



Mieszkań w budynkach Towarzystw Budownictwa Społecznego nie kupujemy. Takie mieszkania możemy – jak przewiduje prawo – tylko wynająć. Jednak zanim do tego dojdzie trzeba sprostać wielu prawnym wymogom i ograniczeniom. Tak więc, nie każdy chętny w takim lokum zamieszka. Kto sprawdza? Przeważnie gminni urzędnicy, bo TBS-y budują głównie na gruntach należących do gmin. Takie rozwiązanie znacznie obniża koszt budowy.

Bierz co jest

Domy stawiane w systemie TBS są nowoczesne i energooszczędne. Znajdujące się w nich mieszkania muszą być wykończone, aby w momencie otrzymania kluczy, lokator mógł się do nich natychmiast wprowadzić. W cenie są więc krany, umywalki, sedesy, kuchenki, ściany i drzwi wewnętrzne, a czasem nawet wykładziny podło-

gowe, terakota i glazura. Nie ma mowy o „stanie deweloperskim”, czyli pustym wnętrzu z rurami wystającymi ze ścian. Lokator nie ma możliwości indywidualnego wyboru wykończenia. Musi zaakceptować to co zastał, albo zrezygnować z mieszkania.

Ciasne i nie własne

Lokale TBS to na pewno nie apartamenty. Obowiązują w nich... limit metrażowy przypadający na lokatora.

- ✓ 25 m² – dla osoby samotnej,
- ✓ 33 m² – dla dwóch osób,
- ✓ 44 m² – dla trzech osób,
- ✓ 52 m² – dla czterech osób,

- ✓ 66 m² – dla pięciu osób,
 - ✓ 69 m² – dla sześciu i więcej osób.
- Jeżeli ktoś potrzebuje większej przestrzeni, powinien poszukać innych mieszkań.

Nie dla bogatych

I jednocześnie nie dla biednych są mieszkania TBS. Tych pierwszych stać na inne lokum, a tych drugich nie będzie stać na płacenie czynszu. Wysokość dochodu brutto lokatorów TBS powinien wynosić:

- ✓ 1.012 – 4.602 zł w przypadku gospodarstwa jednoosobowego,
- ✓ 1.080 – 6.904 zł w gospodarstwie dwuosobowym,
- ✓ 1.620 – 8.438 zł w gospodarstwie trzyosobowym,

Lokator TBS

- ✓ 2.160 – 9.972 zł w gospodarstwie czterosobowym,
- ✓ 2.700 – 11.507 zł w gospodarstwie pięciosobowym,
- ✓ 3.240 – 13.041 zł w gospodarstwie szesciosobowym.

Jednocześnie opłaty za mieszkanie nie mogą przekroczyć 25 proc. miesięcznego dochodu rodziny mieszkającej w domu TBS.

Tylko jedno

Według przepisów na podstawie których działają TBS-y, przyszły lokator nie może mieć lokatorskiego, spółdzielczego lub własnościowego mieszkania w tej samej miejscowości, w której ubiega się o lokal TBS. Od tej zasady jest odstępstwo. Osoba, która ma mieszkanie w miejscowości A, ale pracuje w miejscowości B, może starać się o lokum z TBS w miejscowości B. Gdy tam nie pracuje – nie może.

Cena klucza

Zanim zostaniesz lokatorem, płacisz:

- ✓ kaucję – 12-krotność miesięcznego czynszu,
- ✓ udział w kosztach budowy – do 30 proc. wartości mieszkania (trzeba się liczyć z wydatkiem ok. 40.000 – 100.000 zł zależnie od wielkości mieszkania i kosztów budowy). Gdy już jesteś lokatorem płacisz:

- ✓ comiesięczny czynsz – do 4 proc. wartości odworzeniowej m² mieszkania rocznie (czyli kosztów wybudowania m² mieszkania w miejscowości, w której stoi budynek TBS),
- ✓ opłaty za gaz i prąd.

Patrz co podpisujesz

Bardzo ważna jest treść umowy najmu, jaką zawierasz przed wprowadzeniem się do mieszkania TBS. To w niej powinny widnieć szczegółowe zasady określające kto, kiedy i ile płaci za remonty budynku oraz kto jest za nie odpowiedzialny. W niej powinny być określone zasady naliczania i regulowania czynszu.

TBS może wypowiedzieć umowę najmu gdy:

- ✓ nie złożył w terminie oświadczenia o swoich zarobkach (raz na dwa lata, do 30 kwietnia),
- ✓ złożył oświadczenie niezgodne z prawdą,
- ✓ kupił mieszkanie w tej samej miejscowości,
- ✓ zarabiasz więcej, niż przewidują przepisy określające zasady najmu w TBS (tylko w sprawie czynszu regulowanego i ustala nowe warunki czynszowej).

Czynsze za mieszkania TBS są wysokie, gdyż to lokatorzy spłacają kredyt zaciągnięty na budowę. W dodatku, gdy go spłacą, nadal są tylko lokatorami, a nie właścicielami. Jednak koszt mieszkania w takich domach bywa znacznie mniejszy, niż wynajmowanie lokali na wolnym rynku.

W minionych latach - gdy niemal każdy otrzymywał kredyt na własne mieszkanie - gwałtownie zmalał popyt na lokale TBS. Obecnie - gdy o kredyt hipoteczny bardzo trudno - TBS-y wracają do łask. J.J.