

UCHWAŁA ZARZĄDU

Spółki Usługi Komunalne Sp. z o.o.

z dnia 21 czerwca 2018

W sprawie ustalenia regulaminu dla programu „Mieszkanie na wynajem z dojściem do własności” realizowanego w ramach inwestycji w Środzie Wielkopolskiej.

Na podstawie art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 roku o gospodarce komunalnej (t.j.: Dz. U. z 2017 roku poz. 827) ustala się:

W ramach wykonywania polityki mieszkaniowej Gminy Środa Wielkopolska, wynikającej z Uchwały z dnia 31 sierpnia 2017 r. nr L/815/2017 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz pomieszczeń tymczasowych oraz Uchwały nr LV/907/2017 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 14 grudnia 2017 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Środa Wielkopolska na lata 2018-2022 Spółka Usługi Komunalne Sp. z o. o. przy ul. Wiosny Ludów 3 w Środzie Wielkopolskiej realizuje program „Mieszkanie na wynajem z dojściem do własności”.

§1

Definicje

Ileokroć w regulaminie jest mowa o:

- 1. Regulaminie** – należy przez to rozumieć Regulamin Programu „Mieszkanie na wynajem z dojściem do własności” realizowanego w ramach inwestycji w Środzie Wielkopolskiej.
- 2. Programie** – należy przez to rozumieć program „Mieszkanie na wynajem z dojściem do własności” realizowany w ramach inwestycji w Środzie Wielkopolskiej.
- 3. Spółce** - należy przez to rozumieć Spółkę Usługi Komunalne Sp. z o. o. w Środzie Wielkopolskiej.
- 4. Lokalu mieszkalnym** – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny wybudowany lub wytworzony przez Spółkę.
- 5. Uczestniku** – należy przez to rozumieć osobę fizyczną, która zgłosiła chęć zawarcia lub zawarła ze Spółką w imieniu własnym umowę przedwstępną kupna sprzedaży lokalu mieszkalnego oraz umowę najmu tego lokalu. Podmiot ten jest jednocześnie potencjalnie przyszłym właścicielem lokalu mieszkalnego i najemcą lokalu mieszkalnego wybudowanego lub wytworzonego w ramach programu „Mieszkanie na wynajem z dojściem do własności”.

6. **Dziecku** – należy przez to rozumieć osobę pozostającą we wspólnym gospodarstwie domowym będący małoletnim, który pozostaje pod władzą rodzicielską lub opieką uczestnika programu, lub osoby zgłoszonej przez Uczestnika do wspólnego zamieszkania lub osobę uczącą się, w wieku 18-25 lat, pozostającą pod opieką uczestnika programu, lub osoby zgłoszonej przez uczestnika programu do wspólnego zamieszkania lub osobę niepełnosprawną posiadającą orzeczenie o umiarkowanym lub znacznym stopniu niepełnosprawności w stosunku, do której uczestnik programu jest opiekunem,
7. **Kaucji** – należy przez to rozumieć kwotę wnoszoną przez Uczestnika zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu.
8. **Czynszu** – należy przez to rozumieć czynsz w wysokości ustalonej w drodze uchwały przez Zarząd Spółki dla zasobów lokalowych Spółki wybudowanych lub wytworzonych w ramach programu.
9. **Zadatku** – należy przez to rozumieć udział finansowy uczestnika programu w kosztach budowy lub wytworzenia lokalu mieszkalnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą poprzez zadatkowanie na poczet kupna lokalu mieszkalnego.
10. **Podatku dochodowym** – należy przez to rozumieć podatek dochodowy, o którym mowa w ustawie z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku od osób fizycznych; Ustawie z dnia 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne lub alternatywne świadczenie pieniężne odpowiadające podatkowi dochodowemu, do którego zapłaty zobowiązana jest osoba fizyczna na podstawie obowiązujących przepisów prawa.
11. **Cena sprzedaży** – należy przez to rozumieć cenę po jakiej uczestnik programu może nabyć lokal na własność.
12. **Oplata rezerwacyjna** – opłata, którą wnosi Uczestnik programu tytułem rezerwacji lokalu w ramach Programu „Mieszkanie na wynajem z dojściem do własności” realizowanego w ramach inwestycji w Środzie Wielkopolskiej.
13. **Umowa przedwstępna sprzedaży** – umowa, w której Spółka określa warunki przeniesienia własności lokalu mieszkalnego na Uczestnika i wskazuje graniczny termin zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego.
14. **Operator** – podmiot zarządzający wybudowaną lub wytworzoną infrastrukturą oraz wynajmujący lokale mieszkalne wybudowane w ramach Programu „Mieszkanie na wynajem z dojściem do własności” realizowanego w ramach inwestycji w Środzie Wielkopolskiej.

