

**Magdalena Szczepańska**

Uniwersytet Kazimierza Wielkiego w Bydgoszczy  
Katedra Socjologii

## **Raj od dewelopera Kulturowy obraz wspólnot mieszkaniowych na nowych osiedlach**

**Abstract:** The advertisements of new housing estates convince us of a new quality of the flat environment. The aim of the text is to present a cultural image of new housing estates of blocks of flats built after 2000. A dominant organizational form are housing cooperatives there. They were described through the prism of the organizational culture. The analysis of the content of opinions on the housing cooperative Internet fora was made, namely the analysis of the topics important for inhabitants, methods of their joint actions, norms binding in these communities and ways of taking social control. The studies included 30 opinions from the housing cooperative Internet fora from Gdańsk, Poznań, Warsaw, Wrocław and Łódź.

**Key words:** enclosed housing estate, housing cooperative, social control

Krajobraz Polski zmienia się, a wraz z nim środowisko mieszkaniowe. Jednym z przejawów tych zmian są nowe osiedla mieszkaniowe, które definitywnie zerwały z technologią tzw. wielkiej płyty. Osiedla nowego typu na pierwszy rzut oka nie różnią się zasadniczo od tych z czasów socjalizmu. To również wielorodzinne bloki mieszkalne, trawniki, chodniki, parkingi..., tylko nowsze. Jednak deweloperzy budują ich wizerunek tak, by odróżnić je od starych, w domyśle – gorszych, osiedli. Już same nazwy przywodzą na myśl sielskie krainy: „Zielona Ostoja”, „Wiszące Ogrody”, „Osiedle Pogodne”. Reklamy nowych osiedli podkreślają prestiż, komfort i atrakcyjną lokalizację. Deweloperzy przekonują o nowej jakości środowiska mieszkaniowego. A jak rzeczywiście wygląda życie na takich

osiedlach? Czy z perspektywy mieszkańca można mówić o nowej jakości? A jeśli tak, to na czym ona polega?

Celem opracowania jest zaprezentowanie obrazu kulturowego nowych osiedli bloków mieszkalnych powstałych po 2000 roku. Zazwyczaj przyjmują one formę organizacyjną wspólnot mieszkaniowych, często ich teren jest ogrodzony. Postawiono pytanie o normy panujące w takich wspólnotach. Czy sama forma wspólnoty mieszkaniowej pociąga za sobą ściślejszą współpracę mieszkańców? Czy mieszkańcy osiedli ogrodzonych różnią się od mieszkańców pozostałych nowych osiedli? Odpowiedź na postawione pytania udzielona zostanie na podstawie analizy treści wypowiedzi na forach internetowych wspólnot mieszkaniowych: analizę tematów ważnych dla mieszkańców, metod ich wspólnego działania, norm panujących w tych społecznościach czy sposobów sprawowania kontroli społecznej. Analizie poddano wypowiedzi z 30 forów internetowych wspólnot mieszkaniowych z Gdańska, Poznania, Warszawy, Wrocławia, Łodzi; 12 z nich znajdowało się na osiedlach ogrodzonych.

Wspólnoty mieszkaniowe skupiają właścicieli mieszkań znajdujących się w tym samym bloku lub kilku sąsiadujących. Ich podstawowym celem jest zarządzanie budynkiem i przyległym terenem. Mieszkańcy razem decydują o przeznaczeniu funduszu remontowego, zagospodarowaniu terenu wspólnego, np. zieleni czy placów zabaw; podpisują umowy z dostawcami usług. Zamieszkiwanie w jednym bloku pociąga za sobą konieczność regulacji życia sąsiedzkiego, np. ciszy nocnej, korzystania z parkingu czy rozwiązywania konfliktów. Wspólnoty mieszkaniowe są tu postrzegane jako organizacje mieszkańców, dlatego ich kultura zostanie opisana w podobny sposób, jak czynią to badacze kultur organizacyjnych<sup>1</sup>.

