



Szczecińskie Towarzystwo
Budownictwa Społecznego sp. z o.o.

*Twój dom
jest tutaj!*

Mieszkania na potrzeby Programu DOM NA START

**Program mieszkaniowy
Szczecińskiego TBS Spółka z o.o.
skierowany do pełnoletnich
wychowanków opuszczających
placówki opiekuńczo-wychowawcze
oraz usamodzielniających się osób
niepełnosprawnych**

Załącznik do Uchwały Nr 83/2016
Zarządu Szczecińskiego TBS z dnia 5 sierpnia 2016 r.

Szczecin, sierpień 2016

Spis treści

Wstęp	
1. Opis Programu	3
2. Cele Programu	6
3. Finansowanie	6
4. Uczestnicy Programu	7
5. Adresaci Programu	8
6. Warunki udziału w Programie	8

Wstęp

Program mieszkaniowy „Dom na start” jest jednym z programów operacyjnych Szczecińskiego TBS, służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych osób wymagających wsparcia. Dotyczy młodych, pełnoletnich osób, które ze względu na sytuację rodzinną lub niepełnosprawność mają ograniczone możliwości uzyskania odpowiedniego dla nich samodzielnego mieszkania.

Za osoby dotknięte trudną sytuacją rodzinną, w rozumieniu programu, należy rozumieć wychowanków pieczy zastępczej i innych placówek uprawnionych do otrzymania wsparcia w uzyskaniu odpowiednich warunków mieszkaniowych, na podstawie ustawy o pomocy społecznej, którzy w związku z uzyskaniem pełnoletniości rozpoczynają będą samodzielne życie.

Osobami z niepełnosprawnością, w rozumieniu programu, są osoby które nie ukończyły 35 roku życia, dotknięte niepełnosprawnością ruchową, osoby ociemniałe i głuchonieme, ale zdolne do funkcjonowania w samodzielnym, dostosowanych do ich potrzeb mieszkaniu.

Podstawę realizacji programu stanowią:

1. Strategia Rozwoju Szczecina 2025 przyjęta Uchwałą Nr XIV/320/11 Rady Miasta Szczecin z dnia 19 grudnia 2011 r,
2. Ustawa o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej z dnia 9 czerwca 2011 r. (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 332 ze zm.),
3. Ustawa o pomocy społecznej z 12 marca 2004 r. (t.j. Dz. U. z 2015 poz.163,613, 1045 ze zm.),
4. Ustawa z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz.U. z 2011 r. Nr 127, poz. 721 ze zm.),
5. Strategia Rozwiązywania Problemów Społecznych dla Gminy Miasto Szczecin na lata 2015-2020 przyjęta Uchwałą Nr XVI/384/16 Rady Miasta Szczecin z dnia 23 lutego 2016 r. - obszar I: Wspieranie rodziny w pełnieniu funkcji opiekuńczo-wychowawczej oraz wyrównywanie szans w starcie życiowym

dzieci i młodzieży oraz obszar IV: Integracja i wspieranie osób zagrożonych wykluczeniem społecznym.

6. Program Rozwoju Pieczy Zastępczej dla Gminy Miasto Szczecin na lata 2016 -2018.

Program realizowany jest przez Szczecińskie TBS we współpracy z Gminą Miasto Szczecin, działającą poprzez swoje jednostki organizacyjne, w tym Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie, Centrum Opieki nad Dzieckiem im. Konstantego Maciejewicza oraz Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych, a także organizacje pozarządowe, którym Gmina Miasto Szczecin zleciła realizację zadania publicznego. Zasady współpracy w ramach realizacji Programu stanowić może porozumienie ramowe, zawierane pomiędzy Spółką a Gminą Miasto Szczecin, określające szczegółowy podział obowiązków i relacji pomiędzy partnerami.

