

Poznański poradnik mieszkaniowy

Urząd Miasta Poznania
Październik 2023

Spis treści

Biuro Spraw Lokalowych Urzędu Miasta Poznania.....	5
Pełnomocniczka Prezydenta Miasta Poznania ds. Ochrony Praw Lokatorów i Projektów Mieszkaniowych.....	7
Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o.....	8
Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o.	12
Poznańskie Centrum Świadczeń.....	14
Pomoc Miasta Poznania w sytuacjach kryzysowych.....	15
Pomoc osobom w kryzysie bezdomności.....	16
Miejsca schronienia.....	17
Pomoc związana ze złym stanem technicznym obiektu budowlanego.....	18
Program nieodpłatnej pomocy prawnej w Poznaniu.....	19
Poradnik lokatorski.....	21

Redakcja poradnika:

Dobrosława Janas – Pełnomocniczka Prezydenta Miasta Poznania
ds. Ochrony Praw Lokatorów i Projektów Mieszkaniowych
Biuro Spraw Lokalowych UMP

Opracowanie graficzne:

Juliusz Michalski
(Studio Kreatywne UMP)

Biuro Spraw Lokalowych Urzędu Miasta Poznania

ul. Matejki 50, 60-770 Poznań
tel. 61 646 33 44, faks 61 878 15 10
e-mail: slk@um.poznan.pl

Biuro Spraw Lokalowych Urzędu Miasta Poznania przyjmuje i rozpatruje wnioski o przyznanie **lokalu komunalnego**. Oferta jest skierowana do osób i rodzin w trudnej sytuacji materialnej, które nie mają możliwości uzyskania mieszkania we własnym zakresie, tj. nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

W imieniu Prezydenta Miasta Poznania Biuro tworzy listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu lub najmu lokalu mieszkalnego.

Prawo do ubiegania się o lokal komunalny przysługuje osobom, które należą do wspólnoty samorządowej Poznania i zamieszkują w Poznaniu. Ponadto muszą one spełniać kryterium dochodowe oraz uzyskać minimalną liczbę punktów wymaganą do ujęcia na listach socjalnej albo mieszkaniowej, ustalaną corocznie przez Prezydenta Miasta Poznania.

Wnioskodawca który spełni wszystkie przewidziane prawem kryteria warunkujące zawarcie umowy najmu (zamieszkiwanie w Poznaniu, dochód, punkty), zostanie objęty, zgodnie ze swoim wnioskiem, listą socjalną lub mieszkaniową.

Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. wskazuje lokal osobom będącym na liście socjalnej lub mieszkaniowej. Następuje to według kolejności ujęcia na liście, przy uwzględnieniu rodzaju lokalu odpowiedniego dla aktualnej w dniu złożenia oferty najmu struktury rodziny wnioskodawcy.

Wnioski można pobrać w siedzibie Biura lub przez stronę internetową: www.poznan.pl/sprawylokalowe

Wnioski o pomoc mieszkaniową można składać:

stacjonarnie
w Punkcie Obsługi Klienta
zlokalizowanym w budynku
przy ul. Matejki 50
(parter, pokój nr. 2)

za pośrednictwem poczty
na adres:
Biuro Spraw Lokalowych,
ul. Matejki 50,
60-770 Poznań

elektronicznie
za pośrednictwem platformy
ePUAP na adres skrytki:
/UMPoznan/SkrytkaESP

Biuro, we współpracy z Poznańskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego sp. z o.o., prowadzi program „**Mieszkanie dla Seniora**”, który umożliwia uzyskanie lokalu osobom w wieku emerytalnym – na warunkach określonych w zarządzeniu Prezydenta Miasta Poznania – bez konieczności wnoszenia partycypacji.

Miasto Poznań oraz PTBS realizują program „**POZnań – i zamieszkaj**”. Jest to oferta długoterminowego najmu z umiarkowanym czynszem. Szczegóły znajdują się na stronie internetowej www.poznan.pl/poznanizamieszkaj

Nabory wniosków do programów „Mieszkanie dla Seniora” i „POZnań – i zamieszkaj” odbywają się w wyznaczonym terminie i są ogłaszane na stronie internetowej www.poznan.pl/sprawylokalowe

Biuro koordynuje program „**Najem socjalny lokali ze wsparciem**”, który jest skierowany do osób oczekujących wsparcia w obszarze pomocy społecznej i uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na podstawie niezrealizowanego wyroku sądowego lub ustalonej zarządzeniem Prezydenta Miasta Poznania listy osób uprawnionych do najmu socjalnego. Program realizowany jest w mieszkaniach o powierzchni przekraczającej 80 m² wchodzących w skład komunalnego zasobu Miasta Poznania, mających wydzielone lokale spełniające ustawowe wymogi najmu socjalnego lokalu oraz przestrzeń wspólną zarządzaną przez operatora mieszkania. Mieszkania są prowadzone przez organizacje pozarządowe, które pomagają mieszkańcom m.in. w uzyskaniu świadczeń finansowych, dostępu do pomocy prawnej i wsparcia psychologicznego.

Pełnomocniczka Prezydenta Miasta Poznania ds. Ochrony Praw Lokatorów i Projektów Mieszkaniowych angażuje się w rozwiązywanie konfliktowych sytuacji między wynajmującymi a najemcami lokali, w szczególności lokali z prywatnego zasobu mieszkaniowego.

