



Sprawa Lokatorska

Nr 3 | październik 2009

MIESZKANIE PRAWEM NIE TOWAREM!

Tematy numeru: Jak wiceprezydent Warszawy wprowadził w błąd Radnych i przeforsował zmiany w zasadach najmu lokali komunalnych | Życie czy płacić? Mieszkać czy żyć? | Zmiana zasad najmu lokali komunalnych w Warszawie | Brutalna eksmisja w Krakowie | Zsyłka do kontenera - rozbudowa osiedli lokali socjalnych w Polsce | Windykatorzy należności - jak bronić praw lokatorów? | Na złodzieju czapka gore - odpowiedź krytykom Kampanii Mieszkanie Prawem Nie Towarem |

Rozmowa z głuchoniemym czyli lokatorzy a warszawski samorząd

W lecie warszawskie organizacje lokatorskie - Warszawskie Stowarzyszenie Lokatorów oraz Komitet Obrony Lokatorów zintensyfikowały swoje działania. Było to spowodowane głównie planowanymi przez samorząd zmianami w zasadach wynajmu lokali komunalnych. Dotycząca tego uchwała Rady Warszawy, według wiceprezydenta miasta Andrzeja Jakubiaka, była szeroko konsultowana społecznie. W praktyce konsultacje te ograniczyły się do umożliwienia organizacjom społecznym nadeśnięcia ich opinii.

Piotr Ciszewski

Nie odbyło się żadne spotkanie władz samorządowych z przedstawicielami tych grup, ani tym bardziej publiczna debata. Zmiany wprowadzone przez władze do projektu po „konsultacjach” okazały się czysto symboliczne.

WSL i KOL zdecydowały się zaprotestować zarówno przeciwko takiej postawie władz lokalnych jak i treści projektu. Daje on wprawdzie lokatorom z zasobu reprivatyzowanego możliwość starania się o mieszkania komunalne, co jest w



pewnym sensie zasługują wcześniejszych protestów środowisk lokatorskich, jednak wprowadza bardzo rygorystyczne ograniczenia co do zarobków osób starających się o lokal. Przedstawiciele organiza-

cji lokatorskich byli obecni na sesji Rady miasta stołecznego Warszawy w dniu 18 czerwca 2009. Projekt uchwały miał być wówczas głosowany, jednak punkt ten spadł z porządku obrad. Wywołało to

oburzenie lokatorów, którzy od kilku godzin czekali na możliwość zabrania głosu i domagali się debaty. Obrady zostały nawet na pewien czas przerwane, jednak radni w zdecydowanej większości poparli skrócenie porządku obrad.

27 czerwca odbyła się także konferencja prasowa, podczas której przedstawiono uwagi organizacji lokatorskich w sprawie polityki mieszkaniowej miasta oraz postulaty dotyczące mieszkalnictwa. Relacja z konferencji ukazała się w warszawskich mediach lokalnych.

Kolejny protest odbył się podczas lipcowej sesji Rady Miasta. Tym razem był on liczniejszy i lepiej zorganizowany. Na salę obrad wypuszczono balony z nazwiskami radnych którzy wcześniej głosowali za podwyżkami czynszów oraz rozwinięto duży transparent „Warszawa miastem bezdomności”, nawiązujący do lansowanego przez samorząd sloganu „Warszawa miastem kultury”. Przedstawiciel WSL zabrał głos podczas debaty nad nowymi zasadami wynajmu lokali komunalnych zwracając uwagę między innymi na to, że bez zwiększenia liczby lokali komunalnych zapewnienia ratusza o poprawie dostępu do mieszkań są tylko pustym sloganem. Przedstawiciele organizacji lokatorskiej po raz kolejny przedstawili postulat zwołania otwartej społecznej debaty nad stanem mieszkalnictwa w Warszawie, w której udział mogliby wziąć samorządowcy, eksperci i organizacje społeczne.

Na uwagę zasługuje fakt, że przewodnicząca Rady próbowała usunąć z sali kamery telewizyjne filmujące wystąpienie przedstawiciela strony lokatorskiej.

Protestujący zakłócali też wystąpienie wiceprezydenta miasta, w którym jak się później okaza-

ło podawał on zawyżone kryteria uprawniające do starania się o lokale komunalne (kwoty brutto prezentował jako kwoty netto, przez co stwarzał wrażenie, że obowiązujące kryteria są korzystniejsze niż w rzeczywistości). W swoim wystąpieniu zarzucił stronie społecznej „populizm” twierdząc, że wcześniejsze konsultacje były prowadzone w sposób właściwy. W toku debaty okazało się również, że radni nie bardzo wiedzą nad czym głosują. Przedstawiciel klubu „Lewicy” twierdził nawet jakoby nowe kryteria były bardziej korzystne. Ostatecznie, uchwała zyskała poparcie zdecydowanej większości radnych. Także część klubu PiS, zapewniającego wcześniej o sympatii wobec postulatów lokatorów zagłosowała za, co pokazało, że w stołecznym samorządzie bez względu na opcję polityczną dominuje opcja antyspołeczna i anty lokatorska.

Gdy WSLowi udało się uzyskać stenogram z obrad Rady, w którym zawarte są wypowiedzi Jakubiaka, środowiska lokatorskie przeprowadziły akcję bezpośrednią. 12 sierpnia kilkanaście osób wdarło się do gabinetu wiceprezydenta Jakubiaka podczas jego dyżuru, domagając się wyjaśnień kwot podanych przez niego przy okazji debaty na sesji Rady Miasta. Okazało się, że nie chce on odpowiedzieć na zadane pytania i dopiero w związku z obecnością mediów zaczął tłumaczyć iż liczy się „to co jest napisane w uchwale”. W związku z tym WSL i KOL złożyły oficjalne pismo domagając się pisemnych wyjaśnień. W momencie składania tego numeru biuletynu wciąż nie uzyskały na nie odpowiedzi. Akcja zakończyła się pokojowo. Wezwani przez wiceprezydenta ochroniarze nie interweniowali, a od protestujących otrzymali egzemplarze „Sprawy Lokatorskiej”.

W związku z brakiem reakcji ze

strony ratusza 28 sierpnia odbyła się jeszcze jedna pikietą podczas obrad Rady Miasta. Tym razem przebiegała pod hasłem „Pinokio z ratusza”. Radnym dostarczono analizy minimów dochodowych uprawniających do starania się o lokale komunalne zestawione z fragmentami wypowiedzi Andrzeja Jakubiaka podającego inne dane. Lokatorzy przynieśli wizerunek „Pinokia z ratusza” – wiceprezydenta miasta z doprawionym nosem Pinokia. Główny adresat protestu był jednak na radzie nieobecny. Radni głosowali nad wprowadzeniem do porządku obrad dyskusji nad działaniami wiceprezydenta. Wniosek jednak upadł, pomimo że więcej głosujących go poparło niż było przeciw. Mimo wcześniejszego dostarczenia analiz większość radnych wstrzymała się od głosu nie wiedząc o co chodzi.

W ostatnich miesiącach warszawski ruch lokatorski działał nie tylko w temacie zasad najmu lokali komunalnych. Komitet Obrony Lokatorów wystąpił list otwarty do prezydenta miasta Hannu Gronkiewicza-Waltz, zwracając uwagę na sytuację mieszkańców mieszkań komunalnych. Wspomniał również, że urzędnicy i samorządowcy nie są zainteresowani rozwiązaniem problemów mieszkaniowych Warszawiaków. KOL domagał się również rejestrowania posiedzeń komisji mieszkaniowych samorządu, tak aby protokoły z ich posiedzeń były później dostępne dla organizacji społecznych. Również ten list w momencie zamknięcia składu „Sprawy Lokatorskiej” pozostawał bez odpowiedzi.

Wreszcie, ostatnią akcją KOLu jest społeczne zgłaszanie pustostanów - ponieważ miasto twierdzi, że nie ma mieszkań na lokale komunalne, organizacja chce przedstawić listę miejsc, w których takie lokale można by utworzyć. ■



OZZ INICJATYWA PRACOWNICZA

CZYTAJ NASZ SERWIS INTERNETOWY www.ozzip.pl

Jak wiceprezydent Warszawy wprowadził w błąd radnych i przeforsował zmiany w zasadach najmu lokali komunalnych?