1. Opis Programu

1.1. Wychowankowie pieczy zastępczej.

Zarówno przepisy ustawy o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, jak i przepisy ustawy o pomocy społecznej nakładają na samorządy obowiązek udzielania pomocy w uzyskaniu odpowiednich warunków mieszkaniowych osobom opuszczającym rozmaite formy pieczy zastępczej i innego rodzaju placówki.

Pomoc w pozyskaniu mieszkania jest jednym z instrumentów pomocy w szeroko rozumianym usamodzielnianiu. Usamodzielnianie bez wsparcia własnej rodziny, jest często szczególnie trudne i wiąże się nie tylko z koniecznością uzyskania własnych środków utrzymania, ale też nabycia określonych umiejętności i nawyków, niełatwych niejednokrotnie do osiągnięcia w warunkach opieki zastępczej lub instytucjonalnej oraz nieszybkie do osiągnięcia, bezzwłocznie po uzyskaniu pełnoletności.

Program „Dom na start” stanowi uzupełnienie przewidzianych ustawowo instrumentów pomocowych i zawiera dwie formy wsparcia dostosowane do dwóch etapów samodzielności.

Obie mają postać mieszkania wspomaganego i polegają na :

Wariant I - Możliwości pobytu w mieszkaniu chronionym dalej zwanym inkubatorem.

Instrument ten polega na łączeniu prawa pobytu w mieszkaniu na podstawie decyzji określającej pułap odpłatności z programem wsparcia osoby usamodzielnianej w zakresie umiejętności gospodarowania, planowania ekonomicznego i realizacji innych instrumentów indywidualnego programu usamodzielnienia.

Podmiotem, z którym podpisana jest umowa najmu lokalu przeznaczonego na inkubator jest podmiot wskazany w porozumieniu ramowym zawartym z Gminą Miasto Szczecin, którym może być właściwa jednostka organizacyjna Gminy lub organizacja pozarządowa, której zlecono prowadzenie inkubatora.

Mieszkanie w inkubatorze jest okresem przygotowującym do samodzielnego dorosłego życia i nie powinno trwać dłużej niż 3 lata lub do momentu ukończenia nauki. Zakłada się, że wychowanek opuszczający „inkubator” przeprowadzi się do swojego samodzielnego mieszkania.

Wariant II - Możliwości uzyskania samodzielnego, docelowego mieszkania.

Wariant ten przewidziany jest dla osób, które z powodzeniem zrealizowały etap pobytu w inkubatorze i spełniają warunki do uzyskania samodzielnego lokalu, ale także dla osób, które wprawdzie nie korzystały z pomocy w formie pobytu w inkubatorze, ale spełniają warunki do uzyskania mieszkania samodzielnego w ramach tego Programu, a ocena realizacji ich programu usamodzielnienia pozwala na wydanie rekomendacji do uzyskania lokalu.

Podmiotem, z którym zawierana jest umowa najmu jest osoba usamodzielniana uprawniona do takiej formy pomocy i rekomendowana do otrzymania lokalu.

Każdorazowo o zastosowaniu określonego wariantu wsparcia wobec wychowanka decyduje Gmina działająca poprzez Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie w Szczecinie.

W przypadku inkubatora umowa najmu zawierana będzie z Gminą reprezentowaną przez kierownika właściwej jednostki organizacyjnej lub z organizacją pożytku publicznego posiadającą umowę zawartą z Gminą na prowadzenie przedmiotowej działalności. Kwestię tę będzie rozstrzygać każdorazowo porozumienie ramowe.

W przypadku lokali indywidualnych umowy najmu zawierane będą bezpośrednio z wychowankami wskazanymi przez Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie. Wysokość czynszu najmu lokalu, obciążająca wychowanka objętego programem, nie może przekroczyć w skali roku 3% wartości odtworzeniowej lokalu obliczonej według obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa. Wysokość stawek czynszu w zasobie mieszkaniowym spółki określa stosowna uchwała Zgromadzenia Wspólników.

