

# POD DACHEM



Legnąc powoli mijający rok 2016, pełen wyęźzonej pracy, ale i pięknych wspólnie spędzonych chwil, życzymy wszystkim mieszkańcom najpiękniejszych Świąt Bożego Narodzenia. Niech w Państwa domach w tym wyjątkowym czasie i w całym nadchodzącym roku zagoszczą: radość, spokój, miłość i wzajemne zrozumienie.

Zarząd i pracownicy  
Katowickiego TBS Sp. z o. o.



fot.: redakcja



## PRZEDSIĘBIORSTWO FAIR PLAY 2016

Z dumą informujemy, że 25 listopada br. Katowickie TBS Sp. z o. o. otrzymało Certyfikat Jakości Biznesu „Przedsiębiorstwo Fair Play” 2016, przyznawany przez Krajową Izbę Gospodarczą. Potwierdza on, iż Spółka promuje zachowania etyczne i wprowadza stosowne zmiany nie tylko w wewnętrznej organizacji pracy, ale także kształtuje pozytywne relacje ze społecznością lokalną oraz dba o środowisko naturalne.

## Będziemy kierować się zrozumieniem potrzeb Klientów...



**K**atowickie TBS Sp. z o. o. stale poszukuje efektywnych sposobów działania w zmieniającej się rzeczywistości gospodarczej, by wywiązywać się ze swojej misji, którą jest dostarczanie najwyższej jakości usług związanych z segmentem mieszkań na wynajem. O wyzwaniach, planach i sukcesach Spółki rozmawiamy z Januszem Oleśńskim - Prezesem Zarządu i Agnieszką Koziełło - Poklewską - Wiceprezes Zarządu.

Ostatni rok był dla KTBS Sp. z o. o. bardzo aktywny. Co określić można mianem najważniejszego wydarzenia 2016?

Wciąż jesteśmy pod wrażeniem wydarzenia, jakim było rozpoczęcie podpisywania umów partycypacji na realizowany od maja 2016 r. nowy budynek na Osiedlu Różanym. Okazało się, że już w październiku na wszystkie mieszkania znaleźli się chętni, mimo że budowę zamierzamy zakończyć w lipcu/sierpniu 2017 roku. To bardzo nas cieszy i utwierdza w przekonaniu, że to, co proponujemy naszym Klientom, cieszy się bardzo dużym powodzeniem. W 2016 r. obchodziliśmy także jubileusz 20-lecia istnienia firmy. Był to moment podsumowania pewnego etapu funkcjonowania firmy i spojrzenia z dystansem na Spółkę oraz jej sytuację dzisiejszą i przyszłościową.

Do jakich wniosków doprowadziły te refleksje? Możemy z pełnym przekonaniem stwierdzić, że w 20-tym roku działania KTBS osiągnęło pozycję lidera

Dokończenie na str. 2

# Będziemy kierować się zrozumieniem potrzeb Klientów...

Dokończenie ze str. 1

na rynku mieszkań na wynajem. Potwierdziły to: ranking magazynu *Strefa Gospodarki* (dodatek do *Gazety Prawnej*), który za 2016 rok przyznał Spółce pierwsze miejsce wśród wszystkich działających w Polsce TBS-ów, a także przyznanie Katowickiemu TBS certyfikatu „Przedsiębiorstwo Fair Play” 2016 przez Krajową Izbę Gospodarczą.

### W jaki sposób firma osiągnęła takie efekty?

Sukces ten zawdzięczamy naszym wspieranym pracownikom, których zaangażowanie, oddanie i duma z wykonywanej pracy zasługują na najwyższe uznanie. Historię każdej firmy tworzą ludzie. KTBS miało szczęście do wyjątkowych osób, które doprowadziły do powstania firmy i stworzyły podwaliny pod jej sukcesy. To dzięki nim patrzymy w przyszłość z optymizmem i opierając się na dotychczasowych osiągnięciach, chcemy odkrywać nowe obszary działania, by móc się ciągle rozwijać i realizować nowatorskie rozwiązania.

