

Two small birds, possibly sparrows, are perched on a nest made of twigs and dried grass. The nest is positioned in the upper right corner of the page, partially overlapping the 'Główna' button.

Główna

ZAMIESZ(K)ANIE

Zmiany na Główniej

Porady lokatorskie

WSTĘP

czyli dlaczego to ważny temat

Osiedle Główna jeszcze do niedawna było miejscem trochę na uboczu Poznania, zamieszkiwanym w dużej mierze przez osoby, których rodziny żyją tu od pokoleń. Kiedyś niemal wszyscy się tu znali. Wiele ludzi jest przywiązanych do Główniej, tutaj czują się bezpiecznie – bo są po prostu u siebie. Jednak zmiany, które obserwujemy zarówno w innych miastach, jak i innych dzielnicach Poznania, dotarły również na Główną. Czy to zmiany na lepsze czy na gorsze? Co już się zmieniło, a co jeszcze może się wydarzyć? W publikacji **ZAMIESZ(K)ANIE** przyglądamy się aktualnym sytuacjom i zmianom, jakie zachodzą tu od około 10 lat, by zastanowić się jaka przyszłość czeka społeczność Główniej i jaki możemy mieć na nią wpływ.

Mieszkanie, Dom jest naszym podstawowym dobrem, gwarantem naszego bezpieczeństwa. Dlatego istotną częścią publikacji jest **PORADNIK LOKATORSKI**, sporządzony na podstawie kilku wydanych wcześniej opracowań. Kierując się zasadą: **mieszkanie prawem, nie towarem** – wynikającą m.in. z Powszechnej Deklaracji Praw Człowieka oraz Konstytucji RP, przybliżamy najważniejsze prawa przysługujące lokatorom i lokatorkom, by wiedzieli kiedy i jak mogą z nich skorzystać.

Tytuł **ZAMIESZ(K)ANIE** odnosi się do *zamieszkania* jakie widoczne jest wokół szeroko rozumianego tematu *zamieszkania*. Chaotyczna zabudowa miast, *dzika* prywatyzacja, kierowanie się zyskiem inwestorów, a nie potrzebami i dobrem mieszkańców i mieszkank. Z biegiem lat sytuacja wydaje się wciąż komplikować, a problemy pogłębiać, dlatego warto ten temat podejmować.

SPIS TREŚCI

Kilka wydarzeń z niedawnej historii Główniej.....	4
Zmiana charakteru dzielnicy.....	6
Sposoby zamieszkiwania - mapy.....	8
Poradnik lokatorski.....	20
Podsumowanie.....	34



KILKA WYDARZEŃ Z NIEDAWNEJ HISTORII GŁÓWNEJ

które zmieniły (i zmieniają) charakter fyrtila

Powstanie ulicy Hlonda

2010

Nowa droga wytyczona została w 2002 r., ukończona w 2010 r. Wydaje się, że jej budowa (poza znaczeniem w ogólnym układzie komunikacyjnym Poznania) mogła dać początek dużym zmianom na Główniej, bo znacznie zwiększyła drogową dostępność tego obszaru. Dodajmy, że w 2010 r. rozpoczęła się budowa nowego osiedla deweloperskiego przy ul. Smolnej. Zmienił się również charakter samej Smolnej, która do tamtej pory była ślepą ulicą wychodzącą na nadwarciańskie łąki – dlatego był to dość spokojny zakątek.



fot. Pol-Dróg



Pożar młyna, 2 maja 2016 r.
fot. Ł. Cynalewski / wyborcza.pl

Zburzenie budynku dawnego teatru

2022

Kiedys siedziba teatru ludowego i ważne miejsce spotkań, wyburzony we wrześniu 2022 r. na wniosek nadzoru budowlanego. To przykre, że zamiast odbudować budynek, który mógłby ponownie stać się np. lokalnym centrum społeczno-kulturalnym (a potrzeba wspólnego miejsca spotkań jest zauważalna na Główniej od lat), przez lata zaniedbań popadał on w ruinę. Zniknął kolejny punkt z obszaru kulturowego dziedzictwa dzielnicy.

Spalenie Młyna na Nadolniku

2015/2016

Młyn Cerealia płonął kilkakrotnie, jednak najbardziej ucierpiał w wyniku pożaru 21 kwietnia 2015. Kolejny duży pożar miał miejsce 2 maja 2016. A już w 2017 rozpoczęła się budowa nowej inwestycji dewelopera (tzw. mikro-apartamentów), który zakupił teren w 2007 i miał młyn odrestaurować. Tak się jednak nie stało, a jak powszechnie wiadomo, powodem tak ogromnych pożarów musiały być celowe podpalenia. Ogień strawił miejsce tak charakterystyczne i ważne zarówno z perspektywy lokalnej tożsamości i historii, jak i codziennego życia i pracy mieszkańców Główniej.



fot. e-poznan.pl

ZMIANA CHARAKTERU DZIELNICY

czyli czym jest gentryfikacja i czy już tu jest

od ang. *gentrification*
gentry (dosłownie: bogate mieszczaństwo angielskie; szlachta)

uszlachetnienie przestrzeni
czasem także:
uszlachcenie, uburżuazynienie

„**Gentryfikacja** polega na wieloaspektowej, to jest przestrzennej, społecznej i ekonomicznej, przemianie obszarów zdegradowanych, poprawiającej z jednej strony jakość życia mieszkańców, co prowadzi jednak równocześnie do uruchomienia innych, często szkodliwych społecznie przemian gentryfikowanego sąsiedztwa.”¹

Trzy typy gentryfikacji²

Gentryfikacja ekonomiczna – nadawanie większej wartości materialnej jakiemuś miejscu, tzn. poprawa warunków życia i działania podnoszące wartość inwestycyjną, a przy tym także koszty życia.

Gentryfikacja społeczna – zmiana składu społecznego dzielnicy/miasta, głównie na osoby młodsze, o wyższym wykształceniu i statusie.

Gentryfikacja symboliczna (kulturowa) – wzrost prestiżu lub atrakcyjności danej przestrzeni.



fot. Kajetan Nowak

Kilka wskaźników gentryfikacji

/ *zmiany już widoczne* /

- przemiana demograficzna i strukturalna: pojawienie się bogatszych mieszkańców, wysiedlanie dawnych mieszkańców
- wzrost cen nieruchomości gruntów i budynków, najmu i kupna
- estetyzacja przestrzeni (robi się ładniej)
- zmiana społecznego odbioru dzielnicy – wzrost statusu, atrakcyjności

/ *zmiany mniej widoczne* /

- przemiany rynku nieruchomości – zwiększenie udziału mieszkań własnościowych, zwiększenie najmu krótkoterminowego
- poprawa stanu technicznego zasobów mieszkaniowych
- znikanie małych, lokalnych biznesów, zastępowanie ich „sieciówkami” lub modnymi, droższymi lokalami

Zmiana charakteru dzielnicy – Główna, z dawnej dzielnicy robotniczej i przemysłowej, staje się obszarem zamieszkiwanym przez pracowników najemnych, młodą klasę średnią. Dotychczasowi mieszkańcy i mieszkanki (wiele rodzin mieszkających tu od pokoleń), o niższym statusie społecznym i materialnym, coraz częściej są zmuszeni do wyprowadzki ze swojego domu, ze swojej dzielnicy.

