

# RAPORT

## Charakterystyka sytuacji ekonomicznej oraz opinia mieszkańców Os. Maltańskiego w Poznaniu

Raport dotyczy sytuacji społeczno-ekonomicznej, ze szczególnym uwzględnieniem problemów lokatorskich, z jakimi mierzą się mieszkańcy os. Maltańskiego w Poznaniu. Badanie określa podstawową strukturę demograficzną, zdolności finansowe, możliwości uzyskania pomocy socjalnej, a także świadomość prawną i poglądy mieszkańców dotyczące swojej sytuacji mieszkaniowej. Jest to pierwsza publikacja tego typu danych, których zebranie oraz analiza nie miały miejsca w przeszłości. Władze miasta nie posiadają innych zbiorczych informacji na temat mieszkańców Osiedla. Wykorzystują to właściciele terenu (Parafia św. Jana Jerozolimskiego za Murami w Poznaniu) oraz obecny zarządca (Komandoria). W ciągu ostatniego roku, za ich sprawą, pojawiło się w przestrzeni publicznej wiele niejasności dotyczących statusu materialnego osób, którym grozi się przymusowym opróżnieniem lokali. W dużej części, zamieszkują one osiedle od pokoleń. Dlatego celem niniejszego raportu - który jest wynikiem sondażu przeprowadzonego przez działaczy i działaczki Wielkopolskiego Stowarzyszenia Lokatorów - jest przedstawienie wiarygodnych informacji w powyżej opisanym zakresie i w kontekście ogólnej sytuacji na rynku mieszkaniowym w Polsce.

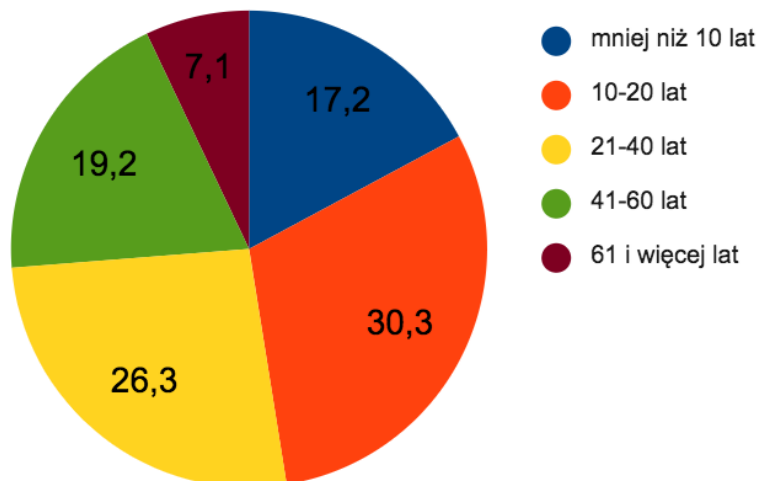
### 1. Metody i charakterystyka próby badawczej

Badanie przeprowadziliśmy między 15 a 30 listopada 2024 roku metodą bezpośredniego i pośredniego wywiadu ankietowego. Część badanych otrzymała ankiety do samodzielnego wypełniania, a zdecydowanie większą część próby odpowiadała na pytania w obecności ankieterów, zaznaczających odpowiedzi w kwestionariuszu. W rezultacie zebrano 100 ankiet spośród 250 zamieszkałych gospodarstw domowych. Pytania miały charakter wielokrotnego wyboru i odpowiadały na nie osoby powyżej 18 roku życia. W pięciu przedziałach wiekowych znalazło się: 6,1% osób w wieku 18-29 lat, 15,3% osób w wieku 30-39 lat, 16,3% osób w wieku 40-49 lat, 28,6% osób w wieku 50-59 lat, 33,7% osób w wieku 60 i więcej lat. W próbie badawczej znalazło się 57,1% kobiet i 42,9% mężczyzn. Wykształceniem podstawowym oraz zawodowym charakteryzowało się 44,9% osób ankietowanych, wykształceniem średnim 40,8% osób, a wykształceniem wyższym 14,3%. Co ważne w kontekście toczących się obecnie spraw o tzw. zasiedzenie wiele osób zamieszkuje os. Maltańskie od pokoleń. W badanej próbie, na pytanie o to jak długo dana osoba mieszka na

osiedlu, po kategoryzacji odpowiedzi okazało się, że 52,6% badanych mieszka tam powyżej 20 lat, w tym 26,3% nawet powyżej 40 lat.

