

Sprawa Lokatorska

Nr 4 | maj 2010

MIESZKANIE PRAWEM NIE TOWAREM!

Tematy numeru: Wydarzenie lokatorskie w skrócie | Lokatorska Sesja Rady Warszawy | Niekonstytucyjna reprivatyzacja – wywiad z Oskarem Hejką | Niewesołe życie bielskich lokatorów | Gdańsk: Inicjatywa „Tu jest Wrzeszcz” | Poznań: Jaki budżet dla miasta? | Demokracja lokatorska, czyli jak to się robi w Toronto |

Wraca eksmisja na bruk



Prezydent podpisał nowelizację Ustawy o ochronie praw lokatorów, której projekt przygotowało Ministerstwo Infrastruktury. Poprzez wprowadzenie do Ustawy pojęcia „najmu okazjonalnego”, rząd, parlament i prezydent przywrócili de facto eksmisję na bruk.

Jakub Grzegorzcyk

Podstawowym powodem dla wprowadzenia zmiany była chęć zalegalizowania „szarej strefy” występującej w komercyjnym najmie lokali. Według szacunków Wiceministra Infrastruktury Piotra Stycznia, około 250 tysięcy lokali jest obecnie wynajmowanych przez osoby prywatne (nie prowadzące działalności gospodarczej), ale najem ten nie jest zgłaszany do Urzędów Skarbowych w obawie przed zbyt wysokimi koszta-

mi podatkowymi/*. Chcąc skłonić tych właścicieli do zalegalizowania najmu, Ministerstwo zaproponowało im następujące rozwiązanie: „w zamian” za zgłoszenie najmu do Urzędu Skarbowego, uzyskują oni prawo do łatwego i szybkiego pozbycia się lokatora.

Mechanizm najmu okazjonalnego wygląda następująco: właściciel zawiera z lokatorem umowę najmu na czas określony (nie dłuższy niż 10 lat), do umowy załącza się natomiast następujące dokumenty: oświadczenie lokatora

(w formie aktu notarialnego) zawierające dobrowolne poddanie się egzekucji i zobowiązanie do opuszczenia lokalu w przypadku wygaśnięcia lub wypowiedzenia umowy, wskazanie przez lokatora mieszkania do którego wyprowadzi się w przypadku wygaśnięcia lub wypowiedzenia najmu (jak się wydaje, termin wypowiedzenia określa się w tym przypadku tak jak w Kodeksie Cywilnym – tj. minimum miesiąc, z możliwością, że strony umówią się na okres dłuższy) oraz oświadczenie właściciela o wyrażeniu zgody na zamiesz-

kanie lokatora w danym lokalu. Jeżeli lokator po zawarciu umowy utraci możliwość zamieszkiwania w lokalu, który wskazał w umowie, jest zobowiązany do dostarczenia właścicielowi przeciągu 21 dni (liczonych od dnia w którym dowiedział się, iż nie będzie się mógł przeprowadzić do lokalu wskazanego w umowie) informacji o innym lokalu do którego wyprowadzi się w przypadku wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu. Jeżeli lokator nie dopełni tego obowiązku, właściciel może rozwiązać z nim umowę z okresem wypowiedzenia wynoszącym 7 dni. Co ważne, w sytuacji wygaśnięcia umowy lub wypowiedzenia najmu właściciel musi tylko skierować do lokatora pisemne żądanie opuszczenia lokalu zawierające: określenie właściciela i najemcy, odniesienie do umowy najmu, przyczynę wypowiedzenia oraz termin opuszczenia lokalu – nie krótszy niż 7 dni od doręczenia żądania. Jeżeli lokator nie zastosuje się do żądania, właściciel może skierować do sądu wnioski o nadanie klauzuli wykonalności

aktowi notarialnemu w którym lokator zobowiązał się do dobrowolnego opuszczenia lokalu. Po nadaniu klauzuli wykonalności (bez procesu!), właściciel może skorzystać z komornika w celu dokonania eksmisji – nie stosuje się w tym przypadku przepisów nt. lokali socjalnych czy pomieszczeń tymczasowych.

Aby właściciel mógł skorzystać z „szybkiej ścieżki eksmisyjnej”, zawarcie umowy musi zostać zgłoszone do urzędu skarbowego – jest to warunek, bez którego sąd nie wyda klauzuli wykonalności i zastosowanie będą miały normalne przepisy o postępowaniu eksmisyjnym.

Tym samym, Ministerstwo wprowadziło w prawie mieszkaniowym reguły, które motywują drobnych właścicieli do opłacania podatku od najmu, a z drugiej strony pozbawiło liczną grupę lokatorów wynajmujących mieszkania na wolnym rynku praktycznie jakiegokolwiek ochrony przed eksmisją. Trudno oszacować skalę umów

najmu okazjonalnego, które zostaną w najbliższym czasie zawarte – zależy ona w dużej mierze od zwykłej kalkulacji ekonomicznej właścicieli, którzy zaczną liczyć czy bardziej opłaca im się zapłacić podatek, czy też procesować się z lokatorami w przypadku wypowiedzenia najmu lub wygaśnięcia umowy. Trzeba także pamiętać, że nowe regulacje mają zastosowanie jedynie do tych właścicieli, którzy są osobami fizycznymi i nie prowadzą własnej działalności gospodarczej – nie obejmują więc lokali komunalnych, zwracanych w ramach reprivatyzacji czy wynajmowanych od spółdzielni czy deweloperów. Niemniej jednak mamy do czynienia z groźnym precedensem – w celu poprawy dochodów budżetu państwa, „tylnymi drzwiami” wraca eksmisja na bruk – najbardziej bezwzględna forma przemocy właścicieli wobec lokatorów.

**/ „Łatwiej będzie można pozbyć się lokatora”
wywiad z wiceministrem infrastruktury Piotrem Stycziem, Rzeczpospolita, 14.12.2009*

Wydarzenia lokatorskie w skrócie

Dzień Lokatora 2009. 2 października 2009 r. już po raz piąty w Warszawie środowiska lokatorskie i lewicowe zorganizowały obchody Międzynarodowego Dnia Lokatora. W tym roku protest odbywał się pod hasłem, „żyć czy płacić? Mieszkać czy żyć?”. Celem organizatorów było zwrócenie uwagi decydentów i opinii publicznej na narastający problem wysokich opłat czynszowych i coraz większego zadłużenia licznej grupy lokatorów z budynków komunalnych, zakładowych i zreprivatyzowanych. Demonstracja przeszła od Ronda de Gaulla do Placu Zamkowego. Podczas protestu, podkreślano sprzeciw wobec polityki prywatyzacji i reprivatyzacji zasobu komunalnego oraz upatrywania w rynku recepty na problemy mieszkaniowe mieszkańców polskich miast. Skandowano m.in. *Dość wyzysku czynszowego!, Chcemy mieszkań komunalnych!, Gronkiewicz-Waltz eksmisja z ratusza!*. Na trasie przemarszu znalazły się trzy punkty związane z protestami lokatorskimi: należąca do Wojciecha Bazarnika Kamienica Nowy Świat 69, gdzie lokatorzy zmuszeni są do opłacania czynszu w wysokości 53 zł za m²; Budynek przy ulicy Oboz-



nej 8, należąca do spółki NG Invest, która stara się pozbyć lokatorów podwyżkami czynszów i eksmisjami do „pomieszczeń tymczasowych” umiejscowionych w... piwnicy budynku oraz kamienia przy ulicy Krakowskie Przedmieście 35, gdzie kamienicznik – Marek Mosakowski pozbawił lokatorów prądu i gazu. Przy każdym z punktów podczas demonstracji organizo-

wano wiece, podczas których lokatorzy przypominali o swoich problemach mieszkaniowych. Protest zakończył się na Placu Zamkowym wezwaniem do udziału w kolejnych akcjach lokatorskich i blokadach eksmisji. Łącznie w demonstracji wzięło udział około 150 osób z różnych warszawskich organizacji lokatorskich: Warszawskiego Stowarzyszenia Lokatorów, Komitetu

Obrony Lokatorów oraz Kancelarii Sprawiedliwości Społecznej wspieranych przez lewicowych i anarchistycznych aktywistów m.in. działaczy Lewicowej Alternatywy, która była współorganizatorem protestu. Obok warszawiaków w akcji uczestniczyli działacze z Bytomia, Wrocławia i Krakowa, którym w imieniu organizatorów pragniemy szczególnie podziękować za wsparcie.

