

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD PUBLICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

§ 1

W skład publicznego mieszkaniowego zasobu Województwa Śląskiego wchodzi:

- a) lokale stanowiące własność Województwa Śląskiego,
- b) lokale stanowiące własność wojewódzkich osób prawnych.

§ 2

Publicznym zasobem mieszkaniowym Województwa Śląskiego gospodaruje:

- a) w odniesieniu do lokali stanowiących własność Województwa Śląskiego – Śląski Zarząd Nieruchomości lub inny podmiot, w którego władaniu znajdują się lokale mieszkalne,
- b) wojewódzkie osoby prawne w odniesieniu do lokali stanowiących ich własność.

§ 3

Sejmik Województwa Śląskiego, na wniosek wynajmującego, może wydzielić w publicznym zasobie mieszkaniowym lokale, których najem związany będzie ze stosunkiem pracy.

§ 4

1. Najem lokali mieszkalnych, z zastrzeżeniem § 5, następuje w drodze przetargu.
2. Warunki najmu lokalu 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:
 - a) Zarząd Województwa Śląskiego w odniesieniu do lokali o których mowa w § 1 pkt a,
 - b) wojewódzka osoba prawna w odniesieniu do lokali o których mowa w § 1 pkt b.

§ 5

1. Wynajmujący może odstąpić od formy przetargowej wynajęcia lokalu mieszkalnego w przypadku, gdy:
 - a) umowa najmu zawierana jest na czas trwania stosunku pracy,
 - b) umowa najmu zawierana jest z osobą, która wstąpiła w stosunek najmu na podstawie odrębnych przepisów,
 - c) ma miejsce zamiana lokali,
 - d) w okresie 1 miesiąca od ustania stosunku najmu zawierana jest umowa najmu z dotychczasowym najemcą, z którym wygaś lub rozwiązany został stosunek najmu,
 - e) umowa najmu zawierana jest z najemcą korzystającym z pierwszeństwa w wynajęciu lokalu,
 - f) umowa najmu zawierana jest z osobą, która utraciła tytuł prawny do zajmowanego lokalu w związku z zaleganiem z czynszem i uregulowała zaległości wraz z należnymi odsetkami przed uzyskaniem prawomocnego orzeczenia w sprawie o eksmisję,
 - g) dwa kolejne przetargi zakończyły się wynikiem negatywnym.
2. Lokale mieszkalne o powierzchni powyżej 80 m² oddawane są w najem w drodze przetargu z zastrzeżeniem ust. 1 pkt b, g oraz wzajemnej zamiany pomiędzy najemcami.

§ 6

1. Wydanie lokalu mieszkalnego najemcy i jego zwrot po ustaniu stosunku najmu następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego zawierającego opis stanu technicznego, rodzaj i stan techniczny instalacji i urządzeń znajdujących się w pomieszczeniach lokalu.
2. Protokół zdawczo-odbiorczy stanowi załącznik do umowy najmu.

§ 7

1. Najemca może w lokalu wprowadzać zmiany i ulepszenia, wyłącznie za pisemną zgodą wynajmującego. Sposób rozliczeń z tego tytułu winna określać dodatkowa umowa. W razie niedopełnienia tego wymogu wynajmujący może żądać usunięcia tych zmian lub ulepszeń.
2. Najemca zobowiązuje się nie podnajmować przedmiotu najmu, ani nie oddawać go do bezpłatnego używania osobie trzeciej bez pisemnej zgody wynajmującego. Zgoda wynajmującego nie jest wymagana co do osoby, względem której najemca jest obciążony obowiązkiem alimentacyjnym.

§ 8

1. Stawkę czynszu za najem lokali mieszkalnych ustala się przyjmując za podstawę wysokość stawki czynszu ustalonej przez właściwy organ w gminie, w której przedmiot umowy najmu jest położony.
2. Jeżeli czynsz naliczony według stawki czynszu ustalonej zgodnie z ust. 1 w sposób istotny odbiega od rzeczywistych kosztów utrzymania nieruchomości (liczonych z okresu 12 miesięcy), stawkę czynszu ustala się w oparciu o rzeczywiste, uzasadnione koszty utrzymania nieruchomości ponoszone przez wynajmującego.

§ 9

1. Stawkę czynszu ustaloną zgodnie z § 8 podwyższa się biorąc pod uwagę następujące czynniki:
 - a) dogodną lokalizację budynku w mieście lub na wsi,
 - b) położenie lokalu w budynku posiadającym nie więcej niż 4 lokale mieszkalne,
 - c) położenie lokalu w budynku posiadającym własne miejsca parkingowe,
 - d) możliwość korzystania z garaży w budynku lub na posesji, na której budynek jest posadowiony,
 - e) wyposażenie budynku w sieć internetową, telewizję kablową, domofony.
2. Stawkę czynszu ustaloną zgodnie z § 8 obniża się biorąc pod uwagę następujące czynniki:
 - a) brak łazienki w lokalu,
 - b) WC poza lokalem,
 - c) brak instalacji wodno-kanalizacyjnej,
 - d) usytuowanie lokalu na parterze lub powyżej 4 piętra w budynku bez dźwigu,
 - e) usytuowanie lokalu na poddaszu lub w suterenie,
 - f) stan techniczny budynku kwalifikujący go do przeprowadzenia remontu kapitalnego,
 - g) usytuowanie budynku w miejscu o szczególnej uciążliwości dla lokatorów.
3. Czynniki podwyższające stawkę czynszu mogą spowodować podwyższenie stawki czynszu nie więcej niż o 30% jej wysokości, natomiast czynniki obniżające stawkę czynszu mogą spowodować obniżenie stawki czynszu nie więcej niż o 30% jej wysokości.