/ *inne zauważalne zmiany* /

- kiedyś wszyscy się znali
- nie ma już prawie zakładów pracy, jest coraz więcej studentów
- zwiększone zainteresowanie kamienicami do wykupienia
- problem z parkowaniem (zwłaszcza wokół nowych bloków deweloperskich, przy których brak adekwatnej ilości miejsc postojowych)
- problemy z integracją w nowych blokach – ponad połowa mieszkań wynajmowana
- nowe budynki są „wciskane” w istniejącą zabudowę
- brak kawiarni, nowych dostępnych miejsc
- pomimo zwiększającej się liczby mieszkańców, na dzielnicy działa tylko jedna poradnia lekarska

¹ Łukasz Drozda, *Uszlachetniając przestrzeń. Jak działa gentryfikacja i jak się ją mierzy* (2017)

² wg Anny Karwińskiej; [za:] Łukasz Drozda, *Uszlachetniając przestrzeń...*

SPOSOBY ZAMIESZKIWANIA

czyli jak mieszkamy na Główniej

Osiedle Główna charakteryzuje zróżnicowana zabudowa, co związane jest także z różnymi formami zamieszkiwania – a w związku z tym z różnymi potrzebami i możliwymi problemami mieszkańców i mieszkank. Obecne na Główniej rodzaje zamieszkiwania to:

mieszkania własnościowe

kamienice prywatne –
mieszkania wynajmowane

mieszkania socjalne

mieszkania komunalne

ogródki działkowe

Prezentowane na kolejnych stronach miejsca i sytuacje są jedynie wybranymi historiami, które mieliśmy okazję poznać podczas spotkań i spacerów, odbywających się w ramach projektu **ZAMIESZ(K)ANIE**. Choć z pewnością nie udało się zawrzeć wszystkich aktualnych przemian lub ważnych spraw, mapki pokazują ogólną tendencję zmian na osiedlu Główna. Wskazują one także miejsca i procesy, na które warto zwracać uwagę i, w razie potrzeby, zaważczyć o ich ochronę.

Legenda map

- budynki istniejące przed 2010 r.
- budynki w stanie zagrożenia
- budynki wybudowane po 2010 r.
- budynki w stanie alarmującym





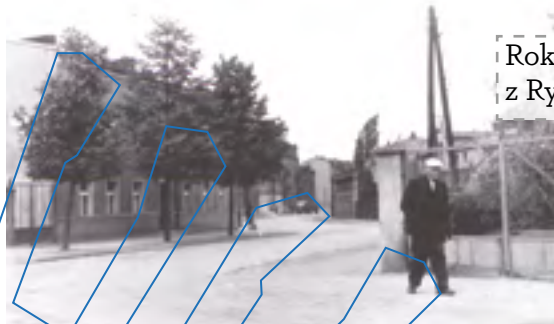
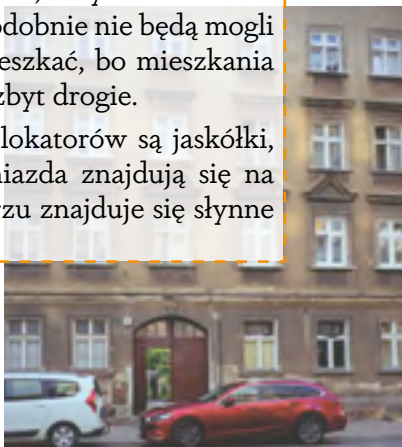
ul. Smolna 13

Osiedle Smolna, budowane w latach 2010–2021. Gęsto zabudowane osiedle grodzone z otwartą częścią usługową od ul. Smolnej. Wg stałych mieszkańców ponad połowa mieszkań jest wynajmowana, co wpływa na trudności z integracją pomiędzy mieszkańcami.

ul. Smolna 12a

Kamienica miejska – wg mieszkańców remont planowany jest od dawna, jednak jeśli do niego dojdzie, dotychczasowi lokatorzy prawdopodobnie nie będą mogli już tam dłużej mieszkać, bo mieszkania staną się dla nich zbyt drogie.

Jednymi ze współlokatorów są jaskółki, których liczne gniazda znajdują się na klatce. W podwórzu znajduje się słynne *źródełko*.



Rok 1963 – ul. Smolna widziana z Rynku Wschodniego.

ul. Smolna 15

Dom z 1902 r., wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków. Dawniej w podwórzu znajdował się zakład szklarski. Budynek już sprzedany, stoi pusty ok. 2 lata – **dawni lokatorzy zostali przesiedleni**. Na jego miejscu ma podobno powstać nowa inwestycja deweloperska.

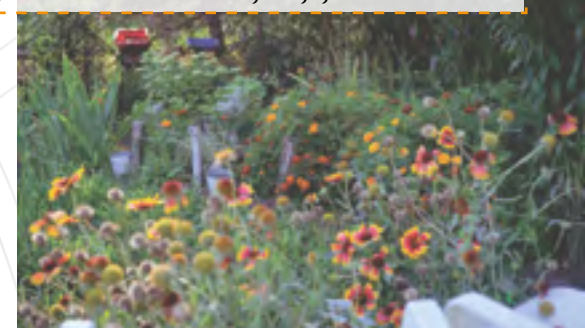


ul. Smolna 16 i 17

Budynki mieszkalne z końca XIX w., wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków. Budynki prywatne i zamieszkałe, jednak sprzedane lub zagrożone sprzedażą nowemu inwestorowi.

ul. Smolna 18

Kamienica miejska, znajdująca się w głębi podwórza – jej lokatorzy coraz bardziej **obawiają się o swoją przyszłość**, obserwując rozlewającą się nową zabudowę. Nie wiedzą czy tuż za ich płotem nie powstanie nowy, wysoki blok ani czy ich kamienica nie zostanie kiedyś sprzedana, tak jak budynki obok. Jedna z lokatorek mieszka tam całe życie, to ona sadziła rosnący tam od ponad 40 lat świerk, dba o mały przydomowy ogródek. Nie chciałaby wyprowadzać się z miejsca, które od urodzenia jest jej domem.

