

Grzegorz Okoński

**MIESZKANIOWY ZASÓB GMINY
PRAWO – ORZECZNICTWO – PRAKTYKA**

(z suplementem elektronicznym)



ODDK Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.
Gdańsk 2015

Spis treści

1. Podstawy prawno-ustrojowe regulujące gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy	9
1.1. Kształtowanie się ustroju mieszkaniowego w Polsce po zmianach ustrojowych	9
1.2. Zasób nieruchomości lokalowych gminy w świetle przepisów o gospodarce nieruchomościami oraz ochronie praw lokatora i mieszkaniowym zasobie gminy . . .	12
1.2.1. Publiczny zasób nieruchomości	12
1.2.2. Mieszkaniowy zasób gminy	16
1.2.2.1. Lokale mieszkalne	16
1.2.2.2. Lokale socjalne	18
1.2.2.3. Lokale zamienne	19
1.2.2.4. Mieszkania służbowe	20
1.2.2.5. Pomieszczenia tymczasowe	21
1.2.2.6. Sposób pomiaru lokali	21
1.2.2.7. Lokale w dyspozycji służb bezpieczeństwa państwa	23
2. Tworzenie warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej jako ustawowe zadanie własne gminy	25
2.1. Obowiązki ustawowe gminy	25
2.2. Zasady wynajmowania lokali – tworzenie prawa lokalnego	26
2.2.1. Zasady wynajmowania lokali	26
2.2.2. Pierwszeństwo najmu	38
2.2.3. Zamiany lokali	38
2.2.4. Zasady postępowania wobec osób pozostających w lokalu bez tytułu prawnego	39
2.2.5. Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych powyżej 80 m ²	43
2.2.6. Zasady kontroli społecznej	46
3. Polityka gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.	49
3.1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy	49
3.2. Zasady kształtowania polityki czynszowej w zasobie mieszkaniowym gminy	54
3.3. Najem lokali mieszkalnych	57
3.3.1. Najem lokali socjalnych	61
3.3.2. Najem lokali zamiennych	62
3.3.3. Najem pomieszczeń tymczasowych	63
3.3.4. Przyjęcie propozycji lokalu	64
3.3.5. Stan techniczny lokalu do najmu	64
3.3.6. Umowa najmu	65
3.3.7. Wypowiadanie stosunku najmu	70
3.3.8. Ponowne zawarcie umowy	71
3.3.9. Prawa i obowiązki gminy oraz lokatorów	72

3.4. Gmina jako właściciel mieszkaniowego zasobu w budynkach wspólnot mieszkaniowych	77
3.5. Lokalowy niemieszkalny zasób gminy	83
4. Sprzedaż mieszkań komunalnych	87
4.1. Zasady sprzedaży lokali z mieszkaniowego zasobu gminy w trybie bezprzetargowym	87
4.2. Sprzedaż lokali mieszkalnych powstałych z adaptacji strychów	95
4.3. Sprzedaż lokali w drodze przetargu	97
5. Dodatki mieszkaniowe w gminie	101
6. Optymalizacja zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy	107
6.1. Najważniejsze wyzwania i cele	107
6.2. Optymalizacja kosztów mediów	108
6.3. Zlecenie usług jednostki firmom zewnętrznym	109
6.4. Racjonalna polityka remontowa	116
6.5. Skuteczna windykacja	116
6.6. Systemy zarządzania jakością	120
Wzory dokumentów	125
Bibliografia	157
Akty prawne	159