



Szczecińskie Towarzystwo
Budownictwa Społecznego
Sp. z o.o.

*Twój dom
jest tutaj!*

Mieszkania na potrzeby Programu DOM DLA ABSOLWENTA

**Program mieszkaniowy
Szczecińskiego TBS Spółka z o.o.
skierowany do absolwentów szkół
wyższych i ponadgimnazjalnych,
podejmujących pracę bądź
zatrudnionych w Szczecinie**

Załącznik do Uchwały Nr 145/2019
Zarządu Szczecińskiego TBS z dnia 27 września 2019 r.

Szczecin wrzesień 2019

Spis treści.

| | |
|--|---|
| Wstęp | 3 |
| 1. Opis Programu mieszkaniowego „Dom dla absolwenta” | 4 |
| 2. Cele Programu. | 5 |
| 3. Finansowanie | 5 |
| 4. Uczestnicy Programu | 6 |
| 5. Adresaci Programu | 7 |
| 6. Warunki udziału w Programie | 7 |
| 7. Nabór wniosków | 8 |

Wstęp.

Program mieszkaniowy „Dom dla absolwenta” jest jednym z mieszkaniowych programów operacyjnych Szczecińskiego TBS, służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych na terenie Gminy Miasto Szczecin.

Podstawę realizacji programu stanowią cele określone w „Strategii Rozwoju Szczecina 2025” przyjętej Uchwałą Nr XIV/320/11 Rady Miasta Szczecin z dnia 19 grudnia 2011 roku, w tym w szczególności w ramach poniższych celów strategicznych:

1. Szczecin - miasto nowoczesnej, konkurencyjnej i innowacyjnej gospodarki
- cel operacyjny II.1 Wspieranie rozwoju biznesu lokalnego i dopływu inwestycji zewnętrznych,
2. Szczecin – miasto o wysokim kapitale intelektualnym
- cel operacyjny III.2 Wspieranie rozwoju szczecińskiego ośrodka naukowego oraz współpracy środowisk nauki, gospodarki, kultury, sportu oraz lokalnych elit,
3. Szczecin – miasto wysokiej jakości życia
- cel operacyjny I.3 Wspieranie rozwoju efektywnych usług społecznych.

Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych pozostaje, obok warunków zatrudnienia, jednym z podstawowych determinantów decyzji młodych ludzi o wyborze miejsca zamieszkania. Obserwowany trend migracji absolwentów uczelni oraz szkół ponadgimnazjalnych do innych, bardziej atrakcyjnych ośrodków (takich jak Warszawa, Wrocław, Trójmiasto) nakłada na Gminę Miasto Szczecin (zwaną w dalszej części Miastem) konieczność podjęcia kompleksowych działań zmierzających do odwrócenia tych trendów. Jednym z elementów tego systemu ma być skierowanie dodatkowych motywatorów do absolwentów kierunków studiów i wykwalifikowanych pracowników w zawodach uznanych za szczególnie istotne w rozwoju Miasta i dla jego mieszkańców. Program ma pomóc młodym ludziom w uzyskaniu funkcjonalnego mieszkania na korzystnych warunkach, dostosowanych do ich możliwości finansowych.

Program realizowany będzie przez Szczecińskie TBS we współpracy z Miastem oraz szczecińskim środowiskiem nauki i biznesu. Podstawę współpracy stanowi

porozumienie ramowe zawierane pomiędzy Miastem a Szczecińskim TBS określające szczegółowy podział obowiązków i relacji pomiędzy partnerami.

1. Opis Programu mieszkaniowego „Dom dla absolwenta”

Program „Dom dla absolwenta”, zwany dalej Programem, realizuje cel zapewnienia mieszkań dla młodych ludzi o kwalifikacjach wymaganych do świadczenia pracy w branżach uznanych przez Miasto za kluczowe dla jego rozwoju oraz w dziedzinach zawodowych istotnych dla mieszkańców Miasta. Z uwagi na zmieniające się potrzeby, w tym związane z trendami rozwoju biznesu oraz potrzebami mieszkańców, profil kwalifikacji uznanych za kluczowe może ulegać zmianom.

Realizacja Programu odbywa się poprzez wykorzystanie lokali z zasobów Szczecińskiego TBS, w szczególności wybudowanych przy finansowym wsparciu Miasta.

Umowy najmu lokali zawierane będą na czas określony od 3 do 6 lat. Po upływie umowy najmu zawartej na czas określony będzie możliwe zawarcie umowy na czas nieokreślony wyłącznie na pisemny wniosek złożony przez najemcę lokalu. Warunkiem zawarcia umowy na czas nieokreślony będzie wpłata pozostałej części wkładu własnego (partycypacji), która została wniesiona przez Miasto. Przy zawarciu umowy na czas nieokreślony nie będzie obowiązywało ograniczenie wieku, przyjęte jako wymóg do zakwalifikowania się do Programu.

Wysokość czynszu najmu lokalu mieszkalnego, nie może przekroczyć w skali roku 4% wartości odtworzeniowej lokalu obliczonej według obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa. Wysokość stawek czynszu w zasobie mieszkaniowym Szczecińskiego TBS określa stosowna uchwała Zgromadzenia Wspólników.

Przyszły najemca lokalu mieszkalnego, który partycypował w kosztach jego budowy, jest zwolniony z obowiązku wpłaty kaucji zabezpieczającej należności z tytułu najmu.

Przyszły najemca lokalu mieszkalnego, który został wskazany do zawarcia umowy najmu przez pