

UCHWAŁA Nr XII/112/2025
RADY MIEJSKIEJ W NOWYM WARPNIĘ

z dnia 11 grudnia 2025r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania
Mieszkaniowym Zasobem Gminy Nowe Warpno na lata 2026-2030**

Na podstawie 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 (Dz. U. z 2023r. poz. 725)

Rada Miejska w Nowym Warpnie, uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Nowe Warpno na lata 2026-2030, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nowego Warpna.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XIX/154/2021 Rady Miejskiej w Nowym Warpnie z dnia 16 czerwca 2021r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Nowe Warpno na lata 2021-2025.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie 1 stycznia 2026r. i podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NA LATA 2026-2030

ROZDZIAŁ I

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH

§ 1. Mieszkaniowy zasób gminy Nowe Warpno tworzą lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących w całości własność Gminy Nowe Warpno i komunalne lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

§ 2. Według stanu na dzień 30 listopada 2025 roku zasoby mieszkaniowe gminy stanowią 49 lokali, których własność oraz strukturę przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1

Lp.	Opis pozycji		Ilość
1.	Lokale mieszkalne		49
	a)	lokale w budynkach stanowiących 100% własności Gminy	33
		lokale socjalne	2
		pozostałe lokale mieszkalne	31
	b)	lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych	16
		lokale socjalne	2
		pozostałe lokale mieszkalne	14
2.	Powierzchnia użytkowa komunalnych lokali mieszkalnych		2.206,12
	a)	w budynkach stanowiących 100% własności gminy	1.678,03
		lokale socjalne	93,04
		pozostałe lokale mieszkalne	1.584,99
	b)	w budynkach wspólnot mieszkaniowych	528,09
		lokale socjalne	81,73
		pozostałe lokale mieszkalne	446,36

§ 3. 1. Z uwagi na ograniczone zasoby finansowe budżetu gminy w opracowanej prognozie nie przewiduje się zwiększenia zasobu mieszkaniowego.

2. Prognozowana wielkość zasobu mieszkaniowego z uwzględnieniem ubytków mieszkań z tytułu planowanej sprzedaży przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2

Lp.	Opis pozycji		2026	2027	2028	2029	2030
1.	Ilość budynków ogółem		17	17	16	15	14
	a)	Budynki stanowiące 100% własności Gminy	6	6	5	5	5
	b)	Budynki wspólnot mieszkaniowych, w których znajdują się lokale komunalne	11	11	11	10	9
2.	Ilość lokali ogółem		47	47	46	45	44
	a)	Ilość komunalnych lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących 100 % własności Gminy	31	31	31	31	31
	b)	Ilość komunalnych lokali mieszkalnych we wspólnotach mieszkaniowych	16	16	15	14	13
3.	Powierzchnia komunalnych lokali mieszkalnych ogółem		2.113,67	2113,67	2047,75	1994,81	1961,83
	a)	W budynkach stanowiących 100 % własności Gminy	1.667,31	1667,31	1667,31	1667,31	1667,31
	b)	W budynkach wspólnot mieszkaniowych	446,36	446,36	380,44	327,50	294,52

§ 4. 1. Stan techniczny budynków komunalnych oraz wyposażenie w urządzenia techniczne i instalacje wg stanu na dzień 30 listopada 2025 roku przedstawia tabela nr 3.

Tabela Nr 3

Lp.	Opis pozycji	Budynki stanowiące 100 % własności Gminy		Budynki wspólnot mieszkaniowych	
		Liczba budynków	Liczba komunalnych lokali mieszkalnych w tych budynkach	Liczba budynków	Liczba komunalnych lokali mieszkalnych w tych budynkach
1.	Stan techniczny budynków				
	zły	1	2	1	1
	średni	5	16	11	15

	dobry	1	15	0	0
2.	Wiek budynków				
	Przedwojenne	6	18	12	16
	powojenne	1	15	0	0
3.	Wyposażenie w instalacje				
	Lokale podłączone do instalacji wodociągowej		33		16
	Lokale podłączone do miejskiej sieci kanalizacyjnej		33		14
	Lokale podłączone do zbiorników bezodpływowych		0		1
	Lokale wyposażone w ogrzewanie piecowe		16		11
	Lokale wyposażone we własną instalację etażowego ogrzewania		17		5

