

STOP PRZEMOCY PAŃSTWA WOBEC LOKATORÓW!



**Warszawskie Stowarzyszenie Lokatorów
zaprasza na coroczne obchody
Międzynarodowego Dnia Lokatora.**

**Tematem przewodnim w tym roku jest przemoc
państwa i wymiaru sprawiedliwości
wobec najemców mieszkań.**

Zgodnie z Konstytucją, Rzeczpospolita Polska jest demokratycznym państwem prawa, urzeczywistniającym zasady sprawiedliwości społecznej. Pomimo tych szczytnych deklaracji, w Polsce systematycznie łamie się prawa lokatorów oraz zezwala (w majestacie prawa) na działania przeczące zasadom sprawiedliwości społecznej. Sądy, parlament, ministerstwa i władze samorządowe w konfliktach lokatorów z prywatnymi właścicielami stają po stronie silniejszych i bogatszych zezwalając na horrendalne podwyżki czynszów, wyrzucanie lokatorów na ulice oraz rozdawanie publicznych zasobów mieszkaniowych prywatnym właścicielom.

Oto jak w praktyce wygląda w Polsce przemoc państwa wobec lokatorów:

Art. 75 Konstytucji: Władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania.

Tymczasem, władze większości miast prowadzą **od 1989 r. politykę prywatyzacji komunalnych zasobów mieszkaniowych**, której efektem jest **gwałtowny spadek liczby budynków należących do gmin i wynajmowanych lokatorom nie mogącym pozwolić sobie na stawki rynkowe**. W okresie od 1993 r. do 2002 r. liczba mieszkań komunalnych spadła o 30% - część z nich sprzedano lokatorom z gigantyczną bonifikatą (sięgającą 95%), część przekazano spadkobiercom przedwojennych właścicieli. Na ich miejsce nie powstały jednak nowe mieszkania komunalne.

W Warszawie, od 1989 r. trwa pozaustawowa reprivatyzacja (oparta o dekret Bieruta z 1945 r.) w ramach której oddaje się prywatnym właścicielom budynki razem z lokatorami.



Prawo do lokalu socjalnego

W dwóch znanych nam przypadkach, sądy podczas procesów uznały iż możliwe jest rozdzielanie rodzin na mocy wyroku o eksmisję – w sprawie Teresy i Pauliny Trocińskich z budynku komunalnego przy ulicy Pięknej 66 oraz Wandy Królak wraz z mężem z budynku prywatnego przy ulicy Kobielskiej 30, o których eksmisję starała się firma 2mFund.

W obu przypadkach, prawo do lokalu socjalnego przyznano tylko jednej osobie z rodziny, pomimo że lokatorzy prowadzili od wielu lat wspólne gospodarstwa domowe i nie było żadnych podstaw do traktowania ich indywidualnie.



**DZIEŃ LOKATORA 4.10.2010 GODZ.: 16:00
AL. SOLIDARNOŚCI - POD SĄDAMI**

Reprywatyzacja

Budynki przy ulicach:

Nowy Świat 24, 35, 64 i 66, Brackiej 22, Chmielnej 11, Belgijskiej 2 zostały zwrócone prywatnym właścicielom, pomimo, iż w 1945 r. były zburzone (zgodnie z dekretem Bieruta – który jest jedyną prawną podstawą reprywatyzacji w Warszawie, nie jest możliwy zwrot budynków, które były zniszczone podczas II Wojny Światowej).

Większość z tych budynków została zbudowana po wojnie, za publiczne pieniądze, a w decyzjach o zwrocie wielokrotnie zaniżono ich wartość.

Spadkobiercy właściciela, którzy odzyskali budynki przy ulicach: Hożej 27a, Mokotowskiej 46a, Alejach Jerozolimskich 47 i Kredytowej 6 otrzymali je pomimo, że ich właściciel otrzymał po wojnie rekompensatę finansową za znacjonalizowanie własności jako obywatel Holandii.

Budynek przy ulicy Londyńskiej 14 został natomiast zwrócony, pomimo, że w latach 60. został on powiększony o dwie kondygnacje.