Działalność wspólnot mieszkaniowych powoli przenosi się do Internetu<sup>2</sup>. Często jeszcze przed dokonaniem zakupu mieszkania ludzie zakładają fora dyskusyjne, aby dzielić się informacjami o konkretnych deweloperach czy inwestycjach. W naturalny sposób fora ewoluują wraz z zawiązaniem się faktycznej wspólnoty mieszkaniowej czy etapem wprowadzania się do nowych mieszkań. Stanowią ważną płaszczyznę komunikacji, ponieważ są wygodne – nie wymagają spotkań sąsiadów w tym samym miejscu i czasie. Wypowiedzi na forach dyskusyjnych stają się cennym źródłem informacji, szczególnie tych dotyczących relacji sąsiedzkich, społecznego i kulturowego aspektu funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych. Należy jednak pamiętać, że nie są reprezentatywne. W ogromnej większości przypadków zaledwie część mieszkańców aktywnie z nich korzysta. Zakłada się, że są to osoby najsilniej zorientowane na wspólnotę sąsiedzką,

<sup>1</sup> G. Hofstede: *Kultury i organizacje. Zaprogramowanie umysłu*. Przeł. M. Durska. Warszawa 2000.

<sup>2</sup> B. Hławka, J. Kotus: *Miejskie społeczności sąsiedzkie organizowane on-line – efemeryda społeczna czy nowa forma samoorganizacji na poziomie lokalnym?* Poznań 2010; J. Boase, J.B. Horrigan, B. Wellman, L. Rainie: *The strenght of internet ties*. [www.pewinternet.org](http://www.pewinternet.org) [data dostępu: 10.06.2013].

czasem o społecznikowskim zacięciu. Reszta mieszkańców śledzi forum bez zamieszczania tam wpisów.

## Wspólnota indywidualistów

Pierwsze pytanie, jakie się nasuwa, dotyczy relacji między sąsiadami – członkami wspólnoty mieszkaniowej. Badacze kultur organizacyjnych posługują się opozycją indywidualizm – kolektywizm<sup>3</sup>. Indywidualizm oznacza wysuwanie na pierwszy plan człowieka i jego powinności względem samego siebie. W efekcie grupy cechują niska spójność oraz słabe więzi społeczne, także akceptacja osób wyróżniających się, brak nacisku na jednomyślność. Z drugiej strony kolektywizm wartością nadrzędną czyni wspólnotę i na pierwszym miejscu stawia obowiązki wobec niej. Kolektywizm oznacza również nacisk na jednomyślność oraz odpowiedzialność zbiorową.

Wypowiedzi na forach dyskusyjnych wskazują na przewagę indywidualizmu. Określenie „wspólnota mieszkaniowa” jest w tym przypadku mylące. Mieszkańcy nowych osiedli niechętnie podporządkowują się wspólnotie. Świadczyć o tym może znaczna liczba sąsiedzkich sporów i trudności podczas podejmowania wspólnych decyzji.

Nie wiem, dlaczego chcesz uczyć innych mieszkańców, kiedy i jak mają dbać o swoje ogródki? To jest ich chyba problem i jeżeli chcą i mają ochotę robić to w niedzielę, poza godzinami ciszy nocnej, to niech to robią<sup>4</sup>.

Przyczyny konfliktów w analizowanych wspólnotach mieszkaniowych były podobne. Najczęściej pojawiały się problemy z miejscami parkingowymi, hałasem, psami, paleniem papierosów, sprzątaniem klatki schodowej. Dodatkowo na osiedlach grodzonych kłócono się o zamykanie bramy wjazdowej. Uniwersalnym zjawiskiem był konflikt interesów pomiędzy osobami wychowującymi małe dzieci a bezdzietnymi. Najczęściej spierano się o wielkość i lokalizację placu zabaw oraz o hałasy – rodzicom przeszkadzała głośna muzyka w nocy, a bezdzietnym hałasujące od wczesnego rana dzieci. Jednocześnie rodzice wykazali się znaczną integracją<sup>5</sup>. Wspólne spacerowanie z dziećmi, wyjścia na plac zabaw sprzyjają nawiązywaniu znajomości.