2. Prognozę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego przedstawia tabela nr 4.

Tabela Nr 4

Lp.	Opis pozycji	2026	2027	2028	2029	2030
Stan techniczny budynków						
a)	zły	1	1	0	0	0
b)	średni	31	31	31	30	29
c)	dobry	15	15	15	15	15

§ 5. Za stan techniczny dobry uważa się lokal nie wymagający napraw w prognozowanym okresie czasu. Za stan techniczny średni uważa się lokal wymagający bieżących napraw. Za zły stan techniczny uważa się lokal wymagający kapitalnego remontu – wymiana pokrycia dachowego, remont elewacji. 46 komunalnych lokali mieszkalnych znajduje się w Nowym Warpnie. Przeciętne mieszkanie składa się z 2-3 izb mieszkalnych o średniej powierzchni 50 m². Prawie połowa lokali wyposażona jest ogrzewanie etażowe.

§ 6. Z mieszkaniowego zasobu Gminy wydziela się lokale w ramach najmu socjalnego. Lokal objęty umową najmu socjalnego musi nadawać się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny a powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa

domowego nie może być mniejsza niż 5 m², a przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m². Może to być lokal o obniżonym standardzie.

ROZDZIAŁ II

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA

§ 7. Głównym celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Nowe Warpno na lata 2026 – 2030 jest poprawa stanu technicznego budynków i lokali wchodzących w skład tego zasobu.

§ 8. Z uwagi na fakt, że 17 z 18 budynków wybudowanych jest w okresie przedwojennym zdecydowana większość zarówno budynków jak i znajdujących się w nich lokali mieszkalnych wymaga przeprowadzania częstych remontów i modernizacji. Budynki komunalne stanowiące mienie komunalne w przeważającej części to obiekty zabytkowe, na których wykonywanie remontów czy modernizacji stwarza problemy ze względu na nietypowość wykonania zwiększa koszty materiałów konstrukcyjno – pokrywczych. Z analizy potrzeb wynika, że wpływy z czynszów nie są wystarczające na sfinansowanie niezbędnych remontów. W latach 2026-2030 wpływy z czynszów stanowić będą główne źródło finansowania kosztów utrzymania i poprawy stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych.

§ 9. Plan remontów w celu utrzymania gminnych budynków w stanie niepogorszonym w latach 2026 – 2030 przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5

Lp.	Rodzaj robót	Kwota wydatków w 2026 w zł	Kwota wydatków w 2027 w zł	Kwota wydatków w 2028 w zł	Kwota wydatków w 2029 w zł	Kwota wydatków w 2030 w zł
1.	ul. Kościuszki 7,7a,7b – malowanie klatek schodowych, wymiana pieców grzewczych, wykonanie nowych instalacji etażowego ogrzewania	111 500,00	40 000,00	35 000,00	35 000,00	50 000,00
2.	ul. Kościuszki – 16 malowanie klatki schodowej, wymiana pieców		35 000,00	35 000,00	10 000,00	

3.	ul. Kościuszki 20 – izolacja ściany szczytowej w lokalu nr 5, naprawa posadzki, sufitu i powłok tynkarskich na parterze klatki schodowej, malowanie klatki schodowej, wymiana pieców grzewczych, wymiana rynny	38 000,00	40 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00
4.	ul. Kościuszki 22 – naprawa tynków na klatce schodowej, malowanie klatki schodowej, wymiana pieców grzewczych i wykonanie nowej instalacji etażowego ogrzewania	25 000,00	40 000,00			55 000,00
5.	ul. Warszawska 5 – częściowa wymiana wykładziny PCV na parterze klatki schodowej, przestawienie pieca kaflowego, wymiana pieców grzewczych, wykonanie nowej instalacji etażowego ogrzewania- wspólnota	5 000,00		35 000,00		
6.	ul. Warszawska 27 – remont klatki schodowej, wymiana powłok tynkarskich – malowanie , wymiana pieca grzewczego wspólnota	7 000,00		35 000,00		
7.	ul. Warszawska 29 – naprawa powłok tynkarskich na kominie, naprawa posadzki na parterze klatki schodowej, wymiana pieca grzewczego - wspólnota	2 000,00			35 000,00	