Pełnomocniczka Prezydenta Miasta Poznania ds. Ochrony Praw Lokatorów i Projektów Mieszkaniowych, a także pracownicy Biura reprezentują słuszny interes lokatora w kontaktach z policją, Miejskim Ośrodkiem Pomocy Rodzinie w Poznaniu, Miejskim Centrum Interwencji Kryzysowej w Poznaniu, ZKZL sp. z o.o. i innymi podmiotami.

Biuro wraz z innymi jednostkami współtworzy politykę mieszkaniową Miasta i nadzoruje jej realizację przez inne podmioty. Szczegółowe informacje: www.poznan.pl/sprawylokalowe

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
e-mail: dobroslawajanas@um.poznan.pl

Do zadań Pełnomocniczki Prezydenta Miasta Poznania ds. Ochrony Praw Lokatorów i Projektów Mieszkaniowych należy m.in.:

- reprezentowanie Prezydenta w kontaktach z organizacjami społecznymi, instytucjami, stowarzyszeniami działającymi na rzecz lokatorów oraz osób znajdujących się w kryzysie bezdomności spowodowanym wojną, koniecznością uchodźstwa, klęską żywiołową, budowlaną,
- udział w rozwiązywaniu konfliktowych sytuacji między wynajmującymi a najemcami lokali, w szczególności lokali z niepublicznego zasobu mieszkaniowego,
- podejmowanie uzasadnionych interwencji w zakresie ochrony praw lokatorów wspólnoty samorządowej Poznania,
- wsparcie lokatorów w ich słusznym oczekiwaniach wobec Miasta Poznań w zakresie najmu lokali,
- współpraca z organizacjami społecznymi, organizacjami pozarządowymi, stowarzyszeniami oraz innymi instytucjami, które działają na rzecz lokatorów w zakresie wypracowania nowatorskich rozwiązań i działań zwalczających zjawisko bezdomności, jak również kreowanie rozwiązań skierowanych do uchodźców wojennych w uzyskaniu wsparcia mieszkaniowego,
- pomoc lokatorom w kontaktach z wynajmującymi oraz z instytucjami zewnętrznymi, tj. organami ścigania, sądami, komornikami, dostawcami mediów.

Pełnomocniczka Prezydenta Miasta Poznania ds. Ochrony Praw Lokatorów i Projektów Mieszkaniowych przyjmuje interesantów po wcześniejszym umówieniu się drogą telefoniczną lub e-mailową.

Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o.

ul. Matejki 57, 60-770 Poznań
tel. 61 415 88 00, faks 61 869 48 09
e-mail: obsługa.klienta@zkzl.poznan.pl
www.zkzl.poznan.pl

ZKZL sp. z o.o. zarządza w imieniu Miasta Poznania komunalnym zasobem mieszkaniowym i użytkowym. Spółka posiada ok. 12 500 mieszkań, które wynajmowane są osobom uprawnionym – zarówno w ramach najmu na czas nieoznaczony, jak również w ramach najmu socjalnego (na czas oznaczony). Lokale wynajmowane są przede wszystkim osobom, które uzyskały uprawnienie do zawarcia umowy najmu na podstawie tzw. listy socjalnej albo listy mieszkaniowej, jak również osobom, które uzyskały uprawnienie do otrzymania lokalu (w ramach najmu socjalnego) w związku z wyrokiem eksmisyjnym, nakazującym opuszczenie zajmowanego dotąd mieszkania. Realizacja uprawnień osób z tzw. listy prezydenckiej następuje w miarę dysponowania lokalem odpowiednim do potrzeb mieszkaniowych danego gospodarstwa domowego, przy zachowaniu kolejności wynikającej z miejsca na liście.

Obsługa klienta

ZKZL sp. z o.o., poza Biurem Obsługi Klienta zlokalizowanym przy ul. Matejki 57, posiada 5 terenowych punktów obsługi klienta (POK):

- POK nr 1, ul. Brzask 3, tel. 61 415 87 01, e-mail: pok1@zkzl.poznan.pl
- POK nr 2, os. Piastowskie 77, tel. 61 415 87 02, e-mail: pok2@zkzl.poznan.pl
- POK nr 3, ul. 23 Lutego 4/6A, tel. 61 415 87 03, e-mail: pok3@zkzl.poznan.pl
- POK nr 4, ul. Łozowa 26, tel. 61 415 87 04, e-mail: pok4@zkzl.poznan.pl
- POK nr 5, ul. Nehringa 2, tel. 61 415 87 05, e-mail: pok5@zkzl.poznan.pl

Program „Mieszkanie do Remontu”

Program skierowany jest przede wszystkim do osób, które z powodu nieznacznego przekroczenia kryterium dochodowego lub braku wystarczającej liczby punktów nie zostały umieszczone na tzw. liście prezydenckiej. Jest to również oferta dla osób, które z przyczyn materialnych nie mają szans na uzyskanie kredytu hipotecznego lub nie stać ich na długoterminowy najem na rynku komercyjnym, a spełniają kryteria dochodowe umożliwiające ubieganie się o zakwalifikowanie do wykonania remontu lokalu, a następnie zawarcia umowy najmu. ZKZL sp. z o.o. okresowo publikuje tzw. wykaz

lokali do remontu. Wnioski o zakwalifikowanie do wykonania remontu podlegają weryfikacji, a następnie opiniowaniu przez Komisję, w skład której wchodzi radni Miasta Poznania oraz przedstawiciele ZKZL sp. z o.o. i Biura Spraw Lokalowych. Z osobami zakwalifikowanymi do wykonania remontu zawierane są porozumienia w sprawie udostępnienia lokali, celem wykonania prac remontowo-budowlanych określonych przez ZKZL sp. z o.o. Lokale należy wyremontować w terminie nie dłuższym niż 6 miesięcy. W tym czasie ZKZL sp. z o.o. nie pobiera czynszu, a osoba remontująca lokal uiszcza opłaty jedynie za zużycie mediów. Po wykonaniu wszystkich prac remontowych i dokonaniu ich odbioru technicznego zawierana jest umowa najmu na czas nieokreślony. Szczegółowe informacje o programie można znaleźć na stronie internetowej: www.zkzl.poznan.pl