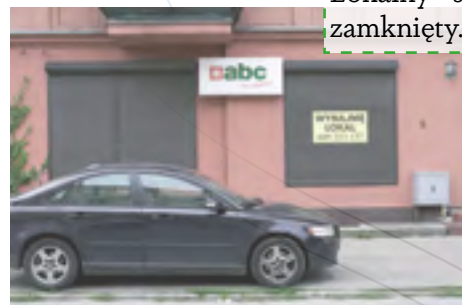




ul. Mariacka 18

Kamienica prawdopodobnie z końca XIX w. – sprzedana nowemu właścicielowi, **dotychczasowi mieszkańcy zostali przesiedleni**. Zimą usunięto okna od strony podwórza, przez co budynek (dotąd w dobrym stanie) powoli niszczy się. Właściciel stara się o zgodę na **wyburzenie** budynku – jednak już wcześniej prowadzone były roboty, które zaalarmowały sąsiednich mieszkańców.

12

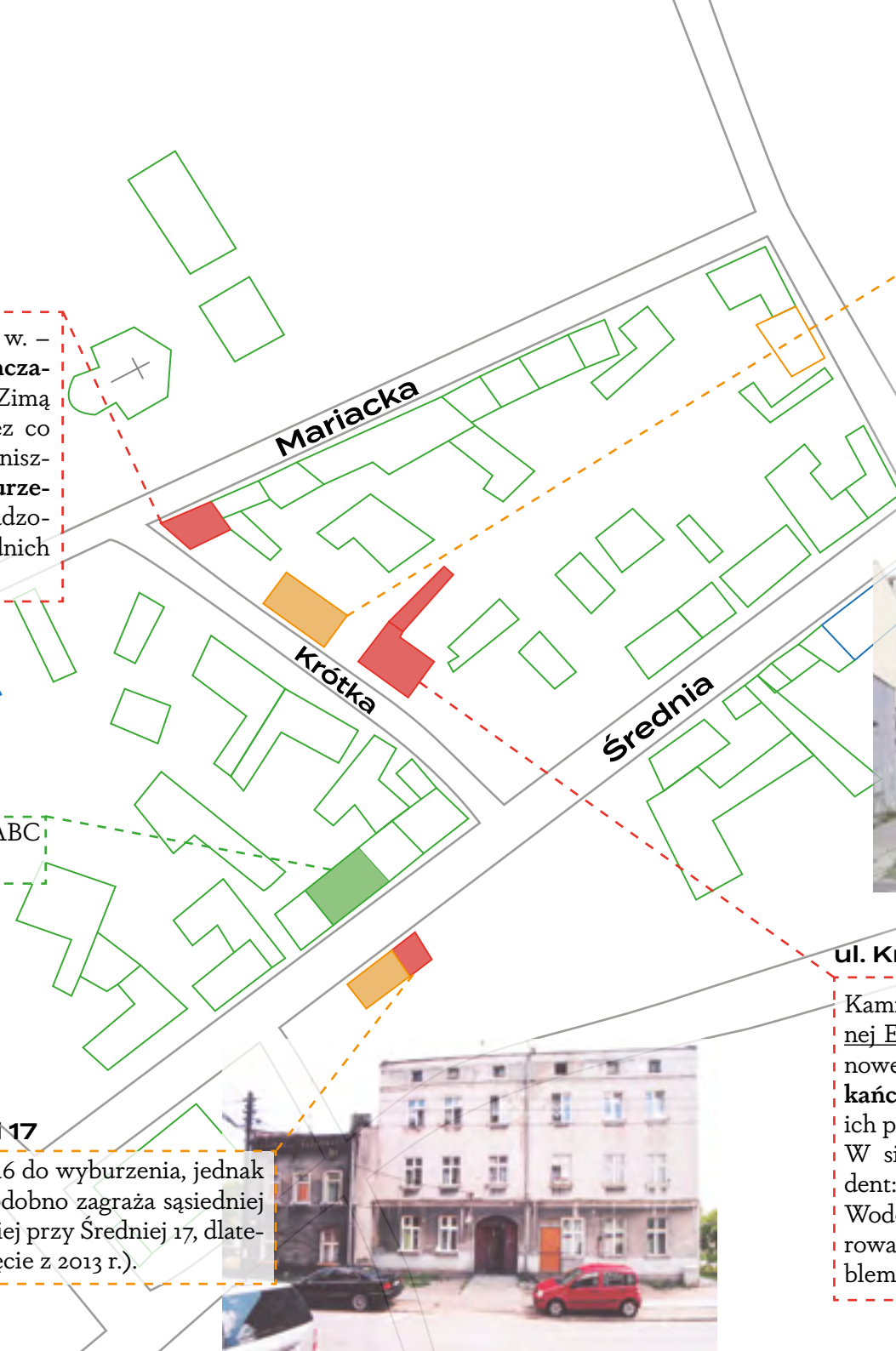


ul. Średnia 2

Lokalny sklep ABC zamknięty...

ul. Średnia 16 i 17

Budynek pod nr 16 do wyburzenia, jednak jego rozbiórka podobno zagraża sąsiedniej kamienicy miejskiej przy Średniej 17, dlatego nadal stoi (zdjęcie z 2013 r.).



ul. Krótka 7

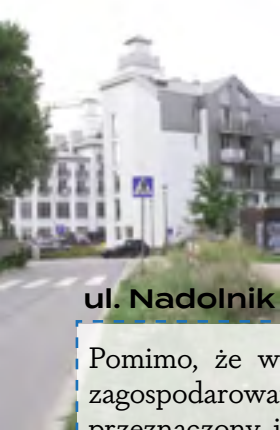
Kamienica z końca XIX w., wpisana do Gminnej Ewidencji Zabytków. Budynek sprzedany nowemu właścicielowi, podobnie jak sąsiednie kamienice. Nie wiadomo co stanie się z dotychczasowymi lokatorami.



