

Własne mieszkanie jest naszą podstawową potrzebą. I nie chodzi tu tylko o schronienie przed zimnem i deszczem. Posiadanie mieszkania oznacza posiadanie nienaruszalnej przestrzeni w której toczy się nasze życie prywatne. Miejsca, gdzie można czuć się bezpiecznie i u siebie. Miejsca, z którego możemy wyruszać w szeroki świat i do którego możemy powracać. Własne mieszkanie oznacza własne miejsce na ziemi, własny dom – nie zaś własność jako majątek czy bogactwo.



Uznając powszechne prawo do mieszkania, domagamy się powszechnego prawa do ludzkiego życia. Do zapewnienia każdemu człowiekowi warunków niezbędnych do funkcjonowania w społeczeństwie i wypełniania swoich obywatelskich zobowiązań jak również do ochrony tego co prywatne i intymne. Mieszkanie jest definiowane jako prawo przez Powszechną Deklarację Praw Człowieka, która w artykule 25 wymienia je wśród innych podstawowych potrzeb, których zaspokojenie przysługuje każdemu człowiekowi. Dbanie o zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych obywateli jest też zgodnie z art. 75 Konstytucji obowiązkiem władz RP.

W realizacji tego celu funkcjonowanie mieszkania jako towaru – jako dobra majątkowego o określonej cenie rynkowej – nie zawsze jest pomocne. Lata doświadczeń nauczyły nas, że wolny rynek handlu nieruchomościami i wynajmu mieszkań nie jest niezawodną metodą zaspokojenia naszych potrzeb. Traktowanie mieszkania jako towaru, na którym można swobodnie zarabiać, generuje rozmaite patologie. Narażają one wielu na konieczność znoszenia upokarzających warunków mieszkaniowych lub na bezdomność. Wartość mieszkania jako towaru nie jest współmierna wartości mieszkania jako domu i musi być jej zawsze podporządkowana.

Prawo od mieszkania oznacza prawo do własnego mieszkania. Nie koniecznie musi to jednak oznaczać mieszkanie „własnościowe”, a przede wszystkim takie z którego nie można zostać z dnia na dzień wyrzuconym (przed czym posiadanie mieszkania „własnościowego” nie zawsze chroni). Własne mieszkanie to także takie, które wykorzystujemy na własne potrzeby. Nie do tego żeby zarabiać na jego wynajmie, spekulować na rynku nieruchomości lub po prostu trzymać opuszczone wskutek zaniedbania. Własne mieszkanie, o którym mówimy, to takie które sami zamieszkujemy a nie jedynie posiadamy na własność w abstrakcyjnym, czysto prawnym sensie. Dlatego też uważamy,

że mieszkania lokatorów i lokatorek również są ich własnymi. To oni i one mają prawo mówić tych mieszkaniach „mój dom” – nie zaś ci, którzy tylko czerpią z nich dochody.

Powższe zasady przyświecają nam w naszej codziennej działalności w stowarzyszeniu Akcja Lokatorska. Leżą także u podstaw tego poradnika. Nie są to bowiem zasady wyznawane jedynie przez garstkę lokatorskich aktywistów. Są one uznawane przez polskie państwo i wpisane w obowiązujące w naszym kraju prawo. Mimo iż lata „balcerowiczowskiego” kapitalizmu wielu z nas przyzwyczyły do absolutyzowania własności prywatnej, wolnego rynku i prawa silniejszego to nie są to rzeczywiste wartości obowiązujące w Polsce. Dlatego też celem tego poradnika jest także przypomnieć wszystkim, że istnieje coś takiego jak prawo lokatorskie, ochrona miru domowego, ochrona posiadania, prawo do zrzeszania się etc... Chcemy odkurzyć te zapomniane zasady i pokazać jak można z nich korzystać. Chcemy, żeby przestały być martwą literą ustaw i kodeksów a stały się prawdziwą rzeczywistością – wcielaną w życie nie przez sądy i urzędników ale przez świadomych swoich praw lokatorów i lokatorki.

Napisałiśmy ten poradnik przede wszystkim z myślą o osobach wynajmujących mieszkania od gmin, firmy i właścicieli prywatnych. Ma on być dla nich praktyczną pomocą w codziennych zmaganiach. Lecz może być on także czytany przez tych i te, którzy chcą realizować zasadę „mieszkanie prawem nie towarem” jako aktywistki, urzędnicy, polityczki czy dobrzy sąsiedzi. Opierając się na naszym wieloletnim doświadczeniu w działalności lokatorskiej – nie tylko na rzeczach, które robiliśmy sami, ale także na tych, o których opowiedzieli nam inni – chcieliśmy pokazać JAK można w obecnych warunkach bronić praw i interesów lokatorskich. Jakie narzędzia daje nam prawo – nie tylko samo prawo lokatorskie ale także prawo o stowarzyszeniach czy prawo karne. Jak zachowywać się w sytuacji konfliktu z właścicielem mieszkania. Jak radzić sobie w sądach, urzędach i na policji.

Gdzie szukać pomocy i jak udzielać sobie pomocy nawzajem.
Mamy nadzieję, że nasz poradnik będzie zarówno pomocą jak i inspiracją dla osób, które go czytają. Warunki na rynku mieszkaniowym z pewnością nie staną się w najbliższych czasach lepsze więc warto być dobrze przygotowanym.

Akcja Lokatorska

Wrocław
2022

I Prawa lokatorskie

- 10 **Najważniejsze akty prawne**
- 13 **Mir domowy**
- 17 **Umowa najmu**
 - 18 *Elementy umowy najmu*
 - 19 *Rodzaje umów*
 - 24 *Kaucja*
 - 25 *Wysokość kaucji, Zwrot kaucji*
 - 26 *Obowiązki właściciela*

- 28 **Czynsz**
 - 29 *Co to jest czynsz*
 - 31 *Jak reagować na podwyżkę czynszu*
 - 33 *Uzasadnione podwyżki*
 - 35 *Rozwiązanie umowy, Kwestionowanie podwyżki*

II Procedury

- 40 **Bezumowne zajmowanie lokalu**
 - 43 *Zajmowanie pustostanów*

- 48 **Zasiedzenie**
- 50 **Co to jest eksmisja i jak należy ją przeprowadzić?**
 - 51 *Kiedy eksmisja jest legalna?*
 - 52 *Droga do eksmisji*
 - 53 *Prawo do lokalu gminnego*

- 56 **Jak reagować na nielegalne próby eksmisji?**

III Sposoby działania

- 62 **Formalne sposoby działania**
 - 63 *Gromadzenie dokumentacji*
 - 66 *Kiedy warto, a kiedy trzeba iść do sądu?*
 - 68 *Wsparcie formalne*
 - 69 *Petycje, Gdzie szukać pomocy prawnej?*

- 73 **Samoobrona lokatorska**
 - 74 *Co zrobić gdy dojdzie do sytuacji kryzysowej?*

- 76 **Zbiorowe sposoby działania**
 - 77 *Manifestacje*
 - 78 *Grupowe uczestnictwo, Listy otwarte, zbiorowe wysyłanie listów*
 - 80 *Zbiorowa inteligencja*

Skróty, których często używamy w tym poradniku:

Ust o och lok – Ustawa o ochronie praw lokatorów

KK – Kodeks Karny

KC – Kodeks Cywilny

KPC – Kodeks Postępowania Cywilnego

I Prawa lokator ki i lokator a

Najważniejsze akty prawne

Wynajmowanie mieszkań jest związane z licznymi aktami prawnymi, jednak najważniejsze i najczęściej pojawiające się kwestie omówione są przede wszystkim w dwóch – Ustawie o ochronie praw lokatorów oraz Kodeksie Cywilnym.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego

Wielokrotnie nowelizowana ustawa (tekst ujednolicony – Dz. U. z 2022 r., poz. 172) omawia najważniejsze aspekty stosunku najmu lokalu mieszkalnego - różne rodzaje najmu, obowiązki i prawa zarówno lokatorów, jak i właścicieli lokali oraz obowiązki nakładane na gminy w związku z zabezpieczeniem potrzeb mieszkaniowych ich obywateli. Przy korzystaniu z tej ustawy konieczna jest naprawdę uważna lektura – nie wszystkie przepisy będą dotyczyć konkretnej sprawy! Przykładowo: obowiązki właściciela i lokatora np. w kontekście napraw i zmian dokonywanych w lokalu, procedury wypowiedzenia umowy czy przysługujące lokatorowi prawa w przypadku eksmisji różnią się w zależności od tego, jakiego typu umowa została zawarta.

Niektórzy właściciele twierdzą, że przepisy ustawy ich nie dotyczą, gdyż dotyczy ona najmu, w którym stroną jest gmina. Nie jest to prawda! Przepisami ustawy wiązana jest każda umowa najmu mieszkania nieobjęta innymi, specjalnymi przepisami (jak TBSy czy mieszkania spółdzielcze, które posiadają osobne akty prawne). Jeśli zapisy w umowie stoją w sprzeczności z treścią ustawy (np. w sprawie terminów i warunków wypowiedzenia umowy) – ważniejsza jest ustawa i niezgodny z nią zapis w umowie nie ma skutków prawnych. Pamiętać jednak trzeba, jak wyżej zaznaczyliśmy, o uważnej lekturze – ustawa odróżnia sytuacje, w których wynajmujemy lokal od firmy czy osoby prywatnej od tych, w których właścicielem jest gmina, zatem nasze prawa i obowiązki mogą być w takich przypadkach różne.

Ustawa może oczywiście się zmienić od momentu wydania tego poradnika. Pamiętaj, żeby zawsze to sprawdzać (podobnie jak przy innych aktach prawnych) w Internetowym Systemie Aktów Prawnych, z którego możemy pobrać teksty aktów prawnych a także prześledzić zmiany, które w nich zachodziły.

Istotny jest też **Kodeks Cywilny**, ogólnie regulujący kwestie najmu lokali, posiadania nieruchomości i jej ochrony.

Część istotnych przepisów, związanych np. z eksmisjami znajdziemy w **Kodeksie Postępowania Cywilnego**.

Działania właścicieli, np. próbujących bezprawnie usunąć nas z mieszkania łamią też przepisy prawa karnego, szerzej omówione w dalszych rozdziałach poradnika.

1—2

Mir domowy

Powszechnie panuje u nas przekonanie, że właścicielowi w swoim mieszkaniu wolno wszystko, bo to w końcu jego. Jest to całkowita nieprawda. I nie chodzi nawet o to, że podnajmując lokal właściciel zrzeka się, w zamian za czynsz, części praw do niego na rzecz najemcy lub najemców. Według polskiej Konstytucji mir domowy, czyli nienaruszalność Twojego mieszkania i życia prywatnego, jest wartością chronioną. A zakłócanie go jest karane z kodeksu karnego. W skrócie: nawet jeśli wynajmujesz mieszkanie od kogoś innego, to Ty a nie właściciel jesteś w nim u siebie i wszyscy muszą to uszanować.

PRZYPADEK MIRKI I BOGDANA

Mirka i Bogdan wynajmują lokal na Nadodrze od Wojciecha. Pewnego wieczora do ich mieszkania wtacza się pijany właściciel, kładzie się na kanapie i oznajmia, że dzisiaj będzie tu spał, bo nie ma już siły wracać do swojego domu. Drzwi do mieszkania oczywiście otworzył własnym kluczem. Na próby uprzejmego wyproszenia go z dużego pokoju Wojciech reaguje agresywnym: „To moje mieszkanie i mogę se w nim robić co chce!” po czym bezceremonialnie zasypia. Na święte prawo własności nie ma już żadnej rady więc Mirka i Bogdan muszą pogodzić się z niechcianym gościem. Mają tylko nadzieję, że nie będzie się to powtarzać zbyt często.

Przede wszystkim: ochrona miru domowego odnosi się do osób rzeczywiście zamieszkujących dany lokal, bez względu na to czy są jego właścicielami czy nie. Bez względu nawet na to czy zamieszkują go za zgodą właściciela. Inaczej mówiąc właściciel nie ma prawa wchodzić do mieszkania bez zgody swoich lokatorów lub pozostawać w nim jeśli zostanie poproszony o opuszczenie. Jego prawo własności nie ma tu najmniejszego znaczenia. Właściciel nie może również wchodzić do zajętego przez lokatorów mieszkania pod ich nieobecność.

Zamek w drzwiach

Ochrona miru domowego daje Ci prawo wstawić w drzwiach własne zamki i nie wydawać właścicielowi kluczy, przynajmniej tak długo jak zamieszkujesz w lokalu. Jeżeli właściciel wymienił zamki pod Twoją nieobecność masz prawo wezwać ślusarza, żeby otworzył Ci drzwi (lub możesz spróbować zrobić to samodzielnie). Jeśli wymienianie zamków przez właściciela będzie się powtarzało – możesz go oskarżyć o utrudnianie zamieszkania.

Naruszyć Twój mir domowy może tylko policja lub komornik i to jedynie na podstawie ważnego wyroku sądowego.

Ochrona miru domowego dotyczy nie tylko przypadków fizycznego wtargnięcia do Twojego mieszkania lecz wszelkich zakłóceń świętego spokoju w domu oraz poczucia bezpieczeństwa zamieszkiwania. Co jednak jeśli właściciel uprzykrza Ci życie w sposób pośredni? Jeśli wyłączą prąd lub wodę, demontuje dach lub okna, zimną wylewa wodę na klatkę schodową, żeby zamarzła i uniemożliwiła chodzenie etc?

