

**ZASADY USTALANIA ILOŚCI PUNKTÓW  
DLA DANEGO LOKALU MIESZKALNEGO WCHODZĄCEGO W SKŁAD  
MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MIASTO SZCZECIN**

**I. ZASADY OGÓLNE**

1. 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.
2. Dla każdego lokalu mieszkalnego winna być ustalona ogólna ilość punktów stanowiąca sumę punktów za poszczególne czynniki przypisane do danego lokalu. Obowiązkiem zarządcy budynku lub właściciela jest wypełnienie formularza określającego ilość punktów dla danego lokalu, który stanowić będzie podstawę do ustalenia wysokości stawki czynszu.
3. 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 sprzątniem budynku i dojścia do budynku - łącznie 51 punktów.
4. Definicję pojęcia "powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego" oraz sposób dokonywania obmiaru powierzchni użytkowej lokalu przyjmuje się zgodnie z art. 2 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 ze zm.).

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

<b>LP.</b>	<b>KRYTERIA/CZYNNIKI</b>	<b>OCENA PUNKTOWA</b>
<b>1</b>	<b>Ogólny stan techniczny budynku</b>	<b>skala od (-8) do 12 pkt</b>
1.1	Budynki zbudowane do 31.12.1945r. i odbudowane ze zniszczeń wojennych po 01.01.1946r.	4 pkt
1.2	Budynki po kapitalnym remoncie od dnia 01.01.1974r.	8 pkt
1.3	Budynki zbudowane w okresie od 01.01.1946r. do 31.12.1959r.	5 pkt
1.4	Budynki zbudowane w okresie od 01.01.1960r. do 31.12.1969r.	7 pkt
1.5	Budynki zbudowane od 01.01.1970r. do 31.12.1989r.	8 pkt
1.6	Budynki zbudowane i budynki przebudowane, rozbudowane, nadbudowane lub zmodernizowane po 01.01.1990r.	12 pkt
1.7	Budynki zakwalifikowane do remontu kapitalnego lub modernizacji ujęte w planach remontowych właściciela budynku	0 pkt
1.8	Budynki zakwalifikowane ze względu na stan techniczny do rozbiórki, ujęte w ewidencji do wykwaterowań mieszkańców	(-8) pkt
1.9	Termomodernizacja budynku - wykonanie ocieplenia budynku wraz z wykonaniem elewacji mających na celu poszanowanie energii i jej oszczędność, z	2 pkt

wyłączeniem budynków zbudowanych i budynków po modernizacji, przebudowie i rozbudowie po 01.01.1990 r.

