

**Uchwała Nr IV/26/98  
Rady Miasta Szczecina  
z dnia 28 grudnia 1998 roku**

**w sprawie ustalenia zróżnicowanych stawek czynszu regulowanego za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych obowiązujących od dnia 1 lutego 1999 r. do dnia 31 stycznia 2000 roku w Gminie Szczecin**

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) oraz art. 40 ust.2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie terytorialnym ( tekst jednolity - Dz. U. z 1996r., Nr 13, poz. 74; zmiany - Dz. U. z 1996 roku: Nr 58, poz. 261; Nr 106, poz.496; Nr 132, poz. 622; Dz. U. z 1997 roku: Nr 9, poz.43; Nr 106, poz. 679; Nr 107, poz. 686; Nr 113, poz. 734; Nr 123, poz. 775)

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

**§ 1**

1. Minimalna stawka czynszu regulowanego za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w Gminie Szczecin w okresie od 1.02.1999 r. do 31.01.2000 r. wynosi:

1,33 zł / m<sup>2</sup>.

2. Maksymalna stawka czynszu regulowanego za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w Gminie Szczecin w okresie od 1.02.1999 r. do 31.01.2000 r. wynosi:

4,59 zł / m<sup>2</sup>.

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 mieszkalnym 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. Obmiaru powierzchni użytkowej lokalu dokonuje się w świetle wyprawionych ścian, według zasad określonych w Polskiej Normie.
4. Stawkę czynszu regulowanego za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu dla danego lokalu należy każdorazowo wyliczyć według następującego wzoru:

Stawka czynszu	= ilość punktów	x	wskaźnik przeliczeniowy 1 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku	x	wskaźnik procentowy wartości odtworzeniowej 1 m <sup>2</sup> lokalu	:	12 m-cy
-------------------	--------------------	---	---	---	--	---	---------

5. Dla potrzeb wyliczenia stawki czynszu regulowanego za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala się :
  1. wskaźnik procentowy wartości odtworzeniowej 1 m<sup>2</sup> lokalu, którego wielkość wynosi 2,6 %
  2. ilość punktów dla reprezentatywnego lokalu mieszkalnego w zasobach komunalnych Gminy Szczecin - 51
6. Zgodnie z Zarządzeniem Nr 37/98 Wojewody Szczecińskiego z dnia 9 marca 1998 roku w sprawie ustalenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego w II kwartale 1998 roku w województwie szczecińskim wskaźnik ten dla Gminy Szczecin wynosi 1.837 zł.
7. Zgodnie z Zarządzeniem Nr 201/98 Wojewody Szczecińskiego z dnia 2 września 1998 roku w sprawie ustalenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego w IV kwartale 1998 roku w województwie szczecińskim wskaźnik ten dla Gminy Szczecin wynosi 1.864 zł.

## § 2

1. Ustala się zasady określania ilości punktów dla danego lokalu mieszkalnego w Gminie Szczecin, stanowiące załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Zmiany stawek czynszu regulowanego za 1 m<sup>2</sup> lokalu w okresie 1.02.1999 r. do 31.01.2000 r. wprowadza się w następujących terminach:
  - od 1 lutego 1999 roku - podstawę stanowi wskaźnik przeliczeniowy za II kwartał 1998 roku,
  - od 1 sierpnia 1999 roku - podstawę stanowi wskaźnik przeliczeniowy za IV kwartał 1998 roku .
3. Zapis ust. 2 niniejszego paragrafu nie ma zastosowania, gdy zmiana wskaźnika przeliczeniowego spowoduje wzrost maksymalnej stawki czynszu regulowanego określonej w § 1 ust. 2 powyżej poziomu, o którym mowa w art. 25 ust. 2 ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych.

## § 3

Zarządcy budynków są zobowiązani zawiadomić pisemnie najemcę o nowej wysokości czynszu, obowiązującego w okresie od 01.02.1999 r. do 31.01.2000 r., nie później niż 7 dni przed wejściem u życie niniejszej uchwały.

## § 4

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Szczecina.

## § 5

Z dniem 31 stycznia 1999 r. traci moc obowiązująca Uchwała Nr VIII/70/94 Rady Miejskiej w Szczecinie z dnia 29 grudnia 1994 r. (wraz z późniejszymi zmianami – tekst jednolity: Obwieszczenia Zarządu Miasta Szczecina z dnia 18 grudnia 1997 r.) w sprawie ustalania zróżnicowanych stawek czynszu regulowanego za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w Gminie Szczecin.

## § 6

Uchwała podlega ogłoszeniu w sposób miejscowo przyjęty i wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia, z początkiem miesiąca kalendarzowego.

Przewodniczący Rady

Janusz Chudzyński

**Załącznik nr 1 do Uchwały Nr IV/26/98**

**Rady Miasta Szczecina**

**z dnia 28 grudnia 1998 roku**

**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 (Dz. U. z 1994 roku, Nr 105, poz. 509)*

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.

