



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

Koszalin 26.06.2025

Historia dokumentu

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

Lp	Podstawa prawna	Zakres zmian	Data obowiązywania
1	Uchwała 8/2018 z 22.05.2018 Rady Nadzorczej	Zaopiniowanie projektu dokumentu	22.05.2018
2	Uchwała 22/2018 z 28.06.2018r Zarządu Spółki	Przyjęcie dokumentu	01.08.2018
3	Uchwała 25/2018 z 20.07.2018 Zarządu Spółki	Wzór wniosku o przydział zwalnianego mieszkania-aktualizacja	01.08.2018
4	Uchwała 28/2018 z 21.08.2018r Zarządu Spółki	§ 17 – doprecyzowanie rozliczeń partycypacji, zmiany w zał. 5 – wzór umowy najmu	21.08.2018
5	Uchwała 13/2019 z 12.04.2019r Zarządu Spółki	§ 6 – doprecyzowanie sposobu ustalania progów dochodowych, § 17 – ustalenie poziomów partycypacji w zasobach KTBS, doprecyzowanie wzorów umowy najmu i umowy partycypacji w zakresie ustalania partycypacji	12.04.2019
6	Uchwała 18/2019 z 18.06.2019r Zarządu Spółki	W § 17 ust.4 - wprowadzenie możliwości odstąpienia od partycypacji lub rozłożenia na raty	18.06.2019
7	Uchwała 20/2019 z 05.07.2019 Zarządu Spółki	Wprowadzenie zmian w regulaminie porządku domowego	01.08.2019
8	Uchwała 22/2019 z 12.09.2019r Zarządu Spółki	§ 2 – przeniesienie praw z partycypacji na nowego najemcę, § 6 – doprecyzowanie progów dochodowych dla „partycypantów”, § 10, 14, wzór umowy najmu – wymagane oświadczenia najemców.	15.08.2019
9	Uchwała 28/2020 z 09.10.2020r Zarządu Spółki	Doprecyzowanie rozliczeń kaucji (§ 16) oraz partycypacji (§ 17) najemców zamieniających mieszkanie w ramach zasobów KTBS	27.10.2020
10	Uchwała 13/2020 z 27.10.2020 Rady Nadzorczej	Zaopiniowanie Uchwały 28/2020 z 09.10.2020r Zarządu Spółki oraz wejście w życie zmian w zasadach przyznawania mieszkań	27.10.2020
11	Uchwała 13/2021 z 12.08.2021r Zarządu Spółki	Rozszerzenie zapisów o obowiązujące zasady w przypadku dofinansowania budowy z „Funduszu dopłat”, aktualizacja progów dochodowych, poziomów partycypacji, uogólnienie zapisów dotyczących „pierwszych naborów, zmiana załącznika nr 1 i nr 2 – wzór wniosku dla nowobudowanych mieszkań.	12.08.2021
12	Uchwała Zarządu 17/2021 z dnia 18.10.2021	Doprecyzowanie zapisów w kontekście „Funduszu dopłat” oraz uzupełnienia kryteriów o datę złożenia wniosku o przydział, Rozszerzenie zapisów wzoru umowy najmu (zał. 5) o postanowienia wynikające z „Funduszu dopłat” Dostosowanie zapisów wzoru umowy o partycypację do zasad obowiązujących przy dofinansowaniu inwestycji z „Funduszu dopłat” (zał. 7 do Zasad)	18.10.2021

