

UCHWAŁA NR XLII/736/VIII/2021

RADY MIASTA POZNANIA

z dnia 16 lutego 2021 r.

(tekst jednolity)

w sprawie **przyjęcia programu „POZnań - i zamieszkaj” oraz określenia zasad przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych w ramach programu, objętych możliwością stosowania dopłat do czynszu.**

Na podstawie art. 8 ust. 1, 2 i ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 551 ze zm.), art. 7a, 7b, 7c oraz 7f ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 508 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 w związku z art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2020 r. poz. 713 ze zm.) uchwala się, co następuje:

Rada Miasta Poznania, mając na uwadze realizację kierunków i działań Miasta Poznania w zakresie tworzenia zasobu mieszkań na wynajem o dostępnym czynszu, opisanych w załączniku do uchwały Nr LVIII/1095/VII/2017 Rady Miasta Poznania z dnia 5 grudnia 2017 r. w sprawie przyjęcia Polityki mieszkaniowej Miasta Poznania na lata 2017-2027, wyraża wolę przyjęcia programu mieszkaniowego „POZnań – i zamieszkaj” i przeprowadzenia naboru wniosków do programu, który będzie realizowany we współpracy ze spółką z udziałem Miasta Poznania. Miasto Poznań, mając możliwość pozyskania z Funduszu Dopłat bezzwrotnego finansowego wsparcia na tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem o ograniczonym czynszu, działając poprzez

spółkę z udziałem Miasta Poznania, planuje realizację inwestycji budownictwa mieszkaniowego w systemie towarzystwa budownictwa społecznego, z wykorzystaniem finansowania zwrotnego z Banku Gospodarstwa Krajowego lub innego kredytu udzielonego przez instytucję finansową oraz grantu przyznawanego miastu z Funduszu Dopłat. Powstałe lokale, w ramach programu „POZnań – i zamieszkaj”, będą stanowić atrakcyjną ofertę mieszkań na wynajem, przy możliwie niskim zaangażowaniu przez przyszłych najemców własnych środków na partycypację w kosztach budowy lokalu mieszkalnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą, z jednoczesną możliwością wystąpienia o dopłatę do czynszu w pierwszych latach najmu, na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania. Oferta Miasta Poznania skierowana jest do poznańskich rodzin i osób, które chcą rodzinę założyć, bądź myślą o jej rozwoju, a brak mieszkania znacznie ogranicza te starania. Do programu zaprasza się również te osoby, które nie mieszkają w Poznaniu, lecz planują swoją przyszłość związać z Poznaniem. Miasto, chcąc wykorzystać wszystkie możliwości udzielenia wsparcia mieszkaniowego, określa zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych w ramach programu „POZnań – i zamieszkaj”, wykorzystując jednocześnie stworzoną ustawowo możliwość, aby przyszli najemcy lokali skorzystali z systemu dopłat do czynszu w pierwszych latach najmu lokali, co znacząco wpłynie na zmniejszenie kosztów ich utrzymania.

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1

1. Uchwała określa zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych przeznaczonych na wynajem, objętych możliwością stosowania dopłat do czynszu, w tym kryteria pierwszeństwa i zasady przeprowadzania oceny punktowej wniosków, a także maksymalną wysokość miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego.

2.¹ Użyte w uchwale określenia oznaczają:

- 1) dochód – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1335);
- 2) dolny limit dochodowy – należy przez to rozumieć kryterium dochodowe uprawniające do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, określone w § 7 ust. 1 uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali;
- 3) dziecko – należy przez to rozumieć dziecko w rozumieniu art. 3 pkt 4 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 390 ze zm.) do ukończenia 18 roku życia;
- 4) gmina – należy przez to rozumieć Miasto Poznań;
- 5) gospodarstwo domowe – należy przez to rozumieć osobę ubiegającą się o udział w programie „POZnań – i zamieszkaj” oraz osoby zgłoszone wraz z Nią do wspólnego zamieszkania;
- 6) górny limit dochodowy – należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego (rozumiany jako suma średnich miesięcznych dochodów uzyskanych przez osobę ubiegającą się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego oraz wszystkie osoby zgłoszone przez tę osobę do wspólnego zamieszkania), określony w art. 7a ust. 1 pkt 2 ustawy;
- 7) inwestor – należy przez to rozumieć towarzystwo budownictwa społecznego utworzone przed 19 stycznia 2021 r. lub społeczną inicjatywę mieszkaniową, o której mowa w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 790 ze zm.), w których Miasto Poznań posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym;
- 8) kaucja – należy przez to rozumieć kwotę wnoszoną przez najemcę w celu zabezpieczenia pokrycia należności z tytułu najmu lokalu mieszkalnego;
- 9) Komisja – należy przez to rozumieć komisję powołaną zarządzeniem Prezydenta Miasta Poznania, w celu zatwierdzenia wniosków osób ubiegających się o udział w programie „POZnań – i zamieszkaj” i utworzenia listy najemców;
- 10) kryteria pierwszeństwa – należy przez to rozumieć kryteria w rozumieniu art. 7a oraz art. 8 ust. 2 i 3 ustawy o dopłatach;

¹ Zmieniony uchwałą Nr XCVI/1885/VIII/2024 Rady Miasta Poznania z dnia 16 stycznia 2024 r. zmieniającą uchwałą Nr XLII/736/VIII/2021 Rady Miasta Poznania z dnia 16 lutego 2021 r. w sprawie przyjęcia programu „POZnań - i zamieszkaj” oraz określenia zasad przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych w ramach programu, objętych możliwością stosowania dopłat do czynszu (Dz. Urz. Woj. Wielk. z 2024 r. poz. 1170), która weszła w życie z dniem 10 lutego 2024 r.

- 11) lista najemców – należy przez to rozumieć listę, o której mowa w art. 11 ust. 3 ustawy o dopłatach, zawierającą wykaz osób ubiegających się o udział w programie „POZnań – i zamieszkaj”, które spełniły warunki określone w uchwale i zostały zatwierdzone przez Komisję;
- 12) najemca – należy przez to rozumieć osobę, która zawarła z inwestorem umowę najmu lokalu mieszkalnego;
- 13) partycypacja – należy przez to rozumieć udział finansowy partycypanta w kosztach budowy lokalu mieszkalnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 14) partycypant – należy przez to rozumieć osobę, która zawarła z inwestorem umowę partycypacji;
- 15) podanie do publicznej wiadomości – należy przez to rozumieć opublikowane na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Poznania, na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej UMP, na stronie internetowej inwestora lub ogłoszenie w inny, powszechnie przyjęty sposób;
- 16) program „POZnań – i zamieszkaj” – należy przez to rozumieć program realizowany w ramach inwestycji budownictwa mieszkaniowego na wynajem w uzgodnionych z gminą lokalizacjach;
- 17) uchwała w sprawie zasad wynajmowania lokali – należy przez to rozumieć uchwałę Nr XIX/322/VIII/2019 Rady Miasta Poznania z dnia 19 listopada 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania (ze zm.);
- 18) umowa najmu lokalu mieszkalnego – należy przez to rozumieć umowę najmu lokalu mieszkalnego przeznaczonego na wynajem przez inwestora, objętego możliwością stosowania dopłat do czynszu, zawartą w ramach programu „POZnań – i zamieszkaj”;
- 19) umowa partycypacji – należy przez to rozumieć umowę zawartą pomiędzy osobą zakwalifikowaną do udziału w programie „POZnań – i zamieszkaj” a inwestorem w sprawie partycypowania w kosztach budowy lokalu mieszkalnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 20) ustawa – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 788 ze zm.);
- 21) ustawa o dopłatach – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1351 ze zm.).

Rozdział 2

Tryb i zasady ubiegania się o najem lokalu

§ 2

1. Osoba ubiegająca się o udział w programie „POZnań – i zamieszkaj” składa w gminie wniosek o najem lokalu mieszkalnego, którego wzór określony zostanie w zarządzeniu Prezydenta Miasta Poznania.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, może złożyć wniosek o najem wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego.
3. Ogłoszenie o naborze do programu „POZnań – i zamieszkaj” wraz z terminem i miejscem składania wniosków, o których mowa w ust. 1, zostanie podane do publicznej wiadomości.
4. Do wniosku wnioskodawca dołącza dokumenty i oświadczenia potwierdzające spełnianie warunków, o których mowa w § 3, oraz możliwość uzyskania punktów za kryteria pierwszeństwa określone w § 4, dotyczące wszystkich osób zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkania.
5. Komisja rozpatruje wnioski należycie wypełnione i podpisane, wraz z załączonymi wymaganymi dokumentami wskazanymi we wzorze wniosku.
6. Niezłożenie wymaganych dokumentów i oświadczeń w terminie 7 dni od dnia wezwania do ich uzupełniania lub złożenie przez wnioskodawcę dokumentów lub oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących sytuacji mieszkaniowej i dochodowej w wymaganym zakresie, a niezbędnych do rozpatrzenia wniosku i opracowania listy najemców, skutkuje pozostawieniem wniosku bez rozpatrzenia.
7. Wnioski złożone po terminie określonym w ogłoszeniu o naborze nie będą podlegały rozpatrzeniu.