### Jakie cele uważają Państwo za najważniejsze w kolejnym dziesięcioleciu funkcjonowania firmy?

Naszą ambicją jest stworzenie warunków, które zapewnią satysfakcję naszym Klientom i pozwolą wypracować środki finansowe na dalsze inwestycje mieszkaniowe. Chcemy wdrażać nowe technologie w budownictwie mieszkaniowym. W przyszłości chcemy skoncentrować także swoje działania na stworzeniu nowoczesnych mieszkań i infrastruktury usługowej dla seniorów. Chcielibyśmy stworzyć przestrzeń dla integracji mieszkańców, pomocy międzysąsiedzkiej i wolontariatu wzajemnych usług. Planujemy zaistnieć także na rynku związanym z rewitalizacją starej, zabytkowej substancji mieszkaniowej w naszym mieście i wypracować system, który pozwoli w rentowny sposób stworzyć przyjazne i akceptowane społecznie obiekty budowlane.

Wiele mówi się o formule stopniowego dochodzenia do własności jako o przełomie w funkcjonowaniu KTBS Sp. z o. o. Czy rzeczywiście w najbliższych latach dostępne będą w Katowicach mieszkania

### w tej formule?

W najbliższym czasie rozpoczniemy realizację inwestycji w ramach programu „Mieszkanie na wynajem z dojściem do własności”. W 2017 roku planujemy rozpocząć budowę 24 mieszkań wchodzących w skład inwestycji pn. „Osiedle Giszowiec II”, w ramach której oddane do użytku zostaną 4 budynki (całkowita powierzchnia użytkowa to 1722,90 m<sup>2</sup>) właśnie w takiej formule. Dla mieszkańców przewidziane są mieszkania o podwyższonym standardzie, kameralne (każde z osobnym wejściem). Przyszły Najemca będzie wpłacał tzw. partycypację w wysokości ok. 2000 zł/m<sup>2</sup>, co stanowić będzie ok. 50% kosztów budowy mieszkania, a kolejne 50% rozłożone będzie na raty i płacone razem z czynszem. Wykup mieszkania będzie możliwy w okresie od 5-20 lat od podpisania umowy najmu. Jeżeli ten system okaże się interesujący dla naszych Klientów, będziemy chcieli następną naszą inwestycję na Osiedlu Paderewskiego i Zawodziu również realizować w tym systemie.

Wykazują Państwo jako Spółka wiele zaradności i inicjatywy w poszukiwaniu nowych form finansowania inwestycji oraz modernizacji już istniejących zasobów. Czy w swojej pracy – budowaniu zasobów mieszkalnych, wynajmie mieszkań, administrowaniu i zarządzaniu obiektami, kierują się Państwo własnymi zasadami?

Pragniemy wykonywać dobrą robotę dla naszych Klientów, pracowników i właścicieli, dlatego zwracamy dużą uwagę na rozwój zawodowy i osobisty naszej załogi. Doceniamy ich zaangażowanie, życzliwość, zrozumienie i przemyślane rozwiązywanie pojawiających się problemów, które nazywamy wyzwaniem. Chcemy, aby nasze nowe inwestycje zaspokajały potrzeby mieszkaniowe różnych Klientów i pozwoliły stać się naszymi Najemcami z uwzględnieniem ich możliwości finansowych. Możemy zapewnić, że zawsze w swoich działaniach będziemy kierować się zrozumieniem potrzeb Klientów, poszanowaniem prawa oraz zasad moralności i etyki biznesowej.

Dziękujemy bardzo za rozmowę. 📌

# System otwierania bram

## TELEFONICZNE OTWIERANIE BRAM WJAZDOWYCH/SZLABANÓW – JAK TO DZIAŁA?



### 1. ZGŁOSZENIE

Wypełniasz specjalny druk, zamieszczając w nim numer telefonu, którym chcesz otwierać bramę lub szlaban



### 2. REJESTRACJA

Brawo! Rejestracja zakończona! Znasz już numer telefonu, pod który będziesz dzwonić by otworzyć bramę lub szlaban



### 3. FUNKCJONOWANIE

Teraz chcąc otworzyć bramę lub szlaban, wykonujesz BEZPŁATNE połączenie na numer im przypisany. Urządzenie odrzuci połączenie i otworzy bramę/szlaban



### 4. IDENTYFIKACJA NUMERU

Uwaga! Pamiętaj! Niezbędnym warunkiem, aby system zadziałał, jest aktywna funkcja identyfikacji numeru.