Spółeczna Agencja Najmu

SAN (Spółeczna Agencja Najmu) to innowacyjny projekt mieszkaniowy Miasta Poznań i Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych. Spółeczna Agencja Najmu pozwala na atrakcyjny cenowo i bezpieczny najem. SAN pośredniczy między właścicielami mieszkań na wynajem i osobami, którym dochody lub sytuacja życiowa utrudniają najem mieszkania w warunkach rynkowych.

SAN poszukuje mieszkań od prywatnych właścicieli, którzy nie wynajmowali swoich „M” ze względu na obawy dotyczące np. zachowania lokatorów. Właściele mieszkań podpisują umowę z ZKZL i to spółka miejska będzie odpowiedzialna za bieżące płatności i ewentualne remonty lokali. Publiczny partner jakim jest ZKZL to dla właścicieli wiarygodny kontrahent, który jest gwarancją stabilnego i regularnego wynajmu. Właściele mieszkań, poza gwarancjami terminowej zapłaty w całym okresie najmu, otrzymania lokalu w stanie niepogorszonym i brakiem jakichkolwiek obowiązków związanych z kontaktami z najemcą – uzyskują też zwolnienie swoich dochodów z najmu z podatku dochodowego i VAT. Całościowym zarządzaniem nieruchomością zajmuje się ZKZL.

O lokal z SAN mogą starać się osoby spełniające kryteria dochodowe, które są uzależnione od liczby osób w gospodarstwie domowym. Poza niższym niż rynkowy czynszem i bezpiecznym najmem lokatorzy będą mogli wnioskować o comiesięczne dopłaty do czynszu. Kwota dopłaty będzie uzależniona od wielkości lokalu i liczby najemców. Kolejnym plusem uczestnictwa w SAN-ie jest możliwość uzyskania dodatkowych punktów przy ubieganiu się o lokal komunalny w przyszłości.

Szczegółowe informacje na temat programu znajdują się na stronie internetowej: www.san.poznan.pl

Program zamiany mieszkań

Program jest skierowany do najemców zamieszkujących w miejskim zasobie, którzy z różnych przyczyn chcieliby zamieszkać w innym lokalu. Zamiana służy przede wszystkim dostosowaniu lokali do potrzeb mieszkaniowych oraz możliwości płatniczych najemców. Ważnym elementem programu jest zasada, zgodnie z którą lokale w nowych budynkach wybudowanych przez ZKZL sp. z o.o. lub budynkach poddanych kompleksowej modernizacji, wynajmowane są w pierwszej kolejności aktualnym najemcom lokali komunalnych – w trybie zamiany. Pierwszeństwo w możliwości uzyskania takich lokali przysługujące dotychczasowym najemcom mieszkań komunalnych to forma docenienia wieloletnich najemców za regularne i terminowe uiszczanie czynszu oraz dbałość o zajmowane mieszkania.

Szczegółowe informacje na temat możliwości zamiany znajdują się na stronie internetowej: www.zkzl.poznan.pl

Program „Przyjazne podwórko”

Program ten adresowany jest do wspólnot mieszkaniowych znajdujących się na terenie osiedli: Stare Miasto, Jeżyce, Święty Łazarz, Wilda oraz Ostrów Tumski-Śródka-Zawady-Komandoria, korzystających z komunalnych terenów przyległych. Jego celem jest polepszenie warunków techniczno-funkcjonalnych i estetyki otoczenia budynków. Idea programu zakłada wspólne finansowanie przedsięwzięć realizowanych na terenach komunalnych przez wspólnoty mieszkaniowe i Miasto Poznań.

Program Gospodarz Domu

Głównym założeniem i korzyścią programu jest aktywizacja zawodowa mieszkańców zasobu komunalnego do dbałości o przestrzeń, w której zamieszkują. Gospodarz Domu na bieżąco monitoruje potrzeby w zakresie eksploatacji budynku, a poprzez bezpośredni kontakt z administratorem budynku przyspiesza wykonanie prac.

Zakres prac Gospodarza Domu obejmuje m.in. sprzątanie powierzchni wspólnych i terenu zewnętrznego, pielęgnację zieleni czy odśnieżanie. Osoby zatrudnione na tym stanowisku dystrybuują korespondencję ZKZL sp. z o.o., zgłaszają usterki techniczne i wykonują odczyty urządzeń pomiarowych. Każdy Gospodarz Domu jest zatrudniony na podstawie umowy o pracę.

