

UCHWAŁA NR XXX/437/21
SEJMIKU WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

z dnia 22 marca 2021 r.

**w sprawie zasad wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Województwa
Kujawsko-Pomorskiego**

Na podstawie art. 8 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 oraz z 2021 r. poz. 11), uchwala się, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) Województwie – należy przez to rozumieć Województwo Kujawsko-Pomorskie;
- 2) Zarząd Województwa – należy przez to rozumieć Zarząd Województwa Kujawsko-Pomorskiego;
- 3) jednostce organizacyjnej – należy przez to rozumieć wojewódzką samorządową jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej;
- 4) samorządowej osobie prawnej – należy przez to rozumieć wojewódzką samorządową osobę prawną, dla której organem założycielskim lub nadzorującym są organy Województwa.

§ 3. Mieszkaniowym zasobem Województwa gospodarują:

- 1) Zarząd Województwa z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dyrektorzy jednostek organizacyjnych lub dyrektorzy samorządowych osób prawnych w stosunku do lokali będących w ich władaniu.

§ 4. 1. Dyrektorzy jednostek organizacyjnych oraz dyrektorzy samorządowych osób prawnych mogą zawierać umowy najmu lokali mieszkalnych odpowiednio z pracownikami jednostek organizacyjnych bądź z pracownikami samorządowych osób prawnych, którzy sami nie posiadają oraz ich współmałżonek nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego położonego na terenie gminy, w której dany lokal mieszkalny jest położony, na czas trwania stosunku pracy.

2. W sytuacjach uzasadnionych względami społecznymi, po ustaniu stosunku najmu związanego ze stosunkiem pracy dyrektorzy jednostek organizacyjnych oraz dyrektorzy samorządowych osób prawnych mogą zawierać umowy najmu z byłymi pracownikami którzy przeszli na emeryturę bądź rentę.

3. W przypadku braku osób o których mowa w ust. 1 i 2 decyzję o zagospodarowaniu wolnego lokalu mieszkalnego podejmuje Zarząd Województwa w formie uchwały, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale.

4. O posiadaniu wolnego lokalu mieszkalnego dyrektorzy jednostek organizacyjnych oraz samorządowych osób prawnych informują Zarząd Województwa na piśmie.

§ 5. 1. Pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu lokalu mieszkalnego przysługuje osobom fizycznym:

- 1) będącym pracownikami jednostek organizacyjnych lub samorządowych osób prawnych;
- 2) o których mowa w § 4 ust. 2;
- 3) zajmującym lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Województwa znajdujący się w budynku zagrożonym katastrofą budowlaną lub przeznaczonym do wyburzenia zgodnie z decyzją nadzoru budowlanego, bądź podlegającym zagospodarowaniu na inne cele zgodnie z decyzją Zarządu Województwa;
- 4) zajmującym lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Województwa nie spełniający warunków samodzielnego lokalu mieszkalnego, o którym mowa w ustawie o własności lokali.

2. Z pierwszeństwa mogą skorzystać osoby które:

- 1) złożyły pisemny wniosek o najem lokalu mieszkalnego;
- 2) złożyły oświadczenie o braku tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego położonego na terenie tej samej gminy.

3. Pierwszeństwo, o którym mowa w ust. 1 nie narusza uprawnień innych osób wstępujących w stosunek najmu z mocy prawa.

§ 6. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego Zarząd Województwa, dyrektorzy jednostek organizacyjnych oraz dyrektorzy samorządowych osób prawnych w stosunku do lokali będących w ich władaniu stosują przepisy art. 691 Kodeksu cywilnego.

§ 7. 1. Z zastrzeżeniem § 5 niniejszej uchwały, najem lokali mieszkalnych następuje w drodze przetargu.

2. Warunki najmu lokalu obwieszcza się w ogłoszeniu o przetargu.

3. Tryb przetargu przeprowadza się odpowiednio do przeprowadzania przetargu przy sprzedaży nieruchomości.

4. Protokół z przeprowadzonego przetargu lub protokół z rokowań stanowią podstawę zawarcia umowy najmu.

§ 8. 1. Miesięczne stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Zarząd Województwa w formie uchwały.