§2

Uprawnienie do objęcia lokali

1. Podmiotami uprawnionymi do objęcia lokalu są osoby fizyczne wskazane przez Gminę Środa Wielkopolska na zasadach określonych w uchwale z dnia 31 sierpnia 2017 r. nr L/815/2017 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Środa

Wielkopolska oraz pomieszczeń tymczasowych jako uprawnione do zawarcia umowy najmu i umowy przedwstępnej sprzedaży.

2. Osoby fizyczne, o których mowa w ust. 1, są zobowiązane do spełnienia warunków, o których mowa w Rozdziale IXa uchwały z dnia 31 sierpnia 2017 r. nr L/815/2017 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Środa Wielkopolska oraz pomieszczeń tymczasowych .

§3

Zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży

1. Przed wybudowaniem lub wytworzeniem lokalu mieszkalnego Spółka zwana Sprzedającym oraz Uczestnik programu, zwany Nabywcą zawrą na okres budowy lub wytworzenia **umowę rezerwacji najmu**, w której Spółka zobowiązuje się do zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego oraz zapewnia zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego przez Operatora.
2. Na poczet rezerwacji najmu, nabywca wniesie opłatę rezerwacyjną w kwocie równej 1% przewidywanej wartości lokalu, która po zawarciu umowy najmu zostanie zaliczona na poczet kaucji zabezpieczającej należności operatora z tytułu najmu lokalu. W przypadku różnicy między kwotą opłaty rezerwacyjnej, a kwotą która wynika z przeliczenia czynszu mającej stanowić kaucje zabezpieczającą, Najemca zobowiązany jest wpłacić brakującą różnicę przy zawarciu umowy najmu.
3. Jeżeli nie dojdzie do zawarcia umowy najmu z przyczyn leżących po stronie sprzedawcy, opłata rezerwacyjna podlega zwrotowi na rzecz nabywcy, natomiast w przypadku gdy nie dojdzie do zawarcia umowy najmu z przyczyn leżących po stronie nabywcy, opłata rezerwacyjna przepada na rzecz sprzedawcy.
4. Przedwstępna umowa sprzedaży w formie aktu notarialnego zawarta zostanie niezwłocznie po oddaniu lokalu mieszkalnego do użytku, oraz po wpłacie przez Uczestnika kwoty zadatku na zakup przedmiotowego lokalu mieszkalnego.
5. Przyrzeczony termin przeniesienia własności lokalu mieszkalnego nie może być dłuższy niż 15 lat od momentu podpisania umowy przedwstępnej sprzedaży.
6. W umowie przedwstępnej określona zostanie między innymi data graniczna sprzedaży lokalu, do której musi nastąpić przeniesienie własności lokalu na Uczestnika Programu, cena lokalu, sposób uregulowania ceny lokalu. Koszty notarialne przedwstępnej umowy sprzedaży ponosi Nabywca.
7. Od momentu podpisania umowy przedwstępnej, przyszły Nabywca lokalu zobowiązany jest do wpłat stałych, równych, miesięcznych zaliczek na poczet ceny lokalu. Cena może zostać rozłożona maksymalnie na 180 zaliczek miesięcznych. Ilość zaliczek zostanie ustalona w umowie przedwstępnej sprzedaży według deklaracji nabywcy niemniej jednak niż 60 rat. Wyklucza się możliwość jednorazowej spłaty ceny w pełnej wysokości przed upływem lat 5 lat od dnia zawarcia umowy. W zaliczce skalkulowana zostanie kwota odsetek wyliczonych na

podstawie oprocentowania wysokości kredytu/obligacji zaciągniętych na budowę lub wytworzenie lokalu mieszkalnego, a pozostającego jeszcze do spłaty przypadających na lokal.

