



## **Nie bójmy się sąsiada**

2017-12-06

**Okolo 37,5 tys. osób korzysta w Krakowie z pomocy mieszkaniowej. Mimo że mijamy się z nimi na co dzień, żyjemy w tej samej przestrzeni publicznej, a nasze dzieci bawią się razem na podwórku i chodzą do tych samych szkół lub przedszkoli, budynki z mieszkaniami komunalnymi w dalszym ciągu budzą kontrowersje.**

**Tadeusz Mordarski**

Wszystko przez stereotypy, które zakorzenione są w naszej mentalności. – Nie można powiedzieć, że biedne gospodarstwa, które nie są w stanie zapewnić sobie warunków mieszkaniowych, to patologia. Nie wolno nam postawić znaku równości! Gdybyśmy chcieli to zrobić, to równie dobrze moglibyśmy powiedzieć, że 40 proc. mieszkańców Krakowa to patologia. Przecież wiele osób, które teraz mieszkają w budynkach zarządzanych przez wspólnoty mieszkaniowe, kupiły swoje lokale od gminy za 10 proc. ich wartości. Nie zgadzam się więc z opinią, że wszyscy zamieszkujący mieszkania komunalne to patologia! – nie pozostawia złudzeń Katarzyna Izdebska, dyrektor Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa.

– Wydaje nam się czasem, że jesteśmy trochę lepsi tylko dlatego, że mamy nieco wyższy niż inni status majątkowy. Obserwuję to np. w niektórych wspólnotach mieszkaniowych, które powstały w budynkach gminy. Dotyczy to domów, które w całości należały do Miasta i w których Miasto sprzedało lokale najemcom z zastosowaniem bonifikaty, to jest za 10 proc. ich wartości. I nagle ci, którzy wykupili swoje mieszkania, uważają, że są lepsi niż najemca komunalny – dodaje. – Co więcej, do krakowskiego magistratu ciągle wpływają pisma z żądaniem, żebyśmy nie przeznaczali jakiegoś lokalu na pomoc mieszkaniową, lecz wystawili go na sprzedaż. Problem w tym, że w tych pismach często nie padają żadne merytoryczne argumenty – mówi urzędniczka.

## **Podstawowa potrzeba człowieka**

W Krakowie jest obecnie ponad 15 tys. lokali gminnych, z których korzystają ludzie mający „niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe”. W praktyce powodami do otrzymania wsparcia w formie mieszkania komunalnego są najczęściej: zamieszkiwanie w budynku, który jest w złym stanie technicznym, trzyletnie wypowiedzenie w dotychczasowym miejscu zamieszkania lub utrata tytułu prawnego do wynajmowanego mieszkania na wolnym rynku. Do pomocy mieszkaniowej uprawnieni są również wychowankowie domów dziecka. Drugim warunkiem, który lokatorzy muszą spełniać, aby otrzymać pomoc mieszkaniową od gminy, są niskie dochody.

– Te dwie przesłanki muszą być spełnione łącznie – informuje dyrektor Izdebska. Same powody przyznawania mieszkań socjalnych sugerują, że nie otrzymują ich ludzie z marginesu społecznego, ale osoby, które z różnych powodów zostały pozbawione dachu nad głową. Każdy z nas, i to bez względu na status materialny, może znaleźć się w podobnej sytuacji i zapewne będzie oczekiwać wówczas od innych pomocy czy wsparcia. I to często w sprawach zwykłych, trywialnych, np. przy wniesieniu wózka do tramwaju czy podwiezieniu do lekarza. Trudno sobie wyobrazić, by człowiek nie oczekiwał pomocy w kwestii tak fundamentalnej jak zapewnienie sobie i swoim bliskim dachu nad głową. A takie



oczekiwania kierowane są właśnie pod adresem Gminy. Janina Pokrywa, dyrektor Zarządu Inwestycji Miejskich (ZIM) zastanawia się, skąd wynika społeczna niechęć do pomagania ludziom, którzy nie mają gdzie mieszkać.

