

## **ZAŁĄCZNIK DO UCHWAŁY XI/106/95**

### **RADY MIEJSKIEJ W SZCZECINIE**

**Z dnia 15 maja 1995 r.**

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

W oparciu o przepisy zawarte w ustawie z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych ( Dz.U.Nr 105 , poz.509 )

#### **Ilość punktów.**

Miarą wartości użytkowej lokalu jest określenie ilości punktów ustalonych wg kryteriów punktowego różnicowania stawek czynszu regulowanego z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokali mieszkalnych.

Jako standardowy lokal mieszkalny w Szczecinie przyjmuje się lokal położony w budynku wybudowanym w latach 1970-1989 r. wyposażony w:

łazienkę i w. c.; instalację c. o. sieciową, instalację wodociągową, kanalizacyjną i gazową; składający się z trzech pokoi z kuchnią; położony na I 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 kapitalnym remoncie po 01.01.1990 r. 10
2. Budynki zbudowane w okresie od 01.01.1970 r do 31.12.1989 r 8
3. Budynki po kapitalnym remoncie od dnia 01.01.1974 r do 31.12.1989 r 8
4. Budynki zbudowane w okresie do 31.12.1945 r i odbudowane ze zniszczeń wojennych po 01.01.1946 r 4
5. Budynki zakwalifikowane do remontu kapitalnego i modernizacji ujęte w planach remontowych właściciela budynku 0
6. Budynki zakwalifikowane do rozbiórki ujęte w ewidencji do wykwaterowań mieszkańców ( -4 )
7. Budynki zbudowane w okresie od 01.01.1960 r. do 31.12.1969 r. 7
8. Budynki zbudowane w okresie od 01.01.1946 r. do 31.12.1959 r. 5

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

skala pkt ( -2 do 6 )

1. Instalacja centralnego ogrzewania sieciowego 4
2. Instalacja ciepłej wody sieciowej 6
3. Instalacja gazowa 2
4. Instalacja wodociągowa 2
5. Instalacja kanalizacyjna 2
6. Brak instalacji gazowej 0
7. Brak instalacji wodno-kanalizacyjnej (-2)

### **III . Atrakcyjność użytkowa lokalu mieszkalnego :**

skala pkt (od -4 do 12)

1. Łazienka z wc w lokalu ( wydzielone pomieszczenie z rozprowadzoną instalacją wodociągowo kanalizacyjną) 12
2. Łazienka w lokalu ( wydzielone pomieszczenie z rozprowadzoną instalacją wodociągowo -- kanalizacyjną) 8
3. Łazienka poza lokalem 6
4. W.c. w lokalu ( wydzielone pomieszczenie z rozprowadzoną instalacją wodociągowo - kanalizacyjną ) 5
5. W.c. poza lokalem 1
6. W.c. poza budynkiem ( -2)
7. Pokoje w układzie amfiladowym ( ciąg pokoi połączonych otworami drzwiowymi)- ( -1)
8. "Ślepa" kuchnia ( -1)
9. Wnęka kuchenna ( -2)
10. Lokal wspólny ( dotyczy także mieszkań tzw. "rotacyjnych" ) ( -4)
11. "Pojedynka " z wejściem z klatki schodowej ( pokój o powierzchni mniejszej niż 10 m<sup>2</sup> , bez pomieszczeń przynależnych ) ( -2)
12. 1 pokój (pokój o powierzchni 10 m<sup>2</sup> i więcej bez pomieszczeń przynależnych ) 1
13. 1 pokój + kuchnia 2
14. 2 pokoje 2
15. 2 pokoje + kuchnia 3
16. 3 pokoje 3
17. 3 pokoje + kuchnia 5
18. 4 pokoje + kuchnia 7
19. 5 pokoi i więcej + kuchnia 9