Informacje na podstawie raportu Strony Społecznej – pełna wersja na www.spoleczni.info

Władze samorządowe przekazują te budynki nie sprawdzając, czy wypłacono za nie wcześniej odszkodowania, ani czy budynek był odbudowany przez mieszkańców Warszawy.

Lokatorom nie oferuje się także mieszkań zamiennych, co powoduje, że muszą oni pozostać w lokalach, gdzie ze strony nowych właścicieli najczęściej czekają ich podwyżki czynszów, nielegalne próby zmuszenia do wyprowadzki (odcinanie mediów) a na końcu – eksmisje. Wspólny zasób mieszkaniowy jest więc w praktyce rozdawany z naruszeniem zasady dbałości o finanse publiczne i bez uwzględnienia sytuacji lokatorów, którzy po reprywatyzacji są zagrożeni bezdomnością.

Art. 76 Konstytucji: Władze publiczne chronią konsumentów, użytkowników i najemców przed działaniami zagrażającymi ich zdrowiu, prywatności i bezpieczeństwu oraz przed nieuczciwymi praktykami rynkowymi.

To samo państwo, które powinno działać według powyższej zasady, odmawia regulowania wysokości czynszów na prywatnym rynku najmu i pozwala właścicielom na praktycznie dowolne kształtowanie ich wysokości. Dla władz publicznych ochrona prawa własności jest więc ważniejsza od ochrony prawa do dachu nad głową.

Regulacje wysokości czynszów są rzeczą powszechnie obowiązującą w większości państw Unii Europejskiej m.in w Niemczech, Austrii, Francji, Holandii, ale nie w Polsce, gdzie prywatni właściciele budynków mają praktycznie wolną rękę w ustalaniu wysokości opłat za wynajem (nie ma górnej granicy do której można podnosić czynsz). Podwyżki opłat za wynajem podlegają zaskarżeniu przez lokatora, ale o ich zasadności decyduje sąd, który musi brać pod uwagę, że zgodnie z Ustawą o ochronie praw lokatorów kamienicznik może żądać za wynajem tak zwanego „godziwego zysku”, którego wysokości nigdzie nie zdefiniowano...

Jeżeli właściciel wypowie lokatorowi najem, ma on także prawo, po upływie okresu wypowiedzenia, naliczać „odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu” ustalone dowolnie – wg. tego, ile właściciel sądzi, że uzyskałby wynajmując mieszkanie na rynku. Koszta przebywania w takim lokalu rosną więc bardzo gwałtownie, ponieważ właściciele mają praktycznie wolną rękę w ustalaniu wysokości „odszkodowania”.

Wśród kilkudziesięciu spraw, które zgłoszono Warszawskiemu Stowarzyszeniu Lokatorów, były przypadki kamienic, gdzie nowi właściciele żądali czynszu w wysokości 25 zł (budynek przy ulicy Nabelaka 9), 32 (budynek przy ulicy Dahlberga 5), 42 zł (budynek przy ulicy Kobielskiej 30), 50 zł (budynek przy ulicy Nowy Świat 66) a nawet 100 zł (budynek przy ulicy Krakowskie Przedmieście 35) za metr kwadratowy! Najwyższe kwoty odszkodowań sięgały 6 000 zł miesięcznie. Dla lokatorów oznaczało to konieczność przeznaczania na opłaty mieszkaniowe więcej niż wynosiły ich dochody.



www.lokatorzy.pl | www.dzien-lokatora.info

Pomimo, iż przedstawiciele władz publicznie twierdzą co innego, możliwe jest też eksmitowanie lokatorów na bruk. Przed eksmisją chronić mają tzw. lokale socjalne – o przyznaniu ich decyduje jednak sąd, który wcale nie jest zobowiązany do zapewnienia takiego lokalu każdemu (musi je przyznać jedynie osobom znajdującym się w szczególnie trudnej sytuacji – np. bezrobotnym lub kobietom w ciąży). Zdarza się, więc, że wyrokiem sądu z kilkusobowej rodziny tylko jedna osoba otrzymuje prawo do lokalu socjalnego. Lokatorzy bez prawa do lokalu socjalnego są eksmitowani do „pomieszczeń tymczasowych” – mogą to być np. pokoje w hotelach robotniczych, z których następnie można ich już wyrzucić na bruk (co właściciele często robią). W Polsce, w majestacie prawa można więc trafić na ulicę.