Czyściciele kamienic

To wyspecjalizowane grupy, działające na zlecenie kamieniczników, zajmujące się wymuszaniem opuszczenia mieszkań przez lokatorów, którzy mają pełne prawo w nich przebywać. Stosują oni rozmaite, często bardzo kreatywne i bezwzględne sposoby uprzykrzania życia lokatorom. Kary za utrudnianie zamieszkania zostały uchwalone by przeciwdziałać praktykom stosowanym przez takie grupy. Mimo to należy pamiętać, że czyściciele kamienic to specjaliści działający na zlecenie bogatych ludzi. Nie zachęcamy do samodzielnej walki z nimi. Jeśli stałeś/stałaś się celem ataku czyścicieli kamienic najlepiej zwróć się do swojej lokalnej organizacji lokatorskiej lub przynajmniej poproś o pomoc sąsiadów czy ludzi w podobnej sytuacji jak ty. Do niedawna takie zachowania uchodziły właścicielom bezkarnie.

W 2015 uchwalono jednak przepisy penalizujące utrudnianie zamieszkania. Obecnie za takie działania grozi do 3 lat więzienia.

Choć prawo miru domowego ma bardzo stary rodowód i jest osadzone zarówno w Konstytucji jak i Powszechnej Deklaracji Praw Człowieka, cieszy się ono zaskakująco małym poważa-

niem. Właściciele często uważają, że skoro mieszkanie jest ich własnością to mogą robić z nim co chcą i często nawet policja, która powinna wiedzieć lepiej, przyznaje im rację. Nigdy nie powinieneś/nie powinnaś zakładać, że będzie ono automatycznie przestrzegane. Prawo do spokojnego zamieszkiwania jest czymś o co trzeba zawałczyć. Jesteśmy jednak przekonani, że warto to robić w każdych okolicznościach. W przypadku, gdy dojdzie do sytuacji konfliktowej i pojawią się funkcjonariusze, zawsze warto poinformować ich o stanie faktycznym, powiedzieć, że jesteś najemcą, że ewentualny konflikt pomiędzy Tobą a właścicielem, winien toczyć się na podstawie przepisów prawa cywilnego i że, działania właściciela noszą znamiona naruszenia miru domowego oraz innych przepisów prawa karnego, w tym art. 191 k.k.

A CO NA TO PRAWO?

Art. 191 Kodeksu Karnego

§ 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.

§ 1a. Tej samej karze podlega, kto w celu określonym w § 1 stosuje przemoc innego rodzaju uporczywie lub w sposób istotnie utrudniający innej osobie korzystanie z zajmowanego lokalu mieszkalnego.

Art. 50 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej

Zapewnia się nienaruszalność mieszkania. Przeszukanie mieszkania, pomieszczenia lub pojazdu może nastąpić jedynie w przypadkach określonych w ustawie i w sposób w niej określony.

Art. 193 Kodeksu Karnego

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.

|—3

Umowa najmu

Przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy lokal do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówioną kwotę. Nie ma jednego wzoru takiej umowy, jednak zaprezentujemy tutaj kilka wskazówek, które warto wziąć pod uwagę.

Przede wszystkim umowa najmu powinna być w formie pisemnej, w dwóch egzemplarzach – po jednej dla każdej ze stron. Umowa musi być zrozumiała dla obydwu stron, a więc powinna być w języku jakim strony się posługują lub powinno zostać dołączone tłumaczenie. Obydwa egzemplarze muszą być podpisane przez obie strony, muszą zawierać datę i miejsce podpisania umowy.

Elementy umowy najmu

Dokładne dane obydwu stron – jeśli są to osoby fizyczne, są to: imię i nazwisko, adres korespondencyjny, daty urodzenia, nr dokumentu tożsamości lub PESEL. Jeżeli jedną ze stron jest firma, musi być podana nazwa tej firmy i wydruk z zaświadczenia z Ewidencji Działalności Gospodarczej oraz dane firmy.

Opis lokalu – dokładny adres, metraż, liczba pomieszczeń. Warto zaznaczyć czy lokal należy do spółdzielni czy wspólnoty mieszkaniowej.

Czas trwania umowy – umowa może być podpisana na czas określony lub nieokreślony.

Kwota jaką lokator płaci właścicielowi – warto dokładnie rozpiścić co jest zawarte w tej kwocie (wynajem + czynsz + ewentualne opłaty za media), sposób i termin zapłaty. Jeśli opłaty będą robione gotówką warto zaznaczyć w jaki sposób właściciel potwierdzi otrzymanie pieniędzy. Wszystkie rachunki i potwierdzenia należy skrupulatnie zbierać.

Stan techniczny i zobowiązania lokatora – należy wpisać ogólny stan techniczny lokalu i jeżeli jest, wyposażenie. Jeżeli jest wymagany jakiś remont czy naprawy to koniecznie trzeba to zaznaczyć w umowie.

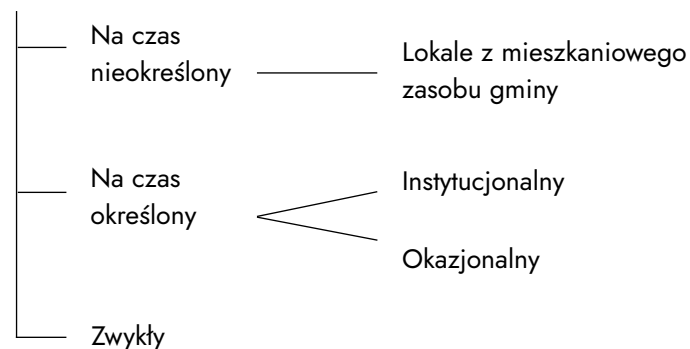
Wypowiedzenie – jeżeli umowa jest na czas określony należy wpisać termin i sposób składania wypowiedzenia, a także okoliczności w których taka umowa może zostać wypowiedziana przez najemcę np. utrata dochodów przez najemcę czy też konieczność wypowiedzki.

Kaucja – wysokość kaucji, termin i sposób jej zapłaty, warunki i termin zwrotu.

Powinno się dołączyć do umowy **protokół zdawczo-odbiorczy**, w którym jest dokładniej opisany stan techniczny lokalu i wymagane prace, sposób ich rozliczenia i termin zakończenia prac, co jest istotne przy zwracaniu kaucji. Warto także spisać w protokole stany liczników, tak aby potem nowy lokator nie musiał płacić za zużycie mediów przez poprzedników.

→ w dodatku do tego poradnika znajdziesz przykład umowy najmu który którego możesz użyć jako wzór do powielania

Rodzaje umów najmu



Umowy na czas nieokreślony

- Umowa obowiązuje nawet jeśli była zawarta ustnie. Ponieważ jednak trudno udowodnić taką umowę, polecamy zawsze podpisywać umowę w formie papierowej.
- Umowa na czas określony może być wypowiedziana tylko w sytuacjach określonych w Ustawie z zachowaniem minimum ustawowego okresu wypowiedzenia.
- Jeżeli lokator ma powyżej 75 lat to umowę można z nim wypowiedzieć jedynie, jeżeli lokator ma inny tytuł prawny do lokalu mieszkalnego lub świadczenia alimentacyjne (art. 11 pkt 12).
- Eksmisja z lokalu może być przeprowadzona jedynie na podstawie wyroku sądu, który decyduje o przyznaniu bądź nie lokalu socjalnego lokatorowi.
- Lokator może wypowiedzieć umowę zgodnie z zawartym w umowie okresem wypowiedzenia lub ustawowym jeśli w umowie brak zapisu.
- Przy takiej formie umowy właściciel nie może zmienić wysokości czynszu bez odpowiedniego powodu. Jeżeli chce podwyższyć kwotę czynszu musi wypowiedzieć starą stawkę z zachowaniem okresu wypowiedzenia, a nowa stawka musi być uzasadniona zgodnie z Ustawą oraz nie może przekraczać ustawowych kwot.

Umowa na czas określony

- Umowa taka charakteryzuje się tym, że jest oznaczony okres, po którym lokator jest zobowiązany zdać lokal właścicielowi.

→ Umowę można przedłużyć aneksem lub nową umową, warto jednak pamiętać, że nowa umowa może zawierać już inne kwoty czynszu, nie regulowane przez Ustawę.

→ Przy umowach na czas określony konieczne jest wskazanie sytuacji, w których dana strona będzie uprawniona do wypowiedzenia umowy. Zawsze warto, aby takie sytuacje, jak na przykład w przypadku konieczności zmiany pracy i wyjazdu do innego miasta etc. były wskazane w umowie.

→ Podobnie jak w przypadku umowy na czas nieokreślony, eksmisji można dokonać wyłącznie na podstawie wyroku sądowego lub aktu notarialnego z nadaną mu przez sąd klauzulą wykonalności.

→ Umowa, oraz jej zmiany wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

→ Właściciel może podwyższyć czynsz zgodnie z warunkami określonymi w umowie.

→ Po ustaniu stosunku najmu właściciel powinien wysłać pisemne żądanie opróżnienia lokalu, a po upływie terminu składa wniosek do sądu o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu. W związku z czym nie musi odbyć się rozprawa eksmisyjna, a na podstawie takiego postanowienia, komornik ma prawo siłą opróżnić lokal.

→ Umowa ta może być umową z dojsciem do własności jeśli nieruchomości posiada Księgę Wieczystą (Art.19k. Ustawy). Wypowiedzenie takiej umowy określa Art.19o. Ustawy.

Najem instytucjonalny

→ Jest to typ najmu prowadzony przez osobę lub podmiot prawny (firmę, fundację itp.) prowadzącą działalność gospodarczą w zakresie wynajmowania lokali.

→ Do umowy lokator musi dołączyć oświadczenie notarialne, w którym zobowiązuje się do opróżnienia i wydania lokalu i zrzeka się prawa do lokalu socjalnego i tymczasowego po ustaniu stosunku najmu lub wypowiedzenia.

→ Może być wymagana kaucja za lokal, której warunki określono w Ustawie.

→ Umowa, oraz jej zmiany wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

→ Właściciel może podwyższyć czynsz zgodnie z warunkami określonymi w umowie.

→ Po ustaniu stosunku najmu właściciel powinien wystąpić pisemnie z żądaniem opróżnienia lokalu, a po upływie terminu składa wniosek do sądu o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu. W związku z czym nie musi odbyć się rozprawa eksmisyjna, na podstawie takiego postanowienia komornik ma prawo siłą opróżnić lokal.

→ Umowa ta może być umową z doświadczeniem do własności jeśli nieruchomości posiada Księgę Wieczystą (Art.19k. Ustawy). Wypowiedzenie takiej umowy określa Art.19o. Ustawy.

Najem okazjonalny

→ Właściciel NIE prowadzi działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali

→ Umowa taka nie może być podpisana na okres dłuższy niż 10 lat

→ Umowa oraz zmiany tej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności – ustalenia ustne nie są wiążące, lokator jest zobowiązany dołączyć akt notarialny, według którego zobowiązuje się zdać lokal w ustalonym terminie i przenieść się do lokalu określonego w tym akcie (Art.19a. pkt 2.). Oznacza to, że lokator rezygnuje z prawa do sprawy sądowej o eksmisję w zwykłym trybie. Eksmisję można wykonać na podstawie postanowienia sądu o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu, które to postanowienie nie wymaga przeprowadzenia całej sprawy sądowej, a na jego podstawie lokator może zostać usunięty siłą z zajmowanego lokalu (przez komornika oczywiście).

→ Właściciel może podwyższyć czynsz zgodnie z warunkami określonymi w umowie. Ustawa nie określa warunków wypowiedzenia takiej umowy, a więc stosować tutaj należy warunki określone w umowie na podstawie Kodeksu Cywilnego (Art.673.§1).

→ Pod warunkami określonymi w *Ustawie o ochronie praw lokatorów* może być wymagana kaucja za lokal.

Podsumowując: z punktu widzenia lokatora szukającego miejsca na całe swoje życie, najlepszym wyborem będzie najem lokalu na czas nieokreślony. Jest on niestety mało dostępny i bardzo drogi. Najem okazjonalny czy instytucjonalny będzie najlepszy dla osób szukających lokalu na chwilę i mających lokalowe zabezpieczenie (np. studentów, którzy w razie wypowiedzenia umowy lub jej ustania mogą wrócić do domu rodzinnego). Teoretycznie, taki najem powinien być tańszy i bardziej dostępny, jednak w praktyce wcale tak nie jest. Warto uważnie przyjrzeć się formie zawieranej umowy, ponieważ prywatni właściciele, ale czasami także podmioty prawne próbują mieszać formy najmu w sposób korzystny dla siebie, a nie dla ciebie. Często traktują umowę na czas określony jak umowę najmu okazjonalnego – jednak nie jest to słuszne, ponieważ bez aktu notarialnego, umowa taka ma prawie takie same cechy jak umowa na czas określony.

Warto też pamiętać, że wynajmowanie lokalu w celu mieszkaniowym jest czymś innym niż w celu np. prowadzenia knajpy, jednak wielu właścicieli zdaje się nie widzieć różnicy, lub udaje że jej nie ma. Pomijając kwestię tego czy lokal jest użytkowy czy mieszkalny, trzeba zawsze pamiętać, że lokatorów obowiązują przepisy Ustawy o ochronie praw lokatorów, a nie jedynie Kodeksu Cywilnego i przepisy te stosuje się na korzyść lokatora.

Kaucja

Wynajmując mieszkania prawie zawsze spotkasz się z wymogiem zapłacenia kaucji – czyli określonej sumy pieniędzy, która jest zabezpieczeniem właściciela na wypadek niewywiązania się z umowy czy niewłaściwego wywiązywania się z niej. Jest to temat licznych sporów pomiędzy lokatorami a właścicielami, ponieważ interpretacje dotyczące zwrotu tej opłaty są przeróżne, mimo że Ustawa definiuje je raczej jednoznacznie, a wszelkie wątpliwe kwestie można zawrzeć w umowie.

Wysokość kaucji

Ustawa reguluje, że wysokość kaucji nie może być większa niż 12-krotność czynszu obowiązującego przy podpisywaniu umowy, przy czym dla umów najmu instytucjonalnego oraz okazjonalnego – nie może przekroczyć 6-krotności (Art.6 pk 1 Ust o och lok). Zazwyczaj jednak spotyka się kaucje w wysokości jednego lub trzech czynszów miesięcznych.

