

**Uchwała Nr XLVIII/988/02
Rady Miasta Szczecina
z dnia 21 stycznia 2002 roku**

w sprawie zasad polityki czynszowej obowiązujących w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasto Szczecin.

Na podstawie art.21 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. nr 71 poz. 733),

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

§ 1

Ustala się zasady polityki czynszowej obowiązujące w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasto Szczecin, które stanowiąc będą element wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

§ 2

1. Z uwagi na zły stan techniczny i niski standard mieszkaniowego zasobu Gminy oraz konieczność powstrzymania procesu jego dalszej dekapitalizacji, Gmina Miasto Szczecin będzie kontynuować aktywną politykę czynszową, zmierzającą do ustalania czynszów na poziomie pozwalającym na utrzymanie mieszkań i budynków w stanie nie pogorszonym i na stopniową likwidację wieloletnich zaniedbań w sferze remontów.
2. Stosowany równolegle system dodatków mieszkaniowych, przewidziany w ustawie o dodatkach mieszkaniowych, będzie stanowić ochronę dla uboższych lokatorów przed skutkami wzrostu opłat mieszkaniowych.

§ 3

Proces urealniania czynszów, wynikający z konieczności racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, winien być powiązany z niżej wymienionymi działaniami:

1. stałym podnoszeniem standardu usług świadczonych na rzecz najemców,
2. systemowymi zamianami lokali w celu racjonalnego zasiedlenia zasobu mieszkaniowego, z uwzględnieniem takich czynników jak możliwości finansowe lokatorów, ich potrzeby mieszkaniowe oraz stan techniczny i standard mieszkań,
3. zwiększaniem nakładów na remonty budynków.

§ 4

1. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Szczecin stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Zarząd Miasta Szczecina, przy zastosowaniu następującego wzoru:

$$\text{stawka czynszu} = \frac{\text{ilość punktów dla danego lokalu} \times \text{wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m}^2 \text{ powierzchni użytkowej budynku}}{\text{wskaźnik procentowy wartości odtworzeniowej 1 m}^2 \text{ lokalu}} \times 51$$

2. Dla potrzeb obliczenia stawki czynszu Zarząd Miasta przyjmuje, z zastrzeżeniem pkt 3, następujące wielkości:
 - 1) ustalony przez Wojewodę Zachodniopomorskiego wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla Powiatu Szczecin, obowiązujący w dniu podejmowania przez Zarząd Miasta uchwały w sprawie ustalenia stawek czynszu,
 - 2) wskaźnik procentowy wartości odtworzeniowej 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego obliczony w oparciu o ustaloną wysokość podwyżki czynszu w danym roku kalendarzowym.
3. Dla potrzeb obliczenia stawki czynszu w lokalach nowo wynajmowanych, dla których ilość punktów, obliczona zgodnie z zasadami o których mowa w §6, przekracza 51, Zarząd Miasta przyjmuje:
 - 1) ustalony przez Wojewodę Zachodniopomorskiego wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla Powiatu Szczecin, obowiązujący w momencie zawierania umowy najmu,
 - 2) wskaźnik procentowy wartości odtworzeniowej 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w wysokości nie niższej niż 2,5% i jednocześnie nie wyższej niż 3,9%.

§ 5

Podwyżka czynszu w danym roku kalendarzowym nie może być niższa niż średnioroczny wzrost cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w minionym roku w stosunku do roku poprzedzającego rok miniony i jednocześnie nie może przekraczać tego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych nie więcej niż o:

1. 50% - jeżeli roczna wysokość czynszu nie przekracza 1% wartości odtworzeniowej,
2. 25% - jeżeli roczna wysokość czynszu jest wyższa niż 1% wartości odtworzeniowej i nie przekracza 2% wartości odtworzeniowej,
3. 15% - jeżeli roczna wysokość czynszu jest wyższa niż 2% wartości odtworzeniowej.

§ 6

Dla lokali, w których w dniu 10 lipca 2001r. obowiązywał czynsz regulowany, a stosunek najmu danego lokalu powstał przed tym dniem, Zarząd Miasta ustalając stawki czynszu w okresie do dnia 31 grudnia 2004r. określi każdorazowo wysokość stawki maksymalnej, przy czym nie może ona przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej 1m² powierzchni użytkowej tego lokalu.

§ 7

Stawkę czynszu za lokal socjalny ustala się w wysokości połowy minimalnej stawki czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasto Szczecin.

§ 8

Przyjmuje się zasady ustalania ilości punktów dla danego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Szczecin, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 9

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Szczecina.

§ 10

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.
Przewodniczący Rady Miasta Szczecina
Dominik Górski

**Załącznik do Uchwały Nr XLVIII/988/02
Rady Miasta Szczecina
z dnia 21 stycznia 2002 roku**

Zasady ustalania ilości punktów dla danego lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Szczecin

w oparciu o przepisy zawarte w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz.733);
Ilość punktów

- Miarą wartości użytkowej lokalu mieszkalnego jest określenie ilości punktów ustalonych wg kryteriów punktowego różnicowania stawek czynszu w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasto Szczecin, z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu mieszkalnego.
- Jako standardowy lokal mieszkalny w mieszkaniowym zasobie Gminy Miasto Szczecin 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 sprzętaniem budynku i dojścia do budynku - łącznie 51 punktów.
- Przyjmuje się, że minimalna ilość punktów dla danego lokalu wynosi 13, niezależnie od wyniku oceny punktowej dokonanej w oparciu o niżej wymienione kryteria.
- 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.