9 lipca Rada Warszawy zatwierdziła nowe zasady najmu lokali komunalnych. Projekt „Uchwały ws. zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego m.st. Warszawy” został przygotowany przez Ratusz i zaprezentowany opinii publicznej jako długo oczekiwane „wsparcie dla lokatorów z prywatnych kamienic czynszowych”.

Jakub Grzegorzczak

Rzeczywiście, w projekcie znalazły się rozwiązania, dzięki którym część osób borykających się z samowolą prywatnych kamieniczników będzie mogła starać się o lokal komunalny (pierwszeństwo najmu w przypadku zagrożenia eksmisją, korzystniejsze zasady obliczania kryterium dochodowego i inne). Niestety, jednocześnie nowa Uchwała wprowadza niekorzystne dla mieszkańców Warszawy zasady najmu lokali komunalnych. Tzw. „kryterium dochodowe”, które trzeba spełnić aby móc starać się o lokal komunalny zostało w wyniku zmian obniżone dla gospodarstw wieloosobowych o 196 zł, a dla gospodarstw jednoosobowych o 429 zł.

W ramach zmiany, kryterium dochodowe zostało nieznacznie podwyższone dla osób starających się o lokal komunalny, które mieszkają w budynkach prywatnych (o 40,45 zł dla gospodarstw wieloosobowych utrzymujących się z pracy i o 344,24 zł w przypadku gospodarstw emeryckich).

Jak dokładnie wygląda nowy system weryfikacji kryterium dochodowego w myśl przyjętej uchwały?

Z Punktu 26 w Rozdziale 1 Uchwały wynika, że o mieszkanie komunalne mogą starać się osoby gdy „...na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu lub datę wystąpienia przez zarząd dzielnicy/burmistrza dzielnicy z żądaniem przedstawienia przez wnioskodawcę aktualnej informacji o dochodach, nieprzekraczający 160 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 220 % tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym, a także w gospodarstwie osoby samotnie wychowującej dziecko (dzieci)...”



Kwota najniższej emerytury wg komunikatu Prezesa ZUS z dn. 20.02.2009 r. to obecnie 675 zł 10 gr brutto.

Na tej podstawie:

- **160% z 675 zł 10 gr = 1080 zł 11 gr brutto** (dla gospodarstw wieloosobowych);
- **220% z 675 zł 10 gr = 1485 zł 26 gr brutto** (dla gospodarstwa jednoosobowego).

Dodatkowo, Uchwała przewiduje podwyższenie tego minimum odpowiednio o 30% (gdy źródłem dochodu gospodarstwa jest praca najemna albo prowadzenie własnej firmy) i 60% (gdy jedynym źródłem dochodu gospodarstwa domowego jest emerytura albo świadczenie z tytułu całkowitej niezdolności do pracy oraz do samodzielnej egzystencji) dla osób:

- będących lokatorami zamieszkującymi w lokalach znajdujących się w budynkach prywatnych, którzy byli zobowiązani do uiszczania czynszu regulowanego, i którym wypowiedziano umowę najmu na podstawie art. 11 ust. 5 ustawy;
- będących byłymi lokatorami zamieszkującymi w lokalach znajdujących się w budynkach prywatnych, którzy byli zobowiązani do uiszczania czynszu regulowanego i którym wypowiedziano umowę najmu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy; [3 letni termin wypowiedzenia]

Na tej podstawie kryterium dochodowe wynosi:

- W przypadku gospodarstwa wieloosobowego zagrożonego eksmisją, zamieszkującego w zreprivatyzowanym budynku: **1080 zł 11 gr x 1,3 = 1404 zł 21 gr brutto;**

• W przypadku gospodarstwa wieloosobowego zagrożonego eksmisją, zamieszkującego w zreprywatyzowanym budynku gdy jedynym źródłem dochodu jest emerytura albo świadczenie z tytułu całkowitej niezdolności do pracy oraz do samodzielnej egzystencji: **1080 zł 11 gr x 1,6 = 1728 zł 26 gr brutto;**

• W przypadku gospodarstwa jednoosobowego utrzymującego się z pracy, zagrożonego eksmisją, zamieszkującego w zreprywatyzowanym budynku: **1485 zł 26 gr x 1,3 = 1931 zł 15 gr brutto;**

• W przypadku gospodarstwa jednoosobowego „emeryckiego” zagrożonego eksmisją, zamieszkującego w zreprywatyzowanym budynku: **1485 zł 26 gr x 1,6 = 2376 zł 42 gr brutto.**

Podczas obrad Rady Miasta, stowarzyszenia lokatorskie (Warszawskie Stowarzyszenie Lokatorów i Komitet Obrony Lokatorów) zorganizowały protest przeciwko nowym zasadom obliczania kryterium dochodowego. Protest spotkał się z agresywną odpowiedzią wiceprezydenta Jakubiaka, który tuż przed głosowaniem zaprezentował główne założenia nowej Uchwały. We-

dle jego słów (co zostało zawarte w stenogramie z obrad), protest lokatorów był „populizmem” i „demagogią”, ponieważ zmiana kryterium dochodowego istotnie zwiększa jego wysokość.

Pan Jakubiak twierdzi, że po wprowadzonych zmianach w gospodarstwie wieloosobowym, maksimum wynosić będzie 1080 NETTO. W rzeczywistości, maksimum wynosi 1080 BRUTTO. Dalej, pan Jakubiak twierdzi, że dla jednoosobowego gospodarstwa, maksimum wyniesie 1485 NETTO. W rzeczywistości, jest to 1485 BRUTTO. Tym samym, poprzez zaprezentowanie kwot brutto jako kwot netto, Jakubiak skutecznie przedstawił Radnym nową uchwałę jako korzystną zmianę w zasadach wynajmowania lokali komunalnych.

Z zaprezentowanego powyżej wyliczenia wynika, że dane podawane przez Jakubiaka są wyraźnie zawyżone. Powstaje więc pytanie: czy wiceprezydent celowo wprowadził wszystkich w błąd przed głosowaniem, czy też po prostu nie wiedział jak powinno się liczyć dochód? Z debaty przed głosowaniem (Patrz

tekst „Rozmowa z Gluchoniemym” z tego numeru „Sprawy Lokatorskiej”) wynika, że Radni mogli zostać wprowadzeni w błąd. Wiadomo tyle, że nie protestowali przeciw liczbom podawanym przez Jakubiaka - chcieli więc chyba ustalić maksimum dochodowe na takim poziomie jaki został podany, zamiast je obniżyć. Czemu żaden z obecnych na sali radnych nie zauważył różnicy? Wprowadzeni w błąd zostali także mieszkańcy Warszawy, ponieważ w mediach ogłoszono inne kryterium (na podstawie informacji z Biura Polityki Lokalowej Ratusza).

W tej sytuacji, organizacje lokatorskie uznały, iż nie ma innego rozwiązania niż dymisja urzędnika publicznego, który albo w rażący sposób wykazał się swoją niekompetencją, albo świadomie podał Radnym i opinii publicznej nieprawdziwe informacje. Rada Warszawy powinna natomiasz ponownie przedyskutować zasady najmu lokali komunalnych i tak zmodyfikować uchwałę, aby była ona przynajmniej zgodna z tym, co mówił wiceprezydent Jakubiak. ■

żyć czy płacić? Mieszkać czy żyć? Dość rosnących kosztów mieszkań!

Od kilku lat dramatycznie rosną kwoty jakie mieszkańcy Warszawy muszą wydawać na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. Aby wynająć mieszkanie na wolnym rynku trzeba liczyć się z wydatkiem rzędu 1800 zł miesięcznie za średniej wielkości mieszkanie (35-40 metrów). Jeżeli ktoś chciałby kupić takie mieszkanie na własność, musi brać pod uwagę fakt, że cena metra kwadratowego dochodzi do 8 tys. złotych, co oznacza, że trzeba wziąć wieloletni kredyt na około 350 – 400 tys. zł.

Nawet jeżeli ktoś zarabia „średnią krajową” – czyli 3500 zł brutto miesięcznie – (a pamiętajmy, że ponad 70% Polaków zarabia poniżej średniej!) to wydatki na czynsz lub ratę kredytu stanowią w tej sytuacji prawie 2/3 miesięcznego dochodu. To stanowczo za dużo nawet dla rodzin średniozamożnych.

