

<http://dzisiaj.dziennik.krakow.pl/> Dom 16.10.2002r.

## Wspólne sprawy lokatorów

### Wiele osób wymaga pomocy w utrzymaniu swojego mieszkania

Przedstawiciele lokatorów z krajów Europy Środkowej i Wschodniej spotkali się w Krakowie na kongresie IUT, międzynarodowej organizacji lokatorskiej. Kongres połączono z obchodami Światowego Dnia Mieszkalnictwa 2002, którego przewodnim tematem była aktualna sytuacja zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w Polsce.

Międzynarodowe Zrzeszenie Lokatorów posiada swoje agendy w wielu krajach świata, ponieważ problemy najemców pojawiają się wszędzie tam, gdzie dochodzi do relacji na płaszczyźnie właściciel - lokator. - *Wiele osób na świecie obawia się o przyszłość swoją i własnej rodziny* - mówił podczas kongresu sekretarz IUT Magnus Hammar ze Szwecji. - *Spotykam tych ludzi w Brukseli, Nowym Jorku, Ugandzie i również w Polsce. Opowiadają, jak są traktowani przez właścicieli, przez władze. Wydaje mi się, że w Polsce zwłaszcza ludzie starsi są najbardziej dotknięci obecną sytuacją panującą w kraju. Znajdują się jakby na ziemi niczyjej, pomiędzy dwoma systemami, z niskimi emeryturami, a rosnącymi kosztami utrzymania mieszkań.*

Dostępne finansowo mieszkalnictwo zmniejsza się na całym świecie. Zawsze będą istnieć

### gospodarstwa domowe o niskich dochodach

i dlatego każde uczciwe społeczeństwo powinno zapewnić swym obywatelom możliwość finansowania kosztów utrzymania mieszkań. - *Wolny rynek zupełnie nie interesuje się ludźmi o niskich dochodach* - powiedział Magnus Hammar. - *A przecież Polska, wraz z większością innych demokratycznych państw, podpisała światową deklarację praw człowieka, w której stwierdza się, że każdy ma prawo, między innymi do mieszkania.*

Sprawom polskich lokatorów poświęcono podczas kongresu szczególnie dużo uwagi, gdyż jego uczestnicy byli zaskoczeni decyzją Trybunału Konstytucyjnego, dotyczącą czynszów, której skutków tak bardzo obawiają się najemcy w naszym kraju.

### Funkcjonalne mieszkalnictwo

- *Moim zdaniem, subsydiowanie budownictwa czynszowego w Polsce powinno być możliwe* - stwierdza Heinz Barta, profesor prawa z Austrii, wiceprezydent IUT. - *Budownictwo komunalne subsydiowane jest przecież w Austrii, Niemczech i w wielu innych krajach zachodnioeuropejskich, wystarczy tylko zajrzeć poza granice, aby zobaczyć, jak to wygląda. Sądzę też, że dla dobra polskich lokatorów potrzebna jest korekta decyzji Trybunału Konstytucyjnego, bo funkcjonalne mieszkalnictwo, jeżeli Polska chce wejść do Unii Europejskiej, jest konieczne. Rynek wolny na pewnych polach społecznych jest dobrym rozwiązaniem, ale nie może on rozwiązać wszystkich problemów na polu mieszkalnictwa. W Austrii np. nie mamy takiego rynku. Wiele osób wymaga pomocy w utrzymaniu swojego mieszkania. Jestem przekonany, że podobnie jest w Polsce.*

### Mówić jednym głosem

Zdaniem prof. Barty, kraje wstępujące do wspólnoty europejskiej powinny mówić na temat mieszkalnictwa jednym głosem. Byłoby to konieczne, gdyż nie istnieje w UE kompetencja dotycząca tych spraw. - *W zawieraniu kontraktów przy wstępowaniu do Unii należałoby te sprawy omawiać z poszczególnymi krajami* - powiedział H. Barta.

Przedstawiając zebranych problemy najemców w naszym kraju, Alicja Sarzyńska, prezes Polskiego Zrzeszenia Lokatorów, będącego członkiem IUT, uzasadniła obawy nasuwające się po orzeczeniu Trybunału Konstytucyjnego. - *W Polsce istnieje kilka grup lokatorów* - mówi. - *W najtrudniejszej sytuacji są ci, którzy przeżyli wojnę i mieszkają w tzw.*

### zasobach szczególnego trybu najmu.

*Przydziały na te lokale były wydawane właściwie drogą losową. Ten, kto otrzymał decyzję, nie miał żadnego prawa do wyboru mieszkania. W Polsce obowiązuje obecnie Ustawa o ochronie praw lokatorów, która z ochroną nie ma nic wspólnego. A sytuacja u nas jest wyjątkowo trudna. Ze względu na bardzo niskie uposażenie ludzi i brak pracy, wielu Polaków nie stać jest na kupno mieszkania.*