Przy zawieraniu umów najmu lokali w ramach Programu odstępuje się od pobrania kaucji mieszkaniowej.

1.2. Osoby niepełnosprawne.

Pomoc w pozyskaniu mieszkania dostosowanego do potrzeb osoby niepełnosprawnej jest jednym z warunków rozpoczęcia przez nią samodzielnego życia. Chęć samodzielnego funkcjonowania wpływa u osób niepełnosprawnych z potrzeby postrzegania jej jako pełnoprawnego członka społeczności. Jednym z celów realizowanej polityki rozwiązywania problemów społecznych w gminie jest zmiana postaw wobec niepełnosprawności, kształtowanie postaw na sprzyjające integracji społecznej osób z niepełnosprawnością.

Umowy najmu zawierane będą z osobami rekomendowanymi do wynajmu lokalu mieszkalnego w ramach wsparcia wynikającego z celów programu. Wysokość czynszu najmu lokalu nie może przekroczyć w skali roku 3% wartości odtworzeniowej lokalu obliczonej według obowiązujących w tym zakresie

przepisów prawa. Wysokość stawek czynszu w zasobie mieszkaniowym spółki określa stosowna uchwała Zgromadzenia Wspólników.

Przy zawieraniu umów najmu lokali w ramach programu odstępuje się od pobrania kaucji mieszkaniowej.

Osobą, z którą zawierana jest umowa najmu jest osoba niepełnosprawna uprawniona do takiej formy pomocy i rekomendowana do otrzymania lokalu przez Gminę Miasto Szczecin reprezentowaną przez Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych w Szczecinie.

2. Cele Programu.

Podstawowym celem Programu „Dom na start” jest stworzenie warunków do uzyskania mieszkania i przystosowania się uczestników do realiów codziennego, samodzielnego życia oraz sprawnego funkcjonowania w społeczeństwie.

Wymiernym efektem poprawnego funkcjonowania programu będzie przejście wychowanków z inkubatora (wariant I) do mieszkania docelowego (wariant II) i poprawne w nim funkcjonowanie. Zakłada się pozyskiwanie mieszkań przeznaczonych na inkubator lub mieszkanie docelowe według potrzeb zgłoszonych przez właściwy do spraw społecznych wydział Urzędu Miasta oraz w ramach możliwości finansowych.

W przypadku osób niepełnosprawnych celem programu jest ułatwienie startu w samodzielność, stworzenie warunków do dalszego jej rozwoju. Ważnym aspektem jest zakładana integracja osób niepełnosprawnych z nowym środowiskiem, a co za tym idzie zmiana postaw i ocen społecznych dotyczących niepełnosprawności.

1. Finansowanie

- 1) Wybudowanie lub zmodernizowanie oraz przystosowanie lokali realizowane jest w oparciu o środki Szczecińskiego TBS i Gminy Miasto Szczecin:

- środki własne Szczecińskiego TBS, pochodzące z zaciągniętego na ten cel kredytu oraz pochodzące z innego, dostępnego instrumentu finansowania ,
 - wkład pieniężny Gminy Miasto Szczecin na podwyższenie kapitału Szczecińskiego TBS.
- 2) Wyposażenie lokali odbywa się ze środków Gminy Miasto Szczecin oraz środków finansowych i darów rzeczowych przekazanych przez sponsorów - osób prawnych i fizycznych.
- 3) Realizacja zadań dotyczących wsparcia i opieki na rzecz wychowanków odbywa się staraniem i na koszt Gminy Miasto Szczecin, w imieniu której działa Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie w Szczecinie lub inna właściwa jednostka organizacyjna miasta albo organizacja pozarządowa, której Gmina zleciła realizację zadania, zgodnie z przyjętymi w tym zakresie dokumentami i planami finansowymi.

