

Zasady gospodarowania lokalami mieszkalnymi stanowiącymi mieszkaniowy zasób Karlińskiego TBS Sp. z o.o.

Zasady ogólne

§ 1

1. Zasady niniejsze, zwane dalej „Zasadami”, regulują zasady przyznawania oraz wynajmowania lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach Karlińskiego TBS Spółki z o.o.
2. Ilekroć w Zasadach jest mowa o:
 - 1) Karlińskim TBS albo Spółce – należy przez to rozumieć Karlińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością;
 - 2) pobliskiej miejscowości – należy przez to rozumieć miejscowość położoną w powiecie białogardzkim lub powiecie graniczącym z tym powiatem;
 - 3) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 26 października 1995 roku o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.
3. Zasady nie dotyczą lokali mieszkalnych:
 - 1) przeznaczonych na mieszkania chronione, rodzinne domy dziecka, placówki opiekuńczo-wychowawcze, mieszkania dla usamodzielniających się wychowanków domów dziecka;
 - 2) wynajmowanych na rzecz powiatu, gminy, związku międzygminnego oraz organizacjom pożytku publicznego, zgodnie z regulacjami art. 30a ustawy;
 - 3) zbudowanych lub zmodernizowanych przy wykorzystaniu wsparcia Gminy Karlino w kosztach budowy lokali mieszkalnych powstających w wyniku realizacji przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych, których sposób finansowania wymaga zawarcia umowy określającej udział Gminy Karlino w kosztach tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem oraz szczegółowe kryteria wskazywania przez Gminę Karlino najemców tych lokali – zawarcie umowy najmu będzie mogło nastąpić, o ile wskazana przez Gminę Karlino osoba spełniać będzie wymagania określone w umowie zawartej pomiędzy Gminą Karlino i Karlińskim TBS oraz w przepisach powszechnie obowiązujących.

Przedmiotowy zakres umów najmu

§ 2

1. Lokalem mieszkalnym w rozumieniu niniejszej uchwały jest lokal służący do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych najemców i osób prowadzących z nimi wspólne gospodarstwo domowe.
2. Przedmiotem umów najmu są lokale mieszkalne wynajmowane przez Karliński TBS:
 - 1) na czas nieoznaczony;
 - 2) na czas oznaczony.

Uprawnienie do przebywania w lokalu

§ 3

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.

Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych

Wymogi formalne

§ 4

1. Karliński TBS może wynająć lokal mieszkalny osobie fizycznej wraz z osobami zgłoszonymi do wspólnego zamieszkiwania, jeżeli:
 - 1) osoba ta oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania, w dniu objęcia lokalu, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości;
 - 2) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu, nie przekracza:
 - a) w przypadku, gdy umowie najmu towarzyszy partycypacja w kosztach jego budowy, więcej niż o:
 - 5 % w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
 - 55 % w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
 - dalsze 35 % na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób, iloczynu wysokości ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie zachodniopomorskim, oraz współczynnika 1,5,
 - b) w przypadku pozostałych umów najmu:
 - 100 % w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
 - 145 % w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
 - 175 % w trzyosobowym gospodarstwie domowym,
 - 205 % w czteroosobowym gospodarstwie domowym
 - 205 % w gospodarstwie większym niż czteroosobowe, powiększone o dodatkowe o 35 % na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym iloczynu wysokości ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie zachodniopomorskim, oraz współczynnika 1,4;
 - 3) dochód gospodarstwa domowego osoby, która ubiega się o zawarcie umowy najmu, jest wyższy od dochodu uprawniającego do zawarcia umowy najmu socjalnego, o którym mowa w uchwale Rady Miejskiej w Karlinie w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Karlino;
 - 4) lokal mieszkalny może być wynajęty osobie posiadającej tytuł prawny do lokalu mieszkalnego w innej miejscowości lub osobie wchodzącej w skład gospodarstwa domowego, którego członek posiada tytuł prawny do lokalu w innej miejscowości, jeżeli zmiana miejsca zamieszkania jest