W teorii, alternatywą dla zbyt wygórowanych stawek rynkowych powinien być publiczny (komunalny/czynszowy) sektor mieszkaniowy, który powinien zapewniać tanie mieszkania na wynajem dla osób, które nie mają szansy na gigantycz-



ny kredyt lub których nie stać na comiesięczne płacenie kwot rzędu 1500 – 2000 zł. W tym sektorze, zysk z czynszu nie powinien być też główną zasadą zarządzania. Niestety w Warszawie jest to tylko teoria, ponieważ władze miasta razem z lobby właścicieli kamienic skutecznie starają się ograniczyć liczbę mieszkań komunalnych oraz wycisnąć ostatni grosz z lokatorów z tego zasobu.

W stolicy rocznie oddaje się około 120-200 budynków w ramach pozaustawowej reprivatyzacji. W praktycznie każdym z oddanych budynków czynsz zaraz po przejęciu przez nowych właścicieli wzrasta z ok. 3-6 zł za metr do poziomu 13-15 zł. Po kilku miesiącach następuje kolejna seria podwyżek windująca poziom opłat do kwot rzędu 30-50 zł za metr. Lokatorzy z budynków zreprivatyzowanych (w wielu wypadkach osoby ubogie lub utrzymujące się z rent albo emerytur) stają więc przed perspektywą opłacania stawek rynkowych lub eksmisji.

Koszty życia rosną także dla lokatorów pozostających w zasobie komunalnym. Od maja br. obowiązują tam nowe stawki opłat za wynajem, które często sięgają 6-7,5 zł za m² wobec wcześniejszej stawki 3 zł/m². Podwyżka ta została wprowadzona nagle i zupełnie nie brano pod uwagę tego, że dla wielu osób taki skok cen najmu może być nie małym problemem finansowym, z którym nie będą mogli sobie poradzić. Osobom, których nie stać na nowy czynsz po kilku miesiącach wypowiada się umowę i obciąża „odszkodowaniem” w wysokości 13-15 zł/m².

Opłaty za mieszkania rosną więc systematycznie – nawet tam, gdzie lokatorzy do tej pory korzystali z publicznej ochrony przed wyzyskiem czynszowym i nie musieli płacić stawek rynkowych. Ich wzrost jest zupełnie niezależny od poziomu wynagrodzeń, które nigdy nie rosły i nie będą rosły w takim tempie. Społeczeństwo jest więc zmuszone płacić co raz więcej za podstawowe dobro niezbędne do normalnego funkcjonowania w życiu prywatnym i zawodowym. A co jeśli ktoś nie jest w stanie sprostać oczekiwaniom właścicieli i władz miasta?

Statystyki pokazują, że w Warszawie z opłatami za mieszkania komunalne zalega 24 tysiące lokatorów mieszkań komunalnych, a łączne zaległości czynszowe w stolicy wynoszą 160 milionów złotych. Mieszkania stają się więc dobrem coraz trudniej dostępnym – co powoduje przeludnienie (jedna trzecia Polaków mieszka w przeludnionych mieszkaniach) i wzrost liczby osób zagrożonych eksmisją i bezdomnością. W okresie 2000 – 2006 w Polsce rocznie do sądów rejonowych wpływało ponad 30 000 spraw o opróżnienie lokalu mieszkalnego, a komornicy dokonywali około 10 000 eksmisji (brak danych dla lat 2006-2009).

Czy taka sytuacja jest normalna? Wiadomo, że w wielu krajach Europy Zachodniej stosuje się prospołeczną politykę mieszkaniową – regulacje czynszów w budynkach prywatnych, publiczne wsparcie dla komunalnego mieszkalnictwa czynszowego i ochronę przed eksmisjami. Widać więc, że można prowadzić inną politykę miesz-

kaniową – taką, w ramach której lokatorom oferuje się wsparcie w opłacaniu czynszu, ochronę przed nadmiernymi opłatami (wyzyskiem czynszowym) i możliwość skorzystania z publicznego zasobu komunalnego, który działa na zasadach niekomercyjnych.

Zmiana sytuacji mieszkaniowej nie nastąpi jednak sama, nie dokonają jej także rządzący dopóki nie zobaczą społecznego ruchu, który głośno i wyraźnie będzie artykułował potrzeby i interesy lokatorów. Dlatego też, organizacje działające na rzecz praw lokatorów (Warszawskie Stowarzyszenie Lokatorów, Komitet Obrony Lokatorów i Lewicowa Alternatywa) pod hasłem „Mieszkanie prawem nie towarem” zdecydowały się podjąć temat rosnących opłat za mieszkania.

Co chcemy osiągnąć? Naszym celem jest 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. Poprzez demonstracje, pikety i akcje informacyjne będziemy dążyć do wywarcia nacisku na władze, aby zmodyfikowały obecną politykę mieszkaniową w taki sposób, aby ograniczony został wyzysk czynszowy, a osoby zadłużone mogły uzyskać wsparcie. Nasz sukces zależy jednak od tego jak wiele osób zaangażuje się w nasze działania. Dlatego też apelujemy o udział w demonstracji oraz wsparcie codziennej działalności organizacji i stowarzyszeń działających na rzecz praw lokatorów! **Więcej informacji: www.lokatorzy.pl** ■

Brutalna eksmisja w Krakowie

Pani Maria Michta mieszkała w kamienicy przy ul. Legionów Piłsudskiego w Krakowie od 1961 roku. Mieszkanie przydzielił jej urząd miasta, co było wówczas powszechną praktyką. Za własne pieniądze wyremontowała i podniosła standard mieszkania. Kilka lat temu kamienica została sprzedana. Nowy właściciel podniósł czynsz z 6,99 zł do 20 zł za metr kwadratowy.

Pani Michta nie zgodziła się na podwyżkę i zaskarżyła ją do sądu – niestety przegrała, ale postanowiła płacić starą stawkę. W tym czasie większość lokatorów wyniosła się z kamienicy, a ich mieszkania wynajęto na wolnym rynku. Pozostała

jeszcze jedna lokatorka, której także podniesiono czynsz, a następnie wypowiedziano umowę najmu.

Tło

Pani Michcie również wypowiedziano umowę, a sąd orzekł eksmisję do lokalu socjalnego. W drugiej instancji wyrok zmieniono, odbierając pani Michcie prawo do lokalu socjalnego argumentując, że może

się ona wprowadzić do mieszkania dorosłej córki. Lokatorka odmówiła przeprowadzki, więc sąd przychylił się do wniosku właściciela o eksmisję do lokalu zapewnionego przez firmę Krak-Consulting. Okazało się jednak, że wspomniany budynek jest rozsypującą się rudera położoną w pobliżu oczyszczalni ścieków przy ul. Ziemianek 1 (20km od centrum Krakowa) i nie nadaje się do za-

mieszkania. Lokatorka przeprowadziła prywatne śledztwo i ustaliła, że budynek jest własnością kombinatu, który wynajął go na cele magazynowe firmie Krak-Consulting.

W wydziale nadzoru budowlanego kombinatu lokatorka otrzymała dokument stwierdzający, że budynek przy Ziemianek 1 nie nadaje się do zamieszkania. Co ciekawe, w tym budynku przebywał pewien eksmitowany lokator i wg jego relacji nie jest pierwszą osobą zesłaną do tego magazynu. Świadczą o tym również awiza, adresowane do różnych osób zamieszkujących tam w ciągu ostatnich miesięcy. Należy jeszcze dodać, że komornik zapowiedział udział policji w eksmisji, ponieważ „spodziewał się oporu”. Jeszcze przed uzyskaniem dokumentu z kombinatu, ale już po pierwszej wizycie w magazynie przy ul. Ziemianek, pani Michta udała się do prezesa sądu rejonowego z prośbą o interwencję. Bezskutecznie; Podobny rezultat przyniosły wizyty w Urzędzie Miasta Krakowa i w powiatowym nadzorze budowlanym.