<b>2</b>	<b>Wyposażenie budynku i lokalu w instalacje techniczne</b>	<b>skala od (-2) do 6 pkt</b>
2.1	Instalacja centralnego ogrzewania zasilana z miejskiej sieci ciepłowniczej lub kotłowni lokalnej, bądź instalacja etażowa (ogrzewanie gazowe lub elektryczne) wykonana przez wynajmującego lub po dokonaniu zwrotu pełnych kosztów wykonania ulepszenia <sup>1</sup>	4 pkt
2.2	Instalacja ciepłej wody użytkowej zasilana z miejskiej sieci ciepłowniczej lub kotłowni lokalnej, bądź instalacja etażowa (podgrzewanie gazowe lub elektryczne) wykonana przez wynajmującego lub po dokonaniu zwrotu pełnych kosztów wykonania ulepszenia <sup>1</sup>	6 pkt
2.3	Instalacja gazowa z kuchenką gazową lub instalacja elektryczną z kuchenką elektryczną	2 pkt
2.4	Instalacja wodociągowa	2 pkt
2.5	Instalacja kanalizacyjna	2 pkt
2.6	Brak instalacji wodno-kanalizacyjnej	(-2) pkt
<b>3</b>	<b>Atrakcyjność użytkowa lokalu mieszkalnego<sup>1</sup></b>	<b>skala od (-4) do 12 pkt</b>
3.1	Łazienka z w.c. w lokalu (wydzielone pomieszczenie z rozprowadzoną instalacją wodociągowo-kanalizacyjną)	12 pkt
3.2	Łazienka w lokalu (wydzielone pomieszczenie z rozprowadzoną instalacją wodociągowo-kanalizacyjną)	8 pkt
3.3	Łazienka poza lokalem	6 pkt
3.4	W.c. w lokalu (wydzielone pomieszczenie z rozprowadzoną instalacją wodociągowo-kanalizacyjną)	5 pkt
3.5	W.c. poza lokalem	1 pkt
3.6	W.c. poza budynkiem	(-3) pkt
3.7	Pokoje w układzie amfiladowym (ciąg pokoi połączonych otworami drzwiowymi)	(-1) pkt
3.8	“Ślepa” kuchnia <sup>2</sup>	(-1) pkt
3.9	Wnęka kuchenna <sup>3</sup>	(-2) pkt
3.10	Lokal wspólny lub tzw. lokal “rotacyjny”	(-4) pkt
3.11	“Pojedyńka” z wejściem z klatki schodowej (pokój o powierzchni mniejszej niż 10 m <sup>2</sup> , bez pomieszczeń przynależnych)	(-2) pkt
3.12	1 pokój (pokój o powierzchni 10 m <sup>2</sup> i więcej bez pomieszczeń przynależnych)	1 pkt
3.13	1 pokój + kuchnia <sup>4</sup>	2 pkt
3.14	2 pokoje	2 pkt
3.15	2 pokoje + kuchnia	3 pkt
3.16	3 pokoje	3 pkt
3.17	3 pokoje + kuchnia	5 pkt
3.18	4 pokoje + kuchnia	7 pkt
3.19	5 pokoi i więcej + kuchnia	9 pkt
<b>4</b>	<b>Lokalizacja wg dzielnic i osiedli zgodnie z podziałem administracyjnym miasta</b>	<b>skala od 1 do 7 pkt</b>
4.1	<b>Śródmieście – osiedla:</b> Centrum, Łękno, Niebuszewo–Bolinko, Nowe Miasto, Śródmieście–Zachód, Śródmieście–Północ, Stare Miasto, Turzyn	7 pkt
4.2	<b>Śródmieście</b> – Os. Drzetowo–Grabowo	4 pkt
4.3	<b>Śródmieście</b> – Os. Wyspa Pucka	2 pkt
4.4	<b>Prawobrzeże</b> – osiedla: Bukowe–Kłęskowo, Dąbie, Majowe–Kijewo, Słoneczne, Zdroje, Podjuchy	4 pkt
4.5	<b>Prawobrzeże</b> - Os. Załom	3 pkt
4.6	<b>Prawobrzeże</b> - Os. Żydowce–Klucz	2 pkt
4.7	<b>Prawobrzeże - osiedla:</b> Wielgowo–Sławocieszce–Zdunowo, Płonia–Smierdnica–Jezierzyce	2 pkt
4.8	<b>Północ - osiedla:</b> Niebuszewo, Żelechowa	4 pkt
4.9	<b>Północ - osiedla:</b> Golęcino–Goćław, Warszewo	3 pkt
4.10	<b>Północ</b> - Os. Bukowo	2 pkt
4.11	<b>Północ</b> – osiedla: Stołczyn, Skolwin	1 pkt
4.14	<b>Zachód</b> - osiedla: Arkońskie–Niemierzyn, Gumieńce, Pogodno, Pomorzany, Zawadzkiego–Klonowica	6 pkt

