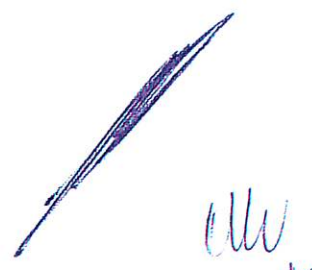


REGULAMIN
PRZYDZIELANIA LOKALI MIESZKALNYCH W BUDYNKACH BĘDĄCYCH
WŁASNOŚCIĄ CIECHOCIŃSKIEGO TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO
SP. Z O.O. W CIECHOCINKU

§ 1

1. Zasady przyznawania oraz wynajmowania lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach Ciechocińskiego 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 Ciechocińskiego 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.

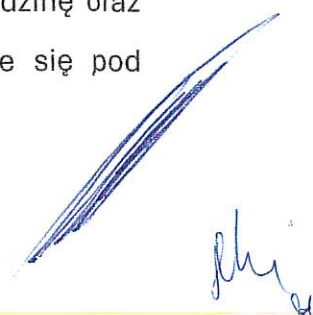


§ 2

1. Zgodnie z § 6 Aktu Założycielskiego podstawowym celem działania Towarzystwa jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu.
2. Lokal mieszkalny należący do zasobu Ciechocińskiego 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 Ciechocinku.
3. Wynajem mieszkań znajdujących się w zasobach Ciechocińskiego 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 Ciechocińskim 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.

§ 3

1. Do podstawowych, formalnych kryteriów, warunkujących przyznanie lokalu mieszkalnego znajdującego się w zasobach Ciechocińskiego TBS sp. z o.o., należą:
 - a) Nieposiadanie tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego (opisane w § 5);
 - b) Osiąganie dochodów finansowych nieprzekraczających 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 Ciechocinka;
- 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 Ciechocinka lub znajdującego się w zasobach Ciechocińskiego TBS sp. z o.o., w przypadku przydziału lokalu mieszkalnego;
- e) Przekazanie mieszkania na rzecz wspólnie zamieszkujących osób w lokalu mieszkalnym.

§ 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 Ciechocińskiego TBS sp. z o.o., i rejestrowane w sposób umożliwiający dokonanie oceny i przydział mieszkania;
 - b) Dla nowo wybudowanych lokali mieszkalnych, termin i miejsce składania wniosków, podawane są do publicznej wiadomości na stronie internetowej spółki oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Ciechocińskiego TBS sp. z o.o.
2. Przyznanie lokalu mieszkalnego następuje decyzją zarządu Ciechocińskiego TBS sp. z o.o., przy czym, w odniesieniu do nowo wybudowanych lokali mieszkalnych decyzja ta podejmowana jest zgodnie z postanowieniami § 7.

§ 5

1. Lokal mieszkalny należący do zasobu Ciechocińskiego TBS sp. 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 Ciechocinku.
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

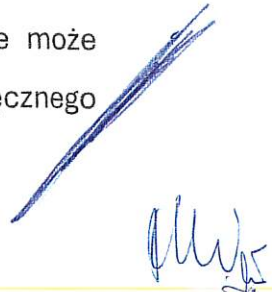


przez członka gospodarstwa domowego pracy, w pobliżu miejsca położenia wskazanego lokalu mieszkalnego.

3. W przypadku osób posiadających tytuł prawny do lokalu znajdujących się w zasobach mieszkaniowych Miasta Ciechocinka, 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.

§ 6

1. Kryteria dochodowe uprawniające do wynajęcia lokalu mieszkalnego administrowanego przez Ciechocińskie 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 kujawsko-pomorskim, 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 1,5 ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego



brutto w gospodarce narodowej w województwie, na terenie którego położony jest lokal mieszkalny, więcej niż o:

- a) 5% w jednoosobowym gospodarstwie domowym;
 - b) 55% w dwuosobowym gospodarstwie domowym;
 - c) dalsze 35% na każdą dodatkową 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 Ciechocińskiego TBS Sp. z o.o., oraz w ramach innych zasobów mieszkaniowych Gminy Miasto Ciechocinek, do nowej umowy stosuje się przepisy obowiązujące w dniu zawarcia umowy najmu pierwszego lokalu.

