



**Prudnickie
Towarzystwo
Budownictwa
Społecznego**

Co trzeba wiedzieć starając się o mieszkanie w Prudnickim TBS Sp. z o.o. Informacja dla przyszłych najemców

Samodzielne mieszkanie, bez rodziców, dziadków, rodzeństwa..., kto z nas nie marzył lub nie marzy o nim? Wielu z nas nie stać na zakup własnego mieszkania, a budowa domku jednorodzinnego to odległe marzenie. Jedną z możliwości zaspokojenia tego podstawowego dobra, to jego wynajem mieszkania od Towarzystwa Budownictwa Społecznego (TBS). W informacji tej postaram się rozszyfrować Państwu nazwę TBS, oraz poinformuję o tym czym charakteryzuje się najem mieszkań w TBS, oraz jakie warunki trzeba spełniać, aby móc wynająć tam mieszkanie.

TBS czyli Towarzystwo Budownictwa Społecznego to działający od wielu lat polski system budownictwa czynszowego zapisany w ustawie o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. System ten opiera się na trzech podstawowych założeniach:

1. Podstawowym celem działalności TBS jest budowa domów mieszkalnych na wynajem i ich utrzymanie.
2. Głównym źródłem zasilającym TBS w środki finansowe do realizacji w/w są wieloletnie i preferencyjne kredyty /wynikające z rządowych programów wsparcia społecznego budownictwa społecznego **zaciągnięte przez TBS-y w Banku Gospodarstwa Krajowego.**
3. Określone na wysokim poziomie wymagania techniczne dla budowanych domów wielorodzinnych dotyczące: powierzchni mieszkań, wyposażenia technicznego oraz oszczędności energii cieplnej.

Jak działa TBS:

TBS może działać jako spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, spółka akcyjna, lub też jako Spółdzielnia. W zależności od przyjętej formy prawnej zastosowanie mają przepisy kodeksu spółek handlowych lub prawa spółdzielczego. TBS może prowadzić działalność tylko w zakresie określonym w ustawie o niektórych formach budownictwa społecznego oraz swoim akcie założycielskim/statucie.

W Prudniku Prudnickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego spółka z ograniczoną odpowiedzialnością działa od 2000 roku powstało i działa do dziś. Założycielem i właścicielem Spółki jest Gmina Prudnik, która posiada w niej 100% udziałów Prudnickie TBS Sp. z o.o. wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego - Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Okręgowy w Opolu pod numerem KRS 0000182603. Kapitał Zakładowy Spółki wynosi 2.642.000,00 zł.

Obecnie Spółka administruje i zarządza ponad 300 nieruchomościami Wspólnot Mieszkaniowych o łącznej powierzchni lokali wynoszącej ponad 160.000 m². Prudnickie TBS jest właścicielem 3 budynków mieszkalnego przy ul. Armii Krajowej Nr 8 i Nr 10. Inwestycje ta realizowane zostały z udziałem środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego poprzez Bank Gospodarstwa Krajowego w latach 2005-2006. W 2018 r. oddaliśmy kolejny budynek przy ul. Mickiewicza nr 7, gdzie oprócz lokali mieszkalnych znajduje się nowa siedziba Spółki. Inwestycja zrealizowana ze środków własnych oraz preferencyjnego kredytu BKG w ramach rządowego programu wsparcia budownictwa mieszkaniowego. Łącznie Spółka dysponuje 50 lokalami mieszkalnymi: 1 i 2 i 3 pokojowymi o powierzchni od 28 – 66 m². Prudnickie TBS zamierza realizować kolejne inwestycje, lecz uzależnione jest to przede wszystkim od zainteresowania tą formą budownictwa w Prudniku.

Dla kogo buduje TBS:

Mieszkania w TBS przeznaczone są w szczególności dla rodzin posiadających stałe i określone na średnim poziomie dochody. Starając się o mieszkanie w TBS należy pamiętać o tym, że są to mieszkania na wynajem. Obowiązujące przepisy prawa pozwalają jednak na wykup od Spółki wynajmowanego mieszkania pod określonymi w ustawie warunkach (tylko te na ul. Armii Krajowej Nr 8 i 10).

Czy każdy może wynająć mieszkanie w TBS ? Nie każdy...

- **Po pierwsze:** najemcą mieszkania może być tylko osoba fizyczna, czyli przysłowiowy „Jan Kowalski”;
- **Po drugie:** osoba ta, oraz osoby zgłoszone do wspólnego z nią zamieszkiwania, w dniu podpisania umowy najmu, nie może posiadać tytułu prawnego do innego mieszkania w tej samej miejscowości (własność, najem, spółdzielcze prawo do lokalu itp.). TBS może natomiast wynająć mieszkanie takim osobom ale tylko wtedy gdy, zmiana miejsca zamieszkania wiąże się z podjęciem pracy w pobliżu miejsca położenia jego zasobów mieszkaniowych.
- **Po trzecie:** kryteria dochodowe.

- Średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego, o którym mowa w wyżej powołanej ustawie nie może przekraczać 1,3 przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie opolskim o więcej niż:

- a) 20% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
- b) 80% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
- c) dalsze 40% na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób niż 1,3 przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w danym województwie. Kwoty te wzrastają w przypadku kolejnych osób w gospodarstwie domowym.

- Dolna granica dochodów przepisy nie określają jej, lecz powinny być one w takiej wysokości, aby najemca dawał gwarancję, regularnego opłacania czynszu najmu wraz z opłatami dodatkowymi. Gwarancji regularnego wywiązania się ze zobowiązań finansowych wynikających z umowy najmu nie daje wnioskodawca, jeżeli łączne szacunkowe koszty miesięcznego utrzymania przyznanego mu mieszkania przekraczają 30 % łącznego miesięcznego dochodu jego gospodarstwa domowego.

PARTYCYPACJA:

To swoista forma wkładu przyszłego najemcy na budowę mieszkania, które będzie wynajmował od TBS. Wnoszenie partycypacji, oraz pożytki płynące z jej wniesienia rządzą się specyficznymi prawami. Osoby wskazane przez Partycypanta mają, zgodnie z zapisami aktu założycielskiego Prudnickiego TBS prawo pierwszeństwa wynajmu mieszkań. **Partycypantem mogą być:**

- Pracodawcy, którzy działając w celu uzyskania mieszkań dla swoich pracowników, a także osoby prawne mające interes w uzyskaniu mieszkań przez wskazane przez nie osoby trzecie zawierają z TBS stosowne umowy;
- Osoby fizyczne, które podpiszą z TBS umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu. Partycypantem (samym dla siebie) może być również osoba starająca się o mieszkanie - czyli przyszły najemca.

Partycypant ma prawo:

- Wskazać kandydata na najemcę lokalu (możer wskazać sam siebie) Do zwrotu całej kwoty wpłaconej partycypacji, po zakończeniu najmu i wcześniejszym opuszczeniu lokalu przez jego najemcę, rozwiązaniu umowy partycypacji ze Spółką. Wpłacona kwota partycypacji podlega w momencie zwrotu **waloryzacji** na zasadach określonych w ustawie.

CZYN SZ NAJMU:

Stawki czynszu za wynajem 1m² powierzchni użytkowej mieszkania w TBS ustalane są przez Zgromadzenie Wspólników, na podstawie szczegółowej kalkulacji przedstawionej przez Zarząd Spółki (*Burmistrz Prudnika*)

Przy kalkulacji wysokości czynszu obowiązuje generalna zasada, że powinien on być ustalony w takiej wysokości aby pozwalał na pokrycie wszystkich kosztów eksploatacji i remontów budynków, oraz spłatę kredytu zaciągniętego przez TBS na ich budowę. Ustawodawca ustalił jednak górną granicę jego wysokości. W skali roku na nie więcej niż 4% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej według przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów. Aktualnie na podstawie kalkulacji przeprowadzonej przez Zarząd Spółki stawka bazowa czynszu najmu w zasobach mieszkaniowych Prudnickiego TBS przy ul. Armii Krajowej Nr 8 i Nr 10 wynosi od dnia 01 października 2019 r. wynosi 9,10 zł/m² a przy ul. Mickiewicza Nr 7 czynsz najmu wynosi 10,81 zł/m².

Czy jest to dużo ? Patrząc na to z perspektywy naszego lokalnego podwórka, należy stwierdzić że nie jest to czynsz niski. Jest on wyższy od czynszu w zasobach Gminy Prudnik, Spółdzielni Mieszkaniowej. Nie jest natomiast wyższa niż stawki czynszu za wynajem lokali na tzw. wolnym rynku. Tutaj są one różne, bo kształtują je zawierane umowy cywilnoprawne. Proponuję w tym miejscu zatrzymać się dłużej. Z powodu braku alternatywnej formy budownictwa mieszkaniowego wolny rynek wynajmu mieszkań stał się od kilku lat jedną z form zaspokajania potrzeb mieszkaniowych - szczególnie ludzi młodych. Oprócz wielu plusów rynek ten ma wiele ujemnych stron, których doświadczyło wiele rodzin.

Charakteryzuje się on :

- brakiem umów najmu , lub krótkimi terminami na jaki zostają zawarte;
- odmową stałego zameldowania osób, którym wynajmowane jest mieszkanie;
- brakiem możliwości inwestowania w zajmowane mieszkanie;
- koniecznością ponoszenia dodatkowych opłat za zameldowane w mieszkaniu osoby;
- wysokimi kosztami wynajmu mieszkań;
- dużą rotacją, oraz ogólnym zniechęceniem do takiej formy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

W rozmowach ze znajomymi często słyszymy” „*Wynajmuję mieszkanie od Pana Kowalskiego, płacę mu czynsz, wszystkie opłaty + tzw. „odstępne” 200 - 500 zł.*” Nasuwa się w tym miejscu pytanie - ile tak naprawdę wynosi czynsz jaki płacimy Kowalskiemu za wynajem nam mieszkania?

