

**Uchwała Nr XXXIII/763/2000**  
**Rady Miasta Szczecina**  
**z dnia 18 grudnia 2000 r.**

**w sprawie ustalenia zróżnicowanych stawek czynszu regulowanego za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych obowiązujących od dnia 1 lutego 2001 roku do dnia 31 stycznia 2002 roku w Gminie Szczecinie.**

Na podstawie art. 26a ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity – Dz.U. z 1998 r. Nr 120, poz.787; zmiany: Dz.U. z 1998 r. Nr 162, poz. 1119; Dz.U. z 1999 r. Nr 111, poz. 1281; Dz.U. z 2000 r. Nr 5, poz. 67) oraz art. 40 ust.2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity - Dz.U. z 1996 r. Nr 13, poz.74; zmiany - Dz.U. z 1996 r. Nr 58, poz. 261; Dz.U. Nr 106, poz. 496; Dz.U. Nr 132, poz. 622; Dz.U. z 1997 r. Nr 9, poz. 43; Dz.U. Nr 106, poz. 679; Dz.U. Nr 107, poz. 686; Dz.U. Nr 113, poz. 734; Dz.U. Nr 123, poz. 775; Dz.U. z 1998 r. Nr 155, poz. 1014, Dz.U. Nr 162, poz. 1126; Dz.U. z 2000 r. Nr 26, poz. 306, Dz.U. Nr 48, poz. 522, Dz.U. Nr 62, poz. 718, Dz.U. Nr 88, poz. 985, Dz.U. Nr 91, poz. 1009, Dz.U. Nr 95, poz. 1041)

**Rada Miasta Szczecina**  
**uchwala, co następuje:**

§ 1

1. Stawkę czynszu regulowanego za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w Gminie Szczecin dla danego lokalu wylicza się według następującego wzoru:

<b>Stawka czynszu regulowanego</b>	=	ilość punktów dla danego lokalu	x	wskaźnik przeliczeniowy 1 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku	x	wskaźnik procentowy wartości odtworzeniowej 1 m <sup>2</sup> : 12 m-cy lokalu
						51 pkt.

2. Zmiany stawek czynszu regulowanego za 1 m<sup>2</sup> lokalu w okresie od 1 lutego 2001 roku do 31 stycznia 2002 roku wprowadza się w następujących terminach:
  1. od 1 lutego 2001 roku - podstawę obliczenia stawek czynszu stanowi wskaźnik przeliczeniowy 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku na II kwartał 2000 roku,
  2. od 1 sierpnia 2001 roku - podstawę obliczenia stawek czynszu stanowi wskaźnik przeliczeniowy 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku na IV kwartał 2000 roku,
3. Dla potrzeb wyliczenia stawki czynszu regulowanego za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego przyjmuje się:
  1. wskaźnik przeliczeniowy 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku w wysokości 2.374 zł/m<sup>2</sup>, ustalonej przez Wojewodę Zachodniopomorskiego na II kwartał 2000 roku zarządzeniem Nr 34/2000 z dnia 1 marca 2000 r.,
  2. wskaźnik przeliczeniowy za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku w wysokości 2.442 zł/m<sup>2</sup>, ustalonej przez Wojewodę Zachodniopomorskiego na IV kwartał 2000 roku zarządzeniem Nr 303/2000 z dnia 8 września 2000 r.,
  3. wskaźnik procentowy wartości odtworzeniowej 1 m<sup>2</sup> lokalu, którego wielkość wynosi 2,6 %,
  4. ilość punktów dla reprezentatywnego lokalu mieszkalnego w zasobach komunalnych Gminy Szczecin - 51.
4. Minimalna stawka czynszu regulowanego za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w Gminie Szczecin w okresie od dnia 1.02.2001 r. do dnia 31.01.2002 r. wynosi:

1,31 zł/m<sup>2</sup>.