DRUK ZGŁOSZENIA DO SYSTEMU ZDALNEGO STEROWANIA BRAMĄ MOŻNA POBRAĆ NA STRONIE [WWW.TBS.KATOWICE.PL](http://WWW.TBS.KATOWICE.PL) LUB WYPEŁNIĆ BEZPOŚREDNIO W BIURZE

# Deklaracje o dochodach

- od 2017 r. pierwszy raz według nowych zasad

## Przekroczenie ustawowego poziomu dochodów

**Pamiętaj:** zgodnie ze zmienionymi przepisami, NIE OBOWIĄZUJE ZASADA, iż przekroczenie pułapu dochodu w granicach do 10% nie skutkuje wzrostem czynszu. W tym miejscu należy podkreślić, iż środowiska TBS-owskie zgłosiły postulat do Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa o wprowadzenie ustawowej zasady, iż przekroczenie pułapu dochodowego do 10% nie będzie skutkowało wzrostem czynszu. Na efekty tego postulatu musimy jednak poczekać.

## Po zmianie ustawy !!!

Nowa ustawa wprowadziła następujące zasady:

- gdy najemca wykaże w deklaracji dochody przekraczające wysokość ustawową, towarzystwo wypowiada umowę najmu w części dotyczącej czynszu, określając nową stawkę w wysokości o 1% wyższej od czynszu dotychczasowego za każdy 1% dochodu gospodarstwa domowego ponad ustawowy pułap; (art. 30 ust. 5 pkt. 3 ustawy)
- gdy najemca wykaże w trzech kolejnych deklaracjach przekroczenie ustawowej wysokości dochodów, a w trzeciej deklaracji przekroczenie będzie o 50%, TBS jest zobowiązany ustawowo wypowiedzieć umowę najmu; (art. 30 ust. 5c).

## Zmiana sytuacji finansowej najemcy

### Przed zmianą ustawy

Przepisy nie przewidywały możliwości złożenia w okresie dwóch lat „deklaracji aktualizującej dochody”

### Po zmianie ustawy !!!

Ustawodawca wprowadził następujące rozwiązanie: towarzystwo może, na wniosek najemcy, skrócić okres złożenia kolejnej deklaracji. Jeżeli złożona przez najemcę deklaracja o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe potwierdzi, że wykazany dochód nie przekracza wysokości ustawowej, towarzystwo wypowiada umowę najmu w części dotyczącej czynszu, ustalając stawkę czynszu na niższym poziomie.

## Pułapy dochodowe

Obowiązujące przy składaniu deklaracji w 2017 r. limity dochodu dla woj. śląskiego przedstawia poniższa tabela.

Liczba osób w gospodarstwie domowym	Limit dochodu dla:	
	- najemców, którzy zawarli umowy najmu przed wejściem w życie nowej ustawy tj. do 23-10-2015r. - najemców, którzy zajmują lokal na podstawie umowy partycypacji, niezależnie od terminu zawarcia umowy najmu; - najemców, którzy zamieszkują w budynkach wybudowanych bez udziału środków kredytowych z KFM, niezależnie od terminu zawarcia umowy najmu oraz budynków przejętych przez Spółkę *	Limit dochodu dla: - najemców, którzy zawarli umowy najmu po wejściu w życie nowej ustawy tj. od 24-10-2015r. (nie dotyczy przypadków wymienionych w sąsiedniej kolumnie)
1 osoba	6 192,69 zł	3 810,88 zł
2 osoba	9 289,03 zł	5 716,32 zł
3 osoba	11 353,26 zł	7 859,95 zł
4 osoba	13 417,48 zł	9 527,21 zł
5 osoba	15 481,71 zł	11 432,65 zł
6 osoba	17 545,94 zł	13 338,09 zł

