

Uchwała Nr XV/136/07
Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim
z dnia 27 listopada 2007r.

zmieniająca uchwałę w sprawie uchwalenia „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy – Miasta Stargardu Szczecińskiego na lata 2005 – 2009”.

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, i Nr 249, poz. 1833 oraz z 2007 r. Nr 128, poz. 902) uchwała się, co następuje:

§ 1. W załączniku do uchwały Nr XXXIII/361/2005 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 28 czerwca 2005 roku w sprawie uchwalenia „Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy – Miasta Stargardu Szczecińskiego na lata 2005 – 2009” wprowadza się następujące zmiany:

1) rozdział 7 otrzymuje brzmienie:

„Rozdział 7

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 22. 1. W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta oraz w lokalach wynajmowanych Miastu przez innych właścicieli, wysokość stawek czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali ustala się w zależności od kategorii wartości użytkowej lokalu, od ilości czynników obniżających tę wartość, o których mowa w ust. 5 oraz z uwzględnieniem zwiększeń, o których mowa w ust. 6.

2. Kategorie wartości użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta określa się według kryteriów wymienionych w § 11 ust. 2.

3. Dla lokali mieszkalnych, wynajmowanych Miastu przez innych właścicieli w celu podnajmowania tych lokali osobom uprawnionym do otrzymania lokalu w zasobach mieszkaniowych Miasta:

1) ustanawia się kategorię wartości użytkowej E, do której zalicza się lokale mieszkalne samodzielne, położone w budynkach wzniesionych na podstawie pozwolenia na budowę wydanego po 1995 r. – w oparciu o ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. Nr 89 z 1994 r., poz. 414 ze zmianami), o standardzie izolacyjności energetycznej wyższym niż określają to przepisy techniczno-budowlane, charakteryzujące się wskaźnikiem sezonowego zapotrzebowania na ciepło do ogrzewania budynku o min. 15% mniejszym od wartości określonej w przepisach techniczno-budowlanych. Do kategorii E zaliczane są także lokale położone w budynkach wzniesionych wcześniej, które w wyniku remontu gruntownego zostały przebudowane i wyposażone w instalacje i urządzenia odpowiadające standardowi wyposażenia lokali w budynkach nowych, wzniesionych j. w. i oddanych do użytku po 1995 r. oraz spełniające wyżej wymieniony standard izolacyjności energetycznej. Lokale takie posiadają widną kuchnię oraz łazienkę i wc w jednym lub w osobnym pomieszczeniu. Są wyposażone w instalacje: centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody użytkowej zasilanej z sieci miejskiej lub z kotłowni lokalnej, elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną oraz mogą być wyposażone w instalację gazową;

2) Miasto może również wynajmować od innych właścicieli lokale mieszkalne w kategoriach wartości użytkowej, wymienionych w § 11 ust. 2, w celu podnajmowania tych lokali osobom uprawnionym do otrzymania lokalu w zasobach mieszkaniowych Miasta.

4. Dla lokali mieszkalnych o wartości użytkowej spełniającej wymagania określone w § 11 ust. 2 oraz w ust. 3 pkt 1, obowiązywać będzie podstawowa stawka czynszu, odpowiadająca wartościom odtworzeniowym określonym w Tabeli Nr 8.

5. Dla lokali mieszkalnych niespełniających wymagań standardu podstawowego, o którym mowa w ust. 4, stawki czynszu ustala się z uwzględnieniem czynników obniżających ich wartość użytkową, wyszczególnionych w Tabeli Nr 7, nie więcej jednak niż:

- | | |
|---|-----------------|
| 1) dla lokali zaliczanych do kategorii „E” | - o 1 czynnik; |
| 2) dla lokali zaliczonych do I kategorii wartości użytkowej | - o 2 czynniki; |
| 3) dla lokali zaliczonych do II kategorii wartości użytkowej | - o 3 czynniki; |
| 4) dla lokali zaliczonych do III kategorii wartości użytkowej | - o 4 czynniki; |
| 5) dla lokali zaliczonych do IV kategorii wartości użytkowej | - o 2 czynniki. |