5. Maksymalna stawka czynszu regulowanego za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w Gminie Szczecin w okresie od dnia 1.02.2001 r. do dnia 31.01.2002 r. wynosi:

6,02 zł/m<sup>2</sup>.

§ 2

Przyjmuje się zasady określania ilości punktów dla danego lokalu mieszkalnego w Gminie Szczecin, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3

Przez powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego w rozumieniu uchwały uważa się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności: pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom najemcy, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania. Nie uważa się za powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego powierzchni balkonów, tarasów i loggi, antresol, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych na przechowywanie opału. Obmiar powierzchni użytkowej lokalu dokonuje się w świetle wyprawionych ścian, według zasad określonych w Polskiej Normie.

§ 4

Zarządcy budynków są zobowiązani zawiadomić pisemnie najemcę o nowej wysokości czynszu, nie później niż 7 dni przed wejściem w życie niniejszej uchwały.

§ 6

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Szczecina.

§ 7

Uchwała podlega ogłoszeniu w sposób miejscowo przyjęty i wchodzi w życie po upływie miesiąca od dnia ogłoszenia, z początkiem miesiąca kalendarzowego.

Przewodniczący Rady Miasta Szczecina  
Dominik Górski

Załącznik do Uchwały Nr XXXIII/763/2000  
Rady Miasta Szczecina  
z dnia 18 grudnia 2000 r.

## Zasady ustalania ilości punktów dla danego lokalu mieszkalnego w Gminie Szczecin

w oparciu o przepisy zawarte w ustawie z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity – Dz.U. z 1998 r. Nr 120, poz. 787; zmiany: Dz.U. z 1998 r. Nr 162, poz. 1119; Dz.U. z 1999 r. Nr 111, poz. 1281; Dz.U. z 2000 r. Nr 5, poz. 67)

### Ilość punktów

Miarą wartości użytkowej lokalu mieszkalnego jest określenie ilości punktów ustalonych wg kryteriów punktowego różnicowania stawek czynszu regulowanego z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu mieszkalnych. Jako standardowy lokal mieszkalny w Szczecinie przyjmuje się lokal położony w budynku wybudowanym w latach 1970-1989 wyposażony w: łazienkę i w.c.; instalację c. o. sieciową; instalację wodociągową, kanalizacyjną i gazową; składający się z trzech pokoi z kuchnią; położony na pierwszym piętrze budynku zlokalizowanego w Śródmieściu; ze sprzętami budynku i przyległej posesji - łącznie 51 punktów.

### KRYTERIA PUNKTOWEGO RÓŻNICOWANIA STAWEK CZYNSZU REGULOWANEGO Z UWZGLĘDNIENIEM CZYNNIKÓW PODWYŻSZAJĄCYCH I OBNIŻAJĄCYCH WARTOŚĆ UŻYTKOWĄ LOKALI MIESZKALNYCH:

#### I. Ogólny stan techniczny budynku skala pkt. od (-8) do 10

1. Budynki zbudowane do 31.12.1945 r. i odbudowane ze zniszczeń wojennych po 1.01.1946 r.	4 pkt.
2. Budynki po kapitalnym remoncie od dnia 1.01.1974 r.	8 pkt.
3. Budynki zbudowane w okresie od 1.01.1946 r. do 31.12.1959 r.	5 pkt.
4. Budynki zbudowane w okresie od 1.01.1960 r. do 31.12.1969 r.	7 pkt.
5. Budynki zbudowane od 1.01.1970 r. do 31.12.1989 r.	8 pkt.
6. Budynki zbudowane i budynki po renowacji po 1.01.1990 r.	10 pkt.
7. Budynki zakwalifikowane do remontu kapitalnego i modernizacji ujęte w planach remontowych właściciela budynku	0 pkt.
8. Budynki zakwalifikowane do rozbiórki ujęte w ewidencji do wykwaterowań mieszkańców	(-8) pkt.

