

### **Od czego zacząć wykup mieszkania?**

Na stronie internetowej Spółki w zakładce „Sprzedaż mieszkań w Programie Najem z Dojściem do Własności - Żołnierzy Wyklętych/ E. Zawackiej [dalej : Program NZDW] – została opublikowana procedura sprzedaży lokali mieszkalnych NZDW.

Pierwszym krokiem jest złożenie przez Najemcę oświadczenia woli nabycia najmowanego lokalu [dalej: Oświadczenie] wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej. Wzór Oświadczenia jest również dostępny na stronie internetowej Spółki.

Kolejnym krokiem jest zawarcie Porozumienia, którego wzór jest opublikowany na stronie internetowej Spółki w zakładce „Sprzedaż mieszkań w Programie NZDW”. Po zawarciu Porozumienia Najemca będzie zobowiązany do wpłaty na konto Spółki zaliczki w wysokości 3,5 tys. zł tytułem pokrycia między innymi kosztów: sporządzenia operatu szacunkowego, opłat pobieranych przez bank w związku z podejmowanymi czynnościami. Kwota zaliczki będzie rozliczona z Najemcą po zakończeniu procesu sprzedaży.

### **Kiedy można składać wnioski?**

Zgodnie z treścią Regulaminu programu „*Mieszkanie na Wynajem z Dojściem do Własności realizowanego w ramach inwestycji przy ul. Koszalińskiej w Poznaniu*” [dalej: Regulamin Programu], dostępnym na stronie internetowej Spółki, Najemca ma możliwość złożenia Oświadczenia o woli wykupu Lokalu nie wcześniej niż po upływie 5 lat od dnia zawarcia umowy najmu. Pierwsze umowy najmu były zawierane w końcu września 2019 r., tak więc okres 5 lat od tego momentu mija na przełomie września i października bieżącego roku. Oświadczenia można składać do Spółki w dowolnym czasie. Takie oświadczenie umożliwia Spółce wystąpienie do Banku z zawiadomieniem o sprzedaży pozwalającym na ustalenie składnika Ceny Lokalu. Wyliczenie Banku ma formę zaświadczenia i jest wstawiane przez Bank jedynie raz w roku.

### **Czy zostały wprowadzone do Regulaminu programy zmiany pozwalające na złożenie wniosku o wykup w innym czasie, niż tylko w okresie kwiecień - lipiec?**

Tak. Spółka zmodyfikowała Regulamin programu tak, by umożliwić złożenie Oświadczenia o woli wykupu w dowolnym czasie. Musi jednak upłynąć 5 lat od zawarcia umowy Najmu. Zgodnie z treścią Umowy Finansowej zawartej z Europejskim Bankiem Inwestycyjnym [dalej : EBI] możliwość występowania do EBI z zawiadomieniem o sprzedaży lokali istnieje tylko raz w roku. Spółka występowała do EBI o umożliwienie składania wniosków w innych terminach, niż raz w roku jednak EBI nie wyraził zgody.

W 2024 r. Spółka planuje złożyć zawiadomienie do EBI w terminie do 15 grudnia. Kolejne zawiadomienie planowane jest w drugiej połowie 2025 r. Występowanie z zawiadomieniem do EBI w kolejnych terminach raz w roku będzie uzależnione od zainteresowania Najemców nabywaniem lokali mieszkalnych w Programie „*Mieszkanie na Wynajem z Dojściem do Własności*”.

Na stronie internetowej Spółki w zakładce „Sprzedaż mieszkań w Programie NZDW został opublikowany szczegółowy harmonogram działań związanych ze sprzedażą mieszkań w Programie NZDW.

***Czy na wykup mieszkania w Programie „Mieszkanie na Wynajem z Dojściem do Własności” będzie można zaciągnąć kredyt hipoteczny?***

Tak, będzie możliwy zakup lokalu mieszkalnego z zaciągnięciem kredytu przez Najemcę. Pamiętać jednak należy, że w Regulaminie ustanowiono zasadę przeniesienia własności lokalu po zapłacie ceny. Taka zasada obowiązuje od początku Programu i jest potwierdzona w zawartych przez Najemcę umowach (najem/partycypacja).

Zgodnie z §9 ust. 2 Regulaminu „PTBS jest zobowiązany do przeniesienia prawa własności na Najemcę w ciągu 12 miesięcy licząc od dnia otrzymania Oświadczeń Najemcy, jednak **nie wcześniej niż po zapłacie całości ceny sprzedaży** oraz uregulowaniu wszystkich zobowiązań z tytułu umowy najmu.”

