



Szczecińskie Towarzystwo
Budownictwa Społecznego
Sp. z o.o.

*Regulamin naboru wniosków
o najem mieszkań w ramach
Programu
„Dom dla absolwenta”*

TEKST UJEDNOLICONY

Szczecin, październik 2024 r.

Regulamin określa procedurę naboru wniosków i wyboru osób, z którymi podpisana zostanie umowa najmu lokalu mieszkalnego w ramach programu „*Dom dla absolwenta*” realizowanego przez Szczecińskie TBS Sp. z o.o., zwanego w dalszej części Programem.

I. Lokale mieszkalne do wynajęcia w ramach realizacji Programu.

Zasady Regulaminu dotyczą lokali mieszkalnych z zasobów Szczecińskiego TBS przeznaczonych na realizację Programu mieszkaniowego „*Dom dla absolwenta*”. Decyzję w sprawie przeznaczenia lokali na realizację Programu podejmuje Zarząd Spółki.

II. Zasady wynajmu lokali mieszkalnych.

1. Lokale wynajmowane będą osobom, które są absolwentami w rozumieniu Programu mieszkaniowego „*Dom dla Absolwenta*”, wybranym w drodze wolnego naboru.
2. Nabór odbywać się będzie w terminach określonych przez Zarząd Spółki i dotyczyć będzie lokali przygotowanych do zasiedlenia.
3. Warunki naboru, w tym w szczególności grupa zawodowa absolwentów, do której będzie skierowana oferta wynajmu lokali, każdorazowo określone zostaną w ogłoszeniu o naborze w porozumieniu z Miastem.
4. W szczególnie istotnych dla rozwoju Miasta dziedzinach zawodowych, na wniosek Prezydenta Miasta można odstąpić od procedury naboru wniosków o najem lokalu w wolnym naborze i przyznać określoną liczbowo pulę mieszkań absolwentom wskazanym przez pracodawcę lub grupę pracodawców prowadzących działalność na terenie Szczecina, z którym bądź z którymi Prezydent Miasta zawarł porozumienie.
5. Na wniosek Prezydenta Miasta można odstąpić od procedury wolnego naboru również w innych przypadkach, szczególnie uzasadnionych interesem Miasta.
6. Decyzje o odstąpieniu od procedury wolnego naboru w przypadkach określonych w pkt. 4 i 5 podejmuje Zarząd Spółki.
7. Lokale wynajmowane będą za czynsz społeczny o umiarkowanej wysokości ustalonej zgodnie z zasadami określonymi przepisami ustawy z dnia 26 października 1995 o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (stawka czynszu najmu w skali roku nie może być wyższa niż 4% wskaźnika wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej).
8. Warunkiem zawarcia umowy najmu danego lokalu mieszkalnego jest zawarcie umowy partycypacji w kosztach jego budowy przez osobę, która jest absolwentem

