



Załącznik do Uchwały nr 5/2021

Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników

TBS Lokum sp. z o.o.

z dnia 22 kwietnia 2021 r.

**Zasady określające wysokość stawek
czynszu za najem 1 m² powierzchni
użytkowej lokalu mieszkalnego
w zasobach mieszkaniowych
Towarzystwa Budownictwa
Społecznego Lokum spółka
z ograniczoną odpowiedzialnością**

§ 1

Wstęp i definicje

1. Niniejsze zasady określają wysokość stawek czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w mieszkaniowym zasobie TBS Lokum sp. z o.o.
2. Ilekroć w niniejszym dokumencie jest mowa o:
 - 1) **TBS Lokum lub Spółce** – należy przez to rozumieć Towarzystwa Budownictwa Społecznego Lokum spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Świnoujściu;
 - 2) **Gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Miasto Świnoujście;
 - 3) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa społecznego;
 - 4) **ustawie o ochronie praw lokatorów** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
 - 5) **lokalu mieszkalnym** – należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych najemców i osób prowadzących z nimi wspólne gospodarstwo domowe;
 - 6) **Polityce mieszkaniowej Miasta** - oznacza zbiór przepisów prawa miejscowego, w tym uchwał Rady Miasta Świnoujście, dotyczących gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym, a w szczególności:
 - a) „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Świnoujście na lata 2020-2024”;
 - b) „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Świnoujście”,
 - c) „Zasady i tryb udzielania ulg w spłatach należności pieniężnych o charakterze cywilno-prawnym przysługujących Gminie”,
 - 7) **mieszkaniowym zasobie TBS Lokum** – należy przez to rozumieć lokale mieszkalne stanowiące własność Spółki;
 - 8) **powierzchnia użytkowa lokalu** – należy przez to powierzchnię użytkową lokalu w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów;
 - 9) **wskaźniku przeliczeniowym** – należy przez to rozumieć wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w rozumieniu art. 2 pkt 12 ustawy o ochronie praw lokatorów,
 - 10) **Zasadach gospodarowania** – należy rozumieć „Zasady gospodarowania lokalami mieszkalnymi stanowiącymi mieszkaniowy zasób Towarzystwa Budownictwa Społecznego Lokum spółka z ograniczoną odpowiedzialnością”,
 - 11) **stawka bazowa** - współczynnik, wynikający z podzielenia sumy kosztów eksploatacji i remontów oraz spłaty kredytu zaciągniętego na budowę przez łączną powierzchnię użytkową wszystkich lokali, pozostających w mieszkaniowym zasobie TBS Lokum, z wyłączeniem lokali wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego.

§ 2

Zasady ogólne

1. W mieszkaniowym zasobie TBS Lokum obowiązują stawki czynszu najmu określone według niniejszych zasad, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej.
2. W mieszkaniowym zasobie TBS Lokum w stosunku do:
 - 1) umów najmu obowiązujących na zasobie mieszkaniowym TBS Lokum przed dniem 1 lipca 2020 r. aż do dnia ich rozwiązania i opróżnienia,
 - 2) lokali przeznaczonych do najmu socjalnego grupy B i C w rozumieniu Polityki mieszkaniowej Miasta, a stanowiących mieszkaniowy zasób TBS Lokum,
 - 3) lokali z najmem socjalnym grupy A w rozumieniu Polityki mieszkaniowej Miasta do czasu ich opróżnienia,obowiązują stawki czynszu najmu w wysokości określonej w Polityce mieszkaniowej Miasta oraz przepisach prawa powszechnie obowiązującego.
3. Dla lokali, o których mowa w ust. 2 pkt 1 i 3 powyżej, ustalenie stawki czynszu najmu przy zawarciu nowej umowy następuje według zasad określonych w ust. 1.

