



Załącznik do Uchwały 4/2021  
Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników  
TBS Lokum sp. z o.o.  
z dnia 22 kwietnia 2021 r.

**Zasady gospodarowania  
lokalami mieszkalnymi  
stanowiącymi mieszkaniowy zasób  
Towarzystwa Budownictwa  
Społecznego Lokum spółka  
z ograniczoną odpowiedzialnością**

## SPIS TREŚCI

- DZIAŁ I** Zasady ogólne
- DZIAŁ II** Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych, których dysponentem są osoby partycypujące w kosztach ich budowy
- DZIAŁ III** Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych, których dysponentem jest TBS Lokum
- Rozdział 1** Lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony
- Rozdział 2** Lokale mieszkalne wynajmowane na czas oznaczony
- Rozdział 3** Lokale mieszkalne z najmem socjalnym
- DZIAŁ IV** Umowy najmu z osobami zajmującymi lokal bez tytułu prawnego
- DZIAŁ V** Zamiany lokali mieszkalnych
- Rozdział 1** Zamiany lokali mieszkalnych w ramach mieszkaniowego zasobu TBS Lokum
- Rozdział 2** Zamiany międzylokatorskie
- DZIAŁ VI** Lokale wymagające przeprowadzenia robót budowlanych
- DZIAŁ VII** Postanowienia końcowe

## DZIAŁ I ZASADY OGÓLNE

### § 1

#### [Wstęp i definicje]

1. Zasady niniejsze regulują zasady gospodarowania lokalami mieszkalnymi stanowiącymi mieszkaniowy zasób Towarzystwa Budownictwa Społecznego Lokum spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Świnoujściu.
2. Ilekroć w niniejszej uchwale 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) **gospodarstwie domowym** - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
  - 6) **dochodzie gospodarstwa domowego** - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
  - 7) **lokalu mieszkalnym** – należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych najemców i osób prowadzących z nimi wspólne gospodarstwo domowe;
  - 8) **najniższej emeryturze** – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszonej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;
  - 9) **pobliskiej miejscowości** – należy przez to rozumieć pobliską miejscowość w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów;
  - 10) **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”.
  - 11) **mieszkaniowym zasobie TBS Lokum** – należy przez to rozumieć lokale mieszkalne stanowiące własność Spółki;

- 12) **tytule prawnym do lokalu** – należy przez to rozumieć w szczególności prawo własności/współwłasności do domu jednorodzinnego, do lokalu mieszkalnego, do własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, jak również umowę najmu lokalu mieszkalnego, umowę użyczenia lokalu mieszkalnego, prawo do mieszkania na warunkach lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Niniejsze zasady nie naruszają uprawnień najemców wynikających z umów zawartych z Gminą przed datą przekazania lokali lub nieruchomości przez nich wynajmowanych do mieszkaniowego zasobu TBS Lokum.

## **§ 2**

### **[Uprawnienie do przebywania w lokalu]**

1. Osobami uprawnionymi do przebywania w lokalu są najemcy oraz członkowie gospodarstwa domowego uprawnieni do przebywania w lokalu na podstawie zawartej umowy najmu lokalu.
2. Osobami uprawnionymi do przebywania w lokalu są również zstępni najemcy oraz osoby przysposobione przez najemcę.
3. Fakt zameldowania w lokalu osób innych niż wymienione w ust. 1 i 2 nie prowadzi do nabycia przez nie uprawnień do przebywania w lokalu.

## **§ 3**

### **[Dysponenti lokali]**

1. Dysponentem lokalu mieszkalnego stanowiącego mieszkaniowy zasób TBS Lokum jest osoba lub podmiot, który uczestnicząc w kosztach budowy lokalu mieszkalnego nabył prawo do dysponowania tym lokalem.
2. Dysponentem wszystkich pozostałych lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób TBS Lokum, poza wymienionymi w ust. 1, jest Spółka.