**Wykres nr 1. Okres zamieszkania mieszkańców os. Maltańskiego według skategoryzowanych przedziałów (odpowiedzi w %)**

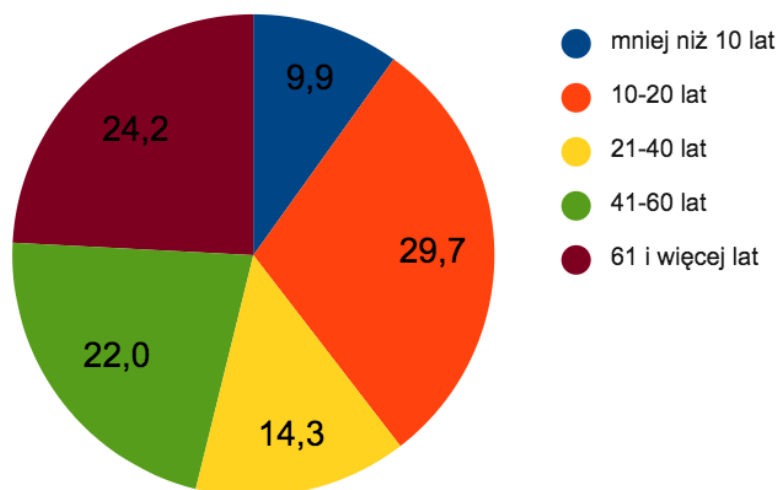
**Od jak długo mieszka P. na osiedlu Maltańskim?**



Natomiast na pytanie o to jak długo rodzina danej osoby zamieszkuje osiedle, aż 60,5% ankietowanych odpowiedziało, że powyżej 20 lat, w tym 24,2% stwierdziło, że powyżej 60 lat.

## Wykres nr 2. Okres zamieszkania poszczególnych rodzin według skategoryzowanych przedziałów (odpowiedzi w %)

### Od jak długo P. rodzina mieszka na osiedlu Maltańskim?



## 2. Skrót historii Os. Maltańskiego

Jak pokazują powyższe dane osiedle Maltańskie, mieszczące się przy ul. Warszawskiej 82 zamieszkiwane jest od ponad 60 lat, w dużej części od pokoleń przez te same rodziny. Zgodnie z relacją obecnych mieszkańców pierwsze osoby zamieszkały w tym miejscu już w 1928 roku. Osiedle powstało, gdy właściciel gruntu - parafia pw. św. Jana Jerozolimskiego za Murami w Poznaniu - wydzierżawił Związkowi Towarzystw Ogródków Działkowych ok. 15 ha ziemi na potrzeby najuboższych. W czasach PRL i krótko po transformacji ustrojowej teren ten funkcjonował jako Pracownicze Ogródki Działkowe „Wolność”. **Mieszkańcy byli traktowani przez miasto jak właściciele działek. W 1994 roku poznańscy radni ustanowili osiedle Maltańskie, jednostkę pomocniczą miasta. Do 2006 roku miasto prowadziło remonty infrastruktury Osiedla i meldowało mieszkańców, którzy - co istotne - płacili podatek od nieruchomości.** W 2010 roku Maltańskie zostało włączone do osiedla samorządowego Warszawskie-Pomet-Maltańskie. Mieszkańcy osiedla są do teraz na Maltańskim meldowani.

## 2.1. Protesty mieszkańców Os. Maltańskiego

Władze kościoła pierwszy raz wysunęły roszczenia pod adresem mieszkańców w 2002 roku. Wtedy to proboszcz parafii pw. św. Jana Jerozolimskiego wezwał ich do zawarcia umów dzierżawy terenu. Duża część z nich zgodziła się podpisać dokumenty, pod groźbą wysokich kar finansowych oraz spraw sądowych. Na przełomie 2003/2004 roku, zachowanie władz kościelnych oraz brak pomocy ze strony prezydenta, radnych miasta i rady Osiedla doprowadziło do założenia przez mieszkańców Stowarzyszenia "Osiedle Maltańskie". Liczba członków wynosiła wtedy 150 osób, a na Osiedlu mieszkało od 800 do 900 osób.

Działalność stowarzyszenia polegała na wymianie pism z prezydentem Ryszardem Grobelnym, Wojewodą Wielkopolskim i papieżem. Mieszkańcy pisali również słabo udokumentowane wnioski o zasiedzenie, które zostały odrzucone. W 2021 r. kuria podpisała umowę przedwstępną z deweloperem co spowodowało, że mieszkańcy zaczęli tracić nadzieję. Według założycielki stowarzyszenia, nie osiągnęli żadnego sukcesu. Z czasem część mieszkańców zaczęła się wyprowadzać, a w 2012 r. wraz z wyprowadzką najaktywniejszej działaczki, pani Marii Borowiak, stowarzyszenie przestało działać. Dzięki poprzedniemu stowarzyszeniu nowa, powstała w 2024 roku organizacja "Maltańskie Nasz Dom", może korzystać z zebranych wcześniej dokumentów i doświadczeń.

