

**Zarządzenie Nr 135 / GEO / 2014
Burmistrza Międzyzdrojów
z dnia 20 sierpnia 2014 r.**

**w sprawie sposobu ustalenia czynszu z tytułu najmu lokali wchodzących w skład
zasobu mieszkaniowego gminy**

Na podstawie art. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2004 r. Nr 281, poz. 2786; z 2005 r. Nr 31, poz. 266; z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193 i Nr 249, poz. 1833; z 2007 r. Nr 128, poz. 902 i Nr 173, poz. 1218, z 2010 r. Nr 3, poz. 13 oraz z 2011 r. Nr 224, poz. 1342) **zarządza się, co następuje:**

§ 1. Stawkę miesięczną czynszu z tytułu najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Międzyzdroje ustala się jako iloczyn powierzchni użytkowej lokalu oraz stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, ustalonej według poniższych zasad.

§ 2.1. Stawkę miesięczną czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala się z uwzględnieniem następujących czynników podwyższających oraz obniżających wartość użytkową lokalu:

- a) ogólny stan techniczny budynku,
- b) wyposażenie lokalu w instalacje techniczne,
- c) atrakcyjność użytkowa lokalu – układ i wielkość lokalu, położenie budynku i lokalu w budynku,
- d) sposób utrzymania czystości w budynku i na posesji.

2. Szczegółowe wskazanie czynników podwyższających oraz obniżających wartość użytkową lokalu wynika z załącznika nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§ 3.1. Wpływ czynników podwyższających wartość użytkową lokalu określony został w formie nadania poszczególnym czynnikom odpowiedniej liczby punktów o dodatniej wartości, a czynnikom obniżającym wartość użytkową lokalu - punktów o ujemnej wartości, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszego zarządzenia.

2. Jeśli najemca poczynił za zgodą wynajmującego nakłady w najmowanym lokalu, stanowiące czynnik podwyższający wartość użytkową lokalu, przy naliczaniu punktacji dla przedmiotowego lokalu nie uwzględnia się tego czynnika.

§ 4. Ustala się wartość jednostkową jednego punktu (Wp) określającego wpływ czynników podwyższających oraz obniżających wartość użytkową lokalu w kolejnych latach w wysokości:

- w roku 2016 - 0,14 zł/pkt
- w roku 2018 - 0,16 zł/pkt

§ 5.1. Stawkę miesięczną czynszu za 1 m² (Cz) powierzchni użytkowej danego lokalu mieszkalnego ustala się jako iloczyn sumy punktów (Σ Pkt) wszystkich czynników podwyższających oraz obniżających wartość użytkową tego lokalu oraz wartości jednostkowej jednego punktu (Wp).

$$Cz/m^2 = \Sigma Pkt \times Wp$$

2. W przypadku, gdy najemca dokona adaptacji lokalu na cele mieszkaniowe na koszt własny, na podstawie zawartej z właścicielem nieruchomości umowy adaptacyjnej, stawka czynszu za najem adaptowanego lokalu nie może być niższa niż najniższa stawka obowiązująca za najem lokalu mieszkalnego w zasobie mieszkaniowym gminy.

§ 6. Stawkę miesięcznego czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego ustala się w wysokości 50 % najniższej stawki wyliczonej jak dla lokalu mieszkalnego w zasobie mieszkaniowym gminy.

§ 7.1. Przez powierzchnię użytkową lokalu, w rozumieniu niniejszego zarządzenia uważa się powierzchnię wszystkich pomieszczeń wchodzących w skład w lokalu, a w szczególności: pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom najemcy, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania.

2. Nie uważa się za powierzchnię użytkową lokalu powierzchni balkonów, tarasów i loggi, antresol, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych na przechowywanie opału.

3. Obmiaru powierzchni użytkowej lokalu dokonuje się w świetle wyprawionych ścian, według zasad określonych w polskich normach.

§ 8. Uchyla się zarządzenie Nr 152 / GEO / 2012 Burmistrza Międzyzdrojów z dnia 15 października 2012 r. w sprawie sposobu ustalenia czynszu z tytułu najmu lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy nie ulegają zmianie.

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Kierownikowi Referatu Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa.

§ 10. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2015 r.