8.	ul. Warszawska 35 – naprawa zamka i szyldów w drzwiach wejściowych, naprawa powłok tynkarskich na klatce schodowej, malowanie klatki schodowej, wymiana pieców grzewczych				35 000,00	35 000,00
9.	ul. Warszawska 43 – naprawa tynków i malowanie klatki schodowej, wymiana pieca grzewczego - wspólnota			35 000,00		
10.	Plac Zwycięstwa 10 – malowanie klatki schodowej i częściowa wymiana wykładzin PCV - wspólnota	2 000,00		5 000,00		
11.	Plac Zwycięstwa 12 – modernizacja łazienki, modernizacja instalacji wodno-kanalizacyjnej, położenie nowej instalacji wodno- kanalizacyjnej, wykonanie nowych podłóg, naprawa powłok tynkarskich, malowanie lokalu, przestawienie pieca kaflowego prace do wykonania w lokalu nr 3 naprawa schodów na klatce schodowej, remont klatki schodowej, wymiana pieców grzewczych - wspólnota		20 000,00	10 000,00	35 000,00	
12.	Plac Zwycięstwa 14 – wymiana pieca grzewczego- wspólnota				35 000,00	
13.	Podgrodzie 20 - wykonanie etażowego ogrzewania, i nowej instalacji c.o - wspólnota					

14.	Podgrodzie 40- naprawa powłok tynkarskich i malowanie pokoju wykonanie etażowego ogrzewania, i nowej instalacji c.o - wspólnota		25 000,00			
15.	Podgrodzie 80 – wykonanie etażowego ogrzewania, i nowej instalacji c.o - wykonanie nowych schodów w piwnicy, - wspólnota				15 000,00	50 000,00
16.	ul. Welletów 18 – malowanie elewacji					20 000,00

ROZDZIAŁ III

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

§ 10. Zakłada się nieznaczną ilość sprzedaży lokali realizowaną w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz Uchwały Rady Miejskiej w Nowym Warpnie w sprawie określenia zasad sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych i użytkowych na rzecz ich najemców oraz sprzedaż gruntów niezbędnych do racjonalnego korzystania z budynków.

§ 11. Zakłada się sprzedaż lokali mieszkalnych w pierwszej kolejności w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Zasadniczym celem sprzedaży jest porządkowanie struktury własności, która umożliwi zminimalizowanie udziału gminy we wspólnych budynkach i zmniejszy uciążliwość gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

§ 12. Plan sprzedaży lokali mieszkalnych przedstawia tabela nr 6.

Tabela nr 6

Lp.	Opis pozycji	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Podgrodzie 20					1
2.	Warszawska 29				1	
3.	Warnołęka 1a/1			1		
4.	Wiejska 21	2				

ROZDZIAŁ IV

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 13. Stawkę bazową czynszu za metr kwadratowy oraz stawki właściwe dla poszczególnych kategorii ustala Burmistrz Nowego Warpna w formie Zarządzenia, nie częściej niż raz na rok z zachowaniem obowiązujących w tym zakresie przepisów.

§ 14. W latach następnych stawka bazowa może być podwyższana każdorazowo maksymalnie o 20% obowiązującej stawki bazowej.

§ 15. Polityka czynszowa Gminy Nowe Warpno w latach 2026-2030 będzie zmierzać do zrównoważenia kosztów związanych z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy z przychodami z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych. Obecnie wpływy za najem lokali mieszkalnych nie pokrywają kosztów utrzymania zasobów co poważnie ogranicza przeprowadzanie prac remontowych i konserwacyjnych. Sytuacja ta nie pozwala również na prowadzenie inwestycji, które są finansowane z budżetu gminy.

§ 16. Gmina przyjmuje zasadę dążenia do osiągnięcia równowagi pomiędzy przychodami z czynszów, a kosztami remontów i utrzymania zasobów mieszkaniowych, zwracając uwagę by zbyt wysokie stawki czynszu nie powodowały wzrostu dłużników, a jednocześnie rosły przychody budżetu z tytułu najmu lokali.

§ 17. Stawkę bazową czynszu za 1 m² lokalu mieszkalnego podwyższa się w przypadku wystąpienia czynników podwyższających wartość użytkową lokalu lub obniża się w przypadku wystąpienia czynników obniżających według indywidualnie ustalonej tzw. Karty inwentaryzacyjnej lokalu stanowiącej załącznik do niniejszego wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2026-2030.

§ 18. Czynniki podwyższających stawkę bazową czynszu nie stosuje się w przypadku gdy lokator na własny koszt zmodernizował wyposażenie lokalu mieszkalnego.