\* wykaz budynków przejętych oraz wybudowanych bez udziału środków kredytowych z KFM: Złota 17a; Dębowa 17a,19a,21a,23a; Kominka 1-3; Kubiny 9; Warmińska 10-12; Modrzewiowa 11; Modrzewiowa 23,25,27; Obroki 43; Saint Etienne 15, 15a; 1 Maja 93a,b,c; 1 Maja 97; Dębowa 24/26; Sportowa 27,27a,27b,27c,27d; Boh. M. Cassino 2; Sławka 26D

### WAŻNE

Do średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego nie wlicza się świadczenia wychowawczego, o którym mowa w ustawie z dnia 11 lutego 2016 r. o pomocy państwa w wychowywaniu dzieci (Dz.U. poz. 195), oraz dodatku wychowawczego, o którym mowa w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz.U. z 2015 r. poz. 332, z późn. zm.).

Podstawa prawna: Ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2015 r. poz. 2071 z późn. zm.).

# Był Mikołaj

- było magicznie, dziękujemy za wspólną zabawę!

**J**ak co roku, KTBS Sp. z o. o. z wielką przyjemnością zaprosiło dzieciaki ze swoich osiedli do wspólnej mikołajkowej zabawy. W tym roku wszyscy goście imprezy mieli okazję odwiedzić niezwykłą Fabrykę Świętego Mikołaja...

Już na długo przed planowaną godziną rozpoczęcia imprezy place na Osiedlu Witosa i na Zawodziu przepełniła atmosfera radosnego wyczekiwania. Kolorowe namioty, choinki i girlandy były zapowiedzią zbliżającej się zabawy. W końcu dzieciaki radośnie wkroczyły do świątecznej wioski, pełnej atrakcji i twórczej, bożonarodzeniowo-mikołajkowej atmosfery. Uroczym Śnieżynki były przewodniczkami i pomocnicami wszystkich gości Świętego Mikołaja, na których czekała moc atrakcji i konkursów przeprowadzanych przez profesjonalnego animatora. W krótkim czasie dzieciaki włączyły się do zabaw, nagradzanych balonowymi zwierzakami – a był to dopiero początek atrakcji. Każde dziecko mogło wyprodukować niezwykle świąteczne prezenty. W Fabryce Świętego Mikołaja panuje żelazna zasada „Co wyprodukujesz – zabierasz ze sobą”, dlatego wszyscy uczestnicy zabawy dokonywali cudów kreatywnej twórczości. Śliczne zapachowe ozdoby, dekoracyj-

ne choinki ze sklejki, ozdobione zgodnie z osobistymi upodobaniami dzieciaków, świąteczne stroiki, przygotowane przez najmłodszych oraz smaczne i śliczne pierniczki ozdabiane w Piernikolandii – wszystkie te cuda wypełniły Fabrykę Świętego Mikołaja, stwarzając radosny nastrój zbliżających się świąt. Goście mogli również skorzystać z usług rysownika – karykaturzysty oraz uczestniczyć w warsztatach malowania piaskiem, prowadzonych przez artystkę z Ukrainy.

Wszyscy uczestnicy zabawy wyszli z niej nie tylko z rękami pełnymi unikalnych świątecznych prezentów, ale również z sercami przepełnionymi świąteczną radością. Dziękujemy serdecznie za przybycie i wspólną zabawę!

## Rynek - na łyżwy!

Jak co roku, nasz Rynek zachęca do odwiedzin niezwykłą świąteczną atmosferą oraz atrakcjami. Szczególnie dużo radości sprawia ślizgawka, która służyć będzie katowiczanom do końca lutego. Z uwagi na wielki sukces i ogromną popularność zeszłorocznego lodowiska pod gołym niebem w tym roku tafla lodowiska ma 300 m<sup>2</sup> (15 x 20 m), co w praktyce oznacza, że jest dwa razy większa! Władze miasta chcą w ten sposób zachęcić do zabawy jeszcze większą grupę mieszkańców, zapewniając możliwość jazdy na łyżwach wśród barwnych, świątecznych iluminacji. Korzystanie z lodowiska jest bezpłatne przez cały okres jego funkcjonowania. Dla tych, którzy nie mają własnego sprzętu, uruchomiona została wypożyczalnia łyżew (opłata to 5 zł za godzinę). ▀



foto.: redakcja

## Bezpiecznie w Nowym Roku



**N**iech nadchodzący Nowy Rok przynosi Nam wiele pomyślności, szczęścia i dobrego zdrowia. Warto zadbać o to już podczas sylwestrowych zabaw!

