

**REGULAMIN**  
**PROGRAMU „MIESZKANIE NA WYNAJEM Z DOJŚCIEM DO WŁASNOŚCI”**  
**realizowanego w ramach inwestycji przy ul. Koszalińskiej w Poznaniu**

w ramach wykonywania polityki mieszkaniowej Miasta Poznania Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w ramach inwestycji przy ul. Koszalińskiej w Poznaniu realizuje program „Mieszkanie na wynajem z dojściem do własności”, dla którego zastosowanie mają postanowienia Regulaminu.

**§ 1**  
**SŁOWNICZEK**

ILEKROĆ W REGULAMINIE JEST MOWA O:

1. **Regulaminie** – należy przez to rozumieć *Regulamin programu „Mieszkanie na wynajem z dojściem do własności” realizowanego w ramach inwestycji przy ul. Koszalińskiej w Poznaniu;*
2. **PTBS** lub **Spółce** – należy przez to rozumieć Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Poznaniu;
3. **Programie** – należy przez to rozumieć program „*Mieszkanie na wynajem z dojściem do własności*” realizowany w ramach inwestycji przy ul. Koszalińskiej w Poznaniu;
4. **Lokalu Mieszkalnym** lub **Lokalu** – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny wybudowany przez Spółkę w ramach Programu;
5. **Uczestniku Programu** lub **Uczestniku** – należy przez to rozumieć osobę fizyczną, która zgłosiła chęć zawarcia lub zawarła z PTBS w imieniu własnym Umowę partycypacji w kosztach budowy Lokalu Mieszkalnego oraz umowę najmu tego Lokalu. Uczestnik Programu jest jednocześnie partycypantem i najemcą Lokalu Mieszkalnego wybudowanego w ramach programu „Mieszkanie na wynajem z dojściem do własności”;
6. **Dziecku** – należy przez to rozumieć:
  - a) małoletniego, który pozostaje pod władzą rodzicielską lub opieką Uczestnika Programu, lub osoby zgłoszonej przez Uczestnika Programu do wspólnego zamieszkania,
  - b) osobę uczącą się, w wieku od 18 - 24 lat, pozostającą pod opieką Uczestnika Programu, lub osoby zgłoszonej przez Uczestnika Programu do wspólnego zamieszkania;
  - c) osobę niepełnosprawną posiadającą orzeczenie o umiarkowanym lub znacznym stopniu niepełnosprawności w stosunku do której Uczestnik Programu jest opiekunem,
7. **Komisji Kwalifikacyjnej** – należy przez to rozumieć Komisję Kwalifikacyjną ds. najmu lokali mieszkalnych działającą w Spółce;
8. **Liście** – należy przez to rozumieć wykaz Uczestników Programu sporządzony przez Komisję Kwalifikacyjną na podstawie złożonych wniosków;
9. **Kaucji** – należy przez to rozumieć kwotę wnoszoną przez Uczestnika Programu w celu zabezpieczenia pokrycia należności z tytułu najmu;
10. **Partycypacji** – należy przez to rozumieć udział finansowy Uczestnika Programu w kosztach budowy Lokalu Mieszkalnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
11. **Umowie Partycypacji** – należy przez to rozumieć umowę w sprawie Partycypacji w kosztach budowy Lokalu Mieszkalnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
12. **Czynszu najmu** lub **Czynszu** – należy przez to rozumieć czynsz w wysokości ustalonej w drodze uchwały przez Zgromadzenie Wspólników PTBS dla zasobów lokalowych Spółki wybudowanych w ramach Programu;
13. **Dolnym limicie dochodowym** - należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego, rozumiany jako suma średnich miesięcznych dochodów uzyskanych przez Uczestnika Programu oraz wszystkie osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania w roku poprzednim, na poziomie dochodu, o którym jest mowa w art. 3 ust.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (tj. Dz.U. z 2017 r., poz. 180, z późn. zm).