<sup>3</sup> G. Hofstede: *Kultury i organizacje...*; Ch. Hampden-Turner, F. Trompenaars: *Siedem kultur kapitalizmu: USA, Japonia, Niemcy, Francja, Wielka Brytania, Szwecja, Holandia*. Warszawa 1998; W. Misiak: *Narodowe cechy kultury organizacyjnej w biznesie*. Warszawa 2004.

<sup>4</sup> <http://www.hubertus.waw.pl/viewtopic.php?f=2&t=32&start=10> [data dostępu: 4.03.2012]. Zachowano oryginalny zapis cytowanych wypowiedzi.

<sup>5</sup> Por. P. Kryczka: *Spółeczność osiedla mieszkaniowego w wielkim mieście. Ideologie i rzeczywistość*. Warszawa 1981, s. 122–123, 146.

Większość mieszkańców nie ma zamiaru wchodzić w bliższe relacje z sąsiadami. Bardziej cenią sobie spokój. Traktują swoje mieszkania jak azyl, w którym mogą się zaszyć, by odpocząć od świata<sup>6</sup>. Obawiają się, że wchodzenie w bliższe relacje z sąsiadami zabierze im możliwość odizolowania się. Być może przeczuwają też, że życie sąsiedzkie wiązać się będzie z waśniami czy z podleganiem silniejszej kontroli społecznej, a tego wolą uniknąć.

Mimo przewagi orientacji indywidualistycznej ujawniają się też tendencje wspólnotowe. Wydaje się to wynikać z samej formy organizacji mieszkańców<sup>7</sup>. Wspólnota mieszkaniowa, znacznie mniejsza od tradycyjnych spółdzielni, daje realną możliwość wpływu na jej decyzje. Decyzje te dotyczą konkretnych spraw ważnych dla mieszkańców, np. czy zbudować plac zabaw czy większy parking. To wszystko sprzyja zaangażowaniu w działalność wspólnoty nawet tych osób, które pierwotnie nie miały na to ochoty.

Na wszystkich analizowanych forach wypowiadały się osoby, którym zależało, by poznać sąsiadów i utrzymywać z nimi przyjazne relacje. Nie stanowiły one jednak większości. Często fora miały osobne wątki dla takich celów, np. „Sąsiedzi – poznajmy się”:

Proponuje rozpocząć wieczorek zapoznawczy, gdzie macie mieszkania i w ogóle? Ja – budynek A2, 1. piętro:)<sup>8</sup>

Wypowiedzi na forach dyskusyjnych wyraźnie wskazują też na poczucie wspólnoty interesu. Szczególnie w momentach negocjacji z dostawcami usług lub sporów z deweloperem. Większość mieszkańców łączy podejrzliwość wobec dewelopera, czasami zarządcy nieruchomości oraz postawę „płacę i wymagam”:

Chcę wiedzieć za co płacimy każdemu członkowi zarządu (konkretna lista podejmowanych działań i spraw załatwionych w ciągu miesiąca) oraz administracji (specyfikacja działań j.w.).

Rzeczywiście, mnie zastanawia nie tyle brak aktywności, co tajemniczość działań zarządu. Nie bardzo wiadomo czym się zajmuje, wiadomo tylko że w pewnym momencie jedna osoba zrezygnowała, nie wiadomo dlaczego. Z tego co pamiętam, diety dla zarządu też były jakoś tylnymi drzwiami wprowadzone a nie na zebraniu<sup>9</sup>.

