

1881

UCHWAŁA Nr XXXVII/384/V/2008 RADY MIASTA POZNANIA

z dnia 13 maja 2008 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z 2006 roku Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902), uchwala się, co następuje:

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1. 1. Uchwała niniejsza reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania oraz tryb zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Miasta Poznania.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) "ustawie" – rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005r. Nr 31, poz. 266);
- 2) "liście mieszkaniowej" – należy przez to rozumieć listę osób uprawnionych do zawarcia umów najmu lokalu mieszkalnego, o której mowa w §9 ust. 1 pkt2;
- 3) "liście socjalnej" – należy przez to rozumieć listę osób uprawnionych do zawarcia umów najmu lokalu socjalnego, o której mowa w §9 ust. 1 pkt1;
- 4) "gospodarstwie domowym" – należy przez to rozumieć gospodarstwo prowadzone przez osobę samodzielnie zajmującą lokal albo gospodarstwo prowadzone przez tę osobę wspólnie z małżonkiem lub innymi osobami, stale z nią zamieszkującymi i gospodarującymi;
- 5) "dochodzie" – należy przez to rozumieć sumę miesięcznych przychodów członków gospodarstwa domowego, bez względu na tytuł i źródło ich uzyskania, po odliczeniu kosztów uzyskania przychodów oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodów;
- 6) "podaniu do publicznej wiadomości" – należy przez to rozumieć wywieszenie informacji, wykazu lub listy w siedzibie wynajmującego;
- 7) "mieszkaniowym zasobie Miasta Poznania" – należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Miasta Poznania, komunalnych osób prawnych lub spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem Miasta Poznania, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w samoistnym posiadaniu tych podmiotów;

8) "wynajmującym" – należy przez to rozumieć Miasto Poznań oraz jednostki organizacyjne Miasta Poznania władające lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania, komunalne osoby prawne, spółki prawa handlowego utworzone z udziałem Miasta Poznania, z wyłączeniem towarzystw budownictwa społecznego;

9) "ustawie o pomocy społecznej" – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz.U. Nr 64, poz. 593 z późn. zm.);

10) "uchwale" – należy przez to rozumieć uchwałę Nr L/535/IV/2004 Rady Miasta Poznania z dnia 20 lipca 2004r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Poznania na lata 2004 – 2008;

11) "właścicielu" – należy przez to rozumieć wynajmującego lub inną osobę, z którą wiąże lokatora stosunek prawny uprawniający go do używania lokalu niewchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania.

3. Przepisy niniejszej uchwały mają zastosowanie do lokali wynajmowanych przez wynajmującego z przeznaczeniem na podnajem.

II. ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI

§2. 1. Prawo do ubiegania się o lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy przysługuje wyłącznie osobom, których stałym miejscem zamieszkania w ostatnich pięciu latach było Miasto Poznań.

2. Nawiązanie stosunku najmu następuje na podstawie umowy najmu sporządzonej w formie pisemnej.

3. Umowa najmu lokalu socjalnego zawierana jest na czas oznaczony, nie dłuższy niż 5 lat.

4. Zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego z osobą, o której mowa w §5 pkt 3, może być uzależnione od wzięcia udziału lub ukończenia przez tę osobę programu pomocy społecznej w rozumieniu przepisów ustawy o pomocy społecznej, w tym zrealizowania kontraktu socjalnego.

5. Umowa najmu lokalu przeznaczonego na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej zawierana jest na wniosek na czas oznaczony, nie dłuższy niż 3 lata.

6. Umowa najmu lokalu nie może być zawarta z osobą, która ma tytuł prawny do innego lokalu.

7. Pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu lokalu przysługuje:

1) osobom uprawnionym do zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego w przypadkach przewidzianych w ustawie lub na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego nakazującego opuszczenie i opróżnienie lokalu;

2) osobom, o których mowa w §7 pkt 3 lit.b;

3) osobom uzyskującym lokal w związku z realizacją zapisów §20 uchwały;

4) osobom opuszczającym rodziny zastępcze lub inne placówki opiekuńczo-wychowawcze na skutek uzyskania samodzielności i pełnoletności, w przypadku braku możliwości powrotu do domu rodzinnego, których poprzednim miejscem zamieszkania było Miasto Poznań;

5) osobom niepełnosprawnym w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych (Dz.U. Nr 123, poz. 776 z późn. zm.), których niepełnosprawność związana jest z niezdolnością do samodzielnego poruszania się oraz osobom sprawującym nad takimi osobami opiekę i wspólnie z nimi zamieszkałym;

6) osobom bezdomnym posiadającym środki finansowe na własne utrzymanie, które biorą udział lub ukończyły program pomocy społecznej w rozumieniu przepisów ustawy o pomocy społecznej, w tym objętym indywidualnym programem wychodzenia z bezdomności.