§ 7

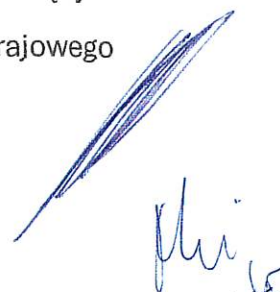
1. Szczegółowe kryteria i zasady określają Regulaminy przyznawania lokali mieszkalnych budowanych przez Ciechocińskie TBS sp. z o.o., ustalone odrębnie dla poszczególnych inwestycji.
2. Przyznanie nowo wybudowanego lokalu mieszkalnego następuje na podstawie ustaleń powołanej w tym celu Komisji Mieszkaniowej.
3. W zależności od sposobu finansowania budowanych mieszkań, zatwierdzenie Regulaminów, ustalenie składu i kompetencji Komisji oraz dokonanie przydziału mieszkania, następuje uchwałą Zarządu Spółki.

§ 8

1. Dopuszcza się, za każdorazową pisemną zgodą Spółki, zamianę lokali mieszkalnych pomiędzy najemcami Ciechocińskiego TBS sp. z o.o., po uzupełnieniu kaucji oraz partycypacji do wysokości i na zasadach określonej przez Spółkę zgodnie z art. 29a ust. 5 Ustawy o popieraniu budownictwa, z uwzględnieniem zaległości z tytułu opłat czynszowych.
2. Możliwa jest również zamiana mieszkania na inne, należące do zasobu mieszkaniowego Ciechocińskiego TBS sp. z o.o. w sposób opisany poniżej.
3. Wnioski o zamianę mieszkań zbierane przez są przez Zarząd Spółki od najemców w sposób ciągły.



4. Wniosek o zamianę lokalu można złożyć jeżeli chce się zamienić lokal:
 - a) z większego na mniejszy lub odwrotnie uwzględniając rodzaje tych mieszkań co do ilości pokoi oraz tego czy jest kuchnia, czy aneks kuchenny poprzez zmianę typu lokalu wg poniższego zestawienia:
 - i) mieszkanie 1 pokojowe;
 - ii) mieszkanie 2 pokojowe;
 - iii) mieszkanie 3 pokojowe;
 - b) ze względu na niepełnosprawność ruchową na lokal bardziej przyjazny położony na parterze lub w budynku z windą.
5. Wniosek o zamianę mieszkania musi zawierać wielkość lokalu, na który najemca chce się zamienić wg powyższych typów.
6. Zamienić może się tylko ten najemca, który spełnia warunki objęcia tego lokalu oraz nie zalega z opłatami za lokal i przy zamianie na większe mieszkanie nie zalegał z nimi przez okres ostatnich 12 miesięcy w stosunku do Ciechocińskiego TBS sp. z o.o.
7. Zamiana lokalu odbywa się poprzez zawarcie porozumienia do poprzedniej umowy najmu zawierającego:
 - a) zmianę adresu lokalu;
 - b) zmianę wielkości powierzchni lokalu;
 - c) zmianę wysokości kaucji i partycypacji zwrotnej uzależnionej od powierzchni lokalu.
8. Dopłata do partycypacji zwrotnej lub kaucji, gdy nowe mieszkanie jest większe lub zwrot, gdy nowe mieszkanie jest mniejsze odbywa się zgodnie z art. 29a ust. 5 Ustawy o popieraniu budownictwa.
9. Rozliczenia z tytułu partycypacji zwrotnej odbywają się z partycypantem, który wpłacił partycypację pierwotną lub z osobą notarialnie upoważnioną przez niego do odbioru partycypacji.
10. Przed złożeniem wypowiedzenia umowy najmu Zarząd przedstawia Komisji Mieszkaniowej propozycję objęcia mieszkania przez nowego najemcę w celu zaopiniowania.
11. W przypadku zamiany lokali mieszkalnych położonych w budynku stanowiącym własność „Ciechocińskiego TBS” wybudowanego przy udziale środków Krajowego



Funduszu Mieszkaniowego oraz partycypacji osób fizycznych, osoby zainteresowane taką zamianą spełniać winny wymogi opisane w niniejszych Zasadach.

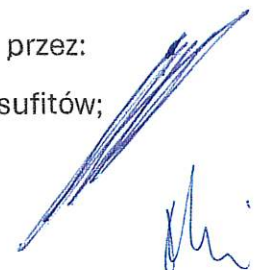
§ 9

1. Podstawowym prawem osób wynajmujących lokale w Ciechocińskim TBS jest prawo do bezterminowego wynajmowania przyznanego mieszkania.
2. Umowa najmu zawierana jest na czas nieokreślony i może być rozwiązana przez Ciechocińskie TBS sp. z o.o. jedynie w przypadkach określonych w § 18 i § 19 niniejszych Zasad.

