

Kryteria punktowego różnicowania stawek czynszu z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokali mieszkalnych

Adres lokalu: Szczecin, ul.

Nr budynku.....Nr mieszkania.....

LP.	KRYTERIA/CZYNNIKI	OCENA PUNKTOWA
1	Ogólny stan techniczny budynku¹ skala od (-8) do 10 pkt	
1.1	Zły stan techniczny - stopień technicznego zużycia 71-100%	4 pkt
1.2	Dopuszczający stan techniczny - stopień technicznego zużycia 51-70%	5 pkt
1.3	Dostateczny stan techniczny - stopień technicznego zużycia 31-50%	7 pkt
1.4	Średni stan techniczny - stopień technicznego zużycia 16-30%	8 pkt
1.5	Dobry stan techniczny - stopień technicznego zużycia 0-15%	10 pkt
1.6	Budynki zakwalifikowane ze względu na stan techniczny do rozbiórki, ujęte w ewidencji do wykwaterowań mieszkańców	(-8) pkt
1.7	Termomodernizacja budynku - wykonanie ocieplenia budynku wraz z wykonaniem elewacji mających na celu poszanowanie energii i jej oszczędności, z wyłączeniem budynków zbudowanych i budynków po modernizacji, przebudowie, rozbudowie lub nadbudowie po 01.01.1990 r.	2 pkt
1.8	Budynki zakwalifikowane do remontu kapitalnego	0 pkt
2	Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan techniczny skala od -2 do 6 pkt	
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 ²	4 pkt
	Instalacja centralnego ogrzewania 71-100% zły	(-1) 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 ²	6 pkt
	Instalacja ciepłej wody użytkowej 71-100% zły	(-1) pkt
2.3	Instalacja gazowa z kuchenką gazową lub instalacja elektryczna z kuchenką elektryczną	2 pkt
	Instalacja gazowa stan techniczny 0-70% dostateczny	1 pkt
2.4	Instalacja wodociągowa	2 pkt
	Instalacja wodociągowa stan techniczny 71-100% zły	(-1) pkt
2.5	Instalacja kanalizacyjna	2 pkt
	Instalacja kanalizacyjna stan techniczny 71-100% zły	(-1) pkt
2.6	Brak instalacji wodno-kanalizacyjnej	(-2) pkt
3	Atrakcyjność użytkowa lokalu mieszkalnego² skala od (-6) do 12 pkt	
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	3 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 ³	(-1) pkt
3.9	Wnęka kuchenna ⁴	(-2) pkt
3.10	Lokal wspólny	(-6) pkt
3.11	“Pojedynka” z wejściem z klatki schodowej (pokój o powierzchni mniejszej niż 10 m ² , bez pomieszczeń przynależnych)	(-4) pkt
3.12	1 pokój (pokój o powierzchni 10 m ² i więcej bez pomieszczeń przynależnych)	1 pkt

