

UMOWY NAJMU

Przedmiotem działania Tarnobrzieskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. jest między innymi budowa domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu. Umowa najmu jest dokumentem prawnym potwierdzającym przekazanie najemcy lokalu mieszkalnego do użytkowania.

Zawarcie umowy najmu jest **obowiązkiem** TTBS.

Umowa najmu **może** zawierać obowiązek wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu, istniejących w dniu opróżnienia lokalu.

Umowa najmu **może** zawierać obowiązek zawarcia umowy partycypacji z Tarnobrzieskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. W takiej sytuacji

wo zawarcia umowy najmu przysługuje przyszłym najemcom po uprzednim zawarciu z TTBS umowy partycypacji. **pra**

Wpłata ustalonej kwoty kaucji i partycypacji jest podstawą zawarcia przez osobę fizyczną z TTBS umowy najmu.

Zakończenie umowy najmu powoduje zwrot zwaloryzowanej kwoty kaucji i partycypacji.

KAUCJE

Zgodnie z art. 32 Ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego z dnia 26.10.1995 r. z późn. zmianami Dz U nr 201 poz 1180 z 2011 umowa najmu zawierana pomiędzy TBS a najemcą może przewidywać (jest to prawo a nie obowiązek TBS) obowiązek wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu istniejących w dniu opróżnienia lokalu.

Zgodnie z art. 6 ust 1 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego z dnia 21.06.2001 kaucja nie może przekraczać dwunastokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu. Zwrot zwaloryzowanej kaucji następuje w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji, jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu.

UMOWA PARTYCYPACJI

Nowelizacja Ustawy j.w. z dnia 26.10.1995 r. (obowiązująca od dnia 01.01.2005r) zmieniła artykuł 29 w/w Ustawy. Od dnia 01.01.2005 r. (dotyczy wniosków złożonych po 01.01.2005r.) najemca ma możliwość dokonania przeniesienia praw i obowiązków (dokonania cesji) wynikających z umów partycypacji bez zgody TTBS na rzecz wskazanych przez siebie najemców.

W wyniku w/w nowelizacji dodano art. 29a, który to zezwala na zawieranie umów partycypacji w kosztach budowy lokalu pomiędzy TBS a osobą fizyczną, która będzie najemcą (do tej pory mógł to zrobić pracodawca dla swoich pracowników a także osoby trzecie które zawierały umowę z TBS i wskazywały najemcę).

Może się zdarzyć, iż prawo do przeniesienia praw partycypacji w TBS w stosunku do umów zawartych przed dniem 01.01.2005 r. jest wyłączone w drodze umowy pomiędzy członkiem TBS a TBS. Wyłączenie takie zawarte jednak musi być w umowie, która jest podpisana z TBS.

Zgodnie z „Regulaminem zawierania umów partycypacji” obowiązującym w Tarnobrzeskim Towarzystwie Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. w Tarnobrzegu § 2 pkt.1 TTBS SP. z o. o. ma prawo dokonania akceptacji wskazanego najemcy, pod kątem spełnienia warunków niezbędnych do zawarcia umowy najmu.

Zwrot kwoty partycypacji w kosztach budowy, która została uiszczona w chwili zawarcia umowy z TBS następuje zgodnie z przepisami Ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego z dnia 26.10.1995 r. z późniejszymi zmianami (art. 29a punkt 3) w kwocie wyliczonej w oparciu o aktualną wartość odtworzeniową lokalu. Kwota partycypacji w dniu zwrotu odpowiada kwocie stanowiącej odsetek aktualnej wartości odtworzeniowej lokalu, równy udziałowi wniesionej przez najemcę kwoty partycypacji w kosztach budowy lokalu. Wysokość wskaźnika przeliczeniowego ustalana jest w oparciu o postanowienia art. 2 ust 1 pkt 12 Ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów oraz wytyczne Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast. Podstawą do wyliczenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego jest przeciętny w danym powiecie koszt budowy 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, przy uwzględnieniu wielkości wskaźnika uwzględniany jest również wzrost cen towarów i usług konsumpcyjnych dla danego województwa. Wskaźnik jest ogłaszany za okresy półroczne Zarządzeniem Wojewody Podkarpackiego w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Kwota partycypacji na nowo budowany budynek mieszkalny liczona jest na podstawie kosztów budowy według regulaminu określającego kryteria i tryb wynajmowania mieszkań stanowiących zasoby Wnioskodawcy obowiązującego w danym roku, oraz zgodnie z Regulaminem partycypacji . Przy wyliczaniu partycypacji na pozostałe budynki jest ona liczona jako aktualna wartość odtworzeniowa wg wskaźnika Wojewody.

Wpłacając partycypację (nabywając udziały w kosztach budowy realizowanej przez TBS) najemca nie nabywa prawa własności do lokalu mieszkalnego lecz jedynie prawo do korzystania z niego na zasadach najmu. Partycypacja stanowi jedynie udział w kosztach budowy, nie stanowi udziału we własności lokalu.

SPRZEDAŻ MIESZKAŃ

Ustawa z dnia 19.08.2011 r. o zmianie Ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego wprowadziła możliwość sprzedaży mieszkań przez TBS-y. Zgodnie z rozdziałem 4b w/w Ustawy wykup mieszkań w TBS-ach przysługuje osobom, które:

- wynajmują lokal (mają podpisaną umowę najmu),

- są stroną umowy o wkład finansowy w budowę mieszkania (mają podpisaną umowę partycypacji),

- upłynęło co najmniej 5 lat od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku w którym znajduje się lokal na który ma być przeniesiona własność,

- Zgromadzenie Wspólników wyrazi zgodę na sprzedaż lokali.

Do dnia 08.04.2013 w całej Polsce żaden TBS nie sprzedał ani jednego mieszkania z uwagi na brak Rozporządzeń wykonawczych Banku Gospodarstwa Krajowego. Taką informację uzyskaliśmy od przedstawicieli BGK Kraków w trakcie rozmowy telefonicznej w dniu 08.04.2013 r.