

**Projekt**

z dnia 9 października 2013 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
SEJMIKU WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO**

z dnia 11 czerwca 2013 r.

**w sprawie zasad kształtowania wysokości czynszu najmu lokali mieszkalnych stanowiących własność  
Województwa Podlaskiego**

Na podstawie art. 18 pkt 1 lit. b ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa (tj. Dz. U. 2013 r., poz. 596) i art. 43 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.<sup>1)</sup>), Sejmik Województwa Podlaskiego uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się zasady kształtowania wysokości czynszu najmu w lokalach mieszkalnych stanowiących własność 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) wynajmującym – należy przez to rozumieć:
  - a) wojewódzką jednostkę organizacyjną w odniesieniu do lokali pozostających w jej trwałym zarządzie,
  - b) Zarząd Województwa Podlaskiego w odniesieniu do pozostałych lokali stanowiących własność Województwa Podlaskiego
- 3) lokalu – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 4 ustawy.

**§ 3. 1.** Bazową stawkę czynszu najmu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali, stanowiących własność Województwa Podlaskiego, ustala się na poziomie nieprzekraczającym 2,9 % wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, której wysokość publikowana jest w Obwieszczeniu Wojewody Podlaskiego.

2. Przy ustalaniu stawki czynszu najmu uwzględnia się współczynniki 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) położenie na terenie miast będących siedzibą powiatów + 5%,
- 4) lokal o powierzchni powyżej 70 m<sup>2</sup> + 5%,
- 5) brak sieciowej instalacji sanitarnej - 2%,
- 6) brak instalacji sanitarnej -10%,

- 7) położenie lokalu na poddaszu i parterze budynku ( z wyłączeniem budynków jednorodzinnych) – 5%,
- 8) brak sieciowej instalacji centralnego ogrzewania - 2%,
- 9) brak instalacji centralnego ogrzewania – 10%,
- 10) brak sieciowej instalacji ciepłej wody – 3 %,
- 11) brak instalacji ciepłej wody – 10%,
- 12) zły stan techniczny budynku – 5 %,
- 13) położenie poza miastem – 10%,
- 14) budynek wpisany do rejestru zabytków – 10 %,
- 15) budynek wybudowany przed 1945 r. – 5%.

3. W przypadku zastosowania współczynników wymienionych w ust. 2 pkt. 5, 8 i 10 nie bierze się pod uwagę współczynników wymienionych w pkt. 6, 9 i 11.

4. Po zastosowaniu współczynników, o których mowa w ust. 2, wysokość czynszu nie może być niższa niż 50% stawki bazowej.

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

**§ 4. 1.** Wynajmujący 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 2,9 % 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.

4. Podwyżka czynszu, o której mowa w ust. 1 może następować nie częściej niż 2 razy w roku.

**§ 5.** Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Województwa Podlaskiego.

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

## **Uzasadnienie**

Sejmik Województwa Podlaskiego uchwałą Nr XL/467/10 z dnia 31 maja 2010 roku określił zasady kształtowania wysokości czynszu najmu lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Województwa Podlaskiego. Upływ czasu jak również nowelizacja obowiązujących aktów prawnych w zakresie wynajmowania lokali mieszkalnych sprawiły, iż zaszła konieczność odrębnego uregulowania kwestii kształtowania wysokości czynszu najmu lokali mieszkalnych z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową. Na tym tle powstała potrzeba ponownego, bardziej elastycznego od dotychczas obowiązującego uregulowania zagadnień związanych przy określaniu wysokości czynszu.

Mając powyższe na uwadze należy podjąć stosowną uchwałę regulującą kwestie kształtowania wysokości czynszu najmu w lokalach stanowiących własność Województwa Podlaskiego.

<sup>1</sup> )Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. Nr 106, poz. 675, Nr 143, poz. 963, Nr 155, poz. 1043, Nr 197, poz. 1307 i Nr 200, poz. 1323, z 2011 r. Nr 64, poz. 341, Nr 106, poz. 622, Nr 115, poz. 673, Nr 129, poz. 732, Nr 130, poz. 762, Nr 135, poz. 789, Nr 163, poz. 981, Nr 187, poz. 1110 i Nr 224, poz. 1337 oraz z 2012 r. poz. 908, 951, 1256, 1429 i 1529.