14. **Górnym limicie dochodowym** – należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego, rozumiany jako suma średnich miesięcznych dochodów uzyskanych przez Uczestnika Programu oraz wszystkie osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania w roku poprzednim, na poziomie 1,3 ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie wielkopolskim, o więcej niż:
- o 20% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
  - o 80% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
  - o dalsze 40% na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób;
15. **Podatku dochodowym** – należy przez to rozumieć podatek dochodowy, o którym mowa w ustawie z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku od osób fizycznych (t.j. Dz. U. z 2018, poz. 200, z późn. zm.); ustawie z dnia 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne (Dz.U. z 2017 r., poz. 2157, z późn. zm.) lub alternatywne świadczenie pieniężne odpowiadające podatkowi dochodowemu, do którego zapłaty zobowiązana jest osoba fizyczna na podstawie obowiązujących przepisów prawa;
16. **Dochodzie** – należy przez to rozumieć udokumentowany dochód uzyskiwany przez Uczestnika Programu, ustalany zgodnie z poniższymi zasadami:
- a) w przypadku stosunku pracy lub działalności gospodarczej opodatkowanej na zasadach ogólnych, dochód będzie stanowić przychód Uczestnika po odliczeniu od tego przychodu kosztów jego uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych (tzw. składki społeczne), o ile składki te nie zostały wcześniej przez Uczestnika zaliczone do kosztów uzyskania przychodu;
  - b) w przypadku umowy zlecenia oraz kontraktu o świadczenie usług dochód będzie stanowić przychód Uczestnika, pomniejszony o koszty uzyskania przychodu analogiczne do kosztów ze stosunku pracy oraz pomniejszony o składki na ubezpieczenia emerytalne, rentowe i chorobowe (tzw. składki społeczne);
  - c) w przypadku umowy o dzieło, jako dochód należy rozumieć przychód Uczestnika pomniejszony o koszty uzyskania przychodu analogiczne jak ze stosunku pracy;
  - d) w sytuacji prowadzenia przez Uczestnika działalności gospodarczej rozliczanej w formie „ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych”, dochód stanowić będzie przychód Uczestnika pomniejszony o składki na ubezpieczenia emerytalne, rentowe i chorobowe (tzw. składki społeczne);
  - e) w sytuacji prowadzenia przez Uczestnika działalności gospodarczej rozliczanej w formie „karty podatkowej”, za dochód uznawana będzie wartość wskazana przez Uczestnika w składanym Spółce *oświadczeniu o dochodzie uzyskiwanym w ramach działalności gospodarczej rozliczanej w formie „karty podatkowej”*.
- Do dochodu nie wlicza się świadczeń pomocy materialnej dla uczniów, dodatków dla sierot zupełnych, jednorazowych zapomóg z tytułu urodzenia się dziecka, dodatku z tytułu urodzenia dziecka, pomocy w zakresie dożywiania, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, świadczenia wychowawczego „500+”, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej, dodatku mieszkaniowego oraz zapomogi pieniężnej, o której mowa w przepisach o zapomódze pieniężnej dla niektórych emerytów, rencistów i osób pobierających świadczenie przedemerytalne albo zasiłek przedemerytalny.
17. **Naborze** – należy przez to rozumieć postępowanie zmierzające do pozyskania i zakwalifikowania Uczestnika w ramach Programu lub danego etapu Programu do objęcia Lokalu, pod warunkiem spełniania warunków określonych w Regulaminie, na podstawie złożonego Spółce przez tego Uczestnika pisemnego wniosku o przydział Lokalu. O rozpoczęciu Naboru, sposobie składania wniosków oraz zakończeniu Naboru decyduje każdorazowo Zarząd Spółki, podając informacje do publicznej wiadomości.
18. **Pozostawieniu zajmowanego lokalu do dyspozycji Spółki lub Miasta Poznań** – należy przez to rozumieć opróżnienie i opuszczenie lokalu mieszkalnego oraz przekazanie lokalu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego Spółce lub Miastu.

## § 2

### Pierwszeństwo objęcia Lokali

1. Pierwszeństwo w objęciu Lokalu mają podmioty (w tym osoby fizyczne) wskazane przez Miasto Poznań jako uprawnione do zawarcia Umowy Partycypacji.
2. Na Listę Uczestników Programu na pierwszym miejscu, w kolejności wskazanej przez Miasto Poznań wpisywani są przyszli najemcy wskazani przez podmioty, o których mowa ust. 1), przy czym:
  - a) podmiot będący osobą fizyczną może wskazać jako najemcę jedynie siebie,
  - b) osoby fizyczne wskazane przez podmioty, o których mowa w ust. 1), są zobowiązane do spełnienia warunków, o których mowa w § 3.

