



SZCZECIŃSKIE TOWARZYSTWO
BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO
SPÓŁKA Z O.O.

*Twój dom
jest tutaj!*

Mieszkania na potrzeby Programu NOWY DOM



Program mieszkaniowy
Szczecińskiego TBS Spółka z o.o.
skierowany do najemców lokali
mieszkalnych
- zamiana z urzędu
wynajmowanego lokalu na nowy
lokal mieszkalny

Załącznik do Uchwały Nr 81/2016
Zarządu Szczecińskiego TBS z dnia 5 sierpnia 2016 r.

Szczecin, sierpień 2016

Spis treści

Wstęp	3
1. Opis Programu	3
2. Cele Programu	4
3. Finasowanie	5
4. Realizatorzy Programu	6
5. Adresaci Programu	6
6. Warunki udziału w Programie	6
7. Nabór wniosków	7

Wstęp.

Program mieszkaniowy „Nowy Dom” jest jednym z programów operacyjnych Szczecińskiego TBS, służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Miasta Szczecina. Program ten skierowany jest do najemców lokali mieszkalnych w zasobie komunalnych lokali mieszkalnych oraz lokali mieszkalnych będących w dyspozycji Gminy Miasto Szczecin, którzy chcieliby zamienić wynajmowane lokale na lokale o nowoczesnym standardzie technicznym i funkcjonalnym. Podstawę prawną takiego rozwiązania stanowią zapisy ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2000r., Nr 98, poz. 1070 z późn. zm.).

1. Opis Programu

Problemem z jakim od lat boryka się Gmina Miasto Szczecin jest potrzeba znacznej liczby lokali przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw o niskich dochodach, lokali socjalnych oraz zamiennych, które można pozyskiwać w dwojaki sposób – budować nowe lub odzyskiwać lokale położone w starych budynkach wymagających interwencji inwestycyjnej. Przesłanki Ekonomiczne i racjonalne przesłanki stanowią podstawą do przyjęcia, że optymalnym rozwiązaniem jest budowanie nowych lokali mieszkalnych o stawkach czynszu komunalnego, a następnie wyprowadzanie ze starego zasobu lokali mieszkalnych najemców, którzy chcą poprawić swoje warunki mieszkaniowe i posiadają zdolność czynszową do opłacania wyższego czynszu komunalnego uwzględniającego pełny standard techniczny i funkcjonalny.

W zasobie komunalnym lokali mieszkalnych oraz mieszkań będących w dyspozycji Gminy Miasto Szczecin z zasobu własnego towarzystw budownictwa społecznego znajduje się znaczna liczba lokali o niskim standardzie technicznym i funkcjonalnym. Wynajmowane są one przez rodziny, których miesięczne dochody gospodarstw domowych pozwalają na wynajęcie lokalu o wyższym standardzie i ponoszenie wyższych opłat z tytułu najmu. Zwolnione przez te rodziny lokale mogłyby zostać przeznaczone na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw o niskich dochodach, zwiększenie ilości lokali socjalnych oraz zamiennych, w tym również na realizację wyroków sądowych o eksmisję.

2. Cele Programu.

Podstawowym celem Programu jest zwiększenie podaży lokali mieszkalnych na potrzeby realizacji wyroków sądowych lub na potrzeby osób ubiegających się o lokale socjalne przy możliwym, najniższym udziale Gminy Miasto Szczecin w finansowaniu ich pozyskania.

Do pozostałych celów Programu należy:

- optymalizacja kosztów budowy nowych mieszkań do realizacji zadań własnych Gminy poprzez korzystanie z preferencyjnego dofinansowania kredytowego lub dotacyjnego,
- tworzenie zróżnicowanego rynku mieszkań będących w dyspozycji Gminy,
- zwiększenie dostępności do lokali o wyższym standardzie,
- pozyskiwanie lokali o niższym standardzie bez konieczności angażowania środków na ich przygotowanie do zasiedlenia,
- możliwość poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali komunalnych lub będących w dyspozycji Gminy;
- mobilizowanie najemców lokali komunalnych do regularnego płacenia czynszu (warunek uczestnictwa w programie), utrzymania wynajmowanych lokali w należytych stanie technicznym, dbałości o stan techniczny i sanitarny części wspólnych, a także użytkowania wynajmowanych lokali przy poszanowaniu zasad współżycia społecznego oraz porządku domowego.