§ 3

Szczególne zasady ustalenia stawki czynszu najmu

W szczególnie uzasadnionych przypadkach, uwzględniając zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem TBS Lokum, Zarząd Spółki może odstąpić od ustalenia stawki czynszu najmu na zasadach określonych w § 1 ust. 3 i zastosować stawkę czynszu najmu obowiązującą w wysokości określonej w Polityce mieszkaniowej Miasta oraz przepisach prawa powszechnie obowiązującego.

§ 4

Zasady wyliczenia stawek czynszu najmu

1. Miesięczną stawkę czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w mieszkaniowym zasobie TBS Lokum określa się:
 - 1) dla lokali wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w art. 15 a ustawy:
Stawka czynszu za 1 m² = wskaźnik przeliczeniowy * 5% : 12 miesięcy.
 - 2) dla pozostałych lokali:
Stawka czynszu za 1 m² = stawka bazowa * czynnik podwyższający lub obniżający wartość użytkową lokalu.
2. Zestawienie czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu, zawiera **Załącznik** do niniejszych zasad.

3. Dla lokali, o który mowa w ust. 1 pkt 1, z zastrzeżeniem przepisów ustawy, czynsz najmu, zgodnie z art. 28 ust. 2 pkt 2 ustawy, nie może przekroczyć 5% wartości odtworzeniowej lokalu.
4. W przypadku lokali, które zostaną wynajęte po przeprowadzeniu robót budowlanych przez przyszłego najemcę na warunkach określonych w Zasadach gospodarowania, stawkę czynszu najmu ustala się biorąc pod uwagę stan lokalu sprzed remontu.

§ 5

Zasady zmiany wysokości stawek czynszu najmu

1. Dla lokali, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 1, zmiany stawek czynszu najmu:
 - 1) wprowadza się od dnia 1 kwietnia danego roku, z uwzględnieniem wskaźnika przeliczeniowego obowiązującego za okres od 1 kwietnia do 30 września danego roku,
 - 2) następują tylko w przypadku wzrostu wskaźnika przeliczeniowego,
 - 3) dopuszczalne są w innych przypadkach, wskazanych w ustawie.
2. Dla lokali, o których mowa w § 2 ust. 2, zmiany stawek czynszu najmu następują w terminach i na zasadach określonych w Polityce mieszkaniowej Miasta i przepisach prawa powszechnie obowiązującego.
3. Dla lokali innych, niż wymienionych w ust. 1 i 2 powyżej, zmiany stawek czynszu najmu wprowadza się od dnia 1 maja danego roku.
4. Na uzasadniony wniosek Zarządu Spółki, Zgromadzenie Wspólników może podjąć decyzję o wstrzymaniu wzrostu w danym roku stawek czynszu najmu lub obniżyć wysokość tego wzrostu.
5. Zmiany wysokości stawek czynszu, o których mowa w ust. 1-3, wprowadza się z zachowaniem obowiązujących w danym przypadku zasad dotyczących zmiany czynszu, wynikających z postanowień zawartych umowy najmu oraz przepisów prawa powszechnie obowiązującego, w tym w szczególności w zakresie okresu wypowiedzenia. 0

§ 6

Określenie stawki bazowej

1. Stawka bazowa obowiązująca w 2021 r. wynosi: **12,00 zł**.
2. Zgromadzenie Wspólników określi corocznie na wniosek Zarządu w terminie do dnia 30 kwietnia wysokość stawki bazowej obowiązującej w danym roku.

§ 7

Postanowienia końcowe

1. Uchyla się Uchwałę nr 17/2020 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki TBS Lokum sp. z o.o. z siedzibą w Świnoujściu z dnia 22 czerwca 2020 r. w sprawie ustalenia stawki czynszu za najem 1m² lokalu mieszkalnego.