Aby wspomóc finansowo uczestników Programu „Dom na start”, w przypadku pozyskania mieszkania wybudowanego lub zmodernizowanego z udziałem środków kredytowych, których spłata wymaga ustalenia czynszu najmu w wysokości 4% wartości wskaźnika odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania, dopuszcza się możliwość dopłat przez Gminę Miasto Szczecin do czynszu, w wysokości różnicy pomiędzy wysokością czynszu regulowanego dla zasobów Szczecińskiego TBS Sp. z o.o. a wysokością czynszu obowiązującego dla zasobów komunalnych przez okres 3 lat od daty zawarcia umowy najmu. Dotyczy to wyłącznie docelowego, samodzielnego mieszkania. W przypadku mieszkania położonego w zasobach mieszkaniowych wniesionych aportem rzeczowym do Spółki, wymagających remontu i modernizacji, które zostały przygotowane jako docelowe, samodzielne mieszkania a także mieszkań z zasobu własnego Spółki będących w dyspozycji Gminy Miasto Szczecin, będzie obowiązywał czynsz najmu jak dla komunalnego zasobu mieszkaniowego.

2. Uczestnicy Programu.

Uczestnikami Programu są:

- Szczecińskie TBS,
- Gmina Miasto Szczecin,
- jednostki organizacyjne Gminy Miasto Szczecin, w szczególności Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie oraz Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych,
- organizacje pozarządowe, wolontariusze,
- Powiatowy Urząd Pracy,
- sponsorzy.

3. Adresaci programu.

Adresatami Programu są:

1. pełnoletni wychowankowie opuszczający rodzinną i instytucjonalną pieczę zastępczą lub inne placówki uprawnieni do uzyskania pomocy w uzyskaniu odpowiednich warunków mieszkaniowych, na podstawie ustawy o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej lub ustawy o pomocy społecznej.
2. osoby, które nie ukończyły 35 roku życia, dotknięte niepełnosprawnością ruchową, osoby ociemniałe i głuchonieme, ale zdolne do funkcjonowania w samodzielnym, dostosowanym do ich potrzeb mieszkaniu

4. Warunki udziału w Programie.

Do zamieszkania w inkubatorze uprawnione są osoby opuszczające pieczę zastępczą bądź inne placówki, uprawnione do uzyskania pomocy w uzyskaniu odpowiednich warunków mieszkaniowych na podstawie ustawy o pomocy społecznej, które ukończyły 18 rok życia i zostały skierowane do udziału w Programie przez Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie.

Umowa najmu samodzielnego lokalu mieszkalnego stanowiącego zasób mieszkaniowy Szczecińskiego TBS może być zawarta z osobą fizyczną oraz osobami zgłoszonymi do wspólnego zamieszkiwania, przy jednoczesnym spełnieniu poniższych warunków:

- 1) która jest wychowankiem pieczy zastępczej , uprawnionym do otrzymania takiej pomocy oraz ocena realizacji programu usamodzielnienia jest pozytywna, co zostanie potwierdzone w rekomendacji MOPR do uzyskania lokalu,
- 2) która jest osobą dotkniętą niepełnosprawnością ruchową, osobą ociemniałą oraz głuchoniemą i jednocześnie nie ukończyła 35 roku życia, ale zdolną do funkcjonowania w samodzielnym, dostosowanym do jej potrzeb mieszkaniu. Ustalenie stopnia niepełnosprawności osoby uczestniczącej w programie następuje w oparciu o stosowne dokumenty. Przy ustaleniu stopnia samodzielności osoby uczestniczącej w programie można kierować się opiniami właściwych instytucji i organizacji zajmujących się wsparciem na rzecz osób niepełnosprawnych.
- 3) poziom dochodu gospodarstwa domowego, uprawniającego do zawarcia umowy najmu samodzielnego mieszkania lub mieszkania wspomaganego,
- 4) w dniu podpisania umowy najmu lokalu nie dysponuje prawem do innego lokalu mieszkalnego na terenie Miasta.