



International Union of Tenants

(Międzynarodowy Związek Lokatorów)

Karta Lokatora

Pierwsza wersja Karty została przyjęta na posiedzeniu Rady IUT w Bergen (Norwegia) 6 czerwca 1974 r. Drugą wersję przyjęto podczas zjazdu Zarządu IUT w Berlinie 1 grudnia 2001. Oficjalnie druga wersja zostanie przedłożona Kongresowi IUT w 2003/2004 r.

I. Prawo do zamieszkiwania

Prawo do zamieszkania jest wymieniane w wielu międzynarodowych tekstach dotyczących praw człowieka. IUT i jego organizacje członkowskie domagają się prawa do zamieszkiwania, odpowiedniego lokum oraz innych działań zmierzających do polepszenia warunków życia lokatorów.

Prawo do odpowiedniego, przystępnego i dostępnego lokum jest powszechnym prawem człowieka, które musi być zagwarantowane w konstytucjach oraz legislacji wszystkich krajów.

Rządy muszą zaangażować dostateczne środki dla realizacji tego prawa, a kraje bogatsze powinny dostarczyć środków krajom potrzebującym. IUT popiera działania zmierzające do wprowadzenia w życie dokumentów i deklaracji ONZ, zapewniających to prawo.

Odnośniki do tekstów ONZ znajdują się w [załączniku](#)

II. Uznanie organizacji lokatorskich

Legislacje poszczególnych krajów powinny uznawać istnienie i prawo do działania organizacji lokatorskich. Prawa krajowe powinny ochraniać i ułatwiać pracę demokratycznych organizacji lokatorskich.

III. Zakaz dyskryminacji

Każdy ma prawo do zamieszkiwania w warunkach godnych człowieka. Na rządach spoczywa odpowiedzialność za to, aby na rynku mieszkaniowym nie występowała dyskryminacja rasowa, religijna, narodowościowa, dotycząca orientacji seksualnej, oraz inne.

IV. Zdrowe i bezpieczne mieszkanie

Miejsce zamieszkania i przyległe otoczenie powinny być zdrowe i bezpieczne oraz wolne od wszelkich materiałów i substancji, które mogą zagrażać zdrowiu. Wspólną odpowiedzialnością właściciela i lokatorów jest dbałość o to, by cały teren był wolny od wszelkich materiałów i substancji, które mogą być szkodliwe, szczególnie dla dzieci.

V. Czynsze

Jako, że zamieszkanie należy do praw człowieka, zgodnie z Deklaracją Praw Człowieka (1948, artykuł 25.1) oraz Międzynarodową Konwencją Praw Ekonomicznych, Społecznych i Kulturalnych ONZ (1966, 11 artykuł), czynsze powinny być wyznaczane na przystępnym poziomie. Czynsze powinny pozostawać w rozsądnej relacji do dochodów.

Opłaty czynszowe powinny być ustalane w porozumieniu z lokatorem i/lub jego organizacją lokatorską. Czynsz powinien być zawarowany w umowie prawnej. Umowa ta powinna określać także okres wynajmu.

VI. Udział w podejmowaniu decyzji

Lokatorzy - poprzez swoje organizacje - muszą mieć prawo do udziału w procesach podejmowania decyzji.

a. Indywidualni lokatorzy powinni mieć prawo:

- do powoływania i prowadzenia organizacji lokatorskiej w celu zajmowania się sprawami związanymi z ich otoczeniem mieszkalnym, w tym warunkami najmu, jak również działaniami na rzecz poprawy warunków mieszkaniowych i rozwoju społeczności,
- dostępu do skutecznych procedur składania skarg i odwołań związanych z ich zamieszkaniem,
- do korzystania z mediacji i arbitrażu,
- wypowiedzania się wobec instytucji odpowiedzialnych za monitorowanie, nadzór i kontrolę jakości

świadczonych usług mieszkaniowych.

b. Oficjalne organizacje lokatorskie powinny mieć prawo na szczeblu lokalnym – a gdy jest to stosowne – także ogólnokrajowym:

- do uczestniczenia w procesie ustalania poziomu czynszów,
- do angażowania się - w ramach rozpatrywania skarg lokatorów - w sprawy zakładania, monitorowania i rewizji wszelkich urządzeń w budynku, i ewentualnie sąsiedztwie,
- do udziału w pracach wszelkich zespołów ukonstytuowanych dla podjęcia działań w następstwie skarg lokatorów lub zapewnienia lokatorom zadośćuczynienia.

c. Poprzez oficjalne organizacje lokatorskie lokatorzy powinni mieć następujące prawa:

- do negocjowania czynszów,
- do uczestniczenia w zespołach odpowiedzialnych za monitorowanie, kontrolę i audyt usług mieszkaniowych,
- do żądania niezależnych kontroli świadczonych usług mieszkaniowych,
- do pełnego wypowiedzania się i uczestniczenia w opracowywaniu i realizacji wszelkich planów działań, zmierzających do przywrócenia uzgodnionego standardu świadczonych usług mieszkaniowych.

d. Ochrona działań

Właściciele wielorodzinnych domów czynszowych oraz ich przedstawiciele zobowiązani są do zapewnienia lokatorom i działaczom organizacji lokatorskich możliwości prowadzenia działalności związanej z organizowaniem i funkcjonowaniem takiej organizacji, w tym również, lecz nie wyłącznie:

- nawiązywaniem kontaktu z lokatorami oraz dostarczaniem im informacji,
- udzielaniem pomocy lokatorom w uczestnictwie w działalności organizacji lokatorskiej,
- odbywaniem regularnych zebrań organizacji lokatorskiej w pomieszczeniach w miejscu zamieszkania, dostępnych dla lokatorów niezależnie od przedstawicieli administracji.

VII. Trybunały czynszowe

Władze prawodawcze obowiązane są powołać specjalne trybunały czynszowe i/lub komisji rozjemcze, obejmujące przedstawicieli oficjalnych organizacji lokatorskich. Ilość przedstawicieli lokatorów oraz właścicieli musi być proporcjonalna. Przewodniczący musi być niezależny.

VIII. Mieszkania czynszowe w zasobach publicznych, socjalnych i prywatnych – potrzeba zróżnicowanych zasobów mieszkaniowych

Dobrze funkcjonujące społeczeństwo potrzebuje różnego rodzaju lokali mieszkań pod względem wielkości i standardu, odpowiednio do różnych potrzeb i okresów ludzkiego życia.

Wybór pomiędzy posiadaniem własnego lokum a zamieszkaniem w lokalu czynszowym musi zależeć od indywidualnej decyzji osoby zainteresowanej. Ponadto, aby uniknąć zjawiska segregacji lub izolacji społecznej każde społeczeństwo potrzebuje wystarczającej ilości mieszkań czynszowych należących do państwa, gminy lub innej instytucji powołanej do tego celu. Sektor publiczny i/lub socjalny powinien stanowić znaczącą część gospodarki mieszkaniowej w każdym społeczeństwie. Sektor prywatny stanowi uzupełniającą i wartościową formę mieszkalnictwa czynszowego, jednak wymaga normalizacji prawnej w zakresie zawierania umów wynajmu i ustalania odpowiedzialności za usługi i remonty.

IX. Bezpieczeństwo najmu

Zagadnienie bezpieczeństwa (ciągłości) najmu zostało celowo wyodrębnione ze względu na swoje kluczowe znaczenie – nieodmiennie prowadzi ono do innych procesów i zagadnień, odgrywających istotną rolę dla trwałej podaży i renowacji mieszkań.

Pojęcie „bezpiecznego najmu” – wg ONZ – obejmuje umowę osoby lub grupy osób odnoszącą się do gruntu i nieruchomości, podlegającą i regulowaną normami prawnymi i administracyjnymi. Bezpieczeństwo to wynika z faktu, iż prawo dostępu i użytkowania gruntu i nieruchomości jest zagwarantowane znanym zbiorem reguł, oraz że prawo to jest słuszne i uzasadnione.