- Nie tak dawno przeżywaliśmy Tydzień Miłosierdzia. Na Małym Rynku w Krakowie ustawiono namiot, w którym mogli się spotkać ci, którzy potrzebują pomocy, z tymi, którzy tę pomoc świadczą. Namiot stanął w samym sercu miasta, więc każdy mógł się przekonać, że niektóre problemy dotyczą nas wszystkich. Nawet jeśli ktoś, na szczęście, nigdy nie musiał korzystać z pomocy socjalnej, trudno było mu przejść obojętnie obok tego namiotu. Brak mieszkania to jeden z takich problemów, od których nie da się uciec – trzeba go rozwiązać, oferując konkretną pomoc. Warto uświadomić sobie, że żyjemy w pewnej wspólnoty, w której są różni ludzie. A potrzeba dachu nad głową jest jedną z podstawowych dla każdego człowieka – zaznacza dyrektor ZIM.

## Nie stwarzają problemów

Zgodnie z prawem gmina ma obowiązek pomóc osobom, które z różnych powodów nie mogą same zapewnić sobie mieszkania. Miasto cały czas inwestuje więc w nowe lokale komunalne. Ostatnią zrealizowaną inwestycją był blok gminny na Małym Płaszowie. W ubiegłym roku oddano tam do użytku budynek z 48 mieszkaniami, wśród których pięć jest w pełni dostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych. W ramach inwestycji wybudowano też 60 ogólnodostępnych miejsc postojowych i plac zabaw. Obecnie najbardziej zaawansowane prace prowadzone są w rejonie ulic Przyzby i Zalesie, gdzie powstaje osiedle dziesięciu niskich, czterokondygnacyjnych domów mieszkalnych, w tym jeden z dwoma lokalami usługowymi: biblioteką publiczną i żłobkiem. Zaprojektowano w nich łącznie 357 mieszkań. Kilka lat temu w tej samej okolicy, przy ulicach Magnolii i Przyzby, Gmina wybudowała niewielkie osiedle, co wtedy wywołało spore protesty. Teraz okoliczni mieszkańcy już nie protestują.

- To dowód na to, że mieszkańcy zajmujący mieszkania komunalne nie stwarzają większych problemów i dobrze integrują się z lokalną społecznością. Jako Gmina nie mamy żadnych skarg, że zdarzają się tam rzeczy odbiegające od tego, co dzieje się na innych osiedlach w naszym mieście. Pojawiające się niekiedy obawy przed budownictwem komunalnym są zdecydowanie na wyrost – mówi dyrektor Janina Pokrywa. Na wspomnianą inwestycję miasto dostało dofinansowanie z Banku Gospodarstwa Krajowego, który intensywnie wspiera budownictwo o charakterze komunalnym, dostrzegając taką potrzebę na terenie naszego kraju. Kraków dostał 7 mln zł. – Sam fakt, że bank, który w całości jest instytucją państwową, uruchomił program bezzwrotnych dotacji wspierających takie budownictwo, świadczy o tym, że istnieje taka potrzeba w kraju i jako Kraków nie jesteśmy w tej kwestii wyjątkiem – wyjaśnia szefowa ZIM. Budynki z pierwszego etapu wspomnianej inwestycji zostaną oddane do użytku w 2019 r. Mieszkania z drugiego etapu – kończącego całe przedsięwzięcie – w 2021 r.