- 4.15 **Zachód** - osiedla: Osów, Głębokie-Pilichowo, Krzekowo-Bezrzecze, Świerczewo **4 pkt**  
**5** Atrakcyjność usytuowania lokalu mieszkalnego skala od (-3) do 6 pkt
- 5.1 Piętra: I, II, III w budynku bez dźwigu i pozostałe piętra w budynku z dźwigiem<sup>5</sup> **3 pkt**
- 5.2 Parter i piętra od IV wzwyż w budynku bez dźwigu<sup>5</sup> **1 pkt**
- 5.3 Małe domy mieszkalne<sup>6</sup> **6 pkt**
- 5.4 Lokal usytuowany w budynku przy ciągu komunikacyjnym o silnym natężeniu ruchu ulicznego lub w pobliżu torów, zgodnie z poniższym **wykazem ciągów komunikacyjnych:**<sup>7</sup> **(-3) pkt**
- |                                |                              |   |
|--------------------------------|------------------------------|---|
| 1. ul. Arkońska                | 34. ul. Krzywoustego         | 67. ul. Sikorskiego   |
| 2. ul. Anieli Krzywoń          | 35. ul. Ku Słońcu            | 68. ul. Stołczyńska   |
| 3. ul. Asnyka                  | 36. ul. 5-go Lipca           | 69. ul. Strzałowska   |
| 4. ul. Batalionów Chłopskich   | 37. ul. Lipowa               | 70. ul. Szczawiowa  |
| 5. ul. Bogusława               | 38. ul. Lubeckiego           | 71. ul. Światowida  |
| 6. ul. Bohaterów Warszawy      | 39. ul. Ludowa               | 72. ul. Świętojańska  |
| 7. ul. Brama Portowa           | 40. ul. Leszczynowa          | 73. Pl. Sprzymierzonych   |
| 8. ul. Budziszewska            | 41. ul. Łucznicza 1          | 74. ul. Szczanieckiej   |
| 9. ul. Chmielewskiego          | 42. ul. Malczewskiego        | 75. Pl. Wolności (Podjuchy)   |
| 10. ul. Dębogórska             | 43. ul. Metalowa             | 76. ul. Szosa Stargardzka   |
| 11. ul. Dubois                 | 44. ul. Monte Cassino        | 77. ul. Obrońców Stalingradu  |
| 12. ul. Dworcowa               | 45. ul. Mieszka I-go         | 78. ul. Przyszłości   |
| 13. ul. Dworska                | 46. ul. Matejki              | 79. ul. Wiszesława  |
| 14. ul. Pyrzycka               | 47. ul. Mickiewicza          | 80. Al. Wojska Polskiego  |
| 15. ul. Felczaka               | 48. ul. Milczańska           | 81. ul. Wawrzyniaka   |
| 16. ul. Firlika                | 49. ul. Nad Odrą             | 82. ul. Wierzbowa   |
| 17. ul. Emilii Gierczak        | 50. ul. Narutowicza          | 83. ul. Wilcza  |
| 18. ul. Emilii Plater          | 51. ul. Niepodległości       | 84. ul. Witkiewicza   |
| 19. ul. Granitowa              | 52. ul. Nocznickiego         | 85. ul. Wielkopolska  |
| 20. ul. Grobla                 | 53. ul. Niemierzyńska        | 86. Al. Wyzwolenia  |
| 21. ul. Gryfińska              | 54. ul. Obotrycka            | 87. ul. Zwierzyniecka   |
| 22. ul. Gdańska                | 55. ul. Obrońców Stalingradu | 88. Pl. Żołnierza   |
| 23. ul. Goleniowska            | 56. ul. Parkowa              | 89. ul. Szosa Polska  |
| 24. ul. Jagiellońska           | 57. ul. Piłsudskiego         | 90. budynki w bezpośredniej bliskości torów kolejowych do 100 m liczonej w linii prostej od pierwszej szyny   |
| 25. ul. Jedności Narodowej     | 58. ul. Piotra Skargi        | 91. budynki w bezpośredniej bliskości torów tramwajowych do 30 m liczonej w linii prostej od pierwszej szyny. |
| 26. ul. Kaszubska              | 59. ul. Powstańców Wlkp.     |   |
| 27. ul. Krzysztofa Kolumba     | 60. ul. Przdowników Pracy    |   |
| 28. ul. Konarskiego            | 61. ul. Pokoju               |   |
| 29. ul. Krasieńskiego          | 62. Al. Piastów              |   |
| 30. ul. Kardynała Wyszyńskiego | 63. ul. Kołłątaja            |   |
| 31. ul. Klonowica              | 64. ul. Rymarska             |   |
| 32. ul. Krakowska              | 65. Pl. Rodła                |   |
| 33. ul. Królowej Jadwigi       | 66. ul. Rayskiego            |   |
- 5.5 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 do wysokości co najmniej jednego piętra ponad linię okien przedmiotowego lokalu) **(-1) pkt**
- 5.6 Lokal w oficynie **(-1) pkt**
- 5.7 Lokal w oficynie mieszkalnej nowo wybudowanej lub poddanej modernizacji, przebudowie lub rozbudowie **0 pkt**

5.8	Lokal w oficynie mieszkalnej nowo wybudowanej lub poddanej modernizacji, przebudowie lub rozbudowie, w otoczeniu której zagospodarowano wewnątrz podwórzowe jako teren zielony i rekreacyjny	2 pkt
5.9	Lokal w suterenie	(-3) pkt
5.10	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
<b>6</b>	<b>Utrzymanie czystości w budynku i na posesji</b>	<b>skala od (-1) do 5 pkt</b>
6.1	Sprzątanie budynku i przyległej posesji	5 pkt
6.2	Sprzątanie przyległej posesji	2 pkt
6.3	Bez sprzątania budynku i przyległej posesji	(-1) pkt

### Objaśnienia:

<sup>1</sup> 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 pkt 2) lub lokalu w dodatkowe atuty (patrz pkt 3).

<sup>2</sup> Pomieszczenie bez okna z wentylacją wykorzystywane jako kuchnia.

<sup>3</sup> Część korytarza lub pomieszczenia posiadająca wentylację wykorzystywana jako kuchnia.

<sup>4</sup> Przez kuchnię rozumieć należy również aneks kuchenny, czyli część pomieszczenia, którą technicznie można wydzielić jako osobne pomieszczenie).

<sup>5</sup> W przypadku lokalu 2-poziomowego należy brać po uwagę kondygnację, na której znajdują się drzwi wejściowe do lokalu.

<sup>6</sup> Mały dom mieszkalny to budynek wolnostojący, nie będący oficyną, w którym znajdują się co najwyżej 4 lokale. Naliczenie punktów za czynnik określony w pkt 5.3 wyklucza naliczenie punktów za czynniki określone w pkt 5.1 i 5.2.

<sup>7</sup> 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 wymienionej w wykazie.