



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 9 września 2014 r.

Poz. 4547

UCHWAŁA NR XLVIII/947/14 RADY MIASTA CHORZÓW

z dnia 28 sierpnia 2014 r.

w sprawie ustalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chorzów na lata 2014 - 2018

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15, art.40 ust.1, art.41 ust.1 i art.42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz.594 z późniejszymi zmianami) oraz art.21 ust.1 pkt 1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2014 r., poz.150)

Rada Miasta Chorzów uchwała

§ 1. Przyjąć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chorzów na lata 2014 - 2018, określony w załącznikach nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierzyć Prezydentowi Miasta Chorzów ze zobowiązaniem do składania Radzie Miasta rocznych sprawozdań z jej realizacji do dnia 31 marca roku następnego.

§ 3. Tracą moc:

1. uchwała Nr XXIX/509/08 Rady Miasta z dnia 27 listopada 2008 r. w sprawie ustalenia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chorzów na lata 2009 - 2013.

2. uchwała Nr V/43/11 Rady Miasta Chorzów z dnia 24 lutego 2011 r. o zmianie uchwały Nr XXIX/509/08 z dnia 27 listopada 2008 r. w sprawie ustalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chorzów na lata 2009 - 2013.

3. uchwała Nr XXI/367/12 Rady Miasta Chorzów z dnia 31 maja 2012 r. o zmianie uchwały Nr XXIX/509/08 z dnia 27 listopada 2008 r. w sprawie ustalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Chorzów na lata 2009 - 2013.

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

Przewodniczący Rady Miasta Chorzów

Henryk Wieczorek

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLVIII/947/14
Rady Miasta Chorzów
z dnia 28 sierpnia 2014 r.

I Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy

1. W mieszkaniowym zasobie Gminy pozostaje, wg stanu na dzień 31.12.2013 r., 10 060 lokali mieszkalnych, w tym 917 lokali socjalnych.

Tabela nr 1

Struktura ilościowa mieszkaniowego zasobu Gminy wg stanu na dzień 30.06.2013 r.				
Lp.	Wyszczególnienie	Ilość		
		Ogółem	W budynkach gminnych	W budynkach wspólnot mieszkaniowych
1	Liczba budynków	833	451	382
2	Liczba mieszkań	10 119	4 766	5 353
3	Powierzchnia lokali mieszkalnych	457 611	216 287	241 324

2. Większość mieszkań komunalnych usytuowanych jest w budynkach ponad 100-letnich. W przeważającej części są to lokale o niskim standardzie, niewyposażone w łazienki, WC, C.O.

Tabela nr 2 przedstawia strukturę wiekową mieszkaniowego zasobu Gminy wg stanu na dzień 31.12.2013 r.

Lp.	Wiek budynków	Ilość budynków komunalnych	Ilość mieszkań w budynkach komunalnych	Struktura mieszkań (%)	Ilość budynków wspólnot mieszkaniowych	Ilość mieszkań we wspólnotach	Struktura mieszkań (%)	Łączna ilość budynków	Łączna ilość mieszkań	Łączna struktura (%)
1	Do 20 lat	0	0	0%	3	27	0,79%	3	27	0,36%
2	21- 40 lat	14	201	3,10%	31	613	8,12%	45	814	5,36%
3	41-60 lat	21	183	4,66%	202	3 246	52,88%	223	3 429	26,58%
4	61-100 lat	70	887	15,52%	74	669	19,37%	144	1 552	17,16%
5	Powyżej 100 lat	346	3 495	76,72%	72	798	18,84%	418	4 293	50,52%
6.	RAZEM	451	4 766	100%	382	5 353	100%	833	10 119	

3. Tabela nr 3 przedstawia zestawienie ilościowe lokali mieszkalnych wg ilości izb i standardu – stan na dzień 31.12.2013 r.

Ilość izb	Z łazienką i WC	Bez łazienki	Łącznie
1 pokój bez kuchni	37	289	326
1 pokój + kuchnia	1 496	2 662	4 158
2 pokoje + kuchnia	3 307	772	4 079
3 pokoje + kuchnia	1 305	150	1 455
4 pokoje + kuchnia	78	8	86
5 pokoi + kuchnia	5	2	7
6 pokoi + kuchnia	1	0	1
1 pokój z aneksem kuchennym	3	4	7
Razem	6 232	3 887	10 119

4. Tabela nr 4 przedstawia zestawienie ilościowe mieszkaniowego zasobu Gminy w podziale na kategorie budynków wg ich stanu technicznego i wyposażenia lokali.

