

UCHWAŁA Nr 50/2004
Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników
Szczecińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o.
z dnia 22 grudnia 2004 roku

w sprawie ustalenia stawek czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych Szczecińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o.

Na podstawie art. 28 ust. 1 oraz art. 30 ust. 5 pkt 2 ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jednolity – Dz. U. z 2000 roku, Nr 98, poz. 1070 z późniejszymi zmianami), w związku z art.12 ust. 4 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 roku o gospodarce komunalnej (Dz. U. Nr 9, poz. 43 z 1997 roku z późniejszymi zmianami)

Zgromadzenie Wspólników
uchwala, co następuje:

§ 1.

1. W zasobach mieszkaniowych Szczecińskiego TBS obowiązują stawki czynszu określone według zasad niniejszej uchwały, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej.
2. W zasobach mieszkaniowych Szczecińskiego TBS w odniesieniu do:
 - a) zasiedlonych zasobów mieszkaniowych przekazanych Szczecińskiemu TBS przez Gminę Miasto Szczecin – do czasu trwania zawartej przed przekazaniem umowy najmu lokalu;
 - b) lokali przydzielanych jako lokale zamienne,
 - c) lokali nowo wybudowanych, wyremontowanych lub zmodernizowanych, w których udział środków kredytowych w finansowaniu inwestycji pochodzących z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego lub innych środków kredytowych pozwala na spłatę zaciągniętego kredytu przy ustaleniu stawki czynszu najmu tych lokali jak dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Szczecinz zastrzeżeniem ust. 1 niniejszego paragrafu obowiązują stawki czynszu najmu na zasadach określonych jak dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Szczecin.
- 3.1. W odniesieniu do lokali należących do zasobów, o których mowa w ust. 2 lit. a ustalenie stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego przy zawarciu nowej umowy najmu następuje według zasad określonych w ust. 1.
- 3.2 W szczególnie uzasadnionych przypadkach Zarząd Szczecińskiego TBS może odstąpić od ustalenia stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w ust. 3.1 i zastosować stawkę czynszu:
 - 1) obowiązującą w wysokości analogicznej jak dla komunalnego zasobu mieszkaniowego. Okolicznościami uzasadniającymi podjęcie takiej decyzji przez Zarząd Szczecińskiego TBS mogą być w szczególności:
 - a) niskie dochody przyszłego najemcy i pozostałych osób pozostających z przyszłym najemcą we wspólnym gospodarstwie domowym;
 - b) niepełnosprawność przyszłego najemcy lub osób pozostających z przyszłym najemcą we wspólnym gospodarstwie domowym;
 - c) wynajęcie lokalu mieszkalnego dla wychowanka domu dziecka;
 - d) wynajęcie lokalu mieszkalnego dla osób będących repatriantami z terenów byłego ZSRR;

- e) inne szczególne okoliczności związane z trudną sytuacją materialną lub życiową przyszłego najemcy lub osób pozostających z przyszłym najemcą we wspólnym gospodarstwie domowym,
 - 2) obowiązującą w wysokości analogicznej jak dla komunalnego zasobu mieszkaniowego – w sytuacji zawierania umowy najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony. Tak ustalona stawka czynszu obowiązuje do czasu wygaśnięcia tej umowy,
 - 3) obowiązującą jak w dotychczasowej umowie najmu – w sytuacji zawierania nowej umowy najmu z dotychczasowym najemcą (w ramach procedury przywracania prawa najmu),
 - 4) obowiązującą jak w dotychczasowej umowie najmu – w sytuacji zawierania nowej umowy najmu z dotychczasowym najemcą (w ramach procedury zawierania umowy najmu po wyroku sądowym), gdy zastosowanie dotychczasowej stawki jest uzasadnione zasadami racjonalnego gospodarowania zasobem spółki,
 - 5) obowiązująca w wysokości analogicznej jak dla komunalnego zasobu mieszkaniowego w przypadku dokonania zamiany z urzędu na wolny lokal do remontu, gdzie będzie to uzasadnione sytuacją społeczną lub finansową najemcy i służyło racjonalności gospodarowania zasobem spółki.
- 3.3 W odniesieniu do lokali należących do zasobów mieszkaniowych przekazanych Szczecińskiemu TBS przez Gminę Miasto Szczecin, co do których na dzień przekazania Szczecińskiemu TBS zawarte były umowy o przeprowadzenie prac remontowych przez przyszłych najemców lokali, zawierające zobowiązanie Gminy Miasto Szczecin do zawarcia umowy najmu lokalu po zakończeniu prac remontowych, zarząd Szczecińskiego TBS może odstąpić od ustalenia stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w ust. 3.1. i zastosować stawki czynszu obowiązujące jak dla komunalnego zasobu mieszkaniowego.
- 3.4. Najemcy lokali mieszkalnych istniejących przed dniem 1 stycznia 1997 roku i nie poddanych modernizacji, przebudowie lub rozbudowie z udziałem środków kredytowych pochodzących z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, innych środków kredytowych uzyskanych przez spółkę lub środków własnych Szczecińskiego TBS, z chwilą utraty tytułu prawnego do lokalu opłacają odszkodowanie w wysokości czynszu jaki byliby obowiązani opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł.

