



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 22 września 2022 r.

Poz. 6620

UCHWAŁA NR LXXI/1309/VIII/2022 RADY MIASTA POZNANIA

z dnia 20 września 2022 r.

zmieniająca uchwałę Nr LXIX/1274/VII/2018 Rady Miasta Poznania z dnia 3 lipca 2018 r. w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Poznania na lata 2019-2023.

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172, zm. poz. 975, 1561) uchwala się, co następuje:

§ 1. W uchwale Nr LXIX/1274/VII/2018 Rady Miasta Poznania z dnia 3 lipca 2018 r. w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Poznania na lata 2019-2023 (Dz.U. Woj. Wlkp. z 2018 r. poz. 5965, zm. z 2020 r., poz. 7674, z 2021 r., poz. 10136) § 6 otrzymuje brzmienie:

" 1. Do lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania wynajmujący zobowiązany jest stosować zasady polityki czynszowej określone postanowieniami uchwały.

2. Wysokość stawki czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala się zgodnie z poniższym wzorem:

$$Sc = [Sb + (Lp \times Wp)] \times Wk$$

gdzie poszczególne symbole oznaczają:

Sc – wysokość stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,

Sb – bazowa stawka czynszu,

Lp – liczba punktów wynikająca z karty punktowej lokalu, określonej w załączniku nr 3 do uchwały,

Wp – wartość 1 punktu przyjęta w zarządzeniu Prezydenta Miasta Poznania,

Wk – współczynnik korekty stawki czynszu, o ile występuje i jest określony w załączniku nr 3 do uchwały.

3. Podstawę dla ustalenia stawek czynszu stanowi wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla miasta Poznania, ustalony obwieszczeniem Wojewody Wielkopolskiego z dnia 31 marca 2022 r., na okres od dnia 1 kwietnia 2022 r. do dnia 30 września 2022 r., wynoszący 7313,00 zł.

4. Bazowa stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu wynajmowanego na czas nieoznaczony nie może być niższa niż 1% 1/12 wskaźnika przeliczeniowego, o którym mowa w ust. 3.

5. Wysokość stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu wynajmowanego na czas nieoznaczony, ustalona zgodnie ze wzorem określonym w ust. 2, nie może być niższa niż stawka bazowa czynszu, o której mowa w ust. 4.

6. Czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu określone zostały w załączniku nr 3 do uchwały.

7. Czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokali, o których mowa w ust. 6, nie dotyczą lokali wynajmowanych w ramach najmu socjalnego oraz tymczasowych pomieszczeń.

8. W przypadku zmiany czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu, o których mowa w ust. 6, wynajmujący dokonuje ustalenia nowej wysokości stawki czynszu w sposób określony w ust. 2, z terminem obowiązywania od początku kolejnego roku kalendarzowego następującego po roku, w którym nastąpiła zmiana.

9. Podział Poznania na strefy czynszowe określa załącznik nr 4 do uchwały.

10. W przypadku lokali w budynkach oddanych do użytkowania po dniu 1 października 2013 r., w których wysokość stawki czynszu jest niższa niż wysokość stawki czynszu ustalona zgodnie ze wzorem wskazanym w ust. 2, każdorazowa podwyżka czynszu nie może być większa niż 20% stawki czynszu dotychczasowego, aż do osiągnięcia stawki czynszu ustalonej na podstawie wzoru wskazanego w ust. 2.

11. Prezydent Miasta Poznania określi w drodze zarządzenia wysokość stawek czynszu za najem lokali, w tym za najem socjalny lokali i tymczasowych pomieszczeń."

§ 2. Załącznik nr 3, o którym mowa § 6 uchwały Nr LXIX/1274/VII/2018 Rady Miasta Poznania z dnia 3 lipca 2018 r. w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Poznania na lata 2019-2023, otrzymuje brzmienie określone w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Poznania.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący
Rady Miasta Poznania
(-) Grzegorz Ganowicz

Załącznik do uchwały Nr LXXI/1309/VIII/2022
RADY MIASTA POZNANIA
z dnia 20 września 2022 r.