- a. Osoba lub rodzina powinny posiadać gwarancję wynajmu tak, aby były chronione przed usunięciem z miejsca zamieszkania wbrew ich woli, z wyjątkiem nadzwyczajnych okoliczności, ale i wówczas w drodze znanej i uznanej procedury prawnej, która sama musi być obiektywna, zaskarżalna, niezależna i stosowana w sposób sprawiedliwy.
- b. Eksmisje z przyczyn społecznych są nie do przyjęcia bez zapewnienia lokatorowi innego odpowiedniego lokum.
- c. Eksmisje z mieszkań socjalnych z powodu zaległości czynszowych powinny być niemożliwe, gdyż takie sytuacje są często konsekwencją słabości rozwiązań społeczno - ekonomicznych społeczeństwa..
- d. Wypowiedzenie wręczone właścicielowi, administratorowi lub zarządcy z wyprzedzeniem o uzgodnioną wcześniej ilość tygodni może zakończyć najem i prawo zajmowania mieszkania. Właściciel, administrator lub zarządca może wypowiedzieć najem tylko w określonej ilości przypadków, wyszczególnionych w umowie najmu lub dzierżawy.
- e. Każdy lokator musi mieć pełną ochronę przed eksmisją, nie opartą na bezspomych faktach. Ze społecznego punktu widzenia nie do przyjęcia jest, aby eksmitowano lokatora bez zapewnienia mu w zamian odpowiedniego mieszkania.

X. Wymogi dotyczące jakości

Prawo uczestnictwa w procesie podejmowania decyzji powinno także zapewniać organizacji reprezentującej lokatora wpływ na fizyczny stan budynku, jakość usług zbiorowych i najbliższe otoczenie.

W odniesieniu do istniejących lokali IUT przyjmuje szereg wymagań jakościowych, dotyczących:

- (a) jakości budynku,
- (b) jakości usług zbiorowych,
- (c) środków zaradczych przeciw włamaniom i zapewniającym bezpieczne otoczenie,
- (d) odseparowania ruchu ulicznego od zabudowy mieszkaniowej, posiadania dostatecznej ilości chodników, placów zabaw oraz terenów zielonych,
- (e) dobrych warunków higienicznych w zakresie systemu wentylacji, redukcji hałasu oraz dostępu do świeżej wody w bezpośredniej bliskości miejsca zamieszkania.

a. Jakość budynku

Za utrzymanie budynku odpowiedzialny jest właściciel. Jeśli właściciel zaniedbuje ten obowiązek, lokatorzy muszą mieć prawne możliwości zmuszenia go do utrzymania budynku w należytym stanie.

Lokator musi mieć możliwość – zgodnie z pewnymi zasadami i w porozumieniu z właścicielem – do dokonywania zmian w zajmowanym przez siebie mieszkaniu.

Właściciel powinien mieć możliwość odmowy wyrażenia zgody na takie zmiany, jeżeli ma podstawy sądzić, że lokator nie jest w stanie dokonać proponowanych zmian, oraz że takowe obniżyłyby wartość jego własności, lub wymagałyby zaangażowania profesjonalnych i uprawnionych rzemieślników.

Zarówno w interesie właściciela, jak i lokatora leży używanie do prac konserwacyjnych, remontowych i budowlanych materiałów trwałych i przyjaznych dla środowiska.

Domy muszą być budowane w taki sposób, aby zapewniać wygodny dostęp wszystkim mieszkańcom, w tym osobom niepełnosprawnym.

b. Jakość usług zbiorowych

Na władzach publicznych spoczywa odpowiedzialność za zapewnienie dostępu do usług zbiorowych, jak opieka zdrowotna, szkoły, sklepy, wywóz śmieci oraz komunikacja zbiorowa.

c. Ochrona przed włamaniami i zapewnienie bezpiecznego sąsiedztwa

Stworzenie bezpiecznego otoczenia jest obowiązkiem właściciela oraz władz lokalnych. Obejmuje to przedsięwzięcia mające na celu zapobieganie włamaniom, jak oświetlenie ulic, oraz adaptację środowiska społecznego tak, aby zapobiegać agresji i innym niepożądanym rodzajom zachowania.

d. Odseparowanie ruchu ulicznego od zabudowy mieszkalnej, odpowiednia ilość chodników, placów zabaw oraz obszarów zielonych