**TABELA Nr 1**

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

**I. Ogólny stan techniczny budynku:**

**skala pkt. ( od -4 do 10 )**

1. Budynki zbudowane i budynki po renowacji po 01.01.1990r. - **10 pkt.**
2. Budynki zbudowane od 01.01.1970r. do 31.12.1989r. - **8 pkt.**
3. Budynki po kapitalnym remoncie od dnia 01.01.1974r. - **8 pkt.**
4. Budynki zbudowane po 31.12.1945r. i odbudowane ze zniszczeń wojennych po 01.01.1946r. - **4 pkt.**
5. Budynki zakwalifikowane do remontu kapitalnego i modernizacji ujęte w planach remontowych właściciela budynku - **0 pkt.**
6. Budynki zakwalifikowane do rozbiórki ujęte w ewidencji do wykwaterowań mieszkańców - **(-4) pkt.**
7. Budynki zbudowane w okresie od 01.01.1960r. do 31.12.1969r. - **7 pkt.**
8. Budynki zbudowane w okresie od 01.01.1946r. do 31.12.1959r. - **5 pkt.**

**II. Wyposażenie budynku w instalacje techniczne:**

**skala pkt. ( od -2 do 6 )**

1. Instalacja centralnego ogrzewania sieciowego - **4 pkt.**

2. Instalacja ciepłej wody sieciowej - **6 pkt.**
3. Instalacja gazowa - **2 pkt.**
4. Instalacja wodociągowa - **2 pkt.**
5. Instalacja kanalizacyjna - **2 pkt.**
6. Brak instalacji gazowej - **0 pkt.**
7. Brak instalacji wodno-kanalizacyjnej - **(-2) pkt.**
8. Instalacja centralnego ogrzewania etażowego ( ogrzewanie gazowe, ogrzewanie elektryczne) wykonana przez wynajmującego lub po dokonaniu zwrotu pełnych kosztów wykonania ulepszenia - **4 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 - **(-2) 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. "Pojedyńka" 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.**

#### **Uwaga:**

Jeżeli najemca wykonał ulepszenie lokalu polegające na wyposażeniu lokalu w wydzielone pomieszczenie łazienki, w.c. lub łazienki z w.c. na własny koszt i nie otrzymał refundacji kosztów poniesionych na wykonanie ulepszenia, to brak jest podstaw do naliczania punktów za w/w ulepszenie. Dotyczy to także modernizacji wykonanych w ramach Programu Małych Ulepszeń do czasu zwrotu pełnych kosztów poniesionych na wykonanie ulepszenia.

### **IV. Lokalizacja w/g dzielnic i osiedli zgodnie z podziałem administracyjnym miasta:**

**Skala pkt. ( od 1 do 7 )**

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 - Sławociesz - Zdunowo - 1 pkt.

8. **Prawobrzeże** - Os. Załom - 3 pkt.

9. **Prawobrzeże** - Os. Płonia - Smierdnica - Jezierzyce - 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. Gołęcino-Gośćław - 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-Bezrzecze - 4 pkt.

20. **Zachód** - Os. Zachód-Świerczewo - 4 pkt.

**V. Atrakcyjność usytuowania lokalu mieszkalnego:**

### **Skala pkt. (od -3 do 3)**

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) - **3 pkt.**
4. Lokal zlokalizowany w budynku przy ciągu komunikacyjnym o silnym natężeniu ruchu ulicznego lub w pobliżu torów kolejowych - **(-2) 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.**

### **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. Bohaterów Warszawy
3. ul. Budziszewska
4. ul. Anieli Krzywoń
5. ul. Brama Portowa
6. ul. Asnyka
7. ul. Bogusława
8. ul. Batalionów Chłopskich
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. Królowej Jadwigi
32. ul. Krzywoustego
33. ul. Ku Słońcu
34. ul. Szczawiowa
35. ul. 5-go Lipca
36. ul. Lipowa
37. ul. Lubeckiego
38. ul. Ludowa
39. ul. Leszczynowa
40. ul. Malczewskiego
41. ul. Metalowa
42. ul. Monte Casino
43. ul. Mieszka I-go
44. ul. Matejki
45. ul. Mickiewicza
46. ul. Nad Odrą
47. ul. Narutowicza
48. ul. Niepodległości
49. ul. Nocznickiego
50. ul. Niemierzyńska
51. ul. Obotrycka
52. ul. Obrońców Stalingradu
53. ul. Parkowa
54. ul. Piłsudskiego
55. ul. Piotra Skargi
56. ul. Powstańców Wielkopolskich
57. ul. Przewodników Pracy
58. ul. Pokoju
59. Al. Piastów
60. ul. Kołłątaja
61. ul. Rymarska
62. Pl. Rodła
63. ul. Rayskiego
64. ul. Sikorskiego
65. ul. Stołczyńska
66. ul. Strzałowska
67. ul. Światowida
68. ul. Świętojańska
69. Pl. Sprzymierzonych
70. ul. Szczanieckiej
71. Pl. Wolności w Podjuchach
72. ul. Szosa Stargardzka
73. ul. Obrońców Stalingradu
74. ul. Przyszłości

75. ul. Wiszesława
76. Al. Wojska Polskiego
77. ul. Wawrzyniaka
78. ul. Wierzbowa
79. ul. Wilcza
80. ul. Witkiewicza
81. ul. Wielkopolska
82. Al. Wyzwolenia
83. ul. Zwierzyniecka
84. Pl. Żołnierza
85. ul. Szosa Polska
86. budynki w bezpośredniej bliskości torów kolejowych do 100 m liczonej w linii prostej od pierwszej szyny
87. 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 kryteriów podanych w tabeli Nr 1. Obowiązkiem zarządcy budynku lub właściciela jest wypełnienie formularza określającego ilość punktów dla danego lokalu, który stanowić będzie podstawę do ustalenia wysokości stawki czynszu regulowanego