## § 3

### Kryteria kwalifikacji do Programu

1. Uczestnik Programu **na dzień złożenia wniosku** musi spełniać łącznie wszystkie poniższe przesłanki, tj.:
  - a) nie posiada tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego na terenie Poznania, a w przypadku posiadania takiego tytułu – złoży oświadczenie, iż do dnia podpisania umowy najmu Lokalu Mieszkalnego wyzbędzie się tytułu prawnego do dotychczasowego lokalu;
  - b) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym składany jest wniosek, nie przekracza Górnego limitu dochodowego;
  - c) rozlicza lub zobowiąże się do rozliczania Podatku dochodowego w Poznaniu po podpisaniu umowy najmu;
  - d) posiada udokumentowany średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym składany jest wniosek na poziomie przewyższającym Dolny limit dochodowy, lub przedstawi Spółce zobowiązanie, że przy podpisaniu przedwstępnej umowy partycypacji złoży poświadczony notarialnie oświadczenie osoby trzeciej, o treści wskazanej przez Spółkę, z którego wynikać będzie poręczenie za zobowiązania finansowe Uczestnika wynikające z umowy najmu, przy czym poręczenie to będzie ustanowione do wysokości kwoty partycypacji wynikającej z umowy partycypacji.
2. Warunki, o których mowa w ust. 1 lit. a) oprócz Uczestnika Programu, zobowiązane są spełnić także wszystkie osoby zgłoszone przez Uczestnika do wspólnego zamieszkania.
3. Warunek, o którym mowa w ust. 1 lit. c) oprócz Uczestnika Programu, zobowiązane są spełnić także wszystkie osoby zgłoszone przez Uczestnika do wspólnego zamieszkania, których dochody podlegają opodatkowaniu Podatkiem dochodowym.
4. W sytuacji, gdy Uczestnik osiągał dochód w części roku poprzedzającego złożenie wniosku oraz w roku bieżącym wykazuje dochody kwalifikujące do Programu, dopuszcza się przeliczenie dochodu uzyskanego w roku poprzednim proporcjonalnie do okresu zatrudnienia.
5. Uczestnik Programu jest uprawniony do objęcia wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego z zasobów PTBS.
6. Do podmiotów, o których mowa w § 2, niebędących osobami fizycznymi – zapisów niniejszego paragrafu nie stosuje się.
7. **Spełnianie kryteriów w zakresie kwalifikacji do Programu oraz warunków uprawniających do uzyskania punktów wymaga potwierdzenia przez Uczestnika Programu dokumentami. Ciężar udowodnienia spełnienia kryteriów oraz warunków uprawniających do uzyskania punktów spoczywa na Uczestniku.**
8. Uczestnik Programu jest zobowiązany dostarczyć do PTBS wnioski w czasie trwania Naboru, w sposób określony przez Zarząd Spółki w ogłoszeniu o Naborze.
9. Złożone w ramach Naboru wnioski są wstępnie weryfikowane przez Spółkę, pod względem ich kompletności i przedkładane Komisji dopiero po ich ostatecznym uzupełnieniu. Spółka wzywa do uzupełnienia wniosków niekompletnych w terminie 7 dni od dnia odebrania przez wnioskodawcę wezwania do uzupełniania pod rygorem odrzucenia wniosku.
10. Komisja Kwalifikacyjna rozpatruje wnioski podpisane i należycie wypełnione z załączonymi wymaganymi

dokumentami potwierdzającymi okoliczności, na które Uczestnik powołuje się we wniosku.