8. W trakcie trwania umowy, ilość zaliczek może ulec zmianie na wniosek nabywcy, jednakże ilość rat nie może być mniejsza od ilości rat określonych w ust. 7.
9. Wartość lokalu, która będzie podstawą ustalania wysokości zaliczek określona będzie na podstawie kosztu wytworzenia lokalu mieszkalnego lub wybudowania budynku (w tym towarzyszącej infrastruktury) i kosztów przygotowania inwestycji oraz wartości gruntu a także kosztów pozyskania kredytu. Ostateczna cena lokalu ustalona zostanie w notarialnej umowie przedwstępnej sprzedaży. Koszty zawarcia umowy przeniesienia własności ponosi Nabywca.
10. Wysokość kwoty zadatku nie będzie wyższa niż 10 % wartości lokalu.
11. Termin wniesienia kwoty zadatku i jego ostateczna wysokość w złotych zostaną ustalona w umowie przedwstępnej sprzedaży zawieranej pomiędzy Spółką a Uczestnikiem.
12. Kwota zadatku nie podlega waloryzacji.
13. W przypadku rozwiązania przez Sprzedawcę umowy przedwstępnej sprzedaży z przyczyn leżących po stronie Nabywcy lub niewykonania umowy przez Nabywcę wpłacony zadek przepada na rzecz Sprzedawcy.
14. W przypadku niewykonania umowy przedwstępnej sprzedaży przez Sprzedawcę wpłacony zadek podlega zwrotowi na rzecz Nabywcy
15. Warunkiem odstąpienia od umowy przedwstępnej przez kupującego jest jednoczesna rezygnacja z najmu lokalu mieszkalnego.
16. Brak zapłaty rat na poczet ceny lokalu mieszkalnego za co najmniej trzy pełne okresy płatności skutkować będzie wymagalnością roszczenia o zapłatę całej ustalonej w umowie ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego a Sprzedającemu będzie przysługiwać prawo dochodzenia zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży zgodnie z artykułem 390 §1, 2 Kodeksu cywilnego oraz zapłaty przez Nabywcę całej uzgodnionej ceny sprzedaży lokalu.

§4

Zasady najmu

1. Umowa najmu może być zawarta przez Operatora, jeżeli na dzień jej podpisania Uczestnik oraz osoby, które zostaną przez niego zgłoszone do wspólnego zamieszkania, spełniają łącznie kryteria wymienione w §2.
2. Umowa najmu zostaje zawarta na czas nieoznaczony. Umowa najmu wygasa w przypadku przeniesienia własności lokalu mieszkalnego.
3. Wydanie lokalu następuje w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy najmu. Przez objęcie lokalu należy rozumieć podpisanie protokołu zdawczo-odbiorczego.

4. Nieobjęcie lokalu, w terminie podanym w ust. 3, powoduje rozwiązanie umowy, o ile została zawarta, a także rozliczenie kaucji lub kaucji i zadatku. Skutkiem tego jest wykreślenie z listy osób uprawnionych do lokalu.
5. Z tytułu zawartej umowy najmu Uczestnik będzie zobowiązany do płacenia czynszu najmu w wysokości ustalonej w drodze uchwały przez Zgromadzenie Wspólników Spółki oraz stosowania się do ogólnych zasad współżycia społecznego oraz zasad określonych w regulaminie przez Operatora.
6. Uczestnik jest zobowiązany do wpłacenia przed podpisaniem umowy najmu lokalu mieszkalnego kaucji zabezpieczającej.
7. Kaucja stanowi 3-krotność miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu najmu obowiązującej w dniu podpisania umowy najmu.
8. Kaucja będzie podlegała zwrotowi w kwocie równej kaucji pobranej i zwaloryzowanej. Zwrot kaucji jest kalkulowany na moment złożenia wniosku o opuszczenie lokalu.
9. Kaucja podlega zwrotowi w terminie miesiąca od dnia opuszczenia, opróżnienia lokalu przez Uczestnika i oddania tego lokalu do dyspozycji Spółki.
10. Spółce przysługuje prawo potrącenia z kwoty kaucji należności z tytułu najmu lokalu mieszkalnego w ramach programu lub z tytułu bezumownego korzystania z lokalu, w szczególności opłat związanych z korzystaniem z lokalu oraz kosztów przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego (w tym równowartość szkód wyrządzonych w lokalu i zużycia elementów wyposażenia).
11. Uczestnik oraz osoby zgłoszone przez niego do wspólnego zamieszkania, którzy zobowiązali się do rozliczania podatku dochodowego w urzędzie skarbowym w Środzie Wielkopolskiej, zobowiązani są do przedłożenia Spółce w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy najmu dokumentu potwierdzającego rozliczenie się z podatku dochodowego w Środzie Wielkopolskiej.
12. Uczestnik jest zobowiązany do spełnienia następujących warunków:
 - a) złożenia Spółce co dwa lata w terminie do dnia 31 maja potwierdzenia rozliczenia za rok poprzedni podatku dochodowego zarówno przez siebie, jak i osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, we właściwym urzędzie skarbowym na terenie Środy Wielkopolskiej (kserokopia zeznania PIT jako potwierdzenie jego złożenie we właściwym urzędzie skarbowym lub zaświadczenie wydane przez właściwy urząd skarbowy),
 - b) braku tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego przez uczestnika oraz osoby pełnoletnie zgłoszone przez niego do wspólnego zamieszkania.
13. Bez uprzedniej zgody Spółki, dokonanej w formie pisemnej, Uczestnik nie może wynajmować, podnajmować lub oddawać lokalu osobom trzecim do bezpłatnego używania.