2. Dla lokali, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 1, z zachowaniem okresu wypowiedzenia, zmianę wysokości stawki czynszu w 2021 r. wprowadza się w dniu wejścia w życie Uchwały nr 5/2021 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników TBS Lokum sp. z o.o. z siedzibą w Świnoujściu z dnia 22 kwietnia 2021 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za najem 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych TBS Lokum z uwzględnieniem wskaźnika przeliczeniowego, wynikającego z Obwieszczenia Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 21 września 2020 r., Dz. Urz. Woj. Zachpom. z dn. 23 września 2020 r., poz. 4134.

Załącznik do „Zasad określających wysokość stawek czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych Towarzystwa Budownictwa Społecznego Lokum spółka z ograniczoną odpowiedzialnością”.

Czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu

Lp.	Wyszczególnienie	Wysokość zniżek i zwyżek
1	2	3
1.	położenie budynku	%
1a.	bezpośrednio przy głównych ciągach komunikacyjnych: przy Placu Wolności i Placu Słowiańskim oraz wzdłuż ulic: Konstytucji 3 Maja, Marynarzy, Grunwaldzkiej, Piłsudskiego, Armii Krajowej, Kołłątaja, Barlickiego, Matejki , Monte Cassino 1	-2
1b.	w centrum miasta, poza głównymi ciągami komunikacyjnymi: przy ul.: Staszica, Kościuszki, Batalionów Chłopskich, Witosa, Rybaki, Niedziałkowskiego, Wyspiańskiego, Monte Cassino 18- 18a, 22 a-d, 30-31 i 32, Paderewskiego, Hołdu Pruskiego, Herberta	3
2.	położenie lokalu w budynku	%
2a.	na parterze	1
2b.	na I piętrze	3
2c.	na III piętrze i wyżej w budynku bez windy	-2
2d.	w którym na klatce schodowej znajduje się do 4 lokali lub w budynku jednolokalowym	2
2e.	w całości w oficynie	-3
3.	wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan1)	%
3a.	instalacja domofonowa	1

3b.	Monitoring		1
3c.	ogrzewanie etażowe opalane paliwem stałym ²⁾		-3
3d.	ogrzewanie akumulacyjne na paliwo stałe lub elektryczne		-8
3e.	instalacja ciepłej wody zasilana z sieci miejskiej lub gazowej kotłowni lokalnej		3
3f.	instalacja kanalizacyjna przyłączona do zbiornika bezodpływowego		-5
3g.	znacznie pogorszony stan instalacji zimnej wody ³⁾		-5
3h.	znacznie pogorszony stan instalacji ciepłej wody zasilanej z sieci miejskiej lub gazowej kotłowni lokalnej ³⁾		-5
3i.	stan instalacji elektrycznej, który nie zapewnia 3 kW poboru mocy w lokalu		-5
3j.	stan instalacji gazowej, który nie zapewnia dostawy gazu wymaganej dla właściwego działania urządzeń gazowych w lokalu		- 10
3k.	znacznie pogorszony stan instalacji i urządzeń zapewniających ogrzewanie lokalu ³⁾		-20
3l.	zmiana sposobu ogrzewania wykonana na koszt najemcy ⁴⁾		-20
4.	ogólny stan techniczny budynku ⁵⁾		%
4a.	bardzo dobry	budynek dobrze utrzymany, konserwowany, który nie wykazuje zużycia	20
4b.	dobry	budynek, który nie wykazuje większego zużycia, z nieznacznymi uszkodzeniami wynikającymi z użytkowania, szczególnie mechanicznymi, wymagający konserwacji	10
4c.	zadowolający	elementy budynku ze średnimi ubytkami i uszkodzeniami, które nie zagrażają bezpieczeństwu, celowy częściowy remont ⁶⁾	-10
4d.	zły	elementy budynku znacznie uszkodzone, z ubytkami; cechy i właściwości wbudowanych materiałów o obniżonej klasie; wymagany kompleksowy remont ⁵⁾	-20