§ 10

1. Najemca jest obowiązany 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;
- i) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów;



- ii) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych;
- iii) Obowiązkiem najemcy jest również informowanie Spółki niezwłocznie o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

§ 11

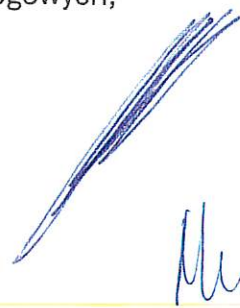
Ciechocińskie TBS Sp. z o.o. ma prawo do:

1. Rozwiązania umowy najmu w przypadkach określonych w § 18 i § 19, 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

Ciechocińskie 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 należyтым 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.

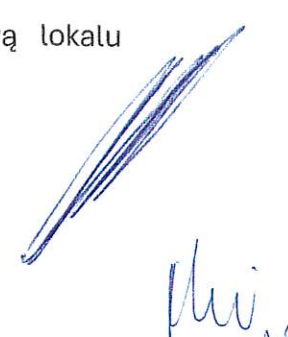


2. Dołożenia należytej staranności celem przestrzegania miru domowego oraz polubownego rozwiązywania powstałych konfliktów pomiędzy lokatorami,

§ 13

1. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych SIM są ustalane przez zgromadzenie wspólników, walne zgromadzenie akcjonariuszy albo walne zgromadzenie w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez SIM pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę zobowiązań SIM związanych z budową.
2. Czynsz, o którym mowa w ust. 1, w skali roku nie może przekraczać:
 - a) 4% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej według przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego - w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r.;
 - b) 5% wartości odtworzeniowej, o której mowa w pkt 1 - w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego lub lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach mieszkaniowych SIM utworzonej z udziałem Skarbu Państwa reprezentowanego przez Krajowy Zasób Nieruchomości, o którym mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1054, 1688 i 1693), zwany dalej "KZN".

§ 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. Niedokonanie wpłaty kaucji lub partycypacji w wymaganym terminie traktowane jest jako rezygnacja z przydzielonego mieszkania.

§ 15

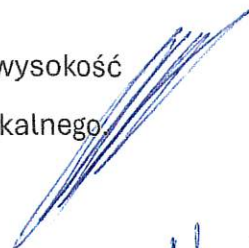
Prawa i obowiązki najemców określa umowa najmu.

§ 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 /Kopernika 15b/ 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.

§ 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 partycypacji, 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:

a) W stosunku do pierwszych najemców określona jest w zawartych umowach najmu lub umowach partycypacji.

b) W stosunku do kolejnych najemców, ustalana jest w wysokości partycypacji wypłaconej poprzedniemu najemcy mieszkania.

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.

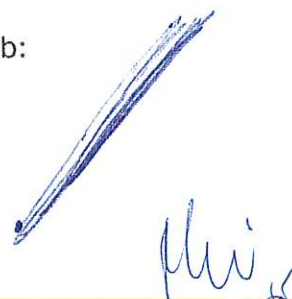
6. Partycypacja podlega waloryzacji zgodnie z zasadami określonymi w Ustawie o popieraniu budownictwa.

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.

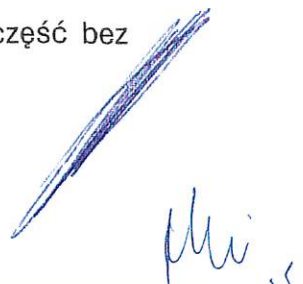
§ 18

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 zwłoce 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 Ciechocinek.

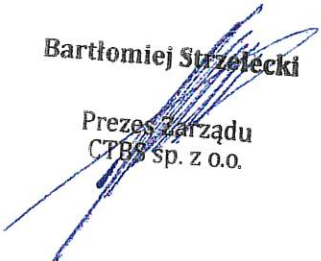
§ 19

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.

§ 20

W sprawach nieuregulowanych niniejszymi Zasadami, decydują ogólnie obowiązujące przepisy oraz uchwały podejmowane przez Zarząd Spółki.


Elżbieta Madon
Członek Zarządu
CTBS sp. z o.o.


Bartłomiej Strzelecki
Prezes Zarządu
CTBS sp. z o.o.

RADCA PRAWNY

Michał Krzemiński