14. Oprócz czynszu najmu w okresie najmu Uczestnik będzie ponosił opłaty niezależne od Spółki – media, m.in.: opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów.
15. Nadpłata płaconego przez Uczestnika odszkodowania ponad czynsz najmu nie będzie zaliczona na poczet wykupu lokalu mieszkalnego.
16. Uczestnik w okresie trwania umowy najmu, pod warunkiem uzyskania pisemnej zgody Spółki, może poczynić nakłady na lokal mieszkalny wyłącznie na własny koszt i ryzyko. W przypadku wygaśnięcia umowy najmu, Spółka nie będzie zobowiązana do zwrotu Uczestnikowi równowartości poczynionych nakładów, a Uczestnik może zostać zobowiązany do przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego.
17. W okresie najmu obowiązywać będą przepisy Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego z dn. 21.06.2001 r. z późniejszymi zmianami oraz prawa miejscowego.
18. Umowa najmu lokalu może ulec rozwiązaniu w przypadku zwłoki najemcy w zapłacie czynszu lub innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu za trzy pełne okresy płatności jak i w przypadku innych powodów, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
19. W przypadku rozwiązania umowy najmu lub przedwstępnej umowy sprzedaży, do czasu opuszczenia lokalu i zdania go wynajmującemu, za użytkowanie lokalu bez tytułu prawnego naliczone będzie odszkodowanie w wysokości maksymalnej stawki czynszowej ustalonej przez Zarząd Spółki.
20. Obowiązki umowy najmu lokalu nie jest możliwe bez umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu, a jej rozwiązanie stanowi ważną przyczynę ustania stosunku najmu, chyba że Uczestnikowi został przyznany lokal jedynie na wynajem bez opcji nabycia na własność.

§5

Wykup lokalu mieszkalnego

1. Wynikający z umowy przedwstępnej termin sprzedaży lokalu może nastąpić nie później niż po 15 latach i nie wcześniej niż po 5 latach od dnia zawarcia umowy.
2. Po upływie terminu sprzedaży określonego w przedwstępnej umowie sprzedaży i spłacie całości ceny lokalu, sprzedawca przeniesie na rzecz nabywcy prawo własności wyodrębnionego lokalu mieszkalnego.
3. Przy umowie przeniesienia własności lokalu, sprzedawca zaliczy nabywcy na poczet ceny lokalu kaucję zabezpieczającą, określoną w § 4 ust. 7 oraz kwotę zadatku na poczet kupna lokalu mieszkalnego.
4. Uczestnikowi przysługiwać będzie prawo nabycia prawa własności najmowanego lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w przedwstępnej umowie sprzedaży o której mowa w §3, przy czym:

- a) będzie uprawniony do nabycia najmowanego lokalu mieszkalnego, a skorzystanie z tego uprawnienia będzie wymagało złożenia przez niego oświadczenia woli nabycia najmowanego lokalu,
 - b) uprawnienie, o którym mowa powyżej, powstaje nie wcześniej niż po upływie 5 lat od dnia zawarcia umowy najmu.
5. W przypadku złożenia przez Uczestnika oświadczenia o wykupie najmowanego lokalu mieszkalnego Spółka będzie zobowiązana do przeniesienia prawa własności lokalu mieszkalnego w ciągu 12 miesięcy od dnia otrzymania tego oświadczenia, jednak nie wcześniej niż po zapłacie ceny sprzedaży oraz uregulowaniu wszystkich zobowiązań z tytułu umowy najmu.
6. Wraz z lokalem mieszkalnym Uczestnik może wykupić miejsce postojowe, przyporządkowane do danego lokalu na tożsamy sposób jak przy wykupie lokalu mieszkalnego.
7. Uczestnik traci uprawnienie do wykupu najmowanego lokalu mieszkalnego:
- a) w przypadku rozwiązania umowy najmu,
 - b) w przypadku braku zmiany właściwości urzędu skarbowego na urząd skarbowy w Środzie Wielkopolskiej najpóźniej w terminie 60 dni od dnia zawarcia umowy najmu przez uczestnika,
 - c) w przypadku nabycia przez niego lub osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania w okresie najmu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, o ile osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania nadal zajmują lokal mieszkalny wraz z Uczestnikiem, a także o ile lokal ten zaspokaja potrzeby mieszkaniowe Najemcy lub osób zgłoszonych przez niego do wspólnego zamieszkania,
 - d) w przypadku wynajmowania, podnajmowania albo oddania do bezpłatnego używania lokalu mieszkalnego lub jego części bez wymaganej pisemnej zgody Spółki.
8. Na wniosek uczestnika programu, Spółka może przywrócić prawo do wykupu lokalu, pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii Zarządu.