Zwrot kaucji

Problemy pojawiają się gdy lokator opuszcza lokal i domaga się zwrotu kaucji. Przy umowie każdego typu kaucja powinna być zwrócona w okresie miesiąca od opróżnienia lokalu. Jej zwrot jest jednak uzależniony od tego czy zostały pokryte wszystkie opłaty i nie ma żadnych zaległości oraz od stanu lokalu przy jego zwrocie. Lokal powinien znajdować się w takim stanie jak w dniu wynajmu. Aby ocena stanu lokalu odbyła się obiektywnie, a nie jedynie według opinii właściciela, warto spisać protokół zdawczo-odbiorczy lub przynajmniej sporządzić fotograficzną dokumentację lokalu. A najlepiej jedno i drugie. Spisać lub sfotografować należy także aktualny stan liczników. Kaucja może być obniżona tylko o zaległości w opłatach wynikających z umowy i faktycznego zużycia oraz o ubytki i zniszczenia elementów wypisanych w umowie i protokole. Jeśli właściciel pobiera część kaucji na rzecz naprawy lub spłaty należności to informację o tym trzeba zamieścić w protokole zdawczo-odbiorczym podpisanym przy zdawaniu lokalu. Elementy, za które odpowiada lokator są wypisane w Ustawie Art.6b Ust o och lok. Są to m.in.: okna, drzwi, posadzki, armatura sanitarna i wszelkie urządzenia wbudowane, instalacje, piece i grzejniki, ściany, sufity, urządzenia kuchenne. Jeśli wynajmowany lokal nie jest lokalem miejskim to ustalenia dotyczące obowiązków właściciela mogą się różnić od tych z Ustawy, należy je jednak wpisać w umowę (Art.6f Ust o och lok).

Obowiązki właściciela

Niektórym właścicielom wydaje się, że zapewnienie kawałka podłogi pod dachem to wszystko czego potrzeba lokatorom, a sami powinni zapewnić sobie resztę. Są także tacy, którzy dbają o wszystkie szczegóły, zazwyczaj jednak wliczają je w cenę wynajmu, co skutkuje tym, że porządne lokale mieszkalne są poza zasięgiem finansowym większości osób. Tymczasem, żeby lokal nadawał się do wynajmu właściciel powinien spełnić swoje obowiązki, które wynikają wprost z Art.6a Ustawy o ochronie praw lokatorów. Przede wszystkim właściciel powinien zadbać aby wszelkie instalacje w lokalu i w budynku były sprawne: instalacja wodno-kanalizacyjna, ogrzewanie, elektryka, ale także winda (jeśli jest) czy instalacja gazowa. W dodatku Ustawa reguluje, że jeżeli poprzedni lokator dokonał zniszczeń, to w gestii wynajmującego jest doprowadzenie zniszczonych elementów do stanu używalności. Do obowiązku wynajmującego należy utrzymanie w dobrym stanie budynku i pomieszczeń wspólnych, jeśli więc klatka schodowa jest zaniedbana, okna na korytarzu nieszczelne – to są to elementy, za które odpowiada właściciel – czy raczej wszyscy właściciele razem, jeśli jest ich więcej niż jeden i to nie lokatorzy, lecz wynajmujący powinni dbać o tą właśnie wspólną część. Oprócz dbania o części wspólne wynajmujący jest także zobowiązany do napraw lub wymiany elementów lokalu takich jak właśnie instalacje, ogólny stan techniczny, ale także okna i drzwi, podłogi, ściany, posadzki i tynki. Po wprowadzeniu się lokator musi dbać o te wszystkie elementy aby przy wyprowadzce były w takim samym stanie technicznym.

Kampania „Czyste Klatki”

Jako Akcja Lokatorska prowadziliśmy w 2017 roku kampanię Czyste Klatki na wrocławskim Nadodrze – klatki w tej dzielnicy były w opłakanym stanie, stare, nie wyremontowane, a często także nie sprzątane. Zdarzało się, że osoby sprzątające zajmowały się tylko parterem, w ogóle nie wchodząc na wyższe piętra, co było spowodowane zresztą fatalnymi warunkami zatrudnienia: kiepskim wynagrodzeniem i brakiem potrzebnych narzędzi czy np. wody (osoby sprzątające skarżyły się, że nie w każdej kamienicy jest dostęp do wody i muszą prosić o nią lokatorów, lub np. dostawały szczotki ale bez kijów...). Lokatorzy próbowali interweniować w tej kwestii ale bezskutecznie ponieważ według urzędu nie byli stroną. Dopiero po nagłośnieniu przez media udało się wymusić na zarządzie zmiany np. w kryteriach przetargów firm. Sprzątanie klatek było jednak obowiązkiem właściciela – czyli w tym wypadku miasta, które ponosiło odpowiedzialność zarówno za stan klatek jak i warunki pracy osób sprzątających. Upublicznienie tej sytuacji – w tym celu zorganizowaliśmy „konferencję prasową” na jednej z klatek schodowych – zawstydziło gminę na tyle, że w końcu zdecydowała się zareagować. Od tego czasu do umów z firmami sprzątających zaczęto dodawać tzw. klauzulę społeczną, zgodnie z którą musiały one zatrudniać osoby bezpośrednio wykonujące pracę na normalny etat.

Czynsz

Czynsz, obok bezumownego zajmowania lokalu, należy do najbardziej drażliwych spraw w relacjach między właścicielami a lokatorami. I choć z pozoru wydaje on się czymś oczywistym dla każdego, w istocie jest to, jak się wyraził klasyk: „rzecz diabelnie zawikłana, pełna metafizycznych subtelności i kruczków teologicznych”. W tym rozdziale zajmiemy się kwestią czynszu i jego podwyżek, oczywiście z perspektywy lokatora/lokatorki. Czynsze najmu w Polsce są wysokie. Wielu ludziom zabierają większą część ich zarobków. Zachęcamy do korzystania z istniejących regulacji, mogą nie być rozwiązaniem idealnym ale dają lokatorom i lokatorkom jakieś narzędzia w walce z galopującą drożyzną.

PRZYPADEK PANI HALINY

Pani Halina zamieszkiwała w swoim mieszkaniu od 40 lat. Kiedyś wynajmowała je od swojego zakładu pracy ale zakład został sprywatyzowany i mieszkanie, w niewyjaśnionych okolicznościach, trafiło w ręce prywatnego właściciela. Przez długi czas nowy właściciel zadowalał się stawką czynszu ustaloną jeszcze w latach 80tych, którą zwiększał corocznie jedynie o stopę inflacji. Pani Halina, która od tego czasu przeszła na emeryturę, płaciła nie-mało ale w granicach swoich możliwości. Ostatnio jednak coś się zmieniło. Właściciel sprzedał mieszkanie spółce z Lublina. Ponoć miał długi. Kto wie. Od razu po przejęciu pani Halina dostała informację o podniesieniu czynszu i to aż o połowę. Kwota ta przewyższa obecnie jej emeryturę.

Co to jest czynsz?

Pierwszą niejasność związana z czynszem bierze się stąd, że terminem tym określa się dwie całkiem różne rzeczy. Po pierwsze mamy więc czynsz właściwy, - którego definicję wyprowadza się z określonej w Kodeksie Cywilnym (art. 659 § 1) istoty stosunku najmu. Czynsz właściwy — czyli po prostu „czynsz” — to opłata, którą lokator/ka uiszcza właścicielowi za prawo do korzystania z lokalu lub innej nieruchomości, wnoszona w określonych terminach. Jednocześnie potocznie mówi się o tzw. „czynszu administracyjnym” — czyli opłatach uiszczanych przez właściciela lokalu na rzecz zarządcy nieruchomości: wspólnot lub spółdzielni mieszkaniowych. Na „czynsz administracyjny” składa się wynagrodzenie zarządcy czy fundusz remontowy oraz opłaty za media i za część wspólną, które właściciel zazwyczaj uiszcza samodzielnie. Ponadto, czasami mówi się tak zbiorczo na opłaty: prąd, gaz, wodę, odbiór śmieci czy ścieków – nazywane także „mediami” a właściwiej opłatami niezależnymi od właściciela. Najogólniej

rzecz biorąc Ty, jako lokator/ka, jesteś odpowiedzialny/a wyłącznie za opłacanie czynszu pierwszego rodzaju – czyli czynszu właściciwego. Regulowanie opłat administracyjnych jest obowiązkiem właściciela. Jednocześnie jednak czynsz administracyjny jest z zasady już wliczony do czynszu właściciwego i kiedy rośnie ten pierwszy, zazwyczaj rośnie także ten drugi.

Opłaty niezależne od właściciela – media

→ Ustawa o ochronie praw lokatorów definiuje opłaty niezależne od właściciela następująco: „opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych” i choć są one w zasadzie opłatami administracyjnymi za usługi, to w praktyce stanowią także wyróżnioną część czynszu jaki lokator/lokatorka musi uiszczać właścicielowi.

→ Właściciel może podnosić stawkę czynszu za każdym razem, kiedy rosną opłaty niezależne od właściciela, choćby to było nawet raz w miesiącu (normalnie nie ma takiej swobody – czytaj dalej). Taka podwyżka czynszu musi jednak dokładnie odpowiadać podwyżce ponoszonych przez właściciela opłat a Ty masz prawo zażądać od niego dokładnego wyliczenia tej podwyżki.

→ Zaleganie z opłatami za media mogą być podstawą do wypowiedzenia umowy najmu – zupełnie niezależnie od opłacania innych składników czynszu.

→ Zazwyczaj regulowanie tych opłat jest obowiązkiem właściciela dopuszcza się jednak, że lokator/lokatorka samodzielnie podpisze umowę z dostawcą określonych mediów i będzie regulować opłaty na własną rękę. W takiej sytuacji zaleganie z opłatami nie może być podstawą do wypowiedzenia umowy.

Co to znaczy podwyżka czynszu?

Żeby podnieść czynsz nie wystarczy po prostu komunikat właściciela rzucony w trakcie rozmowy: *A, przy okazji: od jutra masz płacić mi tyle a tyle* i po sprawie.

Podwyżka musi być dokonana na piśmie i to pod rygorem nieważności. Podwyżka czynszu oznacza bowiem zmianę treści zawartej między Wami umowy a zatem, technicznie, jest wypowiedzeniem dawnego czynszu i ustaleniem nowego. Jeżeli zatem nowa stawka czynszu Ci nie odpowiada, nie jesteś w stanie jej płacić lub po prostu czekasz tylko na okazję, by wywinąć się ze stosunku najmu – możesz nie przyjąć nowego czynszu i uznać umowę za zerwaną za porozumieniem stron w momencie wejścia podwyżki w życie.

Podwyżka nie wchodzi w życie natychmiast w momencie jej oznajmienia – na piśmie czy nie – lecz musi zostać zachowany okres wypowiedzenia. Wynosi on ustawowo trzy miesiące – w umowie z właścicielem możecie sobie ustalić inny ale nie może być on krótszy niż trzy miesiące.

Nie każda podwyżka jest legalna i uzasadniona. W Polsce, także w przypadku najmu od osób prywatnych, obowiązuje regulacja czynszu. Temu tematowi poświęcimy następny podrozdział.

Jak reagować na podwyżkę czynszu?

Regulacja wysokości czynszu w Polsce jest nieco niekonsekwentna. O ile właściciel może w momencie zawierania umowy najmu domagać się czynszu dowolnie wysokiego o tyle już po zawarciu

umowy każda podwyżka musi spełnić ściśle określone kryteria. Art 8a ust. 4 Ustawy o ochronie lokatorów wyznacza je następująco: „Podwyżka w wyniku której wysokość czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w skali roku przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu może nastąpić w uzasadnionych przypadkach”. Co to znaczy?

3% wartości odtworzeniowej

Zacznijmy od tych „3% wartości odtworzeniowej lokalu” i jak je przeliczyć na rzeczywiste koszty, jakie ponosisz za wynajem lokalu. Wartość odtworzeniowa zwana także „wskaźnikiem przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych” (pełna oficjalna nazwa przydaje się przy szukaniu jej w internecie) ma odzwierciedlać średni koszt budowy 1 metra kwadratowego lokalu w danym województwie. Jest ona ustalana dwa razy do roku przez każdego z wojewodów i ogłaszana w Dzienniku Urzędowy województwa. Przeliczenie jej na faktyczny czynsz odbywa się w paru krokach.

1 Weźmy za przykład wartość odtworzeniową dla miasta Wrocławia z drugiej połowy roku 2021, która wynosi: 5 089 zł/m². 3% tej stawki to:

$$5\,089 \text{ zł} \times 0,03 = 152,67 \text{ zł/m}^2$$

Wynika z tego, że 3% aktualnej wartości odtworzeniowej dla 1 m² wynosi 152,67 zł.

2 Załóżmy, że lokal pod wynajem ma powierzchnię 40 m². Dla niego 3% wartości odtworzeniowej w skali roku oblicza się jak następuje:

$$152,67 \times 40 = 6106,8 \text{ zł}$$

3 Aby wyliczyć ile może wynieść maksymalny miesięczny czynsz, należy tę kwotę podzielić przez 12:

$$6106,8 / 12 = 508,9 \text{ zł}$$

A zatem podsumowując: jeżeli po podwyżce czynsz za 40 metrowe mieszkanie będzie wynosił więcej niż 508,9 złotego (lub już przed podwyżką był wyższy od tej kwoty) podwyżka ta będzie legalna jedynie w uzasadnionych przypadkach.