Protesty lokatorskie w Warszawie 9-10 grudnia 2009

. W dniach 9-10 grudnia w Warszawie zorganizowano trzy protesty lokatorskie: demonstrację pod Sejmem przeciwko obowiązującemu prawu mieszkaniowemu, protest podczas obrad Rady Warszawy (związany z brakiem dialogu pomiędzy władzami miasta a środowiskami lokatorskimi) oraz pikietę poparcia dla postulatu zapewnienia lokatorom ze zreprivatyzowanych kamienic lokali zastępczych. 9 grudnia około 100 osób reprezentujących różne warszawskie organizacje lokatorskie pikietowało pod Sejmem w proteście przeciwko obowiązującemu w Polsce prawu mieszkaniowemu. Głównym celem akcji było zwrócenie uwagi opinii publicznej na podstawowe problemy z jakimi borykają się lokatorzy: podwyżki czynszów, eksmisje oraz odcinanie mediów. Winę za taki stan rzeczy ponosi w dużej mierze obowiązujące w Polsce prawo. 10 grudnia, Warszawskie Stowarzyszenie Lokatorów zorganizowało kolejny protest podczas obrad Rady Warszawy, domagając się zorganizowania „Okrągłego Stołu Lokatorskiego” – spotkania przedstawicieli samorządu z organizacjami zrzeszającymi lokatorów. WSL naciska na zorganizowanie „Okrągłego Stołu” od lipca 2009 r. – celem spotkania ma być przedyskutowanie zasad polityki mieszkaniowej w Warszawie oraz uwzględnienie w dokumentach regulujących zarządzanie komunalnym zasobem mieszkaniowym postulatów środowisk lokatorskich. 10 grudnia miała także miejsce druga rozprawa Oskara Hejki przeciwko Skarbowi Państwa. Lokator pozwał Skarb Państwa w związku z niekonstytucyjnością art. 21 ust. 4 Ustawy o ochronie praw lokatorów. (więcej na ten temat, patrz: wywiad z Oskarem Hejką w dalszej części tego numeru Sprawy Lokatorskiej). Organizacje lokatorskie z całego kraju regularnie biorą udział w rozprawach w ramach procesu Hejki i starają się je nagłaśniać. 10 grudnia, WSL po rozprawie zorganizował krótką pikietę pod Ministerstwem Skarbu Państwa oraz przygotował pismo popierające postulat zapew-



nienia lokatorom ze zreprivatyzowanych zasobów mieszkalnych lokali zastępczych.

Warszawa: Okupacja ZGN i protest lokatorów z ul. 29 Listopada.

3 budynki przy ulicy 29 Listopada w Warszawie stanowią własność miasta. W związku ze złym stanem technicznym instalacji gazowej, w styczniu br. ZGN podjął decyzję o odcięciu dopływu gazu, nie zapewniając jednak lokatorom mieszkań zastępczych ani żadnego wsparcia finansowego związanego z przewidywanym zwiększonym zużyciem prądu. W odpowiedzi na decyzję urzędników, lokatorzy z budynków przy ul. 29 Listopada zorganizowali jednodniową okupację ZGN-Śródmieście, połączoną ze strajkiem głodowym. Organizatorem protestu był Komitet Obrony Lokatorów. Po złożeniu przez urzędników obietnicy ułatwień przy uzyskiwaniu lokali zamiennych dopłat do rachunków za prąd oraz przyspieszenia prac nad zmodernizowaniem instalacji elektrycznej, lokatorzy zawiesili protest. Niestety, w kilka dni po opuszczeniu budynku ZGN przez protestujących, we wszystkich budynkach odłączono gaz, a miejscy urzędnicy wycofali się z wcześniejszych obietnic.

Warszawa: Walne Zebranie WSL.

6 lutego odbyło się walne zebranie Warszawskiego Stowarzyszenia Lokatorów. Wybrano na nim władze organizacji oraz przyjęto dokument „Warszawska polityka mieszkaniowa – postulaty WSL”, stanowiący program organizacji. WSL opowiedziało się między innymi za: intensyfikacją w Warszawie budownictwa komunalnego, wprowadzeniem zasady powiadamiania lokatorów budynków komunalnych o rozpoczynającym się postępow-

niu reprivatyzacyjnym, obniżeniem kryteriów dochodowych uprawniających do najmu lokalu komunalnego (tak, aby prawo to przysługiwało większej niż obecnie liczbie osób), wprowadzenia zasady, że miasto odstępuje od procedury eksmisyjnej od razu po uregulowaniu przez lokatora zadłużenia. W najbliższym czasie, WSL chce się zająć między innymi opracowaniem alternatywy dla polityki mieszkaniowej władz Warszawy poprzez badanie rzeczywistych kosztów budowy mieszkań.

Nowa Sól: Powstał komitet mieszkańców domów socjalnych.

W dniu 9 lutego 2010 roku w Nowej Soli powołano Komitet Społeczny Mieszkańców Domów Socjalnych przy ulicy Wyspiańskiego, Wróblewskiego i Staszica. Komitet powstał na zebraniu lokatorów nowosolskich domów socjalnych, które odbyło się w domu socjalnym przy ul. Wyspiańskiego, gdzie mieszkańcy od 3 lat nie mają podłączonego ogrzewania, a obecnie brak tam ciepłej wody i prądu. W skład komitetu weszli przedstawiciele lokatorów, Kancelarii Sprawiedliwości Społecznej, Ogólnopolskiego Związku Zawodowego „Inicjatywa Pracownicza” i Ogólnopolskiego Ruchu Narodowego. Komitet za swoje cele przyjął:

- reprezentować mieszkańców nowosolskich domów socjalnych wobec władz samorządowych, krajowych, instytucji pomocy społecznej i innych, w zakresie poprawy warunków mieszkaniowych, oraz ogółu warunków życiowych,
- dbać o dobre imię i wizerunek mieszkańców nowosolskich domów socjalnych,
- koordynować działania samopomocowe lokatorów domów socjalnych.

W zebraniu założycielskim wzięły udział łącznie 22 osoby.

Warszawa: Spotkanie o budownictwie mieszkaniowym. 10 lutego w Warszawie odbyło się zorganizowane przez Polską Unię Lokatorów spotkanie z Romanem Nowickim z Kongresu Budownictwa Polskiego - grupy zrzeszającej organizacje ekspertów i związki zawodowe działające w budownictwie. Nowicki stwierdził, że w Polsce nie ma polityki budowlanej, ponieważ nie ma nawet osobnego ministerstwa budownictwa, natomiast Ministerstwo Infrastruktury najwięcej uwagi poświęca autostradom. Opowiedział o projekcie KBP polegającym na utworzeniu kas budownictwa, mających pomóc ludziom zdobyć fundusze na mieszkanie przy wsparciu państwa, wzorowanych na modelu niemieckim. Stwierdził, że projekt został uchwalony przez parlament, ale zablokował go ówczesny wicepremier Leszek Balcerowicz celowo nie wydając przepisów wykonawczych dotyczących sposobu

rozliczania się finansowego kas. Nowicki przytoczył również dane według których Polska na budownictwo wydaje 0,06 proc. PKB czyli około jednej dziesiątej tego co większość krajów europejskich. Prawie całe budownictwo to dziś budownictwo indywidualne lub prywatne.

Organizacje lokatorskie piszą do RPO ws. najmu okazjonalnego. Cztery organizacje lokatorskie: Warszawskie Stowarzyszenie Lokatorów, Polska Unia Lokatorów, Kancelaria Sprawiedliwości Społecznej i Komitet Obrony Mieszkań w Głogowie wystosowały do Rzecznika Praw Obywatelskich pismo w sprawie niedawnej nowelizacji Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, wpisującej do niej pojęcie tzw. „najmu okazjonalnego”. Organizacje lokatorskie zwracają uwagę, że rząd przyznał tym samym nadzwyczajne uprawnienia posiadaczom miesz-

kań. Głównym jest prawo do wypowiedzenia umowy w ciągu tygodnia. Jest to bardzo krótki termin, w praktyce uniemożliwiający wyszukanie jakiegokolwiek spełniającego podstawowe standardy i finansowo dostępnego mieszkania. Drugim nieuzasadnionym uprawnieniem jest według nich możliwość zwrócenia przez właściciela kaucji za mieszkanie dopiero po miesiącu od opuszczenia lokalu przez lokatora. W wystosowanym wniosku do Rzecznika Praw Obywatelskich stowarzyszenia lokatorskie zwróciły się o wystąpienie do Trybunału Konstytucyjnego o orzeczenie niezgodności ustawy z zasadami konstytucji. Zmieniona ustawa narusza ich z dniem stabilność prawa i nie respektuje zasady równości stron zawierających umowę. Pismo poparty Wolny Związek Zawodowy „Sierpień 80” i Polska Partia Pracy. ■

Lokatorska Sesja Rady Warszawy

8 kwietnia odbyła się nadzwyczajna sesja Rady Warszawy dotycząca polityki mieszkaniowej władz samorządowych. Obradom przysłuchiwało się około 200 osób, w tym działacze różnych organizacji lokatorskich. Publiczności było tak dużo, że nie zmieściła się w wyznaczonej dla niej części sali obrad i niektórzy przybyli musieli oglądać sesję na ekranie ustawionym w sąsiednim pomieszczeniu.

