

„MIESZKANIA NA WYNAJEM Z DOJŚCIEM DO WŁASNOŚCI”

PILOTAŻOWY PROJEKT zrealizowany będzie na Strzeszynie przy ul. Suwalskiej, w formie kameralnego osiedla z **mieszkaniami o metrażu od 58-83 m²**. W ramach projektu powstanie **20 mieszkań** w niskiej zabudowie z balkonem lub tarasem oraz ogródkiem.



Program skierowany jest do osób, które na dzień złożenia wniosku oraz na dzień podpisania umowy najmu muszą spełniać łącznie wszystkie poniższe warunki:

- **nie posiadają prawa własności ani spółdzielczego własnościowego prawa** do lokalu mieszkalnego na terenie Miasta Poznań i powiatu poznańskiego; warunek ten muszą też spełniać osoby zgłoszone przez najemcę do wspólnego zamieszkania.
- **spełniają kryteria w zakresie wysokości dochodu** wynikające z Ustawy* - suma przeciętnych miesięcznych dochodów, uzyskiwanych w roku poprzedzającym rok, w którym składany jest wniosek przez Uczestnika programu oraz osoby zgłoszone przez niego do wspólnego zamieszkania nie może przekroczyć kwoty ustawowo określonego maksimum (według stanu na dzień 17.05.2016 r.):

Liczba osób	Kwota dochodu maksimum na osobę
1 osoba zgłoszona do zamieszkania	5.337,43 zł
2 osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania	4.003,07 zł
3 osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania	3.261,76 zł
4 osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania	2.891,11 zł
5 osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania	2.668,72 zł
6 osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania	2.520,45 zł

* (art. 30 ust. 1 Ustawy; „O niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego z dnia 26 października 1995 r”. t. j. Dz. U. z 2013 r. poz. 255 ze zm.);

- **posiadają dochody tzw. minimum dochodowe**, na poziomie przewyższającym górny limit dochodów, o których jest mowa w art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych, tj. (według stanu na dzień 17.05.2016 r.):
w jednoosobowym gospodarstwie domowym kwota minimum na każdą osobę - 1.544,48 zł,
w wieloosobowym gospodarstwie domowym kwota minimum na każdą osobę - 1.103,20 zł.
- **opłacają lub zadeklarują płacenie podatku dochodowego w Poznaniu**, to zobowiązanie muszą spełnić także wszystkie osoby zgłoszone przez Uczestnika do wspólnego zamieszkania, których dochody podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym (na dzień złożenia wniosku)

Osoba przystępująca do programu na dzień złożenia wniosku **nie może mieć ukończonego 40 roku życia**, a w przypadku przekroczenia tego limitu wiekowego, do wspólnego zamieszkania musi być zgłoszony co najmniej jeden pełnoletni członek gospodarstwa domowego, który nie ukończył 40 roku życia.

Wnioski zostaną wpisane na listę prowadzoną przez Poznańskie TBS sp. z o.o. i zweryfikowane przez Komisję Kwalifikacyjną. **O kolejności wpisu na listę zadecyduje liczba punktów** przyznanych przez Komisję Kwalifikacyjną. W programie obowiązują następujące zasady punktacji:

- Uczestnik Programu zamieszkujący w Poznaniu - 1 pkt.,
- Uczestnik Programu opłacający podatek dochodowy w Poznaniu - 1 pkt.,
- Uczestnik Programu posiadający dzieci - po 1 punkcie za każde dziecko wchodzące w skład gospodarstwa domowego, jednakże nie więcej niż 5 punktów.

Uczestnik Programu jest zobowiązany do przedstawienia dokumentów potwierdzających powyższe. W przypadku wniosków, które uzyskają taką samą liczbę punktów, o kolejności wpisu na listę będzie decydować kolejność złożenia wniosku.

Finansowanie inwestycji:

Partycypacja: Uczestnik programu jest zobowiązany do wpłaty partycypacji w wysokości 50% kosztów przedsięwzięcia (bez wartości gruntu), co daje kwotę od 115.000,00 zł do 145.000,00 zł (w zależności od metrażu mieszkania). Umowa partycypacji będzie zawierana na czas określony, nie dłuższy niż 25 lat. Uczestnik programu jest zobowiązany do wniesienia pełnej kwoty partycypacji przed dniem zawarcia umowy najmu. Pozostała część kosztów przedsięwzięcia zostanie sfinansowana z kredytu/emisji obligacji oraz środków własnych Poznańskiego TBS sp. z o.o.