Blokada

2 września, od rana pod kamienicą trwała pikietą jednej z organizacji lokatorskich. W międzyczasie anarchiści oraz skłotersi rozbili dwa namioty pod drzwiami do mieszkania pani Michty oraz usiedli na schodach w oczekiwaniu na komornika (do blokady po chwili dołączyła jedna osoba z Sierpnia'80). Na wieść o blokadzie samozwańczy prezes jednej z organizacji lokatorskich Graniewid Sikorski postanowił kontynuować swoją pikietę i apelował do anarchistów o wpuszczenie komornika. Zawiódł się. Nie dość, że blokada była kontynuowana, to jeszcze kilka działaczek lokatorskich opuściło pikietę i weszło do kamienicy.

O godzinie 10:00 przybył komornik z dodatkowymi oddziałami policji (łącznie było ok. 30 policjantów + ok. 8 tajniaków). Mimo, że eksmisja była nielegalna – sprawa cały czas była w toku, a „lokal zastępczy” to stary magazyn – komornik postanowił jej dokonać. Najpierw policja siłą usunęła Panią Michtę (która zasta-



ła podczas szarpaniny, przyjechała karetka) i inne lokatorki ze schodów oddzielając je od reszty blokady po czym zaczęli wyciągać anarchistów. Nie obyło się bez wyzwisk (m.in. policjanci wyzywali blokujące dziewczyny od „dziwek”) i wykręcania rąk przez funkcjonariuszy. Mimo to anarchiści stawiali zacięty opór. Cała blokada trwała ponad 40 minut. Policja wynosiła po kolei ludzi na pobliski parking. 20 osób przewieziono na komisariat przy ul. Zamoyskiego.

Gdy już policja „oczyściła teren” komornik włamał się do mieszkania pani Michty. Lokatorzy szybko zorganizowali pikietę solidarnościową pod komisariatem. 20 osobom postawiono zarzuty „utrudniania czynności” i ok. godz. 14 wszyscy zostali wypuszczeni. Następnie udali się do magazynu za miastem, gdzie pani Michta miała być eksmitowana. W tym czasie rzeczy lokatorki były pakowane na ciężarówkę. Magazyn jest położony na polu w okolicach oczyszczalni ścieków. Tam też na jednej z polanek anarchiści i eksmitowana lokatorka czekali na przyjazd komornika z kluczami. Ten jednak nie przyjeżdżał. Telefonicznie zaproponował eksmitowanej lokatorce „dogadanie się”. Ta jednak odmówiła. W końcu telefonicznie zapowiedział, że nie przyjedzie dopóki anarchiści są na polance. Ok. godz. 20 na miejsce przybył przedstawiciel firmy Krak-Consulting i powtórzył, że nie ma kluczy, ale może przewieźć panią Michtę do komornika w celu „dogadania się”. Gdy usłyszał stanowcze „nie”, odjechał. W międzyczasie okazało się, że rzeczy lokatorki zostały gdzieś wywiezione.

Przedstawiciel firmy pojawił się ponownie po kilkunastu minutach, wszedł do budynku (pewnie w okolicznych polach znalazł klucze) i zamknął się w środku. Ok. 21 przyjechał komornik w obstawie policji. Co ciekawe nie wiedział nawet, który to budynek (obok jest dom w budowie, a za nim ruiny innego magazynu). Powiedział tylko, że nie przekaże kluczy ani dziś ani jutro. W ten sposób pani Michta została eksmitowana na bruk (noc spędziła u znajomych) a jej rzeczy wywiezione w nieznaną.

Po eksmisji

Była to pierwsza tego typu akcja w Krakowie. Okazała się nieskuteczna, udało się jednak zwrócić uwagę na problem. Graniewid Sikorski skompromitował się w oczach lokatorów, apelując o wpuszczenie komornika. Pani Maria Michta została eksmitowana na bruk, wniosła już sprawę do sądu przeciwko komornikowi, w tej chwili mieszka u znajomych.

Dane komornika:

Andrzej Drzymała, ul. KORDYLEWSKIEGO 5A, 31-542 KRAKÓW. Telefon: 012 2941830, 29. E-mail: krakow5@komornik.pl

Dane firmy, która przeprowadzała eksmisję:

KRAK-CONSULTING SP. Z O.O., 31-130 KRAKÓW KREMEROWSKA 6/9
Województwo: MAŁOPOLSKIE, KRS 0000291836, REGON: 120581627
Status firmy: Firma aktywna
Data rejestracji w KRS: 2007-11-16
ZARZĄD: JAWOREK TOMASZ – PREZES ZARZĄDU <http://www.krak-consulting.pl/>



Zsyłka do kontenera

W wielu miastach w Polsce zaczęły się pojawiać pomysły budowy „kontenerowych osiedli”, do których mieliby zostać eksmitowani tzw. „trudni lokatorzy”. To pojęcie ma czysto propagandowy charakter. Władze miast chcą bowiem przekonać opinię publiczną, że do kontenerów (żeby nie powiedzieć baraków czy blaszaków) zostaną zesłani tylko szczególnego typu najemnicy: niepłacący czynszów pijacy i awanturnicy płci najczęściej męskiej, mający stanowić dodatkowo bolesne obciążenia dla własnych rodzin i sąsiadów.

Jarosław Urbański

W mediach pojawiły się też materiały, w których prezentuje się przykłady szczególnej dewastacji lokali komunalnych przez niektórych lokatorów. Przywoływany w nich obraz oddawanych fekalii do wanny (Szczecin), ma porazić i przekonać opinię publiczną do idei zsyłki do kontenerów, a urzędnicy z dumą, prezentując się jako obrońcy interesu publicznego, obwieszczają, że nie mają tu żadnych wyrzutów moralnych (jak szef poznańskiego Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych - ZKZL).

W istocie rzeczy gra toczy się o coś innego, a kontenery staną się szybko nowym standardem i znakiem ekonomicznej opresji najuboższych warstw społecznych.

W Poznaniu 25 kontenerów ma zostać wybudowanych przy ulicach Ugory, Kopaninie i Fortecznej. Przedstawiciele ZKZL zapewniają, że nie trafią tam osoby chore czy z rodzinami. Z drugiej strony, kiedy pisze się o pomysle „kontenerowych osiedli” pojawia się jednocześnie, w sposób jakby naturalny, problem ponad 1300 rodzin z wyrokami eksmisyjnymi, dla których miasto Poznań nie ma żadnych mieszkań. Władze mówiąc o kontenerach, utyskują jednocześnie nad kilkumilionowymi odszkodowaniami, jakie są wypłacane corocznie prywatnym właścicielom kamienic, ponieważ nie ma dokąd wyprowadzić lokatorów, których nie stać na uwolnione, horrendalne czynsze. To poddaje pod wątpliwość intencje władz, zwłaszcza, że same prowadzą w tym zakresie dziwne interesy.

W Poznaniu miasto przez wiele lat nie budowało mieszkań komunalnych, a istniejących zasobów z chęcią się pozbywało. Obserwowany ostatnio zwrot i oddanie do użytku więcej lokali komunalnych, spowodowany jest nie chęcią zapewniania mieszkań najuboższym, ale przeprowadzenia gentryfikacji (uburżuazjnienia), niektórych centralnych dzielnic miasta. Wyprowadza się z nich do nowo wybudowanych komunalnych bloków



dotychczasowych lokatorów, a wyremontowane (pod hasłem rewitalizacji) mieszkania sprzedaje się na rynku za 10 tys. zł. za metr kwadratowy bogatym klientom, „powracającym” do miasta. Biedni mieszkańcy ciekawszych kawałków miasta, są w tym procederze ewidentną przeszkodą, a kontenery to odpowiedź na pytanie, jak się ich najszybciej pozbyć.

Na początku lat 90. i później, ci którzy zyskali na transformacji ustrojowej, z chęcią wyprowadzali się z miasta na jego obrzeża. Jak grzyby po deszczu rosły nowe osiedla, czę-

sto domów jednorodzinnych, do których przeprowadzały się przeważnie osoby o zdecydowanie wyższym od przeciętnego statusie materialnym. Trend ten przybrał takie rozmiary, że w analizach długoterminowych wskazywano na szybki spadek liczby mieszkańców dużych miast. Poznań (ale także inne aglomeracje) mógł stracić w najbliższych 20 latach nawet 20 proc. obywateli. Nowi mieszkańcy przedmieść uzyskiwali profity ze zmiany miejsca zamieszkania. Ponosili teraz często mniejsze koszty życia, ale w dalszym ciągu całymi garściami korzystali z „zapple-

cza” wielkiego miasta, które dostarczało im wszelkiego rodzaju usług, w tym publicznych (szkoły, przedszkola, służba zdrowia, transport itd.), a także np. miejsc pracy. Równolegle przestawali być jego podatnikami. Co więcej miasto w wielu kwestiach faktycznie realizowało politykę podporządkowaną interesom tej właśnie grupie społecznej, stawiając choćby na pierwszym miejscu modernizację infrastruktury komunikacji indywidualnej (drogi) - kluczowy problem dla bogatych mieszkańców podmiejskich osiedli.