- związana z podjęciem przez członka gospodarstwa domowego pracy w pobliżu miejsca położenia zasobów Karlińskiego TBS, w których znajduje się lokal, o którego wynajem się ubiega;
- 5) osoba złoży oświadczenie o gotowości wniesienia opłat związanych z przydziałem mieszkania dotyczących:
 - a) kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu istniejących w dniu opróżnienia lokalu, w wysokości określonej w § 14,
 - b) partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego (w przypadku gdy umowie najmu towarzyszy partycypacja w kosztach jego budowy);
 - 6) osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu znajdującego się w zasobach mieszkaniowych Gminy Karlino, złoży oświadczenie, w którym zobowiąże się do opuszczenia zajmowanego lokalu wraz z osobami z nim zamieszkującymi, w ciągu 30 dni od daty zawarcia umowy najmu.
2. Osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego jest obowiązana złożyć Karlińskiego TBS deklarację o średnim miesięcznym dochodzie gospodarstwa domowego w roku poprzednim na formularzu stanowiącym załącznik nr 3 do Zasad, oraz przedstawić zaświadczenie właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania. Za dochód uważa się dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1335).

Kryteria pierwszeństwa

§ 5

1. Pierwszeństwo w uzyskaniu przydziału lokalu mieszkalnego mają osoby wskazane w formie pisemnej przez Burmistrza Karlina, w przypadku, gdy jest to uzasadnione interesem społeczności lokalnej, w szczególności gdy osoby te posiadają kwalifikacje, które uznawane są za niezbędne dla Gminy Karlino, np. nauczyciel, lekarz, policjant, inny wysokiej klasy specjalista niezbędny w funkcjonowaniu przedsiębiorstwa, pracownik administracji. Burmistrz Karlina może wystąpić do poszczególnych instytucji o przedłożenie opinii w zakresie swoich potrzeb kadrowych z zastrzeżeniem, że opinia ta nie jest wiążąca dla Burmistrza Karlina.
2. W przypadku braku wskazania, o którym mowa w ust. 1, przy ustalaniu kolejności przyznawania lokalu mieszkalnego uwzględnia się następujące czynniki:
 - 1) sytuacja rodzinna lub mieszkaniowa oraz ograniczenia zdrowotne (niepełnosprawność, osoby starsze);
 - 2) partycypanci, w tym:
 - a) osoby fizyczne, które będą najemcami – z preferencją dla osób, które zadeklarowały wyższą partycypację,
 - b) osoby prawne dla osób wskazanych lub pracodawcy dla swoich pracowników,
 - c) Gmina Karlino działająca w celu podnajmowania lub przydziału lokali mieszkalnych osobom fizycznym;
 - 3) osoby będące najemcami zajmujący samodzielne lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu mieszkaniowego Gminy Karlino, które złożą oświadczenie o gotowości opuszczenia zajmowanego lokalu mieszkalnego przez najemcę i osoby wspólnie w nim zamieszkujące;
 - 4) osoby zamieszkujące w budynkach lub lokalach mieszkalnych przeznaczonych do rozbiórki z powodu złego stanu technicznego;
 - 5) osoby przebywające w lokalach nienadających się na stały pobyt ludzi.

Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego użytkowanego bez tytułu prawnego

§ 6

1. Lokal mieszkalny może być wynajęty osobom zamieszkującym lokal mieszkalny opuszczony przez najemcę, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, po spełnieniu warunków, o których mowa w § 4 niniejszej uchwały.
2. Umowa najmu takiego lokalu może być zawarta po pozytywnym zaopiniowaniu wniosku przez Komisję kwalifikacyjną, o której mowa w § 10 ust. 1.

§ 7

Warunkami uzyskania tytułu prawnego do lokalu, o którym mowa w § 6 ust. 1, jest:

- 1) niezaleganie z opłatami z tytułu użytkowania lokalu oraz opłatami niezależnymi od właściciela w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) użytkowanie lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem;
- 3) utrzymywanie lokalu w należytym stanie technicznym i sanitarnym.

§ 8

Z kategorii osób, o których mowa w § 6 ust. 1, wyłącza się osoby, które samowolnie zajęły lokal lub przeciwko którym zostały wszczęte postępowania sądowe zmierzające do wydania lokalu.