## **DZIAŁ II**

### **ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI MIESZKALNYCH, KTÓRYCH DYSPOCENTEM SĄ OSOBY PARTYCYPUJĄCE W KOSZTACH ICH BUDOWY**

## **§ 4**

### **[Lokale mieszkalne z partycypacją]**

Tryb i zasady wynajmowania lokali mieszkalnych, których dysponentem są osoby prawne i fizyczne partycypujące w kosztach budowy lokali mieszkalnych, określać będzie odrębny regulamin.

**DZIAŁ III**  
**ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI MIESZKALNYCH,**  
**KTÓRYCH DYSPONENTEM JEST TBS LOKUM**

**Rozdział 1**  
**Lokale mieszkalne wynajmowane na czas nieoznaczony**

**§ 5**  
**[Prawo pierwszeństwa najmu]**

- 1 . Ustala się, że w stosunku do umów najmu obowiązujących na zasobie mieszkaniowym TBS Lokum przed dniem 1 lipca 2020 r. aż do dnia ich rozwiązania – TBS Lokum zobowiązany jest do ich kontynuacji na zasadach określonych w Polityce mieszkaniowej Miasta.
- 2 . W przypadku rozwiązania umów najmu i opróżnienia lokali, o których mowa w ust. 1:
  - 1 ) prawo pierwszeństwa do wynajęcia danego lokalu przysługuje wnioskodawcom oczekującym na lokal gminny na zasadach przydziału określonych przez Politykę mieszkaniową Miasta i przepisy prawa powszechnie obowiązującego,
  - 2 ) w przypadku, o którym mowa w pkt 1 i skorzystania z ww. wnioskodawców z prawa pierwszeństwa, TBS Lokum, z zastrzeżeniem § 11 niniejszych Zasad, będzie wynajmować te lokale na warunkach określonych w niniejszych Zasadach, w tym m.in. w zakresie kaucji oraz według stawek czynszu najmu obowiązujących w Spółce,
  - 3 ) w przypadku niewynajęcia lokalu zgodnie z pkt 1 i 2 powyżej, TBS Lokum, z zastrzeżeniem § 11, będzie wynajmować lokale osobom trzecim na warunkach określonych w niniejszych Zasadach, w tym m.in. w zakresie zasad przydziału, naliczenia kaucji oraz według stawek czynszu najmu obowiązujących w Spółce.

**§ 6**  
**[Podstawowe warunki najmu]**

Umowa najmu lokalu mieszkalnego stanowiącego mieszkaniowy zasób TBS Lokum, którego dysponentem zgodnie z § 3 ust. 2 jest Spółka, może być zawarta na czas nieoznaczony z osobą fizyczną, która spełnia poniższe warunki:

- 1) w dniu zawarcia umowy nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Gminy lub w pobliskiej miejscowości – w przypadku małżonków oraz osób pozostających ze sobą we wspólnym gospodarstwie domowym żadnemu z nich nie może przysługiwać taki tytuł;
- 2) Gmina jest miejscem jej stałego zamieszkania i rozlicza podatek dochodowy od osób fizycznych na terenie Gminy;
- 3) jej średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego, za okres 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o wynajęcie lokalu:
  - a) wynosi nie mniej niż:
    - (1) 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
    - (2) 80 % najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwie wieloosobowym,

b) nie przekracza dochodu określonego w tabeli:

Liczba osób w gospodarstwie domowym	Średni miesięczny dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego w odniesieniu do najniższej emerytury [%]
1	275
2	220
3	200
4 i więcej	180

z tym zastrzeżeniem, że w gospodarstwie domowym utrzymującym się jedynie z emerytury lub renty, średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka tego gospodarstwa może być wyższy o 15% od określonego w powyższej tabeli;

- 4) nie zalega z opłatami wobec Gminy lub Spółki z tytułu użytkowania lokali oraz opłatami niezależnymi od właściciela w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów.

## § 7

### [Zaświadczenie o dochodach]

1. Osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego jest obowiązana do złożenia TBS Lokum zaświadczenia o wysokości dochodów wszystkich członków swojego gospodarstwa domowego, za okres 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o wynajęcie lokalu, potwierdzonych przez pracodawcę bądź instytucję je wydającą.
2. Na żądanie Spółki wnioskodawca jest zobowiązany przedłożyć TBS Lokum dodatkowe dokumenty, niezbędne w celu potwierdzenia dochodów wnioskodawcy.