Umowa kredytu hipotecznego powinna przewidywać wypłatę kredytu przed zawarciem umowy sprzedaży. W tym celu Spółka umożliwi zawarcie u notariusza umowy przedwstępnej, która umożliwi pozyskanie kredytu.

W przypadku, gdy bank kredytujący zakup przez Najemcę Lokalu wymaga umowy sprzedaży do uruchomienia kredytu należy wystąpić do Spółki z wnioskiem o odstąpienie od zasad regulaminowych. Taka sytuacja jest indywidualnie rozpatrywana w ramach odrębnej procedury. Wówczas umowa kredytowa, którą zawiera Najemca z bankiem będzie musiała uwzględniać dodatkowe warunki, a umowa przedwstępna i umowa sprzedaży będą wymagały dodatkowych zabezpieczeń.

***Dlaczego nie mogę nabyć lokalu przed zapłatą całości ceny za Lokal?***

Regulamin Programu wskazuje, że Najemca ma możliwość nabycia lokalu po 5 latach od dnia zawarcia umowy najmu pod warunkiem zapłaty całości ceny sprzedaży.

Warunkiem sprzedaży Lokalu u notariusza jest posiadanie zaświadczenia z banku – EBI o zgodzie na bezzieźzarowe odłączenie danego lokalu mieszkalnego i ustanowienie odrębnej księgi wieczystej dla tego lokalu. Bezzieźzarowe odłączenie oznacza, że z księgi wieczystej utworzonej dla Lokalu przy sprzedaży zniknie obciążenie hipoteką na rzecz EBI tj. banku który finansował budowę lokalu.

W celu wystawienia zaświadczenia przez bank o zgodzie na bezzieźzarowe odłączenie danego lokalu mieszkalnego Spółka musi spłacić bankowi część kredytu, która posłużyła wybudowaniu tego lokalu.

***Jaką cenę trzeba zapłacić za mieszkanie?***

Cena sprzedaży ustalona jest poniżej cen Lokali na rynku nieruchomości, na co pozwala Regulamin Programu. Wynika to z tego, że cena sprzedaży uwzględnia wartość kosztu budowy lokalu z okresu zakończenia inwestycji, a nie wartości jaką Lokal ma na dzień sprzedaży. Koszt budowy pozostaje niezmienny i jest wartością zamrożoną przez cały okres najmu, niezależnie czy wykup nastąpi po 5 czy 20 latach.

Zmiennymi wartościami wpływającymi na Cenę lokalu są: wartość udziału w gruncie, opłata dodatkowa i ew. podatki.

Cena sprzedaży lokalu mieszkalnego jest kalkulowana zgodnie z §9 ust. 3 Regulaminu Programu tj. :

Cena sprzedaży Lokalu Mieszkalnego =

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

- + kapitał zadłużenia przeznaczony 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) – *aktualnie nie występuje obowiązek zapłaty podatku VAT lub podatku równoważnego*

### ***Jaką cenę trzeba zapłacić za grunt?***

Z lokalem jest zawsze związany udział w gruncie i częściach wspólnych (np. klatkach, windach itp.). Wartości udziału w gruncie wpływa na ustalenie ceny za lokal. Spółka jest zobowiązana do stosowania ustawy o gospodarce nieruchomościami i zasady, że wartość gruntu ustalona jest na dzień sprzedaży i odpowiada cenom na rynku.

Zgodnie z §9 ust. 3 Regulaminu Programu, *do ceny sprzedaży wliczana jest wartość rynkowa udziału w nieruchomości gruntowej przypadającego na dany lokal. Wartość rynkowa stosownie do treści przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami ustalana jest na podstawie aktualnego na dzień podpisania umowy przenoszącej jego własność operatu szacunkowego. Wartość ta nie może być niższa niż wartość księgowa wynikająca z ewidencji prowadzonej przez PTBS.*

Zgodnie z aktualnym operatem szacunkowym sporządzonym przez specjalistę ds. szacowania nieruchomości, sporządzonym w dniu 9 września br., wartość gruntu przypisana do 1 m<sup>2</sup> PUM wynosi 2 085,23 zł. Wartość ta powstała poprzez podzielenie wartości całego gruntu przez całkowity PUM lokali mieszkalnych i nie jest wartością równoważną z ceną 1 m<sup>2</sup> gruntu tej nieruchomości.