§ 2.

1. Stawkę miesięczną czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu dla zasobów wymienionych w § 1 ust. 1 niniejszej uchwały należy dla danego lokalu każdorazowo wyliczyć według następującego wzoru:

stawka	ilość	wskaźnik przeliczeniowy
miesięczna	punktów	kosztu odtworz. 1m ² p.u. budynków x 4,0 % : 12 m-cy
czynszu	= dla danego x	
za 1 m ² p.u.	lokalu	51 pkt

- 2. Przez powierzchnię użytkową lokalu uważa się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania. Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.
- 3. Zasady ustalania ilości punktów dla danego lokalu mieszkalnego w zasobach Szczecińskiego TBS określa załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, z zastrzeżeniem ust.4.
- 4. W lokalach, które weszły w zasób Szczecińskiego TBS w dniu 4 stycznia 2021 r. w wyniku połączenia Szczecińskiego TBS i TBS Prawobrzeże, w których na dzień 4 stycznia istniał stosunek najmu a czynsz najmu został ustalony na poziomie 4 % wartości odtworzeniowej

lokalu przy zastosowaniu punktacji wynikającej z właściwej uchwały Rady Miasta według której obliczana jest punktacja dla lokali komunalnych - zasadę tą stosuje się do dnia rozwiązania tego stosunku najmu. Ustalenie stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego przy zawarciu nowej umowy najmu następuje według zasad określonych w ust. 1.

5. Dla potrzeb obliczenia stawki czynszu według wzoru podanego w ust. 1 przyjmuje się wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku odpowiadający wskaźnikowi przeliczeniowemu kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla Miasta Szczecin obowiązującemu od 1 października roku ubiegłego do 31 marca danego roku, każdorazowo ogłaszanemu w dzienniku urzędowym województwa.

§ 3.

Wysokość stawek czynszu określona w paragrafie 2 obowiązuje także w odniesieniu do najemców lokali mieszkalnych, których dochód gospodarstwa domowego przekracza wysokość określoną w art. 30 ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 26 października 1995 roku o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (tekst jednolity Dz.U z 2023 roku, poz. 790 z późniejszymi zmianami).

§ 4.

1. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustalone na podstawie niniejszej uchwały obowiązują w zasobach mieszkaniowych Szczecińskiego TBS od dnia 1 marca 2005 roku. Podstawę do obliczenia stawek czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego obowiązującej od dnia 1 marca 2005 roku stanowi wskaźnik przeliczeniowy za okres od dnia 1 października 2004 roku do dnia 31 marca 2005 roku, za zastrzeżeniem zapisów paragrafu 5 i 6.
2. Dla umów najmu zawartych i zawieranych w okresie od dnia 1 kwietnia 2017 roku do dnia 30 kwietnia 2019 roku przy ustalaniu stawki czynszu najmu przyjmuje się wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w wysokości 4.106 zł/m², dla którego maksymalna wysokość stawki czynszu wynosi 13,68 zł/m².
3. Dla umów najmu zawartych do dnia 30 kwietnia 2019 roku i zawieranych od dnia 1 maja 2019 roku do 30 kwietnia 2020 roku, w okresie od dnia 1 maja 2019 roku do dnia 30 kwietnia 2020 roku przy ustalaniu stawki czynszu najmu przyjmuje się wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w wysokości 4.201 zł/m², dla którego maksymalna wysokość stawki czynszu wynosi 14,00 zł/m².
4. Dla umów najmu zawartych do dnia 30 kwietnia 2020 roku i zawieranych od dnia 1 maja 2020 roku do dnia 28 lutego 2021 roku, w okresie od 01 maja 2020 roku, przy ustalaniu stawki czynszu najmu przyjmuje się wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w wysokości 4326 zł/m² , dla którego maksymalna wysokość stawki czynszu wynosi 14,42 m².
5. Dla umów najmu zawartych od 1 października 2023 roku i zawieranych do dnia 28 lutego 2024 roku, przy ustalaniu stawki czynszu najmu przyjmuje się wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w wysokości 4.983 zł/m² , dla którego maksymalna wysokość stawki czynszu wynosi 16,61 m².
6. Dla umów najmu zawartych w 2025 roku, przy ustalaniu stawki czynszu najmu przyjmuje się wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w wysokości 5 392,00 zł/m² powiększony o 15%, dla którego maksymalna wysokość stawki czynszu wynosi 20,67 zł/m².
7. Dla umów najmu zawartych w 2026 roku, przy ustalaniu stawki czynszu najmu przyjmuje się wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w wysokości 5 392,00 zł/m² powiększony o 15% i o kolejne 10 %, dla którego maksymalna wysokość stawki czynszu wynosi 22,73 zł/m².”