- lub pracodawcę prowadzącego działalność na terenie Szczecina, zatrudniającego, bądź planującego zatrudnić absolwenta.
9. Wysokość partycypacji – wkładu zwrotnego – absolwenta wynosić będzie 15% kosztów budowy danego lokalu i musi zostać wpłacona w terminie 14 dni od zawarciem umowy partycypacji w kosztach jego budowy.
 10. Kwota wniesionej partycypacji przez najemcę lokalu uczestniczącego w kosztach jego budowy zostanie jemu zwrócona w sytuacji, gdy rozwiąże on umowę najmu i zda lokal w stanie wolnym od osób i rzeczy.
 11. Wysokość partycypacji – wkładu zwrotnego – pracodawcy wynosić będzie 15% kosztów budowy danego lokalu i musi zostać wpłacona w terminie 14 dni od daty zawarcia umowy. Podstawą do wpłaty będzie nota księgowa wystawiona przez Szczecińskie TBS. W przypadku braku wpłaty w ww. terminie umowa partycypacji ulegnie rozwiązaniu bez konieczności jej wypowiedzenia.
 12. Pracodawca, który będzie partycypował w kosztach budowy danego lokalu mieszkalnego, nabywa prawo do wskazania absolwenta, z którym ma być zawarta umowa najmu tego lokalu. Prawo do wskazywania najemcy – absolwenta – wynika z zawartej umowy partycypacji w kosztach budowy danego lokalu.
 13. W przypadku partycypacji wniesionej przez pracodawcę działającego w celu zapewnienia lokali mieszkalnych dla swoich pracowników, partycypacja zwracana będzie wyłącznie w sytuacji, gdy pracodawca podejmie taką decyzję, nie wskaże kolejnego najemcy a lokal zostanie przekazany w stanie wolnym od osób i rzeczy Szczecińskiemu TBS.
 14. Kwota partycypacji podlega waloryzacji zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
 15. Umowa najmu lokalu z absolwentem wybranym w drodze wolnego naboru wniosków będzie zawierane na czas określony – 3 lata. Absolwent składając wniosek, jednocześnie składa oświadczenie o zapoznaniu się z treścią umowy o partycypacji oraz umowy najmu lokalu.
 16. W przypadku umowy najmu zawieranej z absolwentem wskazanym w trybie określonym w ustępie 4 albo 5 może być zawarta na czas określony jednak nie dłuższy niż do 6 lat. Czas trwania umowy najmu każdorazowo będzie uzgadniany z pracodawcą wskazującym absolwenta jako najemcę danego lokalu.
 17. Najemcy danego lokalu, przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu użytkowanego lokalu na czas nieokreślony. Zawarcie umowy najmu na czas nieokreślony może nastąpić także przed upływem terminu obowiązywania umowy najmu zawartej na czas określony. Warunkiem zawarcia umowy na czas nieokreślony będzie uzupełnienie wniesionego wkładu o część wniesioną przez Miasto. Dopłatę będzie zobowiązany wnieść partycypujący w kosztach budowy danego lokalu lub jego najemca za zgodą pracodawcy

częściowo partycypującego w kosztach jego budowy. W przypadku gdy najemca został wskazany przez pracodawcę zawarcie umowy najmu na czas nieokreślony wymaga zgody pracodawcy.

18. Przy zawieraniu umowy na czas nieokreślony stosuje się zasady określone w rozdziale III *Regulaminu naboru osób prawnych i fizycznych chętnych do zawarcia ze Szczecińskim TBS Sp. z o.o. umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych na wynajem oraz kryteria jakie winni spełniać przyszli najemcy w dacie zawarcia umów najmu tych lokali* stanowiący załącznik nr 1 do zasad gospodarowania lokalami mieszkalnymi stanowiącymi mieszkaniowy zasób Szczecińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, przyjętych Uchwałą nr 31/2023 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Szczecińskiego TBS Sp. z o.o. z dnia 13 października 2023 r.

III. Wymagania jakie muszą spełnić osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego.

O najem lokalu może się ubiegać osoba, która spełnienia jednocześnie poniższe warunki:

- 1) jest absolwentem w rozumieniu przyjętym w ramach Programu tj.:
 - ukończyła szkołę średnią, studia w zawodzie opisanym w ogłoszeniu o naborze,
 - lub jest zatrudniona przez pracodawcę na terenie Szczecina w zawodzie opisanym w ogłoszeniu o naborze,
 - lub ma ofertę zatrudnienia przez pracodawcę na terenie Szczecina w zawodzie opisanym w ogłoszeniu o naborze, przy czym w dniu podpisania umowy najmu lokalu musi posiadać zatrudnienie u danego pracodawcy,
 - lub prowadzi działalność gospodarczą w zawodzie opisanym w ogłoszeniu o naborze
 - lub jest albo będzie zatrudniona przez pracodawcę prowadzącego działalność w szczególnie istotnych dla mieszkańców Miasta dziedzinach na terenie Szczecina, z którym Prezydent zawarł odrębne porozumienie,oraz w dniu zawarcia umowy najmu nie ukończyła 35 roku życia,
- 2) spełnia, określone przepisami prawa powszechnie obowiązującymi kryteria dochodowe gospodarstwa domowego oraz dolne progi dochodowe za ostatnie trzy miesiące poprzedzające zawarcie umowy określone w zarządzeniu Prezesa Zarządu Szczecińskiego TBS sp. z o.o. w sprawie wysokości dochodów gospodarstwa domowego obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego stanowiącego zasób Spółki.

