



PLAN JUNCKERA

– doświadczenia PTBS w wykorzystaniu środków z EFIS

Andrzej Konieczny

Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.



WSTĘPNE ROZMOWY 2015



luty 2015

- I kontakt PTBS z EBI
- wizytówka PTBS wraz z opisem planów inwestycyjnych Spółki

lipiec 2015

- II kontakt PTBS z EBI
- wstępna lista informacji niezbędnych do oceny projektów inwestycyjnych Spółki

**sierpień
2015**

- spotkanie EBI, Miasta Poznania i PTBS



WSTĘPNA LISTA INFORMACJI



- **Opis zakresu projektu**
- **Opis struktury finansowania**
- **Sprawozdania finansowe spółki za ostatnie 3 lata wraz ze sprawozdaniami Zarządu**
- **Projekcja finansowa spółki na okres kredytowania, uwzględniający realizację inwestycji**
- **Informacja na temat aktualnego (oraz planowanego poza EIB) zadłużenia spółki**
- **Dokumenty strategiczne miasta Poznania odnoszące się do polityki mieszkaniowej**
- **Opis, w jaki sposób projekt będzie zintegrowany z miastem w zakresie dostępu do infrastruktury, usług, w tym transportu publicznego**
- **Jeśli są dostępne – jakiegokolwiek inne dokumenty posiadane na tym etapie takie jak: biznes plan spółki, studia wykonalności, analizy popytu, analizy koncepcyjne**
- **Potwierdzenie, że spółka stosuje ustawę o zamówieniach publicznych**



APLIKACJA 2015 – 2016



**III-IV kwartał
2015**

- przekazywanie EBI informacji niezbędnych do zakwalifikowania projektu do finansowania

