

UCHWAŁA NR LXIII/985/VI/2014

RADY MIASTA POZNANIA

z dnia 25 lutego 2014r.

(tekst jednolity)

w sprawie **programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Poznania na lata 2014 - 2018.**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt. 1 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 2004 r. Nr 281, poz. 2783, Nr 281, poz. 2786 z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 86, poz. 602, Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218, z 2010 r. Nr 3, poz. 13, z 2011 r. Nr 224, poz. 1342, z 2012 r. poz. 951 z 2013 r., poz. 1304) uchwala się co następuje:

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1

1. Uchwała określa program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Poznania na lata 2014 – 2018.
2. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Poznania na lata 2014 – 2018 określa warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców miasta Poznania.
3. Celami programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Poznania na lata 2014 – 2018 są:
 - 1) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców miasta Poznania;
 - 2) poprawa jakości i warunków zamieszkania w mieszkaniowym zasobie Miasta Poznania;
 - 3) poprawa stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania.

4. Realizacja celów określonych w ust. 3 nastąpi w szczególności poprzez:

- 1) gminne budownictwo mieszkaniowe;
- 2) modernizację, renowację i remonty budynków;
- 3) likwidację barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych;
- 4) termomodernizację budynków;
- 5) racjonalne i efektywne wykorzystywanie mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania.

5. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „mieszkaniowym zasobie Miasta Poznania” – należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Miasta Poznania albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem Miasta Poznania, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów;
- 2) „gminnej osobie prawnej” – należy przez to rozumieć jednostkę organizacyjną posiadającą osobowość prawną, utworzoną przez Miasto Poznań, w szczególności jednoosobowe spółki prawa handlowego utworzone przez Miasto Poznań;
- 3) „wynajmującym” – należy przez to rozumieć Miasto Poznań, gminne osoby prawne, spółki prawa handlowego utworzone z udziałem Miasta Poznania z wyłączeniem towarzystw budownictwa społecznego;
- 4) „zarządcy” – należy przez to rozumieć podmiot zarządzający częścią lub całością mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania;
- 5) „dochodzie” – należy przez to rozumieć dochód, o jakim mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. z 2013 r. poz. 966).

6. Do gospodarowania tymczasowymi pomieszczeniami stosuje się odpowiednio przepisy uchwały.

7. Do gospodarowania lokalami, tymczasowymi pomieszczeniami wynajętymi przez Miasto Poznań z przeznaczeniem na podnajem stosuje się odpowiednio przepisy uchwały.

8. Do gospodarowania lokalami niestanowiącymi odrębnej własności, znajdującymi się w budynkach posadowionych na nieruchomościach stanowiących przedmiot współwłasności z udziałem Miasta Poznania, stosuje się przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 z póź. zm.) dotyczące współwłasności nieruchomości oraz najmu lokali. Przepisy uchwały stosowane będą odpowiednio wyłącznie wtedy, gdy właściciele nieruchomości wyrażą na to zgodę.

Rozdział 2

Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego Miasta Poznania, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 2

1. Miasto Poznań posiada i tworzy mieszkaniowy zasób w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców miasta Poznania.
2. Miasto Poznań również w inny sposób zaspokaja potrzeby mieszkaniowe mieszkańców miasta Poznania.
3. Ewidencję lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Poznania, a także ich bieżącą aktualizację na podstawie określonych sprawozdań sporządzanych przez wynajmującego, prowadzi Miasto Poznań.
4. Zakłada się powiększanie w latach 2014 – 2018 mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania w szczególności w drodze:
 - 1) budowy przez Miasto Poznań lub gminną osobę prawną, której Miasto Poznań powierzyło realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania zbiorowych potrzeb mieszkaniowych oraz w zakresie gminnego budownictwa mieszkaniowego, lokali w liczbie co najmniej 100 średniorocznie;
 - 2) przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków, a także adaptacji poddaszy i innych pomieszczeń na lokale mieszkalne;
 - 3) zakupu przez Miasto Poznań lub gminną osobę prawną, której Miasto Poznań powierzyło realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania zbiorowych potrzeb mieszkaniowych oraz w zakresie gminnego budownictwa mieszkaniowego, budynku ze wszystkimi wolnymi lokalami albo lokali stanowiących przedmiot odrębnej własności;
 - 4) zamiany nieruchomości stanowiących własność Miasta Poznania lub gminnych osób prawnych na nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych lub osób prawnych, w których wszystkie lokale są wolne, albo zamiany lokali stanowiących własność wynajmującego na lokale stanowiące przedmiot odrębnej własności osób fizycznych lub osób prawnych.

