

**UCHWAŁA NR VI/34/12/2021  
SEJMIKU WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO**

z dnia 28 czerwca 2021 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego  
Województwa Śląskiego**

Na podstawie art. 18 pkt 20 w związku z art. 89 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 roku o samorządzie województwa (tekst jednolity Dz. U. z 2020 roku, poz. 1668 z późn. zm.), art. 20 ust. 4 w związku z art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2020 roku, poz. 611 z późn. zm.)

**Sejmik Województwa Śląskiego  
uchwała:**

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Województwa Śląskiego, których treść stanowi załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Województwa Śląskiego.

§ 3. Traci moc uchwała Nr II/48/15/2006 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 22 maja 2006 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego Województwa Śląskiego z późn. zm.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Sejmiku  
Województwa Śląskiego

**Jan Kawulok**

## **ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD ZASOBU MIESZKANIOWEGO WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO**

**§ 1.** W skład zasobu mieszkaniowego Województwa Śląskiego wchodzi lokale stanowiące własność Województwa Śląskiego.

**§ 2. 1.** Zasobem mieszkaniowym Województwa Śląskiego gospodaruje:

- 1) Śląski Zarząd Nieruchomości w Katowicach (jednostka budżetowa Województwa Śląskiego realizująca zadania własne Województwa w zakresie zarządzania nieruchomościami z wojewódzkiego zasobu) w odniesieniu do lokali znajdujących się na nieruchomościach przekazanych do zarządzania tej jednostce,
- 2) inny podmiot, w odniesieniu do lokali znajdujących się na nieruchomościach pozostających w użytkowaniu bądź trwałym zarządzie tego podmiotu.

2. Przez gospodarowanie zasobem mieszkaniowym Województwa Śląskiego rozumie się wykonywanie praw i obowiązków właściciela, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w szczególności: wynajmowanie lokali wchodzących w jego skład, w tym na czas trwania stosunku pracy, ustalanie stawek czynszów z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, ustalanie wysokości kaucji, windykowanie należności.

**§ 3. 1.** Na czas trwania stosunku pracy mogą być wynajmowane wyłącznie lokale znajdujące się na nieruchomościach oddanych w użytkowanie lub trwałe zarząd, którymi gospodaruje podmiot, o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt 2.

2. Warunki wynajmowania lokali, o których mowa w ust. 1, ustala podmiot we władaniu którego znajdują się takie lokale.

**§ 4. 1.** Najem lokali mieszkalnych, z zastrzeżeniem § 5, następuje w drodze przetargu.

2. Warunki najmu lokalu mieszkalnego w drodze przetargowej obwieszcza się w ogłoszeniu o najmie lokalu.

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

4. Regulamin przeprowadzania przetargów i rokowań na najem lokali mieszkalnych ustala:

- 1) Zarząd Województwa Śląskiego w odniesieniu do lokali zarządzanych przez Śląski Zarząd Nieruchomości w Katowicach,
- 2) Dyrektor podmiotu, o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt 2, w odniesieniu do lokali znajdujących się w jego władaniu.

5. Wysokość czynszu za najem lokalu mieszkalnego ustalona w drodze przetargu, nie będzie podlegała weryfikacji na zasadach określonych w art. 21c ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego.

**§ 5. 1.** Wynajmujący może odstąpić od formy przetargowej wynajęcia lokalu mieszkalnego w przypadku, gdy:

- 1) umowa najmu zawierana jest na czas trwania stosunku pracy,
- 2) umowa najmu zawierana jest z osobą, która wstąpiła w stosunek najmu na podstawie odrębnych przepisów,
- 3) umowa najmu zawierana jest z osobą, która pozostała w lokalu opuszczonym przez najemcę lub po śmierci najemcy, po spełnieniu warunków określonych w § 10,
- 4) ma miejsce zamiana lokali,
- 5) umowa najmu zawierana jest z najemcą korzystającym z pierwszeństwa w zawarciu umowy najmu lokalu,

- 6) umowa najmu zawierana jest z osobą, która utraciła tytuł prawny do zajmowanego lokalu w związku z zaległościami w płatności czynszu, innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od właściciela pobieranych przez właściciela i uregulowała zaległości wraz z należnymi odsetkami przed uzyskaniem prawomocnego orzeczenia w sprawie o opróżnienie lokalu,
- 7) dwa kolejne przetargi zakończyły się wynikiem negatywnym,
- 8) umowa najmu zawierana jest z inną jednostką samorządu terytorialnego, Skarbem Państwa bądź jednostką organizacyjną innej jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa,
- 9) przedmiotem najmu są pojedyncze pomieszczenia (niepołączone z sobą) w budynku mieszkalnym, budynku zamieszkania zbiorowego, bądź budynku w którym występuje chociażby jedna z wymienionych wcześniej funkcji, nieposiadające kuchni ani wnęki kuchennej o powierzchni nie większej niż 20 m<sup>2</sup> każdy, a także części tych budynków,
- 10) przedmiotem najmu jest pomieszczenie w stosunku, do którego właściwy starosta nie wydał zaświadczenia stwierdzającego, że lokal jest samodzielny z uwagi na niespełnienie wymagań, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali,
- 11) umowa najmu zawierana jest na potrzeby podmiotu, którego celem jest ochrona bezpieczeństwa ludzi oraz utrzymywanie bezpieczeństwa i porządku publicznego.

