation of the post-war housing stock in Poland, one should mention the Chart of Athens, which was adopted by the 4th Congress of Modern Architecture CIAM (*Les Congrès Internationaux de l'Architecture Moderne*) in 1933 in Athens. The Chart of Athens, which was prepared under the guidance of Le Corbusier, analysed the living environment of large city dwellers, and established modern rules of urban planning to enable the creation of rational and healthy life space in cities.

The development of housing is branded with economy globalisation, including consideration that is given to the impact of nationwide and worldwide processes on spatial economy, which is viewed from a local point of view. An essential feature of globalisation consists in conscious or subconscious unification of economic and social behaviours, including also those connected with models of housing needs and consumption, or of the levels of engineering and technology.

The new wave of social stratification impinges on needs communicated on the housing property market, especially as regards:

- location of a settlement unit;
- standard of a settlement unit, its furnishing with technical and social infrastructure elements, as well as surface area, technical and furnishing standards of specific buildings;
- standards of operation, maintenance and safety of a given settlement unit and its particular objects.

Property location factors determine market behaviours of the investors. In central parts of cities, the number of undeveloped land properties, designed for housing projects in zoning plans is limited. Conscious consumers and investors know that the property which suits their needs is in many cases the so-called rare good, which can be acquired only in a specific time moment and on conditions imposed by the market. In the case of properties, especially those luxurious ones, these are also specific preferences of consumers and investors, fashion, snobbery and prestige that matter in their market behaviours (here we have come across the so-called Veblen's paradox, which is an exception to the demand law). Also important are long-term economic and political predictions, and, in extreme cases, speculation activities. It happens more and more often that owning a flat or business located in the city centre and running one's business there is a sort of symbol of one's social position and a determinant of achieved economic effectiveness. In many situations, those ambitions can be satisfied only by the renewal of the existing building substance and adjusting it to new needs.

We also encounter real estate investments on the housing market, when free capitals are exchanged for attractive (in the investors' opinion) building plots and areas, as well as houses or flats, which constitute a relatively safe form of capital investing. This causes that, as far as demand is concerned, the property market is more and more often linked with the capital market.