## § 8

### [Kaucja]

1. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego przez TBS Lokum jest uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.
2. Kaucja zabezpieczająca stanowi równowartość sześciokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.

## § 9

### [Nabory]

Tryb i kolejność naboru osób chętnych do zawarcia umowy najmu w przypadku określonym w § 5 ust. 2 pkt 3 oraz wykaz niezbędnych dokumentów, ogłaszany będzie przez TBS Lokum każdorazowo w ramach naboru na dany lokal bądź grupę lokali mieszkalnych, z uwzględnieniem zasad wskazanych w § 6-8 niniejszych Zasad.

## **Rozdział 2**

### **Lokale mieszkalne wynajmowane na czas oznaczony**

#### **§ 10**

##### **[Najem na czas oznaczony]**

1. Spółka może wynająć lokal mieszkalny stanowiący mieszkaniowy zasób TBS Lokum na czas oznaczony wskazanej przez Gminę -gminnej osobie prawnej, instytucji lub osobie fizycznej, zatrudnionej w gminnej osobie prawnej lub instytucji, w związku z wykonywaniem przez tę osobę pracy na terenie Gminy.
2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z zasad racjonalnego gospodarowania zasobem Spółki lub w przypadku wystąpienia sytuacji lub zdarzeń nieprzewidzianych lub uzasadnionych interesem Gminy lub Spółki, Zarząd TBS Lokum może podjąć decyzję o zawarciu umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas oznaczony z określoną osobą, gminną osobą prawną lub instytucją.
3. Umowy najmu w przypadkach wskazanych w ust. 1-2, mogą być zawierane z pominięciem zasad wskazanych w § 5-9 i 11 ust. 1.

## **Rozdział 3**

### **Lokale mieszkalne z najmem socjalnym**

#### **§ 11**

##### **[Najem socjalny]**

1. Lokale przeznaczone do najmu socjalnego grupy B i C w rozumieniu Polityki mieszkaniowej Miasta, a stanowiące mieszkaniowy zasób TBS Lokum, będą zaspokajały wyłącznie potrzeby mieszkaniowe Gminy i będą wynajmowane zgodnie z zasadami określonymi przez Politykę mieszkaniową Miasta i przepisy prawa powszechnie obowiązującego.
2. W przypadku lokali z najmem socjalnym grupy A w rozumieniu Polityki mieszkaniowej Miasta do czasu ich opróżnienia decyzję o sposobie i rodzaju najmu podejmuje Gmina, a po ich opróżnieniu zastosowanie mają postanowienia niniejszych Zasad, w tym w szczególności § 5-9.

## **DZIAŁ IV**

### **UMOWY NAJMU Z OSOBAMI ZAJMUJĄCYMI LOKAL BEZ TYTUŁU PRAWNEGO**

#### **§ 12**

##### **[Zawarcie umowy najmu z osobami pozostałymi w lokalu]**

1. TBS Lokum może zawrzeć umowę najmu na czas nieoznaczony z osobami zamieszkującymi w lokalu mieszkalnym opuszczonym przez najemcę lub z osobami pozostałymi w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, spełniającymi przesłanki o których mowa w § 6 oraz po spełnieniu następujących warunków:
  - 1) zamieszkiwanie w lokalu przez co najmniej 5 lat;

- 2) użytkowanie lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem;
- 3) utrzymywanie lokalu w należytych stanie technicznym i sanitarnym.
2. W przypadku, kiedy wysokość dochodów gospodarstwa domowego uniemożliwia zawarcie umowy najmu danego lokalu, TBS Lokum może wskazać osobom ubiegającym się o zawarcie umowy najmu inny lokal mieszkalny w ramach własnego zasobu mieszkaniowego właściwy dla wielkości gospodarstwa domowego i wysokości miesięcznych dochodów.
3. W sytuacji, kiedy okres zamieszkiwania w danym lokalu osób, o których mowa w ust. 1 jest krótszy niż 5 lat, umowa najmu takiego lokalu może być zawarta po pozytywnym zaopiniowaniu wniosku przez Zarząd TBS Lokum.
4. Z kategorii osób, o których mowa w § 12 ust. 1 wyłącza się osoby, które samowolnie zajęły lokal lub przeciwko którym zostały wszczęte postępowania sądowe zmierzające do wydania lokalu.