Sesję rozpoczęły wystąpienia przedstawicieli władz miasta. Były one w dużej mierze poświęcone omówieniu obecnej polityki władz Warszawy w zakresie mieszkalnictwa. Urzędnicy z biura polityki lokalowej argumentowali, że w chwili obecnej Warszawa przeznaczą na mieszkalnictwo „rekordowe sumy pieniędzy”. Zaprezentowali także założenia „Wieloletniego planu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta stołecznego Warszawy na lata 2008-2012”, zakładające wybudowanie łącznie 2,5 tysięcy lokali komunalnych. Przedstawiciele Ratusza zaprezentowali także postępy w budownictwie mieszkaniowym oraz przedstawili wycłoniczenia wg. których „do mieszkalnictwa komunalnego każdy pracujący warszawiak dopłaca 1 zł miesięcznie”. Miasto przedstawiło także wyniki akcji „Poznaj swojego najemcę”, w ramach której urzędnicy prowadzili kontrolę przestrzegania prawa przez najemców mieszkań komunalnych.

Po przedstawicielach władz głos zabrali reprezentanci organizacji lokatorskich. Jako pierwszy głos zabrał Oskar Hejka - lokator z kamienicy



przy ul. Nowy Świat 24. Jego wystąpienie było poświęcone przede wszystkim problematyce naruszania praw lokatorów podczas procesu reprivatyzacji. Kolejny mówca - Radosław Ciszek ze stowarzyszenia lokatorów z ul. Gagarina, zaprezentował problematykę tzw. „umów indemnizacyjnych”, w ramach których obywatelom państw takich jak USA, Kanada, czy Grecja przysługiwało prawo do odszkodowania za tereny znacjonalizowane w ramach „Dekretu Bieruta”. Niektórzy z właścicieli, którzy w ostatnich latach odzyskali kamienice otrzymali już

wcześniej odszkodowanie w ramach tych umów. Pomimo sygnalizowania tego problemu przez lokatorów, władze krajowe i samorządowe nie weryfikują czy właściciele starający się o zwrot nieruchomości nie otrzymali wcześniej odszkodowań. Prezentacja przedstawiciela Komitetu Obrony Lokatorów - Jakuba Gawlikowskiego, była w dużej mierze poświęcona przypadkom nieprawidłowości w postępowaniu urzędników wobec lokatorów, a także braku konsultacji społecznych w sprawach mieszkaniowych. KOL przygotował na sesję raport dotyczący tych nieprawidłowości.

wości. Przedstawiciele Warszawskiego Stowarzyszenia lokatorów - Piotr Ciszewski i Jakub Grzegorzczak przedstawili postulaty w zakresie zwiększenia ilości budowanych mieszkań komunalnych, zwiększenia kryteriów dochodowych uprawniających do najmu lokalu komunalnego oraz omówili problem postępowania służb porządkowych (policji i straży miejskiej) w sytuacji konfliktu prywatnych właścicieli z lokatorami. Mówca ze stowarzyszenia lokatorskiego z ulicy Siennej skrytykował przede wszystkim nieracjonalne zarządzanie przez miasto zasobem komunalnym. statnim mówcą był Piotr Ikonowicz z Kancelarii Sprawiedliwości Społecznej - zwrócił on uwagę na politykę władz miasta dążącą do bezwzględnego pozbywania się z zasobów komunalnych zadłużonych lokatorów.

Władze skrytykowali także radni opozycji. Maciej Maciejowski zaproponował aby w ciągu miesiąca władze zapoznały się z przedstawionymi postulatami organizacji lokatorskich i usiadły do rozmów. Podobne zdanie wyraził między innymi radny lewicy Bartosz Dominak skrytykował on Hannę Gronkiewicz-Waltz za to, że nie ma jej na sesji dotyczącej tak ważnej sprawy.

Polityki miasta bronił wiceprezydent Andrzej Jakubiak. Jego zdaniem miasto nigdy wcześniej nie budowało tylu domów komunalnych. Stwierdził, że nie jest prawdą, że problem został zauważony dopiero pod wpływem protestów lokatorskich, ponieważ samorząd zajmuje się nim od lat. Dodął iż nie można zagwarantować lokatorom z budynków zreprywatyzowanych powrotu do zasobu

komunalnego. Powiedział, że w niektórych przypadkach możliwe jest komercyjne podnajęcie przez samorząd mieszkań na lokale komunalne.

Wypowiedzi przedstawicieli Ratusza spotkały się z ostrą krytyką obecnych na sali lokatorów. Prezydentowi wypomniano m.in., że sam mieszka w wykupionym mieszkaniu komunalnym.

Organizacje lokatorskie czekają obecnie na odpowiedź władz na postulaty i zaproszenie do rozmów. Ze strony Radnych opozycji padły publiczne deklaracje iż będą dążyć do zwołania lokatorskiego „okrągłego stołu”.

Niekonstytucyjna reprywatyzacja – wywiad z Oskarem Hejką

JG: Można powiedzieć, że stałeś się sławny jako pierwszy lokator, który zaczął dochodzić na drodze sądowej praw mieszkańców budynków oddanych w ramach procesu reprywatyzacji prywatnym właścicielom. Pozwałeś Skarb Państwa o odszkodowanie za nierówne traktowanie w związku z procedurą reprywatyzacji. Czy mógłbyś wyjaśnić na czym konkretnie polega nierówne traktowanie w ramach obecnych procesów reprywatyzacji w Polsce? Co konkretnie chcesz osiągnąć w ramach tego procesu?

OH: Nierówność obywateli wobec prawa pojawiła się na płaszczyźnie przepisów prawnych zawartych w Ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. O ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Art. 21 ust. 4 tej ustawy nakłada na gminę obowiązek zapewnienia lokalu zamiennego najemcy w przypadku zbycia jego lokalu w transakcji mającej formę sprzedaży. Zawężenie działania tego przepisu jedynie do transakcji sprzedaży jest w mojej ocenie niezgodne z konstytucyjną zasadą równości wobec prawa. W takiej samej sytuacji prawnej jak najemcy lokali sprzedawanych znajdują się bowiem najemcy lokali zwracanych dawnym właścicielom lub ich spadkobiercom. W jednym jak i w drugim przypadku gminy występowały wobec najemców jako właściciel rzeczy najmowanej – mieszkania. W wielu przypadkach zapisy ksiąg wieczystych potwierdzały ten stan. Dopiero po udowodnieniu we właściwych postępowaniach działania Państwa mają-



cego charakter „rażącego naruszenia prawa” okazywało się, że nigdy nie było ono właścicielem a jedynie sprawowało zarząd nieruchomości. Zobowiązane do jej zwrotu przekazuje wraz z nią lokatorów łamiąc w ten sposób zarówno ich prawa jako i prawa właścicieli nieruchomości.

JG: W jaki sposób chcesz osiągnąć zmianę obowiązujących regulacji w zakresie reprywatyzacji? Czy mógłbyś pokrótce opisać swoją „strategię sądową”?

OH: Jeżeli przyjmujemy, że Ustawodawca popełnił błąd wprowadzając akt prawny zawierający przepisy niezgodne z Konstytucją to wszelkie wyniki z tego tytułu szkody jest zobowiązany naprawić. W naszym przypadku szkodą jest pozbawienie

określonej grupy najemców prawa majątkowego jakim jest prawo najmu lokalu komunalnego a przez to narażenie ich m.in. na ponoszenie opłat czynszowych, których wysokość drastycznie różni się od wysokości opłat obowiązujących w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Podstawą prawną odpowiedzialności za bezprawie legislacyjne jest art. 77 ust. 1 Konstytucji oraz art. art. 417¹ Kodeksu Cywilnego.

JG: Jeżeli uda ci się osiągnąć sukces, to w jaki konkretnie sposób zmieni się sytuacja lokatorów reprywatyzowanych kamienic w Polsce?

OH: W przypadku uznania przez Trybunał Konstytucyjny (TK) za niekonstytucyjne skarżonych przez mnie

zapisów Ustawy o ochronie praw lokatorów staniemy przed możliwością dochodzenia na drodze sądowej odszkodowań od Skarbu Państwa za bezprawie legislacyjne. W skrócie, Skarb Państwa będzie zobowiązany m.in. do zwrotu poszkodowanym różnicy w opłatach czynszowych (czynsz prywatny/czynsz komunalny). Drugim pozytywnym skutkiem potwierdzenia niekonstytucyjności art. 21 ust. 4 Ustawy będzie zobowiązanie Ustawodawcy przez TK do zmiany przepisów tak aby odpowiadały zasadom i normom zawartym w Konstytucji.

