



Szczecińskie Towarzystwo
Budownictwa Społecznego sp. z o.o.

*Twój dom
jest tutaj!*

Mieszkania na potrzeby Programu DOM DUŻEJ RODZINY

**Program mieszkaniowy
Szczecińskiego TBS Spółka z o.o.
skierowany do rodzin wychowujących
czworo i więcej dzieci**

Spis treści

Wstęp	3
1. Opis Programu	3
2. Cele	4
3. Założenia	5
4. Finansowanie	5
5. Uczestnicy	5
6. Adresaci	6
7. Warunki udziału	6
8. Warunki udzielenia wsparcia mieszkaniowego	7
9. Udział w Programie	8

Wstęp

Program „*Dom Dużej Rodziny*” jest jednym z operacyjnych programów mieszkaniowych realizowanych przez Szczecińskie TBS. Stanowi uzupełnienie realizowanego w Gminie Miasto Szczecin programu „*Szczecin Przyjazny Rodzinie*”. Jednym z podstawowych założeń programu jest stworzenie szczecińskim rodzinom dobrych warunków do życia i rozwoju. Główna przesłanka godnego życia związana jest ze środowiskiem zamieszkania, stanowiącym główny problem dla niezamożnych, wielodzietnych rodzin. Dlatego też Spółka wspierać będzie działania związane z poprawą warunków zamieszkania takich rodzin, zarówno w zakresie poprawy standardu technicznego wynajmowanych mieszkań, jak i w zakresie proponowania mieszkań większych, odpowiednich dla wielkości danej rodziny.

Program realizuje założenia Programu „*Szczecin Przyjazny Rodzinie*” przyjętego uchwałą Nr XXI/588/12 Rady Miasta Szczecin w dniu 16 lipca 2012 roku, a także nawiązuje do Strategii Rozwoju Szczecina 2025 przyjętej Uchwałą Nr XIV/320/11 Rady Miasta Szczecin w dniu 19 grudnia 2011 roku – cel operacyjny 3.1 „Wspieranie rozwoju efektywnych usług społecznych” oraz Strategii Rozwiązywania Problemów Społecznych dla Gminy Miasto Szczecin na lata 2015–2020 przyjętej Uchwałą Nr XVI/384/16 Rady Miasta Szczecin z dnia 23 lutego 2016 roku – Obszar I: Wspieranie rodziny w wypełnianiu funkcji opiekuńczo-wychowawczej oraz wyrównywanie szans w starcie życiowym dzieci i młodzieży.

Program realizowany jest przez Szczecińskie TBS, we współpracy z Gminą Miasto Szczecin, którą reprezentuje właściwy merytorycznie Wydział Spraw Społecznych Urzędu Miasta Szczecin oraz Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie w Szczecinie.

1. Opis

Posiadanie/użytkowanie mieszkania stanowi niezwykle ważny segment działań wspierających rodzinę i jest postrzegane przez uczestników wywiadów grupowych prowadzonych przy przygotowaniu Strategii Rozwiązywania Problemów Społecznych dla Gminy Miasto Szczecin jako podstawowy warunek jej prawidłowego funkcjonowania. Zarówno przepisy ustawy o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, jak i przepisy ustawy o pomocy społecznej nakładają na Gminę obowiązek udzielania pomocy w uzyskaniu odpowiednich warunków mieszkaniowych osobom wymagającym wsparcia. Program „*Dom Dużej Rodziny*” stanowi uzupełnienie przewidzianych ustawowo instrumentów pomocowych dla osób rodzin wielodzietnych.

Program będzie realizowany z wykorzystaniem zasobu mieszkaniowego Spółki, którego dysponentem jest Gmina Miasto Szczecin.

2. Cele

Celem programu jest wsparcie rodzin wielodzietnych, składających się z co najmniej czwórki dzieci, w uzyskaniu odpowiedniego dla ich potrzeb mieszkania, spełniającego podstawowe normy powierzchni mieszkalnej, wyposażonego w niezbędne media, łazienkę oraz w.c. położone w jego obrębie. Wsparcie rodzin będzie połączone z analizą możliwości poprawy warunków mieszkaniowych przy jednoczesnym zapewnieniu możliwości ponoszenia kosztów związanych z jego utrzymaniem (wielkość mieszkania, wysokość czynszu najmu, dochód gospodarstwa domowego, a możliwość ubiegania się o wsparcie w formie dodatku mieszkaniowego lub obniżki czynszu).

3. Założenia

Zakłada się, że:

1. rocznie nie mniej niż dwa lokale mieszkalne z własnego zasobu mieszkaniowego Szczecińskiego TBS, będące w dyspozycji Gminy Miasto Szczecin, zamieszkałe przez rodziny wymagające wsparcia i wskazane do jego udzielenia, zostaną zmodernizowane poprzez wprowadzenie łazienki i w.c. do mieszkania (opcjonalnie powiązanie z wymianą systemu ogrzewania na energooszczędny /ekologiczny),
2. rocznie nie mniej niż dwa lokale mieszkalne o powierzchni nie mniejszej niż 70 m² wolne pod względem prawnym i faktycznym przygotowane zostaną na potrzeby rodzin objętych Programem. W lokalach tych wykonane zostaną niezbędne prace remontowe i modernizacyjne wraz z niezbędną ich przebudową. Lokale te zostaną wyposażone w niezbędne meble kuchenne oraz sprzęt AGD (między innymi – lodówka z zamrażarką, zmywarka, pralka lub suszarka).