Kolejna mobilizacja mieszkańców rozpoczęła się w grudniu 2023 roku. Wtedy to delegacja z osiedla Maltańskiego pojawiła się w Domu Studenckim "Jowita", w Poznaniu, podczas jego okupacji, gdzie poprosiła o wsparcie działaczy poznańskiego Rozbratu, Wielkopolskiego Stowarzyszenia Lokatorów oraz Inicjatywy Pracowniczej. Z czasem wsparcia zaczęła udzielać im również Razem Poznań. Do teraz mieszkańcy razem z wymienionymi organizacjami zorganizowali liczne demonstracje, blokady wyburzeń domów na os. Maltańskim, wzięli udział w posiedzeniach kilku rad miasta. W 2024 roku mieszkańcy napisali szereg pism do miasta i kurii z propozycją rozwiązań sporu. Pisma o maltańskim otrzymali także parlamentarzyści, RPO jak i Dobrosława Janas - Pełnomocniczka Prezydenta Miasta Poznania ds. Ochrony Praw Lokatorów i Projektów Mieszkaniowych.

Zażądali od kurii i miasta rozmów trójstronnych, które nigdy się nie odbyły, poprosili także o pełnomocnika prezydenta ds. obrony Osiedla Maltańskiego, Jacek Jaśkowiak jednak nie zgodził się na powołanie takiego urzędnika. Niedawno władze kościelne zaostrzyły swoje

działania wobec mieszkańców osiedla. We wrześniu 2024 roku pełnomocnik parafii p.w. św. Jana Jerozolimskiego za Murami przesłał 250 rodzinom mieszkających na Osiedlu Maltańskim wypowiedzenia umów dzierżawy.

Parafia od 22 lat pobierała od mieszkańców czynsz dzierżawny za grunt rolny, który przyniósł jej dochód w wysokości ok. 4 mln zł. Jednak kuria liczy na dużo większe pieniądze, ze sprzedaży terenu - 340 mln złotych, bez mieszkańców, z mieszkańcami 120 mln złotych (według tygodnika Newsweek).

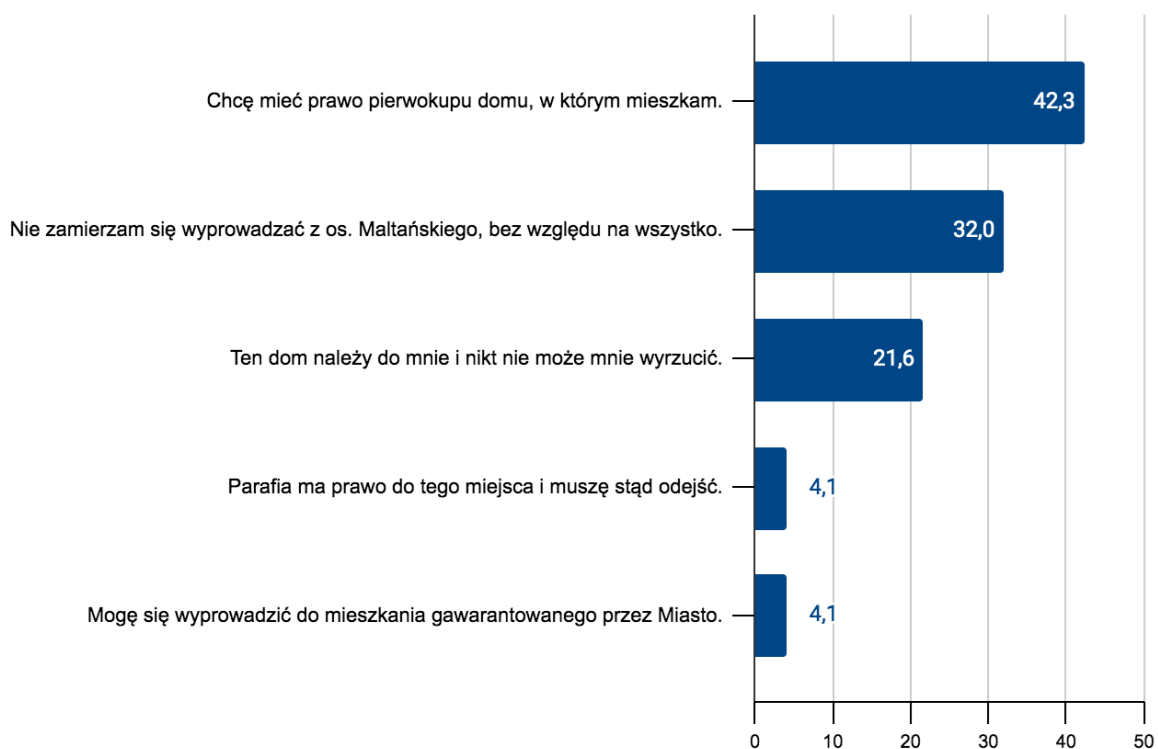
### **3. Wyniki badań.**

#### **3.1. Poglądy mieszkańców i mieszkank os. Maltańskiego nt. swojego położenia**

Dominującą grupą na os. Maltańskim są mieszkańcy, którzy twardo obstają przy swoim prawie do nieruchomości (patrz wykres poniżej: 53,6% sumarycznie odpowiedzi “Chcę mieć prawo pierwokupu...” i “Ten dom należy do mnie...”). 32% badanych nie zamierza wyprowadzić się “bez względu na wszystko”. Dwie inne marginalne grupy to osoby, które twierdzą, że mogłyby się wyprowadzić gdyby dostały mieszkania od miasta (4,1%) oraz osoby, które uważają, że parafia ma prawo do tego miejsca i muszą się wyprowadzić (4,1%). Z tych wszystkich grup tylko ta ostatnia jest negatywnie nastawiona do działań stowarzyszenia oraz mieszkańców walczących o zachowanie, bądź komunalizację osiedla Maltańskiego.