Kategoria	Opis stanu budynków	Łączna ilość budynków	Ilość budynków. wspólnot mieszkaniowych	Łączna ilość lokali	Ilość lokali w budynkach wspólnot
I	Stan mierny, budynek utrzymywany w eksploatacji do naturalnego zużycia, tylko drobne naprawy	18	0	218	0
II	Stan zadowalający, remonty w celu utrzymania budynku, nie planuje się inwestycji podwyższających standard	299	27	3 386	156
III	Stan dobry, remonty w celu poprawy stanu budynków, planowane inwestycje w celu podwyższenia standardu lokali	146	59	1 553	583
IV	Stan dobry, mieszkania o dobrym standardzie, remonty utrzymujące dobry stan budynku i lokali	370	296	4 962	4 559

Z uwagi na znaczne zawilgocenia w wielu budynkach proponuje się zmianę kategorii.

5. Tabela nr 5 przedstawia prognozowaną wielkość zasobu lokali socjalnych.

Lata		Potrzeby w zakresie wynajmu lokali socjalnych			Łączna ilość lokali socjalnych
		Potrzeby w zakresie wynajmu lokali socjalnych z poprzedniego roku	Potrzeby w zakresie wynajmu lokali socjalnych. Łącznie (w danym roku + z roku poprzedniego)	Zrealizowane	
2014	220	400	200	200	1 117
2015	200	380	200	180	1 317
2016	180	360	200	160	1 517
2017	160	340	200	140	1 717
2018	140	320	200	120	1 917

6. Wpływ na wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy mają również wyburzenia budynków, sprzedaż lokali, a z drugiej strony powiększenie zasobu poprzez komunalizację i darowizny na rzecz Gminy.

Tabela nr 6 przedstawia plan wyburzeń budynków na lata 2014-2018.

Rok	Ilość	Adres	Ilość lokali w budynku	Ilość lokali zamieszkałych do opróżnienia
2014	1	Kościuszki 8t	1	1
II-gi kwartał 2014	1	3 Maja 100	14	14
II-gi kwartał 2014	1	3 Maja 96	15	15
II-gi kwartał 2014	1	3 Maja 94	14	14
2015	1	3 Maja 86	8	8
2015	1	3 Maja 88	10	10
2015	1	3 Maja 38	12	12
2016	1	11 Listopada 56	13	13
2016	1	św. Piotra 11	16	16
2016	1	Ligonia 4	10	10
2017	1	Ligonia 11	12	12
2017	1	Ligonia 13	17	17
2017	1	11 Listopada 30	4	4
2017	1	św. Piotra 4	7	7
2018	1	św. Piotra 6	7	7

2018	1	św. Piotra 8	16	16
2018	1	św. Piotra 13	28	28
2018	1	Ligonia 2	14	14
RAZEM			218	218

7. Sprzedaż lokali mieszkalnych.

- Dopuszcza się sprzedaży z bonifikatą 30% lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy na rzecz ich najemców w budynkach, w których już istnieją wspólnoty mieszkaniowe.
- Ze sprzedaży wyłącza się lokale usytuowane w budynkach kategorii I (budynki o stanie miernym, utrzymywane w eksploatacji do naturalnego zużycia).

W oparciu o wyżej przedstawione dane wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy planuje się następująco:

Tabela nr 7

Rok	Zmniejszenie zasobu - wyburzenia	Zmniejszenie zasobu - sprzedaż	Zwiększenie zasobu - komunalizacja, inwestycja-budowa	Łączna ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali socjalnych w łącznej ilości lokali
2014	44	3	19	10 091	1 117
2015	30	4	0	10 057	1 317
2016	39	3	30	10 045	1 517
2017	40	3	30	10 032	1 717
2018	65	2	29	9 994	1 917

II Analiza potrzeb w zakresie remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu Gminy Chorzów wraz z planami ich realizacji