Lp	Podstawa prawna	Zakres zmian	Data obowiązywania
13	Uchwała Rady Nadzorczej 10/2021 z dnia 28.10.2021	Pozytywne zaopiniowanie Uchwał Zarządu 13/2021 i 17/2021	28.10.2021
14	Uchwała 11/2021 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 14.12.2021	Zmiana karty lokalu (zał. 6 do Zasad) w związku z ustaleniem nowej bazowej stawki czynszu za 1 m ² powierzchni użytkowej	01.04.2022
15	Uchwała 24/2022 Zarządu Spółki z dnia 09.11.2022	Zmiana w Regulaminie Porządku Domowego (zał. 4 do Zasad)– usunięcie działu pod nazwą „Modernizacje”	15.11.2022
16	Uchwała 15/2023 Zarządu Spółki z dnia 27.07.2023	1. Wprowadzenie zapisów dotyczących przydziału mieszkań w odniesieniu do zawodów deficytowych (§ 4 ust. 4, § 9 ust. 3, § 16 ust. 6, § 17 ust. 10), 2. Uściślenie zapisów dotyczących aktualizacji wniosku o przydział mieszkania (§ 4 ust. 3, zał. 1 do Zasad), 3. Zmiana nazewnictwa Ustaw przywołanych w tekście Zasad (§ 1 w ust 2).	27.07.2023
17	Uchwała Rady Nadzorczej 10/2023 z dnia 31.07.2023	Pozytywne zaopiniowanie Uchwał Zarządu 15/2023.	31.07.2023
18	Uchwała 21/2023 Zarządu Spółki z dnia 27.10.2023	Wprowadzenie zapisów w § 17 ust. 4 pkt 2, ograniczających maksymalną wysokość partycypacji	27.10.2023
19	Uchwała Rady Nadzorczej 11/2023 z dnia 30.10.2023	Pozytywne zaopiniowanie Uchwał Zarządu 21/2023.	30.10.2023
20	Uchwała 21/2024 Zarządu Spółki z dnia 06.11.2024	Doprecyzowanie wzoru wniosku o przydział mieszkania i wzoru wniosku o zamianę mieszkania	06.11.2024
21	Decyzja Prezesa Zarządu z dnia 13.05.2025	Sprostowanie omyłki pisarskiej w zakresie odesłania w § 16 ust. 6 i w § 17 ust. 10 w miejsce słów <§ 4 ust. 3> wpisuje się <§ 4 ust. 4>	13.05.2025
23	Uchwała 19/2025 Zarządu Spółki z dnia 26.06.2025	Zmiana w §17 ust. 4 pkt 2 dot. wysokości partycypacji	26.06.2025

Spis treści

<i>I. Ogólne definicje i zasady.....</i>	<i>2</i>
<i>II. Przyznawanie lokali mieszkalnych.....</i>	<i>3</i>
<i>III. Prawa i obowiązki stron umowy.....</i>	<i>6</i>
<i>IV. Zasady ustalania wysokości czynszu</i>	<i>8</i>
<i>V. Umowy najmu i partycypacji.....</i>	<i>8</i>
<i>VI. Rozwiązanie umowy najmu.....</i>	<i>11</i>
<i>VII. Postanowienia końcowe</i>	<i>11</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 TBS Spółki z o.o. wynikają w szczególności z :
 - a. Ustawy z dnia 26 października 1995 roku o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 790), 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 (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 725, zwaną dalej *Ustawą o lokatorach*,
 - c. Ustaw dedykowanych dla wykorzystania wsparcia finansowego przy realizacji i użytkowaniu poszczególnych budynków mieszkalnych a w szczególności:
 - Ustawy z dnia 8 grudnia 2006r o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 788),
 - Ustawy z dnia 20 lipca 2018r o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 1351),
 - d. Aktu założycielskiego Spółki,
 - e. Decyzji Zarządu Spółki,
 - f. Innych, powszechnie obowiązujących przepisów prawa,

§ 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 przepisach zawartych w § 1 ust. 2 oraz przestrzegania zasad określonych przez Spółkę, wynajem ma charakter bezterminowy,

- b. osoby fizyczne, które zawarły z Koszalińskim TBS Sp. z o.o umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, nie mogą bez zgody Towarzystwa 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,

z zastrzeżeniem, że wzór ma charakter wyłącznie poglądowy i dla każdego nowego budynku może podlegać daleko idącym korektom.