### **§ 13**

#### **[Ponowne zawarcie umowy najmu]**

1. Na pisemny wniosek byłego najemcy lokalu wynajmowanego od Spółki lub Gminy, Zarząd TBS Lokum może podjąć decyzję w sprawie ponownego zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, wypowiedzianej za zaległości w opłatach z tytułu najmu lokalu, w stosunku do którego nie zapadł prawomocny wyrok sądowy orzekający wydanie lokalu, po spełnieniu warunków wskazanych w § 6 oraz po spełnieniu następujących warunków:
  - 1) uregulowania wszelkich zobowiązań finansowych wobec TBS Lokum;
  - 2) użytkowania lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem;
  - 3) utrzymywania lokalu w należytych stanie technicznym i sanitarnym.
2. Po podjęciu decyzji przez TBS Lokum w sprawie przywrócenia praw najmu do lokalu mieszkalnego oraz łącznym spełnieniu warunków, o których mowa w ust. 1 zawierana jest nowa umowa najmu, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa, regulacjami niniejszych Zasad oraz wewnętrznymi regulacjami obowiązującymi w TBS Lokum.

## **DZIAŁ V**

### **ZAMIANY LOKALI MIESZKALNYCH**

#### **Rozdział 1**

#### **Zamiany lokali mieszkalnych w ramach mieszkaniowego zasobu TBS Lokum**

### **§ 14**

#### **[Zamiany na wniosek najemcy]**

1. TBS Lokum może dokonać zamiany lokalu na inny lokal w mieszkaniowym zasobie TBS Lokum, na wniosek złożony przez najemcę lokalu w przypadkach, gdy wystąpił o:
  - 1) zamianę na lokal o niższym standardzie;
  - 2) zamianę lokalu na lokal mniejszy;



- 3) zamianę na lokal dostosowany do potrzeb osoby niepełnosprawnej, a najemca lub członek jego gospodarstwa domowego jest osobą niepełnosprawną, całkowicie niezdolną do samodzielnego poruszania się (co zostanie potwierdzone odpowiednim orzeczeniem), zajmującą lokal niedostosowany do potrzeb ze względu na opisany powyżej stan zdrowia;
  - 4) zamianę na inny lokal, gdy najemca jednocześnie nie spełnia przesłanek, o których mowa w pkt 1-3, a znajduje się w trudnej sytuacji rodzinnej, zdrowotnej lub społecznej, po pozytywnym zaopiniowaniu wniosku przez Zarząd TBS Lokum.
2. Warunkiem na dokonanie zamiany przez TBS Lokum, jest łączne spełnienie przez najemcę warunków wskazanych w § 6 oraz utrzymanie lokalu w należytym stanie technicznym i sanitarnym zgodnie z warunkami określonymi w umowie najmu lokalu i użytkowanie go zgodnie z przeznaczeniem.
  3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z zasad racjonalnego gospodarowania zasobem Spółki, Zarząd TBS Lokum może odstąpić od wymagań określonych w ust. 2.

## **§ 15**

### **[Zamiany z inicjatywy TBS Lokum]**

1. Poza przypadkami zamian wskazanymi w § 14, Spółka może przeprowadzić zamianę lokali we własnym zakresie na wolne lokale mieszkalne z mieszkaniowego zasobu TBS Lokum, jeżeli będzie to racjonalne i służyło będzie efektywniejszemu gospodarowaniu zasobem Spółki lub będzie wskazywał na potrzebę takiej zamiany ważny interes społeczny lub uzasadniony interes Spółki lub Gminy.
2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z zasad racjonalnego gospodarowania zasobem Spółki, Zarząd TBS Lokum może odstąpić od wymagań określonych w § 6.