Oddalone od śródmieścia, niejednokrotnie pozamykane osiedla, próbujące łączyć walory życia w mieście i na wsi, przestały być jednak jedynym sposobem ucieczki od mankamentów egzystencji w centrach dużych aglomeracji, z ich wysoką przestępczością, skażeniem środowiska i brzydotą wywołaną w dużej części niedoinwestowaniem. Przez 20 lat w śródmieściach wiele się zmieniło we wszystkich tych aspektach, co skłoniło niektóre osoby do powrotu. Ale w dalszym ciągu nie zamierzają one akceptować grup społecznych o niskim statusie majątkowym i społecznym w pobliżu swojego zamieszkania. Dlatego pod hasłem „rewitalizacji” przeprowadza się odpowiednie zmiany w przestrzeni miasta, wydzielając z nich co bardziej atrakcyjne kwartały, powoli zasiedlane przez – posłużmy się eufemizmem – lepiej zarabiających.

Aby zrealizować ten plan w Poznaniu rozpoczęto nawet, wcześniej zaniechane, budownictwo komunalne. Jego celem – jak pisaliśmy - jest jednak nie ogólna poprawa warunków

mieszkańczych, ale wyprowadzenie części mieszkańców (tych, którzy do „trudnych” zakwalifikować nie można) ze śródmiejskich enklaw przeznaczonych dla bogatych. Budownictwo to jednak nie wystarczy. Rocznie oddaje się do użytku zbyt mało mieszkań komunalnych, aby pokryć zapotrzebowanie powodowane procesem tzw. rewitalizacji jak i żywiołowym wzrostem ilości osób z wyrokami eksmisyjnymi na karku. W tym kontekście osiedla kontenerowe, tanie, bo nie spełniające żadnych w zasadzie wymogów lokali mieszkalnych, kiedy zostaną zaakceptowane przez opinię publiczną, będą dla obecnych władz miasta alternatywą. Podstawą tak rozumianego planu, jest w pierwszym rzędzie złamanie poczucia solidarności i współodpowiedzialności mieszkańców miasta za panujące w nim warunki socjalno-bytowe. Stąd oficjalnymi ofiarami mają stać się odrażający, brudni, źli faceci, ale w rzeczywistości padną nimi także kobiety, dzieci i starcy, z którymi ułomny system opieki społecznej sobie nie radzi.

Na przeszkodzie kontenerowym osiedlom stanęli nieoczekiwanie mieszkańcy dzielnic, w pobliżu których mają one powstać. Protestując bynajmniej nie zaatakowali polityki socjalnej i mieszkaniowej miasta, ale, ulegając propagandzie władz, przestraszyli się, że osiedla będą siedliskiem wszelkiego wszeteczeństwa, które zapuka lub wedrze się siłą do ich domostw. W odpowiedzi miasto stwierdziło, że osiedla kontenerowe, zlokalizowane na peryferiach miasta, zostaną odizolowane, ogrodzone i będą całodobowo monitorowane przez agencje ochrony. Jest to

oczywiste dopełnienie i następstwo logiki obecnej polityki. Doszło do pewnego odwrócenia sytuacji. Do tej pory to bogaci uciekali poza miasto do strzeżonych i zamkniętych osiedli, obecnie będzie się zyszać biednych (a przez to postrzeganych jako niebezpiecznych) do podmiejskich, zlokalizowanych na zdegradowanych terenach, kontenerowych osiedli strzeżonych przez ochroniarzy. Jest to ten sam tok rozumowania, który uczynił z Polski kraj o największym odsetku więźniów w Unii Europejskiej, trzymany w przepętnionych celach. Najdobitniej wyraził to jeden z poznańskich radnych, Michał Grześ, który w wypowiedzi dla lokalnego dziennika stwierdził: „W funkcjonowaniu kontenerów widzę też możliwość odizolowania osób, które terroryzują całą kamienicę” oraz: „Mieszkanie w kontenerach ma być straszakiem dla osób, które ‘nie dorosły’ do tego, by otrzymać lokal od miasta”. Ponieważ do więzień nie da się dużo więcej osób wysłać, niż tam jest obecnie, to kontenery staną się ich substytutem. Tak oto doczekaliśmy się społeczeństwa na modłę eksperymentu Philipa Zimbardo, z urzędnikiem w roli jednocześnie oskarżyciela, sędziego i klawisza.

Może się jednak okazać, co bardzo prawdopodobne, że osiedla kontenerowe będą tylko „tranzystem”, dla tych „odrażających, brudnych i złych”, którzy pod presją zafundowanego im monitoringu, szybko stamtąd uciekną. Nikt ich przecież ostatecznie zatrzymać nie będzie mógł. Gdzie się wówczas udadzą? I do których drzwi zapukają?

Więcej na: www.poznanskie-getta.pl ■

Windykatorzy należności – jak bronić praw lokatorów?”

Zdarza się, że kamienicznicy w dochodzeniu swoich należności posługują się firmami windykacyjnymi. Często agresywna windykacja – zarówno w wykonaniu kamienicznika jak i ludzi przez niego wynajętych – staje się elementem działań nękających lokatorów. Poniżej przedstawiamy opis stanu prawnego dotyczącego działań windykatorów oraz radzimy jak się bronić. Jeśli po lekturze tego tekstu stwierdzicie, że padliście ofiara nieprawidłowych działań ze strony windykatorów – skontaktujcie się z nami.

Karol Kretkowski

Do czego mają prawo windykatorzy a czego im nie wolno i jak się bronić?

Windykatorzy bardzo często w swoich działaniach przeciwko lokatorom sami łamią prawo. Najczęściej ich działania związane są z wymusza-

niem zwrotu należności (art. 191 Kodeksu karnego) oraz naruszeniem miru domowego – w wypadku ich najść w miejscu zamieszkania (art. 193 Kodeksu karnego). Przepęstw tych mogą też dopuszczać się także sami kamienicznicy.

Windykatorzy mogą domagać się zapłaty pieniędzy na trzy sposoby:

- reprezentując wierzyciela/kamie-

nicznicza – wtedy nie są właścicielami długu, a jedynie reprezentują kamienicznika;

- na podstawie cesji lub
- na podstawie cesji powierniczej.

W dwóch ostatnich przypadkach windykator staje się wierzycielem, a więc ma pełne prawo do wierzytelności. W przypadku ostatnim – cesji powierniczej – ma określony czas na odzy-

skanie kwoty – po jego upływie nie ma już do tego prawa.

To co dla nas najważniejsze – zawsze musimy domagać się tytułu prawnego dla działań windykatorów. Jeżeli wierzyciel/kamienicznik ma taki tytuł – np. wyrok sądu – to od jego dobrej woli zależy czy będzie chciał z nami negocjować poprzez windykatora czy też zdecyduje się na skorzystanie z komornika sądowego. Najczęściej, do nadużyć dochodzi w sytuacji gdy postępowanie sądowe jeszcze trwa lub w ogóle się nie rozpoczęło, a wierzyciel/kamienicznik decyduje się na skorzystanie z usług firm windykacyjnych w celu szybszego wyegzekwowania należności.

Tak długo, jak długo windykator nie ma tytułu prawnego (wyroku) a tylko np. rachunek, pole jego działań jest

ograniczone i będzie głównie dotyczyć wywierania na nas nacisków. Na tym etapie nie ma specjalnych środków prawnych, z których mógłby skorzystać windykator. Oczywiście po wykorzystaniu przez kamienicznika drogi sądowej – sytuacja się skomplikuje – w tej sytuacji egzekucja należności przechodzi jednak najczęściej w kompetencję komornika.

