

Projekt

z dnia 9 października 2013 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
SEJMIKU WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO**

z dnia 6 czerwca 2013 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Województwa Podlaskiego

Na podstawie art. 18 pkt 20, art. 89 ust. 1 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa (tj. Dz. U. 2013 r., poz. 596) i art. 21 ust. 1 pkt 2 w związku z art. 20 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.¹⁾) art. 43 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.²⁾) uchwala się co następuje:

§ 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.),
- 2) właścicielu – należy przez to rozumieć wynajmującego lub inną osobę, z którą wiąże lokatora stosunek prawny uprawniający go do używania lokalu,
- 3) wynajmującym – należy przez to rozumieć:
 - a) wojewódzką jednostkę organizacyjną w odniesieniu do lokali pozostających w jej trwałym zarządzie,
 - b) wojewódzką osobę prawną w odniesieniu do lokali znajdujących się w budynkach stanowiących jej własność lub będących w jej użytkowaniu,
 - c) Zarząd Województwa Podlaskiego w odniesieniu do pozostałych lokali stanowiących własność Województwa Podlaskiego,
 - d) mieszkaniowym zasobie województwa – należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność województwa albo wojewódzkich osób prawnych lub spółek utworzonych z udziałem województwa,
 - e) lokalu – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 4 ustawy.

§ 2. 1. Wynajmujący sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz lokali przeznaczonych do wynajęcia.

2. Wykaz lokali przeznaczonych do wynajęcia powinien zawierać między innymi:

- 1) położenie, numer i powierzchnię użytkową lokalu,
- 2) stawkę czynszu oraz informację o pozostałych opłatach za korzystanie z lokalu,
- 3) okres, na który lokal zostanie wynajęty,
- 4) termin i sposób wnoszenia opłat za używanie lokalu,

- a) możliwości i warunki wcześniejszego rozwiązania umowy,
- b) termin składania wniosków o wynajęcie lokali,
- c) kryteria i termin wyłonienia najemcy.

3. Wykaz lokali przeznaczonych do wynajęcia wywiesza się na okres 7 dni w siedzibie wynajmującego, podając informację do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie jej na stronie internetowej wynajmującego.

§ 3. 1. Wnioski o wynajęcie lokali składa się do wynajmującego, który rozpoznaje je w oparciu o kryteria wymienione w wykazie lokali przeznaczonych do wynajęcia.

2. Po rozpoznaniu wniosków o wynajęcie lokali sporządza się wykaz lokali i osób, którym zostaną one wynajęte, podając ten wykaz do publicznej wiadomości i wywieszając na okres 7 dni w siedzibie wynajmującego oraz zamieszczając informację o wywieszeniu wykazu na stronie internetowej wynajmującego.

3. W terminie 7 dni od dnia wywieszenia wykazu, o którym mowa w § 2 mogą być wnoszone zastrzeżenia dotyczące wykazu.

4. Zastrzeżenia, o których mowa w ust. 3 rozpatruje się nie później niż w terminie 7 dni od dnia upływu terminu wywieszenia wykazu.

5. Po rozpatrzeniu zastrzeżeń sporządza się ostateczny wykaz lokali wraz z wykazem osób, którym zostaną one wynajęte.

6. Ostateczny wykaz, o którym mowa w ust. 5 wywiesza się na okres 3 dni w siedzibie wynajmującego podając informację o wywieszeniu wykazu do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie jej na stronie internetowej wynajmującego.

7. Po upływie terminu wywieszenia ostatecznego wykazu sporządza się umowę najmu z osobami zamieszczonymi w ostatecznym wykazie.

8. Informacje zamieszczane na stronie internetowej wynajmującego zamieszcza się nie później niż w dniu wywieszenia wykazu w siedzibie wynajmującego.

§ 4. Postanowienia umów najmu lokali niezwiązanych ze stosunkiem pracy mają zastosowanie tylko w takiej części, w której nie są sprzeczne z treścią niniejszej uchwały i dotychczas obowiązującymi przepisami.

§ 5. 1. Lokale znajdujące się w budynkach służących do realizacji zadań Województwa wydziela się z zasobu mieszkaniowego i przeznacza się do wynajęcia na czas trwania stosunku pracy.

2. Lokale na czas trwania stosunku pracy wynajmowane są w drodze bezprzetargowej w oparciu o następujące kryteria:

- 1) kwalifikacje niezbędne do wykonywania pracy w danej jednostce,
- 2) brak tytułu prawnego do lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości,
- 3) średni dochód przypadający na jednego członka rodziny,
- 4) niezaleganie z czynszem i opłatami poprzednio zajmowanego lokalu.