W wyniku *zamiany z urzędu* wynajmowanego lokalu najemca chętny do jej dokonania będzie obowiązany zdać wynajmowany lokal w stanie nadającym się do ponownego zasiedlenia (odnowiony, z pełnym osprzętem technicznym oraz ze zmianami funkcji lub jego wyposażenia dokonanyymi zgodnie z obowiązującym prawem oraz za zgodą wynajmującego).

3. Realizatorzy Programu.

Realizatorami Programu są:

- Szczecińskie TBS,
- Gmina Miasto Szczecin/Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych.

Szczecińskie TBS jest realizatorem programu, który jako inwestor i właściciel budynków koordynuje procesy:

- przygotowania inwestycji;
- budowy budynków wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną;
- zarządzania budynkami po oddaniu ich do eksploatacji.

Gmina Miasto Szczecin/ Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych, która jest dysponentem lokali mieszkalnych stanowiących własność Szczecińskiego TBS (wskazuje ich przyszłych najemców) przeprowadza nabór chętnych do zamiany wynajmowanego komunalnego lokalu mieszkalnego lub lokalu będącego w jej dyspozycji z zasobu własnego towarzystw budownictwa społecznego, weryfikuje złożone wnioski pod kątem ich kompletności oraz spełnienia warunków wynikających z niniejszego programu.

4. Finansowanie.

Możliwe są dwa warianty finansowania budowy nowych lub przebudowy i modernizacji istniejących mieszkań, które będą wynajmowane na zasadach czynszu komunalnego, przeznaczonych na potrzeby realizacji niniejszego Programu:

- Wariant I – na montaż finansowy składają się środki własne Szczecińskiego TBS (pochodzące z różnych źródeł - dotacji, dofinansowań, programów wsparcia, sprzedaży majątku, nadwyżki środków obrotowych i innych) oraz środki pozyskane przez Szczecińskie TBS z preferencyjnego kredytu udzielanego przez Bank Gospodarstwa Krajowego w ramach realizacji rządowych programów mieszkaniowych; wysokość udziału poszczególnych źródeł finansowania będzie każdorazowo ustalana dla danej inwestycji przy uwzględnieniu możliwości Szczecińskiego TBS oraz warunków preferencyjności kredytów udzielanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego.
- Wariant II – na montaż finansowy składają się środki Szczecińskiego TBS pozyskane z kredytu komercyjnego w wysokości około 10% kosztów budowy lub środki własne, środki Gminy Miasto Szczecin stanowiące około 45% kosztów oraz środki dotacyjne pozyskane przez Gminę Miasto Szczecin z Funduszu Dopłat prowadzonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego w

ramach realizacji rządowych programów mieszkaniowych stanowiące także 45% kosztów.

W zależności od przyjętego i zrealizowanego wariantu finansowania budowy nowych lub przebudowy i modernizacji istniejących mieszkań, zasady ich wynajmowania (system „najem-podnajem” lub najem) zostaną określone w porozumieniach zawartych z Gminą Miasto Szczecin, która jest ich dysponentem.

5. Adresaci programu.

Adresatami programu są najemcy lokali z mieszkaniowego zasobu komunalnego lub zasobu własnego towarzystw budownictwa społecznego będących w dyspozycji Gminy Miasto Szczecin, wynajmujący samodzielne mieszkania lub będącymi najemcami części lokali mieszkalnych, których pozostała część jest wolna pod względem prawnym i faktycznym.

6. Warunki udziału w programie.

Udział w programie mogą wziąć najemcy lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego Gminy Szczecin oraz będącego w dyspozycji Gminy Szczecin z zasobu własnego towarzystw budownictwa społecznego wynajmujący samodzielne mieszkania lub części lokali mieszkalnych, których pozostała część jest wolna pod względem prawnym i faktycznym:

1. o niskim standardzie użytkowym, funkcjonalnym i technicznym,
2. będących w dobrym stanie technicznym,
3. którzy wywiązują się z warunków określonych w umowie najmu lokalu, tj. systematycznie regulują należności z tytułu najmu (tj. w okresie ostatnich 24 miesięcy nie zalegali z opłatami za okres dłuższy niż dwa pełne okresy płatności), utrzymują wynajmowane lokale w należyтым stanie technicznym, dbają o stan techniczny i sanitarny części wspólnych, a także użytkują wynajmowane lokale przy poszanowaniu zasad współżycia społecznego oraz porządku domowego,
4. których sytuacja finansowa nie pozwala na wynajem lokalu na zasadach czynszu tbsowskiego lub czynszu wolnego lub na nabycie mieszkania na własność,

5. których wysokość miesięczna dochodów gospodarstwa domowego nie przekracza progów dochodowych uniemożliwiających bieżące wnoszenie opłat z tytułu najmu lokalu i nie kwalifikuje do wynajmu lokalu mieszkalnego na zasadach czynszu tbsowskiego.

Ponieważ lokale mieszkalne wynajmowane w ramach programu będą miały ustalone stawki czynszu najmu w wysokości obowiązującej w dacie zawarcia umowy najmu jak dla komunalnych lokali mieszkalnych, zawarcie umowy najmu z przyszłym najemcą będzie mogło nastąpić w sytuacji gdy:

- a) dochód gospodarstwa domowego w dniu zawarcia umowy najmu nie jest niższy niż:
 - 150 % najniższej emerytury gospodarstwie jednoosobowym,
 - 80 % najniższej emerytury na każdego członka w gospodarstwie wieloosobowym,
- b) dochód gospodarstwa domowego w dniu zawarcia umowy najmu nie jest wyższy niż:
 - 2 178,16 zł w jednoosobowym gospodarstwie domowym;
 - 3 733,99 zł w gospodarstwie domowym 2 osobowym;
 - 5 186,09 zł w gospodarstwie domowym 3 osobowym;
 - 6 223,31 zł w gospodarstwie domowym 4 osobowym;
 - 7 156,81 zł w gospodarstwie domowym 5 osobowym;
 - 8 090,31 zł w gospodarstwie domowym 6 osobowym;
 - o dalsze 114,09 zł na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób.

Wysokość dochodu dla poszczególnej wielkości gospodarstw domowych, o których mowa wyżej, będzie ulegała zmianie w terminach zmiany dochodu, w procencie odpowiadającym zmianie przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w województwie zachodniopomorskim ogłoszonego przed dniem zawarcia umowy najmu w stosunku do okresu poprzedniego.

7. Nabór wniosków.

Nabór i rozpatrywanie wniosków osób chętnych do *zamiany z urzędu* wynajmowanego lokalu mieszkalnego na nowy lub przebudowany i

zmodernizowany lokal mieszkalny odbywa się według zasad określonych w niniejszym Programie.

Nie później niż na 4 miesiące przed planowaną datą oddania budowanych lokali mieszkalnych do użytkowania i eksploatacji Szczecińskie TBS zawiadamia Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych działający w imieniu i na rzecz Gminy Miasto Szczecin o konieczności ogłoszenia naboru wniosków osób chętnych do zamiany wynajmowanego mieszkania. Nie później niż 3 miesiące przed planowaną datą oddania lokali do użytkowania i eksploatacji ogłaszany jest przez Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych nabór wniosków. Nabór wniosków jest publiczny i ograniczony do najemców lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Szczecin lub będącego w jej dyspozycji z zasobu własnego towarzystw budownictwa społecznego spełniających warunki, o których mowa w punkcie 6. Warunki naboru wniosków wraz z terminami ich składania oraz weryfikacji złożonych wniosków, każdorazowo są podawane do publicznej wiadomości.

Najemcy oczekujący w Zarządzie Budynków i Lokali Komunalnych na *zamianę z urzędu* wynajmowanego mieszkania na inny lokal mieszkalny, w sytuacji gdyby byli zainteresowani *zamianą* w ramach Programu, są zobowiązani do złożenia wniosku w ramach ogłoszonego naboru. Złożenie wniosku w ramach naboru nie skutkuje wyłączeniem z listy oczekujących na *zamianę z urzędu* prowadzonej przez Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych, a oczekiwanie na taką *zamianę* poprzez umieszczenie na liście oczekujących w wyniku wcześniej złożonego wniosku, nie stanowi podstawy do ubiegania się o *zamianę* w ramach możliwości jakie daje Program.