

**UCHWAŁA**  
**NR 13/2024**  
**NADZWYCZAJNEGO ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW**  
**KOSZALIŃSKIEGO TBS Sp. z o.o.**  
**z dnia 13.12.2024**  
**w sprawie ustalenia stawki czynszu dla zasobów mieszkaniowych**  
**Koszalińskiego TBS Sp. z o.o.**

Na podstawie art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 roku o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz § 13 ust. 1 w powiązaniu z § 23 ust. 4 Aktu Założycielskiego Koszalińskiego TBS Sp. z o.o., Zgromadzenie Wspólników postanawia:

**§ 1**

Ustalić miesięczną bazową stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego dla zasobów mieszkaniowych Koszalińskiego TBS Sp. z o.o. w Koszalinie w wysokości 16,22 zł/m<sup>2</sup> (słownie: szesnaście złotych 22/100), obejmującej:

1. Eksploatacyjną stawkę czynszu, w wysokości 7,22 zł/m<sup>2</sup> (słownie: siedem złotych 22/100), pozwalającą na pokrycie bieżących kosztów eksploatacji i zarządzania nieruchomościami mieszkalnymi Spółki,
2. Finansową stawkę czynszu, w wysokości 7,33 zł/m<sup>2</sup> (słownie: siedem złotych 33/100), pozwalającą na pokrycie kosztów finansowych związanych z poniesionymi nakładami inwestycyjnymi,
3. Remontową stawkę czynszu, w wysokości 1,67 zł/m<sup>2</sup> (słownie: jeden złoty 67/100), przeznaczoną na pokrycie kosztów wynikających z kosztów odtworzenia majątku i rozwoju.

**§ 2**

Wysokość bazowej stawki czynszu określonej w § 1, podlega zróżnicowaniu dla poszczególnych budynków oraz dla poszczególnych lokali mieszkalnych, z uwzględnieniem czynników określonych w załączniku, stanowiącym integralną część niniejszej Uchwały.

**§ 3**

Wprowadzenie zmian stawek czynszu dla lokali mieszkalnych następuje w terminach określonych w art. 8a ust. 1 i 2 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

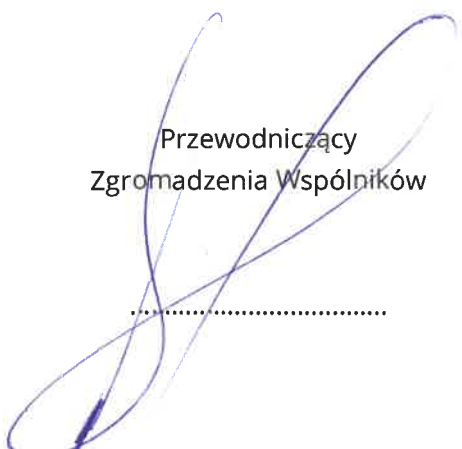
**§ 4**

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Koszalińskiego TBS Sp. z o.o. w Koszalinie.

**§ 5**

Uchwała wchodzi w życie z dniem powzięcia.

Przewodniczący  
Zgromadzenia Wspólników



.....

**Załącznik do Uchwały Nr 13/2024**  
**Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników**  
**Koszalińskiego TBS Sp. z o.o. w Koszalinie**

**Czynniki różnicujące bazową stawkę czynszu**  
***uzależnione od wartości użytkowej lokali***

1. Na podstawie art. 7.1 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wprowadza się zróżnicowanie bazowej stawki czynszu dla poszczególnych lokali mieszkalnych, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową.
2. Bazową stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej danego lokalu mieszkalnego, powiększa się lub obniża o wartość wynikającą z przemnożenia:
  - sumy punktów charakteryzujących wartość użytkową danego lokalu, zgodnie z wyszczególnieniem opisanym w tabeli, oraz
  - wartości 0,02 zł / (pkt x m<sup>2</sup>), odpowiadającej wycenie jednego punktu.

Lp.	Kryterium punktowe	Ilość punktów	
<b>1</b>	<b>Położenie budynku</b>		
	Ulica / Osiedle	Wenedów	Unii Europejskiej
		1,0	0,0
<b>2</b>	<b>Położenie lokalu w budynku</b>		
	Usytuowanie lokalu	budynek bez windy	budynek z windą
a	parter	1,5	1,5
b	I piętro	2,5	2,5
c	II piętro	2,0	2,5
d	III piętro	1,0	2,5
e	IV piętro i wyżej	-1,0	2,5
<b>3</b>	<b>Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje</b>		
a	Wyposażenie budynku - winda	10,0	
b	Wyposażenie lokalu - jednolity standard, nie stosuje się różnicowania		
<b>4</b>	<b>Ogólny stan techniczny budynku</b>		
	Data oddania do użytkowania	do 2000r	po 2000r
		0,0	4,0