## **Rozdział 2**

### **Zamiany międzylokatorskie**

## **§ 16**

### **[Zamiany międzylokatorskie lokali których dysponentem jest TBS Lokum]**

1. TBS Lokum może wyrazić zgodę na zamianę lokali, będących przedmiotem najmu i stanowiących mieszkaniowy zasób TBS Lokum, na lokale mieszkalne do których przysługują następujące tytuły prawne:
  - 1) umowa najmu;
  - 2) lokatorskie spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego;
  - 3) własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego;
  - 4) prawo własności lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego.
2. Zamiana międzylokatorska możliwa jest jedynie z udziałem dwóch lokali mieszkalnych.
3. Warunkiem wyrażenia zgody na dokonanie zamiany jest spełnienie przez nowego najemcę warunków, o których mowa w § 6.

## **§ 17**

### **[Zamiany międzylokatorskie lokali, których dysponentami są osoby partycypujące w kosztach budowy]**

1. W przypadku lokali mieszkalnych, których dysponentami są osoby prawne i fizyczne partycypujące w kosztach budowy lokali, zamiany, w tym przeniesienia praw i obowiązków wynikających z zawartych ze Spółką umów partycypacji, można dokonać po uprzednim uzyskaniu przez najemcę lokalu pisemnej zgody TBS Lokum.
2. Warunkiem wyrażenia zgody na dokonanie zamiany jest m.in. uregulowanie przez strony wszelkich zobowiązań finansowych wobec TBS Lokum.

## **Dział VI**

### **Lokale wymagające przeprowadzenia robót budowlanych**

## **§ 18**

Zarząd TBS Lokum może podjąć decyzję o zakwalifikowaniu wolnego pod względem prawnym lokalu mieszkalnego stanowiącego mieszkaniowy zasób TBS Lokum do zawarcia umowy najmu tego lokalu na czas nieoznaczony w zamian za przeprowadzenie robót budowlanych polegających na remoncie lub przebudowie lokalu.

## **§ 19**

1. Lokalem mieszkalnym przeznaczonym do przeprowadzenia robót budowlanych jest lokal, w którym przyszły najemca w oparciu o umowę o przeprowadzenie robót budowlanych wykona te prace na własny koszt, bez możliwości żądania zwrotu poniesionych nakładów.
2. Lokal, o którym mowa w ust. 1, powinien zapewniać od 5-25 m<sup>2</sup> łącznej powierzchni pokoi w przypadku gospodarstw jednoosobowych i dwuosobowych oraz od 5-15 m<sup>2</sup> łącznej powierzchni pokoi na każdego członka gospodarstwa domowego w przypadku gospodarstw trzyosobowych i większych.
3. Zakres, przewidywany koszt oraz termin wykonania robót budowlanych określi TBS Lokum.

## **§ 20**

1. Umowa najmu, o której mowa w § 18, może być zawarta z osobą fizyczną, która spełnia warunki określone w § 6 ust. 1, 2 i 4 niniejszych Zasad oraz poniższe warunki:
  - 1) wykonanie robót budowlanych w lokalu na warunkach określonych w § 19 oraz zgodnie z zawartą umową o przeprowadzenie robót budowlanych,
  - 2) średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego za okres 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o wynajęcie lokalu:
    - a) wynosi nie mniej niż:
      - (1) 240 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
      - (2) 170 % najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwie wieloosobowym,
    - b) nie przekracza:
      - (1) 460 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,

- (2) 300% najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Spełnienie warunków, o których mowa w ust. 1 pkt 2, weryfikowane jest przed zawarciem umowy o przeprowadzenie robót budowlanych w lokalu mieszkalnym.
  3. W odniesieniu do umów najmu lokalu mieszkalnego zawartych po przeprowadzeniu robót budowlanych wysokość czynszu ustala się jak dla najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu TBS Lokum.

## **Dział VII**

### **Postanowienia końcowe**

#### **§ 21**

1. W uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółki, uwzględniając powszechnie obowiązujące przepisy prawa, może podjąć decyzje związane z zagospodarowaniem lokali w sposób odmienny niż wynikający z postanowień § 1-20 niniejszych Zasad, w szczególności może podjąć decyzję co do udostępnienia lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż najem.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszymi Zasadami stosuje się odpowiednio przepisy ustawy, ustawy o ochronie praw lokatorów oraz Kodeksu cywilnego.