### Wykres nr 3. Stosunek mieszkańców wobec statusu własności Osiedla Maltańskiego (odpowiedzi w %)

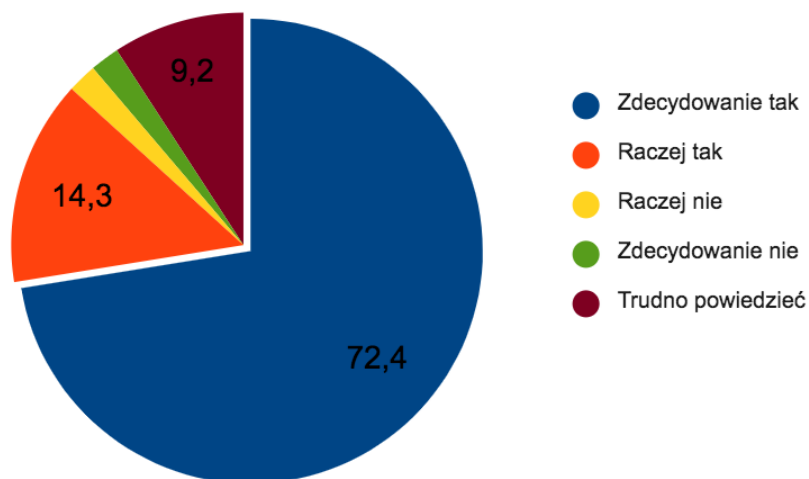
Które z poniższego stanowiska jest P. najbliższe?



Większość mieszkańców Osiedla Maltańskiego zdecydowanie popiera pomysł komunalizacji zamieszkiwanego terenu (72,4%), a kolejne 14,3% ankietowanych stwierdziło że jest “raczej za” oddaniem terenu w ręce miasta. Jedynie 4% było przeciwnych, a 9,2% nie miało w tej sprawie zdania.

#### Wykres nr 4. Stosunek wobec komunalizacji Osiedla Maltańskiego (odpowiedzi w %)

##### Czy popiera P. komunalizację osiedla Maltańskiego?

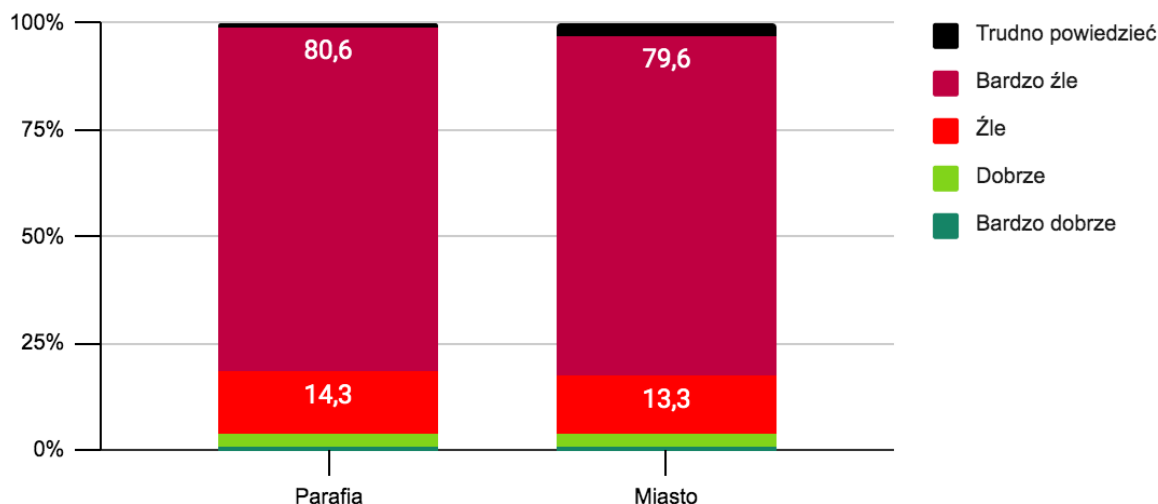


### 3.2. Poglądy mieszkańców i mieszkank os. Maltańskiego nt. parafii i władz miasta

Mieszkańcy i mieszkanki mają jasno określoną opinię na temat działań parafii i miasta. Praktycznie nie występuje grupa osób o neutralnym nastawieniu wobec obu podmiotów. Zdecydowana większość (94,9 %) respondentów ma negatywne zdanie nt. działania parafii w sprawie os. Maltańskiego, z tego aż 80,6% ocenia działanie parafii bardzo źle, a 14,3 % źle. Podobną opinię mieszkańcy podzielają wobec miasta, aż 92,0% respondentów ma negatywne zdanie nt. działania miasta w sprawie os. Maltańskiego (w tym 79,3 % ocenia działania miasta bardzo źle, a 13,3% źle). Pozytywną opinię o działaniach zarówno miasta jak i parafii podziela jedynie 4,1% mieszkańców.