Wysokość czynszu najmu zostanie ustalona na zasadach obowiązujących jak dla komunalnego zasobu mieszkaniowego, przy uwzględnieniu wsparcia wydatków mieszkaniowych związanych z jego utrzymaniem poprzez dodatki mieszkaniowe.

W mieszkaniach użytkowanych przez rodzinę wskazaną do wsparcia w ramach programu, czynsz najmu po przeprowadzeniu prac związanych z wykonaniem w obrębie mieszkania łazienki z w.c. lub zmiany systemu ogrzewania nie ulegnie zmianie związanej z poprawą standardu technicznego i funkcjonalnego mieszkania.

Warunkiem zawarcia umowy najmu wolnego lokalu mieszkalnego przez rodzinę wskazaną przez Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie po uprzednim wykonaniu

wejścia w środowisko w dotychczasowym jej miejscu zamieszkania, do udzielenia wsparcia w ramach programu będzie wpłaceniu kaucji zabezpieczającej w wysokości 3-miesięcznego czynszu najmu.

W szczególnie uzasadnionych przypadkach, na umotywowany wniosek Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie lub przyszłego najemcy mieszkania Zarząd Szczecińskiego TBS będzie mógł podjąć decyzję o odstąpieniu od wpłaty kaucji.

4. Finansowanie

1. Przygotowanie wolnych lokali mieszkalnych z własnego zasobu mieszkaniowego Spółki będącego w dyspozycji Gminy Miasto Szczecin, do ich zasiedlenia przez rodziny wskazane do wsparcia mieszkaniowego w ramach programu (tj. wykonanie niezbędnych prac remontowych, modernizacyjnych oraz niezbędnej przebudowy) oraz lokale mieszkalne zamieszkałe przez rodziny wskazane do wsparcia w celu poprawy warunków mieszkaniowych (wykonanie łazienki i /lub w.c. oraz zmiana systemu ogrzewania) realizowane będzie z wykorzystaniem środków finansowych przeznaczonych na remonty oraz modernizacje lokali mieszkalnych zaplanowanych w rocznym planie finansowo-rzeczowym Spółki.
2. Finansowanie wyposażenia lokali w meble kuchenne i niezbędny sprzęt AGD nastąpi poprzez sponsorów i/lub ze środków zapewnionych przez Gminę Miasto Szczecin.

5. Uczestnicy

Uczestnikami programu są:

- Szczecińskie TBS Spółka z o.o.,
- Gmina Miasto Szczecin,
- Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie w Szczecinie,
- sponsorzy.

6. Adresaci

Adresatami Programu są rodziny wielodzietne. Rodziną wielodzietną w rozumieniu niniejszego programu jest rodzina mająca na utrzymaniu co najmniej 4 dzieci do ukończenia 18 roku życia lub 24 roku życia, w przypadku dzieci

kontynuujących naukę i nie mających własnego źródła dochodu. Programem objęte zostaną te rodziny wielodzietne, które ze względu na sytuację majątkową i możliwości zarobkowe nie są w stanie zapewnić sobie odpowiednich warunków mieszkaniowych we własnym zakresie.

7. Warunki udziału.

1. Wsparciem związanym z wynajęciem mieszkania w ramach Programu będą objęte rodziny zakwalifikowane przez Komisję powołaną przez Prezydenta Miasta **Szczecin** na zasadach określonych w Regulaminie naboru wniosków, jako spełniające warunki udziału w Programie, które na dzień zawarcia umowy najmu nie dysponują tytułem prawnym do innego lokalu mieszkalnego na terenie Gminy Miasto Szczecin oraz na terenie gmin ościennych lub wynajmowane przez nie mieszkanie jest nieodpowiednie pod względem standardów powierzchniowych lub funkcjonalnych, są mieszkańcami Gminy Miasto Szczecin co najmniej od 3 lat oraz przez okres nie krótszy niż 36 miesięcy przed datą złożenia wniosku w ramach Programu nie posiadały tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub domu na terenie Gminy Miasto Szczecin lub gmin ościennych, za wyjątkiem prawa najmu do lokalu mieszkalnego.
2. Warunkiem udziału rodziny w Programie jest wykazanie się łącznymi dochodami, których średnia miesięczna wysokość za rok ubiegły przed datą złożenia wniosku w ramach naboru wniosków oraz za okres ostatnich trzech miesięcy przed datą złożenia wniosku nie może być wyższa od górnych progów dochodowych uprawniających do ubiegania się o najem lokalu z zasobów Spółki będących w dyspozycji Gminy Miasto Szczecin wymaganych przy wynajmie lokali mieszkalnych o czynszu komunalnym.
3. Ponadto warunkiem udziału rodziny w Programie jest wykazanie się łącznymi dochodami, których średnia miesięczna wysokość za rok ubiegły przed datą złożenia wniosku w ramach naboru wniosków powiększona o świadczenie wychowawcze pobierane w ramach rządowego programu pomocy w wychowaniu dzieci (program 500 Plus”) oraz za okres ostatnich trzech miesięcy przed datą złożenia wniosku nie może być niższa od dolnych progów dochodowych uprawniających do ubiegania się o najem lokalu z zasobów Spółki będących w dyspozycji Gminy Miasto Szczecin wymaganych przy wynajmie lokali mieszkalnych o czynszu komunalnym.