§ 5.

1. Zmiany stawek czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wprowadza się od dnia 1 marca danego roku. Do obliczenia wysokości stawek czynszu podstawę stanowi wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, obowiązująca w dniu 1 stycznia danego roku, z uwzględnieniem zapisów § 4 ust. 2 – 7.
2. Wzrost stawki czynszu dla danego lokalu mieszkalnego, dokonany na podstawie zasad opisanych w ustępie 1, jednorazowo nie może przekroczyć 15%.
3. Zmiany stawek czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach, o których mowa w § 1 ust. 2 następują w terminach i na zasadach określonych jak dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Szczecin.
4. Na uzasadniony wniosek Zarządu, Zgromadzenie Wspólników Szczecińskiego TBS może podjąć decyzję o wstrzymaniu wzrostu w danym roku stawek czynszu lub obniżeniu wysokości tego wzrostu.
5. Jeżeli w trakcie obowiązywania umowy najmu lub użytkowania lokalu bez tytułu prawnego dokonano takich ulepszeń części wspólnych budynku lub Szczecińskie TBS wykonało ulepszenie użytkowanego lokalu, które mają wpływ na zmianę punktacji związanej z podwyższeniem standardu lokalu, dokonuje się zmiany wysokości stawki czynszu z uwzględnieniem czynników podwyższających jego wartość użytkową.
6. Zmiana punktacji dla danego lokalu z przyczyn, o których mowa w ust. 5 może nastąpić nie wcześniej niż po upływie co najmniej 6 miesięcy od daty ostatniej zmiany lub podwyżki stawek czynszu, o której mowa w ust. 1.

§ 6.

Zmiany, o których mowa w § 5 uchwały następują tylko w przypadku wzrostu wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych stanowiącego podstawę zmiany.

§ 7.

Wysokość czynszu w zasobach Szczecińskiego TBS nie może być wyższa w skali roku niż 4% wartości odtworzeniowej, obliczonej według obowiązujących w tym zakresie przepisów.

§ 8.

1. Przepisy § 1 ust. 3 mają zastosowanie od dnia 1 marca 2005 roku.
2. W odniesieniu do lokali należących do zasobów, o których mowa w § 1 ust 2 lit. a do dnia 28 lutego 2004 roku przy ustaleniu stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego przy zawarciu nowej umowy najmu stosuje się stawki czynszu obowiązujące dla danego lokalu w czasie trwania dotychczasowej umowy najmu.

§ 9.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Szczecińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego.

§ 10.

Uchyła się Uchwałę Nr 2/2004 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Szczecińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego z dnia 20 lutego 2004 roku w sprawie obowiązywania czynszu regulowanego w lokalach mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Szczecińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

§ 11.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

**Zgromadzenie Wspólników
Szczecińskiego TBS**

Zasady ustalania ilości punktów dla danego lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych Szczecińskiego TBS Spółka z o.o.

Ilość punktów.

Miarą wartości użytkowej lokalu mieszkalnego jest określenie ilości punktów ustalonych według kryteriów punktowego różnicowania stawek czynszu regulowanego z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu mieszkalnych.

Jako standardowy lokal mieszkalny w Szczecinie przyjmuje się lokal położony w budynku wybudowanym w latach 1970-1989 wyposażony w: łazienkę i w.c.; instalację c.o. sieciową; instalację wodociągową, kanalizacyjną i gazową; składający się z trzech pokoi z kuchnią; położony na pierwszym piętrze budynku zlokalizowanego w Śródmieściu; ze sprzętaniem budynku i przyległej posesji - łącznie 51 punktów.