3.13	1 pokój + kuchnia ⁵	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																																																																																													
4	Lokalizacja wg dzielnic i osiedli zgodnie z podziałem administracyjnym miasta skala od 1 do 7 pkt																																																																																														
4.1	Śródmieście - Osiedla: Centrum, Łęčno, Niebuszewo-Bolinko, Nowe Miasto, Śródmieście-Zachód, Śródmieście-Północ, Stare Miasto, Turzyn	7 pkt																																																																																													
4.2	Śródmieście: Os. Drzetowo-Grabowo	4 pkt																																																																																													
4.3	Śródmieście: Os. Wyspa Pucka	2 pkt																																																																																													
4.4	Prawobrzeże - Osiedla: Bukowe-Klęskowo, Dąbie, Majowe-Kijewo, Słoneczne, Zdroje, Podjuchy	4 pkt																																																																																													
4.5	Prawobrzeże: Os. Załom	3 pkt																																																																																													
4.6	Prawobrzeże: Os. Żydowce-Klucz	2 pkt																																																																																													
4.7	Prawobrzeże-osiedla: Wielgowo-Sławociesz-Zdunowo, Płonia-Smierdnica-Jezierzyce	2 pkt																																																																																													
4.8	Północ - osiedla: Niebuszewo, Żelechowa	4 pkt																																																																																													
4.9	Północ-osiedla: Gołęcino-Goćław, Warszewo	3 pkt																																																																																													
4.10	Północ: Os. Bukowo	2 pkt																																																																																													
4.11	Północ-osiedla: Stołczyn, Skolwin	1 pkt																																																																																													
4.12	Zachód – osiedla: Arkońskie-Niemierzyn, Gumieńce, Pogodno, Pomorzany, Zawadzkiego-Klonowica	6 pkt																																																																																													
4.13	Zachód – osiedla: Osów, Głębokie-Pilichowo, Krzekowo-Bezrzecze, Świerczewo	4 pkt																																																																																													
5	Atrakcyjność usytuowania lokalu mieszkalnego skala od (-5) do 6 pkt																																																																																														
5.1	Piętra I, II, III w budynku bez dźwigu i pozostałe piętra w budynku z dźwigiem	3 pkt																																																																																													
5.2	Parter i piętra od IV wzwyż w budynku bez dźwigu ⁶	1 pkt																																																																																													
5.3	Małe domy mieszkalne ⁷	6 pkt																																																																																													
5.4	Lokal usytuowany w budynku przy ciągu komunikacyjnym lub w pobliżu torów - o silnym natężeniu ruchu, zgodnie z poniższym wykazem ciągów komunikacyjnych: ⁸	(-3) pkt																																																																																													
	<table border="1"> <tr> <td>1. ul. Arkońska</td> <td>36. ul. Leszczynowa</td> <td>69. ul. Sikorskiego</td> </tr> <tr> <td>3. ul. Asnyka</td> <td>37. ul. Lipowa</td> <td>70. ul. Stołczyńska</td> </tr> <tr> <td>4. ul. Batalionów Chłopskich</td> <td>38. ul. Druckiego-Lubeckiego</td> <td>71. ul. Strzałowska</td> </tr> <tr> <td>5. ul. Bogusława X</td> <td>39. ul. Ludowa</td> <td>72. ul. Szczawiowa</td> </tr> <tr> <td>6. Al. Bohaterów Warszawy</td> <td>40. ul. Łucznicza 1</td> <td>73. ul. Światowida</td> </tr> <tr> <td>7. ul. Brama Portowa</td> <td>41. ul. Malczewskiego</td> <td>74. ul. Świętojańska</td> </tr> <tr> <td>8. ul. Budziszewska</td> <td>42. ul. Metalowa</td> <td>75. Pl. Szarych Szeregów</td> </tr> <tr> <td>9. ul. Chmielewskiego</td> <td>43. ul. Monte Cassino</td> <td>76. ul. Szczanieckiej</td> </tr> <tr> <td>10. ul. Dębogórska</td> <td>44. ul. Mieszka I-go</td> <td>77. ul. Szosa Polska</td> </tr> <tr> <td>11. ul. Dubois</td> <td>45. ul. Matejki</td> <td>78. ul. Szosa