8. Wynajmujący w pierwszej kolejności wynajmuje lokale socjalne osobom, którym na podstawie prawomocnego orzeczenia sąd nakazał opuszczenie i opróżnienie:

1) lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania;

2) lokalu położonego w budynku niewchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania, objętym programem renowacji;

3) lokalu niewchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania w związku z zawartą z wierzycielem wyroku umową w sprawie wykonania wyroku, w której wierzyciel zobowiązał się partycypować w kosztach budowy, remontu lub w inny sposób pozyskać lokal i zrzekł się roszczeń z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego.

9. Zawieranie umów najmu lokali socjalnych lub lokali zamiennych następuje w miarę posiadania przez wynajmującego wolnych lokali.

10. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z osobą umieszczoną na liście mieszkaniowej lub z osobami, o których mowa w §15, następuje w miarę posiadania przez wynajmującego wolnych lokali mieszkalnych, przy zachowaniu zasady, iż na 1 członka gospodarstwa domowego przypada nie mniej niż 6 m² powierzchni łącznej pokoi, a normatywna powierzchnia użytkowa lokalu nie może przekraczać:

- 35 m² dla 1 osoby;
- 40 m² dla 2 osób;
- 45 m² dla 3 osób;
- 55 m² dla 4 osób;
- 65 m² dla 5 osób;

- 70 m² dla 6 osób,

a w przypadku gdyby w lokalu miała zamieszkiwać większa niż 6 liczba osób, dla każdej kolejnej osoby normatywna powierzchnia tego lokalu ulega zwiększeniu o 5m².

11. Normatywną powierzchnię powiększa się o 15 m², jeżeli w lokalu mieszkalnym będzie zamieszkiwać osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku lub inna osoba niepełnosprawna, jeżeli niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania przez nią w oddzielnym pokoju.

12. O wymogu zamieszkiwania w oddzielnym pokoju orzekają zespoły ds. orzekania o niepełnosprawności, o których mowa w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych (Dz.U.. Nr123, z poz. 776 z późn. zm.).

§3. Wolne lokale o powierzchni przekraczającej 80 m² mogą być:

- 1) przekazywane do dyspozycji miejskim jednostkom organizacyjnym lub wynajmowane organizacjom pozarządowym na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej;
- 2) wynajmowane rodzinom wielodzietnym uprawnionym do zawarcia umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania;
- 3) wynajmowane w wyniku pisemnego przetargu ofertowego lub negocjacji stawki czynszu;
- 4) wynajmowane najemcom części lokalu wspólnego po zwolnieniu się pozostałej jego części lub najemcom lokalu, którzy dokonali adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne, zwiększając powierzchnię użytkową dotychczasowego lokalu, w przypadku wypowiedzenia przez nich warunków umowy najmu;
- 5) wynajmowane osobom wyłonionym w trybie określonym w §15.

§4. 1. W celu umożliwienia sprzedaży lokalu zajmowanego przez więcej niż jednego najemcę, z których każdy posiada odrębny tytuł prawny do zajmowania części tego lokalu, można na zgodny wniosek najemców tego lokalu zawrzeć umowę najmu całego lokalu z jednym z tych najemców.

2. Dobrowolna rezygnacja z umowy najmu lokalu wspólnego, w trybie określonym w ust. 1, nie upoważnia do wystąpienia z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania.

III. KRYTERIA WYBORU OSÓB, Z KTÓRYMI ZAWIERANE BĘDĄ UMOWY NAJMU LOKALU SOCJALNEGO

§5. Umowy najmu lokalu socjalnego mogą być zawierane z osobami:

- 1) które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, osiągają niskie dochody i zostały umieszczone na liście socjalnej;
- 2) którym na mocy prawomocnego orzeczenia sądowego nakazującego opróżnienie i opuszczenie lokalu, przyznano prawo do otrzymania lokalu socjalnego lub którym na

mocy prawomocnego orzeczenia sądowego lub ostatecznej decyzji administracyjnej, wydanych w sprawach o opróżnienie lokalu, a nie wykonanych przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 1998 r. Nr120, poz. 787 z późn. zm.), nakazano opuszczenie i opróżnienie lokalu i przyznano prawo do otrzymania lokalu socjalnego;

- 3) którym umowa najmu lokalu socjalnego wygasła i które osiągają niskie dochody;
- 4) o których mowa w §15 i które osiągają niskie dochody;
- 5) które uzyskują lokal w drodze zamiany zajmowanego przez nich lokalu, w trybie określonym w §10.