Istotną rolę odgrywa również własność. Mieszkańcy mają poczucie, że są właścicielami nie tylko swojego lokalu, ale także części wspólnych: trawników, parkingów, klatek schodowych, placów zabaw itp. Często biorą aktywny udział w planowaniu zagospodarowania tych miejsc. Następnie troszczą się o to, by nikt z zewnątrz nie zniszczył ich dzieła. Charakterystyczny dla większości analizo-

<sup>6</sup> Tamże, s. 132.

<sup>7</sup> E.J. Blakely, M.G. Snyder: *Fortress America: gated communities in the United States*. Washington 1999.

<sup>8</sup> <http://zielonaostoja.mojeosiedle.pl/viewtopic.php?t=29721> [data dostępu: 15.03.2012].

<sup>9</sup> <http://gdansk-pogodne.mojeosiedle.pl/viewtopic.php?t=21621> [data dostępu: 3.04.2012].

wanych wspólnot mieszkaniowych jest lęk przed „obcymi”, najczęściej w postaci wandalii pijących piwo na placu zabaw. Zagrożającym „obcym” może również być ktoś, kto bezprawnie parkuje samochód na terenie wspólnoty, a w skrajnych przypadkach nawet dzieci z sąsiednich osiedli korzystające z placu zabaw.

Chciałbym podać pewien pomysł walki z kretyńskim parkowaniem na ulicach Miasteczka. Wiem, że akurat o tym toczyła się już rozmowa, ale jakoś zabrakło mi takiego oto pomysłu: czy jest możliwe zrobienie na tym Forum galerii debilnego parkowania? Większość z nas ma aparat w telefonie, więc jak tylko ktoś zobaczy samochód zaparkowany na przykład na przejściu dla pieszych, mógłby zrobić zdjęcie i wstawić do galerii<sup>10</sup>.

Element zewnętrznego zagrożenia wpływa integrująco na wspólnotę. Skłania ją do działania. Zazwyczaj polega ono na groźeniu osiedla, instalowaniu monitoringu czy korzystaniu z usług profesjonalnej firmy ochroniarskiej<sup>11</sup>. Również często mieszkańcy nawołują do zwracania uwagi na „obcych”, wymieniają się informacjami na temat kradzieży czy włamań. Takie działania przypominają funkcjonowanie straży sąsiedzkiej.

Dzisiaj ukradli mi wycieraczkę! Niby nic, ale dziwnie mi i przykro... Klatka H (I piętro nad przedszkolem). Larixa, policji, ochrony może nie poinformuję, ale b. to niepokojące. Warto zwrócić uwagę na domykanie drzwi i na to kogo się wpuszcza/kto ze mną wchodzi...<sup>12</sup>.

Wskaźniki indywidualizmu i kolektywizmu wiążą się z siłą więzi sąsiedzkich. Pojawia się więc pytanie o to, jak silne są więzi sąsiedzkie i jaki jest ich zakres? Wiąż sąsiedzka jest tu rozumiana – za Piotrem Kryczką – jako „układ względnie trwałych powiązań i zależności między osobami, wynikających z bliskości zamieszkiwania, a wyrażających się na zewnątrz w postaci unormowanych czynności, które zakładają określone obowiązki i uprawnienia obu stron”<sup>13</sup>. Owe obowiązki i uprawnienia mogą dotyczyć mówienia sobie „dzień dobry” na klatce schodowej czy wyświadczenia drobnych przysług, a nawet zapraszania na uroczystości rodzinne. Badania pokazują, że w Polsce dominuje typ sąsiedztwa konwencjonalnego<sup>14</sup>. Są to relacje powierzchowne, ograniczające się do znania sąsiadów

<sup>10</sup> <http://www.e-wilanow.pl/forum/48/3526> [data dostępu: 20.04.2012].

