

UCHWAŁA Nr 3/2025
Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki
TBS Lokum sp. z o.o. z siedzibą w Świnoujściu
z dnia 20.03 2025 r.

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

Działając na podstawie § 9 pkt 22 Aktu Założycielskiego Spółki w zw. z art. 28 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, Zgromadzenie Wspólników uchwala, co następuje:

§ 1

1. Zgromadzenie Wspólników przyjmuje „Zasady określające wysokość stawek czynszu za najem 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych Towarzystwa Budownictwa Społecznego Lokum spółka z ograniczoną odpowiedzialnością”, stanowiące załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Z dniem podjęcia niniejszej uchwały traci moc Uchwała nr 22/2024 z dnia 1.07.2024 r. Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników TBS Lokum sp. z o.o.

§ 2

Uchwała została podjęta w głosowaniu jawnym i wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PREZYDENT MIASTA

mgr Joanna Agatowska

**Zasady określające wysokość stawek czynszu
za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych
TBS Lokum sp. z o.o.**

**§ 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 2025-2029”;
 - 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 rozumieć 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 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 powyżej, ustalenie stawki czynszu najmu przy zawarciu nowej umowy następuje według zasad określonych w §4 z zastrzeżeniem § 3.

§ 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 § 4 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 * do 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 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 po zmianie stawki bazowej z uwzględnieniem okresu wypowiedzenia.
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.

§ 6

Określenie stawki bazowej

Zgromadzenie Wspólników określi corocznie na wniosek Zarządu w terminie do dnia 30 kwietnia wysokość stawki bazowej obowiązującej w danym roku.

§ 7

Postanowienia końcowe

Z dniem podjęcia niniejszej uchwały traci moc Uchwała nr 22/2024 z dnia 01.07.2024 r. Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników TBS Lokum sp. z o.o.

Załącznik: Czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu

Załącznik do „Zasad określających wysokość stawek czynszu za najem 1m² 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: wzdłuż ulic: Grunwaldzkiej, Kółkątaja, Barlickiego, Matejki 14 i 15, Wojska Polskiego	-2
1b.	w centrum miasta, poza głównymi ciągami komunikacyjnymi: przy ul.: Placu Wolności i Placu Słowiańskim, Konstytucji 3 Maja, Marynarzy, Staszica, Kościuszki, Matejki 6 i 6a-e, Batalionów Chłopskich, Witosza, Rybaki, Niedziałkowskiego, Wyspiańskiego, Monte Cassino 18-18a, 19, 22 a-d, 30-31 i 32, Piłsudskiego, Wybrzeże Władysława IV, Armii Krajowej, Paderewskiego, Hołdu Pruskiego, Bohaterów Września 7, 10-11 i 75, Herberta, Monte Cassino 1	3
2.	położenie lokalu w budynku	%
2a.	na parterze lub I piętrze	3
2b.	na III piętrze i wyżej w budynku bez windy	-2
2c.	w którym na klatce schodowej znajduje się do 4 lokali lub w budynku jednolokalowym	2
3.	wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan	%
3a.	ogrzewanie etażowe opalane paliwem stałym ¹⁾ , ogrzewanie akumulacyjne na paliwo stałe lub elektryczne	-3
3b.	instalacja ciepłej wody zasilana z sieci miejskiej lub gazowej kotłowni lokalnej	3
4.	ogólny stan techniczny budynku²⁾	%
4a.	bardzo dobry budynek dobrze utrzymany, konserwowany, który nie wykazuje zużycia	15
4b.	dobry budynek, który nie wykazuje większego zużycia, z nieznacznymi uszkodzeniami wynikającymi z użytkowania, szczególnie mechanicznymi, wymagający konserwacji	10
4c.	zadowalający elementy budynku ze średnimi ubytkami i uszkodzeniami, które nie zagrażają bezpieczeństwu, celowy częściowy remont ³⁾	-5
4d.	zły elementy budynku znacznie uszkodzone, z ubytkami; cechy i właściwości wbudowanych materiałów o obniżonej klasie; wymagany kompleksowy remont ³⁾	-10
5	czynniki dodatkowe	%
5a.	lokal z łazienką lub w.c. poza obrębem lokalu ⁴⁾	-5
5b.	lokal z balkonem, tarasem lub loggią o powierzchni powyżej 1 m ²	3
5c.	lokal z piwnicą lub pomieszczeniem gospodarczym poza lokalem	3
5d.	docieplone ściany zewnętrzne przylegające do lokalu	5
5e.	powierzchnia pokoi większa niż 25 m ² na osobę ⁵⁾	20
5f.	lokal z pomieszczeniami użytkowymi wspólnie ⁶⁾	-5

1) Dotyczy ogrzewania, które obejmuje większą część lokalu;

2) 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 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.);

3) 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;

- 4) 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;
- 5) Zwyżka dotyczy powierzchni pokoi przekraczającej 25 m²/osobę;
- 6) 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.

STARSZY INSPEKTOR

Danuta Zawistowska