§6. Przez osoby, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, o których mowa w §5 pkt1, rozumie się osoby, które:

- 1) zamieszkują w lokalu, w którym na jedną osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni pokoi lub też więcej niż 5 m², lecz lokal nie spełnia warunków określonych w przepisach prawa budowlanego dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 2) są bezdomne w rozumieniu przepisów ustawy o pomocy społecznej;
- 3) są pełnoletnimi wychowankami opuszczającymi rodziny zastępcze lub inne placówki opiekuńczo-wychowawcze, w przypadku braku możliwości powrotu do domu rodzinnego i nieposiadania samodzielnego lokalu;
- 4) zamieszkują w mieszkaniu chronionym i biorą udział lub ukończyły program pomocy społecznej w rozumieniu przepisów ustawy o pomocy społecznej.

2. Przez niskie dochody, o których mowa w §5, rozumie się dochody, które osiągają osoby:

- 1) których średni miesięczny dochód brutto w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza 150% kwoty najniższej emerytury w kwartale poprzedzającym ustalenie projektu listy socjalnej oraz bezpośrednio poprzedzającym zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego;
- 2) których średni miesięczny dochód brutto w gospodarstwie wieloosobowym nie przekracza 100% kwoty najniższej emerytury w kwartale poprzedzającym ustalenie projektu listy socjalnej oraz bezpośrednio poprzedzającym zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego.

IV. KRYTERIA WYBORU OSÓB, Z KTÓRYMI BĘDĄ ZAWIERANE UMOWY NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH

§7. Umowy najmu lokalu mieszkalnego mogą być zawarte z osobami:

- 1) które posiadają uprawnienie do lokalu zamiennego w przypadkach przewidzianych w ustawie lub na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego nakazującego opuszczenie i opróżnienie lokalu lub zawartej ugody;
- 2) które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, osiągają niskie dochody i zostały umieszczone na liście mieszkaniowej;

3) które zamieszkują w lokalu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania, w przypadku gdy:

- a) następuje zmiana przeznaczenia budynku lub lokalu, w którym zamieszkują;
- b) utraciły dotychczas zajmowane lokale w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych nieprzewidywanych zdarzeń losowych;
- c) nie skorzystały z przysługującego im pierwszeństwa w nabyciu lokalu na własność, a ustalenia zawarte w uchwale stanowiły podstawę do wypowiedzenia im umowy najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia;
- d) budynek, w którym zamieszkują, przeznaczony jest do modernizacji, remontu, rozbiórki, renowacji lub nieruchomości gruntowa zabudowana przeznaczona będzie do zbycia po wyprowadzeniu się wszystkich najemców (lokatorów),
- e) zamieszkują w lokalu, który nie spełnia określonych w prawie budowlanym warunków pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;

4) będącymi najemcami części lokalu wspólnego, którzy złożyli wniosek o zawarcie umowy najmu na zwolnioną część tego lokalu;

5) którym umowa najmu lokalu socjalnego wygasła i które osiągają niskie dochody;

6) które znajdują się na liście socjalnej i które osiągają niskie dochody;

7) o których mowa w §15;

8) które uzyskują lokal w drodze zamiany zajmowanego przez nich lokalu, w trybie określonym w §10;

9) wyłonionymi w trybie określonym w §12, 14

§8. 1. Przez osoby, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, o których mowa w §7 pkt 2, rozumie się osoby:

- 1) spełniające kryteria określone w §6 ust. 1;
- 2) którym najem lokalu został wypowiedziany na podstawie art. 11 ust. 2 pkt4, art. 11 ust. 5 lub art. 11 ust. 7 ustawy.

2. Przez niskie dochody, o których mowa w §7 pkt 2, 5 i 6, rozumie się dochody osiągnięte przez osoby:

- 1) których średni miesięczny dochód brutto w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza 175% kwoty najniższej emerytury w kwartale poprzedzającym ustalenie projektu listy mieszkaniowej oraz bezpośrednio poprzedzającym zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony;
- 2) których średni miesięczny dochód brutto w gospodarstwie wieloosobowym nie przekracza 125% kwoty najniższej emerytury w kwartale poprzedzającym ustalenie projektu listy mieszkaniowej oraz bezpośrednio poprzedzającym zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony.

V. TRYB ROZPATRYWANIA I ZAŁATWIANIA WNIOSKÓW O NAJEM LOKALI MIESZKALNYCH I NAJEM LOKALI SOCJALNYCH ORAZ SPOSÓB PoddANIA TYCH SPRAW KONTROLI SPOŁECZNEJ

§9. 1. Prezydent Miasta Poznania może sporządzić:

- 1) roczną listę socjalną zawierającą listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
- 2) roczną listę mieszkaniową zawierającą listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.