<sup>11</sup> J. Kotus: *Natura wielkomiejskich sąsiedztw. Analiza subsąsiedzkich i sąsiedzkich terytorialnych podsystemów społecznych w Poznaniu*. Poznań 2007; D.A. Owczarek: *Życie społeczne zamkniętych osiedli warszawskich – czyli co się dzieje za bramą*. W: *Gettoizacja polskiej przestrzeni miejskiej*. Red. B. Jałowicki, W. Łukowski. Warszawa 2007, s. 109–120; J. Gądecki: *Za murami. Osiedla grodzone w Polsce – analiza dyskursu*. Wrocław 2009; P. Tobiasz-Lis: *Osiedla grodzone w Łodzi formą dezintegracji terytorialnego systemu społecznego miasta*. W: *Łódzka metropolia. Problemy integracji społecznej i przestrzennej*. Red. A. Suliborski, Z. Przygodzki. Łódź 2010, s. 23–40.

<sup>12</sup> <http://www.e-wilanow.pl/forum/106/4041> [data dostępu: 12.03.2012].

<sup>13</sup> P. Kryczka: *Spółczesność osiedla...*, s. 116.

<sup>14</sup> E. Kaltenberg-Kwiatkowska: *Sąsiedztwo we współczesnym mieście – stereotypy i rzeczywistość*. W: *Stare i nowe struktury społeczne w Polsce*. T. 3: *Czynniki miastotwórcze w okresach wielkich*

z widzenia i wymiany pozdrowień. Wypowiedzi na sąsiedzkich forach dyskusyjnych nie dają podstaw do stwierdzenia, że na nowych osiedlach jest inaczej. Warto jednak pamiętać, że siła i zasięg więzi sąsiedzkich rosną wraz z wiekiem osiedla, pod warunkiem, że rotacja mieszkańców nie jest zbyt duża<sup>15</sup>.

## Duma właściciela

Kolejną rozpatrywaną cechą wspólnot mieszkaniowych jest organizacyjna duma<sup>16</sup>. Czy mieszkańcy są dumni z faktu posiadania mieszkania na nowym osiedlu, bycia członkiem wspólnoty mieszkaniowej? Jak duże ma to znaczenie dla ich tożsamości oraz postrzegania własnej pozycji społecznej? Badacze kultur organizacyjnych dowodzą, że wysoka organizacyjna duma wiąże się z troską o jednolity skład społeczno-kulturowy członków organizacji i o jej wizerunek. Wypowiedzi na analizowanych forach internetowych wskazują, że mieszkańcy są dumni z faktu zamieszkiwania na nowym osiedlu, szczególnie jeśli jest ono grodzone<sup>17</sup> lub uznawane za prestiżowe. Najwyraźniej uwierzyli deweloperom i reklamom, toteż uznają nowe osiedla za lepsze. Uniwersalnym zjawiskiem jest ocena własnej pozycji społecznej na podstawie prestiżu dzielnicy, w której się mieszka<sup>18</sup>. Stąd wynika poczucie dumy. Znaczenie ma również sama własność. Wielu młodych mieszkańców po raz pierwszy w życiu posiada coś tak cennego. Duma z własności może być w Polsce szczególnie silnie odczuwana ze względu na ograniczone możliwości realizacji tej potrzeby w poprzednim ustroju. Zadowolony z mieszkania na nowym osiedlu wiąże się z troską o jego wizerunek: wygląd części wspólnych, pełniących funkcje reprezentacyjne, oraz o estetykę całego osiedla.

---

*zmian społecznych.* Red. W. Misztal, J. Styka. Lublin 2002; W. Świątkiewicz: *Więzi sąsiedzkie i życie publiczne.* W: *Obywatel w lokalnej społeczności. Studia i szkice socjologiczne.* Red. M.S. Szczepański. Tychy, Opole 2004; P. Kryczka: *Spółeczność osiedla...*; M. Błaszczuk: *O więzi sąsiedzkiej w środowisku wielkomiejskim.* W: *Współczesna socjologia miasta. Wielość ogłódów i kierunków badawczych dyscypliny.* Red. I. Borowik, K. Sztalt. Wrocław 2007; *Kontakty sąsiedzkie w miejscu zamieszkania. Komunikat z badań.* Oprac. M. Strzeszewski. Warszawa 2008.