Niestety, mimo wielu apelów i ostrzeżeń, podczas zabaw noworocznych nadal dochodzi do wielu nieszczęśliwych wypadków. Konsekwencjami nierozważnych zabaw fajerwerkami są poważne uszkodzenia ciała prowadzące niejednokrotnie do trwałego kalectwa, liczne pożary, w wyniku których stracić można nie tylko dobytek ale i życie. Pamiętajmy o podstawowych zasadach ostrożności!

- ▀ Kupując fajerwerki, pamiętaj, że mogą je prawidłowo i bezpiecznie używać jedynie osoby dorosłe!
- ▀ Przed odpaleniem fajerwerków przeczytaj instrukcję i nigdy nie odpalaj fajerwerków w rękach – grozi to poparzeniem lub kalectwem!
- ▀ Upewnij się, że strzelanie w wybranym miejscu i czasie jest dozwolone!
- ▀ Zachowaj bezpieczną odległość!
- ▀ Wybierz miejsce, w którym nie zrobisz nikomu krzywdy!
- ▀ Używaj fajerwerków rozważnie w miejscach otwartych, w których nie spowodują szkody dla zdrowia i życia innych uczestników zabawy sylwestrowej oraz nie spowodują pożarów i innych niebezpiecznych sytuacji!
- ▀ Gdy doszło do wypadku, wezwij służby ratownicze: straż pożarną, pogotowie!

## Mąły gest, który wiele zmienia

**B**rak czasu, nadmiar obowiązków, ogrom spraw i potrzeb naszych najbliższych często sprawiają, że nie zwracamy uwagi na osoby żyjące dostojnie i w przemożności obok nas. Warto jednak pamiętać, że czasem dostrzeżenie w porę problemu, z jakim zmagają się ktoś w naszym otoczeniu i nawet minimalna interwencja mogą wiele pomóc, a nawet – uratować życie.

### Spójrz dookoła

Często zdarza się, że samotnie żyjące osoby, zwłaszcza starsze lub chore, przestają sobie radzić z codziennymi obowiązkami i odpowiednim dbaniem o siebie i swój dom. Jeżeli nie jest ona w stałym, osobistym kontakcie z rodziną lub przyjaciółmi, może dochodzić do sytuacji groźnych dla zdrowia i życia nie tylko jej samej, ale i sąsiadów (ryzyko pożaru, zalednia, wybuchu gazu). Jeżeli masz podstawy, by podejrzewać, że któryś z Twoich sąsiadów jest w takiej właśnie sytuacji, zareaguj! Zgłoś sytuację do nas (tel. 32 2537785) – staramy się być w kontakcie z rodzinami mieszkających samotnie starszych osób, a informacja o zauważonych niepokojących zachowaniach czy sygnałach będzie dla nas cenna.

### Bezdomni – wystarczy zadzwonić

Zimowy czas obfituje w tragiczne i niepotrzebne przypadki zamarnięcia osób bezdomnych, które z różnych przyczyn nie znajdują się

na czas w odpowiednich ośrodkach, zapewniających schronienie w czasie mrozów. Zapobiec takiej sytuacji można łatwo. MOPS w Katowicach apeluje, by w przypadku zauważenia osób bezdomnych przebywających na klatkach, korytarzach, w piwnicach, strychach oraz innego typu pomieszczeniach niemieszkalnych zgłosić taką sytuację telefonicznie:

- ▀ Straży Miejskiej, tel. 986
- ▀ Policji, tel. 997
- ▀ Sekcji ds. Bezdomnych Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej, tel. 32 2514387
- ▀ Domowi Noclegowemu, tel. 32 2023873
- ▀ Hotelowi Pomocy Społecznej, tel. 32 2031260

Taki telefon to chwila, a może komuś uratować życie...