13

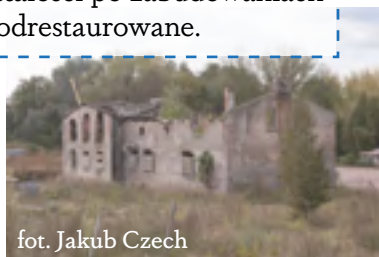
ul. Krótka 8

Kamienica z końca XIX w., wpisana do Gminnej Ewidencji Zabytków. Budynek sprzedany nowemu właścicielowi, dotychczasowi **mieszkańcy będą musieli się wyprowadzić** – trwa ich proces eksmisyjny. W sierpniu miał miejsce niepokojący incydent: **lokatorom odcięto wodę w kamienicy**. Wodę udało się przywrócić, ale warto monitorować sytuację i w razie kolejnych takich problemów wesprzeć mieszkańców i mieszkanki.



ul. Nadolnik 8

Pomimo, że według obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego obszar ten przeznaczony jest pod zabudowę usługową, od 2017 r. na miejscu historycznego Młyna Cerealia powstaje nowa inwestycja deweloperska – Nadolnik Compact Apartments, czyli kompleks tzw. *smart apartamentów*. Budowa ma zakończyć się w 2024 r. Widoczne na zdjęciu pozostałości po zabudowaniach młyna mają zostać odrestaurowane.



fot. Jakub Czech

Mostek kolejowy

Mostek na Głównie, poza swoją funkcją użytkową, był przez lata jednym z miejsc spędzania wolnego czasu przez lokalnych mieszkańców. Niestety właściciel terenu po młynie postawił wokół płot, uniemożliwiając korzystanie z niego. Warto zauważyć, że prawo w Polsce zabrania grodzenia brzegów, czyli stawiania płotów w odległości mniejszej niż 1,5 metra od linii wody. Jak widać na zdjęciu, komuś udało się już trochę ułatwić dostęp.



14

ul. Nadolnik 6

Kamienica powstała na początku XX w., wpisana do Gminnej Ewidencji Zabytków. Budynek niszczeje, wiele mieszkań jest już opuszczona. Nie wiadomo co wydarzy się z kamienicą ani mieszkającymi tam nadal lokatorami.



fot. Kajetan Nowak

ul. Nadolnik

Z inicjatywy Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych rozpoczęła się budowa trzech nowych budynków, w których znajdzie się 130 mieszkań komunalnych. Staną obok podobnych bloków z lat 2005-2008, w których znajdują się także mieszkania socjalne.

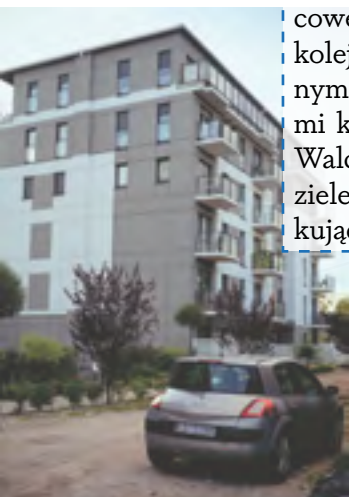


fot. Jakub Czech

15

ul. Wiejska/Krańcowa

Pierwszy budynek Osiedla Kwadrans powstał w 2015 r. przy ul. Wiejskiej 8. Następne bloki stanęły przy ul. Krańcowej, a w głębi działki trwa budowa kolejnych. Tutejsze mieszkanki wspólnymi siłami posadziły przed blokami kilka rabat kwiatnych i krzewów. Walczą o każdy najmniejszy skrawek zieleni – wydzierając je spod kół parkujących tam licznie samochodów.



16 fot. Kajetan Nowak



ul. Wschodnia 1

Stacja kolejowa Poznań-Wschód jest ważnym łącznikiem osiedla z centrum miasta. Dla kilku rodzin budynek dworca jest jednak także domem – na piętrze znajduje się bowiem kilka lokali mieszkalnych. Tymczasem w sierpniu ukazała się wiadomość, że budynek dworca ma zostać wyremontowany do 2030 r. To dobra wiadomość, nie wiadomo tylko co stanie się z mieszkańcami.



ul. Główna 74

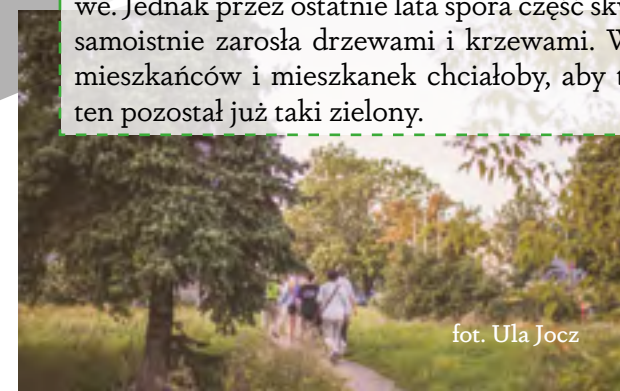
Dawny dom wojskowy od niedawna stoi opuszczony. Został wybudowany na przełomie XIX i XX w. i jest obiektom wpisany do Rejestru Zabytków. Ten charakterystyczny budynek należy do miasta, dlatego nie wiadomo czy do domu powrócą lokatorzy, czy może kiedyś mógłby się stać np. otwartym miejscem sąsiedzkich spotkań?



fot. Kajetan Nowak

ul. Wiejska/Krańcowa – skwer

Według planu zagospodarowania przestrzennego cały plac między ulicami Główna/Wiejska/Krańcowa wyznaczony jest pod funkcje usługowe. Jednak przez ostatnie lata spora część skweru samoistnie zarosła drzewami i krzewami. Wiele mieszkańców i mieszanek chciałoby, aby teren ten pozostał już taki zielony.



fot. Ula Jocz

Miesce na notatki

PORADNIK LOKATORSKI

I. Podwyżka czynszu

Właściciel mieszkania nie może podnosić wysokości czynszu w dowolny sposób. Lokator może zakwestionować podwyżkę czynszu i żądać jej uzasadnienia.

Gdy podnoszony jest czynsz, warto pamiętać, że:

- właściciel lokalu może podwyższyć czynsz lub inne opłaty za jego użytkowanie, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem co najmniej 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia (w umowie strony mogą uzgodnić dłuższy termin),
- wypowiedzenie wysokości czynszu lub innych opłat powinno być dokonane na piśmie pod rygorem nieważności,
- podwyżka czynszu nie może następować częściej niż raz na 6 miesięcy,
- podwyżka czynszu lub innych opłat w skali roku nie powinna przekroczyć 3% [wartości odtworzeniowej lokalu](#). W przypadku przekroczenia tej kwoty właściciel powinien wykazać na piśmie, że jego podwyżka jest uzasadniona. W takich przypadkach warto skonsultować z prawnikiem kwestię zasadności danej podwyżki.

Lokator może zakwestionować podwyżkę czynszu. Po pierwsze, ma prawo zwrócić się do wynajmującego z żądaniem podania przyczyn podwyżki oraz jej kalkulacji. Ponadto w ciągu 2 miesięcy od dnia wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu najemca może:

- odmówić na piśmie przyjęcia podwyżki ze skutkiem rozwiązania stosunku prawnego, na podstawie którego lokator zajmuje lokal, z upływem okresu wypowiedzenia,
- zakwestionować podwyżkę, wnosząc do sądu pozew o ustalenie, że podwyżka jest niezasadna albo jest zasadna, lecz w innej wysokości; udowodnienie zasadności podwyżki ciąży na właścicielu.