Program Dozorca

Głównym założeniem programu jest możliwość odpracowania długu wobec Miasta Poznań poprzez czynności porządkowe na terenie miejskich nieruchomości. W ramach programu najemcy wykonują prace na terenach zasobu komunalnego, m.in. sprząta-

nie powierzchni wspólnych i terenu zewnętrznego, pielęgnację zieleni czy odśnieżanie wokół miejskich nieruchomości. Osoby pracujące w ramach programu mogą monitorować potrzeby w zakresie eksploatacji budynku oraz szybciej wskazywać niezbędne prace do wykonania przez Spółkę w celu poprawy komfortu życia mieszkańców.

Najem lokali użytkowych

Poza głównym zadaniem, którym jest realizacja zadania własnego gminy polegającego na tworzeniu warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, ZKZL sp. z o.o. zajmuje się wynajmem miejskich lokali użytkowych. Informacje o dostępnych lokalach użytkowych znajdują się na stronie internetowej: www.zkzl.poznan.pl

Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o.

ul. Konfederacka 4, 60-281 Poznań

tel. 61 850 83 35, 61 850 83 37

e-mail: bok@ptbs.pl

www.ptbs.pl

PTBS sp. z o.o. buduje mieszkania czynszowe i wynajmuje je osobom nieposiadającym tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Poznania, dysponującym stałym, określonym źródłem dochodów. Najem lokali jest związany z koniecznością wniesienia partycypacji w kosztach budowy lokalu (przez najemcę lub innego partycypanta).

PTBS prowadzi programy takie jak:

- „Mieszkania w systemie TBS”
- „Najem z dojściem do własności”
- „Mieszkanie dla Absolwenta”
- „Mieszkanie dla Seniora”
- „POZnań – i zamieszkaj”

„Mieszkania w systemie TBS”

to oferta najmu mieszkań o przystępnym czynszu. Umowy najmu i partycypacji zawierane są na czas nieokreślony. Nabory odbywają się w wyznaczonym terminie.

„Najem z dojściem do własności”

Program jest skierowany do osób nieposiadających tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego na terenie Poznania. Ponadto umożliwia on systematyczną spłatę ceny mieszkania w ramach czynszu najmu i wykupienie go w okresie od 5 do 25 lat od momentu zawarcia umowy z PTBS. Osoby przystępujące do programu muszą spełniać określone w regulaminie kryteria dochodowe oraz rozliczać lub zadeklarować rozliczanie podatku dochodowego w Poznaniu.

„Mieszkanie dla Absolwenta”

Jest to oferta dla pracujących lub prowadzących w Poznaniu własną działalność gospodarczą absolwentów uczelni wyższych, którzy nie ukończyli 36. roku życia oraz poszukują niedużego i taniego mieszkania na start. Program opiera się na modelu funkcjonowania budownictwa czynszowego w systemie TBS, z gwarancją stabilnej umowy najmu na okres do 10 lat. Partycypację mogą również wpłacać pracodawcy i wskazać najemcę – swojego pracownika – oraz uczelnie wyższe.

„Mieszkanie dla Seniora”

Program realizowany we współpracy z Miastem Poznań w ramach którego wynajmowane są lokale mieszkalne o umiarkowanym czynszu, bez konieczności wniesienia partycypacji, w takich lokalizacjach jak m.in. ul. Grabowa, ul. Drewnańska czy ul. Moniki Ceglowskiej.

„POZnań – i zamieszkaj”

To program mieszkaniowy realizowany przez Miasto Poznań oraz spółkę PTBS sp. z o.o. skierowany przede wszystkim do poznańskich rodzin i osób, które planują założenie rodziny lub też myślą o jej rozwoju. W programie udział mogą wziąć również osoby, które nie mieszkają w Poznaniu, lecz planują swoją przyszłość związać z naszym Miastem.

„POZnań – i zamieszkaj” to atrakcyjna oferta mieszkali na wynajem gwarantująca:

- stabilność i długotrwałość najmu,
- pewnego i transparentnego wynajmującego – spółka PTBS sp. z o.o. ze 100% udziałem Miasta Poznania,
- lokal wykończony w standardzie „pod klucz” – gotowy do umeblowania i zamieszkania, brak konieczności ponoszenia nakładów na wykończenie lokalu,
- umiarkowany czynsz najmu, niższy od rynkowego,
- niskie zaangażowanie środków własnych przyszłego najemcy na wpłatę partycypacji w kosztach budowy lokalu,
- możliwość wystąpienia o dopłatę do czynszu z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego w ramach programu Mieszkanie na Start,
- możliwość uzyskania dodatku mieszkaniowego.

Szczegółowe informacje na temat programu znajdują się na stronie internetowej: www.poznan.pl/poznanizamieszkaj

PTBS sp. z o.o. wynajmuje również lokale użytkowe na terenie swoich osiedli.

Poznańskie Centrum Świadczeń

ul. Wszystkich Świętych 1, 61-843 Poznań

Tel. 61 646 33 44, faks 61 878 48 11

e-mail: swiadczenia@pcs-poznan.pl

www.pcs-poznan.pl

Poznańskie Centrum Świadczeń jest jednostką wyspecjalizowaną w realizacji wypłat świadczeń finansowych dla mieszkańców Poznania.