## Wykres nr 5. Ocena działań miasta i parafii w sprawie mieszkańców Osiedla Maltańskiego

Jak ocenia P. działania parafii i miasta w sprawie mieszkańców osiedla Maltańskiego?



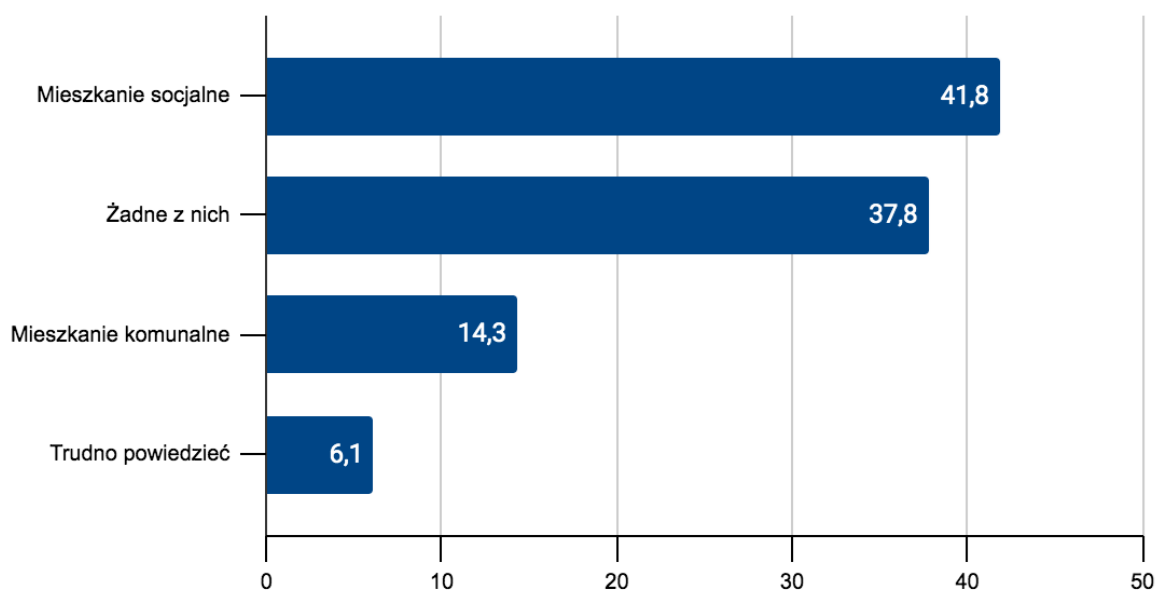
### 3.3. Prawo do mieszkania z zasobów gminnych (mieszkania socjalne lub komunalne).

Osiedle Maltańskie zamieszkują głównie wieloosobowe gospodarstwa domowe (81,8%). Przynależność do jednoosobowych gospodarstwa domowych zadeklarowało 17,2% ankietowanych, a w jednym przypadku nie udzielono odpowiedzi. Z deklaracji dochodów brutto dla gospodarstw jednoosobowych i wieloosobowych wynika, że 41,8% z nich kwalifikuje się do otrzymania mieszkania socjalnego, a 14,3% mieszkania komunalnego. Jednak duża część gospodarstw nie może liczyć na pomoc ze strony miasta z powodu zbyt wysokich dochodów - jest to aż 37,8% gospodarstw domowych. Nie oznacza to automatycznie, że stać ich na wynajem lokum na wolnym rynku. Wiele opracowań dotyczących mieszkalnictwa wskazuje na istnienie dużej tzw. luki dochodowej - czyli osób i rodzin o dochodach wyższych od dających im prawo do ubiegania się o mieszkanie gminne, a jednocześnie zbyt niskich, aby zabezpieczyć mieszkania z własnych dochód, czy to poprzez wynajem czy zakup. Piszemy o tym także w zakończeniu raportu.



