

**ZARZĄDZENIE NR 1608/2021  
PREZYDENTA MIASTA KATOWICE**

z dnia 28 kwietnia 2021 r.

**w sprawie ustalenia stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych, za najem socjalny lokali i pomieszczeń tymczasowych stanowiących mieszkaniowy zasób miasta Katowice, zarządzanych przez jego jednostki organizacyjne.**

Na podstawie art. 30 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020r., poz. 713 z późn. zm.) w związku z art. 7 ust 1, art. 8 pkt 1 oraz art. 23 ust. 4 i art. 25e ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020r., poz. 611) oraz w oparciu o § 19 Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice na lata 2017 – 2021 stanowiącego załącznik do uchwały nr XL/769/17 Rady Miasta Katowice z dnia 27 kwietnia 2017r. w sprawie przyjęcia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Katowice na lata 2017 – 2021 (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2017r., poz. 2885 z późn. zm.)

**zarządza się, co następuje:**

§ 1. 1. Ustala się stawkę czynszu za najem lokali stanowiących mieszkaniowy zasób miasta Katowice, zarządzanych przez jego jednostki organizacyjne w wysokości 3,00 zł miesięcznie za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego

2. Wprowadza się czynniki różnicowania stawek czynszu, stanowiące załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Ustala się stawkę czynszu za najem socjalny lokalu w wysokości 1,15 zł miesięcznie za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.

§ 3. Ustala się stawkę czynszu za najem pomieszczenia tymczasowego w wysokości 1,15 zł miesięcznie za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pomieszczenia.

§ 4. Zobowiązuje się Wynajmującego lokal mieszkalny w imieniu miasta Katowice do zmiany postanowień umów najmu lokalu mieszkalnego o czynszu wolnym, zawartych przed przejściem lokali do zarządzania przez Wynajmującego w imieniu miasta Katowice, polegającej na wprowadzeniu w stawkach czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali czynników podwyższających lub obniżających.

Stawka czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową nie może być niższa od dotychczas obowiązującej i od ustalonej niniejszym zarządzeniem.

§ 5. Wykonanie zarządzenia powierza się Naczelnikowi Wydziału Budynków i Dróg oraz kierownikom jednostek organizacyjnych miasta.

§ 6. Traci moc zarządzenie nr 866/2016 Prezydenta Miasta Katowice z dnia 15 czerwca 2016r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych i czynszu za najem lokali socjalnych stanowiących mieszkaniowy zasób miasta Katowice, zarządzanych przez jego jednostki organizacyjne.

§ 7. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta Katowice

**Marcin Krupa**

## **CZYNNIKI RÓŻNICOWANIA STAWEK CZYNSZU ZA 1 METR KWADRATOWY POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ LOKALI MIESZKALNYCH**

§ 1. 1. Stawka czynszu ulega podwyższeniu lub obniżeniu w zależności od następujących czynników:

- 1) położenie budynku (strefy miasta),
- 2) położenie lokalu w budynku,
- 3) sposób zabudowy,
- 4) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan,
- 5) ogólny stan techniczny budynku,
- 6) prowadzenie ochrony budynku.

2. Stawka czynszu ulega podwyższeniu ze względu na czynnik wyrównawczy:

- 1) dla lokalu powyżej 80m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, oddanego w najem ze stawką czynszu ustaloną w drodze przetargu,
- 2) dla lokalu oddanego w najem ze stawką czynszu wolnego ustaloną przez poprzednika Wynajmującego lokal mieszkalny.

§ 2. Na terenie miasta tworzy się 3 strefy:

- 1) Strefa I: Obejmuje obszar wydzielony liniami granicznymi: Rynek, ul. Mickiewicza od Rynku do ul. Stawowej, ul. Stawową, pl. Marii i Lecha Kaczyńskich wzdłuż przedłużenia linii ul. Stawowej do ul. Młyńskiej, ul. Młyńską do ul. Dworcowej, ul. Dworcową do wiaduktu kolejowego na wysokości ul. św. Jana, wzdłuż torów kolejowych do ul. Damrota, ul. Damrota do ul. Warszawskiej, ul. Warszawską do skrzyżowania z ul. Mielęckiego, linią łączącą punkty na skrzyżowaniu ulic Mielęckiego z Warszawską i zakrętu przy budynku nr 16 na ul. Teatralnej, ul. Teatralną do Rynku.

