

1. Wstęp

Problematyka związana z gospodarką mieszkaniową na szczeblu gminnym obejmuje szereg zróżnicowanych zagadnień. Najważniejsze związane z nią przepisy znajdują się w ustawie z 21.6.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.; dalej: OchrLokU), ale do pełnej analizy niezbędne są również co najmniej przepisy ustawy z 23.4.1964 r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2014 r., poz. 121; dalej: KC), regulacje dotyczące towarzystw budownictwa społecznego oraz ustawa z 21.8.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.; dalej: GospNierU). Ustawowym zadaniem własnym gmin jest bowiem zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Podstawowym instrumentem, który ma służyć temu celowi jest mieszkaniowy zasób gminy. Oczywiście zadanie związane z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych może być różnie realizowane w poszczególnych gminach. Uwarunkowania w tym zakresie zależą m.in. od sytuacji społecznej w gminie oraz jej możliwości rozwojowych. Tym niemniej w każdym przypadku organy gmin w jakimś stopniu będą musiały przeanalizować kwestie dotyczące umów najmu, praw najemców lokali, praw do lokali socjalnych, czy – w dużej części przypadków – funkcjonowania towarzystw budownictwa społecznego.

Książka jest skierowana przede wszystkim do pracowników urzędów gmin (starostw powiatowych i urzędów marszałkowskich), zarządców nieruchomości oraz najemców lokali publicznych. Z uwagi na swój szeroki zakres może być również wsparciem dla wynajmujących i najemców lokali prywatnych (zarówno mieszkaniowych, jak i komercyjnych). Na potrzeby publikacji dokonano

analizy kluczowych przepisów, orzeczeń i tez doktryn związanych z gospodarką mieszkaniową.

Rozdział pierwszy zawiera charakterystykę najważniejszych uwarunkowań i konsekwencji związanych z zawarciem umowy najmu (w szczególności najmu lokalu). W rozdziale drugim dokonano charakterystyki najważniejszych obowiązków gminy jako jednostki wynajmującej oraz podmiotu publicznego odpowiedzialnego za gospodarkę mieszkaniową na szczeblu lokalnym (uwzględniono również w tym kontekście konieczność podejmowania przez radę gminy stosownych uchwał). W rozdziale trzecim skoncentrowano się na wypowiedzeniu umowy oraz uwarunkowaniach związanych z postępowaniem przed sądami cywilnymi. Rozdział czwarty odnosi się przede wszystkim do lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych, a rozdział piąty – do szczególnej formy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, realizowanej przez towarzystwa budownictwa społecznego. W rozdziale szóstym dokonano analizy wybranych przepisów GospNierU, które będą odgrywały bardzo ważną rolę w relacjach pomiędzy gminą jako wynajmującym a najemcami (chodzi tu przede wszystkim o prawo pierwszeństwa nabycia wynajmowanej nieruchomości oraz bonifikatę przy zbywaniu nieruchomości).

Całość uzupełniają wzory zapisów umownych oraz wzory pism w postępowaniach cywilnych. Nie należy ich traktować jako pełnych umów, lecz raczej jako inspirację przy tworzeniu umów uwzględniających konkretne okoliczności związane z relacją pomiędzy wynajmującym a najemcą. W tym kontekście na pewno mogą się przydać wybrane, zasygnalizowane w książce przepisy umowne.

Pozostaje wyrazić nadzieję, że książka okaże się pomocna w wielu praktycznych sytuacjach, które będą się wiązać z kwestiami gospodarki mieszkaniowej.