JG: 21 stycznia, na trzeciej z kolei rozprawie, Sąd oddalił twój wniosek o niekonstytucyjność zapisów ustawy o ochronie praw lokatorów, argumentując, że nawet jeżeli mamy do czynienia z naruszeniem konstytucji, to i tak sytuacja lokatorów nie ulegnie zmianie. Jak skomentujesz ten wyrok i jego uzasadnienie?

OH: Powiem wprost – uważam ten wyrok za błędny. Argument, iż w przypadku uznania przez Trybunał Konstytucyjny skarżonego przez mnie przepisu za niezgodny z Konstytucją sytuacja reprivatyzowanych lokatorów nie zmienia się jest błędny. W przypadku podważenia przez TK domniemania konstytucyjności przepisów Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, ustawodawca zmuszony będzie dostosować jej zapisy do wymogów konstytucyjnych. Ustawa ta nie będzie mogła w sposób niekonstytucyjny różnicować sytuacji prawnej najemców lokali komunalnych. Byłaby to dla najemców komunalnych zasadnicza zmiana. Zastanawiające jest to, że w przypadku reprivatyzowanych lokatorów wszyscy wiedzą, że coś jest nie tak, że łamane są prawa tysięcy ludzi w Polsce i nikt z tym nic nie robi. Politycy mają swoje komisje śledcze, Rzecznik Praw Obywatelskich martwi się głównie o własne zdrowie a ludzie jak zawsze pozostali ze swoimi problemami sami. Obiecałem sobie, że będę konsekwentny w swoich działaniach i złożę apelację od zapadłego w tej sprawie wyroku. Jeśli to nie pomoże będę walczył o prawa najemców komunalnych w Sądzie Najwyższym lub w instytutach unijnych.

JG: Jak oceniasz swoje szanse na wygraną?

OH: Nie znam prawdopodobieństwa wygranej lub przegranej. Wiem jedno, zrobiłem wszystko co mogłem zrobić aby wygrać, reszta w rękach Boga... i sądu.

JG: Wiele osób chciałoby się dowiedzieć w jaki konkretnie sposób można próbować zaskarżyć niekonstytucyjne

przepisy. Czy mógłbyś pokrótce opisać w jaki sposób w polskim systemie prawnym można próbować skarżyć niekonstytucyjne przepisy?

OH: Temat jest szeroki i dość skomplikowany. W skrócie można powiedzieć, że obywatel ma dwie możliwości dochodzenia swoich praw. Pierwsza to skarga konstytucyjna. Jest ona przewidzianym w polskim prawie środkiem prawnym do usuwania z systemu prawa norm prawnych niezgodnych z Konstytucją. Prawo do wystąpienia ze skargą konstytucyjną, zgodnie z art. 79 ust. 1 Konstytucji przysługuje każdemu, czyje konstytucyjne wolności lub prawa zostały naruszone. Co ważne w przypadku skargi konstytucyjnej występuje tzw. przymus adwokacki, co oznacza, że winna ona być sporządzona przez adwokata lub radcę prawnego. Ponadto, TK rozpoznaje skargę wyłącznie wówczas, gdy skarżący wykorzystał już wszystkie, przysługujące mu w ramach postępowania sądowego lub administracyjnego, środki zaskarżenia lub środki odwoławcze. Drugim sposobem walki o swoje prawa jest proces sądowy opierający się na tzw. bezprawiu legislacyjnym. Należy jednak pamiętać, że także i w tym przypadku konieczne jest uzyskanie wyroku TK o niekonstytucyjności skarżonych przepisów. Wyrok taki, zwany orzeczeniem prejudycjalnym jest podstawą do żądania odszkodowania za złe prawo. Ja wybrałem właśnie taki sposób. W mojej ocenie ten właśnie tryb postępowania jest adekwatny do sytuacji najemców komunalnych. W trakcie jednego postępowania zapewnia z jednej strony potwierdzenie istnienia złego prawa a z drugiej strony możliwość przyznania stosownego odszkodowania za wywołane przez nie straty.

JG: Czy Twoim zdaniem same zmiany prawne (na poziomie Ustawy o ochronie praw lokatorów) rozwiążą problemy społeczne powodowane przez procesy reprivatyzacji?

OH: Reprivatyzacja jest problemem złożonym. Przejmowanie przez Państwo prywatnej własności dokonywało się na terenie całego kraju a podstawą prawną wywłaszczenia było wiele różnych aktów prawnych. Wywłaszczeniu podlegały majątki ziemskie, fabryki, zespoły pałacowo-parkowe, gospodarstwa rolne, lasy i wiele innych. Z jednej strony pogwałcono prawa dawnych właścicieli, z drugiej strony mamy do czynienia np. z łamaniem konstytucyjnych praw najemców lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach wywłaszczonych przez Państwo w latach 40 i 50 XX wieku. Z uwagi na siłę i możliwości „środowiska właścicielskiego” doprowadziło ono do

korzystnych dla siebie rozstrzygnięć w zakresie zwrotu wywłaszczonych majątków oraz możliwości sprawowania nad nimi zarządu. Z kolei „strona lokatorska” z uwagi na zatomizowanie środowiska, brak środków finansowych czy wreszcie brak wiedzy prawnej nie była w stanie skutecznie bronić swoich interesów. Państwo pomimo ciążących na nim obowiązków nie objęło tej części społeczeństwa stosowną ochroną a w wielu przypadkach samo świadomie łamało ich prawa. Skala problemów społecznych związanych z reprivatyzacją jest więc olbrzymia. Niestety wiodącą rolę w tworzeniu tych problemów ma sam Ustawodawca. W mojej ocenie, problemy pojawiające się na styku państwo/reprivatyzacja/społeczeństwo mogą zostać rozwiązane jedynie na drodze ustawowej. Całkowicie nowe akty prawne regulujące kwestie najmu oraz samej reprivatyzacji, biorące pod uwagę prawa wszystkich zainteresowanych grup społecznych, wydają się niezbędne.

JG: Co sądzisz o polityce mieszkaniowej w Polsce? Czy w takich sferach jak budownictwo komunalne, albo zasady dostępu do lokali publicznych Twoim zdaniem również są potrzebne zmiany?

OH: Jeśli chodzi o Warszawę to budownictwo komunalne nie istnieje w ogóle. Rządząca w Warszawie prezydent Hanna Gronkiewicz-Waltz chwali się rozwojem budownictwa komunalnego budując niewiele budynków komunalnych. Należy pamiętać, że kolejka po mieszkania komunalne liczy parę tysięcy rodzin. Warszawę stać na budownictwo komunalne, środki jednak muszą być właściwie wydatkowane. Na przestrzeni ostatnich paru lat mogliśmy obserwować przedziwne inwestycje Pani Prezydent Hanny Gronkiewicz-Waltz finansowane z miejskiej kasy. Jednym z przykładów jest stadion Legii Warszawa. Sam pomysł szczytny – budować obiekty sportowe. Należy pamiętać jednak, że w tym samym czasie budowany jest Stadion Narodowy. Jeden z nich pomieści 32 tys. ludzi, drugi zaś 55 tys. osób. Należy zadać sobie pytanie czy Warszawie potrzebne są dwa olbrzymie stadiony oddalone od siebie jedynie o 2 lub 3 kilometry. W mojej ocenie jeden w zupełności by wystarczył, a 400 mln zł przeznaczone przez Panią Prezydent Waltz na stadion Legii można by wydatkować na setki osiedlowych placów sportowych lub na budownictwo komunalne. Za środki wydatkowane na stadion Legii miasto mogłoby wybudować ponad 2 tys. mieszkań komunalnych, o powierzchni ca 40 m² każde. Przeznaczając te środki na budowę osiedlowych placów sportowych, przy-

mując koszt budowy jednego placu na poziomie 1 mln zł (koszt budowy boiska Orlik z rządowego programu „Orliki 2012”) wybudowalibyśmy w Warszawie 400 ogólnodostępnych osiedlowych placów sportowych. Każda dzielnica Warszawy otrzymałaby zatem 22 nowe obiekty sportowe. Powtórzę jeszcze raz, Warszawę stać na wiele inwestycji, środki jednak muszą być wydatkowane w sposób zaplanowany i rozsądny.

JG: W chwili obecnej jesteśmy świeżo po nowelizacji Ustawy o ochronie praw lokatorów wprowadzającej nowe zasady tzw. „najmu okazjonalnego” (m. in. słynne zapisy, że wynajmując mieszkanie na rynku lokator jest zobowiązany wskazać mieszkanie do którego się

wyprowadzi po rozwiązaniu stosunku najmu), a kolejne zmiany są przygotowywane w Ministerstwie Gospodarki... jak oceniasz te zmiany?

OH: Zmiany które ostatnio podpisał Prezydent RP nie do końca rozumiem. Jeżeli ktoś wynajmuje mieszkanie to znaczy, że innego nie ma jak ma więc wskazać inne do którego się przeniesie w razie wypowiedzenia stosunku najmu?