**Wykaz czynników obniżających wartość użytkową lokalu mieszkalnego
oraz wskaźniki obniżające podstawową stawkę czynszu**

Tabela Nr 7

Lp.	Czynniki obniżające wartość użytkową lokali mieszkalnych	Wskaźnik obniżający stawkę podstawową %
I. Ze względu na położenie budynku		
1.	W strefie peryferyjnej miasta obejmującej ulice: Gdyńską, Klonową, Grudziądzką, Rolniczą, Grunwaldzką, Źródlaną, Na Grobli, Kilińskiego, Łąkową, Światopełką, Graniczną, Bydgoską i Nowowiejską za torami, Sadową, Podleśną, Reymonta, Pomorską, Drzymały, Lotników, Kolejową, Okulickiego, Traugutta, Główną, Broniewskiego, pozostałe ulice po stronie zewnętrznej obrębu ulic wymienionych wyżej oraz pozostałe niewymienione ulice w dzielnicy Kluczewo z wyjątkiem osiedla Lotnisko.	10
2.	Wzdłuż drogi krajowej nr 10, przy ulicach: Szczecińskiej, Bema, Bogusława IV, plac Św. Ducha, Popiela i Bydgoskiej w odległości do 50 m od krawędzi jezdni.	10
3.	Wzdłuż drogi krajowej nr 20, przy ulicach: Marii Skłodowskiej-Curie, Gdańskiej, Gdyńskiej w odległości do 50 m od krawędzi jezdni. Wzdłuż szlaku kolejowego Szczecin-Stargard Szczeciński-Poznań oraz Stargard Szczeciński-Chociwel (Kalisz Pomorski) w odległości do 50 m od torów.	10
II. Ze względu na położenie lokalu w budynku		
4.	Lokal położony na 5. i wyższej kondygnacji w budynku bez windy.	10
5.	Lokal położony w suterenie (podłoga na poziomie lub poniżej terenu).	10
6.	Lokal z oknami w pokojach od strony północnej, północno-wschodniej, północno-zachodniej.	10
III. Ze względu na brak wyposażenia lokalu w instalacje i urządzenia techniczne		
7.	Lokal bez pomieszczeń higieniczno-sanitarnych (bez w.c. lub bez łazienki albo z w.c. lub łazienką poza lokalem).	10
8.	Lokal bez instalacji wodociągowej lub kanalizacyjnej (woda lub zlew poza lokalem albo woda ze studni, szambo).	10
IV. Ze względu na sposób korzystania z pomieszczeń pomocniczych		
9.	Lokal ze wspólnymi: kuchnią, przedpokojem, łazienką, w.c.	10
10.	Lokal z kuchnią (wnęką kuchenną) bez okna (bez światła dziennego) albo z pokojem przejściowym.	10
V. Ogólny stan techniczny budynku		
11.	Lokal zawilgocony i zagrzybiony (do czasu zakończenia robót remontowo-odgrzybieniovych i izolacyjnych).	10
12.	Lokal w budynku zakwalifikowanym do rozbiórki z przyczyn technicznych, ujęty w planie budynków i lokali do uwolnienia, w którym opróżnionych zostało co najmniej 30% lokali.	10

6. Dla lokali mieszkalnych położonych w budynkach, w których na podstawie ustawy z dnia 18 grudnia 1998 r. o wspieraniu przedsięwzięć termomodernizacyjnych (Dz. U. Nr 162, poz. 1121 ze zmianami) wykonano termomodernizację przy udziale dopłaty z budżetu miasta, stawki czynszu zwiększa się:

- 1) o 2/3 planowanych oszczędności wynikających z audytu energetycznego dla danego budynku – w okresie od zakończenia termomodernizacji do końca roku kalendarzowego następującego po roku, w którym zakończono termomodernizację;
- 2) o 1/2 faktycznych oszczędności w danym budynku z poprzedniego roku – po zakończeniu okresu, o którym mowa w pkt 1.

7. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu.

8. Najemcom lokali socjalnych, z wyjątkiem najemców lokali socjalnych o podwyższonym standardzie, których dochód gospodarstwa domowego w przeliczeniu na osobę nie przekracza połowy maksymalnego dochodu uprawniającego do ubiegania się o najem lokalu socjalnego, należność za opłaty niezależne płatne za pośrednictwem wynajmującego, Prezydent Miasta Stargardu Szczecińskiego może, na wniosek najemcy, złożony za pośrednictwem wynajmującego, obniżyć do 50%.

§ 23. Oceny wartości użytkowej lokalu mieszkalnego i zaliczenia go do odpowiedniej kategorii wartości użytkowej dokonuje wynajmujący w oparciu o ustalenia zawarte w § 11 ust. 2 i w § 22 ust. 3 pkt 1 oraz w oparciu o czynniki obniżające ich wartość użytkową, o których mowa w § 22 ust. 5 i zwiększenia, o których mowa w § 22 ust. 6.

§ 24. 1. Zakłada się, że zadaniem polityki czynszowej Miasta w latach 2005 - 2009 będzie takie kształtowanie stawek czynszu, aby wpływy z opłat umożliwiały wynajmującemu dążenie do samowystarczalności finansowej gospodarki mieszkaniowej. Oznacza to, że w okresie dochodzenia do samowystarczalności finansowej dopłaty z budżetu miasta na utrzymanie zasobu mieszkaniowego powinny ulegać stopniowemu zmniejszaniu, a wzrastające wpływy z czynszów pokrywać koszty związane z bieżącym utrzymaniem mieszkaniowego zasobu Miasta, obejmujące w szczególności koszty eksploatacji budynków i lokali, koszty administrowania z wynagrodzeniem zarządu oraz naprawy bieżące i konserwację.

2. Założenia dotyczące wzrostu stawek czynszu w latach 2005 - 2009 przedstawia **Tabela Nr 8**. Za podstawę do ustalenia podstawowych stawek czynszu w poszczególnych latach przyjęto wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa zachodniopomorskiego.

Wzrost podstawowych stawek czynszu w latach 2005-2009
(w % wartości odtworzeniowej)

Tabela Nr 8

Lp	Kategoria podstawowa lokalu	2005*	2005 – 2006**	2007	2008		2009 i dalej	
					I półrocze	II półrocze	I półrocze	II półrocze
1.	E	-	-	-	2,98	3,32	3,66	4,00
2.	I	1,79	2,09	2,39	2,69		3,00	
3.	II	1,74	2,03	2,32	2,62		2,91	
4.	III	1,46	1,70	1,95	2,19		2,44	
5.	IV	0,68	0,79	0,91	1,02		1,14	
6.	Lokale socjalne	0,29	0,33	0,38	0,40		0,45	

* obowiązuje od 1.01.2005 do 30.09.2005 r.

** obowiązuje od 1.10.2005 do 31.12.2006 r.

Z tabeli wynika, że podstawowe stawki czynszu będą stopniowo wzrastać tak, aby w 2009 roku dla lokali I kategorii wartości użytkowej wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta osiągnąć poziom 3% wartości odtworzeniowej lokalu, natomiast dla lokali podnajmowanych kategorii „E” poziom 4% wartości odtworzeniowej, tj. poziom czynszu obowiązujący w zasobach Stargardzkiego TBS Sp. z o.o. Zgodnie z przyjętym założeniem, o którym mowa w § 24 ust. 1, stopniowy wzrost stawek powinien zapewniać wpływy z czynszów na poziomie pozwalającym w coraz większym stopniu pokrywać koszty utrzymania budynków i lokali komunalnych oraz wydatki związane z wynajmem mieszkań u innych właścicieli, a tym samym obniżać wydatki budżetu na pokrycie tych kosztów. Dla najemców i podnajemców o niskich dochodach przewiduje się ulgi w opłatach czynszowych w formie obniżek czynszów.