## Zakłócanie porządku – co możemy robić?

**O**gromnym optymizmem napawa fakt, że większość naszych Najemców tworzy społeczność, w której panują poprawne lub wręcz przyjacielskie relacje międzyludzkie, a zasady umożliwiające wszystkim komfortowe korzystanie z mieszkania, bez zakłóceń ciszy i porządku są wzorowo przestrzegane. Jesteśmy jednak świadomi, że zdarzają się sytuacje, w których sąsiedztwo okazuje się kłopotliwe, szczególnie, gdy kierowane są do nas skargi i zażalenia. Jak postąpić, gdy zachowanie sąsiada uprzykrza nam życie i zakłóca domowy spokój?

### Rola KTBS Sp. z o. o.

Każdy Najemca, podpisując umowę najmu, zobowiązuje się do przestrzegania regulaminu, w którym wszystkie zasady dotyczące korzystania z mieszkań są jasno określone. W przypadku, gdy Najemca lokalu w zasobach KTBS Sp. z o. o. wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, Spółka jako właściciel może wypowiedzieć umowę najmu z miesięcznym okresem wypowiedzenia. Jednak podjęcie tak daleko idących kroków nie jest procedurą, którą podjąć można jedynie na podstawie ustnie lub nawet pisemnie złożonej w siedzibie KTBS Sp. z o. o. skargi. Zarząd Spółki zawsze reaguje na kierowane zażalenie, interweniując w przypadku, gdy zwyczajnie i zachowania jednego lokatora okazują się być źródłem zakłócenia spokoju, jednak takie działania może okazać się nieskuteczne, jeżeli zakłócanie porządku nie jest w żaden sposób udokumentowane przez odpowiednie służby porządkowe i nie może stanowić podstawy do podjęcia przewidzianych prawem kroków.

### Rola Najemcy

Co to oznacza? W praktyce łamanie regulaminu i obowiązujących przepisów prawa musi zostać udokumentowane w taki sposób, by stanowić mogło dowód w procesie, który może zostać wytoczony zakłócającemu porządek lokatorowi zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów; mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 1610) ze skutkiem rozwiązania umowy i nakazem jego opróżnienia. Wszelkie incydenty, stanowiące przykład rażącego i uporczywego wykraczania przeciwko porządkowi domowemu, muszą zostać odpowiednio odnotowane (na przykład poprzez wezwanie Policji lub Straży Miejskiej, które kończy się sporządzeniem dokumentacji całego zajścia).

Informujemy, że Katowickie TBS Sp. z o.o. nie posiada uprawnień do nakładania kar za jakiegokolwiek naruszenie porządku domowego i ciszy. W przypadku naruszenia porządku domowego należy wezwać odpowiednie służby porządkowe tj. Policję lub Straż Miejską. ▀

## Podnajmujesz? Możesz stracić mieszkanie!

**Z**asady wynajmu mieszkań w zasobach KTBS Sp. z o. o. są jasno określone i nie ulega najmniejszej wątpliwości, że dalszy wynajem ze strony osoby, której przyznano mieszkanie, jest sprzeczny z postanowieniami zawartej przez najemcę umowy najmu. Naruszenie postanowień umowy w tym zakresie może skutkować wypowiedzeniem umowy najmu przez KTBS Sp. z o. o.

Zgodnie z filozofią instytucji, jakimi są Towarzystwa Budownictwa Społecznego, powstające obiekty i budynki służącej mają zaspokajaniu potrzeb osób, mających kłopoty z zakupieniem mieszkania na własność, ale jednocześnie chcących korzystać z lokalu o podwyższonym standardzie, nie narażając się na wysokie koszty wynajmu na rynku prywatnym. Właśnie w celu udostępniania mieszkań takiej grupie docelowej, dla której stworzono ustawę o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, TBS-y w całej Polsce prowadzą kontrolę miesięcznych dochodów swoich Najemców, by posiadać aktualne dane na temat wypełniania przez nich ustawowych warunków.