### ***Ile kapitału kredytu i pożyczki zostało mi do spłacenia?***

Wysokość kapitału zadłużenia kredytu i pożyczki przeznaczony do spłaty zależna jest od wnoszonych opłat z tytułu czynszu najmu. W każdej stawce czynszu ok. 70% należności stanowi spłata kredytu i pożyczki. Spłaty kredytu i pożyczki przez Najemców mogą się jednak różnić zależnie od tego czy najemca zakwestionował stawkę czynszu wprowadzoną przez Spółkę i złożył pozew do sądu, czy nie.

Z powyższej przyczyny wysokość spłaty kredytu i pożyczki będzie ustalana dla każdego Najemcy indywidualnie, na moment złożenia Oświadczenia woli wykupu lokalu.

O szacowanych wartościach pozostałego do spłaty kapitału zadłużenia na dany lokal mieszkalny, są Państwo informowani raz w roku, po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego Spółki.

### ***Czy partycypacja będzie odliczona od kwoty, którą trzeba wpłacić kupując mieszkanie?***

Wartość partycypacji jest stała dla danego lokalu i nie ulega zmianie w okresie najmu. W kalkulacji kwoty, jaką Najemca jest zobowiązany wpłacić Spółce w związku z wykupem lokalu mieszkalnego, wartość partycypacji jest zaliczana na poczet sprzedaży lokalu, jako część ceny za Lokal już zapłaconą.

### ***Jak jest liczona opłata dodatkowa?***

Nie jesteśmy deweloperem, Program „Mieszkanie na Wynajem z Dojściem do Własności” nie był realizowany w celu maksymalizowania zysku. Opłata dodatkowa ustalona jest w związku z koniecznością zwrotu środków własnych zaangażowanych przez Spółkę w finansowanie budowy lokalu, powiększonych marżę zysku na poziomie 3% oraz CIT od sprzedaży lokalu mieszkalnego (bez wartości udziału w gruncie) – o ile wystąpi. Wartości te niwelują utratę wartości zaangażowanych środków w związku z upływem czasu. Wartość opłaty dodatkowej kalkulowana jest w cenie sprzedaży.

Wartość opłaty dodatkowej jest uzależniona od momentu wykupu mieszkania. Wysokość opłaty dodatkowej rośnie z roku na rok, z uwzględnieniem zmiany wartości pieniądza w czasie. Obliczając zmianę wartości pieniądza w czasie, Spółka bazuje na wskaźniku cen towarów i usług konsumpcyjnych (inflacji) publikowanym przez GUS za okres od momentu rozpoczęcia inwestycji do dnia przedstawienia Najemcy informacji na temat szacunkowej wartości wykupu lokalu mieszkalnego. W związku z powyższym dane dotyczące wysokości opłaty dodatkowej są aktualizowane co roku i przedstawiane Najemcom po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za dany rok. Na dzień 31 grudnia 2023 roku wartość opłaty dodatkowej wynosiła 333 zł/ m<sup>2</sup>.

### ***Czy muszę kupić miejsce postojowe razem z lokalem mieszkalnym?***

Zgodnie z §9 ust. 1 Regulaminu, Uczestnikowi Programu będzie przysługiwało prawo wykupu najmowanego lokalu mieszkalnego wraz z miejscem postojowym. Cena za lokal mieszkalny będzie obejmować udział w częściach wspólnych w tym prawo do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego. Cena udziału w nieruchomości wspólnej zostanie skalkulowana poprzez określenie udziału w nieruchomości wspólnej na zasadach określonych w art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, jako stosunek powierzchni użytkowej danego lokalu mieszkalnego do powierzchni użytkowej wszystkich lokali wyodrębnionych z budynków wzniesionych na nieruchomości w ramach danej inwestycji.

### ***Czy po wykupie lokalu dalej będę ponosił opłaty ustalone przez Spółkę?***

Po wykupie lokalu Najemca stanie się właścicielem Lokalu i członkiem wspólnoty mieszkaniowej, która powstanie z dniem sprzedaży pierwszego Lokalu. Spółka także będzie członkiem tej wspólnoty. Wspólnota mieszkaniowa działa na podstawie ustawy o własności lokali i jest zarządzana przez Zarządcę lub Zarząd, które mogą wyłonić podmiot do administrowania. Zarząd lub Zarządca będą ustalać opłaty dla wszystkich właścicieli lokali odpowiadające ich udziałowi w nieruchomości wspólnej.