TABELA Nr 1

KRYTERIA PUNKTOWEGO RÓŻNICOWANIA STAWEK CZYNSZU Z UWZGLĘDNIENIEM CZYNNIKÓW PODWYŻSZAJĄCYCH I OBNIŻAJĄCYCH WARTOŚĆ UŻYTKOWĄ LOKALI MIESZKALNYCH:

I. Ogólny stan techniczny budynku:	skala pkt od -4 do 10
1. Budynki zbudowane i budynki po renowacji po 01.01.1990 r.	10 pkt
2. Budynki zbudowane od 01.01.1970 r. do 31.12.1989 r.	8 pkt
3. Budynki po kapitalnym remoncie od dnia 01.01.1974 r.	8 pkt
4. Budynki zbudowane do 31.12.1945 r. i odbudowane ze zniszczeń wojennych po 01.01.1946r.	4 pkt
5. Budynki zakwalifikowane do remontu kapitalnego i modernizacji, ujęte w planach remontowych właściciela budynku	0 pkt
6. Budynki zakwalifikowane do rozbiórki ujęte w ewidencji do wykwaterowań mieszkańców	-4 pkt
7. Budynki zbudowane w okresie od 01.01.1960 r. do 31.12.1969 r.	7 pkt
8. Budynki zbudowane w okresie od 01.01.1946 r. do 31.12.1959 r.	5 pkt
9. Budynki hotelowe zaadaptowane na cele mieszkalne po 01.01.1990 r.	6 pkt
II. Wyposażenie budynku w instalacje techniczne:	skala pkt od -2 do 6
1. Instalacja centralnego ogrzewania sieciowego	4 pkt
2. Instalacja ciepłej wody	6 pkt
3. Instalacja gazowa z kuchenką gazową lub instalacja elektryczna z	2 pkt

	kuchenką elektryczną	
4.	Instalacja wodociągowa	2 pkt
5.	Instalacja kanalizacyjna	2 pkt
6.	Brak instalacji gazowej z kuchenką gazową i instalacji elektrycznej z kuchenką elektryczną	0 pkt
7.	Brak instalacji wodno-kanalizacyjnej	-2 pkt
8.	Instalacja centralnego ogrzewania etażowego (ogrzewanie gazowe, elektryczne i inne) wykonana przez wynajmującego lub po dokonaniu zwrotu pełnych kosztów wykonania ulepszenia	4 pkt
9.	Instalacja ciepłej wody lokalnej (podgrzewanie gazowe lub elektryczne) wykonana przez wynajmującego lub po dokonaniu zwrotu pełnych kosztów wykonania ulepszenia	6 pkt
10.	Termomodernizacja budynku – wykonanie ocieplenia budynku wraz z wykonaniem elewacji mających na celu poszanowanie energii i jej oszczędność, oszczędność wyłączeniem budynków zbudowanych i budynków po renowacji po 01.01.1990 r.	2 pkt

III. Atrakcyjność użytkowa lokalu mieszkalnego:

skala pkt od -4 do 12

1.	Łazienka z w.c. w lokalu (wydzielone pomieszczenie z rozproszoną instalacją wodociągowo-kanalizacyjną)	12 pkt
2.	Łazienka w lokalu (wydzielone pomieszczenie z rozproszoną instalacją wodociągowo-kanalizacyjną)	8 pkt
3.	Łazienka poza lokalem	6 pkt
4.	W.c. w lokalu (wydzielone pomieszczenie z rozproszoną instalacją wodociągowo-kanalizacyjną)	5 pkt
5.	W.c. poza lokalem	1 pkt
6.	W.c. poza budynkiem	-2 pkt
7.	Pokoje w układzie amfiladowym (ciąg pokoi połączonych otworami drzwiowymi)	-1 pkt
8.	“Ślepa” kuchnia	-1 pkt
9.	Wnęka kuchenna	-2 pkt
10.	Lokal wspólny (dotyczy także mieszkań tzw. “rotacyjnych”)	-4 pkt
11.	“Pojedynka” z wejściem z klatki schodowej (pokój o powierzchni mniejszej niż 10 m ² , bez pomieszczeń przynależnych)	-2 pkt
12.	1 pokój (pokój o powierzchni 10 m ² i więcej bez pomieszczeń przynależnych)	1 pkt
13.	1 pokój + kuchnia	2 pkt
14.	2 pokoje	2 pkt
15.	2 pokoje + kuchnia	3 pkt
16.	3 pokoje	3 pkt
17.	3 pokoje + kuchnia	5 pkt
18.	4 pokoje + kuchnia	7 pkt
19.	5 pokoi i więcej + kuchnia	9 pkt

