



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 8 listopada 2016 r.

Poz. 4991

### UCHWAŁA NR XXVII/839/16 SEJMIKU WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

z dnia 27 października 2016 r.

#### **w sprawie zasad najmu lokali mieszkalnych i innych lokali wykorzystywanych na cele mieszkaniowe**

Na podstawie art. 18 pkt 20 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa (Dz. U. z 2016 r. poz. 486) oraz art. 8 pkt 2, art. 20 ust 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 ) uchwala się, co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwała określa zasady najmu lokali mieszkalnych oraz innych lokali faktycznie wykorzystywanych na cele mieszkaniowe, pozostających w wojewódzkim zasobie nieruchomości przy uwzględnieniu art. 47 ust. 3 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa.

2. Użyte w uchwale pojęcia oznaczają:

- 1) lokal – samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r. poz. 1892) oraz lokal, faktycznie wykorzystywany na cele mieszkalne, nie spełniający warunków technicznych, przewidzianych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422), pozostające w wojewódzkim zasobie nieruchomości, przy uwzględnieniu art. 47 ust. 3 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa;
- 2) czynsz – stawka bazowa czynszu, określona uchwałą Zarządu, powiększona lub obniżona o czynniki modyfikujące oraz uwzględniająca koszty utrzymania lokali o których mowa w § 10 ust. 7;
- 3) lokator – lokator w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 4) Zarząd – Zarząd Województwa Dolnośląskiego;
- 5) Zarządzający:
  - a) Kierownik podmiotu zarządzającego lokalem pozostającym w użytkowaniu wojewódzkich osób prawnych lub trwałym zarządzie jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej, lub osoba przez niego upoważniona do czynności objętych niniejszą uchwałą,
  - b) Zarząd – w przypadkach innych niż wymienione w pkt 5 lit. a,
- 6) wojewódzki zasób nieruchomości - wojewódzki zasób nieruchomości w rozumieniu art. 4 pkt 2 oraz art. 25c ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r., poz. 1774 i 1777 oraz z 2016 r., poz. 65, 1250, 1271 i 1579).

**§ 2.** Umowy najmu lokali zawierane są na czas nieoznaczony z wyjątkiem umów, których przedmiotem jest najem lokali związanych ze stosunkiem pracy.

**§ 3.** 1. Opróżnione lokale przeznaczone do najmu, Zarządzający w pierwszej kolejności oddaje w najem pracownikom danej jednostki, a w przypadku braku zainteresowania pracowników tej jednostki, Zarządzający przeznacza lokale do wynajęcia dla pracowników jednostek organizacyjnych Samorządu Województwa Dolnośląskiego. W pozostałych przypadkach wolne lokale Zarządzający przeznacza do wynajmu w trybie przetargu.

2. Zarządzający informację o lokalach, przeznaczonych do wynajmu przekazuje w formie wykazu umieszczonego na stronach internetowych Biuletynu Informacji Publicznej.

3. Przydział lokalu przysługuje wyłącznie pracownikom, którzy nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego ani też tytułu do innego lokalu nie posiada ich współmałżonek. Kryterium decydującym o przydziale lokalu jest wysokość dochodu, przypadającego na jednego członka rodziny pracownika, na zasadach określonych przez Zarządzającego.

**§ 4.** 1. Przy oddaniu lokalu w najem, innym osobom, niż wymienione w § 3, Zarządzający przeprowadza przetarg, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Zawarcie umowy najmu lokalu może nastąpić w drodze bezprzetargowej w przypadku:

- 1) lokali, których najemcy spełniają wymogi, przewidziane w art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) gdy lokal zajmowany jest przez osobę nie posiadającą do niego tytułu prawnego, zameldowaną w tym lokalu na pobyt stały;
- 3) zamiany lokali, o których mowa w § 6.