Zróbmy krótkie wyliczenie:

- Mieszkanie o średniej wielkości 50 m² - standard średni;
- Wysokość opłat jakie płaci właściciel lokalu średnio ok. 4,00 zł/m² (bez mediów) x 50 m² = 200 zł.
- tzw. „odstępne” ok. 300 zł miesięcznie: **Razem: 200 zł. + ok. 300 zł. = 500 zł : 50 m² = 10,00 zł/m² !!!**

Z powyższego przykładu widać, że ten pozornie mały czynsz na wolnym rynku wynajmu mieszkań urasta do poziomu porównywalnego z czynszem proponowanym przez TBS. Celowo pominięte zostały tutaj opłaty dodatkowe za energię cieplną, wodę, śmieci – albowiem kształtują się one w Prudniku na porównywalnym we wszystkich zasobach poziomie. Ich wysokość w dużej mierze zależy od samego najemcy lokalu i wielkości jego rodziny (woda, śmieci, ciepła woda) oraz stanu technicznego budynku i znajdującego się w nim lokalu (co).

W chwili obecnej, przy rosnących kosztach budownictwa mieszkaniowego a także rosnące koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych powoduje, że wysokość czynszu musi być wysoka. Nikt już dzisiaj nie wyłoży dużych pieniędzy na budowę budynku mieszkalnego, w którym stopa zwrotu zaangażowanych środków finansowych wynosi kilkadziesiąt lat.

Jakie mieszkania oferuje TBS:

Mieszkania budowane przez TBS-y to nowe budynki lub po kapitalnym remoncie o podwyższonych parametrach cieplnych (ocieplone, z oknami nowej generacji) **oddawane są pod tzw. „klucz”**. Mieszkania wyposażone muszą być we wszystkie media – centralne ogrzewanie, zimna i ciepła woda rozliczana z indywidualnych liczników ciepła, antena zbiorcza, możliwość podłączenia do telewizji kablowej i sieci internetowej;

Pełny standard wykończenia - panele, wykładzina na podłogach, glazura w łazience;

Wyposażenie kuchni - kuchenka, zlewozmywak, baterie, łazienka – wanna lub kabina natryskowa, umywalka, ustęp, baterie;

TBS gwarantuje:

- Podpisanie umowy najmu na czas nieoznaczony;
- Utrzymanie budynku w dobrym stanie technicznym (elewacje, dachy, klatki schodowe, instalacje);

TBS oczekuje:

- Prawidłowej eksploatacji mieszkania,
- Regularnego opłacania czynszu i opłat dodatkowych.

KAUCJA:

Przed podpisaniem umowy najmu każdy najemca zobowiązany jest wpłacić kaucję zabezpieczającą pokrycie należności tytułu najmu istniejących w dniu opróżnienia lokalu. Kaucja w wysokości do 12-miesięcznego czynszu, jest swoistym zabezpieczeniem TBS na wypadek zalegania najemcy z opłatami za mieszkanie. (aktualnie pobieramy kaucję w wysokości 3-miesięcznego czynszu). Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu. Zwrócona kaucja podlega waloryzacji na zasadach określonych w obowiązujących przepisach.

Analiza lokalnego rynku mieszkaniowego, oddanie w ostatnim czasie w najem ośmiu lokali mieszkalnych w wyremontowanym przez Spółkę budynku przy ul. Mickiewicza w Prudniku oraz przeprowadzona przez Urząd Miejski w Prudniku ankieta wykazały, że jest w naszym mieście zapotrzebowanie na realizację takich inwestycji. Dzięki nowym programom rządowym, stworzone zostały warunki do realizacji inwestycji mieszkaniowych, również w mniejszych miastach. Finansowe wsparcie takich inwestycji polega głównie na preferencyjnych wieloletnich kredytach, jakie TBS-y mogą zaciągać na ich realizację. To z kolei ma ogromny wpływ na sytuację finansową Spółki, a dla przyszłych najemców na kształtowanie się wysokości czynszu najmu w wybudowanych mieszkaniach. Spółka planuje w niedługim czasie rozpoczęcie realizacji nowych inwestycji mieszkaniowych w okolicach nowej siedziby „Policji” lub w zabudowie plombowej w centrum miasta.

Dlatego zależy nam na jak największej ilości zainteresowanych osób, bo dewiza: *„Buduj, jeżeli wiesz dla kogo budujesz”* jest dla Spółki najważniejsza.

Wszystkich chętnych wynajmem mieszkań w kolejnych planowanych inwestycjach prosimy o zgłaszanie się do siedziby Spółki w Prudniku przy ul. Mickiewicza 7 celem pobrania wniosków.

- Złożenie wniosku nie jest uwarunkowane koniecznością wpłat jakichkolwiek pieniędzy.
- Złożony wniosek w każdej chwili może zostać wycofany bez jakichkolwiek konsekwencji.
- Wnioski są do pobrania na naszej stronie internetowej www.tbsprudnik.pl
- Pytania prosimy kierować : info@tbsprudnik.pl

Prezes Zarządu
mgr Mirosław Czupkiewicz