

adres do korespondencji:

31-215 Kraków

ul. Prądnicka 95 / 17

e-mail: jagataj@vp.pl

tel. 883 777 220

KRZYCZĄCA NIESPRAWIEDLIWOŚĆ

WOBEC LOKATORÓW KAMIENIC PRYWATNYCH

Zwracamy się z gorącym apelem do posłów, senatorów i radnych, a także do przedstawicieli wszystkich szczebli władz ustawodawczych prosząc o pilne zajęcie się problemem lokatorów prywatnych kamienic, którzy zostali pozbawieni podstawowych praw nie tylko obywatelskich, ale również ludzkich w rozumieniu Powszechnej Deklaracji Praw Człowieka.

W sprzyjających okolicznościach, po 1989r. w zamęcie przekształceń własnościowych przejęto niejednokrotnie z naruszeniem prawa dziesiątki tysięcy kamienic w Polsce.

Szczególnie wymowny jest pod tym względem fakt, iż *biznesmeni – słupy* nabywali udziały w kamienicach, bądź kupowali całe kamienice , *za niewielkie symboliczne sumy*, stanowiące ułamek rzeczywistej wartości, gdyż mieszkali w nich lokatorzy skierowani przez Urząd Miasta decyzjami administracyjnymi . Ci „nowonabywcy” stali się obecnie milionerami, bez żadnych zobowiązań wobec lokatorów. Przecież powinni być zobowiązani do ugodowych rozwiązań z lokatorami, co odciążałoby gminę od odpowiedzialności. Natomiast lokatorzy zostali ubezwłasnowolnieni.

Szczególnie krzywdzące są dla lokatorów ustawy, które były pisane pod interes właścicieli.

Ustawą z 11 października 1994 r. art. 56. 1 została zerwana jednostronnie umowa najmu i obligatoryjnie **przekształcono umowy najmu zawierane z Urzędem Miasta na umowy cywilno – prawne**. Jednocześnie wyznaczono 10 lat dla władz państwa i miast na rozwiązanie tego problemu. (czyli dano termin do 2004 r.).

Niestety brak jakichkolwiek rozwiązań spowodował przerzucenie konsekwencji na lokatorów, co spowodowało masowe eksmisje i utratę dachu nad głową.

Podkreślamy , że posiadamy takie same przydziały na mieszkania jak lokatorzy mieszkań komunalnych , którzy mieli możliwość wykupienia mieszkania z 90 – 95 % bonifikatą ,

obecnie rozszerza się i przyspiesza sprzedaż mieszkań nawet dla tych , którzy posiadają kilka innych mieszkań itp.

W przypadku zakupu z bonifikatą mieszkania komunalnego nikt nie sprawdzał :

- statusu majątkowego , nie uzależnia się sprzedaży od kryteriów dochodowych ,
- nie sprawdza się iloma lokalami dysponuje obdarowany najemca ,
- nie uwzględnia się powierzchni zajmowanego lokalu ,
- nie sprawdza się zobowiązań alimentacyjnych dzieci lokatorów wyrzucanych z kamienic prywatnych itp.

W przypadku eksmisji lokatora z kamienicy prywatnej (niezawinionej przez lokatora) , sprawdza się skrupulatnie wszystkie wyżej wymienione kryteria.

Sprawa sprowadza się do realizacji praw lokatorów wszystkich kategorii , które to prawa są konsekwencją gospodarki **nakazowo – rozdzielczej** PRL .

Zastana w systemie gospodarki mieszkaniowej sytuacja z czasu , gdy ograniczane były wolności obywatela , w tym do swobodnego wyboru mieszkania lub jego zakupu , nie może rodzić ograniczenia czy **wręcz łamania prawa równości obywateli w rozwiązywaniu pozostawionych przez PRL problemów** .

**Nie do przyjęcia jest stosowanie kryterium losowości w realizacji praw obywatelskich !!!
NIE MA TAKIEGO ZAPISU W KONSTYTUCJI RP !!!**

A losowość taka wynika z losowości lokalizacji przydzielonego mieszkania .