§ 19. Jeżeli najemca za zgodą wynajmującego dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na podwyższenie standardu lokalu to zmiana stawki czynszu może nastąpić tylko wówczas gdy wynajmujący zwróci koszt ulepszenia.

§ 20. Na wniosek najemcy lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy wynajmujący może udzielić obniżki czynszu najmu,

§ 21. Obniżka czynszu udzielona może zostać najemcy, który spełni kryteria dochodowe uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu.

§ 22. Wysokość obniżki w stosunku do osiągniętego dochodu w gospodarstwie jednoosobowym wynosi:

- 1) dochód w wysokości od 120% do 100% najniższej emerytury – obniżka czynszu o 10% naliczonej stawki,
- 2) dochód w wysokości od 99% do 50% najniższej emerytury - obniżka czynszu o 15% naliczonej stawki,
- 3) dochód poniżej 50% najniższej emerytury – obniżka czynszu o 20% naliczonej stawki.

§ 23. Wysokość obniżki w stosunku do osiągniętego dochodu w gospodarstwie wieloosobowym wynosi:

- 1) dochód w wysokości od 90% do 75% najniższej emerytury na osobę – obniżka czynszu o 10% naliczonej stawki,
- 2) dochód w wysokości od 74% do 50% najniższej emerytury na osobę – obniżka czynszu o 15% naliczonej stawki,
- 3) dochód poniżej 50% najniższej emerytury na osobę – obniżka czynszu o 20% naliczonej stawki.

§ 24. Czynniki podwyższające i obniżające stawkę czynszu nie są stosowane przy najmie socjalnym.

§ 25. Czynsz najmu lokalu wydzielonego w ramach zasobu tymczasowych pomieszczeń jest ustalany na zasadach określonych dla najmu lokali mieszkalnych.

ROZDZIAŁ V

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY W KOLEJNYCH LATACH

§ 26. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Burmistrz Nowego Warpna poprzez Zakład Gospodarki Komunalnej w Nowym Warpnie, który wykonuje następujące zadania:

- 1) zawieranie umów o najem lokalu mieszkalnego,
- 2) naliczanie czynszu i pozostałych opłat,
- 3) analiza ściągalności należności wynikających z umów najmu lokali,
- 4) wypowiedzanie umów najmu z powodów wymienionych w art. 11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 5) wyrażanie zgody na wykonanie ulepszeń przez najemców oraz sposobu rozliczania z tego tytułu,
- 6) protokolarne przekazywanie i przejmowanie lokali mieszkalnych,
- 7) sprawowanie nadzoru stanu technicznego budynków mieszkalnych oraz zakresu niezbędnych remontów i modernizacji lokali mieszkalnych,
- 8) przeprowadzanie lub zlecanie do wykonania remontów poszczególnych lokali i budynków lub napraw i wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nie obciążającym najemcy,
- 9) sprawowanie funkcji kontrolnych w zakresie utrzymania czystości i porządku w obrębie budynków komunalnych.

§ 27. W lokalach będącymi własnością gminy w budynkach, w których z mocy prawa o własności lokali tworzą się wspólnoty mieszkaniowe, lokalami będącymi własnością gminy zarządza i reprezentuje Gminę Zakład Gospodarki Komunalnej. Zarządzanie będzie realizowane zgodnie z uchwałami podjętymi przez te wspólnoty.

§ 28. W latach 2026-2030 nie przewiduje się zmian w sposobie zarządzania i administrowania mieszkaniowym zasobem gminy.

ROZDZIAŁ VI

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

§ 29. Docelowym założeniem jest dążenie wytworzenia tzw. obiegu zamkniętego finansowania gospodarki mieszkaniowej. Oznacza to, że środki uzyskane z wpływów z czynszów za lokale mieszkaniowe i użytkowe będą przeznaczane na potrzeby mieszkaniowe.

§ 30. W okresie obowiązywania programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy przewiduje się finansowanie gospodarki mieszkaniowej z wpływów z najmu lokali mieszkalnych, użytkowych.

ROZDZIAŁ VII

WYSOKOŚĆ KOSZTÓW W KOLEJNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI, KOSZTY REMONTÓW ORAZ KOSZTY MODERNIZACJI LOKALI I BUDYNKÓW WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY, KOSZTY ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNYMI, KTÓRYCH GMINA JEST JEDNYM ZE WSPÓŁWŁAŚCICIELI, A TAKŻE KOSZTY INWESTYCYJNE

§ 31. Wysokość wydatków na bieżącą eksploatację, remonty i modernizację przedstawia tabela nr 7.

