



**Zasady przyznawania oraz wynajmowania
lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach
Koszalińskiego TBS Sp. z o.o.**

Koszalin 15.08.2019r

Spis treści

| | |
|--|------------------|
| <i>I. Ogólne definicje i zasady.....</i> | <i>3</i> |
| <i>II. Przyznawanie lokali mieszkalnych.....</i> | <i>4</i> |
| <i>III. Prawa i obowiązki stron umowy.....</i> | <i>7</i> |
| <i>IV. Zasady ustalania wysokości czynszu</i> | <i>9</i> |
| <i>V. Umowy najmu i partycypacji.....</i> | <i>9</i> |
| <i>VI. Rozwiązanie umowy najmu.....</i> | <i>11</i> |
| <i>VII. Postanowienia końcowe</i> | <i>12</i> |

I. Ogólne definicje i zasady

§ 1

1. Zasady przyznawania oraz wynajmowania lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach Koszalińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z o.o., zwane dalej *Zasadami*, określają :
 - a. Kryteria przyznawania nowo wybudowanych mieszkań oraz mieszkań zwalnianych przez dotychczasowych najemców,
 - b. Prawa i obowiązki lokatorów, związanych z zawartą umową najmu mieszkań znajdujących się w zasobach Spółki,
 - c. Zasady rozwiązywania umów i rozliczeń końcowych z najemcami.
2. Zasady przyznawania oraz wynajmowania lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach Koszalińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z o.o. wynikają z :
 - a. Ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98 poz. 1070 z późn. zm.), zwanej dalej *Ustawą o popieraniu budownictwa*,
 - b. 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 późn. zm.), zwaną dalej *Ustawą o lokatorach*,
 - c. Aktu założycielskiego Spółki,
 - d. Innych, powszechnie obowiązujących przepisów prawa,
 - e. Decyzji zarządu Spółki.

§ 2

1. Zgodnie z § 5 Aktu Założycielskiego podstawowym celem działania Towarzystwa jest:
 - a. zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych – poprzez budowę mieszkań na wynajem o umiarkowanych czynszach dla rodzin, których nie stać na budowę lub kupno własnego mieszkania.
 - b. ułatwienie mobilności rodzinom poszukującym pracy.
2. Lokal mieszkalny należący do zasobu Koszalińskiego TBS może być przyznany i wynajmowany wyłącznie osobom fizycznym oraz osobom zgłoszonym do wspólnego zamieszkania, które nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w Koszalinie.
3. Wynajem mieszkań znajdujących się w zasobach Koszalińskiego TBS, ma charakter długoterminowy i osobisty, co oznacza, że :
 - a. w przypadku spełnienia warunków określonych w *Ustawie o popieraniu budownictwa* oraz przestrzegania zasad określonych przez Spółkę, wynajem ma charakter bezterminowy,
 - b. najemcy, którzy zawarli z Koszalińskim TBS Sp. z o.o umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, za zgodą Spółki mogą dokonywać przeniesienia praw i obowiązków wynikających z tej umowy, na rzecz wskazanego przez siebie najemcy.

II. Przyznawanie lokali mieszkalnych

Zasady ogólne

§ 3

1. Do podstawowych, formalnych kryteriów, warunkujących przyznanie lokalu mieszkalnego znajdującego się w zasobach Koszalińskiego TBS Sp. z o.o, należą:
 - a. Nie posiadanie tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego (opisane w § 5),
 - b. Osiąganie dochodów finansowych nie przekraczających progów określonych *Ustawą o popieraniu budownictwa*, i jednocześnie pozwalających na terminowe wywiązywanie się z należności czynszowych oraz z innych zobowiązań związanych z wynajmem mieszkania (opisane w § 6).
2. Do czynników mogących wpłynąć na kolejność przyznawania mieszkania należą między innymi:
 - a. Sytuacja rodzinna osób aplikujących o przydział mieszkania, w tym w szczególności, brana jest pod uwagę ilość osób tworzących rodzinę oraz ograniczenia zdrowotne (np. osoby niepełnosprawne znajdujące się pod opieką, osoby starsze itp.)
 - b. Działalność społeczna, a w szczególności aktywność w organizacjach i stowarzyszeniach działających na rzecz Miasta Koszalin,
 - c. Zawody, kwalifikacje lub uprawnienia deficytowe na terenie Miasta, a w szczególności kadra specjalistyczna niezbędna miejskim jednostkom organizacyjnym zabiegającym o zatrudnienie tych specjalistów,
 - d. Zwolnienie innego mieszkania znajdującego się w zasobach mieszkaniowych Miasta Koszalin (np. ZBM) lub znajdującego się w zasobach Koszalińskiego TBS Sp. z o.o, w przypadku przydziału lokalu mieszkalnego,
 - e. Przekazanie mieszkania na rzecz wspólnie zamieszkujących osób w lokalu mieszkalnym.

