

Robią to czego nie robi miasto ani służby – chronią lokatorów

13 grudnia 2023

Chronimy systemowo słabszych przed stroną silniejszą – tak mówi o sobie Pomorska Akcja Lokatorska. Organizacja formułowała się od października ubiegłego roku, a już od lutego formalnie działa na rzecz ochrony lokatorów – poprzez akcje poddające presji władze pomorskich miast, bądź oferując ochronę zgłaszającym się do nich po pomoc lokatorów.

W Polsce rozwija się dynamicznie ruch lokatorski, a Pomorska Akcja Lokatorska jest jednym z ciekawszych przykładów jego aktywności. Przedstawiając swoje cele i działania, PAL ukazuje unikalne wyzwania, z jakimi borykają się mieszkańcy tego regionu. Lokalna specyfika Trójmiasta wymaga presji na władze miasta, aby udostępniły wreszcie swój zasób komunalny dla osób, które najbardziej potrzebują mieszkań.

Zaczęło się od nielegalnej eksmisji

Mieszkania są bardzo drogie, a część pozostaje całkowicie poza rynkiem, gdyż służą jako pustostany do trzymania oszczędności przez rentierów. Zarobki są niskie, a o pracę bywa trudno. Pomysł na powstanie organizacji narodził się rok temu, po bezdusznej eksmisji 72-letniej architektki i malarki z Sopotu. „Niejako na wzór związków zawodowych zrzeszamy osoby systemowo słabsze w relacjach właściciel – wynajmujący lub osoby potrzebujące i zamieszkujące lokale komunalne – władze miasta. Dotykamy też problemów mieszkaniowych osób młodych, ze szczególnym uwzględnieniem studentów” – mówi „Faktom i Analizom” przedstawiciel organizacji Michał Dziergas.

Mieszkanka Sopotu nie była zameldowana w mieszkaniu rodziców w

momencie śmierci matki, dlatego nie przysługiwało jej prawo do „odziedziczenia” umowy najmu. Meldunek w mieszkaniu uzyskała dopiero później, decyzją wojewody – nadal nie posiadając umowy najmu, co było wielkim problemem. Sąd ostatecznie zdecydował o eksmisji, miasto udostępniło mieszkance miasta tymczasowy lokal na pół roku. Jak mówi Michał Dziergas, Pomorska Akcja Lokatorska „Broni praw wymienionych grup i organizuje akcje i działania, które dążą do wprowadzenia systemowych rozwiązań kładących kres problemom dotyczącym młodych, jak i starszych lokatorów i lokatorek”.

Do organizacji zgłaszają się ludzie w kryzysie – walczący z właścicielami bądź władzami miasta. Właściciele mieszkań potrafią nielegalnie zachować dla siebie kaucje, bądź naliczyć niesprawiedliwe opłaty. Wtedy lokator zostaje sam z problemem i nierzadko potrzeba działań prawnych. Miasto natomiast nie realizuje swoich zadań – „konstytucyjnych obowiązków realizowania prospołecznej polityki czy zapobiegania bezdomności, niektóre nawet z prawomocnymi wyrokami sądu, przyznającymi im prawo do lokalu, których gminy nie realizują” – kontynuuje nasz rozmówca.

Policja patrzy biernie jak nielegalnie wyrzucają ludzi na bruk

Wspomniana patologia według Akcji Lokatorskiej bierze się z atrakcyjności turystycznej miasta. Powoduje to, że zyskowny dla rentierów staje się najem krótkoterminowy, a na tym tracą mieszkańcy miasta, chcący wynająć na dłużej. Oprócz wysokich cen mieszkań narastającym problemem stają się dzikie eksmisje – spóźniający się z płatnościami najmu, ze względu na trudną sytuację materialną są w sposób poza prawny wyrzucani z mieszkania. Mimo funkcjonującego w Polsce prawa, które teoretycznie lokatorów chroni. „[...] dzikie eksmisje, które przeprowadzane są przy akceptacji lub bierności policji, czego przyczyną może być niechęć do podejmowania przez służby

działań zgodnych z prawem lub brak kompetencji” – opisuje sprawę Michał Dziergas.

Jakie są cele organizacji?