11. Komisja prowadzi systematyczną weryfikację wniosków, począwszy od dnia rozpoczęcia Naboru.

#### § 4

#### Wpis na listę Uczestników Programu

1. Oprócz podmiotów, o których mowa w § 2, wpisaniu na Listę podlegają Uczestnicy Programu, których wnioski zostały zaewidencjonowane przez PTBS i zweryfikowane przez Komisję Kwalifikacyjną, jako spełniające łącznie warunki, określone w § 3 Regulaminu.
2. W przypadku Uczestników, o których mowa w ust. 1 o kolejności wpisu na Listę decyduje liczba punktów przyznanych przez Komisję Kwalifikacyjną poszczególnym zweryfikowanym wnioskowi. W przypadku wniosków, które uzyskały taką samą liczbę punktów w ramach o kolejności wpisu na Listę decyduje kolejność złożenia wniosku.
3. W Programie obowiązują następujące zasady punktacji:
  - a) Uczestnik Programu, który zajmuje lokal w zasobach komunalnych Miasta Poznania i zobowiąże się, iż w momencie uzyskania Lokalu Mieszkalnego w zasobach PTBS, pozostawi dotychczas zajmowany lokal do dyspozycji Miasta – 9 pkt;
  - b) Uczestnik Programu, który zajmuje lokal znajdujący się w budynku położonym na nieruchomości przeznaczonej pod realizację inwestycji celu publicznego i pozostawi ten lokal do dyspozycji Miasta – 9 pkt,
  - c) Uczestnik Programu, który został umieszczony na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego prowadzonej przez Miasto Poznań – 5 pkt;
  - d) Uczestnik Programu, który na podstawie wyroku sądu nakazującego opróżnienie lokalu, ma przyznane uprawnienie do lokalu socjalnego i oczekuje na jego wskazanie przez Miasto – 4 pkt;
  - e) Uczestnik Programu, który zajmuje lokal mieszkalny w zasobach PTBS, pod warunkiem pozostawienia do dyspozycji PTBS dotychczas zajmowanego lokalu z jednoczesnym rozwiązaniem umowy partycypacji i nie korzystaniem z prawa wskazania najemcy wynikającego z tej umowy partycypacji – 3 pkt;
  - f) Uczestnik Programu, który ubiegał się - w roku poprzedzającym złożenie wniosku - o pomoc mieszkaniową Miasta Poznania, spełnił kryteria dochodowe i mimo tego nie został uwzględniony na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego – 2 pkt;
  - g) Uczestnik Programu, który zajmuje lokal mieszkalny w budynku o nieuregulowanym stanie prawnym, administrowanym przez Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej S.A. na podstawie przepisów art. 752 kodeksu cywilnego, pod warunkiem pozostawienia do dyspozycji Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej S.A. dotychczas zajmowanego lokalu – 1 pkt;
  - h) Uczestnik Programu rozliczający się z Podatku dochodowego w Poznaniu (w przypadku małżeństwa warunek jest spełniony, jeżeli jeden z małżonków rozlicza się z Podatku dochodowego w Poznaniu) – 1 pkt ;
  - i) Uczestnik Programu posiadający:
    - jedno dziecko – 1 pkt;
    - od 2 do 3 dzieci – 2 pkt;
    - powyżej 3 dzieci – 3 pkt.
4. Punkty będą naliczane zgodnie ze stanem faktycznym ustalonym przez Komisję wyłącznie na podstawie wskazanych we wniosku okoliczności, które zostaną wiarygodnie udokumentowane przez Uczestnika Programu. Wszelkie zmiany mogące mieć wpływ na punktację mogą być zgłaszane przez Uczestnika Programu do momentu ostatecznego ustalenia Listy przez Komisję. Po opublikowaniu Listy nie dokonuje się zmian w przyznanej punktacji.
5. Kolejność wpisu na Listę decyduje o kolejności przydziału Lokali Mieszkalnych.

6. Wnioskodawcy, którym ze względu na ograniczoną liczbę Lokali Mieszkalnych w ramach danego etapu inwestycji, nie zostały przydzielone Lokale, pozostają na Liście i będą uprawnieni do przydziału Lokalu w kolejnym etapie inwestycji zgodnie z kolejnością wpisu na Listę.
7. Tryb przyznawania Lokali Mieszkalnych i pracy Komisji Kwalifikacyjnej reguluje Regulamin Komisji Kwalifikacyjnej stanowiący załącznik do Umowy Spółki.
8. Wzór wniosku wraz z wykazem dokumentów potwierdzających spełnienie kryteriów kwalifikacji oraz warunków uprawniających do uzyskania punktów, a także symulacje wydatków związanych z uczestnictwem w programie, zostaną zamieszczone na stronie internetowej [www.ptbs.pl](http://www.ptbs.pl). Symulacje nie stanowią oferty w rozumieniu kodeksu cywilnego.