## Wykres nr 6. Prawo do mieszkania z zasobów miejskich (odpowiedzi w %)

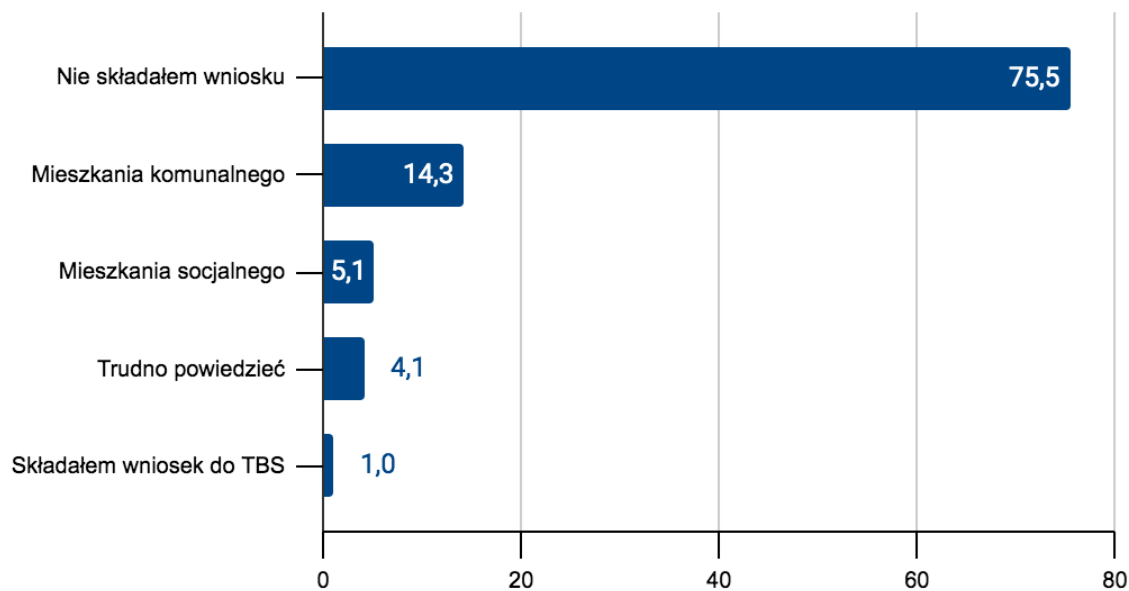
Czy w związku z poziomem dochodów badane osoby mają prawo do mieszkania z zasobów miejskich?



Spośród wszystkich respondentów większość respondentów nie składała wnioski do miasta o przydzielenie mieszkania socjalnego bądź komunalnego (75,5%). Łącznie o przydział mieszkania komunalnego lub socjalnego zgłosiło się - wg naszych badań - 19,4% respondentów. Różnica w stosunku do poprzednich danych dotyczących prawa do mieszkania socjalnego i komunalnego wynika, naszym zdaniem, m.in. z tego, iż część osób pomimo niskich dochodów nie stara się o przydział lokalu gminnego z tego powodu, iż uważa się za posiadaczy lokalu na os. Maltańskim.

## Wykres nr 7. Odsetek osób składających wnioski o przydział lokalu miejskiego (odpowiedzi w %)

Czy składał P. wniosek do Urzędu Miasta Poznania o przydział mieszkania...?

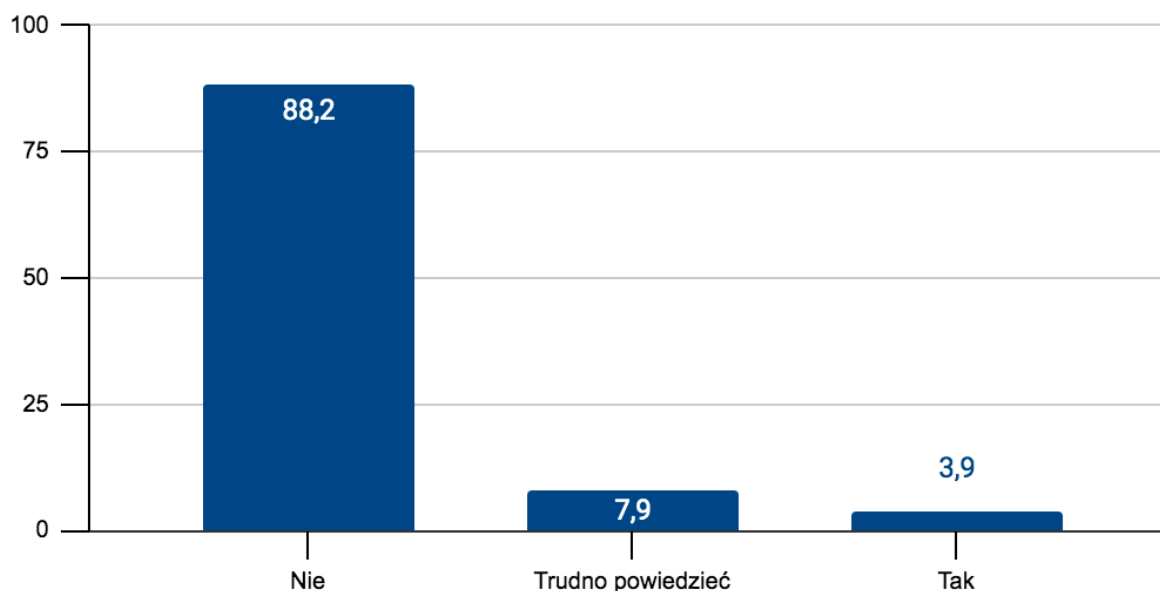


### 3.4. Groźba eksmisji

77% respondentów podpisało umowę dzierżawy z parafią, 20% deklaruje, że tego nie zrobiło. Pomimo tego, że 77% osób podpisało umowę, aż 88,2 % z nich deklaruje, że nie zamierza się wyprowadzać z Osiedla.