Co ważne dla nas – koszty egzekucji sądowej ponosi dłużnik, ale nie wierzmy wyliczeniom windykatorów, którzy zastraszając dłużników mówią, że koszty odzyskania zaległej kwoty to np. 1000 zł zaległości plus 300 kosztów windykacji. Tylko sąd i komornik mogą uznać takie koszty za zasadne. Dotyczą one tylko kosztów niezbędnych przy odzyskiwaniu należności: wysyłki korespondencji, części wynagrodzenia windykatora.



Jeśli jednak kamienicznik umówił się z windykatorami, że z każdego 1000 złotych otrzymają 500, to oznacza to tylko tyle, że sam będzie musiał im to wypłacić, nie zaś że koszt ten dotknie nas – jako dłużników. ■

Co grozi osobom zastraszającym lokatorów?

Kodeks karny:

Art. 191 §1 Kto stosuje przemoc wobec osoby lub groźbę bezprawną w celu zmuszenia innej osoby do określonego działania, zaniechania lub znoszenia, podlega karze pozbawienia wolności do lat 3.

§2 Jeżeli sprawca działa w sposób określony w §1 w celu wymuszenia zwrotu wierzytelności, podlega karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5.

Przykład: Jeżeli windykator straszy nas zawiadomieniem prokuratury, policji, sądu – o domniemanym popełnieniu przestępstwa, lub grozi powiadomieniem o zadłużeniu pracodawcy lub innych lokatorów, zachowanie takie może być ścigane z tego artykułu. Możemy o takim zachowaniu zawiadamiać policję i żądać ścigania sprawcy.

Art. 193 Kto wdziera się do cudzego domu, mieszkania, lokalu, pomieszczenia albo ogrodzonego terenu albo wbrew żądaniu osoby uprawnionej miejsca takiego nie opuszcza, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku.

Które działania firm windykacyjnych są bezprawne:

- 1) Informowanie o kosztach postępowania i egzekucji – jeśli postępowanie nie jest w toku,
- 2) Nie przekazywanie informacji o podstawie prawnej zadłużenia,
- 3) Informowanie dłużnika o posiadaniu przez windykatorów wiedzy o jego majątku,
- 4) Zmuszanie do zapłaty przedawnionego długu,
- 5) Informowanie o zamiarze zgło-

sznienia do BIK – firmy windykacyjne nie mogą tego robić,

6) Doliczenie kosztów windykacji do kwoty zadłużenia,

7) Informowanie o nieuchronności wydania wyroku przez sąd,

8) Informowanie o trwaniu postępowania sądowego – mimo, że się ono nie toczy,

9) Zastraszanie windykacją należności w miejscu zamieszkania – windykację w miejscu zamieszkania może prowadzić tylko komornik!!!

10) Jeżeli windykatorzy straszą nas możliwością poinformowania policji o zadłużeniu lub wyłudzeniu – jest to wymuszanie zwrotu należności co jest karalne! Nikt poza organami państwa nie może klasyfikować naszych działań jako przestępstw.

11) Wysyłać pism, których wygląd może zastraszac dłużnika, np. z nadrukami przy adresacie: „dłużnik” lub oznacz nieme koperty „nieuchronna windykacja”.

12) Nie można nękać dłużnika telefonami ani nachodzić go w miejscu zamieszkania,

13) Nie wolno grozić dłużnikom – np. wizytą „windykatora”,

14) Nie wolno samowolnie zajmować rzeczy,

15) Windykatorzy nie mogą – bez naszej zgody – usiłować wejść do naszych mieszkań i na przykład ich sfotografować.

Zasady wewnętrzne firm windykacyjnych

Ponieważ nieetyczne postępowania indykatorów były coraz częstsze, firmy windykacyjne w celu ratowania swojego wizerunku opracowały katalog zasad etycznych, których muszą przestrzegać windykatorzy. Poniżej przedstawiamy zestawienie praktyk niedozwolonych Polskiego Związku

Windykacji. Jeśli windykator, z który mamcie kontakt nie przestrzega tych zasada- koniecznie zgłóście to do organizacji branżowej, w której zrzeszona jest firma!

Katalog praktyk niedozwolonych – opracowany przez Polski Związek Windykacji

1. Przedsiębiorstwo windykacyjne zobowiązuje się do stosowania wyłącznie praktyk prawnie dozwolonych oraz zgodnych z normami etycznymi.

2. Za niedozwolone uważa się stosowanie następujących praktyk:

- a) Dochodzenia roszczeń, których istnienie oraz wymagalność została zakwestionowana przez dłużnika, który na poparcie swoich twierdzeń załączył niezbędne dokumenty świadczące o braku podstaw do dochodzenia roszczenia,
- b) Stosowania gróźb karalnych, siły i wszelkich innych czynności naruszających godność osobistą oraz wywierania niewspółmiernej do wymaganej sytuacji presji,
- c) Wykorzystywania informacji w sposób narażający na szkodę lub utratę dobrego imienia kontrahenta lub dłużnika,
- d) Podawania we wszelkiego rodzaju publicznych ogłoszeniach oraz dokumentach identyfikujących przedsiębiorstwo windykacyjne informacji niezrzetelnych oraz wprowadzających w błąd,
- e) Pobierania od dłużnika dodatkowo naliczanych opłat oraz kosztów nie posiadając legitymacji prawnej do ich dochodzenia, za które nie uważa się opłat dodatkowych objętych zleceniem kontrahenta,
- f) Wprowadzanie w błąd dłużnika, co do wysokości i składników zadłużenia, jak również konsekwencji niezrealizowania świadczenia,

- g) Podszywania się pod urzędników państwowych i sugerowania, że dokumenty zostały przesłane przez sąd,
- h) Przyjmowanie przez windykatorów od dłużników środków pieniężnych lub jakichkolwiek przedmiotów bez wystawienia pokwitowania,
- i) Wszelkie inne działania niezgodne z obowiązującym prawem oraz zasadami etyki branży windykacyjnej.

Katalog praktyk niedozwolonych – opracowany przez Konferencję Przedsiębiorstw Finansowych

Przedsiębiorstwa windykacyjne oraz osoby działające w ich imieniu nie stosują przy wykonywaniu czynności windykacyjnych metod i sposobów naruszających prawo i dobre obyczaje. W szczególności zakazane są następujące działania:

1. Używanie siły, gróźb karalnych lub innych czynności naruszających godność osobistą.
2. Używanie wulgarnego lub nieprzyzwoitego języka lub określeń naruszających godność osobistą, a także niegrzecznego tonu rozmów.
3. Używanie jakichkolwiek innych środków mających na celu zastraszanie dłużnika.
4. Przekazywanie lub ujawnianie informacji o zadłużeniu i przebiegu czynności windykacyjnych nieuprawnionym osobom trzecim, w tym zwłaszcza nieletnim członkom rodziny dłużnika.
5. Przesyłanie lub używanie dokumentów, pism, ubiorów lub narzędzi wskazujących na wykonywanie czynności przez sąd, czy jakkolwiek

urząd państwowy lub zawierające informacje dla tych instytucji właściwe lub przeznaczone.

6. Przedstawianie nieprawdziwych danych dotyczących długu, w szczególności określających charakter, wielkość i status prawny długu.

7. Podawanie nieprawdziwych informacji o swoim statusie, kwalifikacjach, doświadczeniu lub uprawnieniach zawodowych, w szczególności nieuprawnione, rzekome działanie w imieniu innego przedsiębiorstwa windykacyjnego lub nieprawdziwe informacje o kwalifikacjach i uprawnieniach w zakresie zawodów prawniczych.

8. Przekazywanie nieprawdziwych informacji o konsekwencjach niezapłaconia długu, między innymi takich jak areszt, pozbawienie wolności, konfiskata majątku.

9. Wyrażanie w kontaktach z dłużnikiem lub osobami trzecimi sugestii, że dłużnik jest przestępcą.

10. Przyjmowanie przez windykatorów od dłużników środków pieniężnych lub jakichkolwiek przedmiotów bez wystawienia pokwitowania.

11. Grożenie w jakikolwiek sposób lub podejmowanie działań zmierzających do naruszenia własności lub posiadania.

12. Pobieranie od dłużnika, bez tytułu prawnego wynikającego z zawartych umów bądź przepisów prawa, kwot tytułem opłat w związku z prowadzonymi działaniami windykacyjnymi.