Tabela nr 8

Plan remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu Gminy				
Lp.	Rodzaj remontu	Plan realizacyjny na lata 2014-2018	Ilość budynków objętych programem pięcioletnim	Rok zakończenia programu - potrzeby
1	Programy inwestycyjne – w tym budowa mieszkań komunalnych	13 000 000	108 mieszkań	program ciągły
2	Program - remont dachów	3 100 000	38	2 030
3	Program – elewacje	6 000 000	45	2 030
4	Program - termomodernizacja	1 750 000	14	2 030
5	Program - remont klatek schodowych	7 350 000	98 klatek	program ciągły
6	Program - wymiana stolarki	4 900 000	4 900 sztuk	program ciągły
7	Program - osuszanie	2 045 000	164	2 020
8	Program - wymiana i legalizacja wodomierzy	480 000	3 675 sztuk	program ciągły
9	Zabudowa c.o. etażowego	1 100 000	109 mieszkania	

10	Zabudowa łazienek	1 850 000	185 mieszkań	
11	Prace rozbiórkowe	700 000	218 mieszkań	
12	Przygotowanie pustostanów do zasiedlenia	22 500 000	2 250 mieszkań	program ciągły
13	Roboty zduńskie	1 850 000		program ciągły
14	Pozostałe roboty awaryjne i remontowe	17 970 000		program ciągły
15	Realizacja programów na wspólnotach	38 100 000		program ciągły
	OGÓŁEM	122 695 000*		

*w tym dotacje i kredyty

Tabela nr 9

Plan kosztowy i ilościowy realizacji programów remontowych z podziałem na lata						
Lp.	Rodzaj prac	Koszty w latach				
		2014	2015	2016	2017	2018
1	Programy inwestycyjne - w tym budowa mieszkań komunalnych	m.in. Pudlerska Ligonja **	inwestycja-budowa*	inwestycja-budowa*	inwestycja-budowa*	inwestycja- budowa*
		3 000 000	2 000 000 dotacja + 500 000 środki własne	2 000 000 dotacja + 500 000 środki własne	2 000 000 dotacja + 500 000 środki własne	2 000 000 dotacja + 500 000 środki własne
		19	22	22	23	22
2	Program - remont dachów	900 000	550 000	550 000	550 000	550 000
		4	8	9	9	10
3	Program –elewacje*	1 425 000	1 000 000 dotacja + 143 750 środki własne	1 000 000 dotacja + 143 750 środki własne	1 000 000 dotacja +143 750 środki własne	1 000 000 dotacja +143 750 środki własne
		9	9	9	9	9
4	Program - termomodernizacja***	450 000	200 000	300 000	300 000	500 000
		3	2	3	3	3
5	Program – remont klatek schodowych *	1 900 000	1 000 000 dotacja + 362 500 środki własne	1 000 000 dotacja + 362 500 środki własne	1 000 000 dotacja + 362 500 środki własne	1 000 000 dotacja + 362 500 środki własne
		26	18	18	18	18

6	Program -wymiana stolarki	1 500 000	850 000	850 000	850 000	850 000
		1 500	850	850	850	850
7	Program - osuszanie*	45 000	440 000 dotacja + 60 000 środki własne	400 000 dotacja + 100 000 środki własne	350 000 dotacja + 150 000 środki własne	350 000 dotacja + 150 000 środki własne
		4	40	40	40	40
8	Program - wymiana i legalizacja wodomierzy	80 000	150 000	50 000	50 000	150 000
		615	1 150	380	380	1 150
9	Zabudowa c.o. etażowego	147 500	188 125	188 125	288 125	288 125
		15	19	19	28	28
10	Zabudowa łazienek + WC*	50 000	400 000 dotacja +100 000 środki własne	350 000 dotacja +150 000 środki własne	200 000 dotacja + 200 000 środki własne	200 000 dotacja + 200 000 środki własne
		5	50	50	40	40
11	Prace rozbiórkowe	200 000	100 000	100 000	100 000	200 000
12	Przygotowanie pustostanów do zasiedlenia	3 000 000	4 870 000	4 880 000	4 880 000	4 870 000
		300	487	488	488	487
13	Roboty zduńskie	450 000	350 000	350 000	350 000	350 000