Co to jest wartość odtworzeniowa lokalu? >> Sprawdź w Poradniku Lokatorskim WSL.

II. Zadłużenie czynszowe

Lokator, który nie płaci czynszu i opłat przez okres 3 miesięcy, naraża się na wypowiedzenie umowy przez właściciela i eksmisję.

Należy pamiętać, że przyczyną wypowiedzenia może być nie tylko niezapłacenie czynszu, ale także innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od właściciela (ale przez niego pobieranych), co najmniej za trzy pełne okresy płatności.

Zanim jednak do wypowiedzenia umowy najmu dojdzie, właściciel musi zachować odpowiednią procedurę.

Najpierw właściciel lokalu musi na piśmie uprzedzić lokatora, że ma trzymiesięczną zaległość w zapłacie czynszu, a jeśli nie ureguje zaległości, zostanie mu wypowiedzia-

ny najem. Jeśli w ciągu miesiąca po otrzymaniu pisma lokator nie ureguje zaległości, właściciel może wypowiedzieć najem. Do lokatora powinno przyjść zatem drugie pismo, wypowiadające stosunek najmu.

Oczywiście trzeba zdawać sobie sprawę, że w przypadku jakiegokolwiek zadłużenia należy je spłacić (najlepiej porozumieć się z właścicielem co do rat spłaty, by nie dopuścić do sprawy sądowej i dodatkowych niepotrzebnych kosztów). Jednak zaległość mniejsza niż za trzy pełne okresy uchroni lokatora od wypowiedzenia umowy najmu.

III. Wypowiedzenie umowy najmu

Choć zadłużenie czynszowe jest najczęstszą przyczyną wypowiedzenia umowy najmu, pamiętajmy, że może do niej dojść także wówczas, kiedy lokator np. użytkuje lokal niezgodnie z przeznaczeniem, dewastuje go, narusza porządek publiczny w miejscu zamieszkania lub w związku z koniecznością rozbioru lub remontu budynku.

Właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny najmu nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, na piśmie pod rygorem nieważności, określając przyczynę wypowiedzenia.

Po otrzymaniu wypowiedzenia umowy najmu lokator powinien udać się do prawnika (np. do punktu nieodpłatnej pomocy prawnej), by przeanalizował, czy wypowiedzenie spełnia wszystkie warunki i czy jest

skuteczne. Zdarza się bowiem, że właściciele często nie przestrzegają prawa przy wypowiadaniu umowy. Takie wypowiedzenie nie powinno odnosić żadnych skutków prawnych, co lokator powinien napisać w odpowiedzi na takie pismo. Możliwe, że wówczas uniknie wyroku eksmisyjnego.

Żeby mogło dojść do eksmisji, musi najpierw zostać złożone skuteczne wypowiedzenie umowy najmu. Tylko sąd jest uprawniony do oceny skuteczności wypowiedzenia. Spory na tle najmu rozpatrują wyłącznie sądy powszechne!

To, że w piśmie wypowiadającym umowę, bądź w późniejszym, właściciel wskazuje lokatorowi termin, w którym ma się wyprowadzić, w typowej sytuacji nie oznacza, że od razu po upływie tego terminu właściciel przyjdzie do lokalu z komornikiem. Żeby do tego doszło, sprawa musi najpierw trafić do sądu, a sąd musi wydać wyrok. Komornik może bowiem w tej sytuacji działać tylko na podstawie prawomocnego wyroku. Jeśli przed sprawą sądową właściciel przyjdzie eksmitować lokatora, to takie zachowanie jest bezprawne.

22 **Ważne! Nieodbieranie pism od właściciela nie rozwiąże problemów lokatora.** Wiele osób błędnie uważa, że jeśli nie odbierze listu od właściciela, to do wypowiedzenia nie dojdzie. Wypowiedzenie lokalu w takim przypadku i tak nastąpi, natomiast lokator nie będzie znał treści pism. Dlatego też trzeba odbierać pisma i zgłosić się po pomoc prawną tak szybko, jak to możliwe.

IV. Eksmisje

Eksmisji może dokonać tylko komornik na podstawie prawomocnego wyroku sądu. Ani właściciel mieszkania, ani nawet policja bez udziału komornika nie może nikogo usunąć z lokalu.

W większości przypadków o eksmisji decyduje sąd. Inaczej jest w przypadku **najmu okazjonalnego** oraz w przypadku, gdy mieszkanie zmieniło właściciela.

Należy pamiętać, że jeśli umowa najmu jest zawarta na podstawie umowy najmu okazjonalnego, to w ogóle nie

dojdzie do postępowania sądowego, a komornik może zgodnie z prawem przyjąć eksmitować lokatora na podstawie aktu notarialnego (do którego wpisano wcześniej stosowne oświadczenie najemcy).

Więcej o najmie okazjonalnym
>> w Poradniku Lokatorskim WSL.

Przebieg postępowania sądowego

Postępowanie sądowe rozpoczyna się od złożenia przez właściciela pozwu do sądu (pisma, na podstawie którego sąd musi rozpocząć sprawę o eksmisję). W pozwie tym właściciel wskazuje, dlaczego domaga się eksmisji, powinien również przedstawić dowody, które według niego świadczą o tym, że ma rację. Pozew ten składa się w sądzie z odpisem (a więc z kopią dla lokatora). Lokatorowi odpis ten musi zostać doręczony.

Po doręczeniu pozwu lokator ma czas na napisanie odpowiedzi na pozew. Termin jest wskazany na piśmie, które sąd przesyła razem z pozwem. Liczy się on od dnia doręczenia pozwu, a więc lokator powinien napisać na kopercie datę otrzymania pisma, by zmieścić się w terminie. Ważne: termin oblicza się, licząc każdy dzień, a nie jedynie dni robocze.

Pisma z sądu należy odbierać. Nie uchroni lokatora przed eksmisją to, że nie odbierze pism. Sąd zostawi pismo zwrócone w aktach i uzna, że i tak zostało ono doręczone.

W odpowiedzi na pozew należy wskazać przede wszystkim, że lokator wnosi o oddalenie powództwa.

Poza kilkoma wyjątkami, w okresie od 1 listopada do 31 marca nie można dokonać eksmisji.

W uzasadnieniu należy napisać, dlaczego nie zgadza się z pozwem. W miarę możliwości lokator powinien wskazać dowody, które świadczą o tym, że właściciel jednak nie ma racji.

W sprawie eksmisyjnej pojawia się jeszcze jeden podmiot – **Miasto Poznań**. Jest ono tzw. interwenientem ubocznym. Wypowiada się na temat tego, czy zdaniem Miasta Poznań powinno dojść do eksmisji, czy nie, a jeśli tak, to czy lokatorowi powinien być zapewniony lokal socjalny/zamienny, czy nie.

