

ZAPOBIEGANIE BEZDOMNOŚCI OSÓB EKSMITOWANYCH

ALEKSANDRA RÓŻYCKA

SEMINARIUM INTERESARIUSZY BEZDOMNOŚCI, PŁOCK, LISTOPAD 2013

www.czynajpierwmieszkanie.pl

Wykonanie wyroku eksmisyjnego może, lecz nie musi, leżeć u początków bezdomności. Od wielu lat prawodawstwo wprowadza nowe zabezpieczenia lokalowe dla osób eksmitowanych, aby zminimalizować groźbę tak zwanej eksmisji „na bruk”. Powinno to oznaczać coraz bardziej dosłowną realizację jednego z podstawowych obowiązków władz publicznych w obszarze mieszkalnictwa, polegającego na zapobieganiu bezdomności i wyrażonego bezpośrednio w art. 75 Konstytucji RP: *władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałając bezdomności i popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania*. Aby odpowiedzieć na pytanie, czy nowe przepisy rzeczywiście odgrywają rolę prewencyjną, należałoby prześledzić w szczególności praktykę w zakresie pomieszczeń tymczasowych na tle regulacji lokalowych związanych z eksmisjami, zmieniających się w na przestrzeni lat. Czy regulacje te okażą się pomocne w zmniejszaniu populacji bezdomnych, w dużej mierze zależy od uruchomienia przez samorzady prostych działań, dzięki którym byłby możliwy odwrót od bezdomności w ostatnim momencie, nawet już po wykonaniu pierwszej eksmisji wobec danej osoby. Niezbędne tutaj jest nawiązanie ścisłej współpracy w obrębie tej samej gminy pomiędzy służbami mieszkaniowymi i służbami socjalnymi - na przykład w sposób opisany na końcu artykułu.

Przepisy dotyczące zabezpieczeń lokalowych osób eksmitowanych

Ustawa Prawo lokalowe z dnia 10 kwietnia 1974 r. obowiązująca przed rokiem 1995 co do zasady w ogóle nie przewidywała eksmisji bez zabezpieczenia lokalowego. Osoba eksmitowana otrzymywała w drodze decyzji administracyjnej prawo do zamieszkania w tzw. *lokalu zastępczym* bądź uzyskiwała prawo do *pomieszczenia zastępczego*, więc nie dokonywano tzw. eksmisji „na bruk”.

Sytuacja drastycznie zmieniła się pod rządami Ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych z dnia 11 października 1994 r., która przewidywała lokale socjalne organizowane przez gminy, które powinny być o *gorszym wyposażeniu technicznym* i przeznaczone dla osób *znajdujących się w niedostatku i bez możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie*. Jednak przepisy nie wiązały bezpośrednio prawa do lokalu socjalnego z momentem opróżniania mieszkania, którego dotyczy wyrok eksmisyjny, a jedynie służby gminne mogły odrębną procedurą, po ocenie spełniania powyższych kryteriów, zakwalifikować eksmitowanych do najmu lokalu socjalnego. Stąd liczne eksmisje bez podstawienia przez wierzycieli wyroków jakiegokolwiek, choćby substandardowego, lokum. W gronie osób bezdomnych jest wciąż znaczna grupa wyeksmitowana właśnie w tamtym okresie, który był przecież czasem nagłych zmian gospodarczych i wzrostu bezrobocia.

Przełom stanowi dopiero aktualna Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. Jej duch w zakresie zapobiegania bezdomności odpowiada tytułowi ustawy, przede wszystkim za sprawą regulacji art. 14:

(...) 3. Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną.

4. Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec:

- 1) kobiety w ciąży,
- 2) małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą,
- 3) obłożnie chorych,
- 4) emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,
- 5) osoby posiadającej status bezrobotnego,
- 6) osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały - chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

5. Sąd może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, w szczególności jeżeli nakazanie opróżnienia następuje z przyczyn, o których mowa w art. 13.