## **§ 5** **Partycypacja**

1. Umowa Partycypacji zawierana jest na czas określony, nie krótszy niż 25 lat i nie dłuższy niż 30 lat (w zależności od realizowanego etapu inwestycji).
2. Wysokość kwoty Partycypacji nie będzie wyższa niż 30 % kosztów budowy Lokalu Mieszkalnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą (tj. bez wartości udziału w nieruchomości gruntowej przypadającej na dany Lokal Mieszkalny).
3. Termin wniesienia kwoty Partycypacji i jej ostateczna wysokość w złotych zostaną ustalone w Umowie Partycypacji zawieranej pomiędzy PTBS a Uczestnikiem Programu. W okresie realizacji inwestycji Spółka może zawrzeć przedwstępną umowę partycypacji, w której zostanie określona wysokość zaliczki na poczet Partycypacji oraz termin jej wniesienia.
4. Kwota Partycypacji nie podlega waloryzacji.
5. W przypadku rozwiązania Umowy Partycypacji kwota Partycypacji podlega zwrotowi nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia i opuszczenia lokalu przez Uczestnika Programu i wszystkie osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, jednak nie później niż w terminie miesiąca od objęcia Lokalu przez kolejnego Uczestnika Programu. Za dzień opróżnienia i opuszczenia Lokalu uznaje się dzień przejęcia Lokalu przez PTBS na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego. Za dzień objęcia Lokalu uznaje się dzień przekazania Lokalu kolejnemu Uczestnikowi Programu przez PTBS na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
6. W każdym przypadku kwota Partycypacji podlegająca zwrotowi zostanie pomniejszona o rozliczenia wynikające z tytułu umowy najmu zawartej ze Spółką (w szczególności zadłużenie z tytułu umowy najmu, koszty przywrócenia Lokalu do stanu pierwotnego, szkody wyrządzone w Lokalu, itp.), które nie zostaną pokryte z Kaucji.
7. W przypadku zawierania w odniesieniu do danego Lokalu kolejnej Umowy Partycypacji po rozwiązaniu dotychczasowej Umowy Partycypacji, nowy Uczestnik Programu jest zobowiązany do wniesienia kwoty Partycypacji powiększonej o równowartość kwoty rat kapitałowych zadłużenia pokrytych przez poprzedniego najemcę tego Lokalu w ramach czynszu najmu.

## **§ 6** **Kaucja**

1. Uczestnik Programu jest zobowiązany do wpłacenia przed podpisaniem umowy najmu Lokalu Mieszkalnego Kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu.
2. Kaucja stanowi 3-krotność miesięcznego Czynszu za dany Lokal, obliczonego według stawki Czynszu najmu obowiązującej w dniu podpisania umowy najmu.
3. Kaucja będzie podlegała zwrotowi w kwocie równej 3-krotności kwoty miesięcznego Czynszu najmu obowiązującego w dniu zwrotu Kaucji, jednak w kwocie nie niższej niż Kaucja pobrana.
4. Kaucja podlega zwrotowi w terminie 30 dni od dnia opuszczenia i opróżnienia Lokalu przez Uczestnika Programu i oddania tego Lokalu do dyspozycji PTBS.

5. PTBS 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 równowartości szkód wyrządzonych w Lokalu i zużycia elementów wyposażenia Lokalu).

## **§ 7**

### **Zawarcie umowy najmu**

1. Umowa najmu może być zawarta, jeżeli na dzień jej podpisania Uczestnik Programu oraz osoby, które zostaną przez niego zgłoszone do wspólnego zamieszkania, spełniają łącznie wszystkie wymienione poniżej kryteria:
  - a) nie posiada tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego na terenie Poznania;
  - b) rozlicza lub zobowiąże się do rozliczania Podatku dochodowego w Poznaniu,
  - c) w przypadku Uczestników Programu, o których mowa w § 4 ust. 3 lit. a), e) i g) , najemca na dzień zawierania umowy najmu nie może mieć zaległości z tytułu płatności czynszu w stosunku do zwalnianych lokali.  
Ciężar udowodnienia spełniania warunków uprawniających do zawarcia umowy najmu spoczywa na Uczestniku.
2. Ponadto na dzień podpisania umowy najmu, Uczestnik Programu pozostający w związku małżeńskim jest zobowiązany złożyć pisemne oświadczenie o panującym w małżeństwie małżeńskim ustroju majątkowym.
3. Umowa najmu zostaje zawarta na czas określony, nie krótszy niż 25 lat i nie dłuższy niż 30 lat (w zależności od etapu inwestycji). Umowa najmu nie może być zawarta na okres dłuży niż Umowa Partycypacji.
4. Wydanie lokalu następuje w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy najmu. Przez objęcie Lokalu należy rozumieć podpisanie protokołu zdawczo-odbiorczego.
5. Nieobjęcie Lokalu, w terminie podanym w ust. 4, powoduje rozwiązanie umów, o ile zostały zawarte, a także rozliczenie Kaucji i Partycypacji oraz wykreślenie z Listy.
6. W przypadku zawarcia umowy najmu z organizacją pożytku publicznego postanowień, o których mowa w ust. 1 i 2 nie stosuje się.