#### **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

2. Śródmieście- Os. Drzetowo - Grabowo 4

3. Śródmieście- Os. Wyspa Pucka 2

4. Prawobrzeże- Os. Bukowe - Klęskowo

Os. Dąbie

Os. Majowe - Kijewo

Os. Słoneczne

Os. Zdroje 4

5. Prawobrzeże- Os. Podjuchy 4

6. Prawobrzeże- Os. Żydowce - Klucz 2

7. Prawobrzeże- Os. Wielgowo - Sławocieszce -

- Zdunowo 1

8. Prawobrzeże- Os. Załom 3

9. Prawobrzeże- Os. Płonia - Śmierdnica - Jezierzycze 1

10. Północ- Os.Niebuszewo

Os. Żelechowo 4

11.Północ- Os. Stołczyn 1

12.Północ- Os. Bukowo 2

13.Północ- Os. Gołęcino - Goślów 3

14.Północ- Os. Warszewo 3

15. Północ- Os. Skolwin 1

16. Zachód- Os. Arkońskie - Niemierzyn

Os. Gumieńce

Os. Pogodno

Os. Pomorzany

Os. Zawadzkiego - Klonowica 6

17.Zachód- Os. Osów 4

18.Zachód- Os. Głębokie - Pilichowo 4

19.Zachód- Os. Krzekowo - Bezrzecze 4

20. Zachód- Os. Świerczewo 4

#### **V. Atrakcyjność usytuowania lokalu mieszkalnego :**

Skala pkt ( od -3 do 3 )

1. Pietra : I,II,III w budynku bez dźwigu i pozostałe

piętra w budynku z dźwigiem 3

2. Parter i piętra od IV wzwyż w budynku bez dźwigu 1

3. Małe domy mieszkalne ( budynek wolnostojący

w którym znajdują się co najwyżej 4 lokale ) 3

4. Lokal zlokalizowany w budynku przy ciągu komunikacyjnym

o silnym natężeniu ruchu ulicznego lub w pobliżu

torów kolejowych ( -2)

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 piętra ) ( -1)

6. Lokal w oficynie ( -1)

7. Lokal w suterenie ( -3)

#### **VI. Utrzymanie czystości w budynku i na posesji :**

skala pkt ( od -1 do 5 )

1.Sprzątanie budynku i przyległej posesji 5

2.Sprzątanie przyległej posesji 2

3.Bez sprzątania budynku i posesji ( -1)

#### **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. Gdańska
22. ul. Goleniowska
23. ul. Jagiellońska
24. ul. Jedności Narodowej

25. ul. Kaszubska
26. ul. Krzysztofa Kolumba
27. ul. Konarskiego
28. ul. Krasieńskiego
29. ul. Kardynała Wyszyńskiego
30. ul. Królowej Jadwigi
31. ul. Krzywoustego
32. ul. Ku Słońcu
33. ul. Szczawiowa
34. ul. 5-go Lipca
35. ul. Lipowa
36. ul. Lubeckiego
37. ul. Ludowa
38. ul. Leszczynowa
39. ul. Malczewskiego
40. ul. Metalowa
41. ul. Monte Cassino
42. ul. Mieszka I
43. ul. Matejki
44. ul. Mickiewicza
45. ul. Nad Odrą
46. ul. Narutowicza
47. Al. Niepodległości
48. ul. Nocznickiego
49. ul. Niemierzyńska
50. ul. Obotrycka
51. ul. Obrońców Stalingradu
52. ul. Parkowa
53. ul. Piłsudskiego
54. ul. Piotra Skargi
55. ul. Powstańców Wielkopolskich
56. ul. Przewodników Pracy
57. ul. Pokoju
58. Al. Piastów
59. ul. Kołłątaja
60. ul. Rymarska
61. Pl. Rodła
62. ul. Rayskiego
63. ul. Sikorskiego
64. ul. Stołczyńska
65. ul. Strzałowska
66. ul. Światowida
67. ul. Świętojańska
68. Pl. Sprzymierzonych
  
69. ul. Sczanieckiej
  
70. Pl. Wolności w Podjuchach
71. ul. Szosa Stargardzka
72. ul. Obrońców Stalingradu

73. ul. Przyszłości
74. ul. Wiszesława
75. Al. Wojska Polskiego
76. ul. Wawrzyniaka
77. ul. Wierzbowa
78. ul. Wilcza
79. ul. Witkiewicza
80. ul. Wielkopolska
81. Al. Wyzwolenia
82. ul. Zwierzyniecka
83. Pl. Żołnierza
84. ul. Szosa Polska
85. budynki w bezpośredniej bliskości torów kolejowych , do 100 m liczonej w linii prostej od pierwszej szyny.
86. budynki w bezpośredniej bliskości torów tramwajowych do 30 m liczonych 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 licznego 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 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