<sup>15</sup> R.D. McKenzie: *The ecological approach to the study of the human community.* W: *The City.* Red. R.E. Park, E.W. Burgess, R.D. McKenzie. Chicago 1925, s. 63–79; J.D. Kasarda, M. Janowitz: *Community attachment in mass society.* „American Sociological Review”, No. 39, s. 328–339.

<sup>16</sup> Por. G. Hofstede: *Kultury i organizacje...*

<sup>17</sup> Por. D.V. Polanska: *Gated communities and the construction of social class markers in post-socialist societies: the case of Poland.* „Space and Culture” 2010, No. 13, s. 421–435.

<sup>18</sup> M.S. Szczepański: *Przestrzeń miasto, i mieszkanie w społecznej świadomości. Refleksje socjologa.* [http://tg.net.pl/szczepanski/art\\_11.htm](http://tg.net.pl/szczepanski/art_11.htm) [data dostępu: 10.06.2013].

Przy fontannie jest jakoś nieprzytulnie. Czy może mnie się tak wydaje. Te betonowe klocki do siedzenia... brrrr... trochę to słabe. Ale idea przednia<sup>19</sup>.

[...] no cóż – nie tylko po elewacji ale także zachowania mieszkańców potwierdzają poziom tej części osiedla.<sup>20</sup>

Wysoka organizacyjna duma skutkuje również dbałością o jednolity skład społeczno-kulturowy mieszkańców.

Większość mieszkańców nowych osiedli przejawia niechęć wobec czynnego uczestnictwa w organizacji osiedlowej społeczności, unika zebrań wspólnoty mieszkaniowej, co skutkuje problemami z podejmowaniem decyzji, uchwał przy niewystarczającej liczbie głosujących.

Mieszkańcy Aura Park A1 / A2 zbierzmy się licznie na zebraniu wspólnoty 27 marca 2012 roku, czas zacząć się bardziej interesować działalnością naszego zarządcy lemmomhouse, jeśli frekwencja będzie tak mała jak w zeszłym roku i nie będziemy się bliżej zajmować tym co się u nas dzieje, to nie powinniśmy nazywać się wspólnota mieszkaniowa<sup>21</sup>.

Problemem było także werbowanie chętnych do zarządu wspólnoty. Z kolei osoby aktywne, np. członkowie zarządu, często były traktowane podejrzliwie. Pojawiały się oskarżenia o realizację własnych interesów, zbytnie panoszenie się, ingerowanie w życie sąsiadów, plotkowanie, donosicielstwo, a nawet oszustwa. Można odnieść wrażenie, że mieszkańcom trudno uwierzyć w bezinteresowną działalność społeczną w ramach wspólnot mieszkaniowych. Z czego wynika ta niechęć? Już w samych dyskusjach na forum internetowym pojawiały się odniesienia do serialu „Alternatywy 4”, pokazującego życie sąsiedzkie w krzywym zwierciadle. Wciąż żywe zatem są złe skojarzenia z socjalistycznymi spółdzielniami. Rodzi to obawę, że aktywna działalność we wspólnocie może skończyć się przyklejeniem negatywnej etykiety.

Nie wiem na jakiej podstawie wnioskuję Pan, że chodzi nam o władzę?! Na forum jest wątek w którym można zgłaszać kandydatury do Zarządu / Rady czy widział Pan tam kogoś z nas? O jakiej władzy Pan pisze? Nagrodą za pełnienie funkcji społecznych jest możliwość oberwania po głowie od sąsiada, wpis na forum podobny w treści do Pańskiego lub nazwanie oszołomem<sup>22</sup>.

Obserwatorzy życia społecznego tłumaczą, że dla Polaków charakterystyczne są silne więzi na poziomie mikro (rodzina, grupy przyjacielskie) i identyfikacja z narodem, znacznie słabsze są natomiast więzi zrzeszeniowe oraz identyfikacja ze stowarzyszeniami lokalnymi.