Przepis stosunkowo szeroko definiuje grupę osób uprawnionych, wobec których sąd orzekający eksmisję nie może pominąć uprawnienia do zabezpieczenia lokalowego. Dlatego od momentu wejścia w życie cyt. ustawy większość wyroków eksmisyjnych w Polsce zapada już z prawem do lokalu socjalnego. W orzeczeniu o opróżnieniu sąd nakazuje „opróżnienie, opuszczenie i wydanie powodowi lokalu mieszkalnego”, ale do tego zwykle zamieszcza dodatkowe punkty, jako warunki wykonania wyroku przez komornika: „orzeka, że pozwanemu przysługuje prawo do lokalu socjalnego”, a także „wstrzymuje wykonanie (...) do czasu przedstawienia przez gminę (...) pozwanym oferty zawarcia umowy lokalu socjalnego”.

Zacytowany katalog osób objętych opisaną ochroną jest tak szeroki, że można nawet dyskutować z jego zasadnością. Przykładowo przepis nie nakłada do dnia dzisiejszego żadnych ograniczeń dochodowych, co oznacza, że nawet bardzo majątne osoby ze względu na małoletnich w rodzinie, bezrobocie lub inne okoliczności mogą otrzymać lokal socjalny na tzw. koszt podatnika.

Faktem jest, że liczba eksmisji „na bruk” maleje, a przypadki wyroków eksmisyjnych bez uprawnień do lokali socjalnych dla osób jednak potrzebujących pomocy dotyczą przede wszystkim orzeczeń wydanych zaocznie, bez stawiennictwa osoby pozwanej o opróżnienie. Często wynika to z rozpowszechnionego błędnego przekonania obywateli, że nieodebranie korespondencji blokuje dalszą procedurę z powodu niepowiadomienia zainteresowanych. Podczas gdy przyjmuje się domniemanie, że podwójna udokumentowana próba dostarczenia korespondencji przez Poczta Polską (awizowanie) jest równoważna z doręczeniem. Wówczas sąd rozstrzyga o eksmisji wobec osoby skutecznie powiadomionej, jednak osoba taka przez swoją nieobecność traci możliwość poinformowania sądu o swojej sytuacji życiowej, w tym szczególnie o spełnianiu konkretnej przesłanki uprawniającej do ochrony (m.in. stan zdrowia, bezrobocie.)

Ustawa okazuje się też przełomowa do odnowienia całej gospodarki mieszkaniowej gmin, a to za sprawą sankcji finansowej na opieszałość gmin, które przez opóźnienia w dostarczeniu lokali socjalnych mogłyby blokować odzyskiwanie lokali przez ich właścicieli nawet wiele lat po wyrokach sądowych. Art. 18 ustawy pozwala każdemu wierzycielowi, który jest zmuszony wstrzymać eksmisję ze swojego lokalu ze względu na opóźnienie w dostarczeniu lokalu socjalnego przez gminę, ubiegać się o odszkodowanie za każdy miesiąc opóźnienia w wysokości odpowiadającej czynszowi rynkowemu, za jaki można wynająć dane mieszkanie.

Gminy chcąc uniknąć przynajmniej części odszkodowań starają się o sprawniejsze gospodarowanie posiadanymi zasobami oraz bardziej celowe adresowanie udzielanej pomocy mieszkaniowej, realizowanej poza dostarczaniem lokali w związku z wykonywanymi wyrokami eksmisyjnymi. Dodatkowo wreszcie, po ponad dekadzie pewnej stagnacji, samorządy rozpoczynają więcej nowych inwestycji mających na celu poszerzenie zasobów

lokali socjalnych. W wielu przypadkach jest to po prostu bardziej opłacalne niż wypłata znacznych odszkodowań, które w przypadku większych gmin miejskich mogą sięgać kwot rzędu milionów złotych rocznie.