Nie ulega wątpliwości, że wynajmowanie osobom trzecim mieszkania w zasobach Katowickiego TBS w celach zarobkowych, jak i nieodpłatnie, jest jawnym łamaniem obowiązujących zasad i jako takie, kwalifikuje się do zastosowania konsekwencji przewidzianych ustawowo: „zgodnie z art. 11 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. D. Z. U. z 2016 r., poz. 1610) nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela”. Oznacza to, że w przypadku, gdy najemca lokalu w zasobach KTBS Sp. z o.o. wynajmie, podnajmie albo odda do bezpłatnego używania lokal będący przedmiotem najmu, KTBS Sp. z o.o. jako właściciel może wypowiedzieć zawartą z najemcą umowę najmu z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia.

Sytuacją szczególnie naruszającą porządek prawny jest fakt, iż najemca mieszkania podnajmuje lokal, osiągając przychód z najmu,

który winien być opodatkowany (a pewnie nie jest, gdyż podnajem ma charakter nielegalny), jednocześnie posiada tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego. Każdy wynajmujący nielegalnie mieszkanie musi liczyć się z kontrolą ze strony urzędów skarbowych i specjalnie wyznaczonych do tego organów kontroli skarbowej. Organy te mają prawo weryfikować podawane przez nas dane w różnych miejscach. Jeżeli organ kontrolujący przypuszcza, że posiadamy dochody, których nie wykazujemy w urzędzie skarbowym, może poprosić o złożenie oświadczenia o stanie majątkowym. Wówczas podanie nieprawidłowych danych grozi nawet odpowiedzialnością karną.

Przypominamy, iż zgodnie z art. 30 ust. 3 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (DZ.U. z 2015 r. poz. 2071 z późn. zm.) najemca jest zobowiązany niezwłocznie informować towarzystwo o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego. Skutkiem niewywiązania się z tego obowiązku jest wypowiedzenie umowy najmu lub zastosowanie tzw. czynszu wolnego. Należy także podkreślić, iż w przypadku nielegalnego podnajmu w sprzeczności z przepisami, są także podnajemcy zajmujący lokal mieszkalny bezprawnie.

Zarząd Katowickiego TBS Sp. z o.o. podkreśla z całą stanowczością, iż jakiegokolwiek formy podnajmu lokali mieszkalnych, będących własnością Spółki są nielegalne i naruszają szereg przepisów prawnych. Chcemy także zaznaczyć, iż na lokale w zasobach Spółki oczekuje wiele osób, dla których wynajem lokalu w formule TBS jest nie rzadko jedyną możliwością zamieszkania w godnych warunkach, a nielegalny proceder podnajmu możliwość tę niweczy. ▀

# Podsumowanie remontów wykonanych w 2016 roku

**Szanowni Państwo! Zgodnie z planowanym harmonogramem, w roku 2016 przeprowadziliśmy szereg remontów i modernizacji w naszych obiektach. Poniżej zestawienie wykonanych prac.**