Terminy składania wniosków i tryb ich rozpatrywania

§ 4

1. W zakresie terminu i miejsca składania wniosków ustala się następujące zasady:
 - a. Dla przydziałów doraźnych, w odniesieniu do mieszkań zwalnianych przez dotychczasowych mieszkańców, wnioski przyjmowane są na bieżąco w siedzibie Koszalińskiego TBS Sp. z o.o, i rejestrowane w sposób umożliwiający dokonanie oceny i przydział mieszkania. Wzór „wniosku o przydział zwalnianego mieszkania” stanowi załącznik nr 1 do Zasad.
 - b. Dla nowo wybudowanych lokali mieszkalnych, termin i miejsce składania wniosków, podawane są do publicznej wiadomości w formie ogłoszenia w prasie lokalnej, na stronie internetowej spółki oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Koszalińskiego TBS Sp. z o.o. Wzór „wniosku o przydział nowo wybudowanego mieszkania” stanowi załącznik nr 2 do Zasad.
2. Przyznanie lokalu mieszkalnego następuje decyzją zarządu Koszalińskiego TBS Sp. z o.o, przy czym, w odniesieniu do nowo wybudowanych lokali mieszkalnych decyzja ta podejmowana jest zgodnie z postanowieniami § 7.

Tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego

§ 5

1. Lokal mieszkalny należący do zasobu Koszalińskiego TBS spółki z o.o. może być przyznany osobom fizycznym oraz osobom zgłoszonym do wspólnego zamieszkania, które w dniu objęcia lokalu nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w Koszalinie.
2. Przyznanie lokalu mieszkalnego osobie posiadającej tytuł prawny do lokalu w innej miejscowości lub osobie wchodzącej w skład gospodarstwa domowego, którego członek posiada tytuł prawny do lokalu w innej miejscowości, może mieć miejsce wyłącznie w sytuacji, gdy zmiana miejsca zamieszkania jest związana z podjęciem przez członka gospodarstwa domowego pracy, w pobliżu miejsca położenia wskazanego lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku osób posiadających tytuł prawny do lokalu znajdujących się w zasobach mieszkaniowych Miasta Koszalin, osoby te zobligowane są w procesie aplikacji, do złożenia zobowiązania, do wyzbycia tytułu prawnego do zajmowanego lokalu w ciągu 30 dni od daty podpisania umowy najmu.

Kryteria dochodowe

§ 6

1. Kryteria dochodowe uprawniające do wynajęcia lokalu mieszkalnego administrowanego przez Koszalińskie TBS Sp. z o.o, uzależnione są od wielkości partycypacji (udziału własnego) najemcy, określonej w umowie partycypacji oraz sposobu finansowania budowy lokali mieszkalnych.
2. Podstawą odniesienia dla ustalenia średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego, jest wysokość przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie zachodniopomorskim, ogłaszana przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, obowiązująca przed zawarciem umowy najmu.
3. Przez dochód gospodarstwa domowego rozumie się dochód najemcy lokalu oraz wszystkich innych osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania, z zastrzeżeniem, że do średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego nie wlicza się świadczenia wychowawczego, o którym mowa w ustawie z dnia 11 lutego 2016 r. o pomocy państwa w wychowywaniu dzieci, oraz dodatku wychowawczego, o którym mowa w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy.
4. Średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu nie może przekroczyć:
 - 1) W przypadkach gdy umowie najmu mieszkania towarzyszy partycypacja w kosztach jego budowy:
 - a. 156% podstawy odniesienia, w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
 - b. 234% podstawy odniesienia w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
 - c. 234% powiększone o dalsze 52% na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób.
 - 2) W przypadkach gdy umowie najmu mieszkania nie towarzyszy partycypacja w kosztach jego budowy:
 - a. 132 % w jednoosobowym gospodarstwie domowym,