Najlepiej skutki mechanizmu zawartego w art. 18 cyt. ustawy obrazują decyzje w zakresie nowych inwestycji w gminach¹, gdzie z uwagi na znaczną liczbę realizowanych roszczeń reprivatyzacyjnych do nieruchomości, orzeka się wiele eksmisji. Przykładowo w mieście stołecznym Warszawa w pierwszym dziesięcioleciu oddziaływania przedmiotowej ustawy zaplanowano zwiększoną liczbę inwestycji w zakresie komunalnego budownictwa mieszkaniowego. Skutkiem tego w latach 2005-2014 oddano i planuje się oddać do użytku 3311 nowych mieszkań, a w porównywalnym okresie lat 1995-2004 zakończono inwestycje miejskie obejmujące 1810 lokali mieszkalnych². Również w skali kraju pomiędzy wymienionymi dwoma dekadami samorządowej gospodarki lokalowej widoczna jest tendencja wzrostowa: w latach 1995-2004 zrealizowano około 26600 nowych mieszkań oraz oczekuje się około 30000 lokali w porównywalnym okresie tj. od roku 2005 do roku 2013 oraz z uwzględnieniem liczby prowadzonych inwestycji, które mają być zakończone w roku 2014³.

Ustawa okazała się również bardziej funkcjonalna w zakresie podstawowych wymogów dla lokalu socjalnego. Podczas gdy poprzednia ustawa o najmie lokali mieszkalnych wskazywała, że *na lokale socjalne powinny być przeznaczane lokale o obniżonej wartości użytkowej, w szczególności z gorszym wyposażeniem technicznym*, to obecnie lokal socjalny jest zdefiniowany zupełnie inaczej:

Art.2. Ilekroć w ustawie jest mowa o lokalu socjalnym - należy przez to rozumieć lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.

W praktyce oznacza to, że teraz lokal socjalny może być przygotowany przez gminę stosownie do specyficznych, zwłaszcza zdrowotnych, uwarunkowań i potrzeb danego gospodarstwa domowego. Definicji lokalu socjalnego będzie odpowiadać również mieszkanie pełnowartościowe, więc wyposażone w niezbędne instalacje oraz pomieszczenia pomocnicze, jak kuchnia i łazienka.

Nowa forma zabezpieczenia osób eksmitowanych

W związku z wejściem Polski do Unii Europejskiej oficjalnie deklaruje się odejście od eksmisji tzw. „na bruk”. Czynności komornicze przy wykonywaniu eksmisji od dnia 2 maja 2005 r. na podstawie art. 1046 Kodeksu postępowania cywilnego zostają teraz istotnie ograniczone:

Wykonując obowiązek opróżnienia lokalu służącego zabezpieczeniu potrzeb mieszkaniowych dłużnika na podstawie tytułu wykonawczego, z którego nie wynika prawo dłużnika do lokalu socjalnego lub zamiennego komornik wstrzyma się z dokonaniem czynności do czasu, gdy gmina wskaże tymczasowe pomieszczenie lub gdy dłużnik znajdzie takie pomieszczenie.

¹ Statystyki długoterminowe generalnie nie odróżniają wśród nowo wybudowanych mieszkań gminnych mieszkań komunalnych i lokali socjalnych, ze względu na specyfikę wyodrębniania lokali socjalnych z zasobu mieszkaniowego (mieszkanie komunalne staje się lokalem socjalnym w wyniku decyzji organu gminy, a nie w wyniku technicznej czynności wykonania robót budowlanych).

² Dane udostępnione przez Biuro Polityki Lokalowej Urzędu Miasta st. Warszawy

³ Na podstawie Małgorzata Kowalska i inni, raport GUS „Budownictwo-wyniki działalności w 2012 r.”, Warszawa 2013

Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 26 stycznia 2005 r. w sprawie szczegółowego trybu postępowania w sprawach o opróżnienie lokalu lub pomieszczenia albo o wydanie nieruchomości oraz szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać tymczasowe pomieszczenie określa zasady dostawy pomieszczeń i ich minimalny standard:

§ 2 ust. 4 (...) komornik oznaczy tymczasowe pomieszczenie, wskazane przez gminę lub wierzyciela, do którego może nastąpić przekwaterowanie

§ 3 Tymczasowe pomieszczenie powinno:

- 1) posiadać dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby te urządzenia znajdowały się poza budynkiem*
- 2) posiadać oświetlenie naturalne i elektryczne*
- 3) posiadać możliwość ogrzewania*
- 4) posiadać niezawilgocone przegrody budowlane*
- 5) zapewniać możliwość instalacji urządzenia do przygotowywania ciepłych posiłków.*