2. Lokale mieszkalne o powierzchni powyżej 80 m<sup>2</sup> oddawane są w najem w drodze przetargu z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 2, 3, 4 i 7.

§ 6. 1. Stawki czynszu ustala się zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w szczególności na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokalu jak również zapewniającym zwrot kapitału i zysk.

2. Wywoławcza stawka czynszu do przetargu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu winna być ustalana na zasadach określonych w ust.1.

3. W budynkach wspólnot mieszkaniowych stawka czynszu nie może być niższa niż suma zaliczek wnoszonych przez właściciela na rzecz wspólnoty mieszkaniowej oraz podatku od nieruchomości.

§ 7. 1. Wynajmujący, może na wniosek najemcy, udzielić obniżki czynszu w kwocie odpowiadającej:

- 1) 15 % miesięcznego czynszu, jeżeli średni dochód, w okresie 3 miesięcy poprzedzających dzień złożenia kompleksowego wniosku, w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 75 % emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
- 2) 10 % miesięcznego czynszu, jeżeli średni dochód, w okresie 3 miesięcy poprzedzających dzień złożenia kompleksowego wniosku, w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 175 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 90 % emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Nie udziela się obniżki czynszu, o której mowa w ust. 1, w przypadku gdy najem lokalu nastąpił w drodze przetargu.

§ 8. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, przysługuje najemcy zamieszkującemu lokal w zasobie mieszkaniowym Województwa Śląskiego:

- 1) w budynku zagrożonym katastrofą budowlaną lub przeznaczonym do rozbiórki lub remontu kapitalnego,
- 2) niespełniający warunków samodzielnego lokalu mieszkalnego, o którym mowa w ustawie o własności lokali.

2. W celu skorzystania z pierwszeństwa, o którym mowa w ust. 1, należy złożyć wniosek do wynajmującego.

3. Z pierwszeństwa w zawarciu umowy najmu na czas nieoznaczony nie mogą skorzystać najemcy posiadający zaległości w płatności czynszu, innych opłat za używanie lokalu, opłat niezależnych od właściciela pobieranych przez właściciela oraz wykraczający w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali.

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

2. Zamiana lokali wymaga zgody wynajmującego.

3. Zamiana może polegać na:

- 1) dostarczeniu przez wynajmującego wolnego lokalu w zamian za lokal, o którym mowa w ust. 1, dotychczas zajmowany przez najemcę,
- 2) zamianie lokali pomiędzy zainteresowanymi zamianą.

4. Wynajmujący może odmówić udzielenia zgody na zamianę lokali, jeżeli najemca:

- 1) posiada zaległości w płatności czynszu, innych opłat za używanie lokalu oraz opłat niezależnych od właściciela pobieranych przez właściciela,
- 2) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali.

5. Na zasadach określonych w ust. 3 pkt 2 i ust. 4 odbywa się również zamiana pomiędzy najemcą zajmującym lokal w zasobie mieszkaniowym Województwa Śląskiego a najemcą zajmującym lokal w innym zasobie mieszkaniowym.

**§ 10.** Z osobami, które pozostały w lokalu mieszkalnym opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy może zostać zawarta umowa najmu pod warunkiem, że:

- 1) złożą one wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu w związku z opuszczeniem go przez najemcę lub śmiercią najemcy,
- 2) zamieszkiwały z najemcą w lokalu do chwili opuszczenia go przez najemcę lub śmierci najemcy,
- 3) nie posiadają one zaległości z tytułu czynszu, innych opłat za używanie lokalu oraz opłat niezależnych od właściciela pobieranych przez właściciela,
- 4) utrzymują lokal w należytych stanie technicznym i sanitarnym oraz nie powodują szkód lub zniszczeń urządzeń przeznaczonych do wspólnego korzystania przez mieszkańców,
- 5) nie używają lokalu niezgodnie z przeznaczeniem,
- 6) nie wynajęły lub nie oddały do bezpłatnego używania lokalu lub jego części,
- 7) nie wykraczają w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali.

**§ 11.** W sprawach nieuregulowanych niniejszymi zasadami stosuje się przepisy ustawy Kodeks cywilny i ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.