Stargardzka</td> </tr> <tr> <td>12. ul. Dworcowa</td> <td>46. ul. Mickiewicza</td> <td>79. ul. Wawrzyniaka</td> </tr> <tr> <td>13. ul. Dworska</td> <td>47. ul. Milczańska</td> <td>80. ul. Wielkopolska</td> </tr> <tr> <td>14. ul. Felczaka</td> <td>48. ul. Nad Odrą</td> <td>81. ul. Wierzbowa</td> </tr> <tr> <td>15. ul. Firlika</td> <td>49. ul. Narutowicza</td> <td>82. ul. Wilcza</td> </tr> <tr> <td>16. ul. Gdańska</td> <td>50. ul. Niemierzyńska</td> <td>83. ul. Wiszesława</td> </tr> <tr> <td>17. ul. Emilii Gierczak</td> <td>51. Al. Niepodległości</td> <td>84. ul. Witkiewicza</td> </tr> <tr> <td>18. ul. Goleniowska</td> <td>52. ul. Nocznickiego</td> <td>85. Al. Wojska Polskiego</td> </tr> <tr> <td>19. ul. Granitowa</td> <td>53. ul. Obotrycka</td> <td>86. Pl. Wolności (Podjuchy)</td> </tr> <tr> <td>20. ul. Grobla</td> <td>54. ul. Obrońców Stalingradu</td> <td>87. Al. Wyzwolenia</td> </tr> <tr> <td>21. ul. Gryfińska</td> <td>55. Al. Papieża Jana Pawła II</td> <td>88. ul. Zwierzyniecka</td> </tr> <tr> <td>22. ul. Jagiellońska</td> <td>56. ul. Parkowa</td> <td>89. Pl. Żołnierza Polskiego</td> </tr> <tr> <td>23. ul. Kaszubska</td> <td>57. Al. Piastów</td> <td>90. budynki w bezpośredniej</td> </tr> <tr> <td>24. ul. Krzysztofa Kolumba</td> <td>58. ul. Piłsudskiego</td> <td>bliskości torów kolejowych do</td> </tr> <tr> <td>25. ul. Konarskiego</td> <td>59. ul. Piotra Skargi</td> <td>100 m liczonej w linii prostej</td> </tr> <tr> <td>26. ul. Krasieńskiego</td> <td>60. ul. Emilii Plater</td> <td>od pierwszej szyny</td> </tr> <tr> <td>27. ul. Kardynała</td> <td>61. ul. Pokoju</td> <td>91. budynki w bezpośredniej</td> </tr> <tr> <td>Wyszyńskiego</td> <td>62. ul. Powstańców Wlkp.</td> <td>bliskości torów tramwajowych</td> </tr> <tr> <td>28. ul. Klonowica</td> <td>63. ul. Przodowników Pracy</td> <td>do 30 m liczonej w linii prostej</td> </tr> <tr> <td>29. ul. Kołtąta</td> <td>64. ul. Przyszłości</td> <td>od pierwszej szyny.</td> </tr> <tr> <td>30. ul. Krakowska</td> <td>65. ul. Pyrzycka</td> <td></td> </tr> <tr> <td>31. ul. Królowej Jadwigi</td> <td>66. ul. Generała Ludomiła Rayskiego</td> <td></td> </tr> </table>	1. ul. Arkońska	36. ul. Leszczynowa	69. ul. Sikorskiego	3. ul. Asnyka	37. ul. Lipowa	70. ul. Stołczyńska	4. ul. Batalionów Chłopskich	38. ul. Druckiego-Lubeckiego	71. ul. Strzałowska	5. ul. Bogusława X	39. ul. Ludowa	72. ul. Szczawiowa	6. Al. Bohaterów Warszawy	40. ul. Łucznicza 1	73. ul. Światowida	7. ul. Brama Portowa	41. ul. Malczewskiego	74. ul. Świętojańska	8. ul. Budziszewska	42. ul. Metalowa	75. Pl. Szarych Szeregów	9. ul. Chmielewskiego	43. ul. Monte Cassino	76. ul. Szczanieckiej	10. ul. Dębogórska	44. ul. Mieszka I-go	77. ul. Szosa Polska	11. ul. Dubois	45. ul. Matejki	78. ul. Szosa Stargardzka	12. ul. Dworcowa	46. ul. Mickiewicza	79. ul. Wawrzyniaka	13. ul. Dworska	47. ul. Milczańska	80. ul. Wielkopolska	14. ul. Felczaka	48. ul. Nad Odrą	81. ul. Wierzbowa	15. ul. Firlika	49. ul. Narutowicza	82. ul. Wilcza	16. ul. Gdańska	50. ul. Niemierzyńska	83. ul. Wiszesława	17. ul. Emilii Gierczak	51. Al. Niepodległości	84. ul. Witkiewicza	18. ul. Goleniowska	52. ul. Nocznickiego	85. Al. Wojska Polskiego	19. ul. Granitowa	53. ul. Obotrycka	86. Pl. Wolności (Podjuchy)	20. ul. Grobla	54. ul. Obrońców Stalingradu	87. Al. Wyzwolenia	21. ul. Gryfińska	55. Al. Papieża Jana Pawła II	88. ul. Zwierzyniecka	22. ul. Jagiellońska	56. ul. Parkowa	89. Pl. Żołnierza Polskiego	23. ul. Kaszubska	57. Al. Piastów	90. budynki w bezpośredniej	24. ul. Krzysztofa Kolumba	58. ul. Piłsudskiego	bliskości torów kolejowych do	25. ul. Konarskiego	59. ul. Piotra Skargi	100 m liczonej w linii prostej	26. ul. Krasieńskiego	60. ul. Emilii Plater	od pierwszej szyny	27. ul. Kardynała	61. ul. Pokoju	91. budynki w bezpośredniej	Wyszyńskiego	62. ul. Powstańców Wlkp.	bliskości torów tramwajowych	28. ul. Klonowica	63. ul. Przodowników Pracy	do 30 m liczonej w linii prostej	29. ul. Kołtąta	64. ul. Przyszłości	od pierwszej szyny.	30. ul. Krakowska	65. ul. Pyrzycka		31. ul. Królowej Jadwigi	66. ul. Generała Ludomiła Rayskiego		
1. ul. Arkońska	36. ul. Leszczynowa	69. ul. Sikorskiego																																																																																													
3. ul. Asnyka	37. ul. Lipowa	70. ul. Stołczyńska																																																																																													
4. ul. Batalionów Chłopskich	38. ul. Druckiego-Lubeckiego	71. ul. Strzałowska																																																																																													