<sup>19</sup> <http://www.hubertus.waw.pl/viewtopic.php?f=2&t=16> [data dostępu: 4.03.2012].

<sup>20</sup> <http://www.e-wilanow.pl/forum/3/2069> [data dostępu: 4.03.2012].

<sup>21</sup> <http://www.e-wilanow.pl/forum/83/3472> [data dostępu: 22.03.201].

<sup>22</sup> <http://www.e-wilanow.pl/forum/62/2374?start=15> [data dostępu: 12.02.2012].



## „Wolność Tomku w swoim domku”

W przypadku wielorodzinnych bloków mieszkalnych istotną kwestią jest wprowadzenie takich zasad, by umożliwić wielu różnym osobom, o różnych potrzebach i przyzwyczajeniach korzystanie ze wspólnej przestrzeni. Regulacja i kontrola zachowań są konieczne, pozostaje jednak pytanie o ich zakres. Jak silna jest kontrola<sup>23</sup> we wspólnotach mieszkaniowych na nowych osiedlach? Jakich zachowań dotyczy?

Dyskusje internetowe wskazują, że kontrola we wspólnotach mieszkaniowych jest stosunkowo silna – zarówno formalna, jak i społeczna. Obejmuje też większy zakres zachowań niż w starszych blokach zarządzanych przez duże spółdzielnie mieszkaniowe. W niektórych wspólnotach zabrania się np. palenia papierosów i suszenia prania na balkonach, które to czynności wcześniej nie były regulowane.

Wspólnoty mieszkaniowe mają tendencję do mnożenia przepisów porządkowych dotyczących ciszy nocnej, parkowania, zamykania klatek schodowych itp. Można przypuszczać, że często przepisy te są martwe. Wskazują jednak na ogólną tendencję formalizacji. Gdy ludzie nie wiedzą, jak się zachować, albo nie chcą nawiązywać głębszych kontaktów, wówczas opierają swoje zachowania na formalnych regulaminach. Charakterystyczne jest również rozwiązywanie konfliktów za pośrednictwem zarządcy, odpowiednich służb, firm czy ochroniarzy. Dostyc często mieszkańcy unikają bezpośredniego konfliktu i osobistego udziału w nim. Zamiast tego dzwonią ze skargą do zarządcy, oczekując, że on rozwiąże problem.

W tej konkretnej sprawie radzę: wystać oficjalne pismo do administracji (d/w Rady) z żądaniem pisemnego upomnienia sąsiada (jako dowody powinny służyć wpisy ochrony w zeszyt interwencji). Przypominam, że zgodnie z ustawą o własności lokali za uporczywe uprzykrzanie życia innym lokatorom (a tym jest notoryczne naruszanie zasad porządku domowego) grozi wydalenie ze wspólnoty i licytacja lokalu<sup>24</sup>.

Trzeba jednak dodać, że takie zachowanie bywa krytykowane. Niektórzy preferują bowiem rozwiązywanie sporów sąsiedzkich „twarzą w twarz”. Analizowane fora internetowe wskazują, że na zamkniętych osiedlach takich osób jest ich nieco mniej. Może to wynikać z tego, że grodzone osiedla często posiadają ochronę i to ją wzywa się np. do uciszenia głośnych sąsiadów.

Sąsiedzkie dyskusje dostarczyły licznych przykładów kontroli nieformalnej. Mieszkańcy mimochodem lub wprost pisali o oczekiwaniach wobec sąsiadów.

<sup>23</sup> G. Hofstede: *Kultury i organizacje...*

<sup>24</sup> <http://www.e-wilanow.pl/forum/106/4008> [data dostępu: 10.02.2012].



Woytek – jeśli masz mieszkanie „w moście” lub zaraz obok (30–1 lub 30–2) to faktycznie pode mną ;-) Pozdrawiam Sąsiada z klatki!