**styczeń
2016**

- wstępna akceptacja projektu PTBS przez EBI

**I kwartał
2016**

- kwestionariusz techniczny



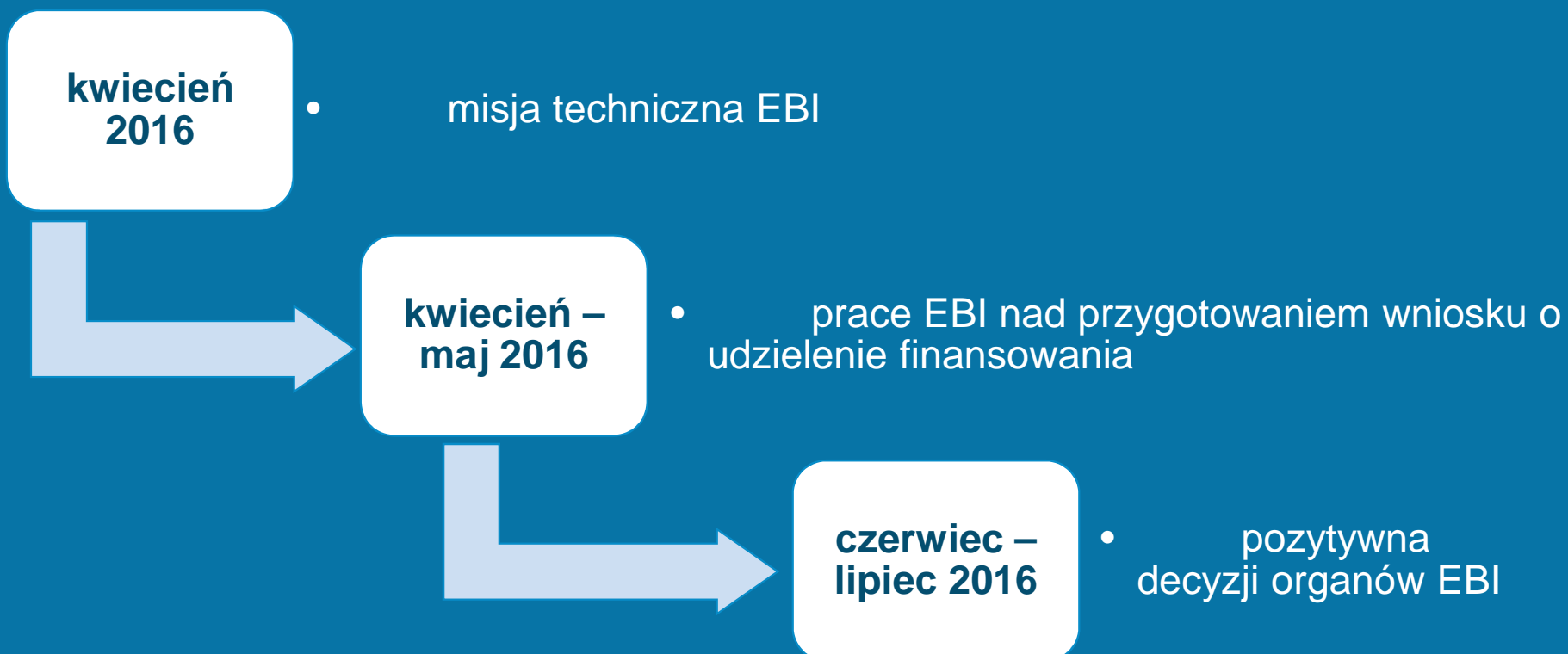
KWESTIONARIUSZ TECHNICZNY



- A. Uwarunkowania prawne**
- B. Zapotrzebowanie / potrzeby mieszkaniowe**
- C. Rewitalizacja obszarów miejskich**
- D. Organizacja mieszkań dostępnych cenowo – affordable housing**
- E. Program inwestycji do sfinansowania**
- F. Oddziaływanie na środowisko**
- G. Adaptacja i łagodzenie skutków wpływu na klimat (np. w zakresie efektywności energetycznej)**
- H. Zamówienia publiczne**
- I. Pomoc publiczna**



APLIKACJA 2016





POZNAN AFFORDABLE HOUSING



Kredyt przeznaczony na budowę do **1.300 lokali mieszkalnych na terenie miasta Poznania wraz z infrastrukturą towarzyszącą**, obejmującą m.in.

- lokale użytkowe,
- niezbędną infrastrukturą techniczną,
- szeroko rozumianą infrastrukturę sportowo-rekreacyjno-oświatową.