5. ul. Bogusława X	39. ul. Ludowa	72. ul. Szczawiowa																																																																																													
6. Al. Bohaterów Warszawy	40. ul. Łucznicza 1	73. ul. Światowida																																																																																													
7. ul. Brama Portowa	41. ul. Malczewskiego	74. ul. Świętojańska																																																																																													
8. ul. Budziszewska	42. ul. Metalowa	75. Pl. Szarych Szeregów																																																																																													
9. ul. Chmielewskiego	43. ul. Monte Cassino	76. ul. Szczanieckiej																																																																																													
10. ul. Dębogórska	44. ul. Mieszka I-go	77. ul. Szosa Polska																																																																																													
11. ul. Dubois	45. ul. Matejki	78. ul. Szosa Stargardzka																																																																																													
12. ul. Dworcowa	46. ul. Mickiewicza	79. ul. Wawrzyniaka																																																																																													
13. ul. Dworska	47. ul. Milczańska	80. ul. Wielkopolska																																																																																													
14. ul. Felczaka	48. ul. Nad Odrą	81. ul. Wierzbowa																																																																																													
15. ul. Firlika	49. ul. Narutowicza	82. ul. Wilcza																																																																																													
16. ul. Gdańska	50. ul. Niemierzyńska	83. ul. Wiszesława																																																																																													
17. ul. Emilii Gierczak	51. Al. Niepodległości	84. ul. Witkiewicza																																																																																													
18. ul. Goleniowska	52. ul. Nocznickiego	85. Al. Wojska Polskiego																																																																																													
19. ul. Granitowa	53. ul. Obotrycka	86. Pl. Wolności (Podjuchy)																																																																																													
20. ul. Grobla	54. ul. Obrońców Stalingradu	87. Al. Wyzwolenia																																																																																													
21. ul. Gryfińska	55. Al. Papieża Jana Pawła II	88. ul. Zwierzyniecka																																																																																													
22. ul. Jagiellońska	56. ul. Parkowa	89. Pl. Żołnierza Polskiego																																																																																													
23. ul. Kaszubska	57. Al. Piastów	90. budynki w bezpośredniej																																																																																													
24. ul. Krzysztofa Kolumba	58. ul. Piłsudskiego	bliskości torów kolejowych do																																																																																													
25. ul. Konarskiego	59. ul. Piotra Skargi	100 m liczonej w linii prostej																																																																																													
26. ul. Krasieńskiego	60. ul. Emilii Plater	od pierwszej szyny																																																																																													
27. ul. Kardynała	61. ul. Pokoju	91. budynki w bezpośredniej																																																																																													
Wyszyńskiego	62. ul. Powstańców Wlkp.	bliskości torów tramwajowych																																																																																													
28. ul. Klonowica	63. ul. Przodowników Pracy	do 30 m liczonej w linii prostej																																																																																													
29. ul. Kołtąta	64. ul. Przyszłości	od pierwszej szyny.																																																																																													
30. ul. Krakowska	65. ul. Pyrzycka																																																																																														
31. ul. Królowej Jadwigi	66. ul. Generała Ludomiła Rayskiego																																																																																														