Warszawskie Stowarzyszenie Lokatorów monitoruje przypadki łamania praw lokatorów od 2007 r. Znamy dziesiątki przykładów naruszeń takich zasad jak: ochrona przed eksmisją na bruk, prawo do dachu nad głową, ochrona przed wyzyskiem czynszowym czy prawo do lokalu socjalnego dla wszystkich członków rodziny. Nie jest więc przesadą stwierdzenie, że mamy do czynienia z przemocą państwa wobec lokatorów.

Najwyższy czas zacząć o tym głośno mówić, najwyższy czas aktywnie przeciwstawić się przemocy państwa, które wspiera prywatny kapitał w jego bezwzględnych działaniach wobec lokatorów.

Wszystkich, którzy mają już dość tej sytuacji zapraszamy do współpracy!

O co walczymy?

➤ o prawo dla lokatorów z budynków zreprivatyzowanych do uzyskania lokali zamiennych!

➤ o przywrócenie regulacji wysokości czynszu w prywatnym zasobie mieszkaniowym!

➤ o rozwój społecznego sektora mieszkaniowego - budynków komunalnych, TBSów i spółdzielni mieszkaniowych!

➤ o realną likwidację eksmisji na bruk!

Te postulaty nie są ani radykalne, ani tym bardziej nie-realne – funkcjonują z powodzeniem w wielu krajach, a ich realizacja zależy jedynie od woli polityków. Ponieważ sami z siebie nie są skłonni stanąć po stronie lokatorów – musimy ich do tego zmusić!

Eksmisje

Dokładna liczba eksmisji w Warszawie nie jest znana, jednak do Warszawskiego Stowarzyszenia Lokatorów zgłaszano wielokrotnie eksmisje dokonywane z naruszeniem prawa:

W grudniu 2008 r. prywatny właściciel mieszkania przy ulicy Emilii Plater 27 samodzielnie wyrzucił na klatkę schodową matkę z dwójką dzieci razem z całym ich dobytkiem, a przybyła na miejsce policja nie chciała podjąć interwencji, tłumacząc, że „ma on do tego prawo i że nic nie mogą zrobić”.

W styczniu 2009 r. komornik Ryszard Kubkowski z kancelarii komorniczej Bożeny Garlińskiej zapowiedział eksmisję lokatorów z ulicy Nowy Świat 66 – pomimo obowiązującego okresu ochronnego (zakaz eksmisji w okresie od listopada do marca). Do eksmisji nie doszło dzięki blokadzie zorganizowanej przez stowarzyszenia lokatorskie, ale właściciel budynku wezwał „do ochrony przed blokującymi” prywatną agencję ochroniarską i zażądał od lokatorów pokrycia kosztów jej wynajęcia.

Najtragicznniejszy przebieg miała eksmisja w budynku przy ulicy Oboźnej 7 (należącego do firmy NG Invest) w lipcu 2009 r., gdzie jednego z zadłużonych lokatorów eksmitowano najpierw do „pomieszczenia tymczasowego” umiejscowionego w piwnicy, a następnie wyrzucono stamtąd na klatkę schodową, gdzie po kilku dniach zmarł.

Wysokość czynszu

Rekordową wysokością czynszu, jaką odnotowano w zreprivatyzowanych kamienicach w Warszawie jest stawka 100 zł za metr kwadratowy – taką opłatę za wynajem wyznaczył Marek Mossakowski – właściciel kamienicy przy ulicy Krakowskie Przedmieście 35.