Pomieszczenia tymczasowe w praktyce

W świetle wskazanych przytoczonych powyżej przepisów teoretycznie nie ma już eksmisji „na bruk”, jednak w praktyce, po wejściu w życie nowych przepisów, sytuacja wygląda inaczej: gminy często odmawiają komornikom dostarczenia pomieszczeń informując wierzycieli, że nie dysponują wolnymi lokalami na ten cel, gdyż w dotychczasowych zasobach komunalnych nie znajdują nawet lokali na wykonanie wyroków z własnego powództwa. Prywatni wierzyciele, a nawet gminy, chcąc odzyskiwać opróżnione lokale, wynajmują pomieszczenia w obiektach prywatnych. Tworzy się rynek hosteli i hoteli robotniczych na cel eksmisji. Przepisy nie doprecyzowały okresu, na który ma być udostępnione pomieszczenie tymczasowe, więc usługi są wykupywane przez wierzycieli na kilka dni bądź nawet tylko na pierwszą noc po eksmisji. Ostatecznie więc wiele przypadków eksmisji - wbrew zamierzeniom przyświecającym legislacji - kończy się bezdomnością osób eksmitowanych.

W praktyce dostarczenie pomieszczenia tymczasowego oznacza udzielenie zupełnie innych form pomocy mieszkaniowej, wśród których można wyróżnić przynajmniej pięć kategorii, jak:

1. w sali zbiorczej w noclegowni, powierzchnia 5 metrów
2. hostele, zazwyczaj pokoje wspólne, niekiedy koedukacyjne
3. hotele robotnicze
4. w zasobie komunalnym pojedyncze substandardowe izby bez urządzeń
5. w zasobie komunalnym dawne mieszkania socjalne lub mieszkalne.

Jak łatwo zauważyć, powyższe oferty będą różnić się znacznie pod względem czasu udzielanego wsparcia, a więc i stabilności pomocy mieszkaniowej. Zabezpieczenia wymienione w punktach od 1 do 3 raczej kwalifikują się do kategorii udzielenia schronienia, a wymienione w punktach 4 i 5 mogą stać się bazą mieszkaniową do odzyskiwania samodzielności życiowej po eksmisji.

Wiele jednostek samorządu korzystając z niezwykle elastycznej definicji pomieszczenia tymczasowego, określającej tylko minimalne wymogi, bez przesądzania o jego substandardzie, decyduje o urzędaniu pomieszczeń tymczasowych w zasobach komunalnych. Z pewnością mają tu znaczenie nie tylko względy społeczne i przekonanie, że bezdomność stanowi zagrożenie dla godności człowieka, ale również wysokie sumaryczne faktyczne nakłady organizacyjne i finansowe samorządów związane z przebywaniem osób bezdomnych w przestrzeni publicznej, jak choćby te związane z bezpieczeństwem,

uzależnieniami, leczeniem, organizacją schronienia i innego typu wsparcia⁴. Należą tu programy reintegracji zawodowej, punkty konsultacyjne, poradnictwo prawne i psychologiczne, oferta terapeutyczna, a także opłacenie darmowego świadczenia zdrowotnego dla osób, które przystępują do indywidualnych programów wychodzenia z bezdomności.

Ostatnie zmiany przepisów lokalowych i ich skutki

Jednak wspomniane ograniczenia w zasobach gmin powodują kolejne opóźnienia w realizacji wyroków. Prywatni wierzyciele, którym gminy nie dostarczają pomieszczeń, są skazani na podstawianie pod eksmisję pozornych zabezpieczeń lokalowych – właśnie w postaci pomieszczeń urządzonych w schroniskach lub w hostelach. Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 13 grudnia 2011 r. (sygn. akt III CZP 48/11) m.in. wskazuje na odpowiedzialność gmin w terminowym zapewnianiu pomieszczeń tymczasowych. W wykonaniu wyroku Trybunału dotychczasowe przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów (...) zostają znowelizowane w roku 2011. Zmiany w praktyce znajdują zastosowanie od wiosny roku 2012, po zakończeniu tzw. moratorium zimowego.