14	Pozostałe roboty awaryjne i remontowe w tym: -remonty stropów, -remonty balkonów, -docieplenie ścian szczytowych, -zagospodarowanie terenów	2 670 000	3 500 000	3 900 000	3 900 000	4 000 000
15	Realizacja programów na wspólnotach	7 500 000	7 500 000	7 500 000	7 800 000	7 800 000
OGÓŁEM		23 317 500	24 264 375	24 674 375	24 974 375	25 464 375

* zakładana dotacja Urzędu Miasta w wysokości 3 000 000 w 2014 roku; 4 840 000 w 2015 roku; 4 750 000 w 2016 roku; po 4 550 000 w 2017 oraz 2018 roku,

** dofinansowanie z BGK w wysokości 734 757

*** kredyt WFOŚ w wysokości: 998 000 (2014), 500 000 (2015), 750 000 (2016), 750 000 (2017).

III Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

Zarząd mieszkaniowym zasobem Gminy sprawuje Zakład Komunalny „PGM” działający w formie zakładu budżetowego Gminy Chorzów. W budynkach wspólnot mieszkaniowych Zakład Komunalny „PGM” realizuje czynności związane ze sprawowaniem zarządu lokalami stanowiącymi własność Gminy Chorzów, z wyłączeniem części wspólnych budynku, które pozostają w gestii zarządcy nieruchomości.

IV Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy oraz wysokość wydatków z podziałem na koszty eksploatacji, remontów, modernizacji oraz koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, a także wydatki inwestycyjne

1. Planowana struktura przychodów

Tabela nr 10 wpływy z najmu lokali mieszkalnych

Lp.	Wyszczególnienie	2014	2015	2016	2017	2018
1	Powierzchnia – m ²	456 422,31	456 382,41	455 825,06	455 388,58	453 892,94
2	Średnia stawka czynszowa	6,25	6,36	6,67	6,81	6,94
3	Prognozowany wzrost stawki	0	2%	2%	2%	2%
4	Procent ściągłości	88%	89%	90%	91%	91%
5	Przypis roczny	34 255 440	34 959 444	36 663 443	37 432 990	38 147 570
6	Wpływy roczne	30 144 787	31 113 906	32 997 098	34 064 021	34 714 289

Tabela nr 11 wpływy z najmu lokali użytkowych

Lp	Wyszczególnienie	2014	2015	2016	2017	2018
1	Powierzchnia-m ²	61 433,36	61 346,8	61 100,8	60 918,75	60 894,45
2	Średnia stawka czynszowa	12,37	12,62	12,87	13,13	13,39
3	Prognozowany wzrost stawki	0	2%	2%	2%	2%
4	Procent ściągłości	89%	90%	91%	92%	92%
5	Przypis roczny	9 178 751	9 363 990	9 549 489	9 742 407	9 935 326
6	Wpływy roczne	8 169 089	8 427 591	8 690 035	8 963 015	9 140 500

Tabela nr 12 wpływy z dotacji, funduszy celowych i funduszy pomocowych

Lp.	Wyszczególnienie	2014	2015	2016	2017	2018
1	Dotacje BGK	734 757	0	0	0	0
2	Kredyt z WFOŚ	998 000	500 000	750 000	750 000	750 000
3	Dotacja Gminy dla celów finansowania gospodarki mieszkaniowej	3 000 000	4 840 000	4 750 000	4 550 000	4 550 000

Tabela nr 13 ogółem wpływy

Lp.		2014	2015	2016	2017	2018
1	Wpływy	40 046 633	39 691 496	41 887 133	43 227 036	44 054 789

Tabela nr 14 źródła finansowania remontów i modernizacji

Lp.	Źródła finansowania	2014	2015	2016	2017	2018
1	Część dochodów z czynszów za najem lokali mieszkalnych	17 785 424	18 668 343	19 789 259	20 438 413	20 828 573
2	% ściągalności	88	89	90	91	91
3	Część dochodów z czynszów za najem lokali użytkowych	6 535 271	6 826 348	7 038 928	7 260 042	7 403 805
4	% ściągalności	89	90	91	92	92
5	Dochód z dotacji, kredytów, funduszy celowych, pomocowych	4 732 757	5 340 000	5 500 000	5 300 000	5 300 000
6	Suma środków	29 053 452	30 834 691	32 328 187	32 998 455	33 532 378
7	Powierzchnia czynszowana	456 422,31	456 382,41	455 825,06	455 388,58	453 892,94

