

Uchwała Nr...../2012
Sejmiku Województwa Opolskiego
z dnia

**w sprawie zasad wynajmu lokali mieszkalnych stanowiących
własność Województwa Opolskiego lub własność samorządowych
osób prawnych**

Na podstawie art. 18 pkt. 20 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1590 z późn. zm.) oraz 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 2005 r. Nr 31, poz.266 z późn. zm.) Sejmik Województwa Opolskiego uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwała określa zasady wynajmu lokali mieszkalnych stanowiących własność Województwa Opolskiego lub własność samorządowych osób prawnych.
2. Zasady, o których mowa w ust. 1, stosuje się odpowiednio do wynajmowania lokali mieszkalnych przez wojewódzkie samorządowe jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej.

§ 2

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa dalej o :

- 1) Województwie – należy przez to rozumieć Województwo Opolskie.
- 2) jednostce organizacyjnej - należy przez to rozumieć wojewódzką samorządową jednostkę organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej.
- 3) samorządowej osobie prawnej - należy przez to rozumieć wojewódzką samorządową osobę prawną, dla której organem założycielskim lub nadzorującym są organy Województwa, w tym samodzielne publiczne zakłady opieki zdrowotnej.
- 4) Zarządzie Województwa – należy przez to rozumieć Zarząd Województwa Opolskiego.
- 5) zaległości czynszowej – należy przez to rozumieć zaległości w opłatach czynszu i zaległości w zapłacie opłat niezależnych od wynajmującego.

6) koszty utrzymania lokalu mieszkalnego – należy przez to rozumieć koszty związane bezpośrednio z utrzymaniem lokalu jak również koszty utrzymania części wspólnych nieruchomości w udziale przypadającym na ten lokal.

§ 3

1. Zasady wynajmu nie dotyczą lokali mieszkalnych stanowiących własność Województwa lub własność samorządowych osób prawnych w stosunku do których umowa najmu wygasła lub uległa rozwiązaniu, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4

2. Lokale o których mowa w ust. 1 podlegają zbyciu zgodnie z Uchwałą Nr XXXI/275/2005 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 22 lutego 2005r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących mienie Województwa Opolskiego oraz ich wydzierżawiania i wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata (Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 26, poz. 697 z późn. zm.).

3. Na wniosek byłego najemcy będącego osobą fizyczną, z którym umowa najmu została rozwiązana na skutek zaległości czynszowych, umowa najmu będzie mogła być nawiązana ponownie, jeśli były najemca uregulował zaległość w terminie jednego roku od daty rozwiązania umowy, przed opróżnieniem lokalu mieszkalnego.

4. Na wniosek byłego najemcy będącego samorządową osobą prawną lub jednostką organizacyjną z którym umowa najmu wygasła lub uległa rozwiązaniu, umowa najmu może zostać ponownie nawiązana.

§ 4

1. Zgody Zarządu Województwa w formie uchwały wymaga:

1/ wynajem lokali mieszkalnych oraz ponowne nawiązanie umów najmu, zgodnie z § 3 ust 3 i 4 uchwały.

2/ przedłużanie okresu trwania umów najmu lokali mieszkalnych

3/ zamiana lokali mieszkalnych.

4/ prowadzenie w wynajętym lokalu mieszkalnym prac remontowych naruszających w sposób trwały jego substancję.

2. Zgoda o której mowa w ust. 1 nie jest wymagana przy gospodarowaniu lokalami mieszkalnymi przez samorządowe osoby prawne, którym przysługuje prawo własności budynków.

§ 5

1. Umowa najmu musi być sporządzona w formie pisemnej.

2. Umowa najmu winna w szczególności określać prawa i obowiązki stron umowy, termin płatności czynszu i opłat niezależnych od wynajmującego, zawierać sposób, terminy i warunki jej wypowiedzenia oraz warunki jej rozwiązania bez wypowiedzenia, a także określać w jakim stanie przedmiot najmu powinien zostać zwrócony wynajmującemu.

§ 6

1. Jeżeli lokal mieszkalny położony jest na terenie miasta, wysokość stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala wynajmujący na zasadach i poziomie stawek stosowanych przez organ gminy w miejscu położenia nieruchomości.

2. Jeżeli lokal mieszkalny położony jest na terenie wsi, wysokość stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala wynajmujący na poziomie średniej stawki ustalonej na podstawie stawek stosowanych przez organy gmin na terenie powiatu w miejscu położenia nieruchomości, w której wynajmowany jest lokal.

2. W przypadku gdy ustalony w ust.1 lub 2 czynsz nie pokrywa faktycznych kosztów utrzymania lokalu mieszkalnego wynajmujący ustala czynsz na bazie udokumentowanych, poniesionych kosztów w roku poprzednim.

§ 7

Dla umów najmu zawartych z osobami fizycznymi kaucję zabezpieczającą pokrycie należności z tytułu najmu lokalu mieszkalnego ustala się w wysokości dziesięciokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal.

§ 8

W sprawach nie uregulowanych niniejszą uchwałą zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, oraz inne obowiązujące przepisy.

§ 9

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Województwa.

§ 10

Traci moc Uchwała XXXVI/330/2005 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 28 czerwca 2005r. w sprawie zasad wynajmu lokali mieszkalnych stanowiących własność Województwa Opolskiego lub własność samorządowych osób prawnych (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2005 r. Nr 54, poz. 1597 z późn. zm.).

§ 11

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

UZASADNIENIE

W dniu 28 czerwca 2005r. Sejmik Województwa Opolskiego podjął Uchwałę Nr XXXVI/330/2005 w sprawie zasad wynajmu lokali mieszkalnych stanowiących własność Województwa Opolskiego lub własność samorządowych osób prawnych. W związku ze zmianami ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) będącej podstawą prawną uchwały Sejmiku, jak również zaistnieniem w praktyce sytuacji nie mających rozwiązania w obecnie obowiązującej uchwale, zachodzi konieczność uaktualnienia zasad związanych z wynajmowaniem lokali mieszkalnych stanowiących zasób nieruchomości Województwa Opolskiego poprzez podjęcie nowej uchwały w tej sprawie.

W obecnym projekcie uchwały uwzględnione zostały rozwiązania dające możliwość ponownego nawiązania stosunku najmu z najemcą będącym osobą fizyczną, który spłaci zaległości z tytułu najmu przed opróżnieniem lokalu. Uchwała umożliwia również, po wygaśnięciu umowy najmu, ponowne nawiązanie stosunku najmu z jednostką organizacyjną Województwa Opolskiego, bądź przedłużenie terminu najmu w umowie która nie wygasła. Rozwiązanie powyższe ułatwi realizację zadań statutowych jednostek potrzebujących czasowo lokali mieszkalnych.

Proponowana jest również zmiana ustalania wysokości stawki czynszu najmu. Różnicuje ona nieruchomości w zależności od miejsca jej położenia na miasta i wsie. Ponadto, w przypadku gdy tak ustalona stawka nie pokrywa faktycznie ponoszonych kosztów utrzymania lokalu mieszkalnego, możliwe jest ustalenie stawki na bazie faktycznie ponoszonych kosztów utrzymania.

W świetle powyższego przyjęcie uchwały uważa się za uzasadnione.