- b. 198% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
 - c. 198% powiększone o dalsze 48% na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób
- 3) Uchylony
 - 4) Uchylony
 - 5. W przypadku zawarcia nowej umowy najmu po 25 października 2015r, w wyniku zamiany mieszkania w ramach zasobów Koszalińskiego TBS Sp. z o.o., oraz w ramach innych zasobów mieszkaniowych Gminy Miasto Koszalin, do nowej umowy stosuje się przepisy obowiązujące w dniu zawarcia umowy najmu pierwszego lokalu.
 - 6. Uchylony
 - 7. Uchylony

Tryb przyznawania nowo wybudowanych lokali mieszkalnych

§ 7

- 1. Przyznanie nowo wybudowanego lokalu mieszkalnego następuje decyzją zarządu Koszalińskiego TBS Sp. z o.o, podejmowanej na podstawie ustaleń powołanej w tym celu Komisji Przydziału Mieszkań, której skład i kompetencje określa Uchwała Zarządu Spółki.
- 2. Posiedzenia i ustalenia Komisji są protokołowane, a decyzje podejmowane są zwykłą większością głosów.
- 3. Osoby ubiegające się o przydział mieszkania zobowiązane są do wypełnienia i złożenia wniosku o przydział lokalu, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszych Zasad. Złożenie wniosku jest odpłatne, a wysokość odpłatności określa Uchwała Zarządu Spółki.
- 4. Komisja Przydziału Mieszkań ustala wstępną listę osób zakwalifikowanych do przydziału mieszkań oraz wykaz osób oczekujących na przydział mieszkań w dalszej kolejności, umieszczonych na tzw. liście rezerwowej.
- 5. Na podstawie ustaleń powołanej Komisji, Zarząd Koszalińskiego TBS Sp. z o.o, ogłasza listę wstępną oraz rezerwową i umieszcza je na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółki oraz na stronie www.tbskoszalin.pl. Umieszczenie nazwiska osoby wnioskującej o przydział mieszkania na powyższych listach nie rodzi na tym etapie, zobowiązań Spółki do zawarcia umowy najmu.
- 6. Osobom , które złożyły wnioski a nie zostały ujęte na liście wstępnej przysługuje odwołanie do Rady Nadzorczej Koszalińskiego TBS Sp. z o.o. Odwołania składane są w siedzibie Spółki, w terminie 14 dni od daty wywieszenia listy wstępnej i rezerwowej. Decyzje Rady Nadzorczej, dotyczące złożonych odwołań, mają charakter ostateczny.
- 7. Po rozpatrzeniu przez Radę Nadzorczą Spółki złożonych odwołań, Zarząd Spółki ogłasza ostateczną listę przydziałów oraz listę rezerwową w trybie określonym w ust. 4.
- 8. Osobie umieszczonej na liście ostatecznej przysługuje prawo do zawarcia umowy najmu przydzielonego lokalu mieszkalnego, w terminie wyznaczonym przez Towarzystwo.
- 9. Zawarcie indywidualnej umowy najmu następuje po:
 - a. Ostatecznym zweryfikowaniu spełnienia przez przyszłego najemcę warunków określonych przepisami określonymi w § 1,
 - b. Wywiązaniu się z zobowiązań podjętych przez wnioskodawcę, a w szczególności podjęcia działań w celu wyzbycia się prawa do lokalu znajdującego się w zasobach mieszkaniowych

Miasta Koszalin,

- c. Uregulowaniu zobowiązań finansowych związanych z zawieraną umową najmu lub umową przyrzeczenia, a w szczególności dotyczących kaucji oraz partycypacji.
10. Niespełnienie warunków określonych w ustępie 9, powoduje wygaśnięcie prawa do zawarcia umowy najmu lub rozwiązanie zawartej umowy najmu.
11. Osoby umieszczone na liście rezerwowej mają pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu w przypadku „zwolnienia się miejsca” na liście ostatecznej, ogłoszonej zgodnie z ust. 6, chyba że na mocy powszechnie obowiązujących przepisów prawnych, zaistnieją okoliczności wyłączające powyższe uprawnienie.