Punktowa karta lokalu

Czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu

Wyposażenie lokalu w instalacje techniczne	Punkty	
	min	max
instalacja c.o. sieciowego	0	1
instalacja c.w. sieciowej	0	1
instalacja wodociągowa	0	1
instalacja kanalizacyjna	0	1
instalacja gazowa	0	1
instalacja elektryczna-siłowa	0	1
instalacja c.o. etażowego wykonana przez wynajmującego lub po dokonaniu najemcy zwrotu kosztów wykonania modernizacji	0	1
indywidualny pomiar zużycia zimnej i ciepłej wody oraz energii cieplnej	0	1
liczba punktów	0	8
Wyposażenie lokalu w pomieszczenia higieniczno-sanitarne	min	max
łazienka i w.c. w formie dwóch oddzielnych pomieszczeń z rozprowadzoną instalacją wodociągowo-kanalizacyjną		5
łazienka z w.c. w lokalu w formie wydzielonego pomieszczenia z rozprowadzoną instalacją wodociągowo-kanalizacyjną		3
brak łazienki w lokalu, w.c. w lokalu		1
łazienka w lokalu z rozprowadzoną instalacją wodociągowo-kanalizacyjną, brak w.c. w lokalu	0	0
liczba punktów	0	5
Wyposażenie lokalu w pomieszczenia kuchenne	min	max
wydzielone pomieszczenie kuchenne z naturalnym oświetleniem		5
wydzielone pomieszczenie kuchenne bez naturalnego oświetlenia		3
pokój lub przedpokój z wydzielonym aneksem kuchennym		1
brak kuchni	0	0
liczba punktów	0	5
Elementy dodatkowe w zakresie standardu lokalu i budynku	min	max
lokal z piwnicą lub pomieszczeniem gospodarczym poza lokalem	0	1
lokal z balkonem lub tarasem, lub loggią o powierzchni powyżej 1 m ²	0	1
budynek wybudowany po 1961 roku	0	1
budynek z windą	0	1
liczba punktów	0	4
Stan techniczny budynku	min	max
elewacja odnawiana nie rzadziej niż co 10 lat	0	1
odnawiane klatki schodowe co najmniej raz na 7 lat	0	1
remont kapitalny dachu wykonany w okresie po 1 stycznia 1997 roku	0	1
izolacja termiczna dachu lub stropodachu	0	1

urządzenia pomiarowe służące do rozliczeń z dostawcą mediów (wodomierze, ciepłomierze) poza lokalem	0	1
budynek niesubstandardowy*	0	1
liczba punktów	0	6
Lokalizacja – wg położenia w ustalonych strefach	min	max
lokal położony w budynku położonym w strefie centralnej		5
lokal położony w budynku położonym w strefie śródmiejskiej		3
lokal położony w budynku położonym w strefie pośredniej		1
lokal położony w budynku położonym w strefie peryferyjnej	0	0
liczba punktów	0	5
Funkcjonalność użytkowa lokalu	min	max
lokal samodzielny z osobnymi wejściami z hallu do każdego z pomieszczeń		5
lokal samodzielny z pokojami w układzie amfiladowym		3
lokal wspólny lub jednoizbowy bez pomieszczeń przynależnych	0	0
liczba punktów	0	5
Typ budynku	min	max
budynki mieszkalne, w których znajduje się od 1 do 4 lokali mieszkalnych		5
budynki mieszkalne, w których znajduje się 5 lub więcej lokali mieszkalnych	0	0
liczba punktów	0	5
Usytuowanie lokalu w budynku	min	max
lokal na I, II piętrze		5
lokal na parterze i od III piętra w górę		3
lokal na poddaszu lub w oficynie	0	0
liczba punktów	0	5
Korekty stawki czynszu z tytułu	Współczynnik korekty	
lokal w baraku lub suterena – 0,7 stawki czynszu obliczonej dla uzyskanej liczby punktów, z zastrzeżeniem § 6 ust. 5 uchwały	0,7	
w.c. poza lokalem lub poza budynkiem – 0,7 stawki czynszu obliczonej dla uzyskanej liczby punktów, z zastrzeżeniem § 6 ust. 5 uchwały	0,7	
lokal w budynku oddanym do użytkowania po 1 października 2013 roku – 1,38 stawki czynszu obliczonej dla uzyskanej liczby punktów	1,38	
lokal znajdujący się w budynku poddanym remontowi lub modernizacji, który po całkowitym opróżnieniu w dniu zakończenia robót budowlanych nie był zajmowany przez lokatorów na podstawie obowiązujących umów najmu i zostaje ponownie zasiedlony, na podstawie nowych umów najmu zawartych po 1 stycznia 2022 roku – 1,38 stawki czynszu obliczonego dla uzyskanej liczby punktów	1,38	

* Przez budynek substandardowy należy rozumieć budynek, co do którego właściwe organy nadzoru budowlanego wydały decyzje nakazujące przeprowadzenie remontu lub rozbioru bądź właściciel posiada ekspertyzę techniczną wskazującą na konieczność przeprowadzenia remontu kompleksowego lub rozbioru.

Załącznik opracował:

Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o.