5. Lokale stanowiące własność Miasta Poznania lub gminnych osób prawnych nie mogą zostać wniesione do spółki, spółdzielni mieszkaniowej lub fundacji w formie wkładu niepieniężnego lub darowizny bez zgody Rady Miasta Poznania.

§ 3

1. Z mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania Miasto Poznań wydziela lokale, które przeznacza na wynajem jako lokale socjalne.
2. Miasto Poznań tworzy zasób tymczasowych pomieszczeń.
3. Ewidencję lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń, a także ich bieżącą aktualizację na podstawie określonych sprawozdań sporządzanych przez wynajmującego, prowadzi Miasto Poznań.
4. Prognozę wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania na lata 2014 – 2018 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne stanowi załącznik nr 1 do uchwały. Prognozowana wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego Miasta Poznania na lata 2014 – 2018 ma służyć zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Miasta Poznania.

Rozdział 3

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 4

1. Wynajmujący gospodaruje mieszkaniowym zasobem Miasta Poznania, dążąc do poprawy jakości i warunków mieszkaniowych zamieszkujących w nim lokatorów i w tym celu podejmuje działania służące poprawie stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania.
2. Budynki, w których znajdują się lokale, w stosunku do których nadzór budowlany wydał decyzję nakazującą remont, którego realizacja wymaga opróżnienia i wyłączenia lokali

z użytkowania lub jeżeli dalsza eksploatacja budynku albo jego remont nie są opłacalne, mogą być przeznaczone do rozbiórki lub zbycia.

3. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali w latach 2014 – 2018 stanowi załącznik nr 2 do uchwały. Planowany zakres oraz wielkość remontów i modernizacji ma na celu zachowanie mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania w stanie niepogorszonym.
4. Ustala się priorytety remontowe wg kategorii pilności, stanowiące integralną część załącznika nr 2 do uchwały.
5. Wynajmujący zobowiązany jest do corocznej aktualizacji potrzeb, planów remontowych i modernizacji budynków i lokali, uwzględniających priorytety remontowe i wyniki okresowych kontroli stanu technicznego budynków.

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali

§ 5

1. Miasto Poznań może sprzedawać lokale w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców lub w trybie przetargowym. Miasto Poznań będzie sprzedawać średniorocznie 200 lokali.
2. Gminna osoba prawna, której Miasto Poznań powierzyło realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania zbiorowych potrzeb mieszkaniowych bądź w zakresie gminnego budownictwa mieszkaniowego, może sprzedawać lokale, których jest właścicielem.
3. Miasto Poznań wydziela z mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania zasób niepodlegający sprzedaży.
4. Najemcy zamieszkujący w zasobie, o którym mowa w ust. 3, mogą ubiegać się o zamianę na lokal podlegający sprzedaży.
5. Złożenie przez najemcę wniosku o sprzedaż lokalu nie powoduje powstania roszczenia o sprzedaż lokalu.
6. Najemcy lokali stanowiących własność Miasta Poznania, jak również najemcy lokali, które w okresie obowiązywania uchwały staną się własnością Miasta Poznania, i którzy złożyli wnioski o sprzedaż lokali do dnia 31.12.2008 r., zachowują uprawnienia wynikające z treści uchwały Nr XLV/532/III/2000 Rady Miasta Poznania z dnia 17 października 2000

r. w sprawie sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych. Warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli wniosek złoży co najmniej jeden ze współnajemców lokalu.

7. Najemcy, o których mowa w ust. 6, którzy w drodze zamiany bądź poprzez przyjęcie oferty lokalu zamiennego zawarli umowę najmu innego lokalu, zachowują uprawnienie określone w ust. 6 pod warunkiem, że ponowny wniosek o sprzedaż lokalu złożyli w terminie 6 miesięcy od dnia zawarcia umowy najmu lokalu.
8. Najemcy, o których mowa w ust. 6, którzy na skutek zaległości w płatności czynszu utracili tytuł prawny do lokalu, a następnie po spłacie całości zadłużenia i wykluczeniu innych niż dług przesłanek do wypowiedzenia umowy najmu stali się najemcami lokalu, po złożeniu ponownego wniosku w terminie 6 miesięcy od dnia zawarcia umowy najmu lokalu zachowują uprawnienia określone w ust. 6.
9. Najemca traci uprawnienia określone w ust. 6, 7 i 8, jeżeli z przyczyn zawinionych przez najemcę nie dojdzie do zawarcia umowy sprzedaży lokalu w terminie wyznaczonym przez właściwy organ.
- 9a. ¹Najemcy, którzy nie złożyli wniosków o sprzedaż lokali do dnia 31.12.2008 r. lub utracili na podstawie ust. 9 uprawnienia wynikające z treści uchwały Nr XLV/532/III/2000 Rady Miasta Poznania z dnia 17 października 2000 r. w sprawie sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych mogą złożyć wniosek o sprzedaż lokalu z bonifikatą, jeżeli spełniają łącznie następujące warunki:
 - 1) zamieszkują w budynku, w którym prowadzona jest sprzedaż lokali;
 - 2) budynek został wybudowany przed 1990 r.;
 - 3) udział Miasta stanowi nie więcej niż 50 % udziału wszystkich właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej;
 - 4) zamieszkują w lokalu przez okres dłuższy niż 25 lat, przy czym przez okres ten należy rozumieć łącznie okres posiadania tytułu prawnego do lokalu lub jego części i wspólnego zamieszkiwania z poprzednim najemcą – osobą bliską w rozumieniu art. 8 Ustawy o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych z dnia 2 lipca 1994 r. (Dz. U. nr 105 poz. 509 z późniejszymi zmianami), a do okresu zamieszkiwania najemcy dokonującego zakupu lokalu zalicza się również okres zamieszkiwania w tym lokalu jego wstępnych posiadających tytuł prawny do przedmiotowego lokalu;

¹ Ustępy 9a-9c dodane uchwałą Nr XVIII/226/VII/2015 Rady Miasta Poznania z dnia 20 października 2015 r. zmieniającą uchwałę Nr LXIII/985/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 25 lutego 2014 r. w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Poznania na lata 2014 - 2018

5) do wniosku dołączą uzasadnienie zawierające opis sytuacji, w związku z którą nie złożyli wniosków o sprzedaż lokali do dnia 31.12.2008 r., bądź utracili uprawnienia wynikające z treści uchwały Nr XLV/532/III/2000 Rady Miasta Poznania z dnia 17 października 2000 r. w sprawie sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych.

9b. Prezydent Miasta Poznania dokonuje weryfikacji wniosków, o których mowa w ust. 9a, i przekazuje wnioski najemców spełniających wymagane w tym przepisie warunki do zaopiniowania właściwej komisji Rady Miasta Poznania.

9c. O warunkach udzielenia bonifikaty i wysokości stawek procentowych rozstrzyga Rada Miasta Poznania w drodze odrębnych uchwał dotyczących indywidualnych nieruchomości, podjętych na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, kierując się:

1) zasadami określonymi w uchwale Nr XLV/532/III/2000 Rady Miasta Poznania z dnia 17 października 2000 r. w sprawie sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych, przy czym proporcje pomiędzy bonifikatą podstawową a bonifikatą dodatkową za okres zamieszkania mogą ulegać zmianie;

2) stanem technicznym i potrzebami remontowymi budynku;

3) racjonalizacją struktury miejskiego zasobu mieszkaniowego poprzez całkowite wyzbycie się udziałów we wspólnotach mieszkaniowych z mniejszościowym udziałem Miasta Poznania.

10. Miasto Poznań lub gminna osoba prawna, której Miasto Poznań powierzyło realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania zbiorowych potrzeb mieszkaniowych oraz w zakresie gminnego budownictwa mieszkaniowego może wypowiedzieć umowę najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, jeżeli najemca nie skorzystał z przysługującego mu prawa pierwszeństwa nabycia zajmowanego lokalu. Jednocześnie Miasto Poznań lub gminna osoba prawna, której Miasto Poznań powierzyło realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania zbiorowych potrzeb mieszkaniowych oraz w zakresie gminnego budownictwa mieszkaniowego składa ofertę wynajęcia innego lokalu spełniającego warunki, jakim powinien odpowiadać lokal zamienny.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6

1. Wynajmujący jest zobowiązany do stosowania polityki czynszowej określonej postanowieniami uchwały do mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania.
2. Ustala się czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu, określone w załączniku nr 3 do uchwały.
3. Wysokość czynszu lokalu ustala się między innymi z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu, na podstawie liczby punktów określonych według kryterium punktowego różnicowania stawek czynszu lokalu, o którym mowa w ust. 2.
4. ²Minimalna stawka czynszu lokalu za 1 m² powierzchni użytkowej nie może być niższa niż 1,13% 1/12 (jednej dwunastej) wartości odtworzeniowej lokalu, a maksymalna stawka czynszu lokalu nie może przekroczyć 3% 1/12 (jednej dwunastej) wartości odtworzeniowej lokalu, ustalonej obwieszczeniem Wojewody Wielkopolskiego z dnia 16 marca 2016 roku, w sprawie ustalenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie wielkopolskim.
5. Podwyższanie czynszu za lokal nie będzie dokonywane częściej niż co 12 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.
6. Podwyżka czynszu za lokal nie może być wyższa niż 10% czynszu dotychczasowego.
7. Podział miasta Poznania na strefy czynszowe określa załącznik nr 4 do uchwały.
8. Czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokalu, o których mowa w ust. 2, nie dotyczą lokali socjalnych oraz tymczasowych pomieszczeń.

² Zmieniony uchwałą Nr XXXIV/574/VII/2016 Rady Miasta Poznania z dnia 6 września 2016 r. zmieniającą uchwałę Nr LXIII/985/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 25 lutego 2014 r. w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Poznania na lata 2014-2018.

§ 7

1. W przypadku samowolnego zajęcia lokalu wynajmujący stosuje przepisy dotyczące samopomocy określone w ustawie z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 z póź. zm.), a w przypadku nieodzyskania lokalu występuje z powództwem do sądu o nakazanie eksmisji. Do czasu opróżnienia lokalu nalicza się odszkodowanie w wysokości czynszu, jaki wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu, obliczonego na podstawie karty punktowej lokalu.
2. W przypadku utraty tytułu prawnego do lokalu odszkodowanie za zajmowanie lokalu nie może być niższe niż wysokość czynszu naliczonego w ostatnim miesiącu trwania umowy najmu, jednak nie mniejsze niż obliczone w sposób określony w ust. 1.

§ 8

1. Stawka czynszu za lokal wynajęty w wyniku przetargu nie może być niższa od stawki czynszu wynikającej z karty punktowej lokalu ustalonej w sposób określony w § 6.
2. Stawka czynszu lokalu ustalona na podstawie poprzednio obowiązujących przepisów w wysokości należnej stawki czynszu lokalu pozostaje na dotychczasowym poziomie i można ją podwyższać na zasadach określonych w § 6.
3. W przypadku przywrócenia tytułu prawnego do lokalu czynsz najmu nie może być niższy niż wysokość czynszu naliczonego w ostatnim miesiącu trwania umowy najmu, jednak nie mniejszy niż obliczony na podstawie karty punktowej lokalu.

§ 9

1. Ustala się następujące warunki obniżania czynszu lokalu:
 - 1) obniżka czynszu lokalu następuje na wniosek najemcy;
 - 2) obniżki czynszu lokalu udziela się na okres 12 miesięcy, liczony od pierwszego dnia miesiąca następującego po złożeniu wniosku i deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, z zastrzeżeniem pkt. 5;
 - 3) zmiany danych zawartych we wniosku lub deklaracji złożonej przez wnioskodawcę, które nastąpiły w okresie 12 miesięcy od dnia przyznania obniżki czynszu lokalu,

z wyłączeniem utraty tytułu prawnego do lokalu, wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu, nie mają wpływu na przyznaną obniżkę;