Uwaga:

Jeżeli najemca wykonał ulepszenie lokalu polegające na wyposażeniu lokalu w wydzielone pomieszczenie łazienki, w.c. lub łazienki z w.c. na własny koszt i nie otrzymał refundacji kosztów poniesionych na wykonanie ulepszenia, to brak jest podstaw do naliczania punktów za w/w ulepszenie. Dotyczy to także modernizacji wykonanych w ramach Programu Małych Ulepszeń.

IV. Lokalizacja wg dzielnic i osiedli zgodnie z podziałem administracyjnym miasta:	skala pkt od 1 do 7
1. Śródmieście:	7 pkt
• Os. Centrum	
• Os. Łękno	
• Os. Niebuszewo - Bolinko	
• Os. Nowe Miasto	
• Os. Śródmieście - Zachód	
• Os. Śródmieście - Północ	
• Os. Stare Miasto	
• Os. Turzyn	
2. Śródmieście - Os. Drzetowo – Grabowo	4 pkt
3. Śródmieście - Os. Drzetowo – Grabowo - nowo wybudowane budynki Szczecińskiego TBS	6 pkt
4. Śródmieście - Os. Wyspa Pucka	2 pkt
5. Prawobrzeże	4 pkt
• Os. Bukowe - Klęskowo	
• Os. Dąbie	
• Os. Majowe - Kijewo	
• Os. Słoneczne	
• Os. Zdroje	
6. Prawobrzeże - Os. Podjuchy	4 pkt
7. Prawobrzeże - Os. Żydowce – Klucz	2 pkt
8. Prawobrzeże - Os. Wielgowo-Sławociesz-Zdunowo	1 pkt
9. Prawobrzeże - Os. Załom	3 pkt
10. Prawobrzeże - Os. Płonia-Smierdnica-Jezierzyce	1 pkt
11. Północ	4 pkt
• Os. Niebuszewo	
• Os. Żelechowo	
12. Północ - Os. Stołczyn	1 pkt
13. Północ – Os. Stołczyn – nowo wybudowane lub adaptowane budynki przez Szczecińskie TBS	4 pkt
14. Północ - Os. Bukowo	2 pkt
15. Północ - Os. Gołęcino – Gocław	3 pkt
16. Północ – Os. Gołęciono – Gocław – nowo wybudowane lub adaptowane budynki przez Szczecińskie TBS	4 pkt
17. Północ - Os. Warszawo	3 pkt
18. Północ - Os. Skolwin	1 pkt
19. Północ – Os. Skolwin – nowo wybudowane lub adaptowane	4 pkt

budynki przez Szczecińskie TBS

- | | | |
|-----|---------------------------------|-------|
| 20. | Zachód | 6 pkt |
| | 1.Os. Arkońskie – Niemierzyn | |
| | 2.Os. Gumieńce | |
| | 3.Os. Pogodno | |
| | 4.Os. Pomorzany | |
| | 5.Os. Zawadzkiego-Klonowica | |
| 21. | Zachód - Os. Osów | 4 pkt |
| 22. | Zachód - Os. Głębokie-Pilichowo | 4 pkt |
| 23. | Zachód - Os. Krzekowo-Bezrzecze | 4 pkt |
| 24. | Zachód - Os. Świerczewo | 4 pkt |

V. Atrakcyjność usytuowania lokalu mieszkalnego: **skala pkt od -3 do 3**

- | | | |
|----|---|--------|
| 1. | Piętra: I, II, III, IV w budynku bez dźwigu i pozostałe piętra w budynku z dźwigiem | 3 pkt |
| 2. | Parter i piętra od V wzwyż w budynku bez dźwigu | 1 pkt |
| 3. | Małe domy mieszkalne (budynek wolnostojący, w którym znajdują się co najwyżej 4 lokale) | 3 pkt |
| 4. | Lokal zlokalizowany w budynku przy ciągu komunikacyjnym o silnym natężeniu ruchu ulicznego lub w pobliżu torów | -2 pkt |
| 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 co najmniej do wysokości I-go piętra) | -1 pkt |
| 6. | Lokal w oficynie | -1 pkt |
| 7. | Lokal w oficynie mieszkalnej nowo wybudowanej lub poddanej renowacji i modernizacji, w otoczeniu której zagospodarowano wewnątrz podwórzowe jako teren zielony i rekreacyjny | 2 pkt |
| 8. | Lokal w suterenie | -1 pkt |
| 9. | Lokal na parterze w budynku niepodpiwniczonym | -2 pkt |