Podwyżki uzasadnione

Właściciel ma prawo podnieść Ci czynsz jeśli jego obecne dochody z wynajmu mieszkania nie pokrywają ponoszonych przez niego kosztów utrzymania oraz nie zapewniają zwrotu z kapitału i zysku. Przez koszty utrzymania rozumiemy przede wszystkim tzw. „czynsz administracyjny” plus wszelkie dodatkowe koszty napraw i remontów. Właściciel może więc podnieść czynsz do poziomu pozwalającego mu na pokrycie tych kosztów.

Zysk: oprócz wspomnianego zwrotu z kapitału czynsz ma zapewnić właścicielowi jeszcze dodatkowo „zysk”. Jaki? Ano „godziwy”. Z jakiegoś powodu ani ustawa ani inne rozporządzenia nie określają poziomu godziwego zysku, jaki właściciel może z wynajmu mieszkania czerpać. Jest to wielce problematyczny zapis i można odnieść wrażenie, że całkowicie neguje on wszystkie powyższe regulacje. W praktyce sprawa jest uznaniowa: jeden sędzia powie tak (w orzecznictwie przyjmuje się czasem, że godziwy zysk w skali roku to 4,5% wartości mieszkania) inny powie inaczej. Raz ustalony „godziwy zysk” nie powinien się jednak zmieniać się bez żadnych powodów, co również jest jakimś ograniczeniem właścicielskiej samowoli.

Zwrot z kapitału: wpływy z czynszu mają nie tylko wyrównać ponoszone koszty utrzymania ale też zapewnić właścicielowi zwrot z wyłożonego przez niego kapitału. W skali roku może on oczekiwać zwrotu wysokości 1,5% ceny zakupu lub budowy lokalu lub 10% nakładów na trwałe ulepszenie lokalu już istniejącego.

Inflacja: uzasadnione jest podniesienie czynszu o oficjalną wartość inflacji.

Zasadność podwyżki nie zależy od widzimisię właściciela. Wypowiadając stary czynsz właściciel ma również obowiązek przedstawić Ci kalkulację czynszu nowego. Dokładnie wskazując co sprawiło, że podwyżka takiej właśnie wielkości stała się uzasadniona. Ale o tym będziemy jeszcze pisać. Dodatkowym ograniczeniem przy podnoszeniu czynszu jest to, że można to robić tylko raz na 6 miesięcy – niezależnie czy podwyżki są uzasadnione czy też nie. Wyjątkiem od tej reguły są – jak już pisaliśmy – podwyżki opłat za media.

Co robić gdy podnoszą mi czynsz?

→ Ustal czy podwyżka została dokonana poprawnie z formalnego punktu widzenia. To znaczy czy otrzymałeś/aś ją na piśmie, z datą i podpisem właściciela. Jeżeli nie – podwyżka jest nieważna i możesz ją spokojnie zignorować.

→ Jeżeli podwyżka jest formalnie poprawna trzeba ustalić czy jest uzasadniona. Zwracasz się wówczas do właściciela z żądaniem (również na piśmie) o przedstawienie Ci dokładnej kalkulacji nowego czynszu. Właściciel musi wskazać Ci, które składniki czynszu – koszty utrzymania, zwrot z kapitału, zysk – uległy zmianie i o ile. Nie musisz zresztą wierzyć wyliczeniom właściciela na ślepo lecz masz prawo domagać się przedstawienia rachunków

i faktur. Jeżeli właściciel nie przedstawi Ci tej kalkulacji w terminie 14 dni do Twojego żądania – podwyżka jest nieważna. I po sprawie. Jeżeli zmianie uległo cokolwiek innego niż opłaty niezależne od właściciela (patrz wyżej) sprawdź również czy od poprzedniej podwyżki czynszu minęło co najmniej 6 miesięcy. Jeżeli nie minęło – taka podwyżka jest automatycznie uważana za nieuzasadnioną. Porównaj podane przez właściciela wyliczenia z warunkami zasadności podwyżki podanymi z tym rozdziałem. Ustawa o ochronie praw lokatorów wymienia wszystkie sytuacje uzasadniające podniesienie czynszu więc jeśli wyjaśnienia właściciela nie mieszczą się w tych ramach – podwyżka jest na pewno niezasadna.

→ Jeżeli podwyżka jest nieuzasadniona dobrze jest o tym fakcie poinformować właściciela. A nuż nie zdaje sobie z tego sprawy i zwyczajnie odpuści, oszczędzając Ci kłopotu z chodzeniem do sądu. Jeżeli tego nie zrobi – podwyżkę trzeba zaskarżyć.

Rozwiązanie umowy

Jeżeli podwyżka jednak jest zasadna ale Ty nie jesteś w stanie jej unieść, możesz jej nie przyjąć co skutkuje rozwiązaniem umowy najmu wraz z upływem przynajmniej 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia od dnia otrzymania podwyżki.

Kwestionowanie podwyżki czynszu

Aby zakwestionować podwyżkę czynszu musisz wnieść do sądu pozew o ustalenie niezasadności podwyżki czynszu. Masz na to 2 miesiące od dnia otrzymania podwyżki. Nie musisz zaskarżać całości podwyżki. Jeśli podwyżka jest po prostu wyższa niż jest to uzasadnione – również możesz ją zakwestionować. Wówczas już sąd ustali jaka wysokość czynszu będzie w tej sytuacji zasad-

na. Pozew tego typu nie jest trudny do napisania i w internecie można znaleźć jego wzór. Wartość przedmiotu sporu to trzykrotność wartości podwyżki (miesięcznego) czynszu. Opłaty sądowe też nie w takiej sytuacji są wysokie. Obowiązek udowodnienia zasadności podwyżki ciąży na właścicielu – więc Ty nie musisz gromadzić i zgłaszać materiału dowodowego. W czasie trwania sprawy płacisz właścicielowi czynsz starej wysokości. Ale UWA-GA: jeżeli sąd wyda orzeczenie na korzyść właściciela lub krakowskim targiem ustali czynsz wyższy niż dawny choć niższy od tego co oczekiwał właściciel – będziesz musiał zapłacić wyrównanie za wszystkie miesiące kiedy sprawa toczyła się w sądzie. Przynajmniej do uzyskania wyroku lepiej więc odkładać pieniądze na czynsz. Szczególnie, że gdy wyrok zapadnie nie będzie już można wstecznie wypowiedzieć umowy.

W naszym doświadczeniu sprawy o niezasadność czynszu są... różne. Ze względu na niejasność niektórych przepisów (godziwy zysk) bardzo dużo zależy od konkretnego sędziego/sędziny. Niewątpliwie przyczyna podwyżki nie może być zupełnie arbitralna – tylko dlatego, że właściciel wyczuł, że może z Ciebie więcej wycisnąć. Musi mieć przynajmniej JAKIEŚ uzasadnienie – jakies dodatkowe nakłady, jakies zwiększone koszty, które ponosi.

II Procedure

Bezumowne zajmowanie lokalu

Może się tak zdarzyć, że jedyną opcją zamieszkania będzie dla Ciebie zajęcie pustostanu, albo, że skończy Ci się umowa a właściciel nie będzie chciał podpisać nowej, za Ty nie masz gdzie się podziać. Zdarza się też, że po rozstaniu z partnerem lub partnerką nie masz, dokąd się wyprowadzić i musisz zostać w lokalu. Przyczyn może być wiele. Jeśli znalazłeś się w sytuacji, w której nie masz tytułu prawnego do lokalu, w którym mieszkasz, ciągle przysługują Ci pewne prawa. Są one ograniczone, jednak mają za zadanie ochronić jedno z praw człowieka – prawo do bezpieczeństwa mieszkaniowego.

PRZYPADEK ALICJI

Alicja mieszkała z matką w kawalerce, jednak po urodzeniu córeczki, nie była już w stanie dłużej żyć z matką na tak małej powierzchni z powodu znacznego pogorszenia się stosunków między kobietami. W kamienicy Alicji od wielu lat stało puste mieszkanie, więc zajęła ten lokal. Sąsiedzi nawet się ucieszyli, że w końcu mieszkanie przestało kusić okolicznych pijaków do robienia nocnych imprez. Gdy Alicja już na dobre się wprowadziła, zaczęła martwić się, że przyjdzie policja i ją wyrzuci.

W Europie jest więcej pustych lokali niż osób w kryzysie bezdomności, co wskazuje na niesprawiedliwy podział dóbr. Tak samo jest w Polsce. W samej Warszawie jest obecnie tyle pustostanów, że rozwiązałyby one problem bezdomności w całym kraju (2021 rok). Bezdomności, która przecież może prowadzić do przedwczesnej śmierci a prawie zawsze prowadzi do całkowitego wykluczenia społecznego.

Ustawa o ochronie Praw Lokatorów definiuje lokatora jako osobę zajmującą lokal na podstawie stosunku innego niż prawo własności – i w tym rozumieniu nie jest lokatorem osoba zajmująca lokal bezumownie. Jednak nowelizacja w 2006 roku wprowadziła w art. 18 zapis dotyczący opłaty odszkodowania, którą powinna uiszczać osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego co wskazuje na ujęcie przepisami o egzekucji sądowej, także tych osób. Oznacza to dokładnie tyle, że nie możesz zostać wyrzucony z lokalu bez wyroku sądowego, który może zrealizować jedynie komornik sądowy. Dodatkowo, nawet jeżeli dostaniesz wyrok nakazujący opróżnienie lokalu możesz domagać się (na etapie sprawy) lokalu socjalnego. O taki lokal można się ubiegać wg art 17 ust 1a.

Zajmując nieruchomość, w rozumieniu prawa cywilnego, stajesz się jej posiadaczem, a posiadanie to jest objęte ochro-

ną prawną. Art. 336 K.C. wskazuje w sposób bezpośredni, że „posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny)”. Art. 342 k.c.1 wprost zakazuje naruszania posiadania, bez względu na to, czy posiadanie to było w złej czy dobrej wierze. Posiadanie osoby zajmującej nieruchomości bez tytułu prawnego jest więc prawnie chronione.

Oznacza to, że nielegalna eksmisja z lokalu będzie naruszeniem przepisów prawa. Co więcej, jeżeli do niej doszło możesz z powrotem wprowadzić się do lokalu na podstawie przepisów art. 343k.c. § 2.

Właściciel, ani żadna inna osoba nie ma prawa naruszyć także Twojego miru domowego. Właściciel nie ma prawa wejść bez Twojej zgody do lokalu, w którym mieszkasz. Określa to art 193 kodeksu karnego, który kładzie nacisk na to, że osobą udzielającą zgody jest posiadacz, a nie właściciel.

Warto też zaznaczyć, że zajmowanie lokalu bezumownie nie stanowi przestępstwa. Natomiast nękanie czy utrudnianie z korzystania z mieszkania jest karalne, dzięki zmianom w Kodeksie Karnym wprowadzonym w 2016 roku w artykule 191: Kto „w sposób istotnie utrudniający innej osobie korzystanie z zajmowanego lokalu mieszkalnego.” podlega karze do lat 3 a w celu wymuszenia zwrotu wierzytelności do lat 5.

Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego powinny uiszczać tzw. odszkodowanie za bezumowne zajmowanie lokalu w wysokości „czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu” art. 18 UoOPL. Odszkodowanie to może być naliczone podczas sprawy eksmisyjnej i obejmuje wtedy cały okres, przez który zajmowałeś/łaś lokal. Przyjętą praktyką w mieszkaniach będących własnością gmin jest opłacanie odszkodowania od momentu zamieszkania lokalu na rachunek gminy lub formal-

ne wystąpienie do zarządu z prośbą o podanie kwoty i rachunku do wpłat. Ponieważ sprawy eksmisyjne toczą się długo, zdarza się, że dla właścicieli korzystniejsze jest uregulowanie takiej sytuacji od razu. Tym bardziej, że po wyroku eksmisyjnym kwoty odszkodowania mogą urosnąć do niespłacalnej wysokości. Jest to problem dla właściciela – ponieważ nie odzyska wtedy pieniędzy, ale także dla Ciebie – ponieważ będzie Ci rósł dług.

Po dłuższym okresie zajmowania lokalu można starać się o jego legalizację i wystąpić do sądu o ustalenie stosunku najmu (jeśli właściciel pobiera „odszkodowanie” i nie wystąpił o eksmisję to sąd może uznać, że pomimo braku pisemnej umowy doszło do porozumienia stron i w rzeczywistości zachodzi stosunek najmu). W niektórych gminach przepisy lokalne pozwalają na wystąpienie do zarządu o ustalenie stosunku najmu po spełnieniu określonych warunków np. we Wrocławiu można złożyć wniosek do Gminy o podpisanie umowy, jeżeli zajmuje się pustostan dłużej niż trzy lata. Gmina nie ma obowiązku takiej umowy podpisać, wnioski są rozpatrywane indywidualnie, jednak dla wielu osób - np. takich, którym gmina powinna zapewnić lokal socjalny, będzie to rozwiązanie najprawdopodobniej korzystne.

Zajmowanie pustostanów

W ekstremalnych sytuacjach, gdy nie masz gdzie mieszkać, możesz zdecydować się zająć pusty lokal. Jest to działanie na pograniczu prawa i może się wiązać z pewnymi zagrożeniami, jednak nie jest ściśle rzecz biorąc nielegalne i wiele osób lub całych rodzin decyduje się na taki właśnie krok. Możliwości zdobycia mieszkania przez ludzi mniej zamożnych są w Polsce mocno ograniczone. Nowych mieszkań komunalnych czy TBSów jest bardzo niewiele zaś mieszkania na wolnym rynku są potwornie drogie. Z drugiej strony mamy w miastach i na wsiach lokale,

które latami stoją puste i niszczej. Wiele osób uważa taki stan rzeczy za niesprawiedliwy i postanawiają wziąć sprawę w swoje ręce. W szczególności, że alternatywą bywa mieszkanie na ulicy lub w przytułku. Z punktu widzenia zajmowania pustostanów lokale możemy podzielić na dwa rodzaje: prywatne i gminne.