Na samą rozprawę, która dla wielu osób jest najbardziej stresująca, dobrze jest przyjść z kimś bliskim, aby mieć **wsparcie psychologiczne**. Jeśli taka osoba nie będzie świadkiem w sprawie, to może nawet wejść na salę rozpraw i być obecna na rozprawie.

Ważne! Na samym ogłoszeniu wyroku lokator oczywiście nie musi być obecny, ale musi pamiętać, że:

- wyrok nie zostanie mu przesłany pocztą,
- wniosek o uzasadnienie wyroku należy złożyć w ciągu 7 dni od ogłoszenia wyroku.

Podstawą do wykonania eksmisji jest prawomocny wyrok eksmisyjny. Aby z takim wyrokiem udać się do komornika, właściciel musi uzyskać klauzulę wykonalności na ten wyrok. Sąd taką klauzulę powinien nadać w terminie 3 dni od złożenia wniosku, ale zwykle trwa to dłużej. Tak więc lokator ma trochę czasu, zanim po niekorzystnym, prawomocnym wyroku nastąpi eksmisja.

Sytuacja lokatora znacznie różni się w przypadku przyznania mu w wyroku prawa do lokalu socjalnego/zamiennego. Eksmisja jest wówczas odroczone do czasu zaproponowania przez Miasto Poznań zawarcia umowy najmu mieszkania socjalnego/zamiennego. **Wyrok nie zwalnia jednak lokatora z obowiązku uiszczania opłat za zajmowany lokal.**

Jeżeli z wyroku eksmisyjnego nie wynika prawo lokatora do lokalu socjalnego lub zamiennego, komornik wyznacza lokatorowi termin do dobrowolnego wykonania obowiązku, czyli dobrowolnego opuszczenia zajmowanego lokalu. Termin na opuszczenie lokalu winien być „odpowiedni”, co oznacza, że ma on zapewnić lokatorowi rzeczywistą możliwość samodzielnego opuszczenia lokalu i wyprowadzki, a wobec tego termin ten nie może być zbyt krótki.

Jeżeli w terminie wyznaczonym przez komornika lokator dobrowolnie nie opuści lokalu, komornik ustala, czy lokatorowi przysługuje prawo

do innego lokalu lub pomieszczenia, w którym może on zamieszkać. Komornik ustala również sytuację rodzinną lokatora.

Jeżeli komornik ustali, że lokatorowi nie przysługuje prawo do innego lokalu lub pomieszczenia (np. mieszkania socjalnego), w którym może zamieszkać, to zwraca się do Miasta o wskazanie pomieszczenia tymczasowego, do którego może eksmitować lokatora. Do czasu wskazania przez urząd Miasta lub gminy pomieszczenia tymczasowego komornik wstrzyma się z wykonaniem eksmisji.

Po wskazaniu przez gminę pomieszczenia tymczasowego komornik podejmie czynności mające na celu przeniesienie lokatora do pomieszczenia tymczasowego. Pomieszczeniem tymczasowym może być np. pokój w tanim hotelu, który zwykle jest opłacony przez gminę (miasto), ale na krótki okres. Musimy pamiętać, iż pomieszczenie tymczasowe nie jest mieszkaniem socjalnym. Koszty pobytu eksmitowany musi ponosić sam, a jeżeli tego nie robi, jest usuwany z zajmowanego pomieszczenia. Eksmitowany ponosi także koszty komornicze.

Komu i kiedy należy się lokal socjalny? Przydział lokalu socjalnego może nastąpić albo w drodze wyroku sądowego, albo na wniosek samego zainteresowanego.

Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkanie socjalne przysługuje:

- kobiecie w ciąży,
- osobie małoletniej, z niepełnosprawnościami lub ubezwłasnowolnionej, a także sprawującej nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią mieszkającą,
- obłożnie chorym,
- emerytom i rencistom spełniającym wymagania do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,
- osobie posiadającej status bezrobotnego,
- osobie spełniającej warunki określone przez radę gminy w drodze uchwały.

Sąd może orzec o braku uprawnień do otrzymania lokalu socjalnego wobec wymienionych osób, jeżeli mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Sąd nie przyznaje prawa do mieszkania socjalnego „z automatu” – każdą sprawę bada szczegółowo i oddzielnie.

W drugim przypadku, osoba zainteresowana może starać się o lokal socjalny, musi jednak w pierwszej kolejności spełnić kryterium dochodowe. Przyjmuje się, że prawo do lokalu socjalnego jest związane przede wszystkim z trudnym położeniem materialnym danej osoby czy rodziny. Spełnienie kryterium dochodowego nie oznacza jednak od razu, że 25

Więcej o warunkach przyznawania lokali socjalnych >> w Poradniku Lokatorskim WSL.

V. Nielegalne działania właścicieli, czyli tzw. czyszczenie kamienic

Według polskiej Konstytucji mir domowy, czyli nienaruszalność Twojego mieszkania i życia prywatnego, jest wartością chronioną. Zakłócanie go jest karane z kodeksu karnego. Sprzeczne z prawem są tak zachowania jak: wdzieranie się do cudzego* domu, mieszkania, lokalu, pomieszczenia, ogrodzonego terenu, a także nieopuszczanie takiego miejsca na żądanie osoby uprawnionej (lokatorów).

* Ochrona miru domowego odnosi się do osób rzeczywiście zamieszkujących dany lokal, bez względu na to czy są jego właścicielami, czy nie (a nawet czy zamieszkują go za zgodą właściciela). Z chwilą przekazania lokalu przez wynajmującego, najemca staje się posiadaczem zależnym i w związku z tym do swojej ochrony może zastosować przepisy o ochronie posiadania. Dlatego właściciel nie ma prawa wchodzić do mieszkania bez zgody lokatorów – prawo własności nie ma tu najmniejszego znaczenia.

W świetle obowiązujących przepisów niedopuszczalne jest więc:

- wejście do pomieszczenia najemcy,
- wymiana zamków w drzwiach,
- wyrzucenie przedmiotów należących do najemcy.

Takie działania są bezprawne! W takim przypadku najemca może skorzystać z obrony koniecznej, aby odeprzeć samowolne naruszenie posiadania.

Wymiana zamków, złożenie rzeczy najemcy np. na klatce schodowej i wyrzucenie samego najemcy z lokalu może skutkować złożeniem przez niego pozwu o przywrócenie poprzedniego stanu posiadania.

Sytuacje wyjątkowe: W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody, możliwe jest wejście do zajmowanego przez najemcę lokalu podczas jego nieobecności lub nieobecności innych osób pełnoletnich, stale z nim zamieszkujących, z zastrzeżeniem jednak, że musi ono odbywać się w obecności funkcjonariusza policji lub straży gminnej (miejskiej), a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.

