

Uzasadnienie

Przedłożony projekt uchwały uwzględnia aktualny stan prawny, dotychczasowe doświadczenia wynikające z praktycznego stosowania uchwały i orzecznictwo sądowe w zakresie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w szczególności uznanie przez sądy, że:

- 1) posiadanie tytułu prawnego do lokalu nie przesądza o tym, że po stronie członka wspólnoty samorządowej nie istnieje przesłanka niezaspokojonej potrzeby mieszkaniowej, o której mowa w art. 4 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów. Niedopuszczalne jest wyłączenie z kręgu osób mogących ubiegać się o najem lokalu osób posiadających tytuł prawny do innego lokalu lub jego części – z wyjątkiem lokalu socjalnego - art. 23 ust. 2 – jak również osób, które wspólnie zamieszkują z osobą, która posiada tytuł do lokalu lub jego części. Podobnie niedopuszczalne jest ograniczenie kręgu uprawnionych do mieszkańców, którzy dokonali zamiany lokalu budynku mieszkalnego lub jego części na lokal kwalifikujący się do ubiegania się o poprawę zamieszkiwania z mieszkaniowego zasobu, także gdyby osoby te zbyły pod jakimkolwiek tytułem posiadane prawo do lokalu, budynku lub jego części.
- 2) rada gminy uchwalając zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy nie może zróżnicować osób pozostających w trudnych warunkach materialnych i mieszkaniowych w taki sposób, aby niektóre z nich zostały automatycznie całkowicie wykluczone z procedury selekcji kandydatów do umów najmu jeszcze przed rozpoczęciem tej procedury.
- 3) wspólnotę samorządową tworzą z mocy prawa wszyscy mieszkańcy gminy bez względu na okres zamieszkiwania na jej terenie, stąd nie można wprowadzić obowiązku zamieszkiwania przez określony czas,
- 4) rada gminy nie posiada kompetencji do regulowania w akcie prawa miejscowego treści stosunków prawnych w zakresie ustalania sztywnej wysokości kaucji zabezpieczającej. Podmiotem wyłącznie uprawnionym do regulowania wysokości kaucji jest organ wykonawczy jako organ gospodarujący mieniem gminy i reprezentujący gminę w stosunkach cywilno – prawnych.