Lokale gminne: w przypadku bezumownego zajęcia lokalu gminnego możemy oczekiwać, że właściciel będzie postępował w sposób raczej przewidywalny. Gminy mają odpowiednie procedury działania w wypadku niechcianych lokatorów. Mają umowy z prawnikami i komornikami i są zobowiązane, jako instytucje publiczne, by działać w granicach prawa. W pierwszej kolejności gmina będzie starała się ustalić personalia osoby zajmującej lokal, aby móc jej wytoczyć rozprawę o eksmisję. Urzędnicy miejscy nie mogą jednak sami wylegitymować mieszkańców. W tym celu muszą prosić o pomoc policję. Po spisaniu danych osobowych sprawa zazwyczaj kierowana jest do sądu.

Oskarżenie o włamanie

Samo zajęcie pustostanu nie jest nielegalne i nie grożą za nie żadne kary. Czasami natomiast osobę, która zajęła pustostan próbuje się oskarżyć o włamanie. Oskarżenie to może mieć potencjalnie poważne konsekwencje. W praktyce jednak włamanie bardzo trudno jest udowodnić. Większość pustych lokali nie jest zamknięta czy zabezpieczona i jeżeli ktoś wszedł do pomieszczenia przez otwarte drzwi to nie można mu nic zarzucić. O ile więc właściciel mieszkania nie dysponuje np. nagraniem wideo lub relacją świadków oskarżenia o włamanie nie da się udowodnić w sądzie. Szczególnie jeżeli osoba oskarżona konsekwentnie utrzymuje, że weszła do pustego i otwartego lokalu.

Normalną ścieżką postępowania jest wytoczenie osobie lub osobom zajmującym pustostan (o ile już zostały zidentyfikowane) sprawy o eksmisję. Jest kilka odstępstw od takiego postępowania. Np. osoba, która zajęła lokal i zaczyna płacić za niego czynsz, może ubiegać się w sądzie (a we Wrocławiu także bezpośrednio w Urzędzie Miasta) o uznanie za pełnoprawnego lokatora. Warunkiem takiego uznania są „względy społeczne” czyli ubóstwo lokatora czy lokatorki, podeszły wiek lub posiadanie dzieci pod opieką. Czasami też są sytuację odwrotne: urzędnicy i funkcjonariusze działając niezgodnie z prawem usiłują zastraszyć i pozbyć się lokatorów siłą. Często traktowani są tak cudzoziemcy, którzy nie znają języka i prawa jakie ich chroni oraz inne osoby wykluczone. Urzędnicy liczą, że pozbędą się kłopotu bez długich i kosztownych procedur sądowych. **Takie działania należy powstrzymać, nagrywać, oprotestowywać i nagłaśniać, gdyż lokator, nawet jeśli zajął mieszkanie bez zgody właściciela nadal ma prawa, których należy przestrzegać.**

Lokale prywatne: Tutaj sytuacja jest bardziej skomplikowana. Jeżeli nowi mieszkańcy nie znają właściciela lokalu to trudno przewidzieć jego reakcję. Zdarza się, że przez całe lata nie dowiaduje się o zamieszkaniu w jego domu, bo np. jest za granicą i nie interesuje się nieruchomością. Zdarza się także, że właściciel chętnie dogada się z lokatorem i zgodzi się na wynajem lokalu w zamian za przeprowadzenie remontów przez lokatora lub za pilnowanie przed rozkradzeniem.

Najczęściej jednak jest tak, że właściciele nie znają prawa i próbują nielegalnie pozbyć się mieszkańców. Używają przeróżnych środków, od zakręcania mediów typu woda, gaz, prąd, kanalizacja, przez uciążliwe remonty czy wprowadzenie insektów, po działania karalne, ataki fizyczne itp. Na rynku istnieją firmy, które oferują tego typu działania i za grube pieniądze „pomagają” pozbyć się niechcianych lokatorów. Nigdy nie piszą tego wprost, ale nie jest trudno je znaleźć.

Należy jednak pamiętać, że, podobnie jak w przypadku mieszkań gminnych, jedyną legalną drogą postępowania jest pozwanie lokatorów o eksmisję, uzyskanie prawomocnego wyroku i wykonanie go z pomocą komornika i policji. Wszystkie inne próby „czyszczenia” lokalu są przestępstwem i tak też powinny być traktowane. Akt własności lokalu nie uprawnia właściciela do stosowania wobec lokatorów przemocy w żadnej postaci, nawet jeśli zajmują oni lokal bez jego zgody.

Jak wybrać pustostan do zajęcia?

Najważniejszy jest dach: dziurawy będzie trudno naprawić i sugeruje, że woda przedostawała się do środka. Trzeba też unikać grzyba i pleśni na ścianach, bo są trujące. Trzeba sprawdzić czy kanalizacja jest sprawna, wlewając kilka wiader wody do muszli klozetowej (lub rury odpływowej, jeśli muszla jest potłuczona). Warto ustalić jak wygląda sytuacja z sąsiadami: ilu ich jest, jak blisko, jaki mają stosunek do obcych. Urzędnicy często dowiadują się o zajęciu pustostanu właśnie od sąsiadów, bo sami nie sprawdzają lokali i nie wiedzą nawet ile ich mają! Ważną kwestią w naszym klimacie jest ogrzewanie. W wolnostojącym domku można łatwo zastosować własne środki grzewcze typu koza czy piec, ale w mieszkaniach w kamienicach może to być bardziej uciążliwe. Z tego powodu dużo osób decyduje się na zajmowanie pustego lokum na wiosnę, aby czas na przygotowania do zimy był jak najdłuższy.

Jak ustalić właściciela pustostanu?

Do tego potrzebny jest numer księgi wieczystej, który można poznać w Katastrze Miejskim sprawdzając odpowiedni adres. Następnie trzeba wykupić dostęp do takiej księgi, co można zrobić

przez internet, pobrać ją i dokładnie przeanalizować. Ponieważ jest to koszt kilkudziesięciu złotych, robi się to po tym, gdy wybierze się lokal w odpowiednim stanie technicznym lub zawęzi się wybór do dwóch czy trzech. Gdy już wiemy, kto jest właścicielem, dobrze się czegoś o tej osobie dowiedzieć. Być może jest to np. znany biznesmen, który właśnie odsiaduje wyrok za malwersacje. Jeżeli właścicielem jest gmina to sprawa jest jasna. Jeśli jest to osoba prywatna to im więcej o niej wiemy tym lepiej.

Jak wejść do pustostanu?

Jak pisaliśmy włamywanie się do mieszkania jest przestępstwem. Dlatego trzeba wybrać najmniej inwazyjny sposób dostania się do środka. Po wejściu najlepiej od razu zamontować w drzwiach własne zamki.

Co robić po wejściu do pustostanu?

Lokatorami pustostanu zostajemy tak naprawdę w momencie gdy zaczynamy w nim mieszkać. To znaczy, że trzymamy tam swoje rzeczy, przygotowujemy sobie posiłki i zostajemy na noc. Od tego momentu zaczyna nas chronić prawo posiadania i nie można nas z lokalu usunąć inaczej niż wyrokiem eksmisyjnym. Na wszelki wypadek dobrze jest ten swój pobyt udokumentować – np. fotograficznie. Potem już zachowujemy się normalnie – tak jakby to był nasz dom. Takie zachowanie umacnia nasze prawo do dalszego przebywania tam – stajemy się tzw. posiadaczami samoistnymi. W końcu zostaje nam już tylko czekać na reakcję właściciela i nie dać się usunąć nielegalnie.

Zasiedzenie

Wokół kategorii zasiedzenia narosło wiele mitów i w niejednej dyskusji w internecie można przeczytać, że jest to prosty i skuteczny sposób na przejęcie mieszkania i, że osoby zajmujące lokale bezumownie (skłotersi) celują właśnie w przejęcie ich przez zasiedzenie. Nie jest jednak to prawdą. Istotnie zasiedzenie pozwala przejąć własność zajmowanej nieruchomości lecz dzieje się to tylko w określonych i raczej szczególnych okolicznościach.

Celem zasiedzenia jest eliminacja długotrwałej rozbieżności między faktycznym wykonywaniem uprawnień właścicielskich a formalnym stanem własności – czyli przyznania jakiejś rzeczy na własność osobie, która od lat ją faktycznie posiada. Żeby do tego doszło muszą być jednak spełnione ściśle określone warunki. Po pierwsze: osoba usiłująca zasiedzieć lokal musi zachowywać się jak jego właściciel jednocześnie nim jednak nie będąc. Co to znaczy? Że nie można np. zasiedzieć lokalu, który się wynajmuje, płaci się czynsz i oczekuje od właściciela dokonania niezbędnych remontów. Żeby uzyskać prawo do zasiedzenia trzeba przez cały okres zajmowania lokalu istnienie formalnego właściciela praktycznie ignorować a sam formalny właściciel musi dać się ignorować czyli nie podejmować żadnych kroków mających na celu odzyskanie swojej własności lub uregulowanie swoich relacji z osobami ją zajmującymi.

Jak długo należy zajmować lokal, żeby doszło do zasiedzenia?

To zależy. W przypadku zajmowania go w dobrej woli jest to 20 lat. Dotyczy to jednak raczej rzadkich sytuacji, gdy ktoś zajmuje mieszkanie w pełnym przekonaniu, że ma do niego prawo własności ale nie jest tak faktycznie. Zaś w przypadku zajęcia lokalu w złej woli – czyli z pełną świadomością, że ma on innego właściciela ale licząc, że nie będzie on mógł lub chciał cokolwiek z tym naszym zajęciem zrobić – musimy mieszkać tam, w zasadzie nieprzerwanie, lat 30.

Jak widać udane zasiedzenie jest raczej sytuacją wyjątkową. O ile właściciel nie będzie całkowicie bierny, nie zniknie w tajemniczych okolicznościach lub nie zapomni, że rzeczoną nieruchomości posiada – a takie sytuacje, choć możliwe, są raczej trudne do przewidzenia – właściwie nie ma co liczyć, że uda się nam coś zasiedzieć.

Co to jest eksmisja i jak należy ją przeprowadzić

Eksmisja jest usunięciem z lokalu jego mieszkańców wraz z ich dobytkiem, w jej wyniku ustaje ich posiadanie zajmowanego wcześniej lokalu. Jest jednak wyraźna różnica między eksmisją legalną i nielegalną. W przypadku tej drugiej nawet, jeśli fizycznie usunięto lokatorów z mieszkania, ich prawa do niego nie ulegają zmianie.

PRZYPADEK EMILII

Emilia dostała od właściciela pismo informujące, że zamierza zamieszkać w wynajmowanym jej lokalu w związku z czym musi się w ciągu 3 lat wyprowadzić. Po upływie tego czasu dostała pismo o terminie, w którym musi opuścić mieszkanie. Po tym, jak tego nie zrobiła otrzymała pozew o eksmisję. Sąd zasądził eksmisję nie przydzielając jej jednak lokalu socjalnego, czego nie udało się zmienić w apelacji. Po uprawomocnieniu się wyroku komornik przeniósł Emilię do niewielkiego, pozbawionego samodzielnej łazienki pomieszczenia tymczasowego, z którego została usunięta po miesiącu stając się osobą bezdomną.

Kiedy eksmisja jest legalna?

Jak wygląda legalna procedura eksmisyjna?

Chociaż bardzo często eksmisja ma miejsce w prywatnych lokalach, to jest ona czynnością, która musi zawsze być przeprowadzana przez uprawnione do tego organy państwowe. Nie istnieje możliwość przeprowadzenia legalnej „prywatnej” eksmisji. Co to oznacza w praktyce?

→ Eksmisja musi być przeprowadzona przez komornika sądowego zajmującego się tą konkretną sprawą (właściciel nie może np. zadzwonić do innego, znajomego komornika i poprosić go, żeby przeprowadził czynności).

→ Komornik nie może działać z własnej inicjatywy, ale na podstawie decyzji sądu - w zależności od sytuacji, na podstawie prawomocnego wyroku albo klauzuli wykonalności nadanej przez sąd aktowi notarialnemu (w przypadku umów najmu okazjonalnego albo instytucjonalnego – patrz sekcja I. 3). W czynnościach komornikowi może asystować policja.

→ Komornik musi wyznaczyć termin, do którego lokatorzy mogą dobrowolnie opuścić lokal, nie może wcześniej podjąć próby eksmisji.

→ Jeśli eksmisja nie jest przeprowadza do wyznaczonego lokatorom lokalu, nie może odbyć się pomiędzy 1 listopada a 31 marca.

→ Jeśli nie istnieje mieszkanie, w którym eksmitowani mogą zamieszkać (np. lokal w najmie socjalnym od gminy) gmina musi wskazać pomieszczenie tymczasowe. Może jednak tego też dokonać właściciel mieszkania albo osoba trzecia. Jak sama nazwa wskazuje - nie jest to permanentna ochrona przed brakiem mieszkania – lokal tymczasowy może być przydzielony nawet na tylko jeden miesiąc.

→ Kosztami eksmisji zostają obciążeni lokatorzy.

Droga do eksmisji

Często lokatorzy widząc pismo z żądaniem opuszczenia lokalu boją się, że już wkrótce stracą swoje mieszkanie. Jednak, o ile oczywiście właściciel zamierza postępować zgodnie z prawem, w przypadku umów bez aktu notarialnego skracającego procedurę eksmisyjną (umowy najmu okazjonalnego i instytucjonalnego – patrz sekcja I. 3) czas pozostały do realnej eksmisji może wynosić nawet do kilku lat. Przede wszystkim, konieczny jest proces sądowy, w trakcie którego właściciel musi udowodnić, że występują przesłanki do eksmisji (czyli, że nie wiąże go już z lokatorem umowa najmu) zaś lokator, poza próbą udowodnienia, że stosunek najmu dalej obowiązuje, może starać się o lokal gminny, do którego się przeprowadzi. Sam proces, wraz z potencjalną apelacją może trwać nawet ok. 2 lat.