3. Czynsz obowiązuje przez co najmniej 6 miesięcy.

4. Czynsz płatny jest miesięcznie z góry w terminie określonym w umowie najmu.

5. Stawki czynszu ustala Prezydent Miasta Stargardu Szczecińskiego zarządzeniem.

§ 25. 1. Na wniosek najemców o niskich dochodach, złożony za pośrednictwem wynajmującego, Prezydent Miasta Stargardu Szczecińskiego może stosować obniżki czynszu w wysokościach określonych dla danego roku, o ile w tym roku czynsz zostanie podwyższony.

2. Obniżki czynszu mogą być udzielane najemcom i podnajemcom lokali mieszkalnych, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

a) w gospodarstwie jednoosobowym 205% najniższej emerytury,

b) w gospodarstwie wieloosobowym 155% najniższej emerytury.

3. W zależności od wielkości dochodu, o którym mowa w ust. 2, wysokość obniżek czynszu w latach 2005-2009 będzie kształtowała się następująco:

Tabela Nr 9

Wyszczególnienie	2005-2006*	2007	2008	2009
Gospodarstwa jednoosobowe , których dochód nie przekracza:				
185% najniższej emerytury	15%	25%	35%	40%
195% najniższej emerytury	11%	19%	25%	30%
205% najniższej emerytury	8%	13%	17%	20%
Gospodarstwa wieloosobowe , których dochód nie przekracza:				
135% najniższej emerytury	15%	25%	35%	40%
145% najniższej emerytury	11%	19%	25%	30%
155% najniższej emerytury	8%	13%	17%	20%

* wysokość obniżki czynszu obowiązuje od 01.10.2005 do 31.12.2006 r.

4. Jeżeli czynsz w danym roku nie zostanie podwyższony, obniżki czynszu stosowane będą w wysokościach ustalonych dla okresu przed podwyżką.

5. Jeżeli w czasie obowiązywania już udzielonej obniżki, czynsz ulegnie podwyższeniu, udzieloną obniżkę czynszu przelicza się do wysokości obowiązującej dla danego okresu zgodnie z Tabelą Nr 9 w sposób określony w zarządzeniu Prezydenta Miasta Stargardu Szczecińskiego w sprawie ustalenia stawek czynszu oraz wielkości obniżek czynszu w lokalach stanowiących własność Miasta i lokalach pozyskanych.

6. Najemcom zamieszkującym w lokalach o powierzchniach użytkowych większych niż powierzchnia normatywna w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych, obniżkę czynszu stosuje się do powierzchni normatywnej.

7. Z zastrzeżeniem ust. 15, obniżki czynszu udziela się na okres 12 miesięcy. W przypadku gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, Prezydent Miasta Stargardu Szczecińskiego na wniosek najemcy, przekazany za pośrednictwem wynajmującego, może udzielać obniżek czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

8. Najemcy ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązani są przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.

9. Za dochód uważa się dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

10. W razie wątpliwości, co do wiarygodności danych zawartych w przedstawionej deklaracji, wynajmujący może żądać od najemcy dostarczenia zaświadczenia naczelnika Urzędu Skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz innych członków jej gospodarstwa domowego.

11. Wynajmujący może odmówić przesłania wniosku najemcy o obniżenie czynszu do Prezydenta Miasta Stargardu Szczecińskiego, jeżeli w wyniku przeprowadzenia wywiadu środowiskowego ustali, że występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wykazanymi w złożonej deklaracji, a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy wskazującym, że jest on w stanie uiszczać czynsz nieobniżony.

12. Jeżeli najemca złożył deklarację niezgodną z prawdą, obowiązany będzie zwrócić wynajmującemu 200% nienależnie otrzymanego obniżenia czynszu.