Dodatek mieszkaniowy

Dodatek mieszkaniowy jest formą pomocy przeznaczoną dla osób posiadających tytuł prawny do lokalu, oczekujących na przysługujący im lokal zamienny albo najem socjalny lokalu, spełniających jednocześnie kryterium dochodowe i metrażowe. Dodatek mieszkaniowy przyznawany jest na 6 miesięcy (lub na okres krótszy, tj. na czas obowiązywania umowy najmu zajmowanego lokalu), licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu złożenia wniosku. Aby zachować ciągłość otrzymywania dodatku mieszkaniowego kolejny wniosek należy złożyć od pierwszego do ostatniego dnia miesiąca, w którym upływa termin przyznania poprzedniego dodatku mieszkaniowego.

Obniżki czynszu

Obniżka czynszu jest formą pomocy przeznaczoną dla lokatorów zamieszkujących lokale komunalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania, przyznawaną na wniosek najemcy spełniającego kryterium dochodowe i metrażowe. Obniżki czynszu udziela się na okres 12 miesięcy w wysokości uzależnionej od osiągniętego dochodu.

Dopłaty do czynszu / Mieszkanie na Start

To bezzwrotna pomoc finansowa dla osób fizycznych w ponoszeniu wydatków z tytułu najmu mieszkania. Dopłaty do czynszu dotyczą najmu:

- mieszkań w programie „POZnań – i zamieszkaj” (program realizowany we współpracy ze spółką PTBS sp. z o.o.),
- mieszkań albo budynków mieszkalnych wynajmowanych w ramach Społecznej Agencji Najmu (program realizowany we współpracy ze spółką ZKZL sp. z o.o.).

Po złożeniu wniosku weryfikowane będzie spełnienie warunków do zastosowania dopłat. W przypadku przyznania dopłat wysokość czynszu zostanie pomniejszona o tę kwotę. Dopłata zostanie przekazana bezpośrednio na rachunek wynajmującego.

Pomoc Miasta Poznania w sytuacjach kryzysowych

Osoby, które znalazły się w kryzysowej sytuacji życiowej, mogą skorzystać ze wsparcia Miejskiego Centrum Interwencji Kryzysowej w Poznaniu (www.poznan.pl/wsparcie)

Punkt Interwencji Kryzysowej zapewnia bezpłatną i całodobową pomoc psychologiczną, pedagogiczną, prawną i socjalną osobom oraz rodzinom będącym w stanie kryzysu lub w sytuacjach przedkryzysowych.

ul. Pamiątkowa 28, 61-505 Poznań
tel. 509 111 508 lub 516 183 943
e-mail: pik@m.poznan.pl

Specjalistyczny Ośrodek Wsparcia i Interwencji Kryzysowej oferuje tymczasowe, bezpłatne schronienie i pomoc specjalistyczną osobom znajdującym się w trudnych sytuacjach życiowych, przeżywających kryzysy osobiste, rodzinne, rozwojowe. Ośrodek adresowany jest dla osób, które doświadczyły przemocy, nagłej utraty osób bliskich, niespodziewanej zmiany w życiu, kryzysu związanego z nagłą utratą stałego miejsca zamieszkania (pożar, katastrofa budowlana). Do ośrodka przyjmowani są mieszkańcy miasta Poznania, a w przypadku doznawania przemocy osoby z całej Polski.

ul. Dolne Chyby 10, 60-480 Poznań
tel. kontaktowy w sprawie skierowań do ośrodka: 509 111 508
e-mail: sowik@m.poznan.pl

Hostel dla osób uzależnionych i ich rodzin „Drugi Dom” adresowany jest dla osób uzależnionych (od alkoholu, narkotyków, substancji psychoaktywnych czy leków) i ich rodzin. Warunkiem przyjęcia do Hostelu jest zamieszkanie w mieście Poznaniu oraz ukończone leczenie w Ośrodku Leczenia Uzależnień, a także odpowiednia motywacja do zerwania z nałogiem.

ul. Botaniczna 2, 60-543 Poznań
tel. 61 841 10 12
mail: hdd@m.poznan.pl

Telefon Pomarańczowa Linia: 061 843 01 01

adresowany do osób uzależnionych i ich rodzin

Czynny codziennie od 8:00 do 18:00

prowadzony przez Miejskie Centrum Interwencji Kryzysowej

Telefon Niebieska Linia: 509 018 019

adresowany do osób doświadczających przemocy i świadków przemocy

Czynny codziennie od 13:00 do 18:00

prowadzony przez Miejskie Centrum Interwencji Kryzysowej

Pomoc osobom w kryzysie bezdomności

Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie w Poznaniu

– Dział Pomocy Osobom Bezdomnym

dla wszystkich mieszkańców Poznania

ul. Gronowa 22, 61-655 Poznań

tel. 61 878 17 88

e-mail: pomocbezdromnym@mopr.poznan.pl

Dyżury pracowników, w tym w sprawie miejsca schronienia
w placówce dla osób bezdomnych:

Poniedziałek: 7:30–16:00

Od wtorku do czwartku: 7:30–15:30

Piątek: 7:30–15:00

Miejsca schronienia

Ośrodek dla Bezdomnych nr 1

tylko dla mężczyzn mających ostatnie miejsce zameldowania na pobyt stały w Poznaniu

ul. Kobylepole 69, 61-314 Poznań

tel. 61 879 82 12

e-mail: oosrodek@wp.pl

Schronisko Stowarzyszenia Pomocy

Bliźniemu Mar-Kot *dla mężczyzn i kobiet*

ul. Pogodna 55, 60-131 Poznań

tel. 61 861 45 80

Stowarzyszenie Pogotowie

Społeczne – Dział Socjalny

dla mężczyzn, kobiet i dzieci

ul. Borówki 12, 61-304 Poznań

tel. 61 870 57 70

dla kobiet i mężczyzn

ul. Starołęcka 36/38, 61-361 Poznań

tel. 61 879 33 54

dla kobiet i mężczyzn

ul. Jawornicka 50, 60-161 Poznań

tel. 61 868 57 56

Schronisko dla Bezdomnych Kobiet

Stowarzyszenia MONAR MARKOT

w Poznaniu *dla kobiet i dzieci*

ul. Starołęcka 36/38, 61-361 Poznań

tel. 61 879 33 54

Dom Readaptacji Społecznej dla Osób Eksmitowanych i Noclegownia dla Osób Bezdomnych prowadzony przez Stowarzyszenie Monar – Wielkopolskie Centrum Pomocy Bliźniemu „Monar-Markot” *dla mężczyzn i kobiet*

ul. Borówki 8, 61-304 Poznań

tel. 61 876 88 38

Stowarzyszenie MONAR Schronisko dla Osób Bezdomnych MARKOT

w Rożnowicach *dla mężczyzn i kobiet*

Rożnowice 33, 64-610 Gościejewo

tel. 67 267 13 01, 67 267 13 02

Schronisko dla Osób Bezdomnych z Usługami Opiekuńczymi

dla mężczyzn i kobiet

Błońsko 37a, 64-308 Jabłonna

tel. 61 444 30 01, 78 105 30 01

Stowarzyszenie MONAR – Schronisko dla Osób Bezdomnych MARKOT

w Gościejewie *dla mężczyzn i kobiet*

Gościejewo 52a, 64-611 Gościejewo

tel. 67 268 49 32

Schronisko św. Brata Alberta

ul. Widłakowa 3, 61-680 Poznań

tel. 61 820 64 81, 535 207 780

Dom Samotnej Matki im. św. Siostry Faustyny prowadzony przez Zgromadzenie Sióstr Matki Bożej Miłosierdzia

ul. Kierska 10, Kiekrz, 62-090 Rokietnica

tel. 61 842 80 04 lub 507 221 462

Fundacja Miłosierdzie, Dom Charytatywny „Przystań”

dla mężczyzn

ul. Krańcowa 10, 61-022 Poznań

tel. 61 879 28 98 (ogrzewalnia/świetlica)

Pomoc związana ze złym stanem technicznym obiektu budowlanego

**Powiatowy Inspektorat Nadzoru
Budowlanego dla Miasta Poznania
plac Kolegiacki 17, 61-841 Poznań
tel. 61 878 55 95, faks 61 878 55 94
e-mail: pinb@um.poznan.pl**

Organem właściwym do kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego jest Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego. Podstawą przeprowadzenia kontroli jest uzasadnione przypuszczenie, że obiekt budowlany znajduje się w nieodpowiednim stanie technicznym. Zgodnie bowiem z art. 66 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane organ nadzoru budowlanego nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania obowiązku, w przypadku gdy obiekt budowlany:

- może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska albo
- jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowisku, albo
- jest w nieodpowiednim stanie technicznym, albo
- powoduje swym wyglądem oszpecenie otoczenia.

W związku z art. 81a ust. 1 Prawa budowlanego organy nadzoru budowlanego lub osoby działające z ich upoważnienia mają prawo wstępu do obiektu budowlanego w celu realizacji kompetencji.

Podanie może wnieść każda osoba fizyczna, prawna lub jednostka organizacyjna niemająca osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną. Podanie można złożyć na piśmie w siedzibie Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego, pl. Kolegiacki 17, 61-841 Poznań, do skrzynki podawczej lub przesłać pocztą, a w postaci elektronicznej – na adres skrytki ePUAP: pinbpoznan/SkrytkaESP. W zgłoszeniu należy przekazać wyczerpujące informacje o sygnalizowanym problemie (na czym polega nieodpowiedni stan techniczny, określenie obiektu, którego to dotyczy, wskazanie właściciela lub zarządcy tego obiektu itp.). Ponadto podanie powinno zawierać co najmniej wskazanie osoby, od której pochodzi, jej adres (również w przypadku złożenia podania w postaci elektronicznej) i określać żądanie, a także być zgodne z innymi wymaganiami ustalonymi w przepisach szczególnych.

Program nieodpłatnej pomocy prawnej w Poznaniu

Nieodpłatna pomoc prawna kierowana jest do osób, które borykają się z problemem prawnym. Prawnik w punkcie nieodpłatnej pomocy prawnej wskazuje zainteresowanym obywatelom, jakie są ich prawa i obowiązki oraz sposoby rozwiązania ich problemu prawnego.

Porada prawna udzielana jest w przypadku gdy problem, z którym boryka się obywatel, ma typowo prawny charakter. Porady prawnej udziela prawnik z odpowiednim doświadczeniem, np. adwokat, radca prawny, aplikant radcowski lub adwokacki.