Przede wszystkim trzeba upewnić się, czy umowa została rozwiązana skutecznie. Jeśli uda się wykazać, że nie sąd odrzuci wniosek o eksmisję. Jeśli umowa zostaje rozwiązana z uwagi na

niepłacenie czynszu, zaległości musiały najpierw wynieść co najmniej trzy pełne okresy rozliczeniowe, właściciel zaś musiał wezwać do spłaty należności w terminie miesiąca pod rygorem rozwiązania umowy. Jeśli zaległości były mniejsze albo właściciel rozwiązał umowę bez wcześniejszego wezwania do zapłaty wypowiedzenie nie będzie miało skutków prawnych. Co ważne – nawet jeśli w umowie znajdują się zapisy, np. mówiące o tym, że wystarczy miesięczna zaległość do wypowiedzenia umowy, nie są wiążące, jeśli są mniej korzystne dla lokatora niż zapisy ustawy – ustawa zawsze stoi nad umową. Właściciel może też chcieć rozwiązać umowę z uwagi na chęć wprowadzenia się do lokalu (przez niego albo np. członka rodziny). Wtedy można próbować ustalić, czy rzeczywiście ma taki zamiar. Jeśli np. będziemy w stanie dowieść, że właściciel dysponuje licznymi lokalami o wyższym standardzie sąd może uznać, że nie istnieje realny zamiar zamieszkania w lokalu, którego dotyczy sprawa i jedynie wykorzystuje ten zapis, żeby pozbyć się lokatora z mieszkania i odstąpić od orzeczenia o eksmisji.

Prawo do lokalu gminnego

Eksmitowani lokatorzy mogą liczyć na najem socjalny lokalu gminnego, jednak nie zawsze decyzja sądu będzie dla nich korzystna. Ustawa z jednej strony precyzuje, że sąd nie może odmówić prawa do tego lokalu kobietom w ciąży, niepełnosprawnym, małoletnim czy osobom ubezwłasnowolnionym (oraz ich opiekunom), obłożnie chorym, korzystającym z pomocy społecznej emerytom i rencistom, bezrobotnym, oraz osobom spełniającym ustalone przez gminę kryteria wymagane do otrzymania lokalu w najmie socjalnym. Z drugiej strony zaraz po tej liście obecne jest zastrzeżenie, że nie dotyczy to osób, które mogą zamieszkać w innym lokalu albo których sytuacja materialna pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie. Nie jest to zbyt precyzyjny

zapis, więc daje sędziom pole do interpretacji sytuacji, przez co trzeba w procesie wyraźnie udokumentować sytuację materialną i niemożność np. zamieszkania u rodziny. Sąd może także odmówić prawa do lokalu socjalnego osobom, które są eksmitowane z racji na swoją naganną postawę wobec innych mieszkańców. I co najważniejsze – powyższa lista ma zastosowanie tylko w przypadku lokatorów eksmitowanych z lokali publicznych (oraz spółdzielczych i społecznej inicjatywy mieszkaniowej). Nie znaczy to jednak, że lokatorom z mieszkań prywatnych nie można przyznać lokalu mieskiego – można, jednak w ich wypadku sąd ma dużo szersze możliwości w interpretacji ich sytuacji (muszą zatem w trakcie rozprawy dołożyć jeszcze większych starań, by zapewnić sobie przychylną decyzję sądu). Otrzymanie prawa do lokalu gminnego jest ważne nie tylko w kontekście uniknięcia bezdomności w wyniku eksmisji. W praktyce często przedłuża on możliwość pozostania w dotychczasowym mieszkaniu – od uprawomocnienia się wyroku lokator odprowadza już czynsz w wysokości przewidzianej dla najmu socjalnego, różnicę zaś między nim a oczekiwanym przez właściciela dotychczasowego lokalu pokrywa gmina.

Trzeba zawsze pamiętać, by w procesie eksmisyjnym domagać się zarówno prawa do lokalu gminnego jak i wstrzymania eksmisji do czasu jego przydzielenia! Jeśli z jakichś przyczyn (np. mieszkaliśmy w lokalu krewnego bez umowy a lokal został zlicytowany) mamy być eksmitowani chociaż sąd nie miał okazji rozważyć, czy przysługuje nam lokal miejski możemy złożyć pozew o przydzielenia takiego lokalu i wniosek o wstrzymanie eksmisji do czasu rozstrzygnięcia sprawy a w razie jej pozytywnego zakończenia – do przydzielenia przez miasto lokalu.

Pomieszczenie tymczasowe

Jeśli nie przysługuje nam prawo do lokalu socjalnego ani żadnego innego w większości przypadków (ale nie w przypadku najmu instytucjonalnego) możemy liczyć jedynie na pomieszczenie tymczasowe, do którego zostaniemy przeniesieni w wyniku eksmisji. Pomieszczenie to musi zostać wskazane przez gminę i jeśli lokatorom przysługuje prawo do niego, procedura eksmisyjna jest wstrzymywana do czasu przydzielenia tego pomieszczenia. To może trwać dość długo z uwagi na to, że gminy nie dysponują dużymi zasobami mieszkaniowymi w wyniku prowadzonej od lat polityki. Jednak o ile gmina musi wskazać takie pomieszczenie to mogą to zrobić też właściciel albo osoba trzecia. Jeśli zatem właściciel dysponuje innymi lokalami albo ma kogoś, kto mu ich użyczy może skrócić tę procedurę i szybko wskazać komornikowi takie pomieszczenie. Pomieszczenie tymczasowe przysługuje eksmitowanym na okres od miesiąca do pół roku. W przypadku eksmisji z pomieszczenia tymczasowego prawo do kolejnego już nie przysługuje. W przypadku, w którym eksmitowanym nie przysługuje lokal tymczasowy zostaną przeniesieni przez komornika do noclegowni, schroniska lub innej placówki z miejscami noclegowymi wskazanej przez gminę.

Jak reagować na nielegalne próby eksmisji

Nie ma niestety pewnej metody na zapobieżenie nielegalnej eksmisji. Żadne działanie nie daje pełnej gwarancji powodzenia – z tej przyczyny, że państwo polskie nie stoi w tym przypadku konsekwentnie i zdecydowanie w obronie własnego prawa. Jest jednak szansa na to, że w danym przypadku uda się jednak nielegalne działania powstrzymać.

PRZYPADEK JÓZEFA

Józef wracając do wynajmowanego przez siebie mieszkania zastał wymienione zamki w drzwiach. Niezwłocznie zgłosił sprawę na policję. Odzyskał mieszkanie rozwiercając nowe zamki i zamontowując z powrotem własne. Po kilku tygodniach dostał pismo informujące go, że śledztwo zostało umorzone. Złożył odwołanie do sądu, który nakazał prokuraturze ponowne podjęcie śledztwa. Niestety za kolejnym razem zastał mieszkanie zajęte przez kilku silnych mężczyzn, którzy siłą uniemożliwili mu odzyskanie lokalu. Policja ponownie okazała się bierna, zaś Józef musiał udać się do noclegowni dla osób w kryzysie bezdomności.

Pierwszym krokiem jest korzystanie z przysługujących lokatorowi praw. Takich jak **umieszczenie własnych zamków w drzwiach**, nawet jeśli pod nieobecność mieszkańców wymiany dokonał właściciel. Nie ma on prawa do takich działań a zgodnie z polskim prawem każdemu posiadaczowi (a to lokator, nie właściciel jest posiadaczem mieszkania) przysługuje prawo do odzyskania tego, co zostało mu nielegalnie odebrane. Jeśli zatem np. wrócimy do mieszkania i zastaniemy zmienione zamki czy drzwi mamy prawo je zdemontować i ponownie zamontować własne.

Niewątpliwie należy też wywierać presję na policji czy prokuraturze, żeby pilnowały przestrzegania naszych praw. **Wszelkie próby nielegalnej eksmisji, także nieudane powinnyśmy zgłaszać**, a w przypadku umorzenia postępowania – odwoływać się do sądu. Należy też wzywać policję w trakcie nielegalnych działań i nie zrażać się, jeśli ta za pierwszym czy nawet kolejnym razem nie podejmie właściwych zadań.

Przepisem, na który należy się powoływać jest **art. 191 par. 1a** Kodeksu karnego mówiący o utrudnianiu przemocą korzystania z mieszkania. Jest to jednak przestępstwo ścigane na wniosek poszkodowanego – policja i prokuratura mogą się nim

zająć tylko na wniosek lokatorów, którzy są ofiarami tego postępowania. Innym przepisem, do którego można się odwoływać się jest **art. 193 Kodeksu Karnego**, mówiący o zakłócaniu miru domowego. Wszelkie najścia do lokalu bez zgody lokatora, także jeśli dokonuje ich właściciel nieruchomości mogą być zgłaszane jako jego naruszenia (patrz: str. 13 – I.2 Mir Domowy).

Niestety nielegalne eksmisje są coraz częstszych zjawiskiem, funkcjonują nawet firmy zajmujące się tego typu działalnością. Problemem jest też postawa organów państwowych, nie stających w obronie lokatorów. Postępowania z przytoczonych wyżej artykułów Kodeksu Karnego są często konsekwentnie umarzane bez dogłębnego zbadania sprawy, zaś funkcjonariusze policji nie znają odpowiednich przepisów i ich zastosowania. Dlatego trzeba wywierać na nich stały nacisk i uparcie tłumaczyć, że są w obowiązku podjąć działania.

A CO NA TO PRAWO?

Art. 191. KK

Zmuszanie do określonego zachowania, zaniechania lub znoszenia

§ 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.

§ 1a. Tej samej karze podlega, kto w celu określonym w § 1 stosuje przemoc innego

rodzaju uporczywie lub w sposób istotnie utrudniający innej osobie korzystanie z zajmowanego lokalu mieszkalnego.

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

§ 3. Ściganie przestępstwa określonego w § 1a następuje na wniosek pokrzywdzonego.

Art. 193. KK

Zakłócanie miru domowego

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.

III

Sposoby działania

Formalne sposoby działania

Jako lokator/ka posiadasz określone prawa. Smutna rzeczywistość jest jednak taka, że prawa te nie zawsze są szanowane. W warunkach polskiego rynku wynajmu mieszkań nie możesz zakładać, że wszystkie przepisy będą automatycznie przestrzegane. Musisz więc wiedzieć jak korzystać ze swoich praw. W poprzednich rozdziałach pokazaliśmy, że istnieje wiele formalnych ścieżek działań otwartych dla lokatora/ki, które mogą pomóc mu/jej w konflikcie z właścicielem. Teraz przedstawimy kilka wskazówek na temat tego w jaki sposób można je efektywnie wykorzystać.

PRZYPADEK OLENY

Olena wynajmowała mieszkanie na jednym z wrocławskich osiedli. Mieszkanie nie było szatowe, a czynsz nie był niski ale na obecnym wrocławskim rynku najmu nie mogła liczyć na wiele więcej. Właścicielka zażądała jednak od niej kaucji w wysokości trzykrotności miesięcznego czynszu. Miało to być, jak powiedziała, „zwykłe zabezpieczenie, bo wiadomo jacy ludzie są”. Dlatego też informacja o kaucji nie znalazła się na umowie, a przy wprowadzaniu Olena nie sporządziła protokołu zdawczo-odbiorczego ani nawet dokumentacji fotograficznej. Kiedy po pół roku zmieniła pracę i postanowiła przeprowadzić się do innej części miasta, właścicielka uznała, że kaucję zatrzymuje dla siebie. Jako powód wskazywała na uszkodzenia i usterki o których Olena widziała, że były tam jeszcze przed jej wprowadzeniem się. Właścicielka upierała się jednak, że były one dziełem Oleny i kaucja pójdzie na pokrycie „wyrządzonych przez nią szkód”. Kiedy w końcu wyczerpana daremnym użeraniem się Olena postanowiła wnieść sprawę do sądu właścicielka wyparła się wszystkiego, twierdząc, że w ogóle żadnej kaucji nigdy nie było. Z braku jakichkolwiek dowód na to, że jest inaczej – sąd sprawę umorzył.

Gromadzenie dokumentacji

Wynajmowanie mieszkania oznacza wejście w stosunek prawny, nawet jeśli wynajmujesz to mieszkanie „na uścisk dłoni”. Dlatego bardzo ważne jest aby starannie gromadzić wszelką dokumentację dotyczącą najmu mieszkania. Prędzej czy później kwestie związane z wynajmem mogą bowiem trafić pod sąd, a wówczas odpowiednia dokumentacja będzie bardzo przydatna. Ludzka pamięć potrafi być bardzo ulotna, szczególnie, gdy ktoś ma określony interes w tym, żeby pewne rzeczy zapomnieć. Dokumentacja pozwala wykazać – sądowi, policji a nawet samemu właścicielowi – co dokładnie zaszło.

Do najważniejszych dokumentów, które trzeba zachować, należą:

Umowa najmu: pisemna umowa jest głównym dowodem twojego prawa do zamieszkiwania w wynajmowanym lokalu. Jednocześnie określa także warunki wynajmu takie jak wysokość czynszu czy innych opłat. Należy zawsze pamiętać, że umowa powinna być sporządzona w dwóch egzemplarzach, po jednej dla każdej ze stron i przez każdą z nich podpisana. Więcej na temat umów dowiesz się w rozdziale – *Stosunek najmu*.

Aneksy i zmiany w umowie: wszelkie aneksy czy załączniki zmieniające treść umowy między tobą a najemcą są również istotne. Najlepiej trzymać je razem z samą umową.