Zamiany lokali mieszkalnych

§ 8

1. Dopuszcza się, za każdorazową pisemną zgodą Spółki, zamianę lokali mieszkalnych:
 - a. pomiędzy najemcami Koszalińskiego TBS Sp. z o.o., po uzupełnieniu kaucji do wysokości i na zasadach określonej przez Spółkę, z uwzględnieniem zaległości z tytułu opłat czynszowych,
 - b. pomiędzy najemcami Koszalińskiego TBS Sp. z o.o, a najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Miasta Koszalin. Osoby starające się o prawo najmu w Koszalińskim TBS Sp. z o.o, muszą spełniać wymagania określone niniejszymi *Zasadami*, posiadać udokumentowaną zdolność finansową do regulowania opłat czynszowych, jak również przedstawić zaświadczenie o niezaleganiu z opłatami czynszowymi dotychczas wynajmowanego lokalu.
2. Wzór „wniosku o zamianę mieszkania” stanowi załącznik nr 3 do *Zasad*.

III. Prawa i obowiązki stron umowy

Prawa i obowiązki najemców

§ 9

1. Podstawowym prawem osób wynajmujących lokale w Koszalińskim TBS jest prawo do bezterminowego wynajmowania przyznanego mieszkania.
2. Umowa najmu zawierana jest na czas nieokreślony i może być rozwiązana przez Koszalińskie TBS Sp. z o.o jedynie w przypadkach określonych w dziale VI, niniejszych *Zasad*.

§ 10

Najemca jest obowiązany:

1. Utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno--sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać porządku domowego. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak klatki schodowe, korytarze, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku. W szczególności najemcą obciąża naprawa i konserwacja:
 - a. podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych,
 - b. okien i drzwi,

- c. wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą,
 - d. trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalk wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
 - e. osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej,
 - f. przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - g. innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez:
 - malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
 - malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.
2. Przestrzegać Regulaminu porządku domowego oraz zasad współżycia społecznego. Regulamin Porządku domowego stanowi załącznik nr 4 do Zasad.
 3. Informować Spółkę niezwłocznie o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

Prawa i obowiązki Koszalińskiego TBS Sp. z o.o

§ 11

Koszalińskie TBS Sp. z o.o ma prawo do:

1. Rozwiązania umowy najmu w przypadkach określonych w dziale VI, niniejszych *Zasad*,
2. Żądania od najemców dokumentów i oświadczeń pozwalających na weryfikację wywiązania się najemców z ciążących na nich zobowiązań,
3. Ustalenia opłat od najemców, a w szczególności dotyczących czynszu i partycypacji, w granicach obowiązującego prawa,
4. Okresowej kontroli stanu technicznego oraz utrzymania wynajmowanych lokali mieszkalnych przez najemców.

§ 12

Koszalińskie TBS Sp. z o.o jest zobowiązany do:

1. Zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem, umożliwiających najemcy korzystanie z wody, ciepła, energii elektrycznej, oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku, określone odrębnymi przepisami, a w szczególności do:
 - a. utrzymania w należyтым stanie technicznym, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców, oraz jego otoczenia,
 - b. dokonywania napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym najemcy, a zwłaszcza:
 - napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody – bez armatury i wyposażenia, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, anteny zbiorczej – z wyjątkiem osprzętu,
 - wymiany stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin

podłogowych, a także tynków.

2. Dołożenia należytej staranności celem przestrzegania miru domowego oraz polubownego rozwiązywania powstałych konfliktów pomiędzy lokatorami,

IV. Zasady ustalania wysokości czynszu

§ 13

1. Stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w zasobach mieszkaniowych Koszalińskiego TBS Sp. z o.o, jest ustalana przez Zgromadzenie Wspólników, w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez Spółkę, pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę zobowiązań Spółki, związanych z budową, z zastrzeżeniem, że czynsz w skali roku nie może przekraczać 4% wartości odtworzeniowej lokalu.
2. Wartość odtworzeniowa lokalu, obliczana jest według przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610).
3. Stawka czynszu dla konkretnego lokalu mieszkalnego, różnicowana jest w stosunku do stawki bazowej czynszu, w zależności od usytuowania lokalu i jego wyposażenia, wpływającego na wzrost lub obniżenie wartości użytkowej i funkcjonalnej. Stawkę czynszu dla danego lokalu mieszkalnego, ustala się na podstawie Karty lokalu mieszkalnego, stanowiącej załącznik nr 6 do niniejszych Zasad.