Rozwiązywanie wycinkowych problemów w zależności od nacisków silnych i zorganizowanych grup społecznych powoduje złą jakość i niespójność systemu rozwiązań .
Wnioskujemy o spójny i społecznie akceptowany system realizacji polityki mieszkaniowej .

Na istnieniu PRL w jakiś sposób stracili niemal wszyscy . Wszyscy powinniśmy teraz sobie samym wypłacić odszkodowanie ! Porównując błędy lat 1945 - 1989 , pozbawienie kogoś możliwości czerpania wielkich zysków , jest małą szkodą . Nie ma żadnych powodów , aby akurat tej grupie płacić dziś odszkodowania .

Gdyby oddać wszystkim to , do czego obecnie mają pretensje , okaże się , że przez ponad czterdzieści lat pracowaliśmy i płaciliśmy podatki , by odbudowywaliśmy cudze domy , kamienice i prywatne zakłady . Czyli społeczeństwo po tych latach pracy nie ma nic , a kamienicznicy otrzymują często dobra warte więcej niż utracone .

Nie można pominąć faktu iż z mocy przepisów ustawy z dnia 9 kwietnia 1968 r. (Dz. U. Nr 12 poz. 65) należało dokonać w księgach wieczystych wpisów na rzecz Skarbu Państwa tytułu własności nieruchomości , gdyż prawa i roszczenia byłych właścicieli lub ich następców prawnych wygasły. Międzynarodowe umowy (układy) o uregulowaniu wzajemnych roszczeń finansowych Rząd Polski zawarł w latach 1948 – 1971 z rządami następujących państw : Francji, Szwajcarii, Szwecji, Danii, Wielkiej Brytanii, Norwegii, USA, Belgii, Luksemburga, Grecji, Holandii, Austrii i Kanady.

Rządy tych państw zobowiązały się, że w przyszłości nie przedstawią Rządowi Polskiemu w imieniu swych osób fizycznych lub prawnych żadnych roszczeń, które **zostały zaspokojone powyższymi układami.** Klauzule takie zostały zawarte w artykułach wszystkich umów bilateralnych. Rząd Polski wypłacił wszystkie kwoty rządowi tych państw, które zawarte były w przedmiotowych umowach.

Dlatego do 1989 r. my starsi lokatorzy zarabialiśmy w przeliczeniu - rzędu 20 dolarów na miesiąc. Nie mieliśmy możliwości wybudowania własnego domu, to była smutna egzystencja z pustymi pułkami w sklepach. Wszyscy oczekiwaliśmy zmiany i lepszych czasów, o które tak walczyliśmy.

Naprawianie starych krzywd nie może odbywać się przez tworzenie nowych . Prawo jest sztuką stosowania tego , co dobre i słusne , nie wystarczy mieć większości głosów .

Poza tym , narzuca nam się niebotyczne czynsze , powołując się na *stawkę odtworzeniową* , która z definicji dotyczy kosztów wybudowania mieszkania w nowo wznoszonym budynku , spełniającym współczesne normy budowlane . Natomiast kamienice wiekowe , wymagające remontów , nie powinny być finansowane przez lokatorów , bo wówczas **stajemy się inwestorami** , zamiast odnosić korzyści finansowe , wręczane mamy wypowiedzenia , bądź wysokimi czynszami powoduje się eksmisje .

Podkreślam również ważny problem denominacji remontów kamienic dokonywane przed 1989 r. przez Skarb Państwa (czyli również z pieniędzy lokatorów jako podatników) .

Bardzo podobnie zrobiono z wkładami książeczek mieszkaniowych , tylko proszę porównać **stratę w takim przypadku ! Nawet jednego metra kwadratowego mieszkania , nie można kupić** obecnie za cały wkład na mieszkanie .