**§ 5.** 1. O zawarcie umowy najmu bez zachowania trybu przetargowego wystąpić mogą osoby, które łącznie spełniają następujące warunki:

- 1) przed śmiercią lokatora zamieszkiwały w lokalu mieszkalnym wspólnie z lokatorem co najmniej 5 lat;
- 2) nie przysługuje im prawo do wstąpienia w prawa i obowiązki dotychczasowego (zmarłego) lokatora, na podstawie art. 691 § 1 i 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. z 2016 r. poz. 380, 585 i 1579) oraz nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego ani też tytułu do innego lokalu nie posiada ich współmałżonek.

2. Zawarcie umowy najmu w przypadkach określonych w ust. 1 wymaga uzyskania potwierdzenia przez Zarządzającego faktu oraz rzeczywistego terminu zamieszkiwania osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu oraz przestrzegania przez tę osobę zasad porządku domowego w trakcie faktycznego zamieszkiwania z lokatorem.

**§ 6.** Zamiana lokali, znajdujących się w wojewódzkim zasobie nieruchomości może być dokonana pomiędzy lokatorami na ich zgodny wniosek za zgodą Zarządzających.

**§ 7.** 1. Umowa najmu sporządzana jest na piśmie.

2. Umowa najmu określa prawa i obowiązki stron umowy.

**§ 8.** 1. Zawarcie umowy najmu uzależnia się od wpłacenia kaucji zabezpieczającej, w wysokości 3-krotnego miesięcznego czynszu, na pokrycie należności i kosztów z tytułu najmu lokalu, przysługujących Zarządzającemu w dniu opróżnienia lokalu.

2. Kaucji nie pobiera się w przypadku, jeżeli umowa najmu dotyczy lokalu zamiennego albo jest zawierana w związku z zamianą lokalu, a najemca uzyskał zwrot kaucji bez dokonania jej waloryzacji.

3. Lokator wpłaca kaucję nie później niż w dniu zawarcia umowy najmu.

4. Wpłacenie kaucji nie zwalnia lokatora z obowiązku terminowego uiszczenia czynszu i innych opłat z tytułu najmu, ani też z obowiązku ponoszenia nakładów, które obciążają lokatora.

5. Zwaloryzowana kaucja podlega zwrotowi w terminie 1 miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez lokatora, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu i innych opłat związanych z jego eksploatacją.

**§ 9.** Wydanie lokalu i jego zwrot następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, zawierającego opis stanu technicznego, rodzaj i stan techniczny instalacji i urządzeń znajdujących się w lokalu.

**§ 10.** 1. Miesięczną stawkę bazową czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu ustala Zarząd.

2. Miesięczna stawka bazowa czynszu ustalona przez Zarząd, nie może być niższa niż stawka bazowa obowiązująca na terenie gminy właściwej ze względu na położenie lokalu.

3. Miesięczna stawka bazowa czynszu może być obniżona lub podwyższona przy uwzględnieniu czynników obowiązujących na terenie gminy, właściwej ze względu na położenie lokalu. Czynniki obniżające i podwyższające stawkę bazową czynszu stosuje się łącznie, przy czym łączna obniżka lub podwyżka nie może przekroczyć miesięcznego ograniczenia stosowanego w danej gminie.

4. Czynniki obniżających nie stosuje się w zakresie dotyczącym braku poszczególnych urządzeń technicznych i instalacji oraz w zakresie istnienia walorów zmniejszających atrakcyjność lokalu, wobec lokatorów, którzy na podstawie umowy o adaptację lokalu, zawartej z Zarządzającym lub jego poprzednikiem prawnym, zobowiązali się do wyposażenia, we własnym zakresie, lokalu w określone urządzenia techniczne i instalacje oraz zwiększenia jego atrakcyjności, a adaptacji tej nie przeprowadzili.

5. Wobec najemców o niskich dochodach Zarząd może zastosować w drodze indywidualnej uchwały obniżenie czynszu zgodnie z art. 7 ust. 2-11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, niezależnie od stawki o której mowa w ust. 1.