5	czynniki dodatkowe	%
5a.	lokal z łazienką lub w.c. poza obrębem lokalu ⁷⁾	-5
5b.	lokal bez łazienki	-10
5c.	lokal z balkonem, tarasem lub loggią o powierzchni powyżej 1 m ²	3
5d.	lokal z piwnicą lub pomieszczeniem gospodarczym poza lokalem ⁸⁾	3
5e.	docieplone ściany zewnętrzne przylegające do lokalu	5
5f.	powierzchnia pokoi większa niż 25 m ² na osobę, ⁹⁾	20
5e.	lokal z pomieszczeniami używanymi wspólnie ¹⁰⁾	-5
5g.	położenie lokalu w budynku użyteczności publicznej	-10

¹⁾ Zniżki z uwagi na stan urządzeń technicznych i instalacji stosuje się, jeżeli ich znacznie pogorszony stan utrzymuje w czasie ustalenia stawek czynszu na kolejny okres, o ile obowiązek ich utrzymania lub wymiany nie leży po stronie najemcy.

²⁾ Dotyczy ogrzewania, które obejmuje większą część lokalu.

³⁾ Przez znacznie pogorszony stan:

- instalacji zimnej wody - rozumie się trwający nieprzerwanie co najmniej 2 tygodnie stan techniczny tej instalacji powodujący niewłaściwe działanie urządzeń dostarczających ciepłą wodę lub wypływ zimnej wody mniejszy o więcej niż 30 % od wypływu normatywnego w okresie popołudniowego poboru wody, tj. w godz. 15.00-17.00,

- instalacji ciepłej wody - rozumie się trwający nieprzerwanie co najmniej 2 tygodnie stan techniczny tej instalacji powodujący temperaturę ciepłej wody niższą o 5⁰ C od normatywnej lub osiągnięcie temperatury normatywnej następuje po wypływie większym niż 6 litrów ciepłej wody,

- instalacji i urządzeń zapewniających ogrzewanie lokalu rozumie się trwający nieprzerwanie co najmniej 2 tygodnie stan techniczny tej instalacji powodujący niedogrzenie pomieszczeń, tzn. jeżeli temperatura w pomieszczeniu jest niższa o 3⁰ C od wymaganej pomimo utrzymania najwyższych parametrów grzewczych instalacji i/lub urządzeń grzewczych.

⁴⁾ Zniżka przysługuje do czasu wyczerpania nakładów poniesionych przez najemcę na wykonaną za zgodą wynajmującego zmianę sposobu ogrzewania z ogrzewania opalanego paliwem stałym na ogrzewanie gazowe lub c.o. sieciowe.

⁵⁾ Ogólny stan techniczny budynku określa się w oparciu o dane zawarte w okresowych kontrolach obiektów budowlanych przeprowadzonych zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2019 r., poz. 1186 ze zm.).

⁶⁾ Przez częściowy remont budynku rozumie się remont obejmujący mniej niż 50 % części budynku, urządzeń i instalacji służących do wspólnego użytku mieszkańców w budynkach stanowiących własność Gminy lub mniej niż 50% nieruchomości wspólnej w budynkach wspólnot

mieszkaniowych. Przez kompleksowy remont budynku rozumie się remont większy niż remont częściowy.

- 7) Lokal z łazienką lub w.c. poza obrębem lokalu - lokal wyposażony w łazienkę lub w.c., do których dostęp odbywa się poprzez pomieszczenia wspólne lub przez klatkę schodową.
- 8) Nie dotyczy lokali ogrzewanych wyłącznie paliwem stałym, do których przynależy jedno pomieszczenie gospodarcze.
- 9) Zwyzka dotyczy powierzchni pokoi przekraczającej 25 m² na osobę.
- 10) Lokal z pomieszczeniami używanymi wspólnie - lokal, w którym przynajmniej jedno pomieszczenie jest użytkowane przez co najmniej dwóch najemców posiadających odrębne tytuły najmu uprawniające do korzystania z tego pomieszczenia.