Nieodpłatna pomoc prawna obejmuje m.in.:

- poinformowanie osoby uprawnionej o obowiązującym stanie prawnym oraz przysługujących jej uprawnieniach lub spoczywających na niej obowiązkach, w tym w związku z toczącym się postępowaniem przygotowawczym, administracyjnym, sądowym lub sądownoadministracyjnym,
- wskazanie osobie uprawnionej sposobu rozwiązania jej problemu prawnego,
- sporządzenie projektu pisma w sprawach, o których mowa w pkt 1 i 2, z wyłączeniem pism procesowych w toczącym się postępowaniu przygotowawczym lub sądowym i pism w toczącym się postępowaniu sądownoadministracyjnym,
- nieodpłatną mediację,
- sporządzenie projektu pisma o zwolnienie od kosztów sądowych lub ustanowienie adwokata, radcy prawnego, doradcy podatkowego lub rzecznika patentowego w postępowaniu sądownoadministracyjnym oraz poinformowanie o kosztach postępowania i ryzyku finansowym związanym ze skierowaniem sprawy na drogę sądową.

Działalność punktów nieodpłatnej pomocy prawnej (npp):

- npp nr 1 – pl. Kolegiacki 17, pokój 52 – Urząd Miasta Poznania,
- npp nr 2 i 9 – os. Zwycięstwa 125 – Dom Kultury Wiktorja,
- npp nr 3 – ul. Chwaliszewo 69 – siedziba Okręgowej Izby Radców Prawnych w Poznaniu,
- 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 – Poznańskie Centrum Świadczeń,
- npp nr 19 – pl. Kolegiacki 17,
- npp br 22 – ul. Libelta 16/20.

W celu uzyskania nieodpłatnej pomocy prawnej należy:

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

Porady są udzielane stacjonarnie w punktach.

Poradnik lokatorski

Aktem prawnym regulującym prawa i obowiązki właścicieli oraz najemców w zakresie najmu lokali mieszkalnych jest ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (dalej „ustawa”).

Podwyżka czynszu

Właściciel może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając ich dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu wynosi 3 miesiące, chyba że strony w umowie ustalą dłuższy termin. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie. Podwyżka czynszu nie powinna przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej lokalu. W przypadku przekroczenia tej kwoty właściciel na pisemne żądanie lokatora, w terminie 14 dni od dnia otrzymania tego żądania, pod rygorem nieważności podwyżki, przedstawi na piśmie przyczynę podwyżki i jej kalkulację.

W ciągu 2 miesięcy od dnia wypowiedzenia lokator może:

- **odmówić na piśmie przyjęcia podwyżki** ze skutkiem rozwiązania stosunku prawnego, na podstawie którego lokator zajmuje lokal, z upływem okresu wypowiedzenia, o którym mowa w art. 8a ust. 2 ustawy, albo
- **zakwestionować podwyżkę**, o której mowa w art. 8a ust. 4 ustawy, wnosząc do sądu pozew o ustalenie, na podstawie art. 8a ust. 4a-4e ustawy, że podwyżka jest niezasadna albo jest zasadna, lecz w innej wysokości; udowodnienie zasadności podwyżki ciąży na właścicielu.

Wypowiedzenie umowy najmu – ważne aspekty

Przepisy ustawy w zakresie praw najemców/wynajmujących mają prawo pierwszeństwa stosowania względem przepisów Kodeksu cywilnego, tzn. są w stosunku do niego prawem szczególnym. Przyczyny wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego wynikają z art. 11 ust. 2 ustawy, zgodnie z którym właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny najmu nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli lokator:

- mimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub

- jest w zwłocie z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności mimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, lub
- wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela, lub
- używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku, z zastrzeżeniem art. 10 ust. 4 ustawy.

Wypowiedzenie stosunku prawnego przez właściciela powinno być dokonane na piśmie pod rygorem nieważności oraz określać przyczynę wypowiedzenia.

Jeśli lokator nie opuści lokalu po upływie terminu wyprowadzenia, wynajmujący może wytoczyć powództwo o eksmisję. Sprawy dotyczące najmu lokalu rozstrzygają sądy powszechne.

W przypadku najmu okazjonalnego integralną częścią umowy jest oświadczenie najemcy w formie aktu notarialnego o poddaniu się dobrowolnej egzekucji, czyli zobowiązanie do dobrowolnego opuszczenia wynajmowanego lokalu w formie notarialnej. W oświadczeniu najemca wskazuje lokal, do którego będzie można przeprowadzić jego eksmisję w przypadku zakończenia umowy najmu.

Powództwo o rozwiązanie stosunku najmu może wytoczyć właściciel lub inny lokator w tym samym budynku, jeżeli lokator wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku. Także współlokator może wystąpić o nakazanie eksmisji małżonka rozwiedzonego lub innego współlokatora, jeżeli ten rażąco nagannym postępowaniem uniemożliwia wspólne zamieszkiwanie.

Prawa lokatora

W okresie od 1 listopada do 31 marca nie można dokonać eksmisji. Powyższe nie ma zastosowania, gdy powodem opróżnienia lokalu jest:

- stosowanie przemocy w rodzinie,
- wykraczanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu,
- niewłaściwe zachowanie czyniące uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku,
- zajęcie lokalu bez tytułu prawnego.

Eksmisji może dokonać tylko komornik na podstawie prawomocnego wyroku sądu. Zabronione jest w świetle przepisów naruszanie miru domowego, zgodnie z art. 193

Kodeksu karnego. Na gruncie tej ustawy zabronione jest wdzieranie się do cudzego domu, mieszkania, lokalu, pomieszczenia albo ogrodzonego terenu lub wbrew żądaniu osoby uprawnionej nieopuszczanie takiego miejsca. Sprzeczne z prawem jest zachowanie ingerujące w życie prywatne oraz mir domowy.