§ 10

1. W przypadku oddawania w najem lokali mieszkalnych w drodze przetargu przepisy § 8 stosuje się jedynie do przyjęcia stawki czynszu, jako stawki wywoławczej.
2. W uzasadnionych przypadkach możliwe jest ustalenie stawki wywoławczej czynszu w wysokości wyższej niż określona w ust.1.

§ 11

Przepisy § 8 stosuje się do lokali mieszkalnych będących przedmiotem najmu w dniu wejścia w życie niniejszych zasad oraz do lokali mieszkalnych oddawanych w najem po dniu wejścia w życie niniejszych zasad.

§ 12

Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania innych opłat za świadczenia związane z eksploatacją lokalu.

§ 13

1. Zawarcie umowy najmu z wyłączeniem umowy najmu zawieranej w związku z zamianą lokalu uzależnia się od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.
2. Kaucję ustala się w wysokości 6- krotnego miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.
3. Najemca powinien wpłacić kaucję nie później niż w dniu zawarcia umowy najmu.
4. Wpłacenie kaucji nie zwalnia najemcy z obowiązku terminowego uiszczania czynszu i innych opłat z tytułu najmu, ani też z obowiązku ponoszenia nakładów, które obciążają najemcę.
5. W czasie trwania najmu najemca nie może domagać się, aby wynajmujący pokrył z wpłaconej kaucji należności wynikające ze stosunku najmu.
6. Ustanie stosunku najmu i opróżnienie lokalu przez dotychczasowego najemcę stanowi podstawę zwrotu kaucji.
7. W razie opuszczenia lokalu przez najemcę i pozostawienia w nim osób dotychczas wspólnie zamieszkujących z najemcą, które nie nabyły uprawnień do zamieszkiwania w lokalu, zwrot kaucji nie może nastąpić przed opróżnieniem lokalu przez te osoby. W takim przypadku wynajmujący może potrącić z kaucji nieuiszczony przez najemcę czynsz i inne należności przypadające z tytułu najmu.

§ 14

1. Pierwszeństwo w wynajęciu lokalu przysługuje najemcy zamieszkującemu lokal w publicznym zasobie mieszkaniowym Województwa Śląskiego:
 - a) w budynku zagrożonym katastrofą budowlaną lub przeznaczonym do wyburzenia,
 - b) niespełniający warunków samodzielnego lokalu mieszkalnego, o którym mowa w ustawie o własności lokali.
2. W celu skorzystania z pierwszeństwa należy złożyć wniosek do wynajmującego.
3. Z pierwszeństwa nie mogą skorzystać najemcy zalegający z opłatami z tytułu najmu.

§ 15

Wynajmujący, na wniosek najemcy, może udzielić obniżki czynszu w kwocie odpowiadającej:

- a) 15% miesięcznego czynszu, jeżeli średni dochód, w okresie 6 miesięcy poprzedzających rozpatrzenie wniosku, w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
- a) 10% miesięcznego czynszu, jeżeli średni dochód, w okresie 6 miesięcy poprzedzających rozpatrzenie wniosku, w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 16

1. Lokal mieszkalny wchodzący do publicznego zasobu mieszkaniowego Województwa Śląskiego może być przedmiotem zamiany na inny lokal wchodzący do tego zasobu.
2. Zamiana może polegać na:
 - a) dostarczeniu przez wynajmującego wolnego lokalu w zamian za lokal, o którym mowa w ust.1, dotychczas zajmowany przez najemcę,
 - b) wzajemnej zamianie pomiędzy najemcami zainteresowanymi zamianą lokali, o których mowa w ust. 1.
3. Zamiana lokali odbywa się na pisemny wniosek najemcy lub najemców.
4. Wynajmujący może odmówić zgody na zamianę lokali w szczególnie uzasadnionych przypadkach, a w szczególności, jeżeli najemca:
 - a) zalega z opłatami z tytułu najmu,
 - b) narusza postanowienia regulaminu porządku domowego.
5. Na zasadach określonych w ust. 3 i 4 odbywa się również zamiana pomiędzy najemcą zajmującym lokal w publicznym zasobie mieszkaniowym Województwa Śląskiego a najemcą zajmującym lokal w innym zasobie mieszkaniowym.

§ 17

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.