Protokół zdawczo-odbiorczy: jeśli właściciel wymaga kaucji powinien się także zgodzić na spisanie protokołu zdawczo-odbiorczego mieszkania dokumentującego jego stan w momencie gdy się do niego wprowadzasz. Protokół taki najlepiej uzupełnić dokumentacją fotograficzną. W ten sposób trudniej mu będzie zająć ci kaucję uzasadniając to uszkodzami, których nie wyrządziłeś.

Dowody wpłaty: nawet jeśli opłacasz czynsz przekazując właścicielowi pieniądze do ręki, dobrze jest zachować jakieś potwierdzenie tej transakcji. Choćby podpisany przez właściciela kwit, np. o treści „Ja niżej podpisany/podpisana (dane właściciela) kwituję odbiór w dniu (data) kwoty (liczbowo i słownie) uiszczonoj tytułem (tytuł na podstawie którego dajesz pieniądze właścicielowi np. tytułem czynszu najmu za miesiąc sierpień 2022 r.)”. Konieczny jest podpis osoby odbierającej od Ciebie pieniądze. Zachowaj egzemplarz takiego potwierdzenia dla siebie. Najlepiej jest oczywiście płacić wszystko przelewem i starannie zachowywać potwierdzenia. Będzie to zawsze najpewniejszy dowód, że wywiązywałaś się ze swoich zobowiązań finansowych.

Ustalenia dotyczące remontów i napraw: jeśli podejmujesz się napraw czy remontów w wynajmowanym mieszkaniu musisz najpierw ustalić to z właścicielem i to najlepiej na piśmie. Co? Za ile? I kto ile będzie płacił? Ze swojej strony powinieneś/naś także zachowywać wszelkie rachunki i faktury. Masz prawo domagać się zwrotu nakładów poniesionych na remont wynajmowanego mieszkania lecz będzie to znacznie łatwiejsze, jeżeli będziesz miał je udokumentowane w sposób nie pozostawiający żadnych wątpliwości. Pamiętaj, że drobne naprawy obciążają najemcę. Jeżeli zaś chodzi o poważniejsze naprawy, bez których lokal nie będzie się nadawał do użytku zgodnie z umową – takie naprawy obciążają wynajmującego (właściciela). W takiej sytuacji możesz poinformować (najlepiej pisemnie) właściciela o konieczności naprawy, wskazując mu odpowiedni (i rozsądny) termin do naprawy danej rzeczy w lokalu. Po upływie tego terminu możesz dokonać naprawy na koszt wynajmującego. Co to znaczy? Rachunek za naprawę danej rzeczy, możesz okazać wynajmującemu, a ten winien zwrócić ci za to pieniądze. Pamiętaj, aby wziąć od fachowca rachunek bądź fakturę VAT.

Korespondencja z właścicielem: jeżeli właściciel nie wywiązuje się ze swoich obowiązków właścicielskich lub gdy próbuje podejmować wobec Ciebie jakiegokolwiek działania bezprawne – np. wypowiada Ci umowę bez odpowiedniej przyczyny – przekazuj mu swoje uwagi pisemnie. Właściciel może oczywiście na skargę zareagować i będzie po sprawie ale gdyby w przyszłości sprawa miała trafić pod sąd - warto mieć dokumentację pokazującą, że informowałaś/eś właściciela o jego złym postępowaniu. Nie będzie mógł się tłumaczyć, że wydawało mu się, że wszystko jest w porządku. Korespondencje z właścicielem zawsze najlepiej sporządzać w dwóch kopiach i jedną kopie zachowywać dla siebie – jeśli się da to z potwierdzeniem odbioru przez właściciela. Tak na wszelki wypadek.

Kiedy warto a kiedy trzeba iść do sądu?

Chodzenie do sądu wydaje się poważną sprawą i wiele osób stara się tego unikać. Niestety w relacjach między lokatorami a właścicielami rozstrzygnięcia sądowe bywają konieczne. Dostęp do sądu jest naszym prawem obywatelskim i nie należy się bać z niego korzystać. Nie każda sprawa sądowa wymaga posiadania adwokata i nie zawsze musi wiązać się z dużymi kosztami. To właśnie w sądzie właśnie najbardziej przydaje się cała dokumentacja, o gromadzeniu której mówiliśmy w poprzednim podrozdziale.

Ściąganie należności

Ściąganie należności od właścicieli dotyczy przede wszystkim niezwróconych kaucji choć dotyczyć może także innych należności, które właściciel jest ci winny. Tu oczywiście sprawa raczej jest jednoznaczna – jeśli pieniądze ci się należą a właściciel nie ma zamiaru ich ci wypłacić masz pełne prawo zwrócić się do sądu. Zanim zdecydujesz się jednak na złożenie pozwu dobrze jest wykorzystać metody tzw. miękkiej windykacji czyli wysłać właścicielowi przedsądowe wezwanie do zapłaty (wzór takiego dokumentu można łatwo znaleźć w internecie). Dopiero kiedy to nie pomoże należy już bezwzględnie wkroczyć na drogę sądową. Zasadzenie i ściąganie należności to jednak temat trudny i niestety daleko wykraczający poza ramy tego poradnika na szczęście dokładnie opisany na dziesiątkach stron internetowych dla drobnych przedsiębiorców.

O ustalenie stosunku najmu

Czasami wynajmuje się mieszkanie na dobre słowo lub z jakichś powodów zgubi się swoją kopię umowy najmu. W takiej sytuacji dla uzyskania pełni praw lokatorskich może być konieczny pozew sądowy o ustalenie stosunku najmu. Sąd rozstrzygnie wówczas, czy między osobą wynajmującą a właścicielem mieszkania

rzeczywiście zachodził stosunek najmu wraz z wszystkimi jego konsekwencjami – przede wszystkim przyznaniem lokatorowi/lokatorce przysługującej jej ochrony prawnej. Dla uznania istnienia stosunku najmu zazwyczaj wystarczy wykazać, że zamieszkiwało się lokal przez jakiś czas za wiedzą właściciela i uiszczało za niego opłaty. Sama procedura może jednak trwać dość długo.

Podwyżki czynszu

Sprawy o zasadność podwyżki czynszu są chyba najczęściej wytaczanymi przez lokatorów. Sama procedura została opisana w stosownym rozdziale tego przewodnika. Tu dodamy tylko, że zanim zdecydujesz się iść do sądu przeanalizuj dokładnie kalkulacje przyczyn podwyżki, którą powinien przestać ci właściciel. Pamiętaj, że niektóre podwyżki – np. podwyżka o oficjalną stawkę inflacji – są zasadne niejako automatycznie i sądząc się o nie tylko tracisz czas i pieniądze. Jeżeli jednak jesteś przekonany, że wprowadzona przez właściciela lokalu podwyżka jest nieuzasadniona – nie krępuj się. Choć zawsze warto wcześniej poinformować właściciela o zamiarze wniesienia pozwu – a nóż odpuści nawet bez sądu? Niestety, ze względu na bardzo ogólne przepisy dotyczące prawa właściciela do „godziwego zysku” wynik sprawy o podwyżkę czynszu nigdy nie może być na 100% pewny. Dużo zależy bowiem od interpretacji konkretnego sędziogo. Ale spróbować zawsze warto, szczególnie że opłaty sądowe nie są szczególnie wysokie.

Sprawy kryminalne

Przestępstwa takie jak naruszenie miru domowego czy utrudnianie zamieszkania – dotyczące ich przepisy opisaliśmy w odpowiednich rozdziałach tego poradnika – należy bezwzględnie zgłaszać na policję lub do prokuratury. To oni mają obowiązek

wszcząć śledztwo i zanieść sprawę do sądu. Niestety organy ścigania mają pożałowania godną skłonność do lekceważenia spraw lokatorskich i czasami umarzają śledztwo bez dobrego uzasadnienia lub nie podejmują go w ogóle. Pamiętaj, że wówczas przysługuje ci prawo do złożenia skargi na odmowę wszczęcia lub umorzenie śledztwa. Jeśli uważasz, że prokuratura nie potraktowała twojej sprawy dostatecznie poważnie lub sumiennie – powinnaś z niego skorzystać.

Wsparcie formalne

Warto korzystać z możliwości wspierania siebie nawzajem w formalny sposób. Co to oznacza? Stowarzyszenie lokatorskie, osoba zaufania publicznego (czyli osoby znane lokalnie lub najlepiej krajowo), dziennikarki i dziennikarze, a czasem polityczki i politycy mogą wystąpić w twojej sprawie popierając cię. Mogą wysłać formalne zapytanie do urzędu, ponaglenie lub skargę. Mogą poprzeć twoją sprawę publicznie wypowiadając się. Napisać artykuł o twojej sprawie. Zazwyczaj nie dostaną odpowiedzi, ale wywołają presję związaną z tym, że są świadkami i jednocześnie opinią publiczną. Jest to istotne także z innego powodu – mianowicie inne osoby, które mają podobny problem, mogą się dowiedzieć o twojej sprawie i zacząć współpracować lub po prostu podpatrzeć sposoby działania. Dzięki takim głosom zmienia się także narracja publiczna i więcej osób zaczyna szanować prawa lokatorskie i dostrzegać ich wartość. Same lokatorki i lokatorzy nie czują się też zupełnie osamotnieni. Reprezentacja w mediach jest niezastąpiona podczas interwencji, ale ma także duży wpływ na długofalowe działania.

Petycje

To także formalne działania, które mogą pomóc w niektórych sytuacjach. Dotyczą one głównie spraw systemowych, jednak tak naprawdę, większość indywidualnych problemów wynika z nieprzestrzegania lub niedopasowania systemowych rozwiązań. Petycja to prośba lub żądanie sformułowane pod adresem organu władzy publicznej. Może dotyczyć między innymi zmiany przepisów prawa, podjęcia rozstrzygnięcia lub podjęcia innego działania w sprawie, która należy do kompetencji organu publicznego. Możesz ją złożyć samodzielnie lub jako organizacja. Petycja to żądanie podparte podpisami jak największej liczby osób. Nie znaczy to jednak, że musi ją podpisać całe miasto. Może być to np. petycja mieszkańców spółdzielni albo konkretnego budynku. Nie jest ona wiążąca ale w jasny i bezpośredni sposób komunikuje żądania, a organ do którego jest skierowana musi w jakiś sposób się do niej odnieść.

Gdzie szukać pomocy prawnej?

Przepisy i procedury prawne są sprawą skomplikowaną i najlepiej poszukać w tej dziedzinie jakiejś kompetentnej pomocy. Jeżeli nie stać Cię na wynajęcie usług zawodowego prawnika lub praniczki – nie przejmuj się, możesz nadal skorzystać z kilku innych możliwości.

Nieodpłatna pomoc prawna

Zgodnie z postanowieniami ustawy z dnia 5 sierpnia 2015 określone grupy osób mają w Polsce prawo do skorzystania z nieodpłatnej pomocy prawnej. Nieodpłatna pomoc prawna przysługuje zatem:

- młodzieży do 26 roku życia
- osobom posiadającym Kartę Dużej Rodziny
- seniorom po 65 roku życia

→ osobom, którym w roku poprzednim zostało przyznane świadczenie z pomocy społecznej
→ kobietom w ciąży

Pomoc taka obejmuje nie tylko informacje o obowiązujących przepisach ale także wskazanie możliwych sposobów rozwiązania sprawy, pomoc w sporządzaniu odpowiednich pism w tym także pisma o zwolnienie od kosztów sądowych lub przyznanie adwokata z urzędu.

Więcej na temat nieodpłatnej pomocy prawnej dowiesz się na portalu rządowym: np.ms.gov.pl

We Wrocławiu istnieje szereg punktów udzielających nieodpłatnej pomocy prawnej. Jeżeli chcesz poznać ich aktualne adresy i godziny urzędowania lub od razu umówić na spotkanie w jednym z nich możesz zadzwonić na infolinię wrocławskiego magistratu: +48 71 777 98 88 lub wysłać mail na adres: npp@um.wroc.pl.

Inne punkty darmowej pomocy prawnej

Jeśli nie przysługuje ci pomoc w oparciu o ustawę o nieodpłatnej pomocy prawnej możesz skorzystać z miejskiej sieci biur porad obywatelskich, które świadczą podobne usługi. Informacje na temat aktualnie otwartych miejskich biur porad obywatelskich znajdziesz w internecie.

Uniwersytecka Poradnia Prawna

ul. Więzienna 10/12
tel. 71 375 20 09.

Okręgowa Izba Radców Prawnych

ul. Włodkowica 8
tel. 71 793 70 94.

Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów

Jako osoba wynajmująca mieszkanie jesteś konsumentem masz więc prawo korzystać z pomocy Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów. Możesz się do nich zwracać we wszystkich sprawach dotyczących bezprawnych opłat i podwyżek, bezpodstawnego rozwiązywania umów najmu i temu podobnych. Sprawami indywidualnymi zajmuje się Miejski Rzecznik Konsumentów.

Miejski Rzecznik Konsumentów we Wrocławiu

ul. G. Zapolskiej 4
50-032 Wrocław

Godziny obsługi konsumentów
od poniedziałku do piątku w godzinach od 8:00—15:00

Obsługa telefoniczna konsumentów
od poniedziałku do piątku w godzinach: od 8.00 do 15.30.

tel. 71 777 79 02, fax 71 777 86 62
brk@um.wroc.pl

Sekcja ds. Obsługi konsumentów
tel. 71 777 75 59

Centralny UOKiK zajmuje się przede wszystkim przypadkami naruszenia zbiorowych interesów konsumenckich – z czego również można korzystać w odpowiednich okolicznościach – w sprawie indywidualnych może Ci jednak zaproponować pomoc w postaci Infolinii Konsumenckiej (nr tel. 801 440 220 oraz 22 290 89 16; od poniedziałku do piątku w godzinach 8:00 - 18:00) czy Konsumenckie Centrum E-porad (adres e-mail: porady@dlakonsumentow.pl)

→ W dodatku do tego poradnika znajdziesz plakat ze spisem punktów porad prawnych, ich adresy oraz godziny otwarcia. Pamiętaj że informacje tego typu potrafią często ulegać dezaktualizacji – w razie wątpliwości polecamy sprawdzić to w internecie.

