

# **I n f o r m a c j a**

## **o sposobie działania Świeckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.**

(stan na 25.09.2008r)

Świeckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. jest spółką prawa handlowego, której właścicielem jest Gmina Świecie. Głównym celem działalności Spółki jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu. Mieszkania w zasobach TBS powstają dzięki pomocy Gminy, partycypantów oraz preferencyjnemu kredytowi ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego którego dysponentem jest Bank Gospodarstwa Krajowego w Warszawie a udzielany jest w wysokości 70 % kosztów przedsięwzięcia.

Wszystkie TBS-y muszą działać w oparciu o **Ustawę z 26.10.1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz z późniejszymi zmianami, oraz Ustawę z 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie Kodeksu Cywilnego.**

Oferta wynajęcia mieszkań w zasobach Świeckiego TBS Sp. z o.o. skierowana jest do osób o przeciętnych dochodach, których nie stać na kupno mieszkania. Towarzystwo może wynająć lokal wyłącznie osobie fizycznej, jeżeli:

1. Osoba oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania w dniu objęcia lokalu nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości. Towarzystwo może wynająć lokal mieszkalny w swoich zasobach 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 jeżeli zmiana miejsca zamieszkania jest związana z podjęciem przez członka gospodarstwa domowego pracy w pobliżu miejsca położenia zasobów Towarzystwa, w których znajduje się lokal, o wynajęcie którego się ubiega.
2. Mieszkanie w zasobach Towarzystwa może być wynajęte, o ile dochód gospodarstwa domowego najemcy w dniu zawarcia umowy nie przekroczy kwoty ustalonej na podstawie art.30 ust.1 pkt.2 z dnia 26 października 1995r. „o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego” ( tabela 1)

Pracodawca działający w celu uzyskania mieszkań dla swoich pracowników, a także inne osoby prawne mające interes w uzyskaniu mieszkań przez wskazane przez nie osoby trzecie, mogą zawierać z towarzystwem umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy tych mieszkań. Powiat, gmina lub związek międzygminny, działając w celu podnajmowania lokali mieszkalnych osobom fizycznym, może zawierać z towarzystwem umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych, których będzie najemcą. Podnajmowanie przez powiat, gminę lub związek międzygminny lokalu mieszkalnego, o którym mowa w ust.2, nie wymaga zgody towarzystwa. Pracodawcy, a także inne osoby, które zawarły z towarzystwem umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych, z wyłączeniem umów, o których mowa w ust.2, mogą bez zgody towarzystwa dokonywać przeniesienia praw i obowiązków wynikających z tych umów na rzecz wskazanych przez siebie najemców.

Można w ten sposób uzyskać mieszkanie do dyspozycji poszczególnych zakładów pracy w określonym w umowie okresie czasu. Osoba fizyczna może zawrzeć z towarzystwem umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, którego będzie najemcą. Kwota partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego uzyskana od osób, o których

mowa nie może przekroczyć 30 % kosztów budowy tego lokalu. W przypadku zakończenia najmu i opróżnienia lokalu ,kwota partycypacji , o której mowa ,podlega zwrotowi najemcy nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu. W dniu, zwrotu ,kwota partycypacji powinna odpowiadać kwocie stanowiącej odsetek aktualnej wartości odtworzeniowej lokalu, równy udziałowi wniesionej przez najemcę kwoty partycypacji w kosztach budowy lokalu.

W związku z powyższym ustalono priorytety w przyznaniu mieszkań przez Komisję Mieszkaniową wg. niżej wymienionej kolejności:

- A. gospodarstwo domowe ,którego dochody wykazane w deklaracji zapewniają regularne opłacanie czynszu i innych opłat związanych z utrzymaniem mieszkania,
- B. dotychczasowi najemcy Świeckiego TBS, chcący dokonać zamiany najmowanego lokalu na inny ,nowo budowany lokal , nie zalegający w opłatach za mieszkanie ,jeśli będą zapewnione środki finansowe na wybudowanie tego lokalu.
- C. Osoby fizyczne, które zawarły z towarzystwem umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy mieszkania w kolejności zależnej od wielkości partycypacji,
- D. Osoby zajmujące samodzielnie lokale w zasobach komunalnych ,które wyzbędą się tytułów prawnych do mieszkań na terenie Gminy,
- E. Osoby ujęte na listach przydziału mieszkań w zasobach Gminy Świecie.