§ 3

1. O najem lokalu mieszkalnego mogą ubiegać się osoby, które spełnią łącznie następujące warunki:

- 1) których średni miesięczny dochód w gospodarstwie domowym osiągnięty w roku kalendarzowym poprzedzającym rok złożenia wniosku jest wyższy niż dolny limit dochodowy i jednocześnie nie przekracza górnego limitu dochodowego;
 - 2) nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego położonego na terenie gminy, a w przypadku posiadania takiego tytułu złożą oświadczenie, iż do dnia podpisania umowy najmu lokalu mieszkalnego wyzbędą się posiadanego tytułu prawnego.
2. Warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, zobowiązane są spełniać wszystkie osoby zgłoszone we wniosku do wspólnego zamieszkiwania.
3. Wnioski, o których mowa w § 2 ust. 1, spełniające jednocześnie warunki określone w ust. 1 i 2, podlegają ocenie punktowej, zgodnie z ustalonymi w § 4 kryteriami pierwszeństwa.

Rozdział 3

Kryteria wyboru osób zakwalifikowanych do udziału w Programie

§ 4

1. Ustala się następujące kryteria pierwszeństwa wraz z liczbą przyznawanych im punktów:
 - 1) osoba składająca wniosek lub osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania jest osobą z niepełnosprawnością ruchową – 5 punktów;
 - 2) osoba składająca wniosek, małżonek tej osoby lub osoba pozostająca wraz z osobą składającą wniosek we wspólnym pożyciu, zgłoszona do wspólnego zamieszkania, jeżeli co najmniej jedna z tych osób do dnia złożenia wniosku nie przekroczyła 40 roku życia – 5 punktów;
 - 3) osoba składająca wniosek lub osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania jest najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy i zobowiąże się do rozwiązania umowy najmu i pozostawienia do dyspozycji gminy dotychczas zajmowanego lokalu do dnia zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego – 5 punktów;
 - 4)² osoba składająca wniosek lub osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania jest najemcą lokalu w zasobach inwestora i zobowiąże się do rozwiązania umowy najmu i

² Zmieniony uchwałą Nr XCVI/1885/VIII/2024 Rady Miasta Poznania z dnia 16 stycznia 2024 r. zmieniającą uchwałę Nr XLII/736/VIII/2021 Rady Miasta Poznania z dnia 16 lutego 2021 r. w sprawie przyjęcia programu „POZnań - i zamieszkaj” oraz określenia zasad przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych w ramach programu, objętych możliwością stosowania dopłat do czynszu (Dz. Urz. Woj. Wielk. z 2024 r. poz. 1170), która weszła w życie z dniem 10 lutego 2024 r.

- pozostawienia do dyspozycji inwestora dotychczas zajmowanego lokalu do dnia zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego – 3 punkty;
- 5)³ osoba składająca wniosek lub osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania jest najemcą lokalu wynajmowanego z zasobu społecznej agencji najmu (SAN) i zobowiąże się do rozwiązania umowy najmu i pozostawienia do dyspozycji SAN dotychczas zajmowanego lokalu do dnia zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego – 3 punkty;
- 6) osoba składająca wniosek lub osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania rozliczyła w Poznaniu podatek dochodowy od osób fizycznych, w ostatnim roku kalendarzowym przed datą złożenia wniosku – 3 punkty;
- 7) osobą zgłoszoną do wspólnego zamieszkania jest dziecko – 1 punkt za każde dziecko, jednak nie więcej niż 4 punkty;
- 8)⁴ osoba składająca wniosek lub osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania jest osobą, która w okresie 5 lat poprzedzających rok złożenia wniosku bezskutecznie ubiegała się o pomoc mieszkaniową z zasobu gminy – 3 punkty;
- 9)⁵ osoba składająca wniosek lub osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania znajduje się na liście oczekujących na lokal mieszkalny w zasobie inwestora – 3 pkt;
- 10) osoba składająca wniosek posiada wkład oszczędnościowy gromadzony na rachunku bankowym na cele mieszkaniowe, którego imienny dowód stanowi książeczka mieszkaniowa wystawiona do dnia 23 października 1990 r. – 3 punkty.
2. Wnioskodawca, którego wniosek nie spełnia warunków określonych w § 3, otrzymuje informację o niezakwalifikowaniu się do programu „POZnań – i zamieszkaj”. W takim przypadku ma możliwość wniesienia odwołania do Komisji, w terminie 7 dni od dnia otrzymania informacji o niezakwalifikowaniu się do programu „POZnań – i zamieszkaj”.

³ Zmieniony uchwałą Nr LXXX/1453/VIII/2023 Rady Miasta Poznania z dnia 7 marca 2023 r. zmieniającą uchwałą Nr XLII/736/VIII/2021 Rady Miasta Poznania z dnia 16 lutego 2021 r. w sprawie przyjęcia programu „POZnań - i zamieszkaj” oraz określenia zasad przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych w ramach programu, objętych możliwością stosowania dopłat do czynszu (Dz. Urz. Woj. Wielk. z 2023 r. poz. 2943), która weszła w życie z dniem 1 kwietnia 2023 r.

⁴ Zmieniony uchwałą Nr XCVI/1885/VIII/2024 Rady Miasta Poznania z dnia 16 stycznia 2024 r. zmieniającą uchwałą Nr XLII/736/VIII/2021 Rady Miasta Poznania z dnia 16 lutego 2021 r. w sprawie przyjęcia programu „POZnań - i zamieszkaj” oraz określenia zasad przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych w ramach programu, objętych możliwością stosowania dopłat do czynszu (Dz. Urz. Woj. Wielk. z 2024 r. poz. 1170), która weszła w życie z dniem 10 lutego 2024 r.

⁵ Zmieniony uchwałą Nr XCVI/1885/VIII/2024 Rady Miasta Poznania z dnia 16 stycznia 2024 r. zmieniającą uchwałą Nr XLII/736/VIII/2021 Rady Miasta Poznania z dnia 16 lutego 2021 r. w sprawie przyjęcia programu „POZnań - i zamieszkaj” oraz określenia zasad przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych w ramach programu, objętych możliwością stosowania dopłat do czynszu (Dz. Urz. Woj. Wielk. z 2024 r. poz. 1170), która weszła w życie z dniem 10 lutego 2024 r.

3. Wnioski spełniające warunki, o których mowa w § 3, oraz wnioski wraz z odwołaniami, o których mowa w ust. 3, przekazywane są Komisji.

§ 5

1. Komisja dokonuje ostatecznej oceny wniosków zgodnie z warunkami określonymi w § 3 i kryteriami przyjętymi w § 4 ust. 1, na podstawie złożonych i zweryfikowanych dokumentów, zatwierdza sposób ich rozpatrzenia oraz tworzy listę najemców.
2. O kolejności wpisu na listę najemców decyduje liczba uzyskanych punktów.
3. W przypadku wniosków, które uzyskały taką samą liczbę punktów, o kolejności wpisu na listę najemców decyduje data złożenia wniosku, a w przypadku jednakowej daty złożenia wniosku, kolejność alfabetyczna wg nazwiska osoby składającej wniosek.

§ 6

1. W przypadku gdy osoba składająca wniosek zrezygnuje z udziału w naborze wniosków lub zrezygnuje z udziału w programie „POZnań – i zamieszkaj” po ujęciu do listy najemców, zobowiązana jest do niezwłocznego przekazania na adres wskazany w ogłoszeniu o naborze, o którym mowa w § 2 ust. 3, pisemnego oświadczenia o rezygnacji.
2. Osobie wpisanej na listę najemców nie przysługuje roszczenie o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego.
3. Lista najemców przekazywana jest inwestorowi w celu zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.
4. Osoby wpisane na listę najemców, w przypadku gdy nie przystąpią do zawarcia umowy najmu lokalu we wskazanym przez inwestora terminie, mogą być skreślone z listy na pisemny wniosek inwestora.
5. W przypadku gdy liczba lokali mieszkalnych objętych programem „POZnań – i zamieszkaj” jest większa od liczby osób umieszczonych na liście najemców, Prezydent Miasta Poznania w porozumieniu z inwestorem może ogłosić dodatkowy nabór wniosków do programu „POZnań – i zamieszkaj”.

Rozdział 4

Zasady wynajmowania lokalu

§ 7

1. Umowa najmu lokalu mieszkalnego zostaje zawarta z inwestorem, po zawarciu umowy partycypacji oraz wpłaceniu przez osobę wpisaną na listę najemców partycypacji i kaucji zabezpieczającej, określonych przez inwestora w regulaminie, który podlega akceptacji przez Prezydenta Miasta Poznania.
2. Umowa najmu lokalu mieszkalnego zostaje zawarta, jeżeli w dniu jej podpisania osoby wpisane na listę najemców oraz wszystkie osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkiwania spełniają łącznie niżej wymienione kryteria:
 - 1) nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego na terenie miasta Poznania;
 - 2) średni miesięczny dochód w gospodarstwie domowym osiągnięty w roku kalendarzowym poprzedzającym rok podpisania umowy najmu lokalu mieszkalnego jest wyższy niż dolny limit dochodowy i jednocześnie nie przekracza górnego limitu dochodowego;
2. Ciężar udowodnienia spełniania kryteriów, o których mowa w ust. 2, spoczywa na osobie podpisującej umowę najmu lokalu mieszkalnego.

Rozdział 5

Postanowienia końcowe

§ 8

1. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Poznania.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.