„Jest to obrona swoich praw i walka o lepsze jutro” – odpowiada nam przedstawiciel organizacji. Mieszkanie powinno być prawem, a nie towarem – dodaje. System nie daje sobie rady z ochroną słabszych przed dużo silniejszymi i mającymi większe możliwości właścicielami mieszkań. A jak wskazano wcześniej, często wbrew prawu policja nie reaguje na dzikie eksmisje. Działania aktywistów nie pozostają bez skutku – „odnosimy sukcesy, utrzymując i przywracając stan posiadania nękanym lokatorom czy pomagając w uzyskaniu od miasta należnego dachu nad głową”, „Paradoksalnie naszym celem organizacyjnym jest stan, w którym nasze istnienie nie będzie potrzebne”.

Działacze otworzyli specjalny numer telefonu, gdzie może zadzwonić lokator poszukujący pomocy. Może być to zwykła porada prawna, ale także negocjacje z miastem czy wprost ochrona przed właścicielem mieszkania. Na te same potrzeby działacze prowadzą adres mailowy. Przez swoje działania uzyskują rozgłos i wywierają presję na władze publiczne.

Blokady eksmisji nie są jedyną formą prowadzonej działalności, bo jak mówi nam nasz rozmówca – „są raczej rzadsze w całym spektrum działań niż codzienna działalność w postaci tworzenia kampanii czy udzielania porad prawnych.”. Działania, które podejmują z własnej inicjatywy, powinny leżeć w obowiązku organów państwa i samorządu, tak się jednak nie dzieje, stąd potrzeba oddolnego aktywizmu. Celem organizacji jest też zmiana tego stanu rzeczy.

Jak uzyskać pomoc?

Kanałami komunikacji jest wspomniany telefon: 733 720 738 oraz adres mailowy: kontakt@pal.gda.pl. Ponadto można nas znaleźć

na mediach społecznościowych (<https://www.facebook.com/palokatorska> i <https://www.instagram.com/stowarzyszenie.pal/>) i na stronie internetowej <https://www.pal.gda.pl>.

Sytuacja na pomorskim rynku mieszkaniowym

We wrześniu 2023 roku, średnia cena wynajmu mieszkania o powierzchni do 40 m² w Gdańsku wynosiła 2699 zł. Jest to jedna z najwyższych kwot w całym kraju. Warto zaznaczyć, że ceny najmu stale rosną, we wrześniu 2023 roku wzrost wyniósł 4,2% r/r 1. Wzrost cen materiałów budowlanych, wzrost cen mieszkań i wzrost stóp procentowych sprawiają, że własne mieszkanie staje się nieosiągalnym wydatkiem.

Sytuacja nie dotyczy wyłącznie Gdańska, ale całego województwa pomorskiego – gdzie obserwuje się ogólny wzrost cen najmu. W III kwartale 2023 roku mediana ceny za metr kwadratowy mieszkania wynosiła 10 232 zł. Cena ta zmalała tylko o 99 zł/m² w porównaniu do poprzedniego kwartału. Mediana ceny całkowitej w tym okresie wynosiła 499 999 zł i zmalała o 19 001 zł w porównaniu do poprzedniego kwartału.

Wzrost cen mieszkań wynika z kilku czynników. Jednym z nich jest malejąca podaż mieszkań. W Polsce od 7 lat ceny mieszkań dynamicznie rosną, choć są dość mocno skorelowane z poziomem wzrostu wynagrodzeń. Na rynku wtórnym wzrost cen mieszkań używanych często przyspiesza, gdyż remontujący pod sprzedaż nie szczczędzą na wyposażenie lokalu.

W drugiej połowie 2024 roku czeka na nas rządowy Portal Cen Mieszkań. Wbrew temu, jak twierdził były minister rozwoju i technologii Waldemar Buda, nie rozwiąże on problemów z ceną mieszkań. Jawne informacje o cenach transakcyjnych mieszkań mogą być atrakcyjnym prezentem dla spekulantów, którzy dzięki nim będą mogli lepiej wykorzystywać przewagę informacyjną i

podejmować trafniejsze decyzje inwestycyjne.

To może prowadzić do wzrostu cen mieszkań w 2024 roku, ponieważ spekulanci mogą skupować nieruchomości w celu osiągnięcia zysków, co z kolei podniesie ceny na rynku. Nie zapowiada się na to, aby nowo powołany rząd Donalda Tuska wstrzymał uruchomienie tego projektu.

Autorstwo: Piotr Bednarski

Źródło: FaktyiAnalizy.info