Do strefy I na granicy ze strefą II wchodzi wszystkie budynki po obu stronach ulic określających granice strefy.

- 2) Strefa II: Obejmuje obszar miasta wydzielony liniami granicznymi: al. Gómośląską od węzła Mikołowska do autostrady, autostradą do granicy miasta, granicą miasta w kierunku północnym do ul. Krakowskiej, ul. Krakowską do ul. Bagienniej, ul. Bagienną do al. Rozdzieńskiego, al. Rozdzieńskiego do granicy miasta, dalej granicą miasta z Sosnowcem i Siemianowicami Śl. do ul. Bytkowskiej, ul. Bytkowską do ul. Agnieszki, ul. Agnieszki do ul. Bukowej, ul. Bukową do ul. Złotej, ul. Złotą do ul. Chorzowskiej, ul. Chorzowską do granicy miasta, granicą miasta do torów kolejowych PKP, torami kolejowymi do ul. Wiśniowej, od ul. Wiśniowej, ul. Pukowca do ul. Żeliwnej, ul. Żeliwną do ul. Kochłowskiej, ul. Kochłowską do węzła Mikołowska, z wyłączeniem strefy I.

Do II strefy na granicy ze strefą III wchodzi wszystkie budynki po obu stronach ulic określających granice strefy.

- 3) Strefa III: Obejmuje pozostałe obszary miasta.

§ 3. Stawka czynszu ze względu na położenie budynku w wyznaczonej w ust. 2 strefie miasta i na sposób zabudowy ulega zwiększeniu kolejno o:

- 1) 4 % w strefie I,
- 2) 2% w strefie II,
- 3) 3% w strefie III,
- 4) 5% w zabudowie jednorodzinnej.

§ 4. Stawka czynszu ulega podwyższeniu ze względu na wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne i instalacje kolejno o:

- 1) 20% jeżeli lokal wyposażony jest w centralne ogrzewanie zasilane ze źródeł zewnętrznych,
- 2) 30% jeżeli lokal wyposażony jest w centralne ogrzewanie etażowe (indywidualne),
- 3) 10% jeżeli lokal wyposażony jest w instalację centralnej ciepłej wody,
- 4) 20% jeżeli lokal wyposażony jest w instalację gazową lub może zostać wyposażony w instalację gazową istniejącą w budynku,
- 5) 20% jeżeli lokal wyposażony jest w WC,
- 6) 20% jeżeli lokal wyposażony jest w łazienkę.

§ 5. Stawka czynszu ulega kolejno podwyższeniu ze względu na wyposażenie budynku i lokalu:

- 1) w dźwig dla mieszkań od 1 piętra o 12%,
- 2) w antenę zbiorczą o 4%,
- 3) w domofon o 4%.

§ 6. 1. Stawka czynszu ze względu na ogólny stan techniczny budynku i jego rok budowy, jego przebudowy na cele mieszkalne lub wykonany remont kapitalny lub wykonaną termomodernizacją ulega podwyższeniu o:

- 1) 160% jeżeli budynek został zakwalifikowany do grupy I,
- 2) 100 % jeżeli budynek został zakwalifikowany do grupy II,
- 3) 55% jeżeli budynek został zakwalifikowany do grupy III,
- 4) 45% jeżeli budynek został zakwalifikowany do grupy IV,
- 5) 35% jeżeli budynek został zakwalifikowany do grupy V,
- 6) 25% jeżeli budynek został zakwalifikowany do grupy VI,
- 7) 20% jeżeli budynek został zakwalifikowany do grupy VII,
- 8) 15% jeżeli budynek został zakwalifikowany do grupy VIII,
- 9) 0% jeżeli budynek został zakwalifikowany do grupy IX.