8. Warunki udzielenia wsparcia mieszkaniowego:

1. Warunkami udzielenia rodzinie wsparcia mieszkaniowego są:
 - a) spełnienie warunków udziału w Programie szczegółowo określonych w Regulaminie naboru wniosków, o którym mowa w punkcie 7 niniejszego Programu,
 - b) brak odpowiednich warunków mieszkaniowych, tj. brak lokalu mieszkalnego bądź zły stan techniczno-sanitarny posiadanego lokalu, nieodpowiednia ze względu na skład rodziny powierzchnia mieszkania i niemożność rozwiązania tego problemu w oparciu o własne zasoby finansowe, możliwości i uprawnienia,
 - c) przynajmniej jedna osoba z rodziny powinna posiadać stałe, niezależne od systemu pomocy i świadczeń – źródło dochodu,
 - d) w rodzinie nie może występować problem uzależnienia,
 - e) rodzina nie ma problemu z zadłużeniem dotychczas zajmowanego lokalu, bądź został on uregulowany poprzez spłatę, umorzenie, rozłożenie na raty, podpisaną ugodę itp.
2. Wsparcie związane z poprawą warunków zamieszkania w wynajmowanym mieszkaniu (brak łazienki i/lub w.c. poza mieszkaniem) skierowane jest do rodzin zakwalifikowanych przez Prezesa Zarządu Spółki, jako spełniających warunki udziału w Programie, wynajmujących lokale z zasobu Spółki będące w dyspozycji Gminy, których powierzchnia mieszkalna jest nie mniejsza niż 7 m² na osobę oraz istnieją techniczne możliwości wykonania w jego obrębie ulepszenia związanego z wprowadzeniem w.c. lub łazienki z w.c.
3. Przy ustalaniu kolejności zaspokajania potrzeb rodzin zakwalifikowanych do udziału w Programie, poza kryterium podstawowym związanym z liczebnością rodziny, oceną dotychczasowych warunków mieszkaniowych, będzie brane pod uwagę występowanie przypadków niepełnosprawności lub chorób w pierwszej kolejności u dzieci, a następnie u członków rodziny oraz wpływ warunków mieszkaniowych na ograniczenia w ich funkcjonowaniu.
4. Niezależnie od warunków określonych w punkcie 1 litera a wsparciem związanym z wynajęciem mieszkania może zostać objęta rodzina spełniająca pozostałe warunki do udziału w Programie, która z uwagi na swoją sytuację, w tym w szczególności dużą liczbę dzieci (powyżej sześciu), stan zdrowia członka/członków rodziny, a także inne uzasadnione okoliczności wymaga bezzwłocznego wsparcia i pomocy w uzyskaniu lokalu spełniającego potrzeby rodziny. W tym przypadku zawarcie umowy może nastąpić wyłącznie po

uprzednim wejściu w środowisko przez pracownika socjalnego Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w Szczecinie w miejscu jej zamieszkania i oceny dotyczącej sytuacji mieszkaniowej, potwierdzającej zasadność udzielenia takiego wsparcia.

9. Udział w Programie

1. Udział w programie następuje:
 - a) na wniosek rodziny, zgodnie z Regulaminem naboru wniosków o najem mieszkania w ramach Programu, stanowiącym załącznik do ogłoszenia o naborze wniosków, który szczegółowo określi zasady oraz warunki udziału;
 - b) poprzez wskazanie rodziny do udziału w Programie przez Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie w Szczecinie, w przypadkach opisanych w punkcie 8.4;
 - c) poprzez złożenie przez Spółkę do Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w Szczecinie pisemnego, umotywowanego wniosku o objęcie wsparciem konkretnej rodziny w przypadkach opisanych w punkcie 8.4.

2. Procedura, o której mowa w punkcie 1 litera b) i c) poprzedzona zostanie analizą posiadanych na temat rodziny informacji, wejściem w środowisko przeprowadzonym przez pracownika socjalnego Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w Szczecinie, potwierdzającym brak występowania dysfunkcji w rodzinie, które wymagałyby zastosowania innego rodzaju specjalistycznego wsparcia lub opieki.