#### II. Wyposażenie budynku w instalacje techniczne skala pkt. od (-2) do 6

1. Instalacja centralnego ogrzewania sieciowego lub lokalnego (ogrzewanie gazowe lub elektryczne)	4 pkt.
2. Instalacja ciepłej wody sieciowej lub lokalnej (podgrzewanie gazowe lub elektryczne)	6 pkt.
3. Instalacja gazowa	2 pkt.
4. Instalacja wodociągowa	2 pkt.
5. Instalacja kanalizacyjna	2 pkt.
6. Brak instalacji wodno-kanalizacyjnej	(-2) pkt.

### III. Atrakcyjność użytkowa lokalu mieszkalnego skala pkt. od (-4) do 12

1. Łazienka z w.c. w lokalu (wydzielone pomieszczenie z rozprowadzoną instalacją wodociągowo-kanalizacyjną)	12 pkt.
2. Łazienka w lokalu (wydzielone pomieszczenie z rozprowadzoną instalacją wodociągowo-kanalizacyjną)	8 pkt.
3. Łazienka poza lokalem	6 pkt.
4. W.c. w lokalu (wydzielone pomieszczenie z rozprowadzoną instalacją wodociągowo-kanalizacyjną)	5 pkt.
5. W.c. poza lokalem	1 pkt.
6. W.c. poza budynkiem	(-3) pkt.
7. Pokoje w układzie amfiladowym (ciąg pokoi połączonych otworami drzwiowymi)	(-1) pkt.
8. „Ślepa” kuchnia	(-1) pkt.
9. Wnęka kuchenna	(-2) pkt.
10. Lokal wspólny (dotyczy także mieszkań tzw. “rotacyjnych”)	(-4) pkt.
11. „Pojedynek” z wejściem z klatki schodowej (pokój o powierzchni mniejszej niż 10 m <sup>2</sup> , bez pomieszczeń przynależnych)	(-2) pkt.
12. 1 pokój (pokój o powierzchni 10 m <sup>2</sup> i więcej bez pomieszczeń przynależnych)	1 pkt.
13. 1 pokój + kuchnia	2 pkt.
14. 2 pokoje	2 pkt.
15. 2 pokoje + kuchnia	3 pkt.
16. 3 pokoje	3 pkt.
17. 3 pokoje + kuchnia	5 pkt.
18. 4 pokoje + kuchnia	7 pkt.
19. 5 pokoi i więcej + kuchnia	9 pkt.
20. Instalacja etażowa centralnego ogrzewania (ogrzewanie gazowe lub elektryczne) wykonana przez najemcę, po dokonaniu zwrotu pełnych kosztów wykonania ulepszenia.	4 pkt.
21. Instalacja etażowa ciepłej wody (podgrzewanie gazowe lub elektryczne) wykonana przez najemcę, po dokonaniu zwrotu pełnych kosztów wykonania ulepszenia.	6 pkt.

#### Uwaga:

Jeżeli najemca wykonał na własny koszt ulepszenie lokalu polegające na wyposażeniu lokalu w instalację c.o., c.w., wydzielone pomieszczenie łazienki, w.c. lub łazienki z w.c. i nie otrzymał refundacji kosztów poniesionych na wykonanie ulepszenia, to brak jest

podstaw do naliczania punktów za ww. ulepszenie. Dotyczy to także modernizacji wykonanych w ramach Programu Małych Ulepszeń. Po dokonaniu pełnego zwrotu kosztów ulepszenia, do celu wyliczenia punktacji wyposażenie lokalu w ww. ulepszenie należy traktować tak jak wyposażenie budynku w adekwatne instalacje (patrz tabela II) lub lokalu w dodatkowe atuty (patrz tabela III)