## Wykres nr 8. Stosunek mieszkańców Osiedla Maltańskiego wobec potencjalnej wyprowadzki (odpowiedzi w %)

Czy w związku z wypowiedzeniem umowy przez parafię zamierza się P. wyprowadzić z osiedla Maltańskiego?



### 4. Podsumowanie - mieszkańcy Osiedla Maltańskiego wobec sytuacji mieszkaniowej w Polsce

#### 4.1 Sytuacja mieszkaniowa w Polsce ze szczególnym uwzględnieniem sytuacji mieszkaniowej w Poznaniu

Problemy mieszkańców Os. Maltańskiego należy przedstawić patrząc przez pryzmat kryzysu mieszkaniowego. Problemy lokalowe w Polsce występują w zasadzie od zawsze. Od zakończenia II Wojny Światowej kolejne władze PRL z lepszym lub gorszym skutkiem starały się temu zaradzić. (Fermus-Bobowiec, 2024; Kujawa, 2022) W latach 90 XX w. i na początku lat dwutysięcznych nastąpiła niemal całkowita prywatyzacja rynku mieszkaniowego w Polsce. Liczne budynki dostały się w ręce spadkobierców (prawdziwych lub domniemanych) przedwojennych właścicieli - często w nielegalny sposób. Pomimo zamieszkujących je lokatorów i nakładów pracy jakie ponieśli razem z państwem na ich odbudowę, często byli wyrzucani. (Siemieniako, 2017; Śpiewak, 2017) Ponadto władze samorządowe prywatyzują lub likwidują publiczne zasoby mieszkaniowe, zamiast je

remontować. W samym Poznaniu miasto sprzedało, tylko od 2015 do 2022 roku ponad 800 mieszkań, a liczba lokali komunalnych dla powiatu poznańskiego od lat się nie zwiększa. W 2022 roku gmina posiadała 12 732 lokale komunalne oraz socjalne, a ich zasób od 2013 roku - z którego pochodzą ostatnie dane GUS - zmniejszył się o 212 mieszkań (Bank Danych Lokalnych, 2024). Utowarowienie mieszkalnictwa sprawiło, że sektorem tym zainteresowali deweloperzy oraz speculanci. W ostatni latach wysokie ceny spowodowane stosunkowo niską podażą, przyjazdem uchodźców wojennych z Ukrainy do Polski, poepidemicznym kryzysem gospodarczym, inflacją, podwyżkami stóp procentowych oraz państwowymi dopłatami do kredytów spowodowały wzrost popytu na mieszkania i zwiększyły ich cenę. Pogłębiający się kryzys mieszkaniowy w Polsce odzwierciedlają dane GUS. W 2023 roku mediana ceny za m<sup>2</sup> nowo wybudowanego mieszkania wynosiła 9129 zł i była wyższa od jego ceny w 2017 roku o 55%. (Bank Danych Lokalnych, 2024)

**Tabela nr 1. Wzrost procentowy mediany ceny za m<sup>2</sup> nowo wybudowanego mieszkania w powiecie m. Poznań.**

<b>Rok</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
<b>Mediana</b>	<b>5897 zł</b>	<b>6191 zł</b>	<b>6500 zł</b>	<b>6895 zł</b>	<b>7630 zł</b>	<b>8315 zł</b>	<b>9129 zł</b>
<b>Wzrost %</b>	<b>100</b>	<b>105</b>	<b>110</b>	<b>117</b>	<b>129</b>	<b>141</b>	<b>155</b>

Źródło: GUS, Bank Danych Lokalnych.

Według raportu przeprowadzonego przez Cushman & Wakefield w 2024 roku w Polsce deficyt mieszkaniowy wynosi 1,5 mln mieszkań. (Cushman & Wakefield, 2024) Niewiele w tej sprawie robi państwo, w myśl neoliberalnej doktryny ograniczyło swoje działania wobec osób, które nie posiadają odpowiedniej zdolności kredytowej i nie kwalifikują się do publicznych programów wsparcia mieszkaniowego, do absolutnego minimum.