2. Na listach, o których mowa w ust. 1, znajdują się osoby, które złożyły wnioski do dnia 30 czerwca roku poprzedzającego rok, na który ustalane są listy, i osoby, które nabyły uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego lub mieszkalnego na podstawie poprzednio obowiązujących rocznych list. Prezydent Miasta Poznania w szczególnie uzasadnionych przypadkach może umieścić na listach inne osoby po zasięgnięciu opinii Komisji ds. Opiniowania Projektów List.

3. Listy, o których mowa w ust. 1, podawane są do publicznej wiadomości w terminie do 31 grudnia roku poprzedzającego rok, na który ustalane są listy.

4. Sporządzenie list, o których mowa w ust. 1, poprzedzone jest podaniem ich projektów do publicznej wiadomości w terminie do 31 października roku poprzedzającego rok, na który ustalane są listy.

5. Uwagi i zastrzeżenia do projektów list, o których mowa w ust. 3, mogą być zgłaszane w terminie 1 miesiąca od dnia ich podania do publicznej wiadomości.

6. Uwagi i zastrzeżenia, o których mowa w ust. 5, rozpatrywane są przez Prezydenta Miasta Poznania po zasięgnięciu opinii Komisji ds. Opiniowania Projektów List.

7. Skład osobowy i zakres działania Komisji ds. Opiniowania Projektów List ustala Prezydent Miasta Poznania.

8. Prezydent Miasta Poznania przed sporządzeniem list, o których mowa w ust. 1, bada, czy osoby umieszczone na ustalonej na dany rok liście socjalnej lub mieszkaniowej:

- 1) spełniają kryterium niskich dochodów określonych w §6 ust. 2 lub §8 ust. 2 w kwartale poprzedzającym ustalenie projektu listy socjalnej lub mieszkaniowej;
- 2) spełniają kryterium niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych określonych w §6 ust. 1 lub §8 ust. 1 w dniu ustalenia projektu listy socjalnej lub mieszkaniowej.

9. Prezydent Miasta Poznania skreśla z listy osobę, o której mowa w ust. 1, po zasięgnięciu opinii Komisji ds. Opiniowania Projektów List, w przypadku gdy osoba:

- 1) odmówi zawarcia umowy najmu dwóch kolejno wskazanych lokali;
- 2) odmówi uczestnictwa w organizowanym przez Miasto Poznań programie, o którym mowa w §2 ust. 7 pkt 6;
- 3) nie spełnia kryterium niskich dochodów określonych w §6 ust. 2 lub §8 ust. 2 w kwartale poprzedzającym ustalenie projektu listy socjalnej lub mieszkaniowej;

4) nie spełnia kryterium niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych określonych w §6 ust. 1 lub §8 ust. 1 w dniu ustalenia projektu listy socjalnej lub mieszkaniowej;

5) nie złoży oświadczenia bądź nie udzieli informacji pozwalających na ustalenie kryterium niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i kryterium osiągnięcia niskich dochodów, o których mowa w §6 i §8, lub odmówi złożenia oświadczenia bądź udzielenia informacji.

10. Informacje o zawartych umowach najmu lokali z osobami, o których mowa w §5 pkt1 i §7 pkt1, podlegają podaniu do publicznej wiadomości.

VI. WARUNKI DOKONYWANIA ZAMIANY LOKALI

§10. 1. Zamiana lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania może być dokonywana:

- 1) poprzez przekazanie do dyspozycji wynajmującego zajmowanego lokalu w zamian za inny, w tym w związku z realizacją zapisów §20 uchwały;
- 2) w drodze umowy zamiany pomiędzy najemcami, po uzyskaniu pisemnej zgody wynajmującego;
- 3) poprzez wskazanie najemcy lub osobie, o której mowa w §15, innego lokalu przez wynajmującego.

2. Warunkiem dokonania zamiany jest posiadanie tytułu prawnego do lokalu stanowiącego przedmiot zamiany. Nie dotyczy to osób określonych w §15.

3. Warunkiem dokonania zamiany pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania a najemcami zajmującymi lokale w innych zasobach jest uzyskanie pisemnej zgody wynajmującego i właściciela lokalu niewchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania.

4. Oferty lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania przewidzianych do zamiany podlegają podaniu do publicznej wiadomości.

VII. TRYB WYNAJMOWANIA LOKALI O POWIERZCHNI PRZEKRACZAJĄCEJ 80 M² NA REALIZACJĘ ZADAŃ Z ZAKRESU POMOCY SPOŁECZNEJ

§11. 1. Lokale o powierzchni przekraczającej 80 m² mogą być przeznaczone na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej, w szczególności na mieszkania chronione.