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.
3. Wniosek o przydział mieszkania zwalnianego (ust.1 lit. a):
 - a. zachowuje ważność przez okres kolejnych dwunastu miesięcy kalendarzowych,
 - b. przed upływem okresu, o którym jest mowa w lit. a, wnioskodawca jest zobowiązany do potwierdzenia aktualności wniosku na okres kolejnych 12 miesięcy,
 - c. niepotwierdzenie aktualności wniosku w terminach wskazanych w lit. b, powoduje, że w przypadku ponownego zainteresowania wnioskodawcy przydziałem mieszkania, stosuje się zasady jak dla nowo złożonego wniosku.
4. Do wniosku Prezydenta Miasta Koszalin, o wynajęcie lokalu mieszkalnego Gminie Miasto Koszalin, w trybie określonym w art. 30a ust. 1 pkt 1 Ustawy o popieraniu budownictwa, stosuje się zasady postępowania wynikające z uzgodnień i umów zawartych z Gminą Miasto Koszalin.

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 udziału własnego (partycypacji) najemcy 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. Dochodem gospodarstwa domowego jest dochód najemcy lokalu oraz wszystkich innych osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania, w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (Dz. U. z 2020 r. poz. 111) . Przez dochód ten, w najbardziej typowych przypadkach, rozumie się w uproszczeniu przychody podlegające opodatkowaniu na zasadach określonych w art. 27, art. 30b, art. 30c, art. 30e i art. 30f ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych, pomniejszone o kwoty alimentów świadczonych na rzecz innych osób, koszty uzyskania przychodu, należny podatek dochodowy od osób fizycznych, składki na ubezpieczenia społeczne niezaliczone do kosztów uzyskania przychodu oraz składki na ubezpieczenie zdrowotne. Przy określeniu osiągniętego dochodu, wskazane jest zapoznanie się z w/w Ustawą o świadczeniach rodzinnych.
4. Średni miesięczny dochód „netto” 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. 136,5% podstawy odniesienia, w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
 - b. 201,5% podstawy odniesienia w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
 - c. 201,5 powiększone o dalsze 45,5% 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. 120% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
 - b. 174% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
 - c. 174% powiększone o dalsze 36% na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób
 - 3) W przypadkach gdy mieszkania wybudowane zostały ze wsparciem tzw. Funduszu Dopłat (ul. Wenedów 6D):
 - a. 90% w jednoosobowym gospodarstwie domowym
 - b. 126% w dwuosobowym gospodarstwie domowym
 - c. 126% powiększone o dalsze 42% na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób
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.

Tryb przyznawania nowo wybudowanych lokali mieszkalnych

§ 7

1. Szczegółowe kryteria i zasady określają Regulaminy przyznawania lokali mieszkalnych budowanych przez Koszalińskie TBS Sp z o.o., ustalone odrębnie dla poszczególnych inwestycji.
2. Przyznanie nowo wybudowanego lokalu mieszkalnego następuje na podstawie ustaleń powołanej w tym celu Komisji Przydziału Mieszkań.

3. W zależności od sposobu finansowania budowanych mieszkań, zatwierdzenie Regulaminów, ustalenie składu i kompetencji Komisji oraz dokonanie przydziału mieszkania, następuje decyzją Prezydenta Miasta Koszalina lub Zarządu Spółki.

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 oraz partycypacji 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*.
3. W przypadku przydziału lokalu mieszkalnego na wniosek Prezydenta Miasta Koszalin, dot. przypadku określonego w § 3 ust. 2 pkt c, umowa najmu może być zawarta na czas określony, tj. wykonywania pracy u Pracodawcy wskazanego we wniosku Prezydenta Miasta Koszalin.