Mam nadzieje ze glosno nie tupiesz ;-))) Pozdrawiam<sup>25</sup>.


Osoby szczególnie uciążliwe były za pośrednictwem forum piętnowane. Zdarały się zabawne dochodzenia, np. w jakim mieszkaniu w nocy słuchano głośnej muzyki. Samo publiczne rozwiązywanie sąsiedzkich sporów było okazją do ustalania norm obowiązujących we wspólnocie. Skłaniało bowiem do opowiedzenia się po którejś ze stron i potępienia konkretnych zachowań.

od jakiegoś czasu zauważyłem, że jakaś Pani urządza sobie wycieczki rowerowe po patio B1-B2. Na początku myślałem, że to jakiś żart, albo że sąsiadka jedzie do sklepu po bułki... Okazało się jednak że Pani podążając stałą trasą robi codziennie kilka razy po 8–10 rundek po patio. Niby nic takiego, gdyby nie fakt, że to sposób sąsiadki na... wyprowadzanie psa! Mały jamnik biega za ową rowerzystką, obskuję trawniki, nie mówiąc już o innych potrzebach. Póki co, produkcji jamnika nie widać, ale strach pomyśleć co się stanie gdy opadnie śnieg... ręce opadają

tez ta pania widzialem .. na oldschoolowym rowerze ;) niech biega nawet laterek ... to jest chodnik, jak zobacze ze sie pies zalatwia dzwonie na „psy” hehe ... male dzieci biegaja, a jak bedzie lato to strach pomyslec... kufa mac to nie jest praga !!!

zgadzam się! Widziałem ostatnio takiego latającego jamniczka ale żadnych pozostałości nie zostawił. Chyba, że się dobrze ukrywa

jak tam domowi szpiedzy ? dzieje sie cos ? hmm ... na naszym „osiedlu”

Skoro jest wątek o czystości to miałbym jedną prośbę do buraków którzy palą na balkonach i myślą że popiół z ich petów spada do ogródków. Nie – nie spada do ogródków, ale na poniższe balkony  Zresztą nawet do ogródków nie powinniście...<sup>26</sup>.

Co ciekawe, kontrola społeczna często była związana z poziomem kultury osobistej. Mieszkańcy o wyraźnie odmiennych obyczajach byli krytykowani i pouczeni. Same konflikty często tłumaczono niskim poziomem kultury osobistej jednej ze stron.

Przyznam, że spodziewałam się nieco większej kultury wśród sąsiadów – niestety często wielu zdaje się zapominać, że ich głośne aktywności na balkonach i w ogródkach są uciążliwe dla współmieszkańców.

Poziom dyskusji jak w sejmie a wydawało by się że na Wilanowie powinni mieszkać ludzie stosunkowo inteligentni i na poziomie...<sup>27</sup>

Większy nacisk na to, by mieszkańcy stanowili względnie jednorodną kulturowo społeczność obserwowano na osiedlach zamkniętych, uznawanych za prestiżowe. Można to zinterpretować, odwołując się do zjawiska agregacji – naturalnej

<sup>25</sup> <http://www.hubertus.waw.pl/viewtopic.php?f=2&t=16> [data dostępu: 4.03.2012].

<sup>26</sup> <http://www.e-wilanow.pl/forum/5/610?start=30> [data dostępu: 22.02.2012].

<sup>27</sup> <http://www.e-wilanow.pl/forum/3/2069> [data dostępu: 4.03.2012].

---

skłonności ludzi do tego, by mieszkać wśród osób o podobnym statusie materialnym i obyczajach<sup>28</sup>. Społeczność jednolita kulturowo utwierdza ludzi w przekonaniu, że ich styl życia i wartości są słuszne. Pomaga również wychować dzieci zgodnie z tymi wartościami.

---

<sup>28</sup> B. Jałowiecki: *Społeczna przestrzeń metropolii*. Warszawa 2000, s. 105.