Jeżeli zaś chodzi o zmiany przygotowywane przez Ministerstwo Gospodarki w ramach projektu Ustawy o ograniczaniu barier administracyjnych dla obywateli i przedsiębiorców zawierającym nowelizację Ustawy o ochronie praw lokatorów, bezspor-

nym faktem jest, że proponowane przez Ministerstwo regulacje sprzyjają jedynie właścicielom mieszkań. Zdecydowana większość nowelizowanych przepisów jest dla lokatorów niekorzystna. Na dzień dzisiejszy zapisy Ustawy o ochronie praw lokatorów nie chronią praw najemców w sposób należyty a po wprowadzeniu proponowanych zmian ochrona ta będzie iluzoryczna. Niestety, Platforma Obywatelska jest ugrupowaniem politycznym skupiającym ludzi zamożnych, reprezentuje raczej właścicieli kamienic niż lokatorów, nic więc dziwnego, że stanowi prawo chroniące interesy jej członków. Pytanie tylko co w nazwie tej partii robi przymiotnik – Obywatelska.

Rozmawiał: Jakub Grzegorzczak

Niewesołe życie bielskich lokatorów

Różny jest status mieszkań, które zamieszkują, różne są też problemy, z jakimi przychodzi się borykać. Łączy ich jedno: poczucie krzywdy i opuszczenia, gorzka świadomość, że zostali rzućni na pastwę losu. Problemów lokatorskich w Bielsku-Białej nie uda się już zamieść pod dywan. Przedstawiamy niektóre z nich.

Maciej Chrobak

„Łowcy kamienic” atakują

Ostatnimi czasy w Bielsku-Białej nasila się zjawisko przekazywania miejskich kamienic spadkobiercom byłych właścicieli. Towarzyszą temu ludzkie dramaty. Lokatorzy z dnia na dzień przechodzą pod nowy zarząd. Gdy kamienicznik nie ma skrupułów i chce się ich pozbyć, los lokatorów jest zwykle przesądzony. Skokowo rosną czynsze, wprowadzane są dodatkowe opłaty, stosuje się szkany i straszy eksmisjami. Wielu ludzi nie wytrzymuje ciśnienia.

Ale w niektórych wypadkach jest jeszcze gorzej. Podejrzewa się, że pewna część tych „prywatyzacji” jest sprytnie wyreżyserowana. Tego typu praktyki znane były dotychczas z większych miast, takich jak Warszawa czy Kraków. Być może teraz „łowcy kamienic” dotarli w Beskidy. W takich sytuacjach cudownie odnaleziony za granicą spadkobierca – którego autentyczność niejednokrotnie podawana jest w wątpliwość – stanowi wyłącznie ogniwo pośrednie w obrocie. A kamienica szybko trafia w ręce przedsiębiorczego Polaka, który od dawna przejawiał nią zainteresowanie. Panie Grażyna Kamińska i Alicja Murawska z kamienicy przy ulicy Barlickiego 13 w Bielsku-Białej uważają, że padły ofiarą takiego procederu.

– Jest to, w moim odczuciu, szukanie spadkobierców na siłę i dopasowywanie ich do pewnych faktów – ocenia Grażyna Kamińska.

Kamińska mieszka przy Barlickie-



go od 1980 roku. Dostała przydział z miasta, podobnie jak Alicja Murawska, która mieszka tu od dziecka, ponad pięćdziesiąt lat. Parter budynku zajmuje od kilku lat restauracja, prowadzona przez Jana Nowaka.

– Z początku pan Nowak był dla nas bardzo miły. Lubiłyśmy go. O wiele rzeczy pytał, chętnie z nim rozmawiałyśmy. Czas pokazał, jakie byłyśmy naiwne – wspomina Alicja Murawska, przyznając, że właściciel restauracji dowiedział się od niej wielu istotnych faktów z historii kamienicy.

Dodajmy, że funkcję zarządcy kamienicy, pod nieobecność prawowitego właściciela, pełniło Beskidzkie Stowarzyszenie Właścicieli Nieruchomości. Po wielu latach postanowiło ją przejąć na własność miasto. Gra-

żyna Kamińska i Alicja Murawska cieszyły się, że status nieruchomości zostanie wreszcie uregulowany. Jakież było ich zdziwienie, gdy na rozprawie Jan Nowak poinformował, że znalazł gdzieś w odległych krajach spadkobierców właścicieli. Sąd dał się przekonać i uznał ich prawo do części kamienicy, którą to część (7/16) odkupił wkrótce... Jan Nowak.

Szybko pojawili się kolejni spadkobiercy. Te sprawy są w toku. – Nie zgadzają się ani imiona, ani daty – przekonuje Grażyna Kamińska, która wraz z koleżanką, stara się zakwestionować ich roszczenia. Ale nie za bardzo wierzy, że jej się uda.

Tymczasem firma Jana Nowaka administruje już całością kamienicy.

ŻYĆ CZY PŁACIĆ? MIESZKAĆ CZY ŻYĆ?

Porozumiała się w tej sprawie z zarządcą nieruchomości ustanowionym przez sąd. W efekcie, od 1 czerwca 2009 r., Grażyna Kamińska i Alicja Murawska płacą czynsz wyższy o sto procent. Do tego dochodzą jeszcze inne opłaty.

– *Chcą nas wykończyć, wyrzucić z naszych mieszkań* – uważa Grażyna Kamińska.

– *Mąż, rencista, jest po ciężkiej operacji. Ma 780 zł na miesiąc, ja zarabiam 1229 zł na rękę. Jak mam zapłacić prawie 1 000 zł czynszu, a oprócz tego gaz, wodę, prąd i wyżyć?*

– *Prosiłyśmy, tłumaczyłyśmy, że teraz nie damy rady tyle płacić. Bez skutku. Nie ma dla nas litości* – żali się Alicja Murawska, pracownik obsługi w szkole z pensją 700 zł. – *A kiedyś pan Nowak potrafił być taka wyrozumiały i miły* – dodaje gorzko.

Grażyna Kamińska i Alicja Murawska zdają sobie sprawę ze swojego trudnego położenia. Jak również z tego, że gdy przestaną płacić, czeka je eksmisja. Być może wówczas przy ulicy Barlickiego 13 powstanie ekskluzywny hotel, co – jak słyszały – jest marzeniem nowego właściciela. Mimo tego nie rezygnują. Chcą przestrzec innych, którzy być może niedługo podzielą ich los. Słyszały, że biznes z obrotem kamienicami w Bielsku-Białej dopiero się rozkręca, i że na jednej kamienicy przy samej Barlickiego może się nie skończyć.

Beskidzka Spółdzielnia Mieszkaniowa kontra Jasnowscy

Z innego rodzaju problemami stykają się lokatorzy mieszkań spółdzielczych. W ich wypadku przebicie się ze swoimi racjami przez skostniałą administrację często graniczy z cudem. A i tu sprawy kończą się nieraz pozwami o eksmisję. Ale czy do eksmisji z mieszkania może doprowadzić wymiana okien? Wydaje się to dziwne. Niewykluczone, że państwo Jasnowscy z Bielska-Białej przekonają się na własnej skórze, że to jednak możliwe. Bo z Beskidzką Spółdzielnią Mieszkaniową nie ma żartów...

Rzecz nie wydarzyła się nagle. Zmagania Ireny i Romana Jasnowskich z Beskidzką Spółdzielnią Mieszkaniową trwają pięć lat. Wcześniej nie było żadnych problemów. A przecież pani Irena mieszka na Osiedlu Beskidzkim od przeszło trzydziestu lat. Zawsze starała się terminowo płacić za swoje lokatorskie mieszkanie w bloku. I wszystko było w porządku. Dopóki nie zapragnęła wymienić okien.

Początkowo nic nie zapowiadało kłopotów. W 2004 r. wymieniła stolarkę okienną i wystąpiła do spółdzielni ze zwyczajną prośbą o zwrot kosztów remontu. Przedstawiła koszty i została wciągnięta na listę oczekujących.

– *Tylko, że nikt nie umiał mi powiedzieć,*

jak długo będę musiała czekać na zwrot poniesionych nakładów – wspomina Irena Jasnowska. – *A pod koniec września 2005 r. dostałam informację, że może to nastąpić dopiero za trzy lata.*

W 2006 r., gdy nadal nie było zwrotu za okna, pani Jasnowskiej znudziło się czekanie i postanowiła wziąć sprawy w swoje ręce. Uznała, że skoro spółdzielnia jest jej coś winna, a jednocześnie ona jest winna spółdzielni miesięczny czynsz, to można problem łatwo rozwiązać. Poinformowała spółdzielnię, że na pewien czas zaprzestaje płacenia czynszu, by w ten sposób – poprzez wzajemne potrącenie wierzytelności – odzyskać zainwestowane środki. Dodajmy, że ten tryb regulowania zobowiązań jest dopuszczony przez Kodeks Cywilny.

