**WARUNKI WYNAJMU MIESZKAŃ MTBS w ramach programu
 "Mieszkanie na wynajem z dojściem do własności"
realizowanej inwestycji przy ul. Lisek we Włocławku**

**Szczegółowe kryteria kwalifikacji oraz warunki jakie trzeba spełniać by uzyskać prawo do najmu lokalu przy ul. Lisek zostały określone w:**

**„REGULAMINIE** **PROGRAMU "MIESZKANIE NA WYNAJEM Z DOJŚCIEM DO WŁASNOŚCI" REALIZOWANEGO W RAMACH INWESTYCJI PRZY UL. LISEK WE WŁOCŁAWKU”.**

Najemcą lokalu może zostać osoba fizyczna, która:

* nie posiada tytułu prawnego do innego mieszkania we Włocławku;
* rozlicza lub zobowiąże się do rozliczania Podatku dochodowego we Włocławku po podpisaniu umowy najmu;
* posiada stałe źródło dochodu (progi dochodowe)

tj. nie przekracza Górnego limitu dochodowego, a także osiąga dochody pozwalające na regularne opłacanie czynszu i innych opłat niezależnych od Wynajmującego z tytułu najmu mieszkania (Dolny Limit dochodowy). W przypadku zbyt niskich dochodów przyszły najemca wskazuje osobę trzecią, która przystąpi do zawarcia umowy poręczenia w celu zabezpieczenia Wynajmującego przed wystąpieniem zaległości czynszowych z tytułu wynajmowania lokalu mieszkalnego;

* wpłaci, po zawarciu umowy partycypacyjnej do 30% wartości kosztów budowy wybranego lokalu;
* wpłaci przed podpisaniem umowy najmu kaucję zabezpieczającą należności
z tytułu najmu (10- krotność czynszu).

DOCHODY

**Górny limit dochodowy** – 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 poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu mieszkalnego, na poziomie dochodu, o którym jest mowa w art. 30 ust. 1 pkt 2a) ustawy z dnia 26 października 1995 r.
o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. 2024 poz. 1440 i 1635), tj.:

* średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu mieszkalnego, nie przekracza:
1. 100 % w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
2. 145 % w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
3. 175 % w trzyosobowym gospodarstwie domowym,
4. 205 % w czteroosobowym gospodarstwie domowym,
5. 205 % w gospodarstwie większym niż czteroosobowe, powiększone o dodatkowe 35 % na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym

- iloczynu wysokości ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie, na terenie którego położony jest lokal mieszkalny, oraz współczynnika 1,4.

Prezes Głównego Urzędu Statystycznego ogłasza do końca IV kwartału każdego roku, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, w drodze obwieszczenia, wysokość przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej w województwach
za ubiegły rok.

Zgodnie z obwieszczeniem Prezesa GUS z dnia 19 listopada 2024 roku, w województwie kujawsko-pomorskim przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w gospodarce narodowej w roku 2023 wynosiło **6416,55 zł**.

**Zgodnie z powyższym,** ustala się górny limit dochodowy, czyli maksymalny dochód netto gospodarstwa domowego, umożliwiający ubieganie się o najem lokalu (budynku) mieszkalnego przy ul. Lisek:

| **Lp.** | **Wielkość gospodarstwa** | **Dochód/mies. (zł)maksymalny** |
| --- | --- | --- |
| 1 | Gospodarstwo 1 - osobowe | 8.983,17 |
| 2 | Gospodarstwo 2 - osobowe | 13.025,60 |
| 3 | Gospodarstwo 3 - osobowe | 15.720,55 |
| 4 | Gospodarstwo 4 - osobowe | 18.415,50 |
| 5 | Gospodarstwo 5 - osobowe | 21.559,61 |
| 6 | Gospodarstwo 6 – osobowe | 24.703,72 |

Obowiązuje od 01.01.20225 r. do 31.12.2025 r.

DOCHÓD – zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych
(tj. Dz. U. z 2019r., poz. 2133 z 2021 r. poz. 11) oraz ustawą z dnia 28 listopada 2003r.
o świadczeniach rodzinnych (tj. Dz. U. z 2020r., poz. 111) liczy się według następującego wzoru:

| **Przychód** | **Koszty uzyskania Przychodu** | **Podatek dochodowy** | **Składki na ubezpieczenie społeczne** | **Składki na ubezpieczenie zdrowotne** | **Dochód** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 = 1-2-3-4-5 |

Za dochód uważa się dochód w rozumieniu art. 3 Ustawy z dnia 28 listopada 2003 r.
o świadczeniach rodzinnych (Dz.U. z 2024, poz. 323) m.in:

1. przychody pomniejszone o koszty uzyskania przychodu, należny podatek dochodowy od osób fizycznych, składki na ubezpieczenia społeczne niezaliczone do kosztów uzyskania przychodu oraz składki na ubezpieczenie zdrowotne,
2. dochód z działalności podlegającej opodatkowaniu na podstawie przepisów
o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne,
3. inne dochody niepodlegające opodatkowaniu na podstawie przepisów o podatku dochodowym od osób fizycznych (m.in.: alimenty na rzecz dzieci, środki bezzwrotnej pomocy zagranicznej, dodatek kombatancki, renty inwalidzkie z tytułu inwalidztwa wojennego, dochody uzyskane z działalności gospodarczej, dochody uzyskane
z gospodarstwa rolnego).