W dzielnicach mieszkaniowych komunikacja zbiorowa musi mieć priorytet, ruch samochodowy musi tam być eliminowany. Pierwszeństwo muszą mieć piesi i rowerzyści. W dzielnicach mieszkalnych powinna być wystarczająca ilość otwartych przestrzeni, terenów zielonych oraz placów zabaw. Należy zapewnić mieszkańcom możliwość uprawiania sportu i rekreacji.

e. Dobre warunki higieniczne w zakresie wentylacji, redukcji hałasu oraz dostępu do świeżej wody bezpośrednio w pobliżu mieszkania

Wszystkie pomieszczenia mieszkalne powinny mieć bezpośredni dostęp do urządzeń sanitarnych, jak: ustępy splukiwane lub inne spełniające tę rolę urządzenia, odpływy wody oraz przystosowania do mycia. Kran z bieżącą wodą powinien znajdować się w mieszkaniu lub jego bezpośrednim sąsiedztwie.

Pomieszczenia kuchenne powinny mieć odpowiednią wentylację. Konstrukcja pomieszczeń mieszkalnych powinna być taka, aby hałas dochodzący z otoczenia lub innych mieszkań nie przekraczał dopuszczalnego poziomu.



Załącznik do Karty Lokatora

Teksty ONZ odnoszące się do prawa do zamieszkania oraz odpowiedniego lokum

A. Powszechna Deklaracja Praw Człowieka (Zgromadzenie ONZ 1948)

”Każdy ma prawo do standardu życia potrzebnego dla zdrowia i dobrej kondycji dla siebie i swojej rodziny, w tym odżywiania się, ubioru, zamieszkania oraz opieki medycznej i niezbędnych świadczeń społecznych”. (Artykuł 21.1)

B. Międzynarodowa Konwencja Praw Ekonomicznych, Społecznych i Kulturalnych (1966)

”...prawo każdego do odpowiedniego poziomu życia dla siebie i swojej rodziny, w tym odżywiania się, ubioru, zamieszkania oraz stałej poprawy warunków życia. Kraje...”
(artykuł 11)

Ratyfikowana przez 106 krajów, w tym przez wszystkie kraje Wspólnoty Europejskiej.

C. Międzynarodowa Konwencja w Sprawie Eliminowania Wszelkich Form Dyskryminacji Rasowej (1965).

D. Konwencja w Sprawie Eliminacji Wszelkich Form Dyskryminacji Kobiet (1979)

E. Konwencja Praw Dziecka (1989)

F. Konwencja odnosząca się do Statusu Uchodźców (1951)

G. Deklaracja z Vancouver w Sprawie Siedzib Ludzkich (1976)

Deklaracja ta ponawia zasady Powszechnej Deklaracji Praw Człowieka oraz wzywa do zgodności polityki mieszkaniowej z powszechnymi prawami człowieka:

”Odpowiednie lokum oraz usługi stanowią podstawowe prawo człowieka, co zobowiązuje do zapewnienia możliwości ich osiągnięcia przez wszystkich ludzi.

Szczególne znaczenie ma eliminowanie segregacji rasowej i społecznej, między innymi przez tworzenie bardziej zrównoważonych społeczności, obejmujących różne grupy społeczne, zawodowe, różne formy zamieszkania oraz urządzenia socjalne.” (Rozdział III, 8).

H.

Program Mieszkaniowy HABITAT, Istambuł 1996

Rozdział IV

§ 8 Odpowiednie lokum dla każdego

”Od przyjęcia Powszechnej Deklaracji Praw Człowieka w 1948 roku, prawo do odpowiedniego zamieszkania jest uznawane za ważny element prawa do odpowiedniego standardu życia. Na wszystkich rządach bez wyjątku ciąży odpowiedzialność za sektor mieszkaniowy...”

§ 68g ”Popierać działania zapewniające dostępność lokali na wynajem oraz dbać o przestrzeganie praw i obowiązków zarówno lokatorów, jak i właścicieli.”

§ 72h ”Wypracowywać odpowiednie, elastyczne instrumenty regulacji rynku mieszkaniowego, w tym rynku lokali na wynajem, uwzględniające szczególne potrzeby grup najsłabszych.”

§ 81f ”Zachęcać sektor prywatny do mobilizacji środków dla zaspokajania zmiennych potrzeb mieszkaniowych, w tym lokali na wynajem, ich utrzymania i odnowy.”