2. Planowana struktura wydatków

Tabela nr 15

Lp	Wyszczególnienie	Jednostka	2014	2015	2016	2017	2018
1	Powierzchnia	m ²	517 855,67	517 729,21	516 925,86	516 307,33	514 787,39
2	Koszt eksploatacji	zł/m-c/m ² zł/rok	0,67 4 196 634	0,66 4 136 097	0,65 4 075 561	0,64 4 015 024	0,64 4 015 024
3	Koszt zarządzania	zł/m-c/m ² zł/rok	0,79 4 954 022	0,80 5 003 562	0,81 5 053 598	0,82 5 104 134	0,83 5 155 175
4	Średni koszt remontów	zł/m-c/m ²	3,87 24 174 324	3,35 20 926 237	3,41 21 304 761	3,48 21 690 857	3,54 22 084 674
5	Łączne koszty dotyczące mieszkaniowego zasobu Gminy		33 324 980	30 065 896	30 433 920	30 810 015	31 254 873

Tabela nr 16

Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi							
Lp.			2014	2015	2016	2017	2018
1	Powierzchnia	m ²	264 060,80	264 060,80	264 060,80	264 060,80	264 060,80
2	Koszt eksploatacji	zł/m-c/m ² zł/rok	1,84 5 819 665,08	1,88 5 957 211,64	1,92 6 083 960,83	1,96 6 210 710,02	2,00 6 337 459,20
3	Koszty zarządzania	zł/m-c/m ² zł/rok	0,60 1 901 237,76	0,61 1 932 925,06	0,62 1 964 612,35	0,63 1 996 299,65	0,64 2 027 986,94
4	Średni fundusz remontowy	zł/m-c/m ² zł/rok	2,12 6 702 426,48	2,16 6 844 455,94	2,20 6 971 205,12	2,24 7 097 954,30	2,28 7 224 703,49
5	Łącznie koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	zł/rok	14 423 329,32	14 734 592,64	15 019 778,30	15 304 963,97	15 590 149,63

- przyjęto wzrost stawek o 2%

V Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy

Dla poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy planuje się:

1. dalsze tworzenie lokali socjalnych w lokalach już zajmowanych obecnie przez najemców posiadających wyrok sądowy nakazujący eksmisję, po przeprowadzeniu odpowiednich analiz – ze szczególnym uwzględnieniem analizy dotyczącej standardu obecnie zajmowanego lokalu oraz ekonomicznej opłacalności remontu kolejnego lokalu,
2. modernizację układu funkcjonalnego mieszkań celem podniesienia komfortu mieszkaniowego zasobu Gminy oraz obniżenia kosztów utrzymania nieruchomości poprzez:
 - 2.1 - likwidację wspólnych WC,
 - 2.2 - podejmowanie działań wspierających najemców wykonujących WC i łazienki we własnym zakresie,
 - 2.3 - podział lokali o dużej powierzchni na mniejsze z jednoczesnym zapewnieniem ich odrębności,
 - 2.4- zabudowę C.O. gazowego w pustostanach, w oparciu o zawarcie porozumienia z przyszłym najemcą wraz ze zwrotem kosztów przez tegoż najemcę stanowiących różnicę pomiędzy wartością zabudowy ogrzewania piecowego, a C.O. gazowego,
3. likwidację lokali socjalnych w budynkach wspólnot,
4. upowszechnienie funkcjonowania Biura Koordynacji Zamiany Mieszkań w celu ułatwienia dokonania zamiany lokalu najemcom posiadającym zadłużenie czynszowe. Pozwoli to na spłatę zaległości oraz alokację najemców w lokalach, za które są w stanie regulować należności czynszowe,
5. zwiększenie osobom oczekującym na lokal mieszkalny możliwości wpływu na wybór lokalu,
6. wprowadzenie Regulaminów rozliczenia kosztów zużycia wody oraz C.O.,
7. wprowadzenie Regulaminu dotyczącego zasad umarzania i rozkładania na raty należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny przypadających miastu Chorzów lub jego jednostkom organizacyjnym. Regulamin ten oprócz określania konkretnych zasad dotyczących spłaty zaległości ma na celu poprawę ściągalności bieżących opłat czynszowych poprzez zastosowanie programu lojalnościowego,
8. rozszerzenie możliwości wynajmu lokalu mieszkalnego w drodze licytacji stawki czynszowej poprzez dopuszczenie do 2-go przetargu osób nie związanych z Chorzowem, zwiększenie puli lokali.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLVIII/947/14
Rady Miasta Chorzów
z dnia 28 sierpnia 2014 r.