§ 9

1. Na pisemny wniosek byłego najemcy lokalu może być przywrócony tytuł prawny do lokalu, utracony w wyniku zaległości czynszowej, jeżeli były najemca:
 - 1) przez ostatnie 5 lat przed złożeniem wniosku o zawarcie umowy najmu zamieszkiwał we wnioskowanym lokalu,
 - 2) nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości;
 - 3) spełnia kryterium dochodowe określone w § 4;
 - 4) spłacił zadłużenie wraz z odsetkami lub zawarł porozumienie w sprawie spłaty zaległości w ratach (w tym przypadku przywrócenie tytułu prawnego nastąpić może po wpłaceniu przynajmniej 30 % należności głównej wraz z ustawowymi odsetkami),
 - 5) użytkuje lokal zgodnie z jego przeznaczeniem;
 - 6) utrzymuje lokal w należytym stanie technicznym i sanitarnym.
2. W przypadku gdy w stosunku do wnioskodawcy zapadł prawomocny wyrok eksmisyjny, warunkiem przywrócenia tytułu prawnego jest spłata całkowitej kwoty zaległości z tytułu użytkowania lokalu wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie oraz kosztami postępowania.

Tryb składania wniosków i wskazywania najemców

§ 10

1. W procesie wskazywania najemców lokali mieszkalnych uczestniczy Komisja kwalifikacyjna powoływana uchwałą Zgromadzenia Wspólników Spółki.
2. Obsługę organizacyjną związaną z naborem wniosków o najem lokali mieszkalnych zapewnia Dział Administracji Spółki.

3. Ogłoszenie o naborze wniosków o najem lokali mieszkalnych podlega publikacji na stronie internetowej Spółki oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Karlińskiego TBS.
4. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego mogą być składane osobiście w siedzibie Karlińskiego TBS, przesyłane pocztą tradycyjną lub przez elektroniczną skrzynkę podawczą E-PUAP Karlińskiego TBS, w terminie określonym w ogłoszeniu o naborze. Wnioski należy składać na formularzu stanowiącym załącznik nr 1 do Zasad.
5. Formularz wniosku dostępny jest w Dziale Administracji Spółki (sekretariat) oraz można go pobrać ze strony internetowej Spółki: www.tbs.karlino.pl. Wnioski są rejestrowane w dzienniku korespondencji przychodzącej.
6. Dział Administracji Karlińskiego TBS dokonuje wstępnej weryfikacji spełnienia przez wnioskodawców kryteriów warunkujących udział w postępowaniu, określonych w § 4.
7. W przypadku, gdy wniosek wymaga poprawy lub jest niekompletny, wyznacza się dodatkowy 7. dniowy termin na jego uzupełnienie. Niedotrzymanie wskazanego terminu powoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.
8. Wnioskodawców zawiadamia się o negatywnym zweryfikowaniu ich wniosków.
9. Wnioski pozytywnie zweryfikowane, wraz z dokumentami źródłowymi przekazywane są Komisji kwalifikacyjnej.
10. Komisja kwalifikacyjna rozpatruje otrzymane wnioski i dokonuje przydziału mieszkania dla danego wnioskodawcy, uwzględniając kryteria pierwszeństwa, o których mowa w § 5.
11. Karliński TBS informuje wnioskodawców, których wnioski zostały zweryfikowane pozytywnie, o przydziale lub braku przydziału mieszkania.
12. Informację o osobie zakwalifikowanej do zamieszkania w lokalu publikuje się na stronie internetowej Karlińskiego TBS oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Karlińskiego TBS.
13. Osoby, które złożyły wnioski o wynajęcie mieszkania, a nie zostały zakwalifikowane do zamieszkania w lokalu, mogą złożyć odwołanie w terminie 7 dni od dnia opublikowania informacji, o której mowa w ust. 12.
14. Odwołanie rozpatruje Zgromadzenie Wspólników Karlińskiego TBS. Decyzje Zgromadzenia Wspólników są ostateczne.
15. W przypadku gdy umowie najmu towarzyszy partycypacja w kosztach jego budowy, do osoby zakwalifikowanej do przydziału mieszkania Karliński TBS występuje o wpłacenie partycypacji, wyznaczając 14. dniowy termin na wniesienie opłaty.
16. W przypadku niewpłacenia partycypacji w ustalonym powyżej terminie lub rezygnacji zainteresowanego, Karliński TBS składa do Komisji kwalifikacyjnej wniosek o wskazanie kolejnego najemcy na dany lokal, którego wniosek został zweryfikowany pozytywnie lub w przypadku braku takich osób, przeprowadza się ponowny nabór wniosków.
17. Po wpłaceniu partycypacji Karliński TBS zawiera z wnioskodawcą umowę partycypacyjną, a następnie (po wpłacie kaucji) umowę najmu.