2. Wynajmujący informuje o wolnym lokalu o powierzchni przekraczającej 80 m² wydział Urzędu Miasta Poznania właściwy w sprawach współpracy z organizacjami pozarządowymi i miejskimi jednostkami organizacyjnymi w zakresie realizacji programów społecznych dotyczących zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

3. Decyzję o przeznaczeniu lokalu o powierzchni przekraczającej 80 m² na realizację zadań, o których mowa w ust. 1, podejmuje Prezydent Miasta Poznania na wniosek wydziału Urzędu Miasta Poznania, o którym mowa w ust. 2.

4. Wniosek poprzedzony jest opinią wydziału Urzędu Miasta Poznania właściwego w sprawach z zakresu pomocy społecznej.

5. Informacja o decyzji, o której mowa w ust. 3, przekazywana jest do wydziału Urzędu Miasta Poznania właściwego w sprawach z zakresu pomocy społecznej i do wynajmującego.

6. Wydział Urzędu Miasta Poznania, o którym mowa w ust. 5, wskazuje wynajmującemu miejską jednostkę organizacyjną, której lokal ma być przekazany do dyspozycji, lub organizację pozarządową, z którą umowa najmu lokalu ma być zawarta.

7. Zasady i tryb wyboru organizacji pozarządowych, które realizować będą zadania, o których mowa w ust. 1, regulują odrębne przepisy.

VIII. TRYB WYNAJMIOWANIA LOKALI MIESZKALNYCH O POWIERZCHNI PRZEKRACZAJĄCEJ 80 M²

§12. 1. Lokale przeznaczone do wynajęcia w drodze pisemnego przetargu ofertowego lub negocjacji stawki czynszu umieszcza się na wykazie podlegającym podaniu do publicznej wiadomości, poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie wynajmującego.

2. Wykaz, o którym mowa w ust. 1, zostaje podany do publicznej wiadomości na okres 21 dni.

3. Wykaz powinien zawierać:

- 1) adres lokalu;
- 2) adres administratora budynku, w którym lokal się znajduje;
- 3) powierzchnię użytkową i mieszkalną lokalu;
- 4) położenie lokalu w budynku;
- 5) warunki techniczne lokalu;
- 6) stan techniczny lokalu – zakres i szacunkową wartość prac remontowych;
- 7) wywoławczą stawkę czynszu;
- 8) wysokość i termin wpłaty wadium;
- 9) termin składania ofert;
- 10) datę otwarcia ofert.

4. Regulamin przetargu ofertowego podlega podaniu do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie wynajmującego.

5. Oferty zgłaszane w ramach pisemnego przetargu ofertowego rozpatruje oraz negocjuje stawki czynszu przeprowadza Zespół ds. przetargów ofertowych i negocjacji stawki czynszu.

6. Pisemną ofertę na wynajem lokalu mieszkalnego za zapłatą czynszu wolnego może składać osoba fizyczna pod warunkiem nieposiadania przez nią i przez jej małżonka tytułu prawnego do innego lokalu lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego położonego na terenie Miasta Poznania lub pobliskiej miejscowości.

7. Pobliska miejscowość to miejscowość, której granice administracyjne znajdują się, w linii prostej, w odległości nie większej niż trzydzieści kilometrów od granic administracyjnych Miasta Poznania.

8. Oferty należy składać w zamkniętej kopercie oznaczonej adresem lokalu, którego oferta dotyczy.

9. Dopuszcza się złożenie oferty tylko na jeden lokal objęty wykazem, o którym mowa w ust. 1.

10. Oferta powinna zawierać:

- 1) nazwisko i imię oraz adres oferenta i jego małżonka, numery PESEL i NIP oferenta oraz jego małżonka, numer telefonu lub inną możliwość szybkiego kontaktu;
- 2) informację o stanie rodziny, imiona i nazwiska oraz stopień pokrewieństwa lub powinowactwa rodziny oferenta lub jego małżonka;
- 3) oświadczenie o wysokości dochodów brutto wszystkich członków rodziny oferenta, uzyskanych za okres ostatnich 3 miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym został ogłoszony przetarg; wraz z dokumentami potwierdzającymi wysokość uzyskiwanych dochodów;
- 4) wysokość oferowanej stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu;
- 5) oświadczenie oferenta i jego małżonka o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego położonego na terenie Miasta Poznania lub pobliskiej miejscowości;
- 6) oświadczenie oferenta i jego małżonka o braku zastrzeżeń do stanu technicznego lokalu, zobowiązaniu się do wykonania ewentualnych napraw w lokalu we własnym zakresie, na własny koszt i ryzyko oraz niewystępowaniu o zwrot poniesionych w tym celu kosztów w czasie trwania umowy najmu, jak i po jej zakończeniu, i zrzeczeniu się wszelkich roszczeń z tego tytułu;
- 7) oświadczenie o wysokości i terminie wpłaty wadium oraz kserokopię dokumentu potwierdzającego wpłatę wadium;
- 8) numer konta bankowego, na które wynajmujący zwróci oferentowi wadium w przypadku wyboru innej oferty;
- 9) oświadczenie oferenta o zapoznaniu się z regulaminem przetargu;
- 10) oświadczenie oferenta o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych;
- 11) oświadczenie oferenta i jego małżonka o zapoznaniu się z warunkami zawarcia umowy najmu lokalu.