13. W czasie obowiązywania przyznanej obniżki wynajmujący ma prawo do żądania od najemcy składania kolejnych deklaracji lub zaświadczeń, o których mowa w ust. 8 i ust. 10.

14. Obniżek czynszu nie stosuje się do najemców, którzy:

- 1) zalegają z opłatami za używanie lokalu, chyba że przystąpili do programów oddłużeniowych uchwalonych przez Miasto lub zawarli z nim stosowne porozumienie dotyczące sposobu spłaty długu;
- 2) pobierają dodatek mieszkaniowy – nie dotyczy najemców lokali specjalnych w rozumieniu przepisów uchwały Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy – Miasta Stargardu Szczecińskiego oraz udzielania pomocy w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków stargardzkiej wspólnoty samorządowej;
- 3) opłacają czynsz socjalny.

15. Udzieloną obniżkę przestaje się stosować, jeżeli najemca w czasie jej obowiązywania:

- 1) nie realizuje postanowień programu lub porozumienia, o których mowa w ust. 14 pkt 1;
- 2) zalega z opłatami za używanie lokalu w czasie obowiązywania obniżki czynszu więcej niż za 2 okresy płatnicze;
- 3) nie złoży w wyznaczonym przez wynajmującego terminie deklaracji lub zaświadczenia w okolicznościach, o których mowa w art. 7 ust. 10 ustawy;
- 4) uzyska dodatek mieszkaniowy.

16. Wszelkie postanowienia dotyczące obniżek czynszu w stosunku do najemców odnoszą skutek również względem podnajemców, którzy używają lokali wynajmowanych Miastu przez innych właścicieli.

17. Prezydent Miasta Stargardu Szczecińskiego określi w drodze zarządzenia szczegółowy tryb postępowania w sprawie udzielania obniżek czynszu.”

2) § 36 otrzymuje brzmienie:

„§ 36. 1. W celu wykonywania zadań własnych w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków stargardzkiej wspólnoty samorządowej, działając na zasadzie art. 20 ust. 2a i 2b ustawy, Miasto może wynajmować mieszkania od innych właścicieli i podnajmować je osobom uprawnionym do otrzymania lokalu w zasobach Miasta.

2. Od podnajemców Miasto pobierać będzie czynsz w zależności, od wartości użytkowej wynajętego lokalu, natomiast opłaty niezależne podnajemcy wносить będą do właściciela lokalu albo w sposób określony w umowie najmu.

3. Zgodnie z art. 29 ust. 2 i art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070 ze zmianami):

- 1) Miasto może współfinansować koszty budowy mieszkań realizowanych przez Stargardzkie TBS Sp. z o. o.;
- 2) mieszkania, o których mowa w pkt 1, będą oddawane Miastu w najem w celu ich dalszego podnajmowania osobom uprawnionym do otrzymania lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta, na zasadach określonych w uchwale Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy – Miasta Stargardu Szczecińskiego oraz udzielania pomocy w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków stargardzkiej wspólnoty samorządowej.

4. Lokale, o których mowa w ust. 1 i ust. 3, w pierwszej kolejności podnajmowane będą lokatorom, którzy zrezygnują z przydziału lokalu zamiennego w zasobach Miasta oraz lokatorom, którzy w drodze zamiany na lokal podnajmowany prześlą uwolnione od praw i rzeczy dotychczas zajmowane mieszkanie w zasobach Miasta.

5. Miasto może także, na podstawie odrębnych porozumień ze Stargardzkim TBS Sp. z o. o. współfinansować budowę mieszkań, które będą zasiedlane na zasadach obowiązujących w tej Spółce. W porozumieniach określane będą dla każdej inwestycji w szczególności:

- 1) sposób finansowania budowy, w tym wielkość udziału Miasta;
- 2) zasady przydziału mieszkań, w tym wymagana od osób z tzw. wolnego naboru partycypacja w kosztach budowy;
- 3) warunki dysponowania lokalami.