	32. ul. Anieli Krzywoń 33. ul. Bolesława Krzywoustego 34. ul. Ku Słońcu 35. ul. 5-go Lipca	67. Pl. Rodła 68. ul. Rymarska		
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			(-3) 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 wnętrze podwórzowe jako teren zielony i rekreacyjny			2 pkt
5.9	Lokal w suterenie			(-5) 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
6	Utrzymanie czystości w budynku i na posesji skala od (-1) do 3 pkt			
6.1	Sprzątanie budynku			3 pkt
6.2	Sprzątanie przyległej posesji			2 pkt
6.3	Bez sprzątania budynku i przyległej posesji			(-1) pkt

Szczecin, dnia..... Sporządził..... Zarządca.....

Objaśnienia:

¹Klasyfikacja stanu technicznego i kryteria oceny elementów budynku.

Klasyfikacja stanu technicznego elementów	Procent zużycia elementów	Kryterium oceny elementu
zły	71-100	W elementach budynku występują duże uszkodzenia i ubytki, które mogą lub zagrażają dalszemu użytkowaniu. Zahamowanie zagrożenia wymaga rozbioru i wykonanie nowego elementu. W uzasadnionych przypadkach zahamowanie zagrożenia może nastąpić drogą kapitalnego remontu w bardzo dużym zakresie.
dopuszczający	51-70	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany kompleksowy remont kapitalny względnie wymiana poszczególnych elementów.
dostateczny	31-50	W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny.
średni	16-30	Elementy budynku utrzymane należyście. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach: konserwacja, impregnacja.
dobry	0-15	Elementy budynku (lub rodzaj konstrukcji wykończenia, wyposażenia) jest dobrze utrzymany i konserwowany: nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom polskich norm.

² 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 oraz modernizacji wykonanych przez wynajmującego, polegających na wyposażeniu lokalu w instalację c.o. i c.w. w ramach Programu Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej „KAWKA” - w stosunku do lokali będących w najmie lub użytkowaniu w dacie zakończenia robót i rozpoczęcia użytkowania instalacji - do czasu zakończenia prac termomodernizacyjnych polegających na zwiększeniu izolacyjności przegród zewnętrznych lokalu. Najemcom, którzy najem uzyskali na podstawie wykonania postanowień umowy udostępnienia lokalu w celu przeprowadzenia prac remontowych, nie nalicza się punktów za wykonane w trakcie trwania umowy o wykonanie prac remontowych ulepszenia, polegające na wyposażeniu lokalu w instalację c.o., c.w., wydzielone pomieszczenie łazienki, w.c. lub łazienki z w.c.

³Pomieszczenie bez okna z wentylacją wykorzystywane jako kuchnia.

⁴Część korytarza lub pomieszczenia posiadająca wentylację wykorzystywana jako kuchnia.

⁵Przez kuchnię rozumieć należy również aneks kuchenny, czyli część pomieszczenia, którą technicznie można wydzielić jako osobne pomieszczenie.

⁶ W przypadku lokalu 2-poziomowego należy brać pod uwagę kondygnację, na której znajdują się drzwi wejściowe do lokalu.

⁷ Mały dom mieszkalny to budynek wolnostojący, niebędący 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.

⁸ 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.