## Nowe mieszkania dla krakowian

Kolejne mieszkania gminne staną przy ul. Fredry. – W ciągu ostatnich kilkunastu lat ten rejon miasta bardzo zmienił się. Poprzez powstanie galerii handlowej, wybudowanie przez miasto ulic Turowicza i Tischnera wraz z dużym węzłem komunikacyjnym, te poprzemysłowe tereny zostały uwolnione, dzięki czemu może powstać tam budownictwo mieszkaniowe o niewielkich gabarytach. Na jednej z działek



gminnych przy ul. Fredry stanie blok z mniej więcej 50 mieszkaniami – informuje Janina Pokrywa. Coraz bliżej jest także budowa osiedla przy ul. Wańkowicza. Tam mają się znaleźć mieszkania dla 170 rodzin. Łącznie, w ciągu najbliższych lat, Gmina chce wybudować ok. 550 mieszkań. O tyle zmniejszy się więc kolejka oczekujących na gminne lokum. Jak zapewniają urzędnicy, do nowych lokali komunalnych kierowani są wyłącznie mieszkańcy, którzy przeszli weryfikację.

– Współpracujemy z policją, sprawdzamy, czy nie ma na kandydatów skarg. Sprawdzamy również, czy skargi nie wpływały do zarządców – mówi dyrektor Izdebska. – Oddając do użytku nowy budynek gminny, część mieszkań, ok. 25–30 procent, przeznaczamy dla osób, które już teraz mieszkają w lokalach komunalnych, ale z jakiegoś powodu chcą zmienić miejsce zamieszkania. Są to najemcy, których znamy. Nie mają żadnych zaległości w płaceniu czynszu, nie było na nich żadnych skarg itd. Przekwaterujemy też osoby, które zamieszkują w placówkach oświatowych lub w budynkach służby zdrowia. Nowe mieszkania oferujemy także osobom, które mieszkały w prywatnych kamienicach, ale dostały trzyletnie wypowiedzenia i trafiły na listę mieszkaniową. Są to osoby, co do których nie było jakiegokolwiek uwag i które nie utraciły prawa do lokalu ze względu na swoje zachowanie, lecz ze względu na decyzję właściciela nieruchomości o innym sposobie jej zagospodarowania – dodaje.

### **Osobliwe przypadki**

Oczywiście nie oznacza to, że lokatorzy nigdy nie sprawiają problemów. Wtedy nie są jednak kierowani do wspólnoty mieszkaniowej, ale do budynku, którym gmina sama zarządza, Nie trafiają do budynków nowo wybudowanych. – Dzięki temu możemy w pełni kontrolować sytuację, bo w tych przypadkach Gmina sama podejmuje wszystkie decyzje – mówi Izdebska. Wówczas mamy do dyspozycji narzędzia, zapisane w Ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Prawo dokładnie określa bowiem, z jakiego powodu można wypowiedzieć umowę najmu. Takimi powodami są np. dewastacja budynku lub zakłócanie porządku domowego.

– W świetle dzisiejszych regulacji, jeżeli wypowiedzenie nastąpiło z wymienionych wcześniej powodów i sąd orzeknie eksmisję, dzielając stanowisko właściciela lokalu, to wtedy eksmisja odbywa się bez zapewniania lokalu socjalnego. Wtedy eksmitowani lokatorzy mogą skorzystać wyłącznie z noclegowni – dodaje dyrektor Wydziału Mieszkalnictwa. Takich spraw w Krakowie jest jednak bardzo niewiele. Ten problem dotyczy zaledwie jednego, może dwóch procent wszystkich lokali. – W nowych budynkach nie zdarzyło się jeszcze, żeby ktoś zakłócał porządek domowy, używał lokalu niezgodnie z przeznaczeniem, czy też niszczył mieszkanie lub części wspólne nieruchomości – mówią urzędnicy. Dodają, że najwięcej umów wypowiedzianych jest z powodu zaległości czynszowych, ale to nie wiąże się z tym, że dana rodzina stwarza jakiegokolwiek problemy dla swoich sąsiadów. – Czasem jednak indywidualny przypadek tak bardzo się przebija do świadomości, że jest uważany za standardowy, bo negatywne rzeczy pamiętamy najbardziej. Zazwyczaj sąsiedzi nawet nie wiedzą, na jakiej zasadzie ktoś wynajmuje lokal – podsumowuje dyrektor Katarzyna Izdebska.