Ale Beskidzka Spółdzielnia Mieszkaniowa była innego zdania. Uznała, że Jasnowska nie ma prawa potrącać sobie za wymianę okien z czynszu, bo wierzytelność spółdzielni wobec niej nie jest jeszcze... wymagalna. I od tej pory zaczęła się wojna. Zgodnie z zapowiedzią przez sześć miesięcy Jasnowska nie płaciła czynszu. Zniecierpliwiona spółdzielnia wystąpiła w kwietniu 2006 r. z pozwem przeciwko zbuntowanej lokatorce do sądu.

– *W sprawie żądania państwa Jasnowskich dotyczącego wzajemnego potrącenia wierzytelności został wydany wyrok przez Sąd Okręgowy w Bielsku-Białej, który rozstrzygnął kwestię dopuszczalności takiego potrącenia, uznając, że w tym przypadku potrącenie jest niezasadne* – wyjaśnia radca prawny spółdzielni Elwira Epstein-Nowakowska. – *Wyrok jest nieprawomocny, ponieważ państwo Jasnowscy wnieśli apelację do Sądu Apelacyjnego w Katowicach. Na obecnym etapie apelacja nie została jeszcze rozstrzygnięta.*

Jasnowscy nie dają za wygraną. Kierują do sądu i prokuratury kolejne żale na spółdzielnię. Mają poczucie głębokiej krzywdy, która ich spotkała.

– *Zetknęliśmy się z całkowitą bezdusznością i arogancją administracji spółdzielni* – skarży się Irena Jasnowska. – *To było upokarzające. Nikt nie chciał z nami rozmawiać, nikt nie chciał nas wysłuchać.*

– *Nigdy nie miała miejsca sytuacja, w której przedstawiciele spółdzielni uchylaliby się od rozmów z państwem Jasnowski-*

mi – zaprzecza tym twierdzeniom mecenas Elwira Epstein-Nowakowska. – *Wszystkie zarzuty państwa Jasnowskich dotyczące wysokości zaległości podlegających spłacie na rzecz spółdzielni są szczegółowo badane przez sąd. Część zaległości została już spłacona na etapie postępowania przed sądem pierwszej instancji. Sąd pierwszej instancji był tego samego zdania co spółdzielnia, wyrok na dzisiaj jest nieprawomocny.*

W 2008 r. Jasnowscy, jak sami przyznają, zapłacili spółdzielni zaległy czynsz. Zapewniają też, że na bieżąco regulują wszystkie zobowiązania. Ale od niezapłaconego czynszu urosły odsetki. Tych już pechowi lokatorzy ze Sterniczej nie zapłacili. Koniec końców latem 2008 r. Rada Nadzorcza Beskidzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej podjęła uchwałę o wygaśnięciu lokatorskiego prawa Ireny Jasnowskiej do mieszkania, a w piśmie z 1 grudnia 2008 r. po raz pierwszy pojawiła się groźba eksmisji.

– *W kwietniu 2009 r. chcieliśmy przedstawić naszą sprawę na Walnym Zgromadzeniu Beskidzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej. W drzwiach stanęli ochroniarze i nie zostaliśmy wpuszczeni do środka. Być może ktoś bał się tego, co powiemy* – zastanawia się Roman Jasnowski, który o tym zdarzeniu poinformował policję. – *Obawiam się, że ten pośpiech i konsekwencja w dążeniu do usunięcia nas z mieszkania wynika z faktu, że po prostu ktoś ma już na nie ochotę* – dodaje Irena Jasnowska.

Jasnowscy podkreślają, że nie zamierzają się nigdzie ruszać. Wierzą w sprawiedliwość i nie wątpią, że sąd ostatecznie uzna ich argumenty. A co na to spółdzielnia?

– *Obecnie sytuacja jest następująca: w przypadku państwa Jasnowskich wygasło ich prawo do mieszkania, które mimo tego nadal zajmują* – wyjaśnia mecenas Elwira Epstein-Nowakowska. – *Spółdzielnia na razie jednak nie wystąpiła na drogę sądową z pozwem o eksmisję.*

Atak swoją drogą, to zwrotu za wymianę okien państwo Jasnowscy nie otrzymali do dziś...

Personalalia niektórych osób zostały zmienione. ■

Gdańsk: Inicjatywa „Tu jest Wrzeszcz”

Inicjatywa „Tu jest Wrzeszcz” jest lokalnym przedsięwzięciem działaczy OZZ Inicjatywa Pracownicza i mieszkańców dzielnicy Gdańsk-Wrzeszcz. Przeciwstawiamy się postępującej marginalizacji i parcelacji naszej dzielnicy, jaką to fundują nam władze Miasta Gdańska spod znaku Platformy Obywatelskiej, którzy nie dostrzegają narastających problemów społecznych.

W ostatnich latach zostały zlikwidowane największe zakłady przemysłowe, mieszczące się na terenie Wrzeszcza: browar, fabryka czekolady „Fazer” (dawniej „Bałtyk”), zakład Spółdzielni Mleczarskiej „Maćkowy”, znajdujące się nieopodal stocznie. Te zlikwidowane zakłady pracy dawały zatrudnienie sporej części mieszkańców dzielnicy, często pracowały w nich od pokoleń całe rodziny. Co mieszkańcy otrzymali w zamian? Kolejne centra handlowe, banki i markety.

Uważamy, że jedyną rzeczą jaką interesują się we Wrzeszczu gdańscy radni jest sprzedaż działek deweloperom i inwestorom, na których powstaną nowe apartamentowce, centra handlowe lub banki. Wrzeszcz jest zresztą potocznie nazywany dzielnicą banków, co drugi lokal w centrum dzielnicy to bank lub punkt sprzedaży telefonii komórkowej. Natomiast zakładu usługowego np. szewca należy szukać na krańcach dzielnicy (bo w tylko tych rejonach rzemieślnika ewentualnie stać na zapłacenie czynszu za najem lokalu). Wszelkie, powyżej opisane inwestycje budzą ogromny sprzeciw społeczny, który jest całkowicie ignorowany przez władze Gdańska. Brak jest jakichkolwiek konsultacji społecznych dotyczących dzielnicy, przewidywanych inwestycjach przede wszystkim potrzeb jej mieszkańców.

We Wrzeszczu brakuje miejsc w publicznych żłobkach i przedszkolach, w komunalnych budynkach mieszkaniowych nie przepro-



wadza się żadnych remontów, co zagraża życiu i zdrowiu mieszkańców w nich lokatorów. Dzielnicę zaczyna powoli dotykać problem zwrotu budynków byłym, przedwojennym właścicielom. Mamy zamiar wspomagać w miarę naszych możliwości lokatorów w walce z kamienicznikami. Kuriozalny jest także fakt, że w tak dużej dzielnicy jaką jest Wrzeszcz (ok. 80 tys. mieszkańców, licząc osiedla wydzielone z Wrzeszcza) brak jest Rady Dzielnicy. W tej kwestii gdańskie władze mają genialne pomysły – podział (parcelację) Wrzeszcza na mniejsze jednostki terytorialne, co już częściowo wprowadzono w życie wydzielając trzy osiedla z ich marionetkowymi radami, które są tubą wyborczą dla Radnych Miasta Gdańska z Platformy Obywatelskiej. Wrócono w tych wypadkach do nazw sprzed 200-300 lat, kiedy obszary te stanowiły własność klasztoru w Oliwie i nie znajdowały się w obrębie Miasta Gdańska! Czyżby władze miasta mieli zamiar zwrócić tereny kościołowi katolickiemu?

Dalsze plany parcelacji naszej dzielnicy opisane są na gdańskiej stronie PO.

W zamian dzielnicy proponuje się wprowadzenie tzw. „historycznego okręgu Wrzeszcz”. Pytanie komu przeszkadzałaby Rada Dzielnicy, którą tworzyliby aktywni mieszkańcy, społecznicy a nie politykierzy powiązani z biznesem, pozostawiamy bez odpowiedzi

Planujemy stworzenie we Wrzeszczu prężnego ruchu obrony praw mieszkańców, który będzie przeciwstawiał się polityce władz miasta i zmusi je do dialogu ze społeczeństwem. Rozpoczynamy już wkrótce serię spotkań dyskusyjnych dla mieszkańców, na które to już teraz zapraszamy wszystkich niezadowolonych z kierunku, w którym zmierza nasza dzielnica i nasze miasto. Planujemy też wydawanie dodatku do Sprawy Lokatorskiej, w którym pisać będziemy o lokalnych problemach mieszkańców Wrzeszcza, planowanych akcjach bieżącej działalności.

Wszystkich zainteresowanych zapraszamy do współpracy!

kontakt: tujestwrzeszcz@gmail.com



Poznań: Jaki budżet dla miasta?