Oto wybrane regulacje z ustawy o zmianie z dnia 31 sierpnia 2011 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawy - Kodeks postępowania cywilnego:

Art.25a. Gmina tworzy zasób pomieszczeń tymczasowych, które przeznacza na wynajem.

Art.25b. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się na czas oznaczony, nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy. (...)

Powyższy przepis likwiduje dotychczasowe rozproszenie odpowiedzialności w kwestii organizacji pomieszczeń dla eksmitowanych. Ponadto przewiduje ich wynajem na konkretny czas, co powoduje, że pomoc nie może być już tak pozorna, jak przedtem, gdy była udzielana na zaledwie kilka nocy.

Generalnie cyt. przepisy wydają się stanowić postęp w wykonywaniu konstytucyjnego obowiązku „przeciwdziałania bezdomności” osób eksmitowanych. Jednak ustawodawca najwyraźniej zdaje sobie sprawę z niewystarczających zasobów gmin do natychmiastowego terminowego wykonania ustawy i dostarczania pomieszczeń na eksmisje od szerokiej grupy wierzycieli: z zasobów publicznych, ale też od wierzycieli prywatnych, w tym od spółdzielni mieszkaniowych oraz osób fizycznych. Dlatego nowe przepisy jednocześnie odwołują się do sprawdzonych mechanizmów finansowych zawartych w przepisach o lokalach socjalnych. Podobnie uregulowana jest więc kwestia odszkodowań gminy za opóźnienia w dostarczaniu pomieszczeń.

Ale, co istotne z punktu widzenia prewencji bezdomności, dodatkowo wprowadza się zupełnie nowy mechanizm, to jest przepis art. 1046 § 4 Kodeksu postępowania cywilnego gwarantujący sprawne wykonanie eksmisji, nawet gdy gmina nie dostarczy takiego pomieszczenia w ogóle:

Jeżeli dłużnikowi nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu lub pomieszczenia, w którym może zamieszkać, komornik wstrzyma się z dokonaniem czynności do czasu, gdy gmina właściwa ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu, na wniosek

⁴ Por. Julia Wygnańska, *Raport o polityce społecznej wobec bezdomności w Polsce. Aktualizacja 2006*, Warszawa 2006, www.bezdomnosc.edu.pl.

Piotr Olech – Pomorskie Forum na rzecz Wychodzenia z Bezdomności, *Zapobieganie bezdomności – prewencja celowa, systemowa oraz profilaktyka. Raport Roczny PFWB 2009*, www.pfwb.org.pl/wp.../03/Olech_P_Zapobieganie_bezdomnosc.pdf

komornika, wskaże dłużnikowi tymczasowe pomieszczenie, nie dłużej jednak niż przez okres 6 miesięcy.

Po upływie tego terminu komornik usunie dłużnika do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe wskazanej przez gminę właściwą ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Usuwając dłużnika do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe, komornik powiadomi właściwą gminę o potrzebie zapewnienia dłużnikowi tymczasowego pomieszczenia.

Jak łatwo zauważyć zacytowana regulacja, jakkolwiek korzystna dla ochrony i egzekwowania praw własności nieruchomości w sytuacjach nieterminowego wykonywania zadania przez gminy, niewątpliwie otwiera dla wielu osób eksmitowanych zupełnie nową furtkę prosto do bezdomności. Furtka będzie tym szersza, im mniejszym dostępnym zasobem lokalowym dysponuje gmina na danym terenie i władze samorządowe świadomie wybiorą raczej zapłatę odszkodowania za niedostarczenie pomieszczenia za okres 6 miesięcy, godząc się tym samym, żeby po tym okresie komornik wykonał eksmisję *do noclegowni, schroniska lub innej placówki* korzystając z nowej możliwości, którą stworzyła ustawa.