W świetle obowiązujących przepisów niedopuszczalne jest:

- 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. Z chwilą przekazania lokalu przez wynajmującego najemca staje się posiadaczem zależnym i w związku z tym do ochrony władania lokalem może zastosować przepisy o ochronie posiadania (art. 343 Kodeksu cywilnego). Zabronione są na gruncie Kodeksu karnego zachowania stanowiące przesłanki naruszenia miru domowego. Pojęcie „wtargnięcia do mieszkania” obejmuje wszelkie formy przedostania się (wejścia) do cudzego zamkniętego mieszkania czy innego pomieszczenia chronionego mirem domowym, wbrew wyrażonej woli jego dysponenta.

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.

W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej 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.

W takim przypadku właściciel jest obowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia lokatora. Wyżej wymienione przepisy odnoszące się do konieczności nagłego wejścia do lokalu przez właściciela, aby usunąć awarię wywołującą szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody, stosuje się w sytuacji, gdy najemca odmawia udostępnienia lokalu.

Odcięcie mediów

W świetle art. 6a ustawy wynajmujący jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem, umożliwiających najemcy korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii elektrycznej, dźwigów osobowych i budynku określone odrębnymi przepisami. Obowiązujące prze-

pisy zabraniają odcinania przez wynajmującego mediów, a co więcej, nakładają na niego obowiązek zapewnienia ich sprawnego funkcjonowania.

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, którego ściganie następuje na wniosek pokrzywdzonego.

Przykładami działań, które spełniają przesłanki zastosowania art. 191 Kodeksu karnego, są: 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.

Eksmisja

W Polsce nie ma prawa „eksmisji na bruk”. Aby eksmitować lokatora, właściciel w pierwszej kolejności powinien wypowiedzieć umowę najmu zgodnie z przepisami, następnie wezwać lokatora do opuszczenia i opróżnienia lokalu, a jeśli ten dobrowolnie go nie opuszcza – złożyć pozew o opróżnienie lokalu. Na podstawie art. 14 ust. 4 ustawy sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec:

- kobiety w ciąży,
- małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy o pomocy społecznej lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkującego,
- obłożnie chorego,
- emeryta lub rencisty spełniającego kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,
- osoby posiadającej status bezrobotnego,
- osoby spełniającej przesłanki 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.

Orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu socjalnego. Jeżeli sąd w trakcie postępowania ustali, że najemcy nie przysługuje prawo do lokalu z zasobów gminy, to eksmisja jest możliwa do pomieszczenia tymczasowego.

Najemca przed sądem może oczekiwać prawa do objęcia go ochroną przez orzeczenie prawa do lokalu socjalnego. Nieobecność na sprawie sądowej nie uchroni przed wyrokiem sądu. Osobiste stawienie się na rozprawę pozwala najemcy wytłumaczyć

się z zaistniałej sytuacji, tym samym dając szansę na pomyślne rozwiązanie sprawy. Informacje dotyczące wypowiedzenia, zadłużenia, eksmisji zazwyczaj są przekazywane listem poleconym.

Warto odbierać pisma. Nieodebrana korespondencja nie uchroni przed eksmisją, lecz tylko utrudni rozwiązanie skomplikowanej sytuacji.

Osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, uiszczają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązywane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł. Prawo do lokalu socjalnego nie oznacza prawa do bezpłatnego korzystania z lokalu.

W przypadku problemów z opłaceniem odszkodowania można zwrócić się o dodatek mieszkaniowy do Poznańskiego Centrum Świadczeń.

Jeśli nie przyznano prawa do lokalu socjalnego, lokatorowi poddanemu eksmisji przysługuje prawo do pomieszczenia tymczasowego. Zgodnie z art. 4 ust. 2a ustawy w przypadku wykonywania przez komornika obowiązku opróżnienia lokalu gmina wskazuje tymczasowe pomieszczenie, chyba że pomieszczenie odpowiadające wymogom tymczasowego pomieszczenia wskazał wierzyciel lub dłużnik albo osoba trzecia. Eksmisja do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe możliwa jest tylko wtedy, gdy nie przysługuje prawo do tymczasowego pomieszczenia.

Przez **tymczasowe pomieszczenie** rozumie się pomieszczenie nadające się do zamieszkania:

- mające dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu – chociażby te urządzenia znajdowały się poza budynkiem – oświetlenie naturalne i elektryczne, możliwość ogrzewania, niezawilgocone przegrody budowlane oraz
- zapewniające możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków, oraz
- zapewniające co najmniej 5 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę, oraz
- znajdujące się – w miarę możliwości – w tej samej lub pobliskiej miejscowości, w której dotychczas zamieszkiwały osoby przekwaterowywane.

**Jeśli czujesz się zagrożony bezdomnością, nie orientujesz się w przy-
sługujących prawach, wynajmujący oczekuje od Ciebie podjęcia dzia-
łań, które zmieniają dotychczasową sytuację – zapraszamy do Biura
Spraw Lokalowych, ul. Matejki 50, tel. 61 646 33 44. Pełnomocniczka
Prezydenta Miasta Poznania ds. Ochrony Praw Lokatorów i Projektów
Mieszkaniowych oraz pracownicy Biura udzielą niezbędnych informa-
cji, skierują do odpowiednich urzędów lub instytucji i wskażą sposoby
rozwiązania problemów.**