Jak postępować w trakcie kontaktu z windykatorem?

- Zawsze żądajcie od windykato-

ra jego danych osobowych: Imienia i nazwiska, okazania legitymacji służbowej, dokumentów z których wynikają jego zadania,

- Nie wpuszczajcie windykatorów do domu! – jeżeli będą usiłowali wtargnąć, popełniają przestępstwo, o którym mówi art. 193 Kodeksu karnego.

- Nie udzielajcie nigdy żadnych informacji o sobie przez telefon. Często pracownicy firmy windykacyjnej przez telefon żądają podania danych o was – które rzekomo są niezbędne do przekazania wam informacji o sprawie. Nie zgadzajcie się na to!

- Jeżeli windykatorzy postępują w sposób bezprawny – informujcie o tym policję oraz organizację branżową (listę przykładowych zamieścimy na końcu). Jeżeli nie wiecie do jakiej organizacji należy firma windykacyjna – skontaktujcie się z nami – postaramy się to ustalić

- O wszelkich przypadkach niewłaściwego postępowania indykatorów – informujcie nas. Zamieścimy na naszych stronach katalog takich spraw.

Organizacje branżowe zrzeszające firmy windykacyjne i deklarujące wprowadzenie standardu usług:

- Polski Związek Windykacji (www.polskizwiazekwindykacji.pl)
- Konfederacja Przedsiębiorstw Finansowych (www.kpf.pl)

(Do opracowania wykorzystano artykuł „Niedozwolone praktyki windykatorów”, Doroty Kaczyńskiej, „Rzeczpospolita”, 18 sierpnia 2009)

Na złodzieju czapka gore czyli odpowiedź krytykom

Zwolennicy komercyjnego mieszkalnictwa zarzucają działaczom ruchu lokatorskiego dążenie do wprowadzenia modelu powszechnego rozdawnictwa mieszkań, za których budowę zapłacą nie tylko ci, którzy z nich skorzystają. Warto przyrzeć się, jak wygląda niszczenie publicznego zasobu mieszkaniowego, i jakie grupy interesu korzystają z tego najbardziej.

Andrzej Smosarski

Polska nie jest krajem, który rodzi mieszkania – oświadczył wiceburmistrz stołecznej dzielnicy Wawer Marek Kociński kobiecie, która kilka lat wcześniej utraciła tytuł prawny do lokalu, w którym zamieszkuje. Jako, że stało się to w wyniku oddania budynku z zasobu publicznego w ręce prywatne przez samorząd tegoż właśnie Wawra, a następnie wymówienia przez nowego właściciela stosunku najmu w tzw. trybie trzyletnim (tj. nie związanym z zaległościami czynszowymi, ani uchybieniami wobec właściciela) wydawałoby się,



że adresatka tej wypowiedzi powinna należeć do grona ostatnich osób, którym jakikolwiek samorządowiec mógłby mieć prawo okazywać lek-

ceważenie dla problemów lokalowych. A jednak pozwolił on sobie na podobnie arogancką odpowiedź, co świadczy nie tylko o mentalności

konkretnego osobnika ze stołecznego samorządu, ale wskazuje też, iż ten pogląd na rolę publicznego mieszkalnictwa jest tak powszechny wśród decydentów politycznych, że nie uważają oni za nic zdrożnego rzucać nim w twarz potencjalnym bezdomnym.

Trzeba przy tym uczciwie przyznać, że w swym opiniach politycy lokalni nie są bynajmniej osamotnieni, bo wspiera ich w tym cała partyjna wierchuszka z pierwszych stron gazet, a także zdecydowana większość dziennikarzy i tzw. ekspertów. Sądząc z forów internetowych, rzekomy problem rozdawnictwa mieszkań przez gminy niezamożnym obywatelom gnębi też wielu zwykłych zjadaczy chleba. Wielu z nich, gdy znalazło się w podobnej sytuacji co występujący o lokale komunalne, zdecydowało się zdobyć dach nad głową w oparciu o kredyt komercyjny.

Ludzie ci nie chcieli lub nie umieli zorganizować się w ruch społeczny, który miałby szansę wpływać na władze publiczne w kierunku rozwiązania ich problemu, wybrali rozwiązanie rynkowe – często zakładając sobie pętle kredytu na dziesiątki lat – i teraz mają pretensję do innych, że ci starają się wybrać bardziej racjonalną ścieżkę postępowania.

Obywatele, przez lata wpłacający część własnych dochodów do wspólnej kasy, mają przecież prawo korzystać z gromadzonych w ten sposób środków, a to, dla kogo, ile i po co, powinno kształtować się w wyniku publicznej dyskusji, a nie negacji uprawnień i kpienia z potrzebujących. Tym bardziej, że ci którzy w polityce i mediach tak czynią, często brali udział w rozdaniu za bezcen tysięcy mieszkań komunalnych i zakładowych, w formie „wykupu” za 5-10% wartości przez dotychczasowych najemców bądź przekazywania za darmo w ramach reprivatyzacji budynków i prywatyzacji zakładów pracy. W tym pierwszym wypadku nikt specjalnej bonifikaty dla uwłaszczających się lokatorów nie miałby decydem za złe, gdyby jej wysokość była wyliczana przez właścicieli publicznych na poziomie umożliwiającym odtworzenie przez gminę utraconych mieszkań.

Zacznijmy jednak od podstaw. **Ruch lokatorski żadnego rozdawnictwa się nie domaga, bowiem jego zadaniem jest walka o prawo do posiadania dachu nad głową, a nie o prawo własności do nieruchomości tworzonej przez gminę.** To prawdziwi i rzekomi potomkowie byłych właścicieli wyciągają ręce po to co przez lata było wspólne, a często wspólne być musiało, bo – jak w przypadku stolicy – kataklizm wojenny pogrze-



bał budynki, a wraz z nimi – stosunki własnościowe. To oni domagają się praw własności do gruntów i budynków, z którymi często sami nigdy nie mieli związków.

I – żeby nie było wątpliwości – nie chodzi tu o żadne sugestie o podtekście narodowościowym – ta prawidłowość dotyczy na równi Polaków, Żydów czy Niemców. Nie ma znaczenia narodowość właścicieli, ale fakt, że wszyscy oni majątek swój stracili lub stracić musieli, aby pozbawieni przez wojnę mieszkań ludzie nie zmarzali w pierwsze powojenne zimy, aby ofiary kacetów i obozów nie egzystowali na ulicy, aby w morzu ruin ludzie mogli zakładać rodziny, znajdować pracę, wychodzić z powojennej traumy.

Polskę odbudowywano – czy to się komuś podoba czy nie – za wspólnie wypracowane pieniądze, wielkim wysiłkiem całego, steranego wojną społeczeństwa, także za składki odejmowane na ten cel z pensji milionów staniających się z niedożywienia i przepracowania obywateli.

Ruch lokatorski nie działa na rzecz przekazywania komukolwiek majątku publicznego, ale na rzecz umożliwienia korzystania z niego osobom potrzebującym, w taki sam sposób, jak to ma miejsce w przypadku dróg, mostów czy szkół.

Aby to umożliwić w stopniu stosownym do potrzeb mieszkaniowych ludności, konieczne jest zwiększanie publicznego zasobu mieszkaniowego poprzez tworzenie nowych budynków komunalnych, a nie ich rozdawnictwo czy sprzedaż za ułamek wartości rynkowej. **Naszym celem jest więc wzrost infrastruktury mieszkaniowej będącej własnością wspólnoty lokalnej – a więc wzrost zamożności gmin, rozumianej jako stan jej zasobów.**

Wymieniona na początku niniejszego tekstu lokatorka z Wawra nie domagała się więc od wiceburmistrza swojej dzielnicy żadnego rozdawnictwa – nigdy nie posiadała prawa własności do żadnego mieszkania i nie jest jej ono do niczego potrzebne – ale możliwości najmu mieszkania od gminy, z zasobu, który – jako narzędzie polityki społecznej – powinien od dawna być tworzony. Arogancka odpowiedź wiceburmistrza Kocińskiego była więc albo jedynie przejawem buty i arogancji, albo nie rozumienia różnicy między własnością a najmem, charakterystycznym dla wielu polskich samorządowców.