W takiej oto sytuacji ustawodawca polski zdecydował na początku 2004 roku o zniesieniu w najmowanych mieszkaniach, wszelkich ograniczeń przy podwyżkach czynszów, czyli na ich urynkowanie. W kwestii urynkowania czynszów trzeba powiedzieć, że obowiązująca dziś po wielu nowelizacjach ustawa mieszkaniowa przewiduje taką możliwość naliczania wyższego czynszu, że po podwyżce może on przekraczać czynsz wolnorynkowy jaki byłby ustalony z nowym lokatorem jako czynsz początkowy. Wywiązuje się następnie spór i sprawa trafia do sądu z różnym skutkiem w zależności od składu sędziowskiego, gdyż nie istnieją w ustawie jasne i jednoznaczne kryteria dla podwyżek czynszowych.

Bieżące problemy prawne lokatorów spotęgowane są więc przez nieprzejrzyste regulacje prawne ustawy o ochronie praw lokatorów z 21 czerwca 2001 r. i wprowadzenie pojęcia „godziwego zysku” – które w praktyce interpretowane jest przez sądy jako „czynsz rynkowy” – pomimo że ustawodawca nie użył takiego określenia oraz pojęcia „trzyletniego wypowiedzenia”.

SPRAWY WYMAGAJĄCE PILNYCH ROZWIĄZAŃ USTAWOWYCH:

I. OCHRONA LOKATORÓW PRZED WYGÓROWANYMI CZYNSZAMI

Trybunał Konstytucyjny uwolnił czynsze w kwietniu 2005 r.. W pełnym składzie 15 sędziów uchylił grudniową nowelizację ustawy o ochronie praw lokatorów, która ograniczała podwyżki czynszów w prywatnych kamienicach do poziomu 10% rocznie.

Natomiast 14 lutego 2012r. Rada Miasta Krakowa zamroziła czynsze mieszkań komunalnych, które wahają się od 3zł. do 7, 8 zł. za metr kwadratowy.

W przypadku lokatorów kamienic prywatnych czynsze te sięgają i 35 zł. za metr kwadratowy.

II. OCHRONA LOKATORÓW PRZED WYPOWIEDZENIEM NAJMU I EKSMISJĄ

Obecnie właściciele kamienic mają prawo do stosowania tzw. trzyletniego wypowiedzenia okresu najmu, co praktycznie oznacza wyrzucenie lokatorów z zajmowanych mieszkań.

NALEŻAŁOBY TAKŻE PRZEPROWADZIĆ REWIZJE JUŻ ZAPADŁYCH WYROKÓW EKSMISYJNYCH.

III. ROSZCZENIE PRAW PAŃSTWA DO PRZEJMOWANIA NIERUCHOMOŚCI

1) WERYFIKACJA OBCIĄŻEŃ HIPOTETYCZNYCH

W okresie powojennym przez dziesięciolecia państwo sprawowało zarząd nad nieruchomościami. Dbano o ich stan techniczny, wielokrotnie przeprowadzano remont generalny, finansowany ze Skarbu Państwa, a więc z funduszy społecznych. O tym fakcie świadczą zapisy w księgach wieczystych, obciążające hipotekę tych nieruchomości na sumy w danym czasie ogromne. Tymczasem te ogromne sumy przy sprzedaży kamienicy przeliczane są na symboliczne kwoty kilku czy kilkunastu złotych, zupełnie nie adekwatne do poniesionych kosztów (**odcina się cztery zera i pozostają grosze do zwrotu.**)

Przecież denominacja dotyczyła galopującej inflacji przełomu lat 80 i 90-tych. Zasady te nie powinny obowiązywać w odniesieniu do remontów kamienic z lat 60-tych, wykonywanych przez tzw. PGM (Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej).

Ogromna część nieruchomości także przed wojną była zadłużona. Kamienice, fabryki i domy budowano na kredyt. Były to długi też wobec banków i Skarbu Państwa. Ślady tego faktu znajdują się w wielu obciążeniach hipoteki w księgach wieczystych. Po nacjonalizacji nieruchomości **wszystkie długi hipoteczne zostały skasowane.**

Czyli ktoś zbudował dom przed wojną za pieniądze z banku i kredytu hipotecznego, po wojnie PGM wyremontował, po reprivatyzacji odzyskuje nieruchomość bez długu.