4) obniżka czynszu lokalu przysługuje najemcy, którego średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu określonego w obecnie obowiązującej uchwale Rady Miasta Poznania w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania i zajmującemu lokal o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej normatywnej powierzchni, z zastrzeżeniem pkt. 5 i 7;

5) obniżka czynszu lokalu przysługuje najemcy, który zajmuje lokal większy niż opisany w pkt. 6, o ile zgłosił lokal do zamiany na lokal o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej normatywnej powierzchni. Obniżki czynszu lokalu udziela się na okres 12 miesięcy liczony od dnia zgłoszenia lokalu do zamiany, nie dłużej jednak niż do dnia przedstawienia przez wynajmującego oferty zamiany lokalu o powierzchni nieprzekraczającej normatywnej powierzchni lokalu. Zgłoszenie lokalu do zamiany w celu uzyskania obniżki czynszu może nastąpić tylko raz w okresie trwania umowy najmu.

6) normatywna powierzchnia lokalu z zastrzeżeniem pkt. 7, 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, gdy w lokalu zamieszkuje większa niż 6 liczba osób, dla każdej kolejnej osoby zwiększa się normatywną powierzchnię tego lokalu o 5 m²;

7) normatywną powierzchnię lokalu powiększa się o 15 m², jeżeli w lokalu zamieszkuje osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku lub osoba niepełnosprawna, jeżeli niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju. O wymogu zamieszkiwania w oddzielnym pokoju orzekają zespoły ds. orzekania o niepełnosprawności, o których mowa w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2011 r. Nr 127, poz. 721 ze zm.);

8) obniżka czynszu lokalu przysługuje, gdy powierzchnia użytkowa lokalu nie przekracza normatywnej powierzchni o więcej niż:

- a) 40% albo
 - b) 60% pod warunkiem, że udział powierzchni pokoi i kuchni w powierzchni użytkowej lokalu nie przekracza 60%;
- 9) ustala się obniżkę czynszu lokalu:
- a) w wysokości 25%, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 100% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku w gospodarstwie jednoosobowym i 70% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym,
 - b) w wysokości 20%, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 160% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku w gospodarstwie jednoosobowym i 110% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym,
 - c) w wysokości 10%, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 175% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku w gospodarstwie jednoosobowym i 125% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Zasady określone w § 9 ust. 1 nie mają zastosowania do najemcy, z którym zawarto umowę najmu lokalu socjalnego, tymczasowego pomieszczenia, lokalu będącego pracownią służącą do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, a także do najemcy, do którego ma zastosowanie § 8 ust. 1.

Rozdział 6

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania

§ 10

1. Miasto Poznań lub gminna osoba prawna, której Miasto Poznań powierzyło realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania zbiorowych potrzeb mieszkaniowych oraz w zakresie gminnego budownictwa mieszkaniowego, gospodarując mieszkaniowym

zasobem Miasta Poznania może zlecić zarządzanie zasobem w drodze zamówienia publicznego.

2. Szczegółowy sposób i zasady zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta Poznania określone zostały w załączniku nr 5 do uchwały.

§ 11

1. Wynajmujący, w celu zapewnienia rzetelnego realizowania uprawnień i obowiązków związanych z zarządzaniem mieszkaniowym zasobem Miasta Poznania, jest zobowiązany do kontroli zarządców mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania w zakresie prawidłowości realizacji uprawnień i obowiązków wynikających z obowiązujących przepisów prawa oraz zobowiązań wynikających z umów o zarządzanie nieruchomością.
2. Wynajmujący, gospodarując mieszkaniowym zasobem Miasta Poznania, jest zobowiązany wykorzystywać narzędzia informatyczne gwarantujące posiadanie rzetelnej i aktualnej informacji o mieszkaniowym zasobie Miasta Poznania, np. wielkość, stan techniczny, standard.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

§ 12

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są w szczególności:
 - 1) czynsze za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania;
 - 2) czynsze za lokale użytkowe oraz inne powierzchnie użytkowe;
 - 3) wynagrodzenia za korzystanie z gruntów;
 - 4) odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania oraz za tymczasowe pomieszczenia;
 - 5) odszkodowania i wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z powierzchni użytkowych lub gruntów;
 - 6) dochody ze sprzedaży nieruchomości;
 - 7) środki pieniężne budżetu państwa;