Odcięcie mediów

Ochrona miru domowego dotyczy nie tylko przypadków fizycznego wtargnięcia do mieszkania, lecz wszelkich zakłóceń świętego spokoju w domu oraz poczucia bezpieczeństwa zamieszkiwania.

Według prawa, wynajmujący jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem, umożliwiających najemcy korzystanie z wody, paliw gazowych i ciepłych, ciepła, energii elektrycznej, windy i innych. Przepisy zabraniają odcinania przez wynajmującego mediów, a co więcej, nakładają na niego obowiązek zapewnienia ich sprawnego funkcjonowania.

Czyszciciele kamienic

To wyspecjalizowane grupy lub firmy 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 czyszciciele kamienic to specjaliści działający na zlecenie bogatych ludzi. Jeśli stałeś/stałaś się celem ataku czyszcicieli kamienic, najlepiej zwrócić się do lokalnej organizacji lokatorskiej lub przynajmniej poprosić o pomoc sąsiadów czy ludzi w podobnej sytuacji.

Wszelkie działania, których celem jest pozbawienie warunków do zamieszkiwania i zmuszanie do opuszczenia lokalu, powinny być zgłoszone policji, gdyż mogą mieć cechy przestępstwa (opisanego w art. 191 Kodeksu karnego) i być ścigane z oskarżenia prywatnego.

Przykładami takich działań mogą być: zakręcanie zaworów do wody i centralnego ogrzewania, zablokowanie dostawy gazu, niszczenie przedmiotów należących do najemców, zmiana zamków w drzwiach wejściowych albo rozwiązanie umowy na dostarczenie energii. Czasami dochodzi także do demontowania lub niszczenia dachu lub okien, a zimą do wylewania wody na klatkę schodową.

VI. Zmiana właściciela lokalu

Zmiana właściciela mieszkania w wyniku śmierci czy sprzedaży lokalu nie zmienia sytuacji prawnej lokatora. Umowa, którą posiada lokator, nie traci swojej mocy i nie musi on podpisywać nowej.

Będąc lokatorem – najemcą lokalu, warto pamiętać, że zmiana właściciela lokalu, z którym zawarta została umowa najmu, zasadniczo nie powoduje ustania stosunku najmu ani też nie wymaga aneksowania zawartej wcześniej umowy. Dotyczy to zarówno sytuacji, gdy lokal „zmienia właściciela” z powodu sprzedaży, darowizny czy innej czynności prawnej, jak i gdy zmiany właścicielskie są wynikiem śmierci dotychczasowego właściciela – wynajmującego.

Prawa i obowiązki wynajmującego wynikające z umowy najmu są dziedziczne i tak jak wszelkie inne wchodzi w skład spadku po dotychczasowym wynajmującym. Oznacza to, że już z chwilą śmierci wynajmującego prawa i obowiązki wynikające z umowy najmu otrzymują jego spadkobiercy.

Nie istnieje zatem potrzeba aneksowania umowy najmu czy też zawierania nowej umowy ze spadkobiercami wynajmującego.

Podobnie jest w przypadku sprzedaży lokalu – nabywca lokalu wstępuje w istniejący stosunek najmu na dotychczasowych zasadach i z mocy prawa przechodzą na niego wszystkie prawa i obowiązki wynikające

z zawartej umowy najmu. Nabywcy nie przysługują też żadne nowe uprawnienia, w tym np. prawo do dokonania zmian istniejącej umowy najmu. Nabywca lokalu mieszkalnego nie może też istniejącej umowy najmu wypowiedzieć z tego powodu, że nabył lokal, gdyż przepisy zezwalające nabywcy na wypowiedzenie umowy najmu nie mają zastosowania do lokali mieszkalnych. Warto dodać, że powyższe dotyczy również lokali zajętych niegdyś na mocy decyzji przydziałowych – stosunki najmu nawiązane na ich podstawie stanowią obecnie umowne stosunki najmu zawarte na czas nieoznaczony.

Warto zauważyć, że czasami sytuacja właścicielska po śmierci wynajmującego może pozostawać niejasna i nieuregulowana przez dłuższy okres, ze względu na konieczność przeprowadzenia procedur spadkowych i prawnego ustalenia kręgu spadkobierców. W takiej sytuacji warto rozważyć wszczęcie postępowania sądowego o udzielenie zezwolenia na złożenie do depozytu sądowego czynszu i opłat dodatkowych. Dzięki temu po stronie najemcy nie powstanie zaległość w opłatach, co byłoby podstawą do wypowiedzenia

umowy najmu i eksmisji. Jednocześnie można tak uniknąć sytuacji, w której czynsz lub inne opłaty trafiałyby do rąk osoby nieuprawnionej.

Doświadczenia pokazują, że nabywcy lokali mieszkalnych często starają się wykorzystać zmianę właściciela do wprowadzenia w zawartych i obowiązujących umowach najmu różnego rodzaju zmian. Pod pretekstem konieczności zawarcia nowej umowy niejednokrotnie wprowadzają do umów postanowienia mniej korzystne dla lokatorów, np. zmieniając czas trwa-

nia umowy z nieoznaczonego na oznaczony, podwyżkę czynszu czy inne niekorzystne lub mniej korzystne dla lokatorów warunki. Działania te w dłuższej perspektywie często zmierzają do umożliwienia nowemu właścicielowi bezproblemowego „pozbycia się” lokatora. Dlatego nie powinniśmy pozwolić, aby fakt zmiany właściciela został wykorzystany do dokonania niekorzystnych dla lokatora zmian warunków najmu, a w konsekwencji zakończenia stosunku najmu i eksmisji lokatora.

VII. Zbiorowe sposoby działania

W obronie swoich praw i interesów lokatorzy nie muszą działać samodzielnie. Działanie zbiorowe, wspólne to podstawowa forma samoobrony lokatorów, która może przyjąć charakter zarówno formalny, jak i nieformalny.

Nieformalne działanie pozwala na luźną formułę, bez papierologii, statutów. Przydaje się zwłaszcza gdy zaistnieje potrzeba szybkiego zorganizowania się 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 (przede wszystkim stowarzyszenia).

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 organizacji lokatorskich wiadomo, że nawet jedna osoba wspierająca może zmienić sytuację – jest w końcu świadkiem wydarzeń i może takie wydarzenia relacjonować, także na żywo przez media społecznościowe.

Warto organizować także ogólne spotkania tematyczne, ponieważ wiele sytuacji wymaga znalezienia odpowiedniego sposobu czy metody działania. W pojedynkę zawsze ma się mniej pomysłów i przede wszystkim mniej doświadczenia.

