

UCHWAŁA
NR 13/2025
NADZWYCZAJNEGO ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW
KOSZALIŃSKIEGO TBS Sp. z o.o.
z dnia 17.12.2025
w sprawie ustalenia stawki czynszu dla zasobów mieszkaniowych
Koszalińskiego TBS Sp. z o.o.

Na podstawie art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 roku o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz § 13 ust. 1 w powiązaniu z § 23 ust. 4 Aktu Założycielskiego Koszalińskiego TBS Sp. z o.o., Zgromadzenie Wspólników postanawia:

§ 1

Ustalić miesięczną bazową stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego dla zasobów mieszkaniowych Koszalińskiego TBS Sp. z o.o. w Koszalinie w wysokości 17,49 zł/m² (słownie: siedemnaście zł 49/100), obejmującą:

- a. Eksploatacyjną stawkę czynszu, w wysokości 8,36 zł/m² (słownie: osiem złotych 36/100), pozwalającą na pokrycie bieżących kosztów eksploatacji i zarządzania nieruchomościami mieszkalnymi Spółki,
- b. Finansową stawkę czynszu, w wysokości 6,52 zł/m² (słownie: sześć złotych 52/100), pozwalającą na pokrycie kosztów finansowych związanych z poniesionymi nakładami inwestycyjnymi,
- c. Remontową stawkę czynszu, w wysokości 2,61 zł/m² (słownie: dwa złote 61/100), przeznaczoną na pokrycie kosztów wynikających z kosztów odtworzenia majątku i rozwoju.

§ 2

Wysokość bazowej stawki czynszu określonej w § 1, podlega różnicowaniu dla poszczególnych budynków oraz dla poszczególnych lokali mieszkalnych, z uwzględnieniem czynników określonych w załączniku, stanowiącym integralną część niniejszej Uchwały.

§ 3

Wprowadzenie zmian stawek czynszu dla lokali mieszkalnych następuje w terminach określonych w art. 8a ust. 1 i 2 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 4

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Koszalińskiego TBS Sp. z o.o. w Koszalinie.

§ 5

Uchwała wchodzi w życie z dniem powzięcia.

Przewodniczący
Zgromadzenia Wspólników

PREZYDENT MIASTA

Tomasz Sobieraj

**Załącznik do Uchwały Nr 13/2025
Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników
Koszalińskiego TBS Sp. z o.o. w Koszalinie**

**Czynniki różnicujące bazową stawkę czynszu
uzależnione od wartości użytkowej lokali**

1. Na podstawie art. 7.1 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wprowadza się zróżnicowanie bazowej stawki czynszu dla poszczególnych lokali mieszkalnych, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową.
2. Bazową stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej danego lokalu mieszkalnego, powiększa się lub obniża o wartość wynikającą z przemnożenia:
 - sumy punktów charakteryzujących wartość użytkową danego lokalu, zgodnie z wyszczególnieniem opisanym w tabeli,
 - oraz
 - wartości 0,02 zł / (pkt x m²), odpowiadającej wycenie jednego punktu.

Lp.	Kryterium punktowe	Ilość punktów	
1	Położenie budynku		
Ulica / Osiedle		Wenedów	Unii Europejskiej
		1,0	0,0
2	Położenie lokalu w budynku		
Usytuowanie lokalu		budynek bez windy	budynek z windą
a	parter	1,5	1,5
b	I piętro	2,5	2,5
c	II piętro	2,0	2,5
d	III piętro	1,0	2,5
e	IV piętro i wyżej	-1,0	2,5
3	Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje		
a	Wyposażenie budynku - winda	10,0	
b	Wyposażenie lokalu - jednolity standard, nie stosuje się różnicowania		
4	Ogólny stan techniczny budynku		
Data oddania do użytkowania		do 2000r	po 2000r
		0,0	4,0

PREZYDENT MIASTA

Tomasz Sobieraj