Zamiany lokali mieszkalnych

§ 11

1. Dopuszcza się, za pisemną zgodą Karlińskiego TBS, zamianę lokali mieszkalnych:
 - 1) pomiędzy najemcami Karlińskiego TBS, jak też najemcami Karlińskiego TBS a najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Karlino, zwaną w dalszej części „zamianą międzylokatorską”;

- 2) poprzez dokonanie zamiany przez najemcę lokalu mieszkalnego wybudowanego z udziałem kredytów z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (KFM) stanowiącego zasób mieszkaniowy Karlińskiego TBS na wolny lokal znajdujący się w zasobach Karlińskiego TBS.
2. Osoby ubiegające się o prawo najmu lokalu w zasobach Karlińskiego TBS w ramach zamian, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, muszą:
 - 1) spełniać kryteria określone w § 4 lub kryteria określone w innych przepisach, jeżeli dany lokal mieszkalny podlega tym przepisom, przy czym:
 - a) przy badaniu spełnienia kryteriów dotyczących posiadanych tytułów prawnych do lokalu mieszkalnego nie uwzględnia się tytułu prawnego do dotychczas najmowanego lokalu, który ma być przedmiotem zamiany,
 - b) do dotychczasowych najemców lokali mieszkalnych, z którymi po rozwiązaniu umowy najmu zostanie zawarta nowa umowa najmu lokalu mieszkalnego, przy ustalaniu dopuszczalnej wysokości średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana kolejna umowa najmu, stosuje się przepisy obowiązujące w dniu zawarcia umowy najmu pierwszego lokalu;
 - 2) nie zalegać z opłatami z tytułu najmu lokalu, w tym przedstawić zaświadczenie o niezaleganiu z opłatami czynszowymi dotychczas wynajmowanego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Karlino lub podnajmowanego od Gminy Karlino;
 - 3) nie dopuścić do zdewastowania dotychczas najmowanego lokalu;
 - 4) wpłacić lub uzupełnić kaucję i partycypację na zasadach określonych w Zasadach.
3. Osoba ubiegająca się o zamianę, która nie jest najemcą lokalu mieszkalnego Karlińskiego TBS, zobowiązana jest do przedstawienia zgody na zamianę wydaną przez Gminę Karlino.
4. Zamiany, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, mogą nastąpić tylko z określonych poniżej przyczyn:
 - 1) w gospodarstwie domowym wnioskodawcy przynajmniej jeden członek gospodarstwa posiada dysfunkcję narządu ruchu, potwierdzoną orzeczeniem o niepełnosprawności (w przypadku zamiany na lokal przystosowany do potrzeb osób niepełnosprawnych lub posiadający cechy ułatwiające funkcjonowanie osoby niepełnosprawnej np. winda, położenie na niższej kondygnacji);
 - 2) powiększenie lub zmniejszenie się gospodarstwa domowego;
 - 3) inne przypadki losowe, np. dorastanie dzieci i płeć dzieci, zmiana sytuacji finansowej gospodarstwa domowego;
 - 4) niezawinione przez najemcę obniżenie stanu technicznego lokalu utrudniające użytkowanie lokalu (wyłącznie w przypadku zamiany, o której mowa w ust. 1 pkt 2).

Tryb składania wniosków o zamianę lokalu

§ 12

1. Tryb zamiany międzylokatorskiej:
 - 1) w przypadku zamiany, o której mowa w § 11 ust. 1 pkt 1, wniosek o zamianę należy złożyć osobiście w siedzibie Karlińskiego TBS, przesłać pocztą tradycyjną na adres siedziby lub przez elektroniczną skrzynkę podawczą E-PUAP Karlińskiego TBS; wzór wniosku stanowi załącznik nr 2 do Zasad; wniosek powinien zawierać uzasadnienie,
 - 2) w przypadku zamiany pomiędzy najemcami Karlińskiego TBS najemcy lokali występują jednocześnie z wnioskami o zamianę lokali między sobą,
 - 3) Dział Administracji Karlińskiego TBS dokonuje wstępnej weryfikacji spełnienia przez wnioskodawców kryteriów warunkujących zamianę lokal,