V. Umowy najmu i partycypacji

Obowiązki najemcy przed zawarciem umowy najmu

§ 14

1. Przed zawarciem umowy najmu, przyszedł najemca zobowiązany jest do :
 - a. przedstawienia zaświadczenia właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez siebie oraz osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania jak również złożenia deklaracji o średnim miesięcznym dochodzie gospodarstwa domowego w roku poprzednim,
 - b. wpłacenia kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu,
 - c. wniesienia partycypacji, jako własnego wkładu związanego z budową lokalu mieszkalnego.
2. Nie dokonanie wpłaty kaucji lub partycypacji w wymaganym terminie traktowane jest jako rezygnacja z przydzielonego mieszkania.

Umowa najmu

§ 15

1. Prawa i obowiązki najemców, określa, umowa najmu.
2. Wzór umowy najmu stanowi załącznik nr 5 do niniejszych Zasad.

Kaucja na pokrycie należności z tytułu czynszu i odnowienia lokalu

§ 16

1. Wysokość kaucji zabezpieczającej pokrycie należności czynszowej, odpowiada równowartości 12 miesięcznego czynszu, ustalanej na moment zawarcia umowy.
2. Wysokość kaucji ustalana jest w umowie najmu indywidualnie dla danego lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku zakończenia najmu i opróżnienia lokalu mieszkalnego, zwaloryzowana kaucja jest zwracana najemcy nie później niż w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu, związanych z zaległościami czynszowymi oraz kosztami w niezbędnych napraw i remontów, przywracających lokalowi właściwy stan techniczny.
4. Zwrot zwaloryzowanej kaucji następuje w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji, jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana i nie wyższej niż 150% kaucji pobranej.

Partycypacja

§ 17

1. Osoby ubiegające się o najem lokalu zobowiązane są do wniesienia partycypacji, jako własnego wkładu związanego z budową lokalu mieszkalnego.
2. Wysokość partycypacji ustalana jest :
 - a. Dla nowobudowanych lokali mieszkalnych – w umowie partycypacji, a jej wysokość uzależniona jest od przyjętego stopnia udziału w kosztach budowy lokalu mieszkalnego,
 - b. Dla istniejących lokali mieszkalnych – w umowie najmu, a jej wysokość uzależniona jest od wartości odtworzeniowej lokalu mieszkalnego oraz daty oddania do użytku lokalu mieszkalnego.
3. Dla nowo wybudowanych lokali mieszkalnych partycypacja wnoszona jest przez przyszłego najemcę w terminie 30 dni od daty ogłoszenia ostatecznej listy przydziałów o której jest mowa w § 7 ust. 7.
4. Wysokość partycypacji :
 - 1) W stosunku do dotychczasowych najemców określona jest w zawartych umowach najmu lub umowach partycypacji.
 - 2) W stosunku do nowo zawieranych umów najmu, wynosi:
 - a. Dla lokali mieszkalnych oddanych do użytku do 31.12.2011r - 15% ,
 - b. W odniesieniu do lokali oddanych do użytku po 1.01.2012r - 30% wartości odtworzeniowej lokalu mieszkalnego

W szczególnych przypadkach, uzasadnionych sytuacją rodzinną (np. opieka nad osobami niepełnosprawnymi i związaną z tym trudną sytuacją finansową rodziny), Zarząd może podjąć decyzję o odstąpieniu od wniesienia partycypacji lub o rozłożeniu jej wpłaty w ratach.

5. W przypadku zakończenia najmu i opróżnienia lokalu mieszkalnego, kwota partycypacji podlega zwrotowi najemcy nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu.
6. Partycypacja podlega waloryzacji zgodnie z zasadami określonymi w Ustawie o popieraniu budownictwa.

