

**UCHWAŁA
SEJMIKU WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO**

Z DNIA 2010 R.

**W SPRAWIE ZASAD WYNAJMOVANIA LOKALI MIESZKALNYCH
STANOWIĄCYCH MIESZKANIOWY ZASÓB WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO**

Na podstawie art. 18 pkt 20, art. 89 ust. 1 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa (Dz. U z 2001 r Nr 142 poz. 1590, z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, z 2003 r. Nr 214 poz. 1806, Nr 162 poz. 1568, z 2004 r. Nr 153, poz. 1271, Nr 116 poz. 1206, Nr 214 poz. 1806, z 2006 r. Nr 126 poz. 875, Nr 227 poz.1658, z 2007 r. Nr 173 poz. 1218, z 2008 r. Nr 180 poz.1111, Nr 216 poz. 1370, z 2009 r. Nr 223 poz. 1458) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 w związku z 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 2005 r. Nr 31 poz. 266, z 2006 r. Nr 86 poz. 602, Nr 94 poz. 857, Nr 157 poz. 1193, Nr 249 poz. 1833, z 2007 r. Nr 128 poz. 902 i 173 poz. 1218, z 2010 r. Nr 3 poz.13) uchwala się, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Województwa Podlaskiego.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1. Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę 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.).

2. właścicielu – należy przez to rozumieć wynajmującego lub inną osobę, z którą wiąże lokatora stosunek prawny uprawniający go do używania lokalu.

3. wynajmującym – należy przez to rozumieć:

1) wojewódzką jednostkę organizacyjną w odniesieniu do lokali pozostających w jej trwałym zarządzie,

2) wojewódzką osobę prawną w odniesieniu do lokali znajdujących się w budynkach stanowiących jej własność lub będących w jej użytkowaniu,

3) Zarząd Województwa Podlaskiego w odniesieniu do pozostałych lokali stanowiących własność Województwa Podlaskiego.

§ 3. 1. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób Województwa Podlaskiego przeznaczają się do wynajęcia:

1) w drodze przetargu

2) na czas trwania stosunku pracy.

2. Wynajmujący przeznaczają lokale do wynajęcia biorąc pod uwagę złożone wnioski.

3. Odstępuje się od formy przeznaczenia do wynajęcia wymienionej w ust. 1 pkt 1 w przypadku, gdy umowa najmu zawierana jest:

1) z osobą, która wstąpiła w stosunek najmu na podstawie odrębnych przepisów,

2) w wyniku zamiany lokali,

3) z osobą, która utraciła tytuł prawny do zajmowanego lokalu w związku z zaleganiem z opłatą czynszu i uregulowała zaległości wraz z należnymi odsetkami przed uzyskaniem prawomocnego orzeczenia o eksmisję.

§ 4. Warunki najmu lokali w drodze przetargowej obwieszcza się w ogłoszeniu o przeznaczeniu lokali do wynajęcia.

§ 5. Regulamin przeprowadzenia przetargu ustala wynajmujący.

§ 6. Protokół z przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę do zawarcia umowy najmu.

§ 7. 1. Lokale mieszkalne określone w § 3 ust. 1 pkt 1 wynajmowane są na czas nieoznaczony.

2. Lokale mieszkalne określone w § 3 ust. 1 pkt 2 wynajmowane są na czas oznaczony t.j. na czas trwania stosunku pracy.

§ 8. Wynajmujący sporządza wykaz lokali przeznaczonych do wynajęcia.

§ 9. Wykaz lokali przeznaczonych do wynajęcia powinien zawierać opis lokalu, jego położenie, stawkę czynszu najmu, okres na jaki zostanie zawarta umowa najmu oraz sposób i tryb wyłonienia najemcy.

1. Wykaz lokali przeznaczonych do wynajęcia wywiesza się na okres 14 dni w siedzibie wynajmującego, podając informację do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie jej na stronie internetowej wynajmującego.

2. Wnioski o wynajęcie lokali mieszkalnych składa się do wynajmującego, który rozpoznaje je w oparciu o kryteria zawarte w niniejszej uchwale.

3. Po rozpoznaniu wniosków o wynajęcie lokali sporządza się wykaz lokali i osób, którym zostaną one wynajęte, podając ten wykaz do publicznej wiadomości i wywieszając na okres 14 dni w siedzibie wynajmującego oraz zamieszczając informację o wywieszeniu wykazu na stronie internetowej wynajmującego.

4. W terminie 14 od dnia wywieszenia wykazu, o którym mowa w ust. 3 mogą być wnoszone zastrzeżenia dotyczące osób zamieszczonych w tym wykazie.

5. Zastrzeżenia, o których mowa w ust. 4 rozpatruje się w terminie 7 dni od dnia upływu terminu wywieszenia wykazu.

6. Po rozpatrzeniu zastrzeżeń sporządza się ostateczny wykaz lokali wraz z wykazem osób, którym zostaną one wynajęte.

7. Ostateczny wykaz, o którym mowa w ust. 6 wywiesza się na okres 7 dni w siedzibie wynajmującego podając informację o wywieszeniu wykazu do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie jej na stronie internetowej wynajmującego.

8. Po upływie terminu wywieszenia ostatecznego wykazu sporządza się umowę najmu z osobami zamieszczonymi w ostatecznym wykazie.

§ 10. 1. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób Województwa Podlaskiego mogą być wynajmowane pracownikom urzędu marszałkowskiego, wojewódzkich samorządowych jednostek organizacyjnych i wojewódzkich osób prawnych zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale.

2. Po ustaniu stosunku najmu należy przeprowadzić postępowanie zmierzające do przejęcia lokalu.

§ 11. 1. Ustala się zasady kształtowania wysokości czynszu najmu w lokalach mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Województwa Podlaskiego.

2. Bazową stawkę czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Województwa Podlaskiego, ustala się na poziomie nieprzekraczającym 2,9 % wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, której wysokość publikowana jest w Obwieszczeniu Wojewody Podlaskiego.

3. Przy ustalaniu stawki czynszu najmu uwzględnia się czynniki mające wpływ na wartość użytkową lokalu, a w szczególności:

- 1) dogodną lokalizację + 5%,
- 2) położenie lokalu w budynku na pierwszym lub drugim piętrze + 5%,
- 3) brak sieciowej instalacji sanitarnej - 5%,
- 4) położenie lokalu na poddaszu i parterze budynku – 5%,
- 5) brak centralnego ogrzewania - 10%,
- 6) brak ciepłej wody – 10 %,
- 7) zły stan techniczny budynku – 5 %,

8) położenie poza miastem – 10%.

4. Najemca, oprócz czynszu najmu zobowiązany jest do ponoszenia kosztów niezależnych od wynajmującego związanych z eksploatacją mieszkania, w tym za pobór energii elektrycznej, wody, gazu, wywozu nieczystości płynnych i stałych, na podstawie odrębnych umów zawartych z dostawcami.

§ 12. 1. Właściciel może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia określonych w Ustawie.

2. Podwyżka w wyniku, której wysokość czynszu najmu albo innych opłat za używanie lokalu w skali roku przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3 % wartości odtworzeniowej może nastąpić tylko w uzasadnionych przypadkach, o których mowa w ust. 4a albo 4e Ustawy.

3. Podwyżkę w wysokości nieprzekraczającej średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych roku poprzedzającego rok kalendarzowy, w którym podwyżka następuje uważa się za uzasadnioną.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Województwa Podlaskiego.

§ 14. Traci moc uchwała nr VII/47/03 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 29 kwietnia 2003 r.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.