Włodarze gmin bowiem od lat uparcie trwają w przeświadczeniu, że zarządzany przez nich zasób mieszkaniowy to jedynie pozostałość po poprzednim systemie masa upadłościowa, swoista kara boska, której za wszelką cenę należy się pozbyć. Przedstawiciele samorządu terytorialnego nie chcą, aby kierowane przez nich gminy posiadały majątek, aby były zasobniejsze – wolą, aby wspólnota lokalna posiadała mniej niż więcej. Najwyraźniej uboższa w infrastrukturę techniczną gmina to dla nich gmina lepsza, o większych możliwościach zaspokajania potrzeb mieszkańców.

Co ciekawe, ten sposób myślenia pojawia się tylko wówczas, gdy rzecz dotyczy majątku publicznego – brakuje przykładu na to, aby jakkolwiek burmistrz, radny czy urzędnik ratusza wyprzedawał za kilka procent lub rozdawał za darmo własne nieruchomości. W ten sposób rozdano i „sprzedano” (np. za 5% wartości) setki tysięcy mieszkań gminnych i grubo ponad milion zakładowych, często wymuszając na dotychczasowych najemcach wykup groźbą sprzedaży zamieszkanego lokalu innemu właścicielowi. Relacje najemców uczestniczących w działa-

niach Warszawskiego Stowarzyszenia Lokatorów pełne są opowieści o rzeczywistym rozdawnictwie lokali mieszkalnych, z przypadkami takimi jak: ściganie przez urzędników ratusza potomków dawnych właścicieli niezainteresowanych początkowo przejęciem budynku, przekazywanie prawa do kamienicy właścicielom udziałów mniejszościowych czy przekazywanie przez skarb państwa wielopiętrowych budynków w śródmieściu stolicy za 10 tys. złotych lub nawet za darmo (jako bonus do prywatyzowanego przedsiębiorstwa).

Skali tego rozdawnictwa, czy w zasadzie rozgrabiania majątku publicznego nikt nie zna, są to jednak miliardy złotych, wytransferowane z naszych wspólnych pieniędzy przez polityków lokalnych i szczebla centralnego, którzy pragnęli pozbyć się „kłopotu” i jednocześnie zdobyć uznanie środowiska kamieniczników czy – to już czysty populizm – części dotychczasowych najemców.

Na złodzieju czapka gore. Stąd te krzyki, te oskarżenia wobec ruchu lokatorskiego, które płyną z politycznych trybun, redakcji gazet czy eksperckich gabinetów. Wszyscy ci ludzie przez lata pozwalali na grabież dobra wspólnego, na przekazywanie komuś praw własności i jakoś nie czuli obaw, jakie budzi w nich czyjeś skromne żądanie możliwości najmu na warunkach niekomercyjnych. Jako alibi – nędznej jakości – mieli zawsze jedno hasło: rzekomy brak pieniędzy.

Brak środków na konserwację, remonty i utrzymanie budynków – ta sama propaganda niemocy towarzyszyła polityce wobec publicznego zasobu mieszkaniowego wtedy, gdy decydenci ogłaszali Polskę „tygrysem Europy” i gdy narzekali na postępujący kryzys, gdy „uzdrawiali” finanse publiczne i gdy narzekali na ich choroby; to samo głoszono przed i po wejściu do Unii Europejskiej. Nieustannie też wskazywali na niskie czynsze, jako na jedną z przyczyn zła, a przecież do zdobywania środków na realizację celów społecznych gminom czy rządowi służą firmy z własnego terytorium oraz sprawny system podatkowy, a nie zasób mieszkaniowy zwany nie bez przyczyny „społecznym”. Nic też nie przeszkadza gminom tworzyć sprawnych podmiotów gospodarczych przynoszących zysk, jeżeli wpływy uzyskane z obciążeń przedsiębiorstw i dochodów obywateli są za niskie w stosunku do potrzeb.

Nie powinniśmy tych tłumaczeń traktować poważnie. W polskich samorządach od zawsze zasiadają funkcjonariusze tych samych partii, które Polską rządzą lub które o polityce

makroekonomicznej decydowały w niedalekiej przeszłości. Jako podatnicy, opłacamy im telefony, faxy i biura, podróże bliższe i dalekie, właśnie po to, aby byli w stanie swoim politycznym kamratom dać jasny, wyraźny i dostatecznie silny sygnał o tym, jakie są rzeczywiste potrzeby finansowe w kluczowych dla obywateli dziedzinach. Jako obywatele, dajemy politykom rozmaitych szczebli do ręki narzędzia polityki fiskalnej i edukacyjnej, aby niezbędne środki na rozwój mieszkalnictwa mogły być zdobywane, a koszty tworzenia nowych budynków redukowane. Wreszcie, jako członkowie społeczeństwa o wzrastającym stopniu wykształcenia, nie powinniśmy i nie możemy uznawać za argument bredni o tym, że jedno z narzędzi polityki społecznej ma być systemem opartym o pełne samofinansowanie ze środków beneficjentów. Są dziedziny funkcjonowania wspólnoty ludzkiej, w których generują się zyski i pomnażają dobra, ale są takie, do których z zasady dopłaca się z tej pierwszej puli. Polityka społeczna z pewnością należy do tych dziedzin, które dofinansowania wymagają, a że jest z czego, o tym zapewniają nas nowobogackie kilkusetmetrowe wille na przedmieściach każdego większego miasta.

Jednocześnie, zastanawiając się nad tym, skąd bierze się ta nienawiść do mieszkalnictwa publicznego wśród polskich elit, nie powinniśmy zapominać o najważniejszym. Budownictwo społeczne stanowi zawsze konkurencję dla tej części sektora komercyjnego, który czerpie dochody z tworzenia i sprzedaży lub najmowania mieszkań oraz „pomocy” chętnym do zakupu mieszkania w zdobyciu potrzebnych środków. To olbrzymia i nafaszerowana pieniędzmi (prawdopodobnie najbogatsza), a więc niesłychanie wpływowa część sektora biznesowego, w skład której wchodzi oprócz kamieniczników m.in. deweloperzy, banki i agencje nieruchomości, a także zarabiające krocie na reklamach tego sektora media. Rozwój budownictwa społecznego oznaczałby, że część ewentualnych klientów o słabszej kondycji finansowej i stosownych do tego wymaganiach nigdy nie zasiliłaby firm tego rodzaju swoimi pieniędzmi w formie odsetek od kredytów, opłat za kupno lokalu czy prowizji za najem albo transakcję handlową dotyczącą lokalu własnościowego.

Mniej byłoby pętli kredytowych założonych na szyję zwykłym obywatelom, ale też mniej marmurów i złocień w bankowych wnętrzach czy willach właścicieli agencji nieruchomości. Co więcej, także nieco bardziej zamożni klienci, orientujący się jednak zawsze nieco bardziej komfortową ofertę rynkową, mogliby z innej po-

zycji negocjować ceny kredytów, prowizji i samych nieruchomości, bo konkurencja to zawsze konkurencja. Nic więc dziwnego, że właściciele i kierownicy tego sektora są wybitnie zainteresowani w utrzymaniu dzisiejszego stanu rzeczy, a ich pieniądze grają przeciw nam, skryte w wielu dziennikarskich tekstach, opiniach „niezależnych” ekspertów czy programach partii politycznych.

Patrząc na banki ciągnące się głównymi ulicami wielkich miast, obserwując nieruchomościowe imperia w rodzaju Polanowskich czy Drągowskiego czy wreszcie przerzucając kolumny ogłoszeń w oferujących najdroższą powierzchnię reklamową dziennikach, musimy nauczyć się dostrzegać w każdej z tych rzeczy niewybudowane mieszkania społeczne. Bazująca na niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych, pasożytnicza tkanka gospodarcza ma się dobrze, puchnąc z przeżarcia. Oto zaplecze finansowe niemocy publicznego sektora mieszkaniowego, tępoty samorządowców i urzędników, braku inwencji na każdym szczeblu, bredni o tym, że społeczeństwo żąda niemożliwego. To straszny, potężny przeciwnik, z którym przyjdzie się nam zmierzyć, źródło kłamstw o rozdawnictwie lokatorów. ■



LOKATORZY.PL

Sprawa Lokatorska

Biuletyn 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)

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