- 3) w dniu podpisania umowy najmu lokalu nie dysponuje prawem do innego lokalu mieszkalnego na terenie Miasta,
- 4) w przypadku obcokrajowców – przedłoży wymagane prawem dokumenty potwierdzające możliwość zatrudnienia na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej,
- 5) złoży oświadczenie, że opłaca lub będzie opłacać podatek dochodowy w Szczecinie.

IV. Wnioski o najem lokalu w ramach wolnego naboru.

Wnioski przyjmowane będą w siedzibie Szczecińskiego TBS do dnia wskazanego w ogłoszeniu o naborze. Ogłoszenie o naborze określać będzie każdorazowo szczegółowe warunki wyboru osób ubiegających się o udział w Programie.

Do wniosku należy dołączyć dokumenty, w tym potwierdzające spełnienie warunków wymaganych od uczestnika Programu, w szczególności:

- wskazanie parametrów lokalu, o który ubiega się wnioskodawca (jednopokojowe, dwupokojowe lub trzypokojowe),
- dokument potwierdzający ukończenie studiów (specjalizację), szkoły średniej
- oświadczenie (zaświadczenie o dochodach),
- zaświadczenie o zatrudnieniu, prowadzeniu działalności (umowa o świadczenie usług) u pracodawcy prowadzącym działalność na terenie Miasta albo oświadczenie takiego pracodawcy o zamiarze zatrudnienia (nawiązania współpracy) absolwenta,
- oświadczenie o niedysponowaniu prawem do innego lokalu lub zobowiązanie do niedysponowania takim prawem na dzień zawarcia umowy najmu,
- oświadczenie, że opłaca lub będzie opłacać podatek dochodowy w Szczecinie,
- dokumenty potwierdzające możliwość świadczenia pracy na terytorium RP (dotyczy obcokrajowców)

Dodatkowe wymagane dokumenty mogą zostać określone w ogłoszeniu o naborze.

V. Wybór najemców w ramach wolnego naboru wniosków.

1. Wnioski złożone w terminie wskazanym w ogłoszeniu o wolnym naborze sprawdzane zostaną przez pracowników Spółki pod względem kompletności złożonych dokumentów i spełnienia warunków formalnych przez pracowników Spółki.

2. Lista osób, które złożyły kompletne wnioski przedłożona zostanie wraz z kompletem dokumentów Komisji Mieszkaniowej Szczecińskiego TBS Spółka z o.o. w celu weryfikacji przedłożonych wniosków.
3. Po rozpatrzeniu wniosków Komisja Mieszkaniowa Szczecińskiego TBS Spółka z o.o. sporządzi listę osób, spełniających warunki naboru, z którymi Szczecińskie TBS może zawrzeć umowę w sprawie partycypacji oraz umowę najmu.
4. Wnioski, które nie spełnią kryteriów formalnych podlegają odrzuceniu.
5. Listę, o której mowa w ustępie 3, podaje się do publicznej wiadomości na stronach internetowych Urzędu Miasta Szczecin, Szczecińskiego TBS oraz tablicy ogłoszeń w jego siedzibie.
6. Ewentualne odwołania od decyzji Komisji rozpatruje Rada Nadzorcza Szczecińskiego TBS Spółka z o.o. Decyzje Rady Nadzorczej są ostateczne.
7. Przyporządkowanie lokali na rzecz absolwentów, którzy wybrani zostaną do udziału w Programie w trybie wolnego naboru nastąpi w kolejności wynikającej z dat złożonych wniosków.

VI. Wybór najemców w ramach trybu innego niż wolny nabór wniosków.

1. W przypadku, odstąpienia przez Zarząd Spółki od procedury wolnego naboru wniosków i przyznania liczbowo określonej puli lokali mieszkalnych absolwentom w zawodach szczególnie uzasadnionych interesem Miasta i jego mieszkańców, Prezydent w odrębnych porozumieniach z pracodawcami lub z grupą pracodawców przekazuje je do wynajęcia absolwentom wskazanym przez pracodawców.
2. Każde z porozumień będzie określało szczegółowy tryb postępowania dotyczący zawierania umów partycypacji oraz zasiedlania tych lokali.
3. Przepisy niniejszego Regulaminu, z wyłączeniem punktów IV i V stosuje się odpowiednio.