Kolejna otwarta furtka wynika z jednoczesnego poszerzenia dotychczasowej listy osób, którym w żadnych okolicznościach nie przysługuje zabezpieczenie w postaci pomieszczenia tymczasowego:

Art. 25d ustawy o ochronie praw lokatorów (...):

Prawo do tymczasowego pomieszczenia nie przysługuje dłużnikowi, jeżeli:

1) z tytułu wykonawczego wynika, że nakazanie opróżnienia lokalu zostało orzeczone z powodu stosowania przemocy w rodzinie lub z powodu rażącego lub uporczywego wykraczania przeciwko porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania czyniącego uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, albo że dłużnik dokonał zajęcia opróżnionego lokalu bez tytułu prawnego;

2) dłużnik został zobowiązany do opróżnienia lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu okazjonalnego (...)

3) dłużnik został zobowiązany do opróżnienia tymczasowego pomieszczenia.

Oznacza to, że tymczasowe pomieszczenie przysługuje przy eksmisji tylko raz i sąd nie ma możliwości orzec o takim ponownym zabezpieczeniu, jeśli aktualnie eksmitowana osoba już obecnie zamieszkuje w pomieszczeniu. Osobie takiej komornik w porozumieniu z gminą ma wskazać konkretny adres noclegowi i w to miejsce jest przenoszona osoba.

Wsparcie osób eksmitowanych przez gminy i spójne motywowanie (jeszcze) lokatorów

W związku z nowymi przepisami część gmin uchwaliło nowe przepisy prawa miejscowego, które dają możliwość zamknięcia nowych furtek do bezdomności. Przykładowo rada miasta stołecznego Warszawy w uchwale XXXIV/816/2012z dnia 29 marca 2012 r. w sprawie zasad gospodarowania i wynajmowania tymczasowych pomieszczeń wyraziła zgodę na ponowne wynajęcie tymczasowego pomieszczenia, które wcześniej było udostępnione w ramach realizacji wyroku eksmisyjnego na kolejny okres.

Jednocześnie przepis stawia osobom potrzebującym minimalne, tylko niezbędne, warunki, aby jak najszybciej mogły skorzystać z możliwości przedłużenia pobytu w pomieszczeniu bądź aby nawet został im wynajęty ponownie lokal (najczęściej socjalny):

§ 14. 1. Zarząd dzielnicy może wyrazić zgodę na zawarcie ponownej umowy najmu z osobą zajmującą tymczasowe pomieszczenie pod warunkiem, że tymczasowe pomieszczenie znajduje

się w zasobie tymczasowych pomieszczeń dzielnicy oraz osoba zajmująca takie pomieszczenie spełnia łącznie wszystkie poniższe kryteria:

- 1) nie posiada tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego;
- 2) została zakwalifikowana do najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta;
- 3) wywiązywała się z warunków umowy najmu tymczasowego pomieszczenia, w szczególności nie zalegała z opłatami czynszowymi i nie zakłócała porządku domowego.

Co bardzo istotne, przepis odnosi się jedynie do zadłużenia w aktualnie zajmowanym lokalu, niezależnie do kwoty zaległości z poprzedniego, opróżnionego już, mieszkania. Dzięki temu tworzą się zupełnie nowe możliwości dla zmotywowanej osoby eksmitowanej, aby rozpoczęła – często pierwszy raz od wielu lat – uiszczać terminowo opłaty za korzystanie z zajmowanego lokalu i w ten sposób przybliżała się na powrót do utraconej samodzielności życiowej. Szczególnie, że pomieszczenia mają minimalne metraże, więc stawka czynszu wraz opłatami za tzw. media wydaje się znacznie bardziej dostępna, przykładowo wynosi kilkadziesiąt złotych i jest to zwykle kwota znacznie niższa niż wymagana poprzednio w lokalu opróżnianym.

Przepisy takie jak cytowane dają nowe możliwości działania, aby uruchomić dodatkowe wsparcie dla osób już wyeksmitowanych, ale jeszcze nie bezdomnych.

Sprowadzają się one do udzielenia wsparcia po eksmisji, aby nie doszło do kolejnej eksmisji – już do noclegowni.

Podstawowym warunkiem działań prewencyjnych jest po prostu ścisła współpraca służb socjalnych i mieszkaniowych, gdyż uruchomienie tego typu programów w zasadzie nie wymaga nowych zasobów, czy podejmowania nowych czynności, które nie leżały dotąd w zakresie zwykłych zadań OPS czy jednostek organizacyjnych gmin ds. mieszkaniowych (JM).