- 8) kredyty;
 - 9) pożyczki;
 - 10) emitowane papiery dłużne, takie jak obligacje i listy zastawne;
 - 11) zyski i dywidendy;
 - 12) dopłaty uiszczane przez wspólników do kapitału zakładowego spółek prawa handlowego, zgodnie z art. 177 Kodeksu spółek handlowych;
 - 13) wkłady niepieniężne i pieniężne do spółek prawa handlowego;
 - 14) środki z innych źródeł zewnętrznych.
2. Do zaciągania zobowiązań przez Miasto Poznań lub gminną osobę prawną, której Miasto Poznań powierzyło realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania zbiorowych potrzeb mieszkaniowych oraz w zakresie gminnego budownictwa mieszkaniowego, których następstwem będzie obciążenie mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania, zastosowanie mają postanowienia uchwały Nr LXI/840/V/2009 Rady Miasta Poznania z dnia 13 października 2009 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Miasta Poznania, z późniejszymi zmianami.
3. Miasto Poznań lub gminna osoba prawna, której Miasto Poznań powierzyło realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania zbiorowych potrzeb mieszkaniowych oraz w zakresie gminnego budownictwa mieszkaniowego, może pozyskiwać środki na realizację zadań dotyczących gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Poznania, wykorzystując instytucję koncesji na roboty budowlane.

Rozdział 8

Wysokość wydatków w latach 2014 – 2018 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Miasto Poznań jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

§ 13

Wysokość wydatków w latach 2014 – 2018 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi,

których Miasto Poznań jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne, określa załącznik nr 6 do uchwały.

Rozdział 9

Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Poznania

§ 14

1. W celu racjonalnego wykorzystywania mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania, w szczególności powiększania zasobu lokali socjalnych oraz zwiększania wpływu należności z tytułu czynszów najmu, Miasto Poznań lub gminna osoba prawna, której Miasto Poznań powierzyło realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania zbiorowych potrzeb mieszkaniowych oraz w zakresie gminnego budownictwa mieszkaniowego, prowadzić będzie program zamiany mieszkań, obejmujący lokale zgłaszane do zamiany przez najemców i właścicieli, lokale w budynkach nowo wybudowanych albo poddanych renowacji oraz wolne lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania przeznaczone do zamiany.
2. W ramach programu zamiany mieszkań dokonywana będzie zamiana lokali obejmująca w każdym przypadku co najmniej jeden lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania oraz inny, dowolny lokal zgłoszony do zamiany, na warunkach określonych w obowiązujących przepisach.
3. Zgłoszenie lokalu do zamiany bądź złożenie wniosku o zamianę lokalu nie powoduje powstania roszczenia o dokonanie zamiany.
4. W celu racjonalnego wykorzystywania mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania, Miasto Poznań lub gminna osoba prawna, której Miasto Poznań powierzyło realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania zbiorowych potrzeb mieszkaniowych oraz w zakresie gminnego budownictwa mieszkaniowego, podejmować będzie działania polegające w szczególności na:
 - 1) zamianie lokali:
 - a) na lokale dostosowane do potrzeb mieszkaniowych i możliwości płatniczych najemców,
 - b) z udziałem niepełnosprawnych najemców, na lokale dostosowane do ich potrzeb,