Umowa najmu będzie przewidywać obowiązek wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycia należności z tytułu najmu istniejących w dniu opróżnienia lokalu w wysokości 12 krotności miesięcznego czynszu za dany lokal.

Zwaloryzowana kwota kaucji na dzień jej zwrotu powinna odpowiadać iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w tym dniu , i liczby która po pomnożeniu przez kwotę miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu podpisania umowy najmu stanowiła podstawę ustalenia wysokości pobranej kaucji .Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu ,po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu.

Świeckie TBS Sp. z o.o. przekazuje do wynajęcia swoim lokatorom mieszkania wyposażone w pełną armaturę sanitarną, spełniające dodatkowe normy dotyczące termoizolacji przegród, powodujące obniżenie zużycie ciepła do ogrzania tych mieszkań.

W standardzie są m.in. panele podłogowe w pomieszczeniach suchych oraz płytki gress w pomieszczeniach mokrych, kuchenka z piekarnikiem ,stolarka okienna z PCV. Wszystkie dostarczone media (woda, energia cieplna, gaz, prąd) są opomiarowane.

Najemcy mieszkań w TBS mają gwarancje ustawową na to, że płacić będą czynsz regulowany ustalony zgodnie z ustawą w wartości nie przekraczającej w chwili jej podejmowania w skali roku 4 % wartości odtworzeniowej lokalu. Stawki czynszu na dzień dzisiejszy w ŚTBS w Świeciu Sp. z o.o są zróżnicowane i wynoszą od 6,90 zł/m<sup>2</sup> do 7,63 zł/m<sup>2</sup>,natomiast przewidywany czynsz dla kolejnych budynków będzie, ustalany zgodnie z obowiązującym wskaźnikiem wojewody kujawsko-pomorskiego oraz na to że ich prawa do mieszkań są identyczne , jak najemców mieszkań komunalnych.

### Tabela nr 1 Dochód gospodarstwa domowego

W dniu zawarcia umowy oraz rozpatrzenie wniosków ,dochód ten nie może przekraczać 130 % przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w danym województwie, ogłoszonego przez dniem zawarcia umowy najmu więcej niż:

- O 20 % w jednoosobowym gospodarstwie domowym
- O 80 % w dwuosobowym gospodarstwie domowym
- O dalsze 40 % na każdą dodatkowa osobę w gospodarstwie domowym o większej ilości osób, tj. wg. komunikatu GUS z dnia 28 listopada 2014r. MP Nr 52 poz. 891 dochód gospodarstwa domowego nie może przekraczać dla rodziny:

|             | <b>Dla woj. kujawsko-pomorskiego</b> |
|-------------|--------------------------------------|
| 1- osobowej | 5.445,77                             |
| 2- osobowej | 8.168,66                             |
| 3- osobowej | 9.983,91                             |
| 4- osobowej | 11.790,13                            |
| 5- osobowej | 13.614,35                            |
| 6- osobowej | 15.429,57                            |

**Tabela nr 2** – kategorie i minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań oraz liczba osób zasiedlania początkowego

| <b>Kategoria mieszkania</b> | <b>Orientacyjna liczba pokoi</b> | <b>Pow./min.w m<sup>2</sup></b> | <b>Max. zasiedlenie początkowe</b> |
|-----------------------------|----------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|
| I                           | 1                                | 25                              | 1- osoba                           |
| II                          | 2                                | 32                              | 2-osoby                            |
| III                         | 2                                | 44                              | 3- osoby                           |
| IV A                        | 2                                | 52                              | 4-osoby                            |
| IV B                        | 3                                | 58                              | 4- osoby                           |
| V                           | 3                                | 63                              | 5- osób                            |
| VI                          | 3                                | 69                              | 6 osób i powyżej                   |

**Tabela nr 3** – Wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| <b>Kwartał<br/>Czas obowiązywania</b> | <b>Wg. Zarządzenia Wojewody<br/>Kujawsko-Pomorskiego</b> |
| 1.04.2015 r – 30.09.2015 r            | 3.455,00 zł  |

**Tabela nr 4** – przeciętne miesięczne wynagrodzenie ( w zł)

| <b>Województwo</b>   | <b>Czas obowiązywania</b> | <b>Przeciętne miesięczne<br/>wynagrodzenie</b> |
|----------------------|---------------------------|--|
| Kujawsko - pomorskie | III kwartał 2014r         | 3.490,88 zł                                    |
| Kujawsko - pomorskie | I kwartał 2015r           | 3.545,70 zł                                    |