Najem:

- Uczestnicy Programu **korzystają** z lokalu mieszkalnego **na zasadach najmu, spłacając w czynszu kredyt/obligacje** jaki zaciągnęło Poznańskie TBS sp. z o.o. na realizację tej inwestycji – w okresie nie dłuższym niż **25 lat**,
- Uczestnicy Programu są zobowiązani do wpłaty **kaucji** na poziomie 3 -4 tys. zł – w zależności od metrażu mieszkania
- szacunkowy czynsz najmu w pierwszym roku = ok. 14. – 15. zł / m²,
- w okresie trwania umowy najmu, Uczestnik programu jest obowiązany składać PTBS co roku, w terminie do 31 maja, **deklarację** o średnim miesięcznym dochodzie osiągniętym przez

gospodarstwo domowe w roku poprzednim oraz potwierdzenie rozliczenia podatku dochodowego zarówno przez siebie, jak i osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, w urzędzie skarbowym na terenie Poznania,

- w okresie najmu, Uczestnik programu jest zobowiązany niezwłocznie informować Spółkę o uzyskaniu przez siebie lub osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkania tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Poznania lub powiatu poznańskiego.

Wykup mieszkań:

- najwcześniej **po 5 latach** od zawarcia umowy najmu,
- na poczet spłaty wartości mieszkania zaliczone będą: partycypacja, równowartość obligacji (bez odsetek) wykupionych z czynszu najmu /spłaconego kapitału kredytu oraz kaucja.

W przypadku wypowiedzenia umowy najmu uczestnik programu utraci uprawnienie do skorzystania z możliwości wykupu lokalu mieszkalnego. Umowa najmu, może zostać wypowiedziana w sytuacjach:

- o których mowa w art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014, poz. 150 ze zm.),
- złożenia przez Uczestnika programu oświadczeń niezgodnych z prawdą w deklaracji, o średnim miesięcznym dochodzie osiągniętym przez gospodarstwo domowe w roku poprzednim,
- zaprzestania rozliczania podatku dochodowego we właściwym urzędzie skarbowym na terenie Poznania.

Zasady zwrotu partycypacji w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy:

- jeżeli rozwiązanie lub wygaśnięcie umowy nastąpi w **ciągu pierwszych 5 lat** obowiązywania umowy najmu, Uczestnikowi Programu zostanie zwrócona wniesiona kwota partycypacji powiększona o równowartość faktycznie spłaconego w czasie trwania umowy najmu kapitału finansowania zewnętrznego (bez odsetek) przypadającego na dany lokal mieszkalny.
- jeżeli rozwiązanie lub wygaśnięcie umowy nastąpi **w okresie od 6 do ostatniego roku** obowiązywania umowy najmu, Uczestnikowi Programu zostanie zwrócona kwota wniesionej partycypacji w wartości nominalnej (tj. bez waloryzacji),
- jeżeli rozwiązanie umowy partycypacji nastąpi **po wygaśnięciu umowy najmu**, w związku z upływem okresu jej obowiązywania, Uczestnikowi Programu zostanie zwrócona kwota wniesionej partycypacji powiększona o równowartość 50% faktycznie spłaconego w czasie trwania umowy najmu kapitału finansowania zewnętrznego (bez odsetek) przypadającego na dany lokal mieszkalny.

Zapraszamy do zapoznania się z **REGULAMINEM OKREŚLAJĄCYM KRYTERIA PRZYDZIAŁU LOKALU MIESZKALNEGO, ZASADY PARTYCYPOWANIA W KOSZTACH BUDOWY LOKALI MIESZKALNYCH WYBUDOWANYCH PRZEZ POZNAŃSKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO SP. Z O.O. ORAZ ZAWIERANIA UMÓW NAJMU TYCH LOKALI WRAZ Z OPCJĄ ICH WYKUPU W RAMACH PROGRAMU „MIESZKANIE NA WYNAJEM Z DOJŚCIEM DO WŁASNOŚCI”**, realizowanego w ramach inwestycji przy ul. Suwalskiej etap I w Poznaniu.