Należy przywrócić właściwy sens prawny i ekonomiczny tym obciążeniom hipotecznym.

Powinny one stanowić podstawę prawną do przejęcia kamienicy lub jej części przez państwo.

Takie rozwiązanie przyjęto np. w Czechach.

2) PRZEJMOWANIE NIERUCHOMOŚCI O NIEWYJAŚNIONYM STANIE PRAWNYM NA RZECZ SKARBU PAŃSTWA

Nadal znaczącą grupę wśród nieruchomości uznawanych za prywatne stanowią budynki o nieuregulowanym stanie prawnym. Nie można przecież w nieskończoność czekać, czy ujawnią się ewentualni właściciele. W niektórych państwach wyznaczono daty graniczne tzn. 20 lat po wojnie.

IV. ZBADANIE TRYBU PRZEJĘCIA NIERUCHOMOŚCI

Niewielka część kamienic znajduje się rzeczywiście w posiadaniu prawowitych przedwojennych właścicieli ale w większości właśnie ci prawowici właściciele nie stwarzają problemów lokatorom.

Kamienice, które znalazły się w rękach tzw. „nowonabywców” są po 5 latach sprzedawane—oczywiście by nie płacić podatku—często za symboliczne sumy.

Postulujemy także ratyfikację Europejskiej Karty Społecznej w zakresie prawa do mieszkania. Europejska Karta Społeczna - Podstawowy dokument Rady Europy, dotyczący praw społeczno-ekonomicznych obywateli otwarty do podpisu 18 października 1961 r. w Turynie. Obowiązuje od 1965 r. Zapewnia prawa oraz wolności obywatelskie i polityczne bez dyskryminacji ze względu na rasę, kolor i płeć, religię, poglądy polityczne, pochodzenie narodowe lub społeczne. Karta gwarantuje szereg praw i wolności dotyczących sfery społecznej. Polska ratyfikowała kartę 10 czerwca 1997 r.

Art. 31 Karty przewiduje Prawo do mieszkania – i pomimo opisanych powyżej problemów mieszkaniowych w Polsce, nie został do dnia dzisiejszego ratyfikowany.

Stowarzyszenie współdziała z organizacjami innych miast, których ten problem dotyczy. Uczestniczyliśmy w konferencjach Międzynarodowej Organizacji Lokatorów -IUT, z sekretarzem generalnym Magnusem Hammarem.

Przez ponad dwa lata- od 7 listopada 2011 r.- został powołany Okrągły stół Mieszkaniowy mocą Uchwały Rady Miasta . W debatach tych uczestniczył ówczesny poseł na Sejm RP- **Pan Andrzej Duda**, który składał w październiku 2013 r. interpelacje do władz w sprawie zabezpieczenia interesów majątkowych Skarbu Państwa związanych z prawidłowym egzekwowaniem postanowień układów indemnizacyjnych, które rząd polski podpisał w latach 1948 – 1971 z 12 państwami. Międzynarodowe umowy (układy) dotyczyły regulacji wzajemnych roszczeń finansowych. Rząd Polski wypłacił wszystkie kwoty rządów tych państw, które zawarte były w przedmiotowych umowach.

Z mocy przepisów ustawy z dnia 9 kwietnia 1968 r. (Dz. U. Nr 12 poz. 65) w takich przypadkach należało dokonać wpisów w księgach wieczystych na rzecz Skarbu Państwa tytułu własności tych nieruchomości, gdyż prawa i roszczenia byłych właścicieli lub ich następców prawnych wygasły.

Sprawa ta również wymaga uporządkowania.

Przedstawiając dramatyczną sytuację lokatorów prywatnych kamienic w Polsce, zwracamy się z prośbą i apelem do obecnych władz o zajęcie się z troską poruszonymi problemami.

PREZES STOWARZYSZENIA - JADWIGA TAJCHMAN