## **§ 8**

### **Zasady najmu**

1. Z tytułu zawartej umowy najmu, Uczestnik Programu będzie zobowiązany do płacenia Czynszu najmu w wysokości ustalonej przez Zgromadzenie Wspólników PTBS w drodze uchwały.
2. Uczestnik Programu oraz wszystkie osoby zgłoszone przez niego do wspólnego zamieszkania, którzy zobowiązali się do rozliczania Podatku dochodowego w urzędzie skarbowym w Poznaniu, zobowiązani są do przedłożenia Spółce w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy najmu:
  - a) kserokopii zgłoszenia aktualizacyjnego potwierdzającego zmianę właściwości urzędu skarbowego na urząd skarbowy w Poznaniu lub
  - b) innego dokumentu potwierdzającego rozliczenie się z Podatku dochodowego w Poznaniu,
3. Uczestnik Programu jest zobowiązany do spełnienia następujących warunków:
  - a) złożenia PTBS 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 Poznania (kserokopia zeznania PIT potwierdzająca jego złożenie we właściwym urzędzie skarbowym lub zaświadczenie wydane przez właściwy urząd skarbowy),
  - b) braku tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Poznania przez Uczestnika Programu oraz osoby zgłoszone przez niego do wspólnego zamieszkania, o ile lokal ten pozwala na zaspokojenie ich potrzeb mieszkaniowych.
4. Uczestnik Programu nie może wynajmować, podnajmować lub oddawać lokalu osobom trzecim do bezpłatnego używania bez uprzedniej zgody PTBS dokonanej w formie pisemnej.

5. Oprócz czynszu najmu w okresie najmu Uczestnik Programu będzie ponosił opłaty niezależne od PTBS – media, m.in. opłaty za dostawy do Lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów.
6. Umowa najmu może zostać wypowiedziana w sytuacjach, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016, poz. 1610).
7. W razie utraty przez Uczestnika Programu tytułu prawnego do Lokalu Mieszkalnego i zajmowania przez Uczestnika Programu Lokalu Mieszkalnego bez tytułu prawnego, na żądanie PTBS, Uczestnik będzie zobowiązany do płacenia PTBS odszkodowania w wysokości 200% Czynszu najmu.
8. Nadwyżka płaconego przez Uczestnika Programu odszkodowania ponad Czynsz najmu nie będzie zaliczona na poczet wykupu Lokalu Mieszkalnego.
9. W przypadku rozwiązania umowy najmu PTBS może wypowiedzieć Umowę Partycypacji.
10. Uczestnik Programu w okresie trwania umowy najmu, pod warunkiem uzyskania pisemnej zgody PTBS, może poczynić nakłady na Lokal Mieszkalny wyłącznie na własny koszt i ryzyko. W przypadku wygaśnięcia umowy najmu, PTBS nie będzie zobowiązany do zwrotu Uczestnikowi równowartości poczynionych nakładów, a Uczestnik Programu może zostać zobowiązany do przywrócenia Lokalu do stanu pierwotnego.
11. Do osób zajmujących Lokal bez tytułu prawnego postanowienia niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio.