**IV. Lokalizacja wg dzielnic i osiedli zgodnie z podziałem administracyjnym miasta  
skala pkt. od 1 do 7**

<b>1. Śródmieście:</b>	
- Os. Centrum	
- Os. Łękno	
- Os. Niebuszewo - Bolinko	
- Os. Nowe Miasto	
- Os. Śródmieście - Zachód	
- Os. Śródmieście - Północ	
- Os. Stare Miasto	
- Os. Turzyn	7 pkt.
<b>2. Śródmieście - Os. Drzetowo - Grabowo</b>	4 pkt.
<b>3. Śródmieście - Os. Wyspa Pucka</b>	2 pkt.
<b>4. Prawobrzeże</b>	
- Os. Bukowe - Klęskowo	
- Os. Dąbie	
- Os. Majowe - Kijewo	
- Os. Słoneczne	
- Os. Zdroje	4 pkt.
<b>5. Prawobrzeże - Os. Podjuchy</b>	4 pkt.
<b>6. Prawobrzeże - Os. Żydowce - Klucz</b>	2 pkt.
<b>7. Prawobrzeże - Os. Wielgowo - Sławocieszce - Zdunowo</b>	1 pkt.
<b>8. Prawobrzeże - Os. Załom</b>	3 pkt.
<b>9. Prawobrzeże - Os. Płonia - Smierdnica - Jezierzycze</b>	1 pkt.
<b>10. Północ - Os. Niebuszewo - Os. Żelechowo</b>	4 pkt.
<b>11. Północ - Os. Stołczyn</b>	1 pkt.
<b>12. Północ - Os. Bukowo</b>	2 pkt.
<b>13. Północ - Os. Gołęcino-Gołąw</b>	3 pkt.
<b>14. Północ - Os. Warszewo</b>	3 pkt.
<b>15. Północ - Os. Skołwin</b>	1 pkt.
<b>16. Zachód:</b>	
- Os. Arkońskie-Niemierzyn	
- Os. Gumieńce	
- Os. Pogodno	
- Os. Pomorzany	
- Os. Zawadzkiego-Klonowica	6 pkt.
<b>17. Zachód - Os. Osów</b>	4 pkt.

18. <b>Zachód</b> - Os.Głębokie-Pilichowo	4 pkt.
19. <b>Zachód</b> - Os.Krzekowo-Bezrzecze	4 pkt.
20. <b>Zachód</b> - Os. Zachód-Świerczewo	4 pkt.

**V. Atrakcyjność usytuowania lokalu mieszkalnego skala pkt. od (-3) do 4**

1. Piętra: I, II, III w budynku bez dźwigu i pozostałe piętra w budynku z dźwigiem	3 pkt.
2. Parter i piętra od IV wzwyż w budynku bez dźwigu	1 pkt.
3. Małe domy mieszkalne ( budynek wolnostojący, w którym znajdują się co najwyżej 4 lokale)	4 pkt.
4. Lokal zlokalizowany w budynku przy ciągu komunikacyjnym o silnym natężeniu ruchu ulicznego lub w pobliżu torów kolejowych	(-3) pkt.
5. 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-go piętra)	(-1) pkt.
6. Lokal w oficynie	(-1) pkt.
7. Lokal w suterenie	(-3) pkt.
8. Lokal usytuowany w budynku szkolnym w bezpośredniej bliskości sal lekcyjnych oraz lokal przylegający do przedszkola lub żłobka znajdującego się w tym samym budynku	(-3) pkt.

**VI. Utrzymanie czystości w budynku i na posesji skala pkt. od (-1) do 5**

1. Sprzątanie budynku i przyległej posesji	5 pkt.
2. Sprzątanie przyległej posesji	2 pkt.
3. Bez sprzątania budynku i przyległej posesji	(-1) pkt.