W Krakowie, który nie był zniszczony przez wojnę, mamy bardzo dużo budynków ponad 100-letnich. Przez dziesiątki lat były one utrzymywane przez lokatorów. Można powiedzieć, że zamortyzowały się w całości. Przejmowanie tych budynków przez właścicieli nastąpiło dopiero w ostatnim okresie. - *Nowi właściciele starają się wyrzucać lokatorów, aby przekształcać budynki w hotele, pensjonaty* - mówiła Alicja Sarzyńska. - *Gwarantuje im to ustawa, która mówi, że właściciel ma prawo wypowiedzieć lokatorowi mieszkanie w terminie trzech lat, bez zagwarantowania lokalu zamiennego.*

PZL stoi na stanowisku, że decyzje z lat pięćdziesiątych były wydane przez państwo i nawet gdy się później przekształciły w umowy cywilnoprawne, dotyczą z jednej strony lokatora, a z drugiej państwa (często lokator nie zna właściciela domu).

## **Jak radzą sobie w innych krajach**

W krajach postkomunistycznych sprawy mieszkalnictwa, o ile w początkach przeobrażeń ustrojowych były bardzo podobne do naszych, to jednak dziś znacznie się różnią. - *Jestem zaskoczony, widząc, że polski lokator utracił teraz swoje prawa* - mówił przedstawiciel Chorwacji. - *W moim kraju lokatorzy objęci są całkowitą ochroną państwa.* Reprezentująca Biuro Regionalne IUT w Pradze Anna Pachtowa powiedziała nam: - *Wiele spraw lokatorskich zostało już w naszym kraju unormowanych. Mamy natomiast problem z rynkiem mieszkaniowym, ponieważ nie buduje się u nas nowych mieszkań. W związku z tym, gdy np. młode małżeństwo chce wynająć mieszkanie w Pradze, musi za nie płacić 4 - 5 razy więcej niż gdzie indziej. Opracowaliśmy, z udziałem członków naszego zrzeszenia lokatorskiego, nowe prawo czynszowe. Będzie ono chronić czynsze i dodatkowe opłaty związane z utrzymaniem mieszkania.*

W Słowacji lokatorzy mieszkań z zasobów państwowych kupowali je po niskich cenach i stali się właścicielami hipotecznymi. Uzyskali w stosunku do tych lokali wszystkie prawa, ale i obowiązki. Tymczasem usługi mieszkaniowe w Słowacji są bardzo drogie. Zgodnie ze słowackim prawem, osoby posiadające mieszkanie własnościowe nie mogą ubiegać się o żadne dotacje, mimo że większość społeczeństwa jest zubożała. Niepłacenie natomiast prowadzi, na mocy wyroku sądowego, do utraty mieszkania i bezdomności.

Na Łotwie rodziny nie mające pieniędzy na opłacenie mieszkania mogą liczyć na pomoc gminy. Pod ochroną są też rodziny z dziećmi, emeryci i niepełnosprawni. W Słowenii w 1991 r. było 230 tys. mieszkań, z czego 220 tys. zostało wykupionych po ułamkowej cenie. Pozostało 13 tys. lokali nie wykupionych. Prawo do ich zajmowania jest tak silne jak prawo własności, ale rząd orzekł, iż lokatorzy w nich mieszkający nie powinni być nazywani lokatorami. Takiego mieszkania nie można sprzedać i dysponować nim w dowolny sposób. - *Chorwacja, na szczęście, znajduje rozwiązanie większości problemów, o których jest tu mowa* - stwierdził uczestniczący w kongresie przedstawiciel tego kraju. - *Nie było to łatwe, mieliśmy przecież mocnego wroga. Lobby właścicieli jest nie tylko silne, ale i szalenie bogate. Zdołaliśmy doprowadzić do wykupienia przez lokatorów wszystkich mieszkań, które były własnością państwa. Tym, którzy nie zdołali wykupić lokali, zapewniliśmy wieczystą ochronę, zarówno głównemu najemcy, jak i jego dzieciom oraz wszystkim członkom rodziny zamieszkałym w gospodarstwie domowym. Czynsz u nas jest regulowany - dotyczy to lokatorów 7 tys. mieszkań. I naszym głównym problemem jest właśnie ochrona tej grupy osób.*

## **Rezolucja**

Uczestnicy krakowskiego spotkania, przedstawiciele lokatorów z Bośni i Hercegowiny, Chorwacji, Czech, Łotwy, Słowenii i Słowacji, Polski, a także członkowie zarządu IUT, podpisali się pod rezolucją podjętą z okazji Światowego Dnia Mieszkalnictwa, sygnowaną przez Polskie Zrzeszenie Lokatorów. Stwierdzono w niej między innymi: "Dobro społeczeństwa, Narodu i Państwa wymaga uporządkowania stosunków prawnych w Polsce, tak aby każda rodzina, każdy człowiek miał gdzie mieszkać, odpoczywać, leczyć się, rozwijać zgodnie z intencjami Organizacji Narodów Zjednoczonych, autorytetów moralnych i polityków kierujących się hasłem *Salus Rei Publicae suprema lex*.

DANUTA ORLEWSKA