



# JAK WYNAJĄĆ MIESZKANIE - SKIEROWANIE Z UM KATOWICE



KROK  
**1**



## ZŁOŻYĆ WNIOSEK W URZĘDZIE MIASTA KATOWICE UL. RYNEK 1 - WYDZIAŁ BUDYNKÓW I DRÓG

z zaznaczeniem, że jest się zainteresowanym wynajmem lokalu z zasobów Katowickiego TBS Sp. z o.o.



## W JAKICH DZIELNICACH KATOWIC MOŻESZ STARAĆ SIĘ O WYNAJĘCIE MIESZKANIA POPRZEC SKIEROWANIE Z UM KATOWICE:

### DZIELNICA WSCHODNIA KATOWIC **ZAWODZIE**

ul. Bohaterów Monte Cassino 2-2i;  
ul. Marcinkowskiego 2,4,6;  
ul. Saint Etienne 2,3,4,5,6,7,9,11,13,15;  
ul. Szeroka 21,23,25; ul. 1 Maja 93,95,97

### DZIELNICA PÓŁNOCNA KATOWIC **WITOSA**

ul. Obroki 43,  
ul. Sławka 26,28,30,34,38,40

### KATOWICE **ŚRÓDMIEŚCIE**

ul. Krasińskiego 14,  
ul. Skowrońskiego 2-4, Równoległa 7-8;  
ul. Skowrońskiego 3-3a

### KATOWICE **GISZOWIEC**

ul. Pod Kasztanami 41-83

### KATOWICE **DĄB**

ul. Dębowa 24,26; ul. Sportowa 27

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

KROK  
**2**



## SKIEROWANIE Z UM KATOWICE

Po rozpatrzeniu wniosku o wynajem, Urząd Miasta zgodnie z obowiązującymi procedurami wysyła pisemną propozycję wynajmu konkretnego lokalu mieszkalnego. Po spełnieniu warunków przez przyszłego Najemcę i akceptacji propozycji wynajmu, UM Katowice wysyła pisemne skierowanie do Katowickiego TBS ze wskazaniem przyszłych Najemców lokalu mieszkalnego.

KROK  
**3**



## OSOBA WSKAZANA PRZEZ UM KATOWICE DO ZAMIESZKANIA W ZASOBACH KTBS MUSI SPEŁNIAĆ NASTĘPUJĄCE WARUNKI (na dzień zawarcia umowy najmu):

### 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:

30 ust 1 pkt 2a - Dla lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez BGK lub finansowania zwrotnego, w przypadku gdy z budową lokalu nie było związane zawarcie umowy partycypacji:

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	16 365,02 zł

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	14 271,40 zł

Dane obowiązujące od 16.08.2019 r.

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

DLA WYŻSZYCH PROGÓW DOCHODOWYCH
Obowiązująca stawka czynszu x powierzchnia lokalu x 6 = wymagany dochód minimum np. 14,73 zł/m <sup>2</sup> x 50 m <sup>2</sup> = 736,50 zł x 6 = 4.419,00 zł

DLA NIŻSZYCH PROGÓW DOCHODOWYCH
Obowiązująca stawka czynszu x powierzchnia lokalu x 5 = wymagany dochód minimum np. 14,73 zł/m <sup>2</sup> x 50 m <sup>2</sup> = 736,50 zł x 5 = 3.682,50 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 SPOŁECZNE	DOCHÓD
1	2	3	4 (1-2-3)

KROK 4



### JEŚLI PRZYSZŁY NAJEMCA SPEŁNIA WSZYSTKIE WARUNKI, WPŁACA KAUCJĘ ZABEZPIECZAJĄCĄ NAJEM

Przyszły Najemca zobowiązany będzie do wpłaty kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu. Kaucja wynosi 9 - 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 9 = kwota kaucji  
np. 14,73 zł/m<sup>2</sup> x 50 m<sup>2</sup> = 736,50 zł x 9 = 6.628,50 zł

KROK 5



### 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 1m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>.

## PRZYKŁADOWA WYSOKOŚĆ CZYNSZU DLA LOKALU O METRAŻU 50 M<sup>2</sup> WYLICZA SIĘ W SPOSÓB NASTĘPUJĄCY:

Stawka czynszu x 50m<sup>2</sup> = kwota czynszu tj. 14,73 zł/m<sup>2</sup> x 50 m<sup>2</sup> = 736,50 zł