

**Zarządzenie Nr 136 / GEO / 2010  
Burmistrza Międzyzdrojów  
z dnia 17 sierpnia 2010 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 oraz z 2010 r. Nr 3, poz. 13) **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 ustalonej według poniższych zasad stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.

**§ 2.1.** Stawkę miesięczną czynszu za 1 m<sup>2</sup> 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 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 określającego wpływ czynników podwyższających oraz obniżających wartość użytkową lokalu na 0,10 zł

**§ 5.** Stawkę miesięczną czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej danego lokalu mieszkalnego ustala się jako iloczyn sumy punktów wszystkich czynników podwyższających oraz obniżających wartość użytkową tego lokalu oraz wartości jednostkowej jednego punktu.

**§ 6.** Ustala się minimalną stawkę miesięcznego czynszu za najem 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy Międzyzdroje w wysokości 0,80 zł oraz stawkę maksymalną w wysokości 6,19 zł.

§ 7. Stawkę miesięcznego czynszu za najem 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu socjalnego ustala się w wysokości 50 % najniższej stawki wyliczonej jak dla lokalu mieszkalnego w zasobie mieszkaniowym gminy.

§ 8.1. 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.

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się kierownikowi referatu gospodarki nieruchomościami i rolnictwa.

§ 10. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

 **Z up. BURMISTRZA**  
*Mateusz Flotyński*  
mgr Mateusz Flotyński  
Zastępca Burmistrza

**CZYNNIKI PODWYŻSZAJĄCE ORAZ OBNIŻAJĄCE  
WARTOŚĆ UŻYTKOWĄ LOKALU****1. Ogólny stan techniczny budynku:**

Skala punktów: od -1 do +10

1	Budynki zbudowane przed 1945 r.	0 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, ale po remoncie kapitalnym lub modernizacyjnym wykonanym po 31.12.1996 r.	+ 10 pkt
5	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	+ 5 pkt.
2	Instalacja ciepłej wody sieciowej lub lokalnej	+ 6 pkt.
3	Instalacja gazowa	+ 2 pkt.
4	Instalacja wodociągowa	+ 2 pkt.
5	Instalacja kanalizacyjna	+ 2 pkt.
6	Instalacja centralnego ogrzewania etażowego (ogrzewanie gazowe, elektryczne, piecowe)	+ 4 pkt.

**3. Atrakcyjność użytkowa lokalu mieszkalnego:****a) układ i wielkość lokalu**

Skala punktów: od -4 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	WC poza budynkiem lub brak łazienki i WC	- 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	Pojedynczy pokój o powierzchni mniejszej niż 10 m <sup>2</sup> , bez pomieszczeń przynależnych, z wejściem z klatki schodowej	- 2 pkt.
11	Jeden pokój (pokój o powierzchni 10 m <sup>2</sup> i więcej bez pomieszczeń przynależnych)	+ 1 pkt.
12	Jeden pokój + kuchnia	+ 2 pkt.
13	Dwa pokoje	+ 2 pkt.



14	Dwa pokoje + kuchnia	+ 3 pkt.
15	Trzy pokoje	+ 3 pkt.
16	Trzy pokoje + kuchnia	+ 5 pkt.
17	Cztery pokoje	+ 7 pkt.
18	Cztery pokoje + kuchnia	+ 9 pkt.
19	Pięć pokoi i więcej	+ 11 pkt.
20	Pięć pokoi i więcej + kuchnia	+ 12 pkt.

#### b) lokalizacja budynku

Skala punktów: od +3 do +7

1	Międzyzdroje, ul. Bohaterów Warszawy	+ 7 pkt.
2	Międzyzdroje, ul. Promenada Gwiazd	+ 7 pkt.
3	Międzyzdroje, pozostałe ulice miasta	+ 5 pkt.
4	Wicko, Wapnica, Lubin	+ 3 pkt.

#### c) usytuowania lokalu w budynku

Skala punktów: od -3 do +3

1	Piętra: I, II, III w budynku bez dźwigu i pozostałe pietra w budynku z dźwigiem	+ 3 pkt.
2	Parter	+ 1 pkt.
3	Małe domy mieszkalne (budynek wolnostojący, w którym znajdują się co najwyżej 4 lokale)	+ 3 pkt.
4	Lokal zlokalizowany w budynku w pobliżu torów kolejowych w odległości - do 100 m lub przy ciągu komunikacyjnym o silnym natężeniu ruchu ulicznego tj. przy ulicach: Zwycięstwa, Niepodległości, Wolińskiej i Gryfa Pomorskiego przy skrzyżowaniu z ulicą Nowomyśliwską	- 2 pkt.
5	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 pierwszego piętra	- 1 pkt.
6	Lokal w oficynie	- 1 pkt.
7	Lokal w suterenie	- 3 pkt.

#### 4. Utrzymanie czystości w budynku i na posesji.

Skala punktów: od +3 do +5

1	Sprzątanie budynku i przyległej posesji	+ 5 pkt.
2	Sprzątanie przyległej posesji	+ 3 pkt.


 MIEDZYZDROJE  
 Z up. BURMISTRZA  
  
 Ingrid Flotyńska  
 Zastępca Burmistrza