11. Warunkiem złożenia oferty jest wpłacenie wadium w wysokości trzymiesięcznego czynszu w wysokości wywoławczej stawki czynszu za najem lokalu. Wadium należy wpłacić najpóźniej do dnia poprzedzającego termin składania ofert na konto wynajmującego, z adnotacją "wadium dot. lokalu mieszkalnego nr (numer lokalu) przy ul. (ulica i numer budynku) w Poznaniu.

12. Zespół ds. przetargów ofertowych i negocjacji stawki czynszu odrzuca oferty, które:

- 1) nie zawierają elementów oferty określonych w ust. 10;
- 2) zostały złożone po terminie;
- 3) są nieczytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści;
- 4) nie spełniają warunku określonego w ust. 11.

13. Od dnia otwarcia ofert Zespół ds. przetargów ofertowych i negocjacji stawki czynszu może przeprowadzać rozmowy z oferentami wybranych ofert, jeżeli uzna to za zasadne.

14. O rozstrzygnięciu przetargu oferenci zostaną powiadomieni pisemnie w terminie 14 dni od dnia otwarcia ofert.

15. Oferent, którego oferta nie została wybrana, otrzymuje zwrot kwoty wadium przelewem na wskazane w ofercie konto bankowe.

16. Oferent, którego oferta została wybrana i który uchyla się od zawarcia umowy najmu lokalu, traci wpłacone wadium oraz podlega wykluczeniu na okres 2 lat z udziału w organizowanych przez wynajmującego przetargach ofertowych.

17. Z przebiegu przetargu ofertowego Zespół ds. przetargów ofertowych i negocjacji stawki czynszu sporządza protokół.

18. Wynajmujący zastrzega sobie prawo unieważnienia przetargu ofertowego bez podania przyczyn.

§13. 1. Do zadań Zespołu ds. przetargów ofertowych i negocjacji stawki czynszu należą:

- 1) ocena spełnienia przez oferenta warunków udziału w przetargu ofertowym;
- 2) badanie i ocena ofert złożonych w przetargu ofertowym;
- 3) wybór najkorzystniejszej oferty złożonej w przetargu ofertowym;
- 4) negocjacja stawki czynszu;
- 5) dokumentowanie przetargu ofertowego i negocjacji, w tym sporządzenie protokołu.

2. Z posiedzenia Zespołu sporządza się protokół, który podpisują wszyscy obecni członkowie Zespołu. Protokół zawiera:

- 1) opis przedmiotu przetargu ofertowego lub negocjacji;
- 2) imię i nazwisko oferentów dopuszczonych do przetargu ofertowego;
- 3) imię i nazwisko oferentów, których oferty zostały odrzucone, i powody ich odrzucenia;
- 4) imię i nazwisko oferenta, którego oferta została wybrana przez Zespół, oraz powody wyboru tej oferty lub wynik negocjacji stawki czynszu;
- 5) listę członków Zespołu obecnych na posiedzeniu.

3. Zespół podejmuje decyzje w obecności co najmniej połowy członków, zwykłą większością głosów.

4. Wybrana przez Zespół oferta lub wynik negocjacji podlega zatwierdzeniu przez wynajmującego. W przypadku rozbieżności stanowisk wynajmującego i Zespołu, decyzję podejmuje Prezydent Miasta.

5. Obsługę administracyjną Zespołu zapewnia wynajmujący.

IX. TRYB I ZASADY ROZPATRYWANIA WNIOSKÓW I KWALIFIKOWANIA OSÓB UBIEGAJĄCYCH SIĘ O LOKAL DO REMONTU, ADAPTACJI PODDASZA LUB INNYCH POMIESZCZEŃ NIEMIESZKALNYCH NA LOKALE MIESZKALNE

§14. 1. Lokale przeznaczone do remontu przez przyszłych najemców, poddasza lub inne pomieszczenia niemieszkalne przeznaczone do adaptacji na lokale mieszkalne przez przyszłych najemców umieszcza się na wykazie podlegającym podaniu do publicznej wiadomości.

2. Wykaz, o którym mowa w ust. 1, zostaje podany do publicznej wiadomości w pierwszym roboczym dniu każdego kwartału na okres 21 dni.