2. Budynki zalicza się do poszczególnych grup:

- 1) grupa I : wybudowane po 2001 roku,
- 2) grupa II: po remoncie kapitalnym połączonym z termomodernizacją wykonaną po 2003 roku, a także przebudowa budynku na cele mieszkalne,
- 3) grupa III: po remoncie kapitalnym lub termomodernizacji wykonanej po roku 2009,
- 4) grupa IV: wybudowane w latach 1996 – 2001 lub po remoncie kapitalnym lub termomodernizacji wykonanej w latach 2000-2009 oraz przebudowane na cele mieszkaniowe w latach 2000-2003,
- 5) grupa V: wybudowane w latach 1981- 1995 lub przebudowane na cele mieszkaniowe w latach 1981-1999,
- 6) grupa VI: wybudowane lub przebudowane na cele mieszkaniowe w latach 1950-1980,
- 7) grupa VII: wybudowane przed 1950 rokiem lecz o standardzie współczesnych budynków mieszkalnych lub mieszkalno -użytkowych,
- 8) grupa VIII: wybudowane przed rokiem 1949 niespełniające standardów współczesnych budynków mieszkalnych lub mieszkalno-użytkowych,
- 9) grupa IX: drewniane i z muru pruskiego.

§ 7. Stawka czynszu ze względu na prowadzenie fizycznej ochrony budynku ulega podwyższeniu:

- 1) w systemie 24 godzinnym ochrony o 16%,

- 2) w systemie 16 godzinnym ochrony o 14%
- 3) w systemie 12 godzinnym ochrony o 12%,
- 4) w systemie 8 godzinnym ochrony o 10%.

§ 8. Stawka czynszu ze względu na prowadzenie technicznej ochrony budynku ulega podwyższeniu o 4% dla wszystkich lokali mieszkalnych.

§ 9. 1. W stawce czynszu wylicytowanej w przetargu ustnym na ustalenie stawek czynszu za najem wolnych lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m<sup>2</sup> uwzględniony jest czynnik wyrównawczy, którego wartość stanowi n-krotność 0,10 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu i oblicza się go jako różnicę pomiędzy stawką czynszu wylicytowaną w przetargu, a stawką wywoławczą do licytacji.

2. W stawce czynszu w umowach najmu lokalu mieszkalnego o czynszu wolnym, zawartych przed nabyciem lokalu do mieszkaniowego zasobu miasta Katowice uwzględniony jest czynnik wyrównawczy, którego wartość stanowi różnicę pomiędzy stawką czynszu obowiązującą w umowie najmu lokalu, a stawką czynszu ustaloną zarządzeniem Prezydenta Miasta Katowice z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających, określonych w § 1.

3. Ustalona stawka czynszu zgodnie z ust. 2 nie ulega zmianie (uwzględnia czynnik wyrównawczy) przy zamianie lokalu mieszkalnego w ramach tego samego zasobu, przyjętego do zarządzania przez jednostką organizacyjną na podstawie odrębnych umów podpisanych z podmiotami zewnętrznymi.

4. Ustalona zgodnie z ust. 1 - 3 wartość czynnika wyrównawczego lokalu jest stała przez cały okres obowiązywania umowy najmu.

§ 10. Stawka czynszu ulega obniżeniu o 10%, jeżeli lokal mieszkalny na dzień zasiedlenia lokalu posiada ślepa kuchnię.

§ 11. Stawka czynszu ulega obniżeniu kolejno o 20%, jeżeli lokal mieszkalny:

- 1) nie posiada kuchni, nie dotyczy aneksu kuchennego,
- 2) usytuowany jest w suterenie lub powyżej 4 piętra w budynku bez windy,
- 3) wysokość pomieszczeń mieszkalnych jest niższa niż 2,5 m (przy stropach pochyłych jest to wysokość średnia) w mieszkaniach na poddaszu,
- 4) posiada pomieszczenia wspólnie użytkowane (np. wspólny przedpokój, łazienka itp.), co pozbawia lokal waloru samodzielności.

§ 12. Wyliczona stawka czynszu ulega okresowemu obniżeniu o wartość czynnika zwiększającego jej wartość związanego z ochroną fizyczną i techniczną, w przypadku gdy ochrona fizyczna lub techniczna budynku nie jest faktycznie prowadzona.

§ 13. Ustalona stawka czynszu po uwzględnieniu czynników zwiększających i obniżających ulega okresowemu obniżeniu o 30%, jeżeli najemca nie ma możliwości korzystania z istniejących w lokalu mieszkalnym instalacji i urządzeń technicznych ze względu na prowadzony przez Wynajmującego ich remont, modernizację lub wymianę.