Adres nieruchomości	Wykaz przeprowadzonych prac
ul. Kominka 1, 3	Remont wyłazu do schronu; przebudowa schodów przed wejściem do klatki nr 3; uszczelnienie przejść instalacyjnych przyłącza wodociągowego; malowanie klatek schodowych, korytarzy piwnicznych oraz strychów
ul. Kubiny 9	Uzupełnienie opaski z płytek chodnikowych; remont balkonów
ul. Warmińska 10, 12	Wykonanie izolacji termicznej ściany szczytowej (Warmińska 10); budowa boksu śmietnikowego; montaż ogrodzenia; malowanie klatek schodowych, korytarzy piwnicznych i strychów
ul. Złota 17a	Remont i malowanie klatki schodowej, strychu
ul. 1 Maja 93 A-C	Remont spękanej elewacji zewnętrznej
ul. Marcinkowskiego 2,4,6	Remont nawierzchni boiska sportowego (wykonanie jednolitej powierzchni poliuretanowej); Remont/konserwacja metalowych elementów boksów śmietnikowych; montaż modułu do otwierania bram za pomocą telefonu komórkowego
ul. 1 Maja 95, 97	Remont nawierzchni placu zabaw; montaż modułu do otwierania bram za pomocą telefonu komórkowego
ul. St. Etienne 1	Remont elewacji parkingu dwupoziomowego + odnowienie powłok malarskich
ul. St. Etienne 5-6	Remont elewacji polegający na usunięciu spękań i zabrudzeń oraz wykonanie zabezpieczenia przed korozją biologiczną
ul. St. Etienne 2-7, 9-15	Rozbudowa monitoringu; wymiana kaset domofonowych (ul. Saint Etienne 2-7)
ul. Szeroka 21, 23, 25	Montaż opaski betonowej oraz ogrodzenia wokół budynku; wymiana kaset domofonowych
ul. Boh. Monte Cassino 2	Montaż detektorów LPG w garażu podziemnym; montaż modułu do otwierania bram za pomocą telefonu komórkowego; wykonanie ciągu pieszego-chodnika oraz ogrodzenia systemowego
ul. Pod Kasztanami 41-83	Remont nawierzchni ciągów pieszych - wejścia do klatek schodowych; remont nawierzchni zjazdów do boksów garażowych; zabezpieczenie przed korozją biologiczną pokrycia dachu; remont okładziny ściennej zewnętrznej z płytek klinkierowych; zabezpieczenie przed korozją biologiczną elewacji
ul. Skowrońskiego 3, 3a	Zabezpieczenie przed korozją biologiczną elewacji, malowanie furtek wejściowych na posesję; remont przegród balkonowych; montaż detektorów LPG w garażu podziemnym
ul. Krasińskiego 14	Odnowienie powłok malarskich w garażu podziemnym; remont instalacji oświetlenia awaryjnego i ewakuacyjnego w garażu podziemnym; montaż detektorów LPG w garażu podziemnym; montaż modułu do otwierania bram za pomocą telefonu komórkowego
ul. Skowrońskiego 2, 2a, 4 ul. Równoległa 7, 8	Malowanie furtek wejściowych na posesję; remont instalacji oświetlenia awaryjnego i ewakuacyjnego w garażu podziemnym; montaż detektorów LPG w garażu podziemnym; montaż modułu do otwierania bram za pomocą telefonu komórkowego; remont bram w garażu podziemnym
ul. Sportowa 27, 27a-d	Konserwacja drewnianej i metalowej konstrukcji boksów śmietnikowych
ul. Sławka 28-40	Remont elewacji polegający na usunięciu zabrudzeń oraz wykonanie zabezpieczenia przed korozją biologiczną; konserwacja drewnianej i metalowej konstrukcji boksów śmietnikowych, furtki wejściowej na teren osiedla oraz słupków ograniczających wjazd na ciągi piesze; wymiana siedzisk zabudowanych przy piaskownicy; konserwacja drewnianej konstrukcji ławek zabudowanych w rejonie placu zabaw; wymiana urządzeń pomiarowych; wymiana szlabanu wyjazdowego z posesji; montaż modułu do otwierania bram za pomocą telefonu komórkowego; rozbudowa monitoringu i systemu kontroli dostępu
ul. Obroki 43	Remont/konserwacja skorodowanych rur spustowych; remont elewacji polegający na usunięciu spękań i zabrudzeń oraz wykonanie zabezpieczenia przed korozją biologiczną; malowanie klatek schodowych i pomieszczeń gospodarczych; konserwacja balkonów

## UWAGA!!!

**Piątek dniem wolnym od przyjmowania stron (dot. działu obsługi klienta i działu finansowego przy ul. Krasińskiego 14)  
Administracje terenowe bez zmian - patrz niżej**



Katowickie TBS Sp. z o. o.  
ul. Krasińskiego 14, 40-019 Katowice  
[www.tbs.katowice.pl](http://www.tbs.katowice.pl)  
[www.rozane.pl](http://www.rozane.pl)  
 [znajdziesz nas na facebooku](#)

pn., wt., śr. 7.30 – 15.30  
czw. 7.30 – 17.00

tel. (32) 253-67-13  
tel. (32) 253-77-85  
fax. (32) 253-71-28