## ZARZĄDZENIE NR

# **PREZYDENTA MIASTA POZNANIA**

**z dnia 21 lutego 2019r.**

|  |  |
| --- | --- |
| w sprawie | **lokali mieszkalnych z zasobu Poznańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o, w sprawie których Miasto Poznań zawiera umowy dotyczące partycypacji w kosztach budowy lub zawarło odrębne porozumienia.** |

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zmianami) zarządza się, co następuje:

**Rozdział 1**

**Postanowienia wstępne**

**§ 1**

Zarządzenie reguluje:

1) zawieranie umów z Poznańskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych;

2) kryteria i tryb kwalifikowania osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z zasobu Poznańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o., w którym partycypację w kosztach budowy pokrywa Miasto Poznań lub lokalu, w stosunku do którego Miasto Poznań uprawnione jest do wskazywania najemców na podstawie odrębnych porozumień, zwanego dalej lokalem.

**§ 2**

Ilekroć w zarządzeniu jest mowa bez bliższego określenia o:

1) "osobie starszej" – rozumie się przez to osoby w wieku powyżej 60. roku życia, które mają ustalone prawo do emerytury, w tym prawo do emerytury częściowej, lub renty;

2) "dochodzie" – rozumie się przez to dochód, o jakim mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 180);

3) "gospodarstwie domowym" – rozumie się przez to gospodarstwo domowe, o jakim mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 180);

4) „Spółce” – rozumie się przez to Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o.;

5) „Komisji PTBS” – rozumie się przez to Komisję ds. lokali w zasobie Poznańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o., oddanych do dyspozycji Miasta Poznania.

**Rozdział 2**

**Zawieranie umów z Poznańskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych**

**§ 3**

1. Umowa w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali zawierana ze Spółką określa w szczególności:

1) liczbę oraz lokalizację mieszkań przewidzianych do realizacji lub obejmowanych w ramach umowy;

2) powierzchnię mieszkań realizowanych lub obejmowanych w ramach umowy, rozkład (rzut) pomieszczeń w ramach poszczególnych mieszkań, standard ich wykończenia oraz wyposażenia;

3) koszt budowy mieszkań oraz kwotę partycypacji;

4) sposób oraz termin wnoszenia partycypacji;

5) sposób rozliczenia partycypacji, w przypadku gdy Miasto Poznań przestanie być zainteresowane wykorzystywaniem mieszkania;

6) termin oddania mieszkań do dyspozycji i sposób zawiadomienia o tym Miasta Poznania;

7) kary umowne na wypadek niedotrzymania postanowień zawartych w umowie;

8) inne warunki, których spełnienie jest istotne dla stron umowy.

2. Biuro Spraw Lokalowych Urzędu Miasta Poznania, zwane dalej Biurem, określa zapotrzebowanie na lokale z zasobu Spółki, podając ich powierzchnię oraz strukturę.

3. Postulaty w sprawie warunków, jakie winny spełniać lokale, w tym postulaty dotyczące liczby oraz powierzchni tych mieszkań, mogą zgłaszać do Biura inne wydziały i jednostki organizacyjne Miasta Poznania odpowiedzialne za politykę społeczną i zdrowotną.

4. Biuro zabezpiecza w budżecie Miasta Poznania środki na pokrycie wpłat partycypacyjnych oraz realizuje płatności na rzecz Spółki, wynikające z zawartych umów.

5. Szczegółowe wymogi, jakim powinny odpowiadać budynki oraz lokale przeznaczone do zamieszkania przez osoby starsze, wynikają z umów w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych, zawartych przez Miasto Poznań ze Spółką.

**Rozdział 3**

**Kryteria kwalifikowania osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu**

**§ 4**

1. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy najmu lokalu ze Spółką zobowiązane są spełniać następujące wymogi:

1) zamieszkiwać na terenie miasta Poznania;

2) średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 12 miesięcy poprzedzających rok, w którym złożono wniosek, i 12 miesięcy poprzedzających rok, w którym zawierana jest umowa najmu, w gospodarstwie jednoosobowym musi przekraczać 225% kwoty najniższej emerytury obowiązującej na dzień 1 stycznia roku, w którym złożono wniosek i w dniu 1 stycznia roku, w którym zawierana jest umowa najmu, jednak nie więcej niż 400% tej kwoty, a w gospodarstwie wieloosobowym musi przekraczać 175% najniższej emerytury obowiązującej na dzień 1 stycznia roku, w którym złożono wniosek i w dniu 1 stycznia roku, w którym zawierana jest umowa najmu, jednak nie więcej niż 300% tej kwoty.