Tabela nr 7

Lp.	Rodzaj wydatków	Przewidywana kwota wydatków w zł				
		2026	2027	2028	2029	2030
1.	Koszty eksploatacji bieżącej	165 100,00	174 000,00	182 000,00	190 000,00	195 000,00
2.	Koszty remontów i modernizacji	190 500,00	200 000,00	210 000,00	220 000,00	230 000,00
Ogółem		355 600,00	374 000,00	392 000,00	410 000,00	425 000,00

ROZDZIAŁ VIII

DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

§ 32. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się podjęcie następujących działań:

- 1) systematyczna dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy oraz poprawa stanu technicznego budynków i lokali,
- 2) wyrażanie zgody na zamianę mieszkań pomiędzy najemcami w zasobach gminy zwłaszcza z lokali większych na mniejsze, jeżeli występują trudności w opłacie czynszu,
- 3) dokonywanie zamian lokali mieszkalnych związanych ze zmieniającymi się potrzebami mieszkaniowymi poszczególnych najemców,
- 4) wyrażanie zgody na adaptację pomieszczeń gminnych na lokale mieszkalne,
- 5) wyrażanie zgody na wykonywanie nadbudów i modernizacji pomieszczeń mieszkalnych w budynkach stanowiących własność gminy i w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
- 6) wyrażenie zgody najemcom na wykonywanie ulepszeń w lokalu, mających na celu podniesienie standardu lokalu,
- 7) dokonywanie systematycznej weryfikacji osób znajdujących się na liście oczekujących na mieszkanie,
- 8) systematyczna sprzedaż lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych na rzecz najemców, szczególnie w budynkach wspólnot mieszkaniowych, gdzie udział Gminy ogranicza się do własności 1 lub 2 lokali,
- 9) bieżąca windykacja należności z tytułu użytkowania mieszkaniowego zasobu gminy oraz podejmowanie innych działań w celu zapewnienia regularnego i terminowego otrzymywania należności z tytułu czynszu, np. poprzez odraczanie terminów płatności czy rozkładania należności na raty.

KARTA INWENTARYZACYJNA LOKALU

ADRES:
(ulica, nr budynku, nr lokalu)

NAJEMCA:
(nazwisko i imię)

Lp.	Charakterystyka lokalu	Nominalna ilość punktów	Ilość punktów dla lokalu
A	LOKALIZACJA LOKALU		
1	Nowe Warpno	3	
2	Warnołęka	2	
3	Brzózki	1	
Razem:			
B	STAN TECHNICZNY BUDYNKU		
1	Nowe budynki	4	
2	Stare budynki po remoncie	3	
3	Pozostałe stare budynki	2	
4	Stare budynki do remontu kapitalnego	1	
Razem:			
C	WYPOSAŻENIE LOKALU		
1	Ogrzewanie etażowe	6	
2	Ogrzewanie piecowe	5	
3	Ogrzewanie kominkowe	4	
3	Instalacja kanalizacyjna	3	
4	Instalacja wodociągowa	2	
5	Instalacja elektryczna	1	
Razem:			
D	CHARAKTERYSTYKA UŻYTKOWA LOKALU		
1	Łazienka w lokalu z WC	3	
2	WC w lokalu	2	
3	WC poza budynkiem	1	
4	Kuchnia bez naturalnego oświetlenia	-1	
5	Izby przejście przez pomieszczenia wspólne	-2	

Razem:			
E.	WIELKOŚĆ LOKALU		
1	Powierzchnia użytkowa powyżej 80m ²	6	
2	Cztery pokoje z kuchnią	5	
3	Trzy pokoje z kuchnią	4	
4	Dwa pokoje z kuchnią	3	
5	Jeden pokój z kuchnią	2	
6	Jeden pokój	1	
Razem:			
F	USYTUOWANIE LOKALU		
1	Piętro pośrednie	2	
2	Parter lub ostatnie piętro	1	
3	Poddasze (skośne stropy)	-1	
4	Oficyna	-2	
5	Suterena	-3	
Razem:			
ŁĄCZNA SUMA PUNKTÓW			
G	KATEGORIA LOKALU		
1	Kategoria I	≤ 25 punktów	
2	Kategoria II	Od 23 do 24 punktów	
3	Kategoria III	Od 19 do 22 punktów	
4	Kategoria IV	≥16 do 18 punktów	