**Rubież/
Czarnucha**
ok. 1800
mieszkań

lokale mieszkalne przeznaczone na wynajem

lokale mieszkalne przeznaczone na najem z dojściem do własności

lokale mieszkalne przeznaczone dla osób potrzebujących wsparcia



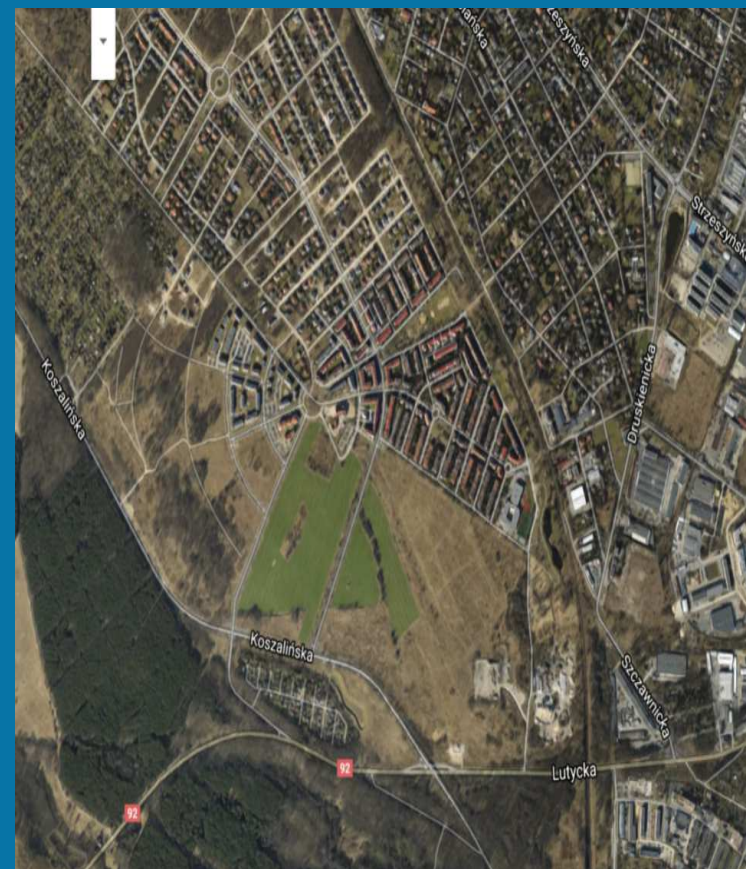
KONCEPCJA PLANOWANEGO OSIEDLA PRZY UL. KOSZALIŃSKIEJ



1 089 lokali mieszkalnych, w tym:
M1 – 146 mieszkań
M2 – 772 mieszkań
M3 – 167 mieszkań