- 4) w przypadku gdy wniosek wymaga poprawy lub jest niekompletny, wyznacza się dodatkowy 7. dniowy termin na jego uzupełnienie; niedotrzymanie wskazanego terminu powoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia,
 - 5) decyzję w sprawie dokonania zamiany podejmuje Prezes Zarządu Karlińskiego TBS,
 - 6) Karliński TBS informuje wnioskodawców o zgodzie lub braku zgody na zamianę lokali.
2. Tryb zamiany na wolny lokal:
- 1) w przypadku zamiany, o której mowa w § 11 ust. 1 pkt 2, wniosek o zamianę należy złożyć osobiście w siedzibie Karlińskiego TBS, przesłać pocztą tradycyjną na adres siedziby lub przez elektroniczną skrzynkę podawczą E-PUAP Karlińskiego TBS; wzór wniosku stanowi załącznik nr 2 do Zasad; wniosek powinien zawierać uzasadnienie,
 - 2) w treści składanego wniosku osoba określa kryteria dotyczące lokalu, który chciałaby otrzymać w wyniku zamiany,
 - 3) wniosek o zamianę jest rejestrowany według daty jego złożenia w Rejestrze Wniosków o zamianę,
 - 4) Dział Administracji Karlińskiego TBS dokonuje wstępnej weryfikacji spełnienia przez wnioskodawców kryteriów warunkujących zamianę lokali,
 - 5) w przypadku, gdy wniosek wymaga poprawy lub jest niekompletny, wyznacza się dodatkowy 7. dniowy termin na jego uzupełnienie; niedotrzymanie wskazanego terminu powoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia,
 - 6) Karliński TBS informuje wnioskodawcę o pozytywnej lub negatywnej weryfikacji wniosku.
 - 7) w przypadku braku wskazania przez Burmistrza Karlina osoby na wolny lokal mieszkalny, zgodnie z § 5 ust. 1, Karliński TBS informuje osoby, których wnioski o zamianę zostały zweryfikowane pozytywnie, o wolnym lokalu, który spełnia kryteria wskazane we wnioskach o zamianę, ze wskazaniem terminu na potwierdzenie zainteresowania lokalem mieszkalnym,
 - 8) w przypadku potwierdzenia zainteresowania lokalem mieszkalnym na zamianę, wnioski o zamianę przekazywane są do Komisji kwalifikacyjnej, o której mowa w § 10 ust. 1, w celu dokonania przydziału lokalu w ramach zamiany,
 - 9) przed zawarciem umowy najmu lokalu w ramach zamiany wnioskodawca może zostać wezwany do aktualizacji informacji zawartych we wniosku o zamianę, w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania,
 - 10) niezłożenie aktualizacji wniosku w wyznaczonym terminie lub negatywna weryfikacja aktualizacji wniosku o zamianę powoduje odmowę zamiany lokalu,
 - 11) trzykrotny brak potwierdzenia przez najemcę zainteresowania lokalem, który spełnia kryteria wskazane we wniosku o zamianę, powoduje negatywne rozpatrzenie wniosku o zamianę.
 - 12) wniosek o zamianę zachowuje ważność przez okres dwunastu miesięcy kalendarzowych; przed upływem tego okresu Karliński TBS wzywa wnioskodawcę do dokonania aktualizacji wniosku o zamianę, wyznaczając 14 dniowy termin na jej złożenie.
 - 13) niezłożenie aktualizacji wniosku w wyznaczonym terminie lub negatywna weryfikacja aktualizacji wniosku o zamianę powoduje odmowę zamiany lokalu.

Tryb przyznawania nowo wybudowanych lokali mieszkalnych

§ 13

W zależności od sposobu finansowania utworzonych lub zmodernizowanych lokali mieszkalnych, szczegółowe warunki i tryb wskazywania najemców tych lokali ustalane są odrębnie dla poszczególnych inwestycji w umowach partycypacyjnych pomiędzy Gminą Karlino a Karlińskim TBS.