3. Wykaz zawierać powinien:

- 1) adres lokalu przeznaczonego do remontu, poddasza lub innych pomieszczeń niemieszkalnych do adaptacji na lokale mieszkalne;
- 2) adres administratora budynku, w którym mieści się lokal przeznaczony do remontu, poddasze lub inne pomieszczenia niemieszkalne do adaptacji na lokale mieszkalne;
- 3) termin składania ofert.

4. W przypadku braku lokali, poddaszy lub innych pomieszczeń niemieszkalnych, o których mowa w ust. 1, informacja o tym zostanie podana do publicznej wiadomości na tablicy ogłoszeń w siedzibie wynajmującego w terminie, o którym mowa w ust. 2.

5. Pierwszeństwo w przyznaniu prawa do przeprowadzenia adaptacji poddaszy lub pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne przysługuje osobom, które nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub budynku mieszkalnego jednorodzinne położonego na terenie Miasta Poznania i których dochód miesięczny brutto wynosi nie mniej niż:

- 300% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
- 200% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
- 150% w gospodarstwie 3 - i więcej osobowym

minimalnego wynagrodzenia za pracę przypadającego na jednego członka rodziny, obowiązującego w roku, w którym rozpatrywane są wnioski.

6. Pierwszeństwo w przyznaniu prawa do wykonania remontu lokalu przysługuje osobom znajdującym się na liście mieszkaniowej lub osobom, o których mowa w §5 pkt2 i które osiągają niskie dochody określone w §8 ust. 2.

7. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z osobami, które dokonały adaptacji poddasza albo pomieszczeń niemieszkalnych na lokal mieszkalny, nastąpi po spełnieniu następujących warunków:

- 1) przedłożeniu projektu budowlanego i instalacyjnego wraz z uzgodnieniami branżowymi;
- 2) podpisaniu umowy o udostępnienie poddasza albo pomieszczeń niemieszkalnych do adaptacji na lokal mieszkalny w rozumieniu prawa budowlanego;

- 3) dokonaniu odbioru technicznego powstałego lokalu mieszkalnego przez organ nadzoru budowlanego;
- 4) podpisaniu z wynajmującym protokołu zdawczo-odbiorczego powstałego lokalu mieszkalnego.

8. Zawarcie umowy najmu z osobami, które dokonały remontu lokalu, nastąpi po spełnieniu następujących warunków:

- 1) przedłożeniu projektu budowlanego i instalacyjnego wraz z uzgodnieniami branżowymi;
- 2) podpisaniu umowy o udostępnienie lokalu do remontu;
- 3) dokonaniu odbioru technicznego lokalu mieszkalnego przez wynajmującego;
- 4) podpisaniu z wynajmującym protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu mieszkalnego.

X. TRYB POSTĘPOWANIA W STOSUNKU DO OSÓB, KTÓRE NIE POSIADAJĄ TYTUŁU PRAWNEGO DO ZAJMOWANEGO LOKALU

§15. 1. Umowa najmu lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego może być zawarta z:

- 1) osobami, które pozostały w lokalu opuszczonym przez dotychczasowego najemcę, jeżeli są jego zstępniymi, wstępnymi, osobami przysposobionymi lub przysposabiającymi, pełnoletnim rodzeństwem, lub małżonkiem niebędącym współnajemcą lokalu, pod warunkiem stałego zamieszkiwania z najemcą do czasu opuszczenia przez niego lokalu i nieposiadania własnego lokalu;
- 2) osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, jeżeli są jego zstępniymi, wstępnymi i powinowatymi, innymi aniżeli wymienieni w art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. - Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 64, poz. 93 z późn. zm.), pod warunkiem stałego zamieszkiwania z najemcą i nieposiadania własnego lokalu;
- 3) osobami, które utraciły tytuł prawny do lokalu na skutek wypowiedzenia umowy najmu lub prawomocnego orzeczenia sądowego nakazującego opuszczenie i opróżnienie lokalu, a przyczyny utraty tytułu prawnego ustaly, pod warunkiem uregulowania przez te osoby wszelkich zobowiązań wobec wynajmującego, łącznie z kosztami dochodzenia tych zobowiązań.

2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach umowa najmu lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego może być zawarta z innymi osobami niż wymienione w ust. 1, z wyłączeniem osób, które samowolnie zajęły lokal.

XI. TRYB WYNAJMOWANIA LOKALI - PRACOWNI SŁUŻĄCYCH TWÓRCOM DO PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI W DZIEDZINIE KULTURY I SZTUKI

§16. 1. Umowy najmu lokali – pracowni służących twórcom do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki zawierane są z osobami wyłonionymi przez wynajmującego.