W dniu 22 grudnia Rada Miasta głosowała na budżecie Miasta Poznania na rok 2010. Zarówno forma przeprowadzonych konsultacji społecznych i dyskusji nad budżetem, jak również jego struktura wydatków i priorytetów, budziła głęboki sprzeciw różnych organizacji społecznych w tym OZZ Inicjatywa Pracownicza, Federacja Anarchistyczna, Stowarzyszenia My-Poznaniacy i NGOs. Poniżej publikujemy stanowisko IP i FA.

Trzeba przede wszystkim stwierdzić, iż z momentem przedłożenia, nieuzgodnionego i nie- przedyskutowanego społecznie projektu budżetu, nie zaplanowano żadnej otwartej dyskusji nad jego założeniami. Krótki okres czasu od przedstawienia projektu do chwili zwołania budżetowej Rady Miasta, nie pozwolił nawet na konkretne przeanalizowanie budżetu w komisjach Rady. Wielostronicowy projekt nie doczekał się też żadnej syntetycznej i przyjaznej formy. Istnieją zatem wszelkie powody, aby twierdzić, iż nie tylko „statystyczny” mieszkaniec/mieszkanica Poznania, ale nawet radni mają co najwyżej wrywkową orientację w temacie budżetu. Od dawna ten kuriozalny mechanizm uchwalania budżetu działa tak samo. Tymczasem w przypadku tego dokumentu przesadza się, często na wiele lat do przodu, o tym na jakie cele będą wydawane pieniądze z kasy miejskiej.

W przeprowadzonych w kilku środowiskach społeczno-politycznych dyskusjach nad planowanym budżetem, pojawiło się kilka zasadniczych zarzutów, które nie miały szansy być uwzględnione w oficjalnej debacie na temat budżetu.

Stadion versus mieszkania

Pierwszy zarzut dotyczy rażącej dysproporcji pomiędzy wydatkami na pewnego typu inwestycje, a skąpym potraktowaniem innych potrzeb. Najbardziej jaskrawym przykładem jest zestawienie wydatków na miejski stadion z wydatkami na budownictwo komunalne czy remonty miejskich kamienic. W pierwszym przypadku miasto poniesie wydatek wielkości 500 mln. złotych. Cała inwestycja ma kosztować 613 mln., a wraz z towarzyszącymi jej wydatkami infrastrukturalnymi - całkowity koszt budowy stadionu można oszacować nawet na blisko miliard złotych. W porównaniu z wydatkami na budownictwo komunalne czy na całą gospodarkę mieszkaniową jest to kwotą ogromną. W latach 2006-2010 miasto na budownictwo komunalne wyda rąchem 37,2 mln. złotych, a na całą gospodarkę mieszkaniową 135,6 mln. zł. Przy

czym ważne jest tu także oszacowanie potrzeb społecznych. Władze Poznania przez lata bagatelizowały kwestie budownictwa komunalnego i socjalnego. Analiza wyników tego typu budownictwa na ostatnie 10 lat nie pozostawia cienia wątpliwości - w tym czasie do użytku oddano rąchem 358 mieszkań komunalnych. Tymczasem w Poznaniu mamy już ok. 1600 rodzin z orzeczonymi wyrokami eksmisyjnymi z przydziałem pomieszczenia socjalnego. Do tego trzeba dodać bliżej nieznaną ilość rodzin, które mogą zostać eksmitowane bez wyroku lub bez prawa do lokalu socjalnego. Sporą grupę stanowią także mieszkańcy przedludnionych kwartałów miasta, czy mieszkańcy lokali nie spełniających standardów mieszkaniowych. Same władze miasta oceniają np. liczbę mieszkańców altanek działkowych na kilkaset do 1000 osób. Dodajmy, że w przyszłorocznym budżecie miasta zaplanowano jedynie 4,4 mln. zł. na budownictwo komunalne. Dodatkowo w kwocie tej są „ukryte” wydatki na tzw. budownictwo kontenerowe („posadowienie budynków socjalnych typu kontenerowego”). Umieszczenie tego typu inwestycji pod hasłem „budownictwa komunalnego” jest nadużyciem, bo oczywiście budownictwo kontenerowe nie spełnia standardów nałożonych ustawowo na budownictwo komunalne, pomijając już fakt, że sam projekt ten budzi wiele innych kontrowersji.

Transport publiczny

Innymi zarzutami stawianymi wobec budżetu jest fakt, iż wbrew deklaracjom władze miasta nieprzerwanie prowadzą politykę transportową nastawioną na transport indywidualny zamiast publicznego. Z jednej strony zatem dopuszcza się do sytuacji, kiedy koszty komunikacji miejskiej dla mieszkańców Poznania znacząco wzrosły, z drugiej strony lekką ręką wydaje się setki milionów złotych na rozbudowę infrastruktury drogowej preferującej ruch samochodowy. W efekcie, w perspektywie długookresowej, ilość klientów MPK gwałtownie spadła. W perspektywie krótszej, ilość pasażerów - jak twierdzą niektórzy fachowcy - ustabilizowała się (choć istnieją też opinie przeciwnie), ale odsetek ich relatywnie spadł w stosunku do wzrostu populacji aglomeracji poznańskiej, wzrostu długości dojazdów, a przede wszyst-



kim wzrostu ruchu samochodowego. Spadają natomiast cały czas wpływy do kasy MPK i trendu tego nie odwróci ciągłe podwyższanie cen biletów.

Podobnie ma się sytuacja w kwestii budowy ścieżek rowerowych, które są w Poznaniu inwestycją szczególnie zaniedbaną. Ostatecznie trzeba pamiętać, iż wybudowanie jednego kilometra ścieżki rowerowej kosztuje jeden mln. zł., kilometra drogi tramwajowej 10 mln., natomiast kilometr forsowanej przez władze „trzeciej ramy”, czyli faktycznie autostrady w obrębie miasta - 350 mln. zł. W dwóch ostatnich przypadkach przy takiej samej przepustowości. Istnieją też poważne społeczno-strukturalne różnice pomiędzy korzystającymi z transportu publicznego (czy typu rowerowego), a korzystającymi z transportu indywidualnego samochodowego. W pierwszym przypadku są to przede wszystkim kobiety, osoby starsze, dzieci i młodzież, osoby o niższym statusie materialnym. W drugim przypadku są to przeważnie mężczyźni, osoby raczej w średnim wieku i posiadający wyższy status materialny; często także mieszkańcy podpoznańskich, nierzadko ekskluzywnych, osiedli. Kierunki zatem polityki transportowej mają swój określony kontekst społeczny.

Zadłużenie budżetu a potrzeby społeczne

Kolejnym problemem jest kwestia maksymalnego zadłużenia budżetu miasta. Prowadzi to do sytuacji, że

w najbliższych latach dalsze inwestycje nie będą już możliwe, albo staną się bardzo ograniczone. Miasto będzie musiało spłacić kredyty zaciągnięte na wątpliwe niekiedy inwestycje. Co ważniejsze w przypadku kryzysu, który może np. pociągnąć za sobą spadki dochodu z tytułu podatków, dojdzie do sytuacji, że cięte będą mogły być już tylko wydatki na niezbędne inwestycje lub przede wszystkim na cele socjalne. Obserwujemy to już dziś. Co więcej w przypadku załamania się budżetu, miasto będzie miało ograniczone możliwości „podparcia się” kredytem, aby sprostać wydatkom np. na wynagrodzenia. Dotychczas władze miasta nie traktowały takiego scenariusza poważnie, utrzymując, że w tym względzie panuje względna stabilność budżetowa (po stronie wpływów). Ostatnie wydarzenia

(światowy kryzys), każą nam jednak z dużą nieufnością patrzeć na takie zapewnienia. Także opinie, że kryzys ominął Polskę, nie wydają się przekonujące. Dobrym przykładem jest tu pogarszająca się sytuacja na rynku pracy. Bezrobocie w Wielkopolsce, dla której Poznań jest ważnym rynkiem pracy, pomiędzy 2008 roku, a 2009 wzrosło o połowę. (...) Wiele firm na terenie aglomeracji poznańskiej w dalszym ciągu zapowiada zwolnienia grupowe, choć większość osób zwalnianych jest w trybie indywidualnym. Gwałtownie spadła ilość ofert pracy, a także ich jakość. Tymczasem wydatki zabezpieczające potrzeby mieszkaniowe, na rzecz bezrobotnych, potrzebujących pomocy społecznej, itd. są „spychane” na odległy plan. Na pierwszym miejscu pojawiają się za to wydatki budzące wątpliwości, choć inwestycje,

których dotyczą, przedstawiane są jako skierowane dla wszystkich mieszkańców, jak np. wielomilionowe koszty, które mają być poniesione na festiwal Rock in Rio (kilkadziesiąt milionów złotych) czy organizację Młodzieżowych Igrzysk Olimpijskich. Uważamy, że miasto powinno przede wszystkim zadbać o podstawowe problemy egzystencjalne poznaniaków, szczególnie w okresie ciągłego zagrożenia skutkami kryzysu ekonomicznego.

