



JAK WYNAJAĆ MIESZKANIE - PARTYCYPACJA W KOSZTACH BUDOWY LOKALU



W JAKICH DZIELNICACH KATOWIC MOŻESZ STARAĆ SIĘ O WYNAJĘCIE MIESZKANIA BEZPOŚREDNIO W TBS KATOWICE:

DZIELNICA WSCHODNIA
KATOWIC **ZAWODZIE**
ul. Marcinkowskiego 4,6;

DZIELNICA PÓŁNOCNA
KATOWIC **WITOSA**
ul. Sławka 26,28,30,34,40

KATOWICE **ŚRÓDMIEŚCIE**
ul. Skowrońskiego 2-4, Równoległa 7-8;

Oferta dotyczy lokali mieszkalnych w przypadku ich zwolnienia przez dotychczasowych najemców.

Lista wolnych lokali mieszkalnych dostępna jest w siedzibie Spółki przy ul. Krasińskiego 14 - pok. nr 3 lub na stronie internetowej www.tbs.katowice.pl w zakładce Oferta/Wolne lokale.

KROK
1



WYBÓR ODPOWIEDNIEGO LOKALU I PODPISANIE UMOWY PARTYCYPACJI

Przed podpisaniem umowy partycypacji należy zapoznać się z warunkami wynajmu i obejrzeć lokal. Jeśli lokal spełnia oczekiwania, przed podpisaniem umowy partycypacji należy wpłacić zadatek na poczet umowy partycypacji. Podpisanie umowy partycypacji wiąże się z wpłatą kosztów partycypacji (w ciągu 14 dni od podpisania umowy partycypacji).

Partycypacja - to finansowy wkład w budowę mieszkania, który daje prawo do wynajęcia lokalu z zasobów TBS. Kwota partycypacji nie może przekroczyć 30% kosztów budowy tego lokalu mieszkalnego.

WARTOŚĆ MAKSYMALNA PARTYCYPACJI DLA LOKALU O METRAŻU 50 M² I PARTYCYPACJI 30 % WYLICZA SIĘ W SPOSÓB NASTĘPUJĄCY:

Wartość odtworzeniowa x 50 m² x 30 % = kwota partycypacji
to jest: 4376 zł/m² x 50 m² x 30% = 65.640.00 zł

- Wartość odtworzeniowa- to wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 mkw powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych. Ogłaszany jest przez Wojewodę Śląskiego.
- W przypadku zakończenia najmu i opróżnienia lokalu kwota partycypacji wniesiona przez najemcę podlega zwrotowi najemcy nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu.

KWOTĘ ZWRACANEJ PARTYCYPACJI, USTALONĄ WEDŁUG STANU NA DZIEŃ OPRÓŻNIENIA LOKALU, OBLICZ SIĘ WEDŁUG WZORU:

$$P_z = P_w * \frac{C_z * (100\% - 0,75\% * n/4)}{C_w}$$

gdzie poszczególne symbole oznaczają:

P_z - kwota zwracanej partycypacji

P_w - kwota wpłaconej partycypacji

C_z - średnia arytmetyczna czterech kolejnych wartości wskaźnika ceny 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ogłoszonych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 3b ust. 4 ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1779) dla kwartałów poprzedzających kwartał, w którym nastąpiło opróżnienie lokalu

C_w - średnia arytmetyczna wartości wskaźnika ceny 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ogłoszonych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego dla kwartału, w którym nastąpiło zawarcie umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego oraz dla trzech poprzedzających ten kwartał okresów kwartalnych

n - liczba pełnych kwartałów przypadających w okresie od dnia zawarcia umowy najmu lokalu do dnia, w którym nastąpiło opróżnienie lokalu.

KROK
2



PARTYCYPANT PO WŁACIE KOSZTÓW PARTYCYPACJI MUSI SPEŁNIAĆ NASTĘPUJĄCE WARUNKI:

WYMOGI USTAWOWE

(Ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego-t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1020 z późn. zm.)

NIE POSIADAĆ TYTUŁU PRAWNEGO DO INNEGO LOKALU MIESZKALNEGO

Zgodnie z ww. ustawą mieszkanie należące do zasobów Spółki może być wynajęte wyłącznie osobie fizycznej, jeżeli osoba ta oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości. Osoby, które posiadają tytuł prawny do lokalu w innej miejscowości, mogą być najemcami w zasobach Katowickiego TBS Sp. z o.o. tylko wtedy, gdy zmiana miejsca zamieszkania jest związana ze świadczeniem pracy w pobliżu miejsca położenia zasobów towarzystwa, w których znajduje się lokal o którego wynajem się ubiega.

Tytuł prawny do lokalu mieszkalnego - przez tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego należy rozumieć każde prawo podmiotowe, zarówno o charakterze względnym (obligacyjnym) jak np. prawo najmu, użyczenia, także spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, umowa dożywocia), jak i bezwzględny (rzeczowy) np. odrębna własność lokalu, własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, służebność mieszkania), dające uprawnionemu możliwość korzystania z lokalu mieszkalnego.