§ 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 najemcę 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 umywalek 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 zobowiązane 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 należytym 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 5% 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, przyszły 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, ustalanego 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:
 - a. dla umów najmu, w których kaucja określona jest wg. wartości odtworzeniowej – iloczynowi wielkości wyrażonej w procentach ustalonej w dniu zawarcia umowy najmu i wartości odtworzeniowej lokalu obowiązującej w dniu zwrotu kaucji,
 - b. dla umów najmu, w których kaucja określona jest wg. wysokości miesięcznego czynszu – iloczynowi krotności ustalonej w dniu zawarcia umowy najmu i kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji, jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana.
5. W przypadku obejmowania lokali mieszkalnych przez dotychczasowych najemców Spółki (zmiana mieszkania), rozliczenie kaucji stanowi różnicę pomiędzy kwotą kaucji zwalnianego mieszkania ustaloną wg. zasad określonych w ustępie 4, a kaucją nowego mieszkania ustaloną wg. zasad określonych w ustępie 1.
6. W przypadku zawarcia umowy najmu z Gminą Miasto Koszalin, w trybie określonym § 4 ust.4 nie stosuje się kaucji zabezpieczającej.

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 ustalonym w regulaminie o którym jest mowa w § 7 ust.1
4. Wysokość partycypacji :
 - 1) W stosunku do pierwszych najemców określona jest w zawartych umowach najmu lub umowach partycypacji.

- 2) W stosunku do kolejnych najemców, ustalana jest w wysokości partycypacji wypłaconej poprzedniemu najemcy mieszkania, z zastrzeżeniem, że wysokość partycypacji nie może być niższa niż 15% 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 przypadku obejmowania lokali mieszkalnych przez dotychczasowych najemców Spółki (zmiana mieszkania), partycypacja oraz sposób jej rozliczenia dokonywany jest zgodnie z postanowieniami niniejszego ustępu:
 - 1) Wysokość partycypacji wyrażona w procentach dla obejmowanego lokalu mieszkalnego, nie może być niższa niż określona dla tego lokalu na moment jego oddania do użytkowania i nie może być niższa od wysokości kwoty partycypacji wypłaconej poprzedniemu najemcy.
 - 2) Wartość partycypacji wyrażoną w złotych wyznacza się w następujący sposób:
 - a. Ustalenie wartości dotychczasowej partycypacji (o ile występuje) dla mieszkania zdawanego następuje zgodnie z przepisami prawa obowiązującymi w odniesieniu do dotychczasowej umowy zawartej z najemcą,
 - b. Ustalenie wartości nowej partycypacji dla obejmowanego mieszkania następuje zgodnie z obowiązującymi na moment zamiany mieszkania przepisami prawa, przy zachowaniu zasad określonych w punkcie 1,
 - c. Rozliczenie finansowe z najemcą z tytułu partycypacji w momencie zmiany mieszkania stanowi różnicę pomiędzy wartościami partycypacji ustalonymi w punktach a i b.
 - d. Po zakończeniu najmu i opuszczeniu mieszkania w zasobach Spółki przez najemcę, końcowe rozliczenie partycypacji następuje zgodnie z przepisami prawa obowiązującymi w odniesieniu do nowej umowy zawartej z najemcą w wyniku zmiany mieszkania.
9. Wzór umowy partycypacji stanowi załącznik 7 do niniejszych Zasad.
10. W przypadku zawarcia umowy na czas określony zgodnie z § 9 ust. 3 oraz w przypadku zawarcia umowy najmu z Gminą Miasto Koszalin, w trybie określonym § 4 ust. 4, nie pobiera się partycypacji.

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 zwłocie 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.

Rozwiązywanie umów najmu w związku osiąganymi dochodami

§ 19

1. W przypadku złożenia przez najemcę w deklaracji, oświadczeń niezgodnych z prawdą, umowa najmu wypowiedana 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.

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 dokonane po terminie określonym w ust. 3 określa „Historia dokumentu” stanowiąca integralną część niniejszych Zasad.

§ 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 zmianę 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