Od powyższych źródeł przychodu należy odliczyć alimenty świadczone na rzecz innych osób.

WNIOSEK O NAJEM -

Do wniosku o najem lokalu mieszkalnego należy dołączyć poniższe zaświadczenia wnioskodawcy i osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania:

* zaświadczenia o zarobkach z ostatnich 3 miesięcy,
* zaświadczenia z urzędu skarbowego o dochodach za rok poprzedni lub rozliczony PIT za rok poprzedni wraz z UPO;

Wniosek wraz z załączonymi dokumentami można złożyć:

* w biurze podawczym MTBS Sp. z o.o. ul. Kazimierza Pułaskiego 6 lok. B2,
87-800 Włocławek lub
* wysłać za pośrednictwem poczty tradycyjnej na adres korespondencyjny MTBS - ul. Kazimierza Pułaskiego 6 lok. B2, 87-800 Włocławek

ZASADY NABORU

* ogłoszenie o naborze opublikowane będzie na stornie internetowej Spółki oraz w jej siedzibie na tablicy ogłoszeń,
* ogłoszenie o naborze zawiera krótki opis lokalu, termin i sposób składania wniosków
* wnioski będzie można składać w siedzibie Spółki w wyznaczonym terminie określonym w ogłoszeniu o naborze,
* kompletne wnioski wraz załącznikami muszą być złożone w oryginale oraz opatrzone podpisem wnioskodawcy,
* wnioski niekompletne i złożone po terminie pozostają bez rozpatrzenia,
* złożone wnioski na dany lokal będą podlegały weryfikacji przez powołaną przez Spółkę Komisję, pod kątem spełnienia wymagań, tj. kryteria dochodowe, brak tytułu prawnego do innego lokalu, oświadczenia o zobowiązaniu do wpłaty określonej kwoty partycypacji oraz kaucji zabezpieczającej,
* z wnioskodawcą, który spełni konieczne warunki oraz złoży kompletny wniosek zostanie zawarta przedwstępna umowa partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego (projekt ww. umowy udostępniony został na stronie internetowej Spółki),
* o wynikach naboru wszyscy uczestnicy informowani są telefonicznie, ponadto wyniki naboru publikowane są na stronie internetowej Spółki oraz w jej siedzibie na tablicy ogłoszeń,
* osobom, które nie zostały zakwalifikowane do zawarcia umowy najmu lokalu przysługuje odwołanie do Zarządu Spółki w terminie 7 dni od dnia ogłoszenia wyników.

ROZPATRZENIE WNIOSKÓW

Wnioski o najem lokali mieszkalnych rozpatruje i opiniuje komisja złożona
z pracowników Spółki wyznaczonych przez Prezesa Zarządu, ustalając listę uprawnionych do zawarcia umowy najmu oraz listę rezerwową.

O ustaleniach komisji i decyzji Zarządu osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego powiadamiani są telefonicznie lub pisemnie.

PARTYCYPACJA

**Kwota partycypacji jaką zobowiązany będzie wpłacić Partycypant wynosić będzie 30% kosztów wybudowania lokalu.**

Z osobami którym przyznano mieszkanie, podpisywana jest przedwstępna umowa partycypacji kosztów budowy lokalu mieszkalnego, która zobowiązuje zarówno Uczestnika Programu, jak również MTBS do zawarcia właściwej ‘umowy partycypacji
w kosztach budowy’ w późniejszym terminie.

Zawarcie właściwej umowy partycypacyjnej i jej wpłata na konto bankowe Spółki następuje przed zawarciem umowy najmu.

Partycypacja jest ustalana w momencie ustalenia faktycznych kosztów budowy lokalu mieszkalnego, a jej wysokość nie może przekroczyć 30% kosztów budowy danego lokalu. W przypadku wykupu lokalu mieszkalnego wpłacona kwota partycypacji zostaje wliczona w cenę sprzedaży lokalu w kwocie nominalnej.

W przypadku rozwiązania umowy najmu partycypacja podlega zwrotowi
w kwocie zwaloryzowanej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 26 października 1995r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (DZ. U. z 2024 r. poz. 1440 i 1635).

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.

**Co staje się z mieszkaniem w chwili śmierci głównego najemcy?**

**Pozostałe osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania mają prawo do dalszego wynajmowania lokalu. Jeżeli spadkobiercy nie wstąpili w stosunek najmu po zmarłym najemcy i stosunek najmu wygasł ze śmiercią najemcy, to spadkobiercy mogą domagać się zwrotu partycypacji. Prawa i obowiązki majątkowe zmarłego regulują przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny.**

KAUCJA

Kaucja stanowi 10-krotność miesięcznej stawki czynszowej. Kaucję wpłaca się przed podpisaniem umowy najmu. W przypadku rozwiązania umowy najmu i zdaniu lokalu zwracamy zwaloryzowaną kaucję według aktualnej stawki czynszowej, jednak nie niższej niż Kaucja pobrana. MTBS 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).

Umowa najmu lokalu mieszkalnego zawierana jest po wpłacie partycypacji i kaucji.

Tryb rozpatrywania oraz szczegółowe kryteria kwalifikacji wniosków o uzyskanie prawa do wynajmowania lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach programu określa Regulamin programu "Mieszkanie na wynajem z dojściem do własności" realizowanego w ramach inwestycji przy ul. Lisek we Włocławku;