WYKAZYWAĆ ODPOWIEDNI DOCHÓD

(art. 30 ust. 1 pkt 2 lub 3 ustawy z dnia 26 października 1995 r. O niektórych formach popierania budownictwa Mieszkaniowego - t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1020 z późn. zm.)

Wysokość przeciętnych wynagrodzeń w województwach ogłasza w Monitorze Polskim Prezes Głównego Urzędu Statystycznego. Ostatnio ogłoszone wynagrodzenie w woj. śląskim wynosi 4 247,44 zł.

MAKSYMALNE DOCHODY, KTÓRYCH NIE MOŻNA PRZEKROCZYĆ (na dzień podpisania umowy najmu)

Art. 30 ust 1 pkt 2 - Dla lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez BGK, w przypadku gdy z budową lokalu było związane zawarcie umowy partycypacji oraz lokali mieszkalnych wybudowanych bez kredytu BGK:

WIELKOŚĆ GOSPODARSTWA DOMOWEGO	MAKSYMALNY DOCHÓD W ZŁ/ M-C
1 - osobowe	6 626,01 zł
2 - osobowe	9 939,01 zł
3 - osobowe	12 147,68 zł
4 - osobowe	14 356,35 zł
5 - osobowe	15 830,65 zł

Art. 30 ust 1 pkt 2a - Dla lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, w przypadku gdy z budową lokalu było związane zawarcie umowy partycypacji:

WIELKOŚĆ GOSPODARSTWA DOMOWEGO	MAKSYMALNY DOCHÓD W ZŁ/ M-C
1 - osobowe	5 606,62 zł
2 - osobowe	8 409,93 zł
3 - osobowe	10 448,70 zł
4 - osobowe	12 232,63 zł
5 - osobowe	13 638,71 zł

Dane obowiązujące od 19.11.2018 r.

MINIMALNY DOCHÓD, JAKI MUSI UDOKUMENTOWAĆ GOSPODARSTWO DOMOWE (na dzień podpisania umowy najmu)

Obowiązująca stawka czynszu x powierzchnia lokalu x 6 = wymagany dochód minimalny
np. 14,73 zł/m² x 50 m² = 736,50 zł x 6 = 4.419,00 zł

DOCHÓD – zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 180 z późn. zm.) liczy się wg następującego wzoru:

PRZYCHÓD	KOSZTY UZYSKANIA PRZYCHODU	SKŁADKI NA UBEZPIECZENIE SPOŁĘCZNE	DOCHÓD
1	2	3	4(1-2-3)

KROK 3



JEŚLI PRZYSZŁY NAJEMCA SPEŁNIA WSZYSTKIE WARUNKI, WPŁACA KAUCJĘ ZABEZPIEZAJĄCĄ NAJEM

Przyszły Najemca zobowiązany będzie do wpłaty kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu. Kaucja wynosi 12 - krotność miesięcznego czynszu za dany lokal. Po opuszczeniu lokalu kaucja podlega zwrotowi po potrąceniu ewentualnych należności z tytułu najmu lokalu. Wartość kaucji wylicza się w sposób następujący:

Obowiązująca stawka czynszu x powierzchnia lokalu x 12 = kwota kaucji
np. 14,73 zł/m² x 50 m² = 736,50 zł x 12 = 8.836,00 zł

KROK 4



OSTATNIM KROKIEM JEST PODPISANIE UMOWY I ODBIÓR LOKALU

Umowa najmu z Katowickim TBS Sp. z o.o. jest zawierana na czas nieokreślony. Z tytułu najmu lokalu mieszkalnego Najemca zobowiązany jest do uiszczania czynszu wraz z opłatami związanymi z użytkowaniem lokalu tj. z tytułu dostaw i usług niezależnych od wynajmującego (zaopatrzenie w wodę - ciepłą i zimną, odprowadzanie ścieków, zaopatrzenie w ciepło, wywóz śmieci). Wysokość czynszu ustala Zgromadzenie Wspólników Spółki, przy czym nie może on być wyższy w skali roku niż 4% lub 5% wartości odtworzeniowej (w zależności od rodzaju finansowania inwestycji). Na każdy budynek stawka czynszu jest ustalana indywidualnie. Stawki czynszu regulowanego 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego są obliczone w sposób uwzględniający standard budynku. Zgodnie z Uchwałą Wspólników z dnia 20.12.2012 r. maksymalna stawka czynszu wynosi 14,73 zł/m².

PRZYKŁADOWA WYSOKOŚĆ CZYNSZU DLA LOKALU O METRAŻU 50 M2 WYLICZA SIĘ W SPOSÓB NASTĘPUJĄCY:

Stawka czynszu x 50m² = kwota czynszu tj. 14,73 zł/m² x 50 m² = 736,50 zł