Zasady polityki czynszowej w mieszkaniowym zasobie Gminy Chorzów

1. Obecnie bazowa stawka czynszowa wynosi 7,14 zł/m². Planuje się utrzymanie stawki bazowej na tym samym poziomie w 2014 r. W kolejnych latach natomiast przewiduje się możliwość podwyższenia stawki czynszowej o co najmniej wartość inflacji.
2. Stawkę czynszu za najem lokalu socjalnego ustala się w wysokości połowy najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
3. Ustala się następujące czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:
 - 3.1 usytuowanie mieszkania w budynku przy ul. Katowickiej, 3-go Maja, gen. H. Dąbrowskiego, Hajduckiej, A. Krajowej, St. Batorego
2 %
 - 3.2 zamieszkiwanie w lokalu, w którym wszystkie okna skierowane są na stronę północną
2%
 - 3.3 zamieszkiwanie w lokalu bez WC
5%
 - 3.4 zamieszkiwanie w lokalu bez instalacji gazowej
3%
 - 3.5 zamieszkiwanie w lokalu, gdzie kuchnia lub łazienka jest wspólnie użytkowana
5%
 - 3.6 zamieszkiwanie w lokalu bez łazienki
5 %
 - 3.7 zamieszkiwanie w lokalu z ogrzewaniem indywidualnym
5%

-
- | | |
|--|-----|
| 3.8 zamieszkiwanie w lokalu usytuowanym powyżej IVp., w budynku bez windy | 5% |
| 3.9 sprzątnie powierzchni wspólnych w budynku przez najemców | 5% |
| 4. Obniżka czynszu może nastąpić z powodu wszystkich czynników łącznie, przy czym suma obniżek może wynosić maksymalnie 30%.
(stawka czynszowa za lokal socjalny wynosi 2,50 zł/m ²). | |
| 5. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu: | |
| 5.1 zamieszkiwanie w budynku wyposażonym w dźwig osobowy | 2% |
| 5.2 zamieszkiwanie w budynku z pełną termomodernizacją | 10% |
| 5.3 - zamieszkiwanie w budynkach nowo wybudowanych | 50% |
| - zamieszkiwanie w budynkach całkowicie zmodernizowanych | 40% |
6. W sytuacji zamieszkiwania w budynku zakwalifikowanym do rozbiórki z powodu złego stanu technicznego lub w lokalu określonym przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego jako nie nadający się na stały pobyt dla ludzi z przyczyn niezawinionych przez najemcę, niezależnie od wyposażenia technicznego lokalu, stawkę czynszową ustala się w wysokości 40% stawki bazowej.
7. W sytuacji zamieszkiwania w lokalu o powierzchni przekraczającej normę dla przyznania dodatku mieszkaniowego, kiedy dochody domowników uprawniałyby do jego przyznania, a użytkownik lokalu oczekuje na wynajęcie innego, mniejszego lokalu (również socjalnego) – stawkę czynszową ustala się w wysokości 40% stawki bazowej czynszu.
8. Dopuszcza się zastosowanie do 50% obniżki stawki czynszowej liczonej dla danego rodzaju lokalu w sytuacji, gdy lokal o powierzchni przekraczającej 80m² pozostanie niewynajęty po dwóch przetargach publicznych - jako stawki wyjściowej do kolejnej licytacji.
9. W sytuacji zajmowania lokalu przez osoby prowadzące zawodową rodzinę zastępczą stawkę czynszową za najem lokalu ustala się w wysokości 10% bazowej stawki czynszowej.