2. Pierwszeństwo w uzyskaniu pracowni przysługuje twórcom:

- 1) nieposiadającym tytułu prawnego do lokalu użytkowego, lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego, w których możliwe byłoby uprawianie działalności twórczej;
- 2) dla których uprawiana działalność twórcza stanowi główne lub jedyne źródło utrzymania.

3. Pracownie nie mogą służyć innemu celowi aniżeli prowadzenie w nich działalności w zakresie kultury i sztuki.

§17. 1. Lokale przeznaczone na pracownie umieszcza się na wykazie podlegającym podaniu do publicznej wiadomości.

2. Wykaz pracowni, który przygotowuje wynajmujący, zawierać powinien:

- 1) adres pracowni;
- 2) adres administratora budynku, w którym mieści się pracownia;
- 3) powierzchnię pracowni;
- 4) warunki techniczne pracowni;
- 5) stan techniczny pracowni – zakres i szacunkową wartość prac remontowych;
- 6) wywoławczą stawkę czynszu.

3. Informacja o wykazie lokali przeznaczonych na pracownie twórcze podawana jest do publicznej wiadomości.

4. Oferta twórcy powinna zawierać:

- 1) nazwisko i imię, adres i numer telefonu twórcy lub inną możliwość szybkiego kontaktu;
- 2) życiorys artystyczny twórcy, uwzględniający osiągnięcia artystyczne i dokumentujący jego aktywność twórczą;
- 3) oświadczenie artysty o warunkach mieszkaniowych i dotychczasowych warunkach prowadzenia działalności twórczej;
- 4) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do lokalu użytkowego lub lokalu mieszkalnego na terenie Miasta Poznania, w których możliwe byłoby uprawianie działalności twórczej;
- 5) rekomendacje oraz opinie osób, instytucji, związków i stowarzyszeń twórczych;
- 6) oświadczenie o uprawianiu działalności twórczej, z której dochód stanowi główne lub jedyne źródło utrzymania;
- 7) oświadczenie o niemożności uprawiania działalności twórczej w miejscu zamieszkania;
- 8) oświadczenie o zapoznaniu się ze stanem technicznym pracowni twórczej.

XII. WYSOKOŚĆ DOCHODU UZASADNIAJĄCA ZASTOSOWANIE OBNIŻEK CZYNSZU

§18. 1. Obniżka stawki czynszu na podstawie uchwały przysługuje osobom:

- 1) których średni miesięczny dochód brutto w gospodarstwie jednoosobowym w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 175% kwoty najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
 - 2) których średni miesięczny dochód brutto w gospodarstwie wieloosobowym w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 125% kwoty najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku.
2. Zasady i warunki obniżania czynszu określa uchwała.

XIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§19. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Poznania.

§20. 1. Traci moc uchwała Nr XCIII/1051/III/2002 Rady Miasta Poznania z dnia 9 lipca 2002 roku w sprawie zasad

wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Kadencja Komisji ds. Opiniowania Projektów List powołanej na podstawie uchwały Nr XCIII/1051/III/2002 Rady Miasta Poznania z dnia 9 lipca 2002 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy upływa z dniem 31 marca 2008 r.

§21. Przepisy wykonawcze wydane na podstawie dotychczas obowiązującej uchwały pozostają w mocy do czasu zastąpienia ich nowymi, o ile nie są sprzeczne z niniejszą uchwałą.

§22. Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący
Rady Miasta Poznania
(-) *Grzegorz Ganowicz*

1882

UCHWAŁA Nr XXXVII/385/V/2008 RADY MIASTA POZNANIA

z dnia 13 maja 2008 r.

w sprawie zmiany uchwały w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Poznania na lata 2004-2008.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 214, poz. 1806, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175 poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r., Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974), w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z 2006 roku Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902), uchwała się, co następuje:

§1. W uchwale Nr L/535/IV/2004 Rady Miasta Poznania z dnia 20 lipca 2004r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Poznania na lata 2004 – 2008 (Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego Nr 137, poz.2823) wprowadza się następujące zmiany:

1) W §1 w ust.2:

a) pkt 10 otrzymuje brzmienie:

“10) “wc” - należy przez to rozumieć doprowadzoną do wydzielonego pomieszczenia lub znajdującą się poza nim instalację wodno-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie miski ustępowej.

b) pkt 11 otrzymuje brzmienie

“11) “łazience” - należy przez to rozumieć wydzielone w lokalu pomieszczenie posiadające stałą instalację wodociągowo-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie umywalki, wanny, brodzika, itp., instalację ciepłej wody lub inną instalację typu piecyk gazowy, bojler, przepływowy podgrzewacz wody”;

c) pkt 12 otrzymuje brzmienie:

“12) “centralnym ogrzewaniu” – należy przez to rozumieć ogrzewanie energią cieplną dostarczoną