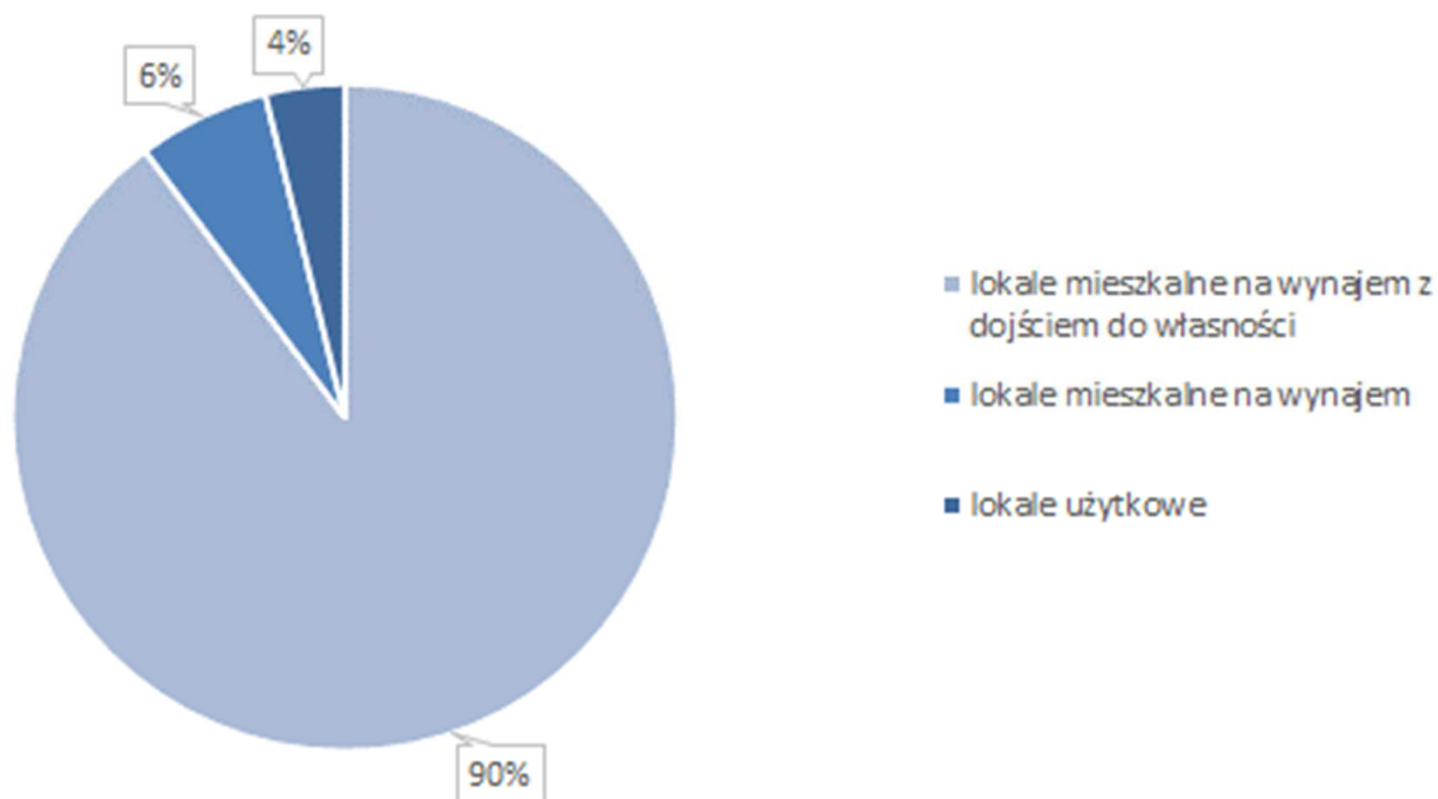
ogólna powierzchnia lokali
57,4 tys. m²

parking podziemny 1 395 miejsc
parking na powierzchni 386 miejsc



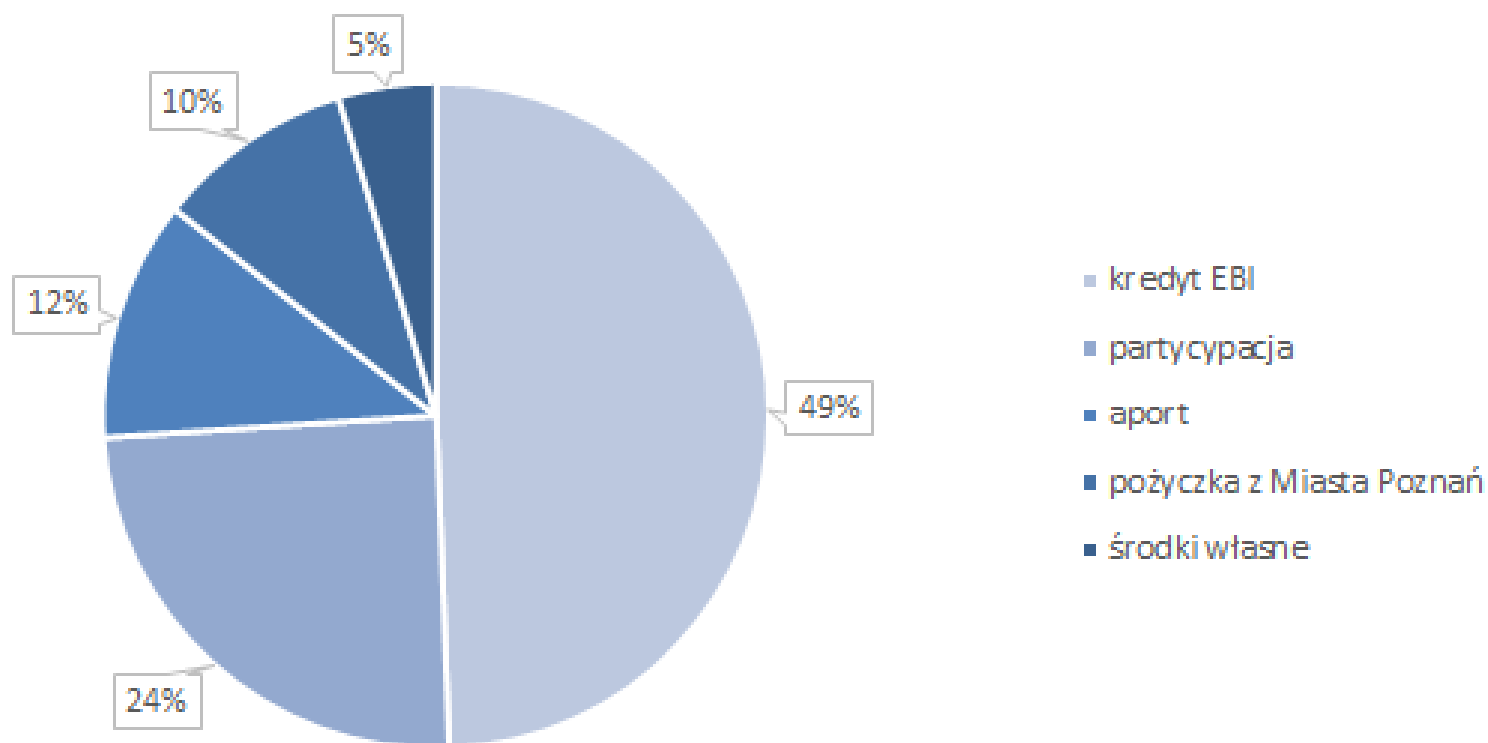


STRUKTURA POWIERZCHNIOWA LOKALI PRZY UL. KOSZALIŃSKIEJ





MONTAŻ FINANSOWY INWESTYCJI PRZY UL. KOSZALIŃSKIEJ





PROGRAM „MIESZKANIE NA WYNAJEM Z DOJŚCIEM DO WŁASNOŚCI”



wnioskodawcy nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego na terenie Poznania

w przypadku posiadania tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego – wnioskodawcy oświadczają, iż do dnia podpisania umowy najmu wyzbędą się tego tytułu

wnioskodawcy rozliczają lub zadeklarują rozliczanie podatku dochodowego w Poznaniu

wnioskodawcy spełniają minimalne i maksymalne limity dochodowe





LIMITY DOCHODOWE



Ilość osób zamieszkujących	Minimalny miesięczny dochód na osobę	Maksymalny miesięczny dochód na osobę
1 osoba	1 544,48 zł	5 527,45 zł
2 osoby	1 103,20 zł	4 145,59 zł
3 osoby	1 103,20 zł	3 377,89 zł
4 osoby	1 103,20 zł	2 994,04 zł
5 osób	1 103,20 zł	2 763,73 zł





ZASADY NAJMU Z DOJŚCIEM DO WŁASNOŚCI



Najem:

- wpłata partycypacji,
- wpłata kaucji,
- korzystanie z lokalu mieszkalnego na zasadach najmu,
- spłata w czynszu kredytu, jakie zaciągnęło PTBS na realizację inwestycji,
- umowa najmu na czas określony (ok. 25-30 lat w zależności od etapu)

Wykup mieszkań:

- najwcześniej po 5 latach od zawarcia umowy najmu, pod warunkiem:
 - ⑩ zapłaty wartości rynkowej gruntu,
 - ⑩ spłaty pozostałego kredytu przypadającego na dane mieszkanie,
 - ⑩ uregulowanie opłaty dodatkowej (spłata zwaloryzowanych środków własnych Spółki)
- na poczet spłaty zaliczone będą: partycypacja, równowartość kapitału kredytu spłaconego w ramach czynszu najmu oraz kaucja.



KORZYŚCI ZE WSPARCIA EFSI



	FINANSOWANIE EBI	FINANSOWANIE KOMERCYJNE
Partycypacja zwrotna za 1 m ²	ok. 1.200,00 zł	ok. 1.230,00 zł
Partycypacja zwrotna dla referencyjnego mieszkania o powierzchni ok. 50 m ²	ok. 60.000,00 zł	ok. 61.500,00 zł
Czynsz najmu za 1 m ²	ok. 17,00 zł w I roku najmu (ok. 22,00 zł w ostatnim roku najmu) + media wg zużycia	ok. 19,00 zł w I roku najmu (ok. 24,00 zł w ostatnim roku najmu) + media wg zużycia
Czynsz najmu dla referencyjnego mieszkania o powierzchni ok. 50 m ²	ok. 850,00 zł w I roku najmu (ok. 1.100,00 zł w ostatnim roku najmu) + media wg zużycia	ok. 950,00 zł w I roku najmu (ok. 1.200,00 zł w ostatnim roku najmu) + media wg zużycia
Kaucja zwrotna dla referencyjnego mieszkania o powierzchni ok. 50 m ²	ok. 2.500,00 zł	ok. 2.850,00 zł



KONTRAKT FINANSOWY



**wrzesień -
grudzień
2016**

- negocjacje warunków kontraktu finansowego

**21./22.
grudnia
2016**

- podpisanie kontraktu finansowego

**I – II kwartał
2017**

- negocjacje
dokumentów
zabezpieczeń



DZIĘKUJĘ ZA UWAGĘ