3. Lokale mieszkalne określone w niniejszym paragrafie wynajmowane są na czas oznaczony t.j. na czas trwania stosunku pracy.

4. Ponowne wynajęcie lokalu może nastąpić tylko na zasadach określonych w uchwale.

§ 6. 1. Odstępuje się od ustalonej formy przeznaczenia do wynajęcia lokali, o których mowa w § 5 w przypadkach, gdy umowy najmu dotyczą pozostałych lokali i zawierane są:

- 1) z osobą, która wstąpiła w stosunek najmu na podstawie odrębnych przepisów,
- 2) w wyniku zamiany lokali,
- 3) z osobą, która utraciła tytuł prawny do zajmowanego lokalu w związku z zaleganiem z zapłatą czynszu i uzyskała zgodę o rozłożeniu na raty na podstawie uchwały VII/52/11 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 11 kwietnia 2011 r.

2. Stosunek najmu z osobami, o których mowa w ust. 1, potwierdza wynajmujący umową, która powinna zawierać, co najmniej elementy wymienione w § 7 niniejszej uchwały.

3. Nie zawiera się umowy najmu z osobą, która utraciła tytuł do lokalu po raz drugi.

§ 7. 1. Umowa najmu lokalu powinna zawierać, co najmniej następujące elementy:

- 1) numer i datę sporządzenia,
- 2) czas obowiązywania,
- 3) oznaczenie najemcy i wynajmującego,
- 4) opis przedmiotu najmu,
- 5) zakaz podnajmowania lub użyczania osobom trzecim,
- 6) wysokość czynszu i innych opłat za korzystanie z lokalu oraz zasad i sposobu ich uiszczenia,
- 7) zasady podwyższania czynszu i innych opłat za korzystanie z lokalu,
- 8) skutki nieuiszczenia opłat w terminie,
- 9) warunki wcześniejszego rozwiązania umowy,
- 10) zapewnienie kontroli w sposobie korzystania z przedmiotu najmu,
- 11) skutki niewydania lokalu po ustaniu stosunku najmu, w tym określenie wysokości kary umownej z tego tytułu, która nie może być niższa niż 1/10 stawki czynszu za każdy dzień zwłoki.

2. Przed wydaniem lokalu najemcy strony sporządzają protokół, w którym określają stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń. Protokół stanowi podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu.

§ 8. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Województwa Podlaskiego.

§ 9. Traci moc uchwała nr XL/467/10 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 31 maja 2010 r.

§ 10. Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Uzasadnienie

Sejmik Województwa Podlaskiego uchwałą Nr XL/467/10 z dnia 31 maja 2010 roku określił zasady wynajmowania lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Województwa Podlaskiego. Upływ czasu jak również nowelizacja obowiązujących aktów prawnych w zakresie wynajmowania lokali mieszkalnych sprawiły, iż zaszła konieczność ponownego uregulowania kwestii najmu lokali mieszkalnych. Na tym tle powstała konieczność ponownego, odmiennego od dotychczas obowiązującego uregulowania zagadnień związanych z wynajmowaniem lokali mieszkalnych, w tym spraw związanych z ustalaniem czynszu i zawieraniem umów najmu.

Mając powyższe na uwadze należy podjąć stosowną uchwałę regulującą kwestie wynajmowania lokali mieszkalnych oraz zasady kształtowania polityki czynszowej w lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób Województwa Podlaskiego.

- 1 ¹) Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 281, poz. 2783 i 2786, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 167, poz. 1193 i Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902 i Nr 173, poz. 1218, z 2010 r. Nr 3, poz. 13, z 2011 r. Nr 224, poz. 1342 oraz z 2012 r. poz. 951.
- 2 ²) Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2010 r. Nr 106, poz. 675, Nr 143, poz. 963, Nr 155, poz. 1043, Nr 197, poz. 1307, Nr 200, poz. 1323, z 2011 r. Nr 64, poz. 341, Nr 106, poz. 622, Nr 115, poz. 673, Nr 129, poz. 732, Nr 130, poz. 762, Nr 135, poz. 789, Nr 163, poz. 981, Nr 187, poz. 1110 i Nr 224, poz. 1337 i z 2012 r. poz. 908, 951, 1256, 1429 i 1529.