**WYKAZ CIĄGÓW KOMUNIKACYJNYCH O SILNYM NATĘŻENIU RUCHU ULICZNEGO:**

1. ul. Arkońska
2. ul. Anieli Krzywoń
3. ul. Asnyka
4. ul. Batalionów Chłopskich
5. ul. Bogusława
6. ul. Bohaterów Warszawy
7. ul. Brama Portowa
8. ul. Budziszewska
9. ul. Chmielewskiego
10. ul. Dębogórska
11. ul. Dubois
12. ul. Dworcowa
13. ul. Dworska
14. ul. Pyrzycka
15. ul. Felczaka
16. ul. Firlika
17. ul. Emilii Gierczak
18. ul. Emilii Plater
19. ul. Granitowa

20. ul. Grobla
21. ul. Gryfińska 64, 69, 72,74
22. ul. Gdańska
23. ul. Goleniowska
24. ul. Jagiellońska
25. ul. Jedności Narodowej
26. ul. Kaszubska
27. ul. Krzysztofa Kolumba
28. ul. Konarskiego
29. ul. Krasieńskiego
30. ul. Kardynała Wyszyńskiego
31. ul. Klonowica
32. ul. Krakowska
33. ul. Królowej Jadwigi
34. ul. Krzywoustego
35. ul. Ku Słońcu
36. ul. 5-go Lipca
37. ul. Lipowa
38. ul. Lubeckiego
39. ul. Ludowa
40. ul. Leszczynowa
41. ul. Łucznicza 1
42. ul. Malczewskiego
43. ul. Metalowa
44. ul. Monte Cassino
45. ul. Mieszka I-go
46. ul. Matejki
47. ul. Mickiewicza
48. ul. Milczańska
49. ul. Nad Odrą
50. ul. Narutowicza
51. ul. Niepodległości
52. ul. Nocznickiego
53. ul. Niemierzyńska
54. ul. Obotrycka
55. ul. Obrońców Stalingradu
56. ul. Parkowa
57. ul. Piłsudskiego
58. ul. Piotra Skargi
59. ul. Powstańców Wielkopolskich
60. ul. Przodowników Pracy
61. ul. Pokoju
62. Al. Piastów
63. ul. Kołłątaja
64. ul. Rymarska
65. Pl. Rodła
66. ul. Rayskiego
67. ul. Sikorskiego
68. ul. Stołczyńska
69. ul. Strzałowska

70. ul. Szczawiowa
71. ul. Światowida
72. ul. Świętojańska
73. Pl. Sprzymierzonych
74. ul. Szczanieckiej
75. Pl. Wolności w Podjuchach
76. ul. Szosa Stargardzka
77. ul. Obrońców Stalingradu
78. ul. Przyszłości
79. ul. Wiszesława
80. Al. Wojska Polskiego
81. ul. Wawrzyniaka
82. ul. Wierzbowa
83. ul. Wilcza
84. ul. Witkiewicza
85. ul. Wielkopolska
86. Al. Wyzwolenia
87. ul. Zwierzyniecka
88. Pl. Żołnierza
89. ul. Szosa Polska
90. budynki w bezpośredniej bliskości torów kolejowych do 100 m liczonej w linii prostej od pierwszej szyny
91. budynki w bezpośredniej bliskości torów tramwajowych do 30 m liczonej w linii prostej od pierwszej szyny.

**Uwaga:**

Z przedstawionych ciągów komunikacyjnych wyłączone są oficyny budynków, budynki usytuowane ścianą szczytową do osi jezdni, budynki oddzielone pasem zieleni od jezdni i chodnikiem o szerokości powyżej 10 mb (liczone od krawężnika chodnika).

Za lokal w budynku położonym przy ciągu komunikacyjnym o silnym natężeniu ruchu ulicznego uznaje się lokal, którego okna z co najmniej jednego pokoju znajdują się od strony ulicy wymienione w powyższym wykazie.

Kryteria powyższe uwzględniają czynniki mające wpływ na wysokość czynszu regulowanego zgodnie z art. 26 ust. 1 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych.

Dla każdego lokalu mieszkalnego winna być ustalona ogólna ilość punktów z uwzględnieniem podanych kryteriów. Obowiązkiem zarządcy budynku lub właściciela jest wypełnienie formularza określającego ilość punktów dla danego lokalu, który stanowić będzie podstawę do ustalenia wysokości stawki czynszu regulowanego.