6

Cesja praw i obowiązków

1. Cesja praw i obowiązków z umowy przedwstępnej sprzedaży i z umowy najmu jest możliwa po uzyskaniu zgody Spółki, przy czym zgoda będzie udzielana w przypadku spełnienia przez nowego Uczestnika warunków, o których mowa w §2.
2. Okres najmu dotychczasowego Uczestnika nie zostaje zaliczony do 5-letniego okresu najmu uprawniającego do nabycia lokalu mieszkalnego.

3. Okres najmu dotychczasowego Uczestnika zostanie zaliczony do okresu uprawniającego do nabycia lokalu mieszkalnego tylko w przypadku, jeśli zostanie spełniona co najmniej jedna z przesłanek:

a) dotychczasowy Uczestnik oraz nabywca praw i obowiązków z umowy przedwstępnej sprzedaży i z umowy najmu są ze sobą spokrewnieni lub spowinowaceni, tj. należą do I lub II grupy podatkowej w rozumieniu ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn, albo pozostają we wspólnym pożyciu, o którym jest mowa w art. 691 §1 kodeksu cywilnego,

b) przeniesienie następuje na rzecz osoby ujętej na listach osób oczekujących na lokal w programie budowy mieszkań na wynajem z dojściem do własności,

c) przeniesienie następuje na rzecz kolejnego najemcy lokalu mieszkalnego, w związku ze spłatą zadłużenia dotychczasowego najemcy wobec Spółki, pod warunkiem, że przystąpieniem do długu nie będą zainteresowane osoby ujęte na listach osób oczekujących, prowadzonych przez Spółkę,

d) przeniesienie związane jest z zamianą lokali mieszkalnych w ramach zasobów mieszkaniowych Spółki,

e) przeniesienie następuje na rzecz osoby, która zajmuje lokal w zasobach mieszkaniowych Gminy Środa Wielkopolska, nie posiada zadłużenia z tytułu czynszu tego lokalu w momencie zawierania umowy najmu ze Spółką i pozostawi ten lokal do dyspozycji Gminy po uzyskaniu lokalu mieszkalnego w zasobach Spółki,

f) przeniesienie następuje na rzecz osoby, która oczekuje na liście do objęcia lokalu mieszkalnego prowadzonej przez Gminę Środa Wielkopolska.

4. Jeżeli przeniesienie praw i obowiązków z umowy przedwstępnej sprzedaży oraz umowy najmu nastąpi po 10 roku obowiązywania ww. umów – nowemu Uczestnikowi przysługuje prawo do złożenia oświadczenia woli nabycia najmowanego lokalu w czternastym roku najmu.

5. Do wstępowania spadkobierców uczestnika programu w prawa i obowiązki wynikające z umowy najmu i umowy przedwstępnej sprzedaży zastosowanie mają powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

§ 7

Zbycie lokalu mieszkalnego na wolnym rynku lub na rzecz Gminy

1. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu i umowy przedwstępnej sprzedaży, Spółce przysługuje: prawo sprzedaży tego lokalu mieszkalnego na wolnym rynku lub prawo zawarcia kolejnej umowy najmu i umowy przedwstępnej sprzedaży z tym samym Najemcą lub prawo zawarcia umowy najmu i umowy przedwstępnej sprzedaży z nowym Najemcą.

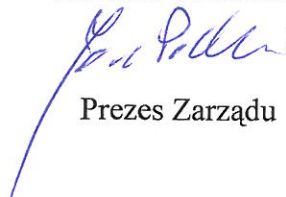
2. Nieprzydzielone jeszcze lokale lub lokale które zostały przydzielone jedynie na wynajem bez opcji nabycia własności spółka może zbyć na rzecz Gminy Środa Wielkopolska.

§8

Postanowienia końcowe

1. W sprawach dotyczących sposobu określania wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, sposobu ich deklarowania, wzoru deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego i załączników do tej deklaracji stosuje przepisy art. 30 Ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.
2. W sprawach nieuregulowanych regulaminem zastosowanie mają właściwe przepisy prawa oraz postanowienia umowy Spółki.
4. Do czasu sprzedaży ostatniego lokalu w budynku, zarząd nieruchomością sprawować będzie Operator.
5. Niniejszy Regulamin wchodzi w życie po zatwierdzeniu przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska.

Jarosław Płociński



Prezes Zarządu