§ 14. Ustalona stawka czynszu po uwzględnieniu czynników zwiększających i obniżających ulega obniżeniu o 30%, niezależnie od innych elementów wyposażenia i właściwości mieszkania, jeżeli budynek zakwalifikowany jest do rozbiórki względnie do kapitalnego remontu na podstawie nakazu albo decyzji administracyjnej.

§ 15. Przez zabudowę jednorodziną należy rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny lub dwurodzinny w układzie wolnostojącym, bliźniaczym, szeregowym lub grupowym, a także budynek mieszkalny wolnostojący zawierający nie więcej niż 4 mieszkania lub budynek mieszkalny wolnostojący zawierający nie więcej niż 6 mieszkań z trwale ogrodzonym pasem terenu do wyłącznego korzystania przez osoby zamieszkujące w tym budynku.

§ 16. Przez pomieszczenie mieszkalne rozumie się pokoje w budynku mieszkalnym lub mieszkalno - użytkowym.

§ 17. W przypadku wspólnego użytkowania pomieszczeń, powierzchnia pomieszczenia wspólnie użytkowanego jest zaliczana w części do każdego z gospodarstw domowych, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej części zajmowanej wyłącznie przez dane gospodarstwo.

§ 18. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi (ściętych), której wysokość od podłogi do sufitu wynosi poniżej 1,40m. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego część wynosi od 1,40m do 2,20m do powierzchni użytkowej wlicza się 50% powierzchni pomieszczenia lub jego części, przy wysokości powyżej 2,20m wlicza się 100% powierzchni pomieszczenia lub jego części.

§ 19. 1. Przez centralne ogrzewanie zasilane ze źródeł zewnętrznych rozumie się ogrzewanie energią dostarczoną z sieci ciepłowniczej, z kotłowni lokalnej lub innego typu lokalnego źródła ciepła w tym z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii (tzw. instalacja centralna).

2. Przez centralne ogrzewanie etażowe (indywidualne) rozumie się ogrzewanie zainstalowane w lokalu mieszkalnym indywidualnie, dla celów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej lub tylko dla centralnego ogrzewania, bez względu na źródło ciepła (tj. gazowe, elektryczne lub inne) poza piecami węglowymi, które dozorowane i konserwowane są przez Wynajmującego.

§ 20. Przez instalację centralnej ciepłej wody rozumie się wyposażenie lokalu w instalację doprowadzającą ciepłą wodę ze źródeł zewnętrznych (najemca płaci Wynajmującemu za podgrzanie wody).

§ 21. Przez WC rozumie się doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli klozetowej i spluczki, dotyczy to również WC przynależnego indywidualnie do lokalu położonego poza lokalem mieszkalnym na tej samej kondygnacji.

§ 22. Przez łazienkę rozumie się wydzielone w lokalu mieszkalnym pomieszczenie posiadające stałą instalację wodociągowo - kanalizacyjną, w którym możliwe jest podłączenie ciepłej wody oraz możliwość zainstalowania wanny, brodzika itp.

§ 23. Likwidacja instalacji lub urządzenia technicznego z uwagi na brak możliwości technicznych do ich utrzymania powoduje wyłączenie tego czynnika, jako podwyższającego stawkę czynszu.

§ 24. Przez fizyczną ochronę budynku rozumie się możliwość kontroli osób wchodzących do budynku przez osoby zatrudnione w firmie posiadającej licencję ochrony osób i mienia.

§ 25. Przez techniczną ochronę budynku rozumie się zamontowanie w nieruchomości w wybranych miejscach, monitoringu lub czujników alarmowych sygnalizujących naruszenie sfery mieszkaniowej.