6. W stosunku do mieszkań, o których mowa w ust. 5, jeżeli partycypant prześlą nieodpłatnie Miastu prawa wynikające z umowy partycypacyjnej, będą obowiązywać zasady, o których mowa w ust. 2.”

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stargardu Szczecińskiego.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Nowelizacja ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, dokonana ustawą z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz. U. z 2006 r. Nr 251, poz. 1844) umożliwiła realizację zadań własnych Miasta w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych stargardzkiej wspólnoty samorządowej, których gospodarstwa domowe osiągają niski dochód, także w zasobach Stargardzkiego TBS Sp. z o. o. Wynajem lokali mieszkalnych w zasobach Stargardzkiego TBS Sp. z o. o. zastąpi dotychczas stosowany system przekazywania tych lokali do dyspozycji Miasta i zasiedlanie ich według zasad obowiązujących w Spółce, a także zastąpi stosowany obecnie system dopłat do czynszu w lokalach Spółki. Zgodnie ze wspomnianą wyżej nowelizacją, lokale wynajęte w Spółce podnajmowane będą osobom uprawnionym do przydziału mieszkania komunalnego bez zgody Spółki, wyłącznie na podstawie przepisów zawartych w uchwale Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim określającej zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy – Miasta Stargardu Szczecińskiego oraz udzielania pomocy w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków stargardzkiej wspólnoty samorządowej. System ten zwiększy znacznie ilość osób, które będą mogły otrzymać mieszkanie od Miasta, a tym samym skróci okres oczekiwania na przydział lokalu. Ponieważ lokale mieszkalne będące przedmiotem wynajmu w Stargardzkim TBS Sp. z o. o. zostały wzniesione na podstawie pozwolenia na budowę wydanego po 1995 roku, charakteryzują się wysokim stopniem izolacyjności energetycznej i wyposażenia w opomiarowane instalacje i urządzenia techniczne, pozwalające na racjonalne korzystanie z dostawy mediów do lokalu, należało ustalić dla tych lokali czynsz, który docelowo zrówna się z czynszem obowiązującym w zasobach Spółki. Podnajemcy tych lokali o niskich dochodach będą mogli skorzystać z obniżek czynszu.

W lokalach wynajmowanych Miastu przez innych właścicieli, zaliczanych do kategorii „E”, w I półroczu 2008 r. założono wzrost stawek czynszu do wielkości odpowiadającej 2,98% wartości odtworzeniowej, zaś docelowo do wielkości odpowiadającej 4,00% tej wartości, tj. do poziomu czynszu obowiązującego w zasobach Stargardzkiego TBS Sp. z o.o. Ma to zapewnić wpływy pozwalające docelowo pokryć koszty wynajmowania mieszkań u innych właścicieli. Równocześnie z nowymi stawkami czynszu w lokalach wynajmowanych Miastu stosowany będzie system obniżek stawek czynszowych, przewidziany dla podnajemców o niskich dochodach, wynoszący maksymalnie od 35% obniżki stawki w 2008 r. do 40% obniżki stawki docelowo. System ten zakłada, że podnajemca o odpowiednio niskim poziomie dochodu, po wprowadzeniu podwyżki opłacać będzie czynsz na poprzednim poziomie lub zbliżonym do poziomu przed podwyżką.

W świetle zmian wynikających ze znowelizowanej ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, umożliwiających Miastu wynajem mieszkań w Stargardzkim TBS Sp. z o.o. należało nadać nowe brzmienie § 36. Przepis ten sankcjonuje nowe zasady pozyskiwania mieszkań w Spółce, a także od innych właścicieli w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków stargardzkiej wspólnoty samorządowej o niskich dochodach. Daje także partycypantom, uczestniczącym w kosztach budowy mieszkań na wynajem w zasobach Spółki, możliwość nieodpłatnego przeniesienia uprawnień wynikających z umowy partycypacyjnej na Miasto w zamian za podnajem tych lokali na warunkach obowiązujących w zasobach Miasta.