KRYTERIA PUNKTOWEGO RÓŻNICOWANIA STAWEK CZYNSZU W MIESZKANIOWYM ZASOBIE GMINY MIASTO SZCZECIN Z UWZGLĘDNIENIEM CZYNNIKÓW PODWYŻSZAJĄCYCH I OBNIŻAJĄCYCH WARTOŚĆ UŻYTKOWĄ LOKALI MIESZKALNYCH:

I. Ogólny stan techniczny budynku	skala od (-8) do 10 pkt	
1. Budynki zbudowane do 31.12.1945r. i odbudowane ze zniszczeń wojennych po 01.01.1946r.		4 pkt
2. Budynki po kapitalnym remoncie od dnia 01.01.1974r.		8 pkt
3. Budynki zbudowane w okresie od 01.01.1946r. do 31.12.1959r.		5 pkt
4. Budynki zbudowane w okresie od 01.01.1960r. do 31.12.1969r.		7 pkt
5. Budynki zbudowane od 01.01.1970r. do 31.12.1989r.		8 pkt
6. Budynki zbudowane i budynki po renowacji po 01.01.1990r.		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 od (-2) do 6 pkt	
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 od (-4) do 12 pkt	

1. Łazienka z w.c. w lokalu (wydzielone pomieszczenie z rozprawdzoną instalacją wodociągowo-kanalizacyjną)	12 pkt
2. Łazienka w lokalu (wydzielone pomieszczenie z rozprawdzoną instalacją wodociągowo-kanalizacyjną)	8 pkt
3. Łazienka poza lokalem	6 pkt
4. W.c. w lokalu (wydzielone pomieszczenie z rozprawdzoną 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	(-4) pkt
11. "Pojedynek" z wejściem z klatki schodowej (pokój o powierzchni mniejszej niż 10 m ² , bez pomieszczeń przynależnych)	(-2) pkt
12. 1 pokój (pokój o powierzchni 10 m ² 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 od 1 do 7 pkt

1. Śródmieście:

- Os. Centrum
- Os. Łękno
- Os. Niebuszewo - Bolinko
- Os. Nowe Miasto
- Os. Śródmieście - Zachód
- Os. Śródmieście - Północ
- Os. Stare Miasto
- Os. Turzyn **7 pkt**
- 2. **Śródmieście** - Os. Drzetowo - Grabowo **4 pkt**
- 3. **Śródmieście** - Os. Wyspa Pucka **2 pkt**

4. Prawobrzeże

- Os. Bukowe - Klęskowo
- Os. Dąbie
- Os. Majowe - Kijewo
- Os. Słoneczne

- Os. Zdroje	4 pkt
5. Prawobrzeże - Os. Podjuchy	4 pkt
6. Prawobrzeże - Os. Żydowce - Klucz	2 pkt
7. Prawobrzeże - Os. Wielgowo - Sławocieszce - Zdunowo	1 pkt
8. Prawobrzeże - Os. Załom	3 pkt
9. Prawobrzeże - Os. Płonia - Smierdnica - Jezierzycze	1 pkt
10. Północ - Os. Niebuszewo - Os. Żelechowo	4 pkt
11. Północ - Os. Stołczyn	1 pkt
12. Północ - Os. Bukowo	2 pkt
13. Północ - Os. Golęcino-Gośćlaw	3 pkt
14. Północ - Os. Warszewo	3 pkt
15. Północ - Os. Skolwin	1 pkt
16. Zachód:	
- Os. Arkońskie-Niemierzyn	
- Os. Gumieńce	
- Os. Pogodno	
- Os. Pomorzany	
- Os. Zawadzkiego-Klonowica	6 pkt
17. Zachód - Os. Osów	4 pkt
18. Zachód - Os. Głębokie-Pilichowo	4 pkt
19. Zachód - Os. Krzekowo-Bezzecze	4 pkt
20. Zachód - Os. Zachód-Świerczewo	4 pkt
V. Atrakcyjność usytuowania lokalu mieszkalnego	skala od (-3) do 4 pkt
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 usytuowany 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 i dojścia do budynku	skala od (-1) do 5 pkt
1. Sprzątanie budynku i dojścia do budynku	5 pkt
2. Bez sprzątania budynku i dojścia do budynku	(-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. Budziszzyńska
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 Stońcu
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. Przewodników Pracy
61. ul. Pokoju
62. Al. Piastów
63. ul. Kołtąja
64. ul. Rymarska
65. Pl. Rodła
66. ul. Rayskiego
67. ul. Sikorskiego
68. ul. Stolicyńska
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.