§ 26. Przez termomodernizację (przedsięwzięcia termomodernizacyjne) rozumie się, zgodnie z art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 21 listopada 2008r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków (Dz. U. z 2021 poz. 554) podejmowanie działań, których przedmiotem jest:

- 1) ulepszenie, w wyniku którego następuje zmniejszenie zapotrzebowania na energię dostarczaną na potrzeby ogrzewania i podgrzewania wody użytkowej oraz ogrzewania do budynków mieszkalnych, budynków zbiorowego zamieszkania oraz budynków stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego służących do wykonywania przez nie zadań publicznych,
- 2) ulepszenie, w wyniku którego następuje zmniejszenie strat energii pierwotnej w lokalnych sieciach ciepłowniczych oraz zasilających je lokalnych źródłach ciepła, jeżeli budynki wymienione w ust. 1, do których dostarczana jest z tych sieci energia, spełniają wymagania w zakresie oszczędności energii, określone w przepisach prawa budowlanego, lub zostały podjęte działania mające na celu zmniejszenie zużycia energii dostarczanej do tych budynków,
- 3) wykonanie przyłącza technicznego do scentralizowanego źródła ciepła, w związku z likwidacją lokalnego źródła ciepła, w wyniku czego następuje zmniejszenie kosztów pozyskania ciepła dostarczanego do budynków wymienionych w ust.1,
- 4) całkowita lub częściowa zamiana źródła energii na źródła odnawialne lub zastosowanie wysokosprawnej kogeneracji.

§ 27. Przez remont (przedsięwzięcia remontowe) rozumie się, zgodnie z art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 21 listopada 2008r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków (Dz. U. z 2021 poz. 554) przedsięwzięcia związane z termomodernizacją, których przedmiotem jest:

- 1) remont budynków wielorodzinnych,
- 2) wymiana w budynkach wielorodzinnych okien lub remont balkonów, nawet jeśli służą one do wyłącznego użytku właścicieli lokali,
- 3) przebudowa budynków wielorodzinnych, w wyniku której następuje ich ulepszenie,
- 4) wyposażenie budynków wielorodzinnych w instalacje i urządzenia wymagane dla oddawanych do użytkowania budynków mieszkalnych, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi.

§ 28. 1. Przez remont kapitalny rozumie się roboty remontowe mające na celu przywrócenie budynkom pierwotnej lub prawie pierwotnej wartości technicznej i użytkowej.

O zaliczeniu wykonanych remontów do kategorii remontu kapitalnego decyduje kryterium ilości (co najmniej 60%) wszystkich podstawowych elementów budowlanych i instalacyjnych poddanych naprawom głównym bądź wymianom, których przeprowadzenie wymagało wykwaterowania osób z lokali mieszkalnych (wszystkich bądź niektórych).

2. Do podstawowych elementów budowlanych zalicza się: ściany konstrukcyjne, konstrukcje i krycie dachu, tynki zewnętrzne i wewnętrzne, stropy, stolarkę otworową, podłogi i piece grzewcze.

3. Do instalacji w budynkach zalicza się instalację: wodociągową, kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, ciepłej wody, gazu sieciowego, elektryczną i dźwigową.

§ 29. Budynek mieszkalny lub mieszkalno-użytkowy odpowiada standardom współczesnym, jeśli lokale znajdujące się w nim wyposażone są w centralne ogrzewanie lub centralne ogrzewanie etażowe, łazienkę oraz WC.



## DOKUMENT PODPISANY ELEKTRONICZNIE

### Dane podpisywanego dokumentu

Typ dokumentu	Zarządzenie
Numer dokumentu	1608/2021
Data dokumentu	2021-04-28
Organ wydający	Prezydent Miasta Katowice
Przedmiot regulacji	w sprawie ustalenia stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych, za najem socjalny lokali i pomieszczeń tymczasowych stanowiących mieszkaniowy zasób miasta Katowice, zarządzanych przez jego jednostki organizacyjne.
Identyfikator dokumentu	2F75BFB8-78EF-4422-887E-6B14AC9B19ED

### Informacje o złożonych podpisach elektronicznych

<b>Podpis:</b>	
Sygnatura	Signature-479300991
Numer seryjny	2FC7414506016F2B1E140EFD1C4FD0B7D8B205F9
Osoba podpisująca	Marcin Tomasz Krupa
Instytucja	Urząd Miasta Katowice
Kraj	PL
Data złożenia podpisu	28.04.2021 13:41:00
Zakres podpisu	Cały dokument
Wystawca certyfikatu	VATPL-5260300517 COPE SZAFIR - Kwalifikowany Krajowa Izba Rozliczeniowa S.A. PL