- c) pomiędzy zadłużonymi uczestnikami programu zamiany mieszkań a innymi uczestnikami deklarującymi gotowość spłaty zadłużenia;
- 2) zbywaniu udziałów Miasta Poznania w istniejących wspólnotach mieszkaniowych, co będzie osiągnięte między innymi poprzez:
- a) oferowanie najemcom zajmującym lokale usytuowane w budynkach wspólnot mieszkaniowych, którzy nie wyrażają woli nabycia zajmowanych lokali, lokali w budynkach, w których sprzedaż nie jest prowadzona,
 - b) oferowanie najemcom lokali, którym przysługują uprawnienia wynikające z uchwały Nr XLV/532/III/2000 Rady Miasta Poznania z dnia 17 października 2000 r. w sprawie sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych, zajmującym lokale w budynkach, w których sprzedaż nie jest prowadzona, lokali w budynkach, w których przewidziana lub prowadzona jest sprzedaż lokali,
 - c) ³przysługanie bonifikat od ceny sprzedaży lokalu w trybie § 5 ust. 9a-9c.
- 3) windykacji należności z tytułu najmu lokali oraz bezumownego korzystania z lokali i monitoringu stanu finansowego kont lokali;
- 4) ograniczaniu liczby niezagospodarowanych lokali poprzez:
- a) monitoring zwalnianych lokali i prowadzenie ewidencji lokali niezagospodarowanych,
 - b) zagospodarowywanie lokali poprzez ich wynajem w szczególności na realizację zadań ustawowych, a także poprzez wynajem lokali przeznaczonych do remontu lub adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne przez przyszłych najemców, albo przetargów lokali powyżej 80 m², albo sprzedaż w trybie przetargowym;
- 5) ograniczaniu wypłaty odszkodowań przez Miasto Poznań z tytułu niedostarczenia lokali socjalnych lub tymczasowych pomieszczeń w związku z orzeczonymi wyrokami o eksmisję, poprzez:
- a) zagospodarowywanie lokali w nowo wybudowanych budynkach, dokonując zamiany w celu odzyskiwania lokali przeznaczonych na lokale socjalne,

³ Dodany uchwałą Nr XVIII/226/VII/2015 Rady Miasta Poznania z dnia 20 października 2015 r. zmieniającą uchwałę Nr LXIII/985/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 25 lutego 2014 r. w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Poznania na lata 2014 - 2018

- b) monitoring i weryfikację niezrealizowanych wyroków sądowych o eksmisję pod kątem posiadania lub utraty przez dłużników wyroków uprawnień do lokalu socjalnego,
 - c) składanie ofert lokali socjalnych lub tymczasowych pomieszczeń dłużnikom wyroków, w szczególności na podstawie podpisanych ugód z wierzycielami wyroków, wykorzystując mieszkaniowy zasób Miasta Poznania lub w inny sposób;
- 6) opróżnianie lokali w związku ze zmianą przeznaczenia lokalu lub budynku, lub gdy dalsza ich eksploatacja albo remont nie są opłacalne, lub gdy budynek przeznaczony jest do modernizacji, renowacji, remontu, rozbiórki albo do zbycia.

§ 15

1. Wynajmujący niebędący Miastem Poznań lub gminną osobą prawną, której Miasto Poznań powierzyło realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania zbiorowych potrzeb mieszkaniowych oraz w zakresie gminnego budownictwa mieszkaniowego, zobowiązany jest do sporządzania i przedstawiania Prezydentowi Miasta Poznania sprawozdań dotyczących w szczególności:
- 1) wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu z podziałem na lokale, lokale socjalne, tymczasowe pomieszczenia, w tym ich ewidencję, wraz z informacją o przyczynach zmiany wielkości mieszkaniowego zasobu w stosunku do poprzedniego sprawozdania;
 - 2) analizy potrzeb oraz planów remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali;
 - 3) wysokości stosowanych stawek czynszu lokali;
 - 4) sposobu i zasad zarządzania, przewidywanych zmian w zakresie zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu oraz wyników kontroli zarządców w zakresie prawidłowości realizacji uprawnień i obowiązków wynikających z obowiązujących przepisów prawa oraz zobowiązań wynikających z umów o zarządzanie nieruchomością;
 - 5) źródeł finansowania utrzymania, remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu;
 - 6) wysokości wydatków z podziałem na: koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu, a także wydatki inwestycyjne;

- 7) działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania posiadanym mieszkaniowym zasobem.
2. Sprawozdania, o których mowa w ust. 1, wynajmujący sporządza co roku w terminie do 31 stycznia danego roku.

Rozdział 10

Postanowienia końcowe

§ 16

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Poznania.

§ 17

Uchyla się uchwałę Rady Miasta Poznania Nr L/670/V/2009 z dnia 3 marca 2009 r. w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Poznania na lata 2009 – 2013 (ze zmianami).

§ 18

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