Podsumowując możemy powiedzieć, iż stoimy przed koniecznością radykalnej zmiany polityki budżetowej i innego od dotychczasowego zdefiniowania priorytetów. Również proces tworzenia budżetu powinien podlegać większej kontroli społecznej, tak aby mogły być zabezpieczone interesy szerokich grup mieszkańców Poznania.

Demokracja lokatorska, czyli jak to się robi w Toronto

W kanadyjskim Toronto jest 164 tysięcy lokatorów mieszkań komunalnych. Większość z nich to osoby o niskich lub średnich dochodach, w tym wiele osób w podeszłym wieku, emigrantów, a także młodych rodziców samotnie wychowujących dzieci. Mieszkania finansowane są budżetu gminy, dotacji państwowych, opłat za wynajem lokali na cele handlowe i czynszów opłacanych przez lokatorów.



Rafał Górski

Część funduszy rozdzielanych jest pomiędzy poszczególne wspólnoty lokatorów, reszta zasila projekty do realizacji w całej Korporacji Wspólnot Mieszkaniowych Toronto (TCHC). Korporacja jest spółką gminy, a zarazem największym na kontynencie amerykańskim dostawcą mieszkań komunalnych. Od stycznia 2002 roku sami lokatorzy decydują o podziale 13 procent budżetu Korporacji. W roku 2009 było to ponad 9 milionów dolarów. System oddolnego zarządzania funduszami zorganizowany jest na wzór budżetu partycypacyjnego w brazylijskim Porto Alegre. Zarząd Korporacji zapewnia zebraniom lokatorów wsparcie techniczne i fachowe doradztwo. Najemcy z każdej wspólnoty (czasem jest

to jeden blok czasem kilka kamienic) spotykają się raz w roku w celu omówienia budżetu i określenia 5 zadań uznanych przez nich za priorytetowe. W ten sposób decyduje się o remontach mieszkań, modernizacji budynków i zagospodarowaniu najbliższego sąsiedztwa (place zabaw, tereny zielone, kluby osiedlowe, sale gimnastyczne). Jedno z tych zadań może być propozycją dla wszystkich budynków komunalnych w mieście. Najemcy wybierają delegatów do prezentowania ich pomysłów w Radzie Budżetu Partycypacyjnego. Z kolei personel techniczny Korporacji przygotowuje kosztorys projektów. Pomysły z największą liczbą głosów lokatorskich uzyskują finansowanie. Rada Dyrektorów składająca się z 4 radnych miejskich i 9 delegatów wybranych przez lokatorów zatwierdza końcowy kształt budżetu. W 2009

roku liczba pomysłów poddanych głosowaniu wynosiła ok. 150, a pieniędzy wystarczyło między innymi na urządzenie ogrodów, lepsze oświetlenie, tynkowanie i malowanie budynków, place zabaw, nowe płytki na klatkach schodowych, remont siłowni, dofinansowanie wyposażenia kuchennego i nowego centrum komputerowego.

Czy to, co udało się zrealizować w Toronto może być inspiracją dla ruchów lokatorskich działających w Polsce? Przede wszystkim należy wyjaśnić, że opisanego wyżej sposobu dzielenia funduszy nie zawdzięczają tamtejsi lokatorzy nagłemu przełykowi dobrej woli radnych czy burmistrza. Zaczęło się bowiem od protestów mieszkańców przeciwko pogarszającemu się stanowi infrastruktury mieszkaniowej i nie-

właściwemu wydawaniu publicznych pieniędzy. Zbliżał się termin nowych wyborów, a w dodatku personel techniczny Korporacji (1500 pracowników) poparł żądania lokatorów, więc władze musiały ratować resztki dobrego wizerunku. Stąd pomysł oddania lokatorom części władzy nad funduszami Korporacji, a zarazem części odpowiedzialności za możliwe błędy. Mimo wszystko lokatorzy poradziło sobie z tym nowym wyzwaniem.

Wydaje się obecnie mało prawdopodobne, żeby ciężar podejmowania samodzielnych decyzji uznali za nadmiernie przytłaczający, a czas poświęcony na debaty i głosowania za stracony. Dodać jednak należy, że i w Toronto lista osób oczekujących na przydział mieszkania jest bardzo długa. Koalicja Przeciwko Biedzie w Ontario (OCAP) alarmuje, że władze metropolii nie zapobiegają wypieraniu ubogich z terenów, które stały się atrakcyjne dla deweloperów, a Korporacja Wspólnot Mieszkaniowych dostaje tylko resztki z pańskiego stołu. Kolejny zarzut dotyczy niskiego poziomu funduszy przyznanych zebraniom lokatorskim w ramach i tak już bardzo skromnego budżetu, a także

pozbawienie ich wpływu na wysokość czynszów. Można w tym rozpoznać jeden z przejawów protekcyjnego traktowania zwykłych ludzi przez władze miasta i obrony monopolu decyzyjnego, jako zasady rządzenia. Powróćmy zatem do pytania o zasadność wysunięcia postulatu walki o partycypację lokatorów w zarządzaniu mieniem komunalnym w Polsce. Problemy z samowolą urzędów są nad Wisłą w najlepszym razie te same, co za oceanem, zaś jawnie demonstrowana pogarda wobec lokatorów ze strony lokalnych notabli bije wszelkie rekordy. Oczywiście, wraz z kampanią wyborczą do samorządów usłyszymy obietnice zmiany tego stanu rzeczy. Niestety obowiązująca ustawa o samorządzie terytorialnym nie pozwoli na wyegzekwowanie składanych wówczas zapewnień o przyznawaniu mieszkań zamiennych rugowanym lokatorom, remontach, budowaniu osiedli komunalnych czy szybkim zasiedlaniu pustostanów. Po odejściu od urny wyborczej reklamacji nie uwzględnia się.

Trzeba więc walczyć o coś więcej niż piękne obietnice i słowa poparcia dla pokrzywdzonych lokatorów, które

polityków nic nie kosztują. Żądanie uspołecznienia funduszy miejskich przyznawanych obecnie zarządom budynków komunalnych oraz innym instytucjom, których kompetencje obejmują resztę spraw lokatorskich, to już konkret i nadzieja na zmianę polityki miejskiej. Krótko mówiąc: budżet mieszkań komunalnych w ręce lokatorów! Prawda, że budżet partycypacyjny jest rozwiązaniem dalekim od ideału, ale w może się stać orężem w walce o prawo do miasta. Walce tocznej przeciwko kamienicznikom, pazernym deweloperom, sprzedajnym urzędnikom. Trzeba więc głośno i uporczywie domagać się stosownych zmian w statucie gminy i nie dawać spokoju lokalnym notabdom.

Nie powinniśmy się obawiać, że polscy lokatorzy nie poradzą sobie z podejmowaniem odpowiedzialnych decyzji. Po pierwsze, są bardziej kompetentni niż miejscy biurokraci, którzy nie mają pojęcia o realiach życia. Po drugie, nie wydaje się, aby polscy lokatorzy byli ulepieni z innej gliny niż ich kanadyjscy odpowiednicy, zaś potrzeba pilnych i radykalnych zmian jest u nas zdecydowanie większa. ■

A! PRZEGLĄD

anarchistyczny

www.przeklad-anarchistyczny.org

TEORIA W RUCHU RUCH W TEORII

ALTERKINO
KINO LUDZI MYSLACYCH

ALTERGLOBALIZM, ANARCHIZM, PACYFIZM
RADYKALNA LEWICA, ANTYIMPERIALIZM
PROTESTY, WALKA, RUCH REWOLUCYJNY
PARTYZANTKA MIEJSKA, TERRORYZM
KOMUNIZM, KAPITALIZM, ROBOTNICY
WYZYSK, NIEWOLNICTWO, WOJNA

WWW.ALTERKINO.ORG

LOKATORZY.PL

Sprawa Lokatorska

Buletyn wydawany w ramach Kampanii „Mieszkanie Prawem Nie Towarem” przez Lewicową Alternatywę oraz Ogólnopolski Związek Zawodowy „Inicjatywa Pracownicza”

Redakcja:

Jakub Grzegorzczak (Warszawa),
Jarosław Urbański (Poznań),
Rafał Górski (Kraków),
Andrzej Smosarski (Warszawa),
Piotr Ciszewski (Warszawa)
Jędrzej Kliś (Śląsk)

kontakt z redakcją:
telefon: (0)501-303-351
e-mail: info@lokatorzy.pl

Kampania „Mieszkanie Prawem Nie Towarem”:
www.lokatorzy.pl
Lewicowa Alternatywa: www.la.org.pl
Inicjatywa Pracownicza: www.ozzip.pl