7. W przypadku gdy umowa partycypacji uzależnia termin zwrotu kwoty partycypacji od zawarcia umowy najmu lokalu z następnym najemcą, zwrot kwoty partycypacji następuje z dniem zawarcia tej umowy, jednak nie później niż w terminie, określonym w ust. 5.
8. W stosunku do umów partycypacji zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszych *Zasad*, stosuje się w zakresie partycypacji, postanowienia zawarte w tych umowach. W szczególności, przy zamianach lokali mieszkalnych pomiędzy najemcami Spółki, lub pomiędzy najemcami Spółki a najemcami lokali znajdujących się w zasobach Gminy Miasta Koszalin, stosuje się zasady wynikające z dotychczasowych umów najmu lub partycypacji zawartymi ze Spółką.
9. Wzór umowy partycypacji stanowi załącznik 7 do niniejszych *Zasad*.

VI. Rozwiązanie umowy najmu

Ogólne warunki rozwiązywania umów

§ 18

1. Umowa najmu może być rozwiązana :
 - a. w każdym czasie za obopólnym, zgodnym oświadczeniem Stron,
 - b. z miesięcznym terminem wypowiedzenia przez Najemcę w każdym przypadku,
 - c. przez Spółkę, w przypadkach określonych w *Ustawie o popieraniu budownictwa* (§ 1 ust 2a) oraz w *Ustawie o lokatorach* (§ 1 ust 2b).
2. W szczególności umowa najmu może być wypowiedziana przez Spółkę za miesięcznym wypowiedzeniem, w przypadku gdy najemca:
 - a. pomimo pisemnego upomnienia:
 - używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem,
 - zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód,
 - niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców,
 - wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
 - b. jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności,
 - c. wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody TBS Sp. z o.o,
 - d. uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego na terenie miasta Koszalin.
3. Uchylony

Rozwiązywanie umów najmu w związku osiąganymi dochodami

§ 19

1. W przypadku złożenia przez najemcę w deklaracji, oświadczeń niezgodnych z prawdą, umowa najmu wypowiedzana jest bez zachowania terminu wypowiedzenia. Po rozwiązaniu umowy osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego jest obowiązana płacić Spółce miesięczne

odszkodowanie za korzystanie z lokalu w wysokości 200% czynszu miesięcznego, jaki płaciłaby, gdyby umowa nie została rozwiązana.

2. Uchylony.
3. Uchylony.
4. Uchylony.
5. Uchylony.
6. Uchylony.

VII. Postanowienia końcowe

§ 20

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszymi Zasadami, decydują ogólnie obowiązujące przepisy oraz uchwały podejmowane przez Zarząd Spółki.
2. Regulamin został pozytywnie zaopiniowany uchwałą nr 8/2018 z dnia 22.05.2018 Rady Nadzorczej Spółki.
3. Zasady przyjęte zostały Uchwałą Zarządu nr 22/2018 z 28.06.2018r i wchodzi w życie z dniem 1.08.2018r.
4. Zmiany w Zasadach wprowadzone Uchwałą nr 28/2018, podjętą w dniu 21.08.2018r, wchodzi w życie z dniem 21.08.2018r.
5. Zmiany w Zasadach wprowadzone Uchwałą nr 13/2019, podjętą w dniu 12.04.2019r, wchodzi w życie z dniem 12.04.2019r.
6. Zmiany w Zasadach wprowadzone uchwałą nr 17/2019, podjętą w dniu 18.06.2019r, wchodzi w życie z dniem podjęcia Uchwały.
7. Zmiany w Zasadach wprowadzone uchwałą nr 12/2019, podjętą w dniu 12.09.2019r, wchodzi w życie z dniem 15.08.2019r.

§ 21

Wykaz wzorów stanowiących załączniki do zasad:

Załącznik nr 1 - Wzór wniosku o przydział zwalnianego mieszkania

Załącznik nr 2 - Wzór wniosku o przydział nowo wybudowanego mieszkania

Załącznik nr 3 - Wzór wniosku o zamianę mieszkania

Załącznik nr 4 - Regulamin Porządku Domowego

Załącznik nr 5 - Wzór umowy najmu

Załącznik nr 6 - Wzór Karty lokalu mieszkalnego

Załącznik nr 7 - Wzór umowy partycypacji