2. Do zawarcia umowy najmu, z zastrzeżeniem § 5, kwalifikuje się – z zachowaniem poniższej kolejności – osoby, które spełniają wymogi określone w ust. 1, i które:

1) opróżnią i wydadzą do dyspozycji Miasta Poznania samodzielny lokal mieszkalny, do którego posiadają tytuł prawny, i który wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania;

2) opróżnią i wydadzą do dyspozycji Miasta Poznania część lokalu wspólnego, do którego posiadają tytuł prawny, a pozostała część lokalu wspólnego została już zwolniona;

3) nabyły uprawnienia do uzyskania lokalu zamiennego w przypadkach określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 1234);

4) ze względu na osiągane dochody nie kwalifikują się do przedłużenia umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania, zawartej na czas określony, oraz nie kwalifikują się do uzyskania prawa do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieokreślony;

5) ze względu na osiągane dochody nie kwalifikują się do zawarcia umowy najmu zajmowanego lokalu w trybie § 17 uchwały Nr XXX/443/VII/2016 Rady Miasta Poznania z dnia 7 czerwca 2016 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania;

6) po weryfikacji sytuacji finansowej kwalifikują się do skreślenia z listy osób uprawnionych do zawarcia umowy na czas określony lub nieokreślony na podstawie przepisów uchwały Rady Miasta Poznania w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania, ze względu na przekroczenie kryterium dochodowego uprawniającego do zawarcia umowy najmu na czas nieokreślony.

**§ 5**

Do zawarcia umów najmu lokali położonych w budynkach przy ul. Grabowej 22 B i C, ul. Drewlańskiej 10 w Poznaniu, przy ul. Moniki Cegłowskiej 10,12,14,16,18,20,22 w Poznaniu, oraz lokali w zasobach mieszkaniowych, co do których planowany jest zwrot partycypacji przez Spółkę dotychczasowemu partycypantowi lub innym uprawnionym osobom, w stosunku do których Miasto Poznań ma pierwszeństwo w zawarciu ze Spółką umowy partycypacji, na podstawie umowy o współdziałaniu zawartej pomiędzy Miastem Poznań a Spółką, kwalifikuje się – z zachowaniem poniższej kolejności – osoby starsze, które spełniają kryteria określone w § 4 ust. 1 oraz:

1) opróżnią i wydadzą do dyspozycji Miasta Poznania lokal mieszkalny lub jego część, do którego posiadają tytuł prawny, i który wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania;

2) nabyły uprawnienie do lokalu zamiennego w przypadkach określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 1234);

3) ze względu na osiągane dochody nie kwalifikują się do przedłużenia umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania, zawartej na czas określony oraz nie kwalifikują się do uzyskania prawa do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieokreślony;

4) zamieszkują w lokalu, który nie wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania, do którego posiadają lub posiadały tytuł prawny wynikający z decyzji administracyjnej o przydziale;

5) po weryfikacji sytuacji finansowej kwalifikują się do skreślenia z listy osób uprawnionych do zawarcia umowy na czas określony lub nieokreślony na podstawie przepisów uchwały Rady Miasta Poznania w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania, ze względu na przekroczenie kryterium dochodowego uprawniającego do zawarcia umowy najmu na czas nieokreślony;

6) utraciły tytuł prawny do lokalu, który nie wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania, lub zamieszkują z osobą, która utraciła tytuł prawny do takiego lokalu, i ubiegały się o uzyskanie pomocy mieszkaniowej od Miasta;

7) zamieszkują w lokalu, który nie wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania, do którego posiadają tytuł prawny wynikający z zawartej po dniu 11.11.1994 r. umowy cywilnoprawnej, i ubiegały się o uzyskanie pomocy mieszkaniowej od Miasta.

**Rozdział 4**

**Tryb ogłaszania naboru i zasady rozpatrywania wniosków**

**§ 6**

1. W odniesieniu do lokali w zasobie Poznańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o., oddanych do dyspozycji Miasta Poznania stosuje się następujący tryb rozpatrywania wniosków:

1) wnioski osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu przyjmuje się w terminie zakreślonym w ogłoszeniu podanym do publicznej wiadomości. Termin do składania wniosków nie może być krótszy niż 14 dni;

2) Prezydent Miasta Poznania spośród wniosków określonych w pkt 1 ustala projekt listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu;

3) projekt listy podaje się do publicznej wiadomości w terminie nie dłuższym niż 3 miesiące od ostatniego dnia terminu do składania wniosków, o którym mowa w pkt 1;

4) w terminie nie krótszym niż 14 dni od dnia podania do publicznej wiadomości projektu listy przyjmuje się zastrzeżenia do projektu. Zastrzeżenia rozpatruje Prezydent Miasta Poznania po zasięgnięciu opinii Komisji PTBS;

5) Prezydent Miasta Poznania na podstawie projektu listy ustala listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu z zasobu Spółki, w którym partycypację w kosztach budowy pokrywa Miasto Poznań i podaje ją do publicznej wiadomości;

2. Prezydent Miasta Poznania może dodatkowo ująć osoby starsze do obowiązującej listy, o której mowa w pkt 5, bez zachowania trybu określonego w pkt 1, 2, 3 i 4, po zasięgnięciu opinii Komisji PTBS, w szczególności mając na względzie sytuację osób starszych spełniających kryteria określone w § 5, które:

1) ubiegały się o lokal mieszkalny z mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania, a ze względu na osiągane dochody nie zakwalifikowały się do udzielenia pomocy mieszkaniowej;

2) utraciły dotychczasowe miejsce zamieszkania wskutek działania żywiołu (np. pożar, powódź) lub wskutek katastrofy budowlanej.

3. Prezydent Miasta Poznania powołuje, określa skład i tryb działania Komisji PTBS.

**§ 7**

1. W przypadku wtórnego zasiedlenia lokalu, innego niż określony w § 5, z zastrzeżeniem ust. 2 i § 8 ust. 2 i 3, stosuje się następujący tryb postępowania:

1) Biuro zawiadamia na piśmie Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. o zwolnionym lokalu wraz z jego szczegółowym opisem;

2) Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia rekomenduje spośród swoich wnioskodawców osobę do zawarcia umowy najmu wraz z uzasadnieniem wyboru, lub informuje o braku takiej osoby;

3) osobę, o której mowa w pkt 2, Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. kwalifikuje spośród osób, które – z zachowaniem poniższej kolejności – spełniają wymogi określone w § 4 ust. 1, i które:

a) ze względu na osiągane dochody nie kwalifikują się do przedłużenia umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania, zawartej na czas określony oraz nie kwalifikują się do uzyskania prawa do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieokreślony,

b) ze względu na osiągane dochody nie kwalifikują się do zawarcia umowy najmu zajmowanego lokalu w trybie § 17 uchwały Nr XXX/443/VII/2016 Rady Miasta Poznania z dnia 7 czerwca 2016 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania,

c) nabyły uprawnienie do lokalu zamiennego w przypadkach określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 1234),

d) po weryfikacji sytuacji finansowej kwalifikują się do skreślenia z listy osób uprawnionych do zawarcia umowy na czas określony lub nieokreślony na podstawie przepisów uchwały Rady Miasta Poznania w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania, ze względu na przekroczenie kryterium dochodowego uprawniającego do zawarcia umowy najmu na czas nieokreślony;

4) wniosek Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o., wraz ze stosowną rekomendacją Biura, przedstawiany jest do opinii Komisji PTBS;

5) Dyrektor Biura przedstawia stanowisko Komisji PTBS wraz z własną rekomendacją Prezydentowi Miasta Poznania w celu wskazania osoby uprawnionej;

6) Prezydent Miasta Poznania wskazuje osobę uprawnioną do zawarcia umowy najmu i wskazanie podaje do publicznej wiadomości.

2. W przypadku, gdy nie ma osoby, o której mowa w ust. 1 pkt 2, wyłonienie uprawnionych do zawarcia umowy najmu następuje spośród osób, o których mowa w ust. 3 pkt 1 w trybie określonym w ust. 3.

3. W przypadku zasiedlenia lokalu, o którym mowa w § 5, z zastrzeżeniem § 8 ust. 2 i 3, stosuje się następujący tryb postępowania:

1) Biuro dokonuje przeglądu i weryfikacji posiadanej dokumentacji osób, które złożyły wnioski o wskazanie lokalu, zostały zakwalifikowane do zawarcia umowy najmu, lecz ich uprawnienie nie zostało zrealizowane ze względu na brak wolnych lokali do zasiedlenia;

2) opracowane i zweryfikowane pod względem aktualnej sytuacji mieszkaniowej i finansowej wnioski Biuro przedstawia do zaopiniowania Komisji PTBS;

3) Komisja PTBS rekomenduje osobę do zawarcia umowy najmu lokalu z zasobów Spółki, z partycypacją Miasta Poznania;

4) Biuro odbiera oświadczenie od rekomendowanej przez Komisję PTBS osoby w zakresie gotowości do zawarcia umowy najmu zwolnionego lokalu.

5) w przypadku trzykrotnego odrzucenia propozycji objęcia wolnego lokalu, Prezydent Miasta Poznania może orzec, w formie zarządzenia, o utracie uprawnienia osoby do zawarcia umowy najmu lokalu.

6) Prezydent Miasta Poznania, spośród wniosków określonych w pkt 2, po zaopiniowaniu przez Komisję PTBS i odebraniu oświadczenia, o którym mowa w punkcie 4, wskazuje osobę uprawnioną do zawarcia umowy najmu lokalu i wskazanie podaje do publicznej wiadomości;

7) w przypadku zaistnienia potrzeby, Biuro może ogłosić dodatkowy nabór wniosków w trybie opisanym w § 6 i na podstawie kryteriów określonych w § 5.

**§ 8**

1. Prezydent Miasta Poznania może wyrazić zgodę na dokonanie zamiany lokali, na wniosek dotychczasowych najemców, w przypadkach uzasadnionych względami zdrowotnymi, rodzinnymi i społecznymi. Zgoda ta może być wyrażona po uprzednim uzyskaniu opinii Biura.

2. Prezydent może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu wolnego lokalu przez osobę, która jest najemcą lokalu w zasobie Spółki z partycypacją Miasta Poznania, oraz która opróżni i wyda zajmowany lokal i wyraziła wolę jego zamiany.

3. Prezydent Miasta Poznania może wyznaczyć do zawarcia umowy najmu lokalu osoby spełniające wymogi określone w § 4 ust. 1 pkt 2, które:

1) nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, jeżeli są jego zstępnymi, wstępnymi, osobami przysposobionymi lub przysposabiającymi, pełnoletnim rodzeństwem lub powinowatymi, innymi aniżeli wymienieni w art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, pod warunkiem stałego zamieszkiwania z najemcą do chwili jego śmierci i nieposiadania innego lokalu, w którym mogłyby zamieszkać, oraz które otrzymały pisemną zgodę Miasta Poznania jako partycypanta w kosztach budowy na zamieszkanie w lokalu w dniu jego przydziału;

2) pozostały w lokalu opuszczonym przez dotychczasowego najemcę, jeżeli są jego zstępnymi, wstępnymi, osobami przysposobionymi lub przysposabiającymi, pełnoletnim rodzeństwem, byłym małżonkiem lub małżonkiem niebędącym współnajemcą lokalu, pod warunkiem stałego zamieszkiwania z najemcą do czasu opuszczenia przez niego lokalu i nieposiadania innego lokalu, w którym mogłyby zamieszkać, i które otrzymały pisemną zgodę Miasta Poznania jako partycypanta w kosztach budowy na zamieszkanie w lokalu w dniu jego przydziału;

3) utraciły tytuł prawny do lokalu, a przyczyny utraty tytułu prawnego ustały.

**Rozdział 5**

**Postanowienia końcowe**

**§ 9**

Wykonanie zarządzenia powierza się dyrektorowi Biura Spraw Lokalowych.

**§ 10**

Traci moc zarządzenieNr 374/2017/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 9 czerwca 2017 r.w sprawie lokali mieszkalnych z zasobu Poznańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o., w sprawie których Miasto Poznań zawiera umowy dotyczące partycypacji w kosztach budowy lub zawarło odrębne porozumienia.

**§ 11**

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Z up. PREZYDENTA MIASTA

(-) Bartosz Guss

Z-CA PREZYDENTA MIASTA POZNANIA