6. Jeżeli dana gmina, na której terenie położony jest lokal, nie stosuje czynników obniżających i podwyższających stawkę bazową czynszu, Zarząd może w drodze uchwały ustalić indywidualną stawkę czynszu, stosując czynniki określone w Załączniku do Uchwały. Suma czynników obniżających nie może przekroczyć 30%.

7. W przypadku, gdy czynsz nie pokrywa kosztów utrzymania lokalu, Zarządzający może podwyższyć czynsz przy uwzględnieniu faktycznie poniesionych kosztów w roku poprzednim, zgodnie z art. 8a ust. 4a i 4b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Nowa stawka czynszu może być ustalona w terminie do 31 marca każdego roku kalendarzowego.

8. Na podstawie uchwały Zarządu w sprawie ustalenia wysokości miesięcznej stawki bazowej czynszu za najem lokali, stawki czynszu zmieniane będą przez Zarządzającego w terminie do 30 dni od dnia podjęcia uchwały na podstawie pisemnego oświadczenia Zarządzającego.

9. Stawka czynszu może być waloryzowana nie częściej niż jeden raz w roku w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za ubiegły rok ogłaszany przez prezesa GUS w Monitorze Polskim. Podwyżka lub obniżka czynszu, wynikająca z waloryzacji o której wyżej mowa, będzie następować na podstawie pisemnego oświadczenia Zarządzającego.

10. Przepisy ust. 1-9 stosuje się do lokali oddanych w najem przed wejściem w życie uchwały.

**§ 11. 1.** W przypadku oddawania w najem lokali w drodze przetargu, Zarządzający stosuje stawkę bazową czynszu obowiązującą na terenie gminy, właściwej ze względu na położenie lokalu, jako stawkę wywoławczą.

2. W przypadku zawarcia umowy najmu lokalu po przeprowadzeniu przetargu przepisy § 10 ust. 7-9 stosuje się odpowiednio.

**§ 12. 1.** Lokator oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania wszystkich innych opłat za świadczenia związane z eksploatacją lokalu, w tym opłat niezależnych od Zarządzającego oraz wydatków związanych z utrzymaniem lokalu, w rozumieniu odpowiednio art. 2 ust. 1 pkt 8 i art. 2 ust. 1 pkt 8a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Szczegółowy zakres opłat i wydatków, obciążających lokatora, o których mowa w ust. 1 zostanie określony w umowie najmu.

**§ 13.** Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Województwa Dolnośląskiego.

**§ 14.** Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Sejmiku Województwa Dolnośląskiego:

*P. Wróblewski*

**Załącznik do uchwały nr XXVII/839/16  
Sejmiku Województwa Dolnośląskiego  
z dnia 27 października 2016 r.**

**CZYNNIKI OBNIŻAJĄCE STAWKĘ BAZOWĄ CZYNSZU ZA LOKAL MIESZKALNY**

Czynniki	Obniżenie stawki czynszu w %
<b>1. Wyposażenie budynku w instalacje techniczne:</b>	
Brak instalacji centralnego ogrzewania	10
Brak instalacji centralnej ciepłej wody	5
Brak instalacji wodno – kanalizacyjnej	20
<b>2. Atrakcyjność użytkowa lokalu mieszkalnego:</b>	
Brak łazienki w lokalu	15
Wspólna łazienka, przedpokój, kuchnia, WC	12
Łazienka poza lokalem	10
WC poza lokalem	10
WC poza budynkiem	20
Ciemna kuchnia	3
Wnęka kuchenna	4
<b>3. Atrakcyjność usytuowania lokalu mieszkalnego:</b>	
Piętra od IV wzwyż w budynku bez dźwigu	2
Lokal zlokalizowany w budynku przy ciągu komunikacyjnym o silnym natężeniu ruchu ulicznego	3
Lokal z oknami wyłącznie na „podwórze – studnię” (lokal, którego wszystkie okna z pokoi przynależnych do lokalu znajdują się od strony podwórza, zabudowanego z każdej strony ścianami budynków lub murów co najmniej do wysokości I piętra	2
Lokal w oficynie	2
Lokal w suterenie	5