Kaucja

§ 14

1. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego w zasobach Karlińskiego TBS jest uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu istniejących w dniu opróżnienia lokalu.
2. Kaucja zabezpieczająca stanowi równowartość dwunastokrotności miesięcznego czynszu, wyliczonego jako iloczyn powierzchni użytkowej mieszkania i stawki czynszu obowiązującej w Karlińskim TBS w dniu zawarcia umowy najmu.
3. Wysokość kaucji wpisywana jest w umowie najmu danego lokalu mieszkalnego.
4. 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 niezbędnych napraw i remontów, przywracających lokalowi właściwy stan techniczny.
5. Kaucji nie pobiera się, jeżeli umowa dotyczy najmu lokalu zamiennego;
6. Zwrot zwaloryzowanej kaucji następuje w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji, jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana.
7. W przypadku obejmowania lokali mieszkalnych przez dotychczasowych najemców Karlińskiego TBS (zmiana mieszkania), rozliczenie kaucji stanowi różnicę pomiędzy kwotą kaucji zwalnianego mieszkania ustaloną według zasad określonych w ust. 4 i 6, a kaucją nowego mieszkania ustaloną według zasad określonych w ust. 2.
8. W przypadku zawarcia umowy najmu z Gminą Karlino w celu podnajmowania tego lokalu osobie fizycznej kaucji zabezpieczającej nie stosuje się.

Partycypacja

§ 15

1. Osoby ubiegające się o najem lokalu zobowiązane są do wniesienia partycypacji, jako udziału w kosztach budowy lokalu mieszkalnego.
2. Wysokość partycypacji ustalana jest:
 - 1) dla nowobudowanych lokali mieszkalnych – w wysokości uzależnionej od przyjętego stopnia udziału w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, przy czym wysokość tej partycypacji nie może przekroczyć 30 % kosztów budowy tego lokalu,
 - 2) dla istniejących lokali mieszkalnych – w wysokości od 10 % do 30 % wartości odtworzeniowej lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem, że wysokość partycypacji nie może być niższa niż partycypacja wypłacona poprzedniemu najemcy lokalu mieszkalnego.
3. W szczególnych przypadkach, uzasadnionych sytuacją rodzinną (np. opieka nad osobami niepełnosprawnymi i związaną z tym trudną sytuacją finansową rodziny) lub na umotywowany wniosek Burmistrza Karlina, Zarząd może podjąć decyzję o odstąpieniu od wniesienia partycypacji lub o rozłożeniu jej wpłaty na raty na okres nie dłuższy niż 12 miesięcy.
4. W przypadku zakończenia najmu i opróżnienia lokalu mieszkalnego kwota partycypacji podlega zwrotowi najemcy nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu.
5. 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. 4.
6. Partycypacja podlega waloryzacji zgodnie z zasadami określonymi w ustawie.

7. W przypadku obejmowania lokali mieszkalnych przez dotychczasowych najemców Karlińskiego TBS (zmiana mieszkania), rozliczenie finansowe z najemcami z tytułu partycypacji stanowi różnicę pomiędzy kwotą zwracanej partycypacji obliczonej dla lokalu zdawanego zgodnie z ustawą oraz kwotą nowej partycypacji dla obejmowanego mieszkania, która nie może być niższa niż obliczona według dotychczasowej umowy partycypacji dla tego lokalu.
8. W przypadku wynajmowania lokali mieszkalnych Gminie Karlino powyższych zasad dotyczących partycypacji nie stosuje się.

Cesja partycypacji

§ 16

1. Osoba fizyczna, która zawarła z Karlińskim TBS umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, może za pisemną zgodą Karlińskiego TBS, dokonać przeniesienia praw i obowiązków wynikających z tej umowy na rzecz wskazanego przez siebie najemcy.
2. Osoba, na rzecz której przenoszone są prawa i obowiązki wynikające z umowy partycypacji, musi spełniać warunki określone w art. 30 ustawy.
3. Zgoda na zawarcie umowy cesji partycypacji wymaga pozytywnej opinii Komisji kwalifikacyjnej, o której mowa w § 10 ust. 1.

§ 17

Tracą moc:

- 1) Regulamin określający zasady składania i rozpatrywania wniosków o najem mieszkań z zasobów Karlińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego, stanowiący załącznik do uchwały Nr 9/2008 Zgromadzenia Wspólników Karlińskiego TBS z dnia 30.06.2008 r.,
- 2) Regulamin zamian mieszkań z zasobów Karlińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego, stanowiący załącznik do uchwały Zgromadzenia Wspólników Karlińskiego TBS Spółki z o.o. w Karlinie nr 356/2020 z dnia 02 lipca 2020 r.

Zgromadzenia Wspólników Karlińskiego TBS Sp. z o.o.
Burmistrz Karlina

Piotr Woś