## § 9

### Wykup Lokalu Mieszkalnego wraz z miejscem postojowym

1. Uczestnikowi Programu będzie przysługiwało prawo wykupu (nabycia prawa własności) najmowanego Lokalu Mieszkalnego oraz prawo wykupu miejsca postojowego, przy czym:
  - a) Uczestnik Programu będzie uprawniony (lecz nie zobowiązany) do nabycia najmowanego Lokalu Mieszkalnego oraz miejsca postojowego;
  - b) skorzystanie z uprawnienia nabycia będzie wymagało złożenia przez Uczestnika dodatkowego oświadczenia woli nabycia najmowanego Lokalu oraz miejsca postojowego;
  - c) Uczestnik Programu będzie uprawniony do złożenia oświadczeń woli, o których mowa w lit. b), nie wcześniej niż po upływie 5 lat od dnia zawarcia umowy najmu Lokalu i nie później niż na 12 miesięcy przed upływem okresu, na który została zawarta umowa najmu Lokalu, w okresie od 1 kwietnia do 31 lipca.
2. W przypadku złożenia przez Uczestnika Programu oświadczeń o wykupie najmowanego Lokalu Mieszkalnego oraz miejsca postojowego PTBS będzie zobowiązany do przeniesienia prawa własności Lokalu Mieszkalnego i miejsca postojowego w ciągu 12 miesięcy od dnia otrzymania tych oświadczeń, jednak nie wcześniej niż po zapłacie ceny sprzedaży Lokalu Mieszkalnego oraz ceny sprzedaży miejsca postojowego oraz uregulowaniu wszystkich zobowiązań z tytułu umowy najmu.
3. Cena sprzedaży Lokalu Mieszkalnego zostanie ustalona zgodnie z następującą formułą:

*cena sprzedaży Lokalu Mieszkalnego*

*= wartość rynkowa udziału w nieruchomości gruntowej przypadającego na dany Lokal na dzień podpisania umowy przenoszącej własność Lokalu, ustalona na podstawie aktualnego operatu szacunkowego (ale nie niższa niż wartość księgową wynikającą z ewidencji PTBS)*

*+ kapitał zadłużenia przeznaczonego na finansowanie tej inwestycji w części przypadającej na dany Lokal Mieszkalny, w części niespłaconej w czynszu najmu*

*+ Partycypacja*

*+ opłata dodatkowa tytułem zwrotu środków własnych zaangażowanych przez Spółkę w finansowanie realizacji tej inwestycji i marży zysku, w wysokości uzależnionej od terminu wykupu*

*+ kwota należnego podatku VAT lub podatku równoważnego (o ile wystąpi)*

4. Na poczet ceny sprzedaży Lokalu Mieszkalnego zostanie zaliczona:

- a) kwota wniesionej Partycypacji w kwocie nominalnej,
- b) pobrana Kaucja w kwocie zwaloryzowanej zgodnie z postanowieniami § 6 ust. 3 Regulaminu.
5. Ponadto Uczestnik Programu jest zobowiązany do zwrotu PTBS zapłaconych opłat i prowizji bankowych w związku z przedterminową spłatą części zadłużenia oraz bezpłatnym odłączeniem Lokalu Mieszkalnego w kwocie przypadającej na dany Lokal Mieszkalny.
6. Wraz z Lokalem Mieszkalnym Uczestnik Programu może wykupić miejsce postojowe w hali garażowej, o ile PTBS posiada miejsca postojowe do zbycia.
7. Uczestnik Programu traci uprawnienie do wykupu najmowanego Lokalu Mieszkalnego w następujących przypadkach:
  - a) w przypadku rozwiązania umowy najmu;
  - b) braku zmiany własności urzędu skarbowego na urząd skarbowy w Poznaniu najpóźniej w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy najmu przez Uczestnika Programu lub osoby zgłoszone przez niego do wspólnego zamieszkania;
  - c) w przypadku nabycia przez niego lub osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania w okresie najmu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Poznania, o ile osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania nadal zajmują Lokal Mieszkalny wraz z Uczestnikiem Programu, 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 PTBS;
  - e) w przypadku gdy Uczestnik Programu lub osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania w okresie, w którym zajmowały Lokal, nie rozliczały podatku dochodowego w Poznaniu.
8. Na wniosek Uczestnika Programu PTBS może przywrócić prawo do wykupu Lokalu, pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii Rady Nadzorczej.
9. W terminie 12 miesięcy od daty oddania do użytkowania danego etapu inwestycji PTBS poda do wiadomości poszczególnym Uczestnikom Programu informację na temat szacunkowej wartości wykupu Lokalu Mieszkalnego wraz z informacją na temat oszacowanej przez PTBS wielkości udziału w gruncie (w cenie bieżącej). Szacunkowa wartość wykupu Lokalu Mieszkalnego będzie uzależniona od terminu skorzystania z prawa do wykupu Lokalu. Szacunkowa wartość wykupu Lokalu Mieszkalnego nie stanowi oferty w rozumieniu przepisów prawa cywilnego.
10. Cenę sprzedaży miejsca postojowego ustala PTBS niezależnie od ceny sprzedaży Lokalu Mieszkalnego.