“Na przestrzeni lat udział mieszkań budowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe, Towarzystwa Budownictwa Społecznego (TBS) i mieszkania komunalne znacznie zmalał. W 2023 roku zaledwie 2% wybudowanych mieszkań łącznie przypadało na mieszkania komunalne, społeczne czynszowe oraz zakładowe.” (Cushman & Wakefield, 2024)

Napędzają jedynie popyt programami dopłat do kredytów, co zwiększa jedynie zyski deweloperów. Według raportu Cushman & Wakefield, 2024, “35,8% osób w Polsce żyje w

przeludnionych mieszkaniach, co jest jednym z najwyższych odsetków w Unii Europejskiej” (Cushman & Wakefield, 2024), a kolejne rządy pozostawiają lokatorów na pastwę wolnego rynku.

#### **4.2. Mieszkańcy Osiedla Maltańskiego w obliczu eksmisji**

Jak wskazują powyższe dane oraz ich porównanie z informacjami zebranymi w ramach badania warunków społeczno-ekonomicznych mieszkańców os. Maltańskiego, znajdują się oni w szczególnie trudnej sytuacji. Kryzys mieszkaniowy spowodowany zaniedbaniem państwa i samorządu doprowadził do sytuacji, w której tylko nieliczni stać na zakup mieszkania, a niektórzy nie są w stanie nawet wynająć lokalu. W związku z tym, a także z powodu obostrzeń - konieczności posiadania bardzo niskich dochodów na osobę w gospodarstwie domowym - dotyczących publicznych programów mieszkaniowych w Poznaniu mieszkańcy osiedla Maltańskiego przynależący do gospodarstw domowych nie kwalifikujących się do wspomnianych programów (37,8%) wcale nie muszą być wystarczająco zamożni, żeby pozwolić sobie na zakup czy najem mieszkania na wolnym rynku. Jest to zdecydowanie duża grupa, która nawet w sytuacji zagrożenia prawnymi konsekwencjami, może być na tyle zdesperowana, że ich determinacja do pozostania na osiedlu Maltańskim tylko wzrośnie. Już w tym momencie część osób jest w sporze z parafią pw. św. Jana Jerozolimskiego dotyczącym zasiedzenia lub w sprawie tzw. eksmisji. Pomimo tego nie wyprowadzają się żądając komunalizacji, prawa pierwokupu lub twierdząc, że jest to ich ziemia.

Cieężko jednoznacznie ocenić determinację wszystkich mieszkańców, ale na podstawie zebranych danych oraz zachowania osób w obliczu prowadzonych spraw sądowych można twierdzić, że jest ona wysoka wśród zdecydowanej większości. Jak już zostało wspomniane, aż 88,2% deklaruje, że nie zamierza się wyprowadzać. Jedynie 3 spośród 77 osób, którym parafia wypowiedziała umowę, twierdziły, że to zrobią: jedna osoba dostanie mieszkania od miasta, jedna wybrała odpowiedź, że ma „inne możliwości” mieszkania i jedna, że nie wie gdzie będzie mieszkać. Jest to wiadomość wyraźnie sprzeczna z argumentami kościoła i dewelopera zarządzającego os. Maltańskim, którzy twierdzą, że tylko nieliczna grupa nie zgadza się z ich decyzją. W związku z brakiem zainteresowania konfliktem ze strony miasta może on tylko eskalować. Koszty społeczne poniosą najbiedniejsi, ale także władze Poznania ostatecznie będą musiały ponieść konsekwencje, mierząc się z problemami wydłużonej kolejki do mieszkań socjalnych i komunalnych, problemem ewentualnej bezdomności i

wizerunkiem miasta wspomagającego czyścicieli, już nie tylko kamienic, a całego osiedla.

### **Bibliografia:**

Cushman & Wakefield. (2024). *Mieszkańcówka na rozdrożu 2.0: „Ciasne, ale własne?” – jak dziś kształtuje się sytuacja mieszkaniowa Polaków*. Cushman & Wakefield.

Fermus-Bobowiec, A. (2023). „Nędza mieszkaniowa” w Polsce jako skutek II wojny światowej. W poszukiwaniu prawnych form jej przezwyciężenia – kwaterunek jako instytucja prawa mieszkaniowego (1944–1959). *Annales Universitatis Mariae Curie-Skłodowska, sectio G (Ius)*, 70(3).

Główny Urząd Statystyczny. (2024). *Bank Danych Lokalnych*.

Kujawa, J. (2022). *Book Review: Housing Problems in Poland in the 1970s in the Light of Personal Documents [Problemy mieszkaniowe w Polsce w latach siedemdziesiątych XX wieku w świetle dokumentów osobistych]*. *Studia Historiae Oeconomicae*, 40(1), e.g. 123-134.

Siemieniako, B. (2017). *Reprywatyzując Polskę. Historia wielkiego przekrętu*. Krytyka Polityczna. ISBN: 9788365853233.

Śpiewak, J. (2017). *Ukradzione miasto. Kulisy wybuchu afery reprywatyzacyjnej*. Arbitror. ISBN: 9788394833138