Inne grupowe metody działania to przede wszystkim:

Manifestacje – czyli publiczne nagłośnienie sprawy (np. pod urzędem, na głównym placu czy w innym, kluczowym dla sprawy miejscu).

Grupowe uczestnictwo – uczestnictwo w obradach lokalnych rad miasta, sejmików lub innych, w celu wywierania wpływu na systemowe rozwiązania lub chociaż samą świadomość osób sprawujących władzę. Tak samo można wspierać siebie nawzajem, chodząc na sprawy sądowe.

Listy otwarte, zbiorowe wysyłanie listów – czyli kolejny nieformalny sposób grupowego wywierania wpływu. List otwarty może być wysunięciem żądania w swojej sprawie lub wyrazem poparcia czyjejś sprawy. Taki list to publiczna wiadomość, którą każda osoba może przeczytać.

Choć grupowe sposoby działania nie gwarantują pozytywnego rozwiązania danej sytuacji, zdecydowanie zwiększają one nasze szanse na jej nagłośnienie, zainteresowanie większej liczby osób, a w konsekwencji na wywieranie większego wpływu na decydentów. Co jednak równie ważne – jeśli nawet nie ważniejsze, to że nie będziemy w tej sytuacji sami. W kupie siła!

Ważne! Gromadź wszystkie dokumenty dotyczące najmu mieszkania. To na ich podstawie można dokonać oceny prawnej każdej sytuacji i dokładnie ustalić stan faktyczny. Bez nich nie da się odpowiedzialnie udzielić pomocy prawnej ani dochodzić swoich praw przed sądem.

Dokumenty to przede wszystkim:

- umowa najmu,
- aneksy, porozumienia i zmiany w umowie,
- oświadczenia lokatora lub wynajmującego (np. o wypowiedzeniu wysokości czynszu lub wypowiedzeniu umowy),
- protokół zdawczo-odbiorczy,
- wszelkie rozliczenia i dowody wpłaty,
- korespondencja z właścicielem.

VIII. Ważne telefony i adresy

Pełnomocniczka Prezydenta Miasta Poznania ds. Ochrony Praw Lokatorów i Projektów Mieszkaniowych

Biuro Spraw Lokalowych
ul. Matejki 50, 60-770 Poznań
tel. 61 878 58 12, 61 646 33 44
dobroslaw_a_janas@um.poznan.pl
www.poznan.pl/sprawylokalowe/

Wielkopolskie Stowarzyszenie Lokatorów

tel. 501 097 760
(telefon alarmowy, całodobowy)
wsl.stowarzyszenie@gmail.com
www.wsl-poznan.pl

Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych

ul. Matejki 57
60-770 Poznań
tel. 61 869 48 00

Poznańskie Centrum Świadczeń

ul. Wszystkich Świętych 1
61-843 Poznań
tel. 61 646 33 44
swiadczenia@pcs-poznan.pl

Punkt Interwencji Kryzysowej

zapewnia bezpłatną i całodobową pomoc psychologiczną, pedagogiczną, prawną i socjalną osobom oraz rodzinom będącym w stanie kryzysu.

ul. Pamiątkowa 28
tel. 509 111 508, 516 183 943

Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego

plac Kolegiacki 17
61-841 Poznań

IX. Program nieodpłatnej pomocy prawnej

Działalność najbliższych punktów nieodpłatnej pomocy prawnej (npp):

- npp nr 1 – pl. Kolegiacki 17 – Urząd Miasta Poznania,
- npp nr 3 – ul. Chwaliszewo 69 – Okręgowa Izba Radców Prawnych,
- npp nr 4-6, 7, 8 i 11 – ul. Matejki 50 – Urząd Miasta Poznania,
- npp nr 10 i 12 – ul. Grunwaldzka 19,
- npp nr 17 i 18 – ul. Wszystkich Świętych 1 – PCS.

W celu uzyskania nieodpłatnej pomocy prawnej należy:

1. zadzwonić i wybrać formę udzielenia porady i termin wizyty – **infolinia: 61 646 33 44** (od poniedziałku do piątku w godz. od 7:30 do 20:00),
2. lub napisać na adres: **npp@um.poznan.pl**,
3. lub zapisać się na termin porady na stronie: **https://zapisy-np.ms.gov.pl/**

Porady są udzielane stacjonarnie w punktach lub zdalnie.

Miesce na notatki

Poradnik lokatorski został opracowany na podstawie trzech wydanych wcześniej poradników. Można w nich znaleźć rozwinięcie poruszonych tu tematów. Są to:

Poradnik lokatorski

wydawca: **Wielkopolskie Stowarzyszenie Lokatorów (WSL)**, Poznań
dostęp online: www.wsl-poznan.pl

Poradnik Lokatorski

wydawca: **Akcja Lokatorska**, Wrocław 2022
dostęp online:
www.lokatorzy.wroclaw.pl/poradnik-lokatorski-wersja-do-sciagniecia/

Poznański poradnik mieszkaniowy

wydawca: **Urząd Miasta Poznania**, 2022
dostęp online: www.poznan.pl/sprawylokalowe/

Niniejsza publikacja (*zin*) powstała w ramach Rezydencji społeczno-artystycznej Fyrtla Główna pod hasłem: *Przesilenie: antologia zmiany*. Rezydentką w 2023 roku została Aleksandra Polerowicz, która realizowała projekt **ZAMIESZ(K)ANIE**.

Głównym celem przeprowadzonych działań było wsparcie społeczności Głównej w postępującym procesie rewitalizacji, uchronienie jej przed możliwymi negatywnymi skutkami gentryfikacji. W toku działań istotne było przemyślenie, jakie miejsca/obszary na Głównej mogą zostać zgentryfikowane, a jakie ruchy wyprzedzające można podjąć, żeby nie dyskutować o gentryfikacji, gdy ta już się wydarzy, tylko zawczasu pomyśleć, co i jak można zrobić; by rewitalizacja odbywała się z faktycznym pożytkiem i dla ludzi, i dla środowiska.

Zdjęcia archiwalne wykorzystane w publikacji pochodzą ze zbiorów
Archiwium Dzielnicy Fyrtla Główna, dostępnych na stronie:
www.fyrtelglowna.pl/archiwum-dzielnicy/



fot. Ula Jocz



Rezydencja społeczno-artystyczna „Zamiesz(k)anie” realizowana jest w ramach projektu „Fyrtel Główna — program edukacyjny Społecznego Centrum Kultury”, który dofinansowano ze środków Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego pochodzących z Funduszu Promocji Kultury oraz budżetu miasta Poznania.



fot. na ostatniej stronie: Kajetan Nowak



Poznań, sierpień 2023