2. Stawkę czynszu za najem lokali mieszkalnych ustala się przyjmując wysokość stawki czynszu, z uwzględnieniem warunków obniżania lub podwyższania czynszu, ustalone przez właściwy organ gminy na terenie której lokal jest położony, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Jeżeli czynsz naliczony według stawki czynszu ustalonej zgodnie z ust. 2 w sposób istotny odbiega od rzeczywistych kosztów utrzymania nieruchomości, stawkę czynszu można ustalić w oparciu o rzeczywiste, uzasadnione koszty utrzymania nieruchomości ponoszone przez wynajmującego.

4. W przypadku zmiany stawki czynszu najmu wynikającej z umowy obowiązującej w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały nową wysokość stawki czynszu określa się odpowiednio do postanowień ust. 1, 2 i 3.

5. W przypadku oddawania w najem lokali mieszkalnych w trybie przetargowym przepis ust. 1, 2 i 3 stosuje się do przyjęcia stawki wywoławczej czynszu.

§ 9. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania wszystkich innych opłat za świadczenia związane z eksploatacją lokalu, w tym opłat niezależnych od właściciela oraz wydatków związanych z utrzymaniem lokalu.

§ 10. 1. Lokal mieszkalny wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Województwa może być przedmiotem zamiany na inny lokal wchodzący do tego zasobu.

2. Zgodę na zamianę lokali wyraża Zarząd Województwa w formie uchwały lub dyrektorzy jednostek organizacyjnych bądź dyrektorzy samorządowych osób prawnych w stosunku do lokali będących w ich władaniu.

3. Zamiana lokali odbywa się na pisemny wniosek najemcy lub najemców.

4. Zamiana pomiędzy najemcami lokali mieszkalnych może być dokonana jeżeli:

- 1) najemcy lokali wyrażają pisemną zgodę na zamianę lokali;
- 2) żaden z najemców nie zalega z opłatami za lokal.

§ 11. W sprawach nieuregulowanych niniejszymi zasadami stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

§ 13. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodnicząca Sejmiku

Elżbieta Piniewska

Uzasadnienie

1. Przedmiot regulacji:

Określenie zasad wynajmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

2. Omówienie podstawy prawnej:

Art. 8 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 oraz z 2021 r. poz. 11) stanowi, że jeżeli właścicielem lokali mieszkalnych jest Samorząd Województwa stawki czynszu z tytułu najmu ustala Zarząd Województwa w oparciu o przyjęte przez Sejmik Województwa zasady wynajmu lokali mieszkalnych.

3. Konsultacje wymagane przepisami prawa (łącznie z przepisami wewnętrznymi):

Nie dotyczy.

4. Uzasadnienie merytoryczne:

Województwo Kujawsko-Pomorskie jest właścicielem lokali mieszkalnych położonych w Bydgoszczy, Toruniu, Świeciu, Inowrocławiu, Wąbrzeźnie, Rumiankowie i Nawrze. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych ludności nie należy do ustawowych zadań samorządu województwa, zważywszy jednak, że w skład majątku województwa wchodzi również nieruchomości lub ich części wykorzystywane na cele mieszkaniowe, zachodzi potrzeba uregulowania zasad nawiązywania, kontynuowania oraz wykonywania umów najmu. Niniejsza uchwała ma na celu określenie kompetencji Zarządu Województwa, a także dyrektorów wojewódzkich samorządowych jednostek organizacyjnych oraz wojewódzkich samorządowych osób prawnych przy wynajmie lokali mieszkalnych stanowiących własność Województwa. Zaproponowano by przy ustalaniu stawek czynszu z tytułu najmu była uwzględniana polityka czynszowa gmin, na terenie których lokale mieszkalne są położone. Zważając na to, że stosownie do obowiązujących przepisów prawa do wyłącznej właściwości Sejmiku Województwa należy podejmowanie uchwał w sprawie określenia zasad wynajmu lokali mieszkalnych stanowiących własność Samorządu Województwa skierowano pod obrady projekt niniejszej uchwały.

5. Ocena skutków regulacji:

Skutkiem wykonania uchwały będzie umożliwienie Zarządowi Województwa Kujawsko-Pomorskiego oraz dyrektorom wojewódzkich samorządowych jednostek organizacyjnych oraz wojewódzkich samorządowych osób prawnych stosowanie jednolitych zasad przy wynajmie lokali mieszkalnych stanowiących własność Województwa Kujawsko-Pomorskiego.