## **§ 10**

### **Cesja praw i obowiązków**

1. Cesja praw i obowiązków z Umowy Partycypacji i z umowy najmu jest możliwa po uzyskaniu zgody PTBS, przy czym zgoda będzie udzielana w przypadku spełnienia przez nowego Uczestnika Programu warunków, o których mowa w § 7 ust. 1.
2. Okres najmu dotychczasowego Uczestnika Programu nie zostaje zaliczony do 5-letniego okresu najmu uprawniającego do nabycia Lokalu Mieszkalnego, z zastrzeżeniem ust. 3.
3. Okres najmu Lokalu przez dotychczasowego Uczestnika Programu zostanie zaliczony do 5-letniego okresu najmu uprawniającego do nabycia Lokalu Mieszkalnego przez osobę wstępującą w prawa i obowiązki z Umowy Partycypacji i z umowy najmu w przypadku, gdy:
  - a) dotychczasowy Uczestnik Programu oraz nabywca praw i obowiązków z Umowy Partycypacji i z umowy najmu należą do I lub II grupy podatkowej w rozumieniu ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 833, z późn. zm.), 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, prowadzonych przez PTBS;



- c) przeniesienie następuje na rzecz kolejnego najemcy Lokalu Mieszkalnego, w związku ze spłatą zadłużenia dotychczasowego najemcy wobec PTBS, pod warunkiem, że przystąpieniem do długu nie będą zainteresowane osoby ujęte na listach osób oczekujących, prowadzonych przez PTBS;
  - d) przeniesienie towarzyszy zamianie lokali mieszkalnych w ramach zasobów PTBS;
  - e) przeniesienie następuje na rzecz osoby, która zajmuje lokal w zasobach komunalnych Miasta Poznania, nie posiada zadłużenia z tytułu czynszu tego lokalu w momencie zawierania umowy najmu z PTBS i pozostawi ten lokal do dyspozycji Miasta po uzyskaniu Lokalu Mieszkalnego w zasobach PTBS;
  - f) przeniesienie następuje na rzecz osoby, która oczekuje na liście do objęcia lokalu mieszkalnego prowadzonej przez Miasto Poznań lub jest klientem Miejskiego Biura Najmu w Poznaniu.
4. Jeżeli przeniesienie praw i obowiązków z Umowy partycypacji oraz umowy najmu nastąpi w okresie ostatnich 5 lat obowiązywania ww. umów – nowemu Uczestnikowi Programu przysługuje prawo do złożenia oświadczenia woli nabycia najmowanego Lokalu w przedostatnim roku najmu.
5. Do wstępowania spadkobierców Uczestnika Programu w prawa i obowiązki wynikające z umowy najmu i Umowy Partycypacji zastosowanie mają powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

## **§ 11**

### **Zbycie Lokalu Mieszkalnego na wolnym rynku**

W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu i Umowy Partycypacji, Spółce przysługuje:

- a) prawo sprzedaży tego Lokalu Mieszkalnego na wolnym rynku ,
- b) prawo zawarcia kolejnej umowy najmu i Umowy Partycypacji z tym samym najemcą lub partycypantem,
- c) prawo zawarcia umowy najmu i Umowy Partycypacji z nowym najemcą lub partycypantem.

## **§ 12**

### **Postanowienia końcowe**

- 1. Odstąpienie od zasad określonych w niniejszym Regulaminie jest możliwe w wyjątkowych i uzasadnionych sytuacjach, pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii Rady Nadzorczej PTBS.
- 2. 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 się przepisy art. 30 ustawy z dnia z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2017, poz. 79 z późn. zm.).
- 3. Szczegółowe warunki zostaną określone w umowach partycypacji i umowach najmu.
- 4. W sprawach nie uregulowanych Regulaminem zastosowanie mają właściwe przepisy prawa oraz postanowienia Umowy Spółki.