 BURMISTRZ
Leszek Dorosz
Leszek Dorosz

CZYNNIKI PODWYŻSZAJĄCE ORAZ OBNIŻAJĄCE WARTOŚĆ UŻYTKOWĄ LOKALU

1. Ogólny stan techniczny budynku:

Skala punktów: od -1 do +10

1	Budynki zbudowane przed 1945 r.	+ 2 pkt
2	Budynki zbudowane między 1945 r. a 1990 r.	+ 4 pkt
3	Budynki zbudowane między 1991 r. a 1996 r.	+ 8 pkt
4	Budynki zbudowane po 1996 r. lub wcześniej po modernizacji, remoncie lub ulepszeniu wykonanym po 31.12.1996 r.	+ 5 pkt
5	Budynki zbudowane po 1996 r. lub wcześniej po remoncie kapitalnym wykonanym po 31.12.1996 r.	+ 10 pkt
6	Budynki zakwalifikowane do rozbiórki ujęte, do wykwaterowania mieszkańców.	- 1 pkt

2. Wyposażenie budynku w instalacje techniczne:

Skala punktów: od +1 do +6

1	Instalacja centralnego ogrzewania zasilana z kotłowni miejskich lub lokalnych	+ 4 pkt.
2	Instalacja ciepłej wody sieciowej, lokalnej, etażowej	+ 6 pkt.
3	Instalacja gazowa	+ 2 pkt.
4	Instalacja gazowa z kuchenką	+3 pkt
5	Instalacja elektryczna	+1 pkt
6	Instalacja elektryczna z kuchenką	+2 pkt
7	Instalacja wodociągowo - kanalizacyjna	+ 2 pkt.
8	Instalacje niskoprądowe (telewizyjna, telefon, domofon, Internet, itp.)	+ 1 pkt.
9	Instalacja centralnego ogrzewania etażowego (ogrzewanie gazowe, elektryczne, piecowe)	+ 5 pkt.
10	Urządzenia grzewcze – piece kaflowe, westfalki, kominki, piece typu „koza”, grzejniki elektryczne, piece akumulacyjne, itp.	+2pkt

3. Atrakcyjność użytkowa lokalu mieszkalnego:

a) układ i wielkość lokalu

Skala punktów: od -2 do +12

1	Łazienka z w.c. w lokalu.	+ 12 pkt.
2	Łazienka w lokalu.	+ 8 pkt.
3	Łazienka poza lokalem.	+ 6 pkt.
4	WC w lokalu	+ 5 pkt.
5	WC. poza lokalem	+ 1 pkt.
6	Pokoje w układzie amfiladowym (ciąg pokoi połączonych otworami drzwiowymi)	- 1 pkt.
7	Aneks kuchenny	- 1 pkt.

8	Wnęka kuchenna	- 2 pkt.
9	Jeden pokój	+1 pkt.
10	Jeden pokój + kuchnia	+ 2 pkt.
11	Dwa pokoje	+ 2 pkt.
12	Dwa pokoje + kuchnia	+ 3 pkt.
13	Trzy pokoje	+ 3 pkt.
14	Trzy pokoje + kuchnia	+ 5 pkt.
15	Cztery pokoje	+ 7 pkt.
16	Cztery pokoje + kuchnia	+ 9 pkt.
17	Pięć pokoi i więcej	+ 11 pkt.
18	Pięć pokoi i więcej + kuchnia	+ 12 pkt.

b) lokalizacja budynku

Skala punktów: od - 1 do +5

1	Międzyzdroje	+ 5 pkt.
2	Wicko, Wapnica, Lubin	+ 3 pkt.
3	Budynek położony w pobliżu torów kolejowych w odległości - do 100 m lub przy ciągu komunikacyjnym o silnym natężeniu ruchu ulicznego tj. przy ulicach: Zwycięstwa, Niepodległości, Wolińskiej, Gryfa Pomorskiego, Turkusowej i Głównej	- 1 pkt.

c) Ilość lokali w budynku

Skala punktów: od + 1 do +3

1	Małe domy mieszkalne (budynek, w którym znajdują się co najwyżej 4 lokale)	+ 3 pkt.
2	Budynek, w którym znajduje się więcej niż 4 lokale, ale nie więcej niż 45 lokali	+ 1 pkt.

d) usytuowanie lokalu w budynku

Skala punktów: od - 2 do +3

1	Piętra: I, II, III w budynku bez dźwigu i wszystkie piętra w budynku z dźwigiem	+ 3 pkt.
2	Parter i IV piętro w budynkach bez dźwigu	+ 1 pkt.
3	Lokal w oficynie, w suterenie	- 2 pkt.

4. Utrzymanie czystości w budynku i na posesji.

1	Sprzątanie budynku i przyległej posesji (ul. Marii Skłodowskiej Curie 14abc i 43)	+ 5 pkt.
---	---	----------


 BURMISTRZ
Jeszek Dorosz
 Jeszek Dorosz