Mossakowski jest powszechnie znany z narzucania lokatorom horrendalnych czynszów, a także bezprawnych prób zmuszenia do wyprowadzki – w przypadku lokatorów z ulicy Nabelaka 9 uznał, iż nie obowiązują go umowy z lokatorami budynku przekazanego przez miasto i wystąpił do sądu z pozwem o zasądzenie od lokatorów jednego z mieszkań odszkodowania w wysokości 2500 zł oraz podniesienia miesięcznej stawki czynszu do poziomu 1 900 zł (25 zł za metr kwadratowy).



Kim jesteśmy?



Warszawskie Stowarzyszenie Lokatorów (WSL) to niezależna organizacja pozarządowa powołana w celu obrony praw najemców lokali mieszkalnych. Do stowarzyszenia należą lokatorzy z praktycznie wszystkich typów budynków: prywatnych, komunalnych, zakładowych i spółdzielczych. WSL organizuje wsparcie dla lokatorów znajdujących się w trudnej sytuacji oraz działa na rzecz zmiany sytuacji mieszkaniowej w kraju.

Stowarzyszenie ma trzy podstawowe cele:

- obrona lokatorów przed nieuczciwymi praktykami właścicieli i zarządców nieruchomości
- reprezentowanie interesów lokatorów wobec władz samorządowych
- walkę o zagwarantowanie każdemu realnego prawa do dachu nad głową

Staramy się je realizować prowadząc różnorodne działania. W praktyce wygląda to następująco:

- każda osoba zgłaszająca się do WSL może liczyć na bezpłatną poradę prawną i pomoc w napisaniu podstawowych pism (prośba o uzasadnienie podwyżki czynszu, podanie o lokal komunalny itp.),
- jeżeli pomoc prawna jest niewystarczająca, staramy się sprawą zainteresować media oraz zorganizować akcje protestacyjne (w sytuacjach krytycznych także blokadę eksmisji),
- poza bezpośrednią pomocą, organizujemy także akcje informacyjne dla lokatorów nie należących do stowarzyszenia (np. informujące o zmianach w zasadach ustalania czynszów w lokalach komunalnych),
- w ramach naszej działalności aktywnie reagujemy także na zmiany w polityce mieszkaniowej na szczeblu lokalnym i krajowym: przygotowujemy własne analizy poszczególnych zapisów prawnych, piszemy pisma z własnymi propozycjami rozwiązania konkretnych problemów mieszkaniowych, organizujemy akcje protestacyjne w przypadku gdy polityka władz lokalnych lub krajowych zmierza do ograniczenia praw lokatorów,
- osoby należące do Stowarzyszenia raz na miesiąc spotykają się na zebraniu wszystkich członków i decydują o planie działań na najbliższy okres czasu. Każda osoba zapisana do WSL otrzymuje także bezpłatny internetowy biuletyn zawierający artykuły prasowe na tematy mieszkaniowe.

W ten sposób staramy się zarówno pomagać konkretnym osobom, jak i działać na rzecz zmiany sytuacji mieszkaniowej w skali miasta i kraju. Większość problemów lokatorskich ma swoje przyczyny w obowiązujących regulacjach prawnych lub też w polityce mieszkaniowej władz krajowych lub samorządowych - nie można więc ich rozwiązać bez zmiany tych czynników.

Kontakt:

Dzień Lokatora - od 2005 r. warszawskie środowiska lokatorskie corocznie organizują Dzień Lokatora - demonstracje połączone z wydarzeniami towarzyszącymi (konferencje, spotkania informacyjne), które mają zwrócić uwagę władz i opinii publicznej na problemy mieszkaniowe. Dzień Lokatora jest międzynarodowym świętem najemców, które zapoczątkowała Międzynarodowa Unia Lokatorów. Dzień Lokatora obchodzony jest w pierwszy weekend października.

tel.: 790 823 850, 601 365 690
e-mail: info@lokatorzy.pl

Spotkania:
ul. Górskiego 3 lok. 59 kl. VI
w każdy pierwszy piątek
miesiąca o godz. 18.00



Warszawskie Stowarzyszenie Lokatorów