VI. Utrzymanie czystości w budynku i na posesji **skala pkt od -1 do 5**

- | | | |
|----|---|--------|
| 1. | Sprzątanie budynku i przyległej posesji | 5 pkt |
| 2. | Sprzątanie przyległej posesji | 2 pkt |
| 3. | Bez sprzątania budynku i przyległej posesji | -1 pkt |

Wykaz ciągów komunikacyjnych o silnym natężeniu ruchu ulicznego:

1. ul. Arkońska
2. ul. Bohaterów Warszawy
3. ul. Budziszewska
4. ul. Anieli Krzywoń
5. ul. Brama Portowa
6. ul. Asnyka
7. ul. Bogusława
8. ul. Batalionów Chłopskich
9. ul. Chmielewskiego

10. ul. Dębogórska
11. ul. Dubois
12. ul. Dworcowa
13. ul. Dworska
14. ul. Pyrzycka
15. ul. Felczaka
16. ul. Firlika
17. ul. Emilii Gierczak
18. ul. Emilii Plater
19. ul. Granitowa
20. ul. Grobla
21. ul. Gdańska
22. ul. Goleniowska
23. ul. Jagiellońska
24. ul. Jedności Narodowej
25. ul. Kaszubska
26. ul. Krzysztofa Kolumba
27. ul. Konarskiego
28. ul. Krasieńskiego
29. ul. Kardynała Wyszyńskiego
30. ul. Królowej Jadwigi
31. ul. Krzywoustego
32. ul. Ku Słońcu
33. ul. Szczawiowa
34. ul. 5-go Lipca
35. ul. Lipowa
36. ul. Lubeckiego
37. ul. Ludowa
38. ul. Leszczynowa
39. ul. Malczewskiego
40. ul. Metalowa
41. ul. Monte Cassino
42. ul. Mieszka I-go
43. ul. Matejki
44. ul. Mickiewicza
45. ul. Nad Odrą
46. ul. Narutowicza
47. ul. Niepodległości
48. ul. Nocznickiego
49. ul. Niemierzyńska
50. ul. Obotrycka
51. ul. Obrońców Stalingradu
52. ul. Parkowa
53. ul. Piotra Skargi
54. ul. Piłsudskiego
55. ul. Powstańców Wielkopolskich
56. ul. Przdowników Pracy
57. ul. Pokoju
58. Al. Piastów
59. ul. Kołłątaja
60. ul. Rymarska
61. Pl. Rodła
62. ul. Rayskiego
63. ul. Sikorskiego
64. ul. Stołczyńska
65. ul. Strzałowska

66. ul. Światowida
67. ul. Świętojańska
68. Pl. Sprzymierzonych
69. ul. Szczanieckiej
70. Pl. Wolności w Podjuchach
71. ul. Szosa Stargardzka
72. ul. Przyszłości
73. ul. Wiszesława
74. Al. Wojska Polskiego
75. ul. Wawrzyniaka
76. ul. Wierzbowa
77. ul. Wilcza
78. ul. Witkiewicza
79. ul. Wielkopolska
80. Al. Wyzwolenia
81. ul. Zwierzyniecka
82. Pl. Żołnierza
83. ul. Szosa Polska
84. budynki w bezpośredniej bliskości użytkowanych torów kolejowych do 100 m liczonej w linii prostej od pierwszej szyny
85. budynki w bezpośredniej bliskości użytkowanych torów tramwajowych do 30 m liczonej w linii prostej od pierwszej szyny.

Uwaga:

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 wymienione w powyższym wykazie.

Kryteria powyższe uwzględniają czynniki mające wpływ na wysokość czynszu podwyższające lub obniżające wartość użytkową, a w szczególności położenie budynku, położenie lokalu w budynku, wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia i instalacje oraz ogólny stan techniczny budynku. Dla każdego lokalu mieszkalnego winna być ustalona ogólna ilość punktów z uwzględnieniem kryteriów podanych w tabeli Nr 1. Obowiązkiem Szczecińskiego TBS jest wypełnienie formularza określającego ilość punktów dla danego lokalu, który stanowić będzie podstawę do ustalenia wysokości stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.