Organizacja wsparcia w odpowiedniej formie (i na czas!) polega przede wszystkim na sprawnej wymianie informacji pomiędzy służbami socjalnymi i mieszkaniowymi.

W praktyce działania zapobiegawcze mogą być zorganizowane następująco:

1. **JM do OPS** przekazuje cykliczne informacje, kto po eksmisji zamieszkał pod nowym wskazanym adresem (część eksmitowanych przed eksmisją dobrowolnie opuszcza lokal zabezpieczając potrzeby mieszkaniowe we własnym zakresie bądź przy pomocy bliskich)
 - informacja powinna być przekazywana nie rzadziej niż 2-3 razy do roku bądź każdorazowo po każdej eksmisji, aby umożliwić wizytę pracownika socjalnego w okresie bezpośrednio po eksmisji, kiedy potencjalny podopieczny w sposób naturalny jest bardziej skłonny do współpracy, gdyż pragnie wyjaśnić i ustabilizować swoją sytuację po wstrząsie, jaki stanowi dla większości osób przeżycie eksmisji;
2. **OPS** stosownie do kompetencji i możliwości - udzielenie wszechstronnego wsparcia, w tym m.in.:
 - finansowego oraz motywowanie do regularnych płatności za nowe lokum
 - pomocy w formalnościach przy ubieganiu się o przedłużenie najmu zajmowanego pomieszczenia lub najmu lokalu socjalnego
 - proponowanie rozwiązań adekwatnych do sytuacji życiowych i uwarunkowań zdrowotnych oraz inne działania;
3. **OPS do JM** przekazuje informację o szczególnych przypadkach np. że dla konkretnej osoby właściwe wydaje się skierowanie do domu pomocy społecznej i została ona zakwalifikowana na listę oczekujących na tę formę pomocy, należy więc wstrzymać u zarządcy lokali dalsze działania eksmisyjne; bądź o nowych potrzebach konkretnych gospodarstw domowych, jak na przykład powiększenie rodziny, potrzebie poprawy warunków mieszkaniowych ze względu na aktualny stan zdrowia itd.;

4. **JM do OPS** przekazuje informację zwrotną:
- kto złożył wniosek o dalszą pomoc mieszkaniową i dopełnił formalności w JM
 - o stanie płatności podopiecznych,
- wyszczególniając podopiecznych, wg grup, które wymagają innego typu wsparcia, które byłoby jeszcze niezbędne z punktu widzenia prewencji bezdomności:
- złożyły wnioski o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy i w chwili obecnej nie mają zaległości w opłatach
 - złożyły wnioski o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, ale mają zadłużenie czynszowe w zajmowanym pomieszczeniu i tylko z tego względu nie będzie możliwe zawarcie z nimi umowy najmu nowego lokalu, a także jednorazowego przedłużenia najmu zajmowanego pomieszczenia tymczasowego
 - nie złożyły wniosku o najem lokalu z zasobów gminy.
5. **JM:** rozpatrywanie wniosków podopiecznych i kierowanie do zawarcia kolejnych umów najmu:
- zajmowanych tymczasowych pomieszczeń
 - innych, nieco większych lub lepiej wyposażonych pomieszczeń
 - lokali socjalnych, zajmowanych bądź innych.
6. Już na etapie po zamieszkaniu i wynajmie lokalu socjalnego istnieje dodatkowo możliwość zachęcania podopiecznych do stałego korzystania z pomocy finansowej w formie **dotatku mieszkaniowego**.

Autorka jest Naczelnikiem Wydziału Zasobów Lokalowych Urzędu Dzielnicy Mokotów Urzędu m.st. Warszawy

Poglądów przedstawionych w artykule nie można traktować jako oficjalnego stanowiska m.st. Warszawy lub Urzędu Dzielnicy Mokotów. Wynikają one z obserwacji autorki, która jednocześnie dziękuje współpracownikom z zespołu Wydziału Zasobów Lokalowych za dzielenie się praktycznymi przemyśleniami.