III—2

Samoobrona lokatorska

Zdarza się, że formalne sposoby działania okazują się nieskuteczne. Czasem też dochodzi do nielegalnych działań właściciela. Jak się bronić? Najlepszym sposobem ochrony jest zawsze działanie zbiorowe. W naszym przekonaniu każdy lokator i lokatorka powinien być zrzeszony w organizacji lokatorskiej. Zrzeszenie się, o czym więcej piszemy w innej części poradnika, to najlepsza forma samoobrony. Warto dołączyć do takiej organizacji lub założyć ją zanim dojdzie do problemów. Zawsze zachęcamy, żeby być mądrym przed szkodą.

Lokatorzy i lokatorki zrzeszeni formalnie czy nieformalnie mogą wspierać się wymianą informacji, kontaktami z prawnikami, organizować akcje informacyjne, ulotkowe, zebrania itd. Kto ma lepszy i szybszy dostęp do informacji, ten zdobywa przewagę.

Takie zrzeszenie się w kilka osób pomaga też na etapie rozpraw sądowych. Wielokrotnie sprawdziliśmy w praktyce, że obecność różnych osób w roli obserwatorów na sali, może mieć pozytywny wpływ na wyrok.

Co robić, kiedy dojdzie do sytuacji kryzysowej?

Na przykład kiedy właściciel postanowi dokonać nielegalnej eksmisji? Pierwszą myślą często jest wezwanie policji. Wiele osób sądzi, że skoro łamane jest prawo, to policja powinno prawo przywrócić. Niestety w naszej działalności bardzo często spotykamy się z policjantami, którzy albo nie znają prawa, albo skłaniają się do opinii osoby, która bardziej przekonująco twierdzi, że jest właścicielem mieszkania. Jak wiadomo, stwierdzić to może sąd, a zaświadczyć komornik, a nie wiec policyjny na klatce schodowej, który na podstawie niejasnych przesłanek – ad hoc – wyrokuje, kto jest „w prawie”. Często decydują zupełnie pozaregularne kwestie. W każdym razie policja to ruletka. Czasem wstrzymują nielegalną eksmisję, innym będą przyglądać się biernie, jak wasze rzeczy są wynoszone z mieszkania.

Dlatego warto mieć wsparcie innych lokatorów i lokatorek, w tym sąsiadów i sąsiadek, którzy będą blokować eksmisję, choćby siedząc na schodach i uniemożliwiając jej przeprowadzenie. Stąd też ważne jest wcześniejsze zrzeszenie się w grupę lokatorską, albo sąsiedzką. Nielegalna eksmisja może dotyczyć każdego i każdej z nas. W Polsce odbywa się ich coraz więcej. Może to spotkać nawet kogoś, kto regularnie płaci czynsz, bo np.

właściciel uzna nagle, że chce wynająć lokal komuś innemu. Warto zadzwonić w takiej sytuacji do mediów. Wiele grup i szemranych firemek zajmujących się nielegalnym „czyszczeniem lokali”, woli działać w ciszy. Dlatego pojawienie się dziennikarza studzi ich zapały. Podobnie bywa z monitorowaniem przez osobę działającą z ramienia stowarzyszenia lokatorskiego, która zna prawo i może próbować na miejscu pouczyć eksmiterów i policję. Przy czym pamiętajmy, organizacje lokatorskie nie działają jak usługi na telefon. Bez wcześniejszego kontaktu i przedstawienia sprawy, szanse na interwencję maleją.

Zbiorowe sposoby działania

W obronie swoich praw i interesów lokator czy lokatorka nie musi działać samodzielnie. Działanie zbiorowe, wspólne, to podstawowa forma samoobrony lokatorów. Może przyjąć charakter zarówno formalny, jak i nieformalny. Każdy rodzaj ma swoje plusy i minusy, które warto rozważyć.

Nieformalne działanie pozwala na luźniejszą formułę, bez papierologii, statutów. Przydaje się zwłaszcza, kiedy zaistnieje potrzeba zorganizowania się ad hoc, w jakimś konkretnym krótkoterminowym celu, w kilka czy kilkanaście osób, bez planu działania długofalowego. Działania nieformalne mogą być bardzo skuteczne także w długofalowych działaniach, ale w takich przypadkach wiele osób woli założyć bardziej formalne struktury.

Do takich działań zaliczają się zwłaszcza interwencje w przypadku nagłych wydarzeń: eksmisji, najścia właścicieli, urzędników czy policji. Warto mieć zawsze pod ręką listę kontaktów do zaprzyjaźnionych osób, które mogą w każdej chwili przyjechać lub powiadomić innych. **Z doświadczenia wiemy, że nawet jedna osoba wspierająca może zmienić sytuację** - jest w końcu świadkiem wydarzeń, a jeśli jeszcze ma telefon i może nagrywać lub robić relację na żywo na mediach społecznościowych - tym lepiej. Niestety zdarzało nam się brać udział w interwencjach, które gdy dotyczą osób nieuprzywilejowanych np. osób z mniejszości narodowych, o innym niż biały kolorze skóry – okazuje się, że urzędnicy i policja przestają wobec nich stosować przepisy prawa i dopiero pojawienie się osoby „białej” pozwala wyegzekwować przestrzeganie prawa. Jest to smutny przywilej, z którego w takich przypadkach należy skorzystać.

Warto też robić ogólne spotkania tematyczne, ponieważ prawo, prawem, ale wiele sytuacji wymaga znalezienia odpowiedniego sposobu, metody. W pojedynkę zawsze ma się mniej pomysłów i przede wszystkim mniej doświadczenia.

Manifestacje

Kolejnym bardzo istotnym działaniem jest poruszanie sprawy publicznie. Najlepiej robią to media, ale w dzisiejszych czasach nie jest łatwo zdobyć ich zainteresowanie. W tym celu robi się manifestacje – pod urzędem, na głównym placu czy w innym,

kluczowym dla sprawy miejscu. Media chętnie przyjadą jeśli widzą w danej sprawie czynnik emocjonalny. Można przygotować notkę prasową i rozstać ją lokalnym dziennikarzom i dziennikarom, a potem dostać zdjęcia z wydarzenia – nawet jeśli na samym wydarzeniu się nie pojawiają, to i tak może się zdarzyć, że będą chcieli puścić materiał.

Grupowe uczestnictwo

Jako grupa osób możecie także chodzić na lokalne obrady czy to radnych czy sejmików czy sołectwa i wywierać wpływ na systemowe rozwiązania czy chociażby samą świadomość osób sprawujących władzę. Warto wtedy zabrać ze sobą jakiś transparent, który w zrozumiały sposób wyrazi wasze żądania lub zaznaczy problem i być gotowym wypowiedzieć się publicznie. Można napisać jakiś tekst, który następnie rozda się osobom zainteresowanym.

Tak samo można wspierać siebie nawzajem chodząc na sprawy sądowe. Sądy zawsze zwracają uwagę na to, czy na sali jest publiczność. Jeśli sąd nie zgodzi się na udział publiczności warto stać pod salą albo nawet na zewnątrz z solidarnościowym transparentem. Jest to niezwykle ważne dla osoby, której sprawa dotyczy, bo czuje wtedy wsparcie i dodaje jej to otuchy, a sprawy sądowe są bardzo obciążające emocjonalnie.

Listy otwarte, zbiorowe wysyłanie listów

To kolejny nieformalny sposób grupowego wywierania wpływu. List otwarty może być wysunięciem żądania w swojej sprawie ale może być też poparciem czyjejś sprawy. Taki list to publiczna wiadomość, którą każda osoba może przeczytać. Można go opublikować w gazecie lub w mediach społecznościowych. Zbiorowe wysyłanie listów to sposób na okazanie zainteresowania

daną kwestią. Jeśli np. radny zagłosował za podwyżką czynszów, to gdy otrzyma kilkadziesiąt oburzonych wiadomości jest szansa, że następnym razem się przynajmniej zastanowi. Listy można wysłać tradycyjnie albo mailowo. Mogą to być zresztą także listy poparcia, np. do osoby, która ma trudną sytuację. Na pewno podniosą ją na duchu!

Jeśli więc osoby chcą kontynuować działania długofalowo, kontaktować się z władzami w celu „lobbingu”, występować w sytuacjach formalnych, lub pozyskiwać środki na działalność, można pomyśleć o założeniu stowarzyszenia w oparciu o ustawę *Prawo o stowarzyszeniach*. Istnieją dwa podstawowe rodzaje stowarzyszeń: stowarzyszenie zwykłe oraz stowarzyszenie zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Stowarzyszenia zwykłe

Stowarzyszenie zwykłe nie wymaga tylu formalności, co rejestrowe. Wystarczy trzy osoby do jego założenia. Nie posiada jednak osobowości prawnej i nie może prowadzić działalności gospodarczej.

Stowarzyszenie zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym

Stowarzyszenie rejestrowe posiada bardziej skomplikowaną strukturę, musi posiadać minimum siedmiu członków lub członkiń, ale może prowadzić działalność gospodarczą i posiadać oddziały terenowe oraz szersze źródła finansowania. Na początek warto założyć mniej skomplikowane stowarzyszenie zwykłe, a w miarę potrzeb przekształcić się w stowarzyszenie rejestrowe, chyba że od razu jesteście pewni, że nasze działania będą przybierały większy rozmach i będą rozłożone na wiele lat.

Na którąkolwiek z form się zdecydujemy, powinniśmy pamiętać, że każde zrzeszenie to przede wszystkim ludzie, a nie struktury, dokumenty i statuty. To od nich, od ich zaangażowania, morale i doświadczenia zależy sukces organizacji. Dlatego **warto zadbąć o to, aby głos każdego i każdej był słyszalny**. Bardzo ważnym elementem jest atmosfera w jakiej pracujemy.

Zbiorowa inteligencja

W naszym stowarzyszeniu preferujemy płaską strukturę, bez biurokratycznej narośli, czy zarządu, który podejmuje decyzje za plecami innych. W pewnym sensie funkcjonujemy w trybie ciągłego walnego zgromadzenia, ponieważ każde nasze spotkanie jest decyzyjne. Każda osoba ma prawo wypowiedzieć się na temat bieżących działań i strategicznych celów.

Naturalnie, jak w każdej grupie, są osoby mniej i bardziej zaangażowane, dysponujące w mniejszym czy większym stopniu czasem, albo możliwościami w danym momencie. Niemniej jednak staramy się, aby nikt nie kumulował w swoich rękach władzy. Decyzje są podejmowane jawnie i wspólnie. Czasem po burzliwych dyskusjach.

Wierzymy w zbiorową inteligencję. W praktyce oznacza to, że czasem w kluczowych momentach nawet osoba, która rzadko się wypowiada może wnieść istotny wkład, np. dzięki swoim umiejętnościom czy błyskotliwemu pomysłowi na rozwiązanie jakiegoś problemu interweniować w momencie impasu. Korzystamy z wiedzy i doświadczenia wielu osób. Czasem rozwiązanie przychodzi w wyniku spojrzenia na problem pod innym kątem, w wyjątkowy, niedostępny nawet najbardziej doświadczonym osobom sposób.

Niejednokrotnie się już z tym spotykaliśmy, że jeśli stworzona zostanie do tego przestrzeń i każda osoba czuje się swobodnie w prezentowaniu swoich pomysłów, rozwiązanie

przychodzi szybciej i jest lepsze niż gdyby prawo głosu miała głównie jedna czy dwie osoby. Polecamy więc innym wypracowanie takich metod pracy grupowej w ramach których każdy i każda czuje się w miarę komfortowo bez dominacji „wybrańców” i bez przekształcania stowarzyszenia w biuro podawczo-odbiorcze.

Każdej nowej osobie, także takiej, która uzyskała wsparcie, staramy się uświadomić, że jesteśmy organizacją opartą na pomocy wzajemnej, a nie firmą czy urzędem. Tak więc my pomagamy dzisiaj komuś i liczymy, że w miarę możliwości kiedyś ta osoba pomoże innym. Na tym opiera się nasza siła. Ważna jest też wymiana umiejętności. Np. przekazywanie wiedzy jak zorganizować manifestację, czy jak przemawiać. To nie powinno skupiać się wyłącznie w rękach zawodowych rzeczników czy rzeczniczek.

Organizacja nie powinna zamieniać się w „dwór” lidera. Ponieważ kiedy lidera zabraknie, organizacja upadnie, co niestety zdarza się w Polsce, gdzie stowarzyszenia oparte są na idei liderstwa, bardzo często.

→ *notatki*

→ *notatki*

→ notatki

→ notatki

→ notatki

→ notatki

→ *notatki*

→ *notatki*

→ *notatki*

→ *notatki*

→ notatki

→ notatki

→ notatki

→ notatki

→ notatki

→ notatki

→ notatki

→ notatki

Opracowanie:

Akcja Lokatorska (Ewa Mańkiewicz, Tomasz Skoczylas,
Łukasz Szeląg, Xavier Woliński)
oraz Grażyna Mańkiewicz i Marcin Kropotow

Projekt graficzny, skład:

Ania Waclawek

Projekt poradnika jest pracą dyplomową zaprojektowaną
w Pracowni Książki Akademii Sztuk Pięknych
im. E.Gepperta we Wrocławiu

Podziękowania:

Dziękujemy osobom aktywistycznym ze środowisk anarchistycznych
i lewicowych za wspólne działania na rzecz poprawy
jakości życia lokatorów i lokatorek we Wrocławiu.

Stowarzyszenie Akcja Lokatorska
Wrocław
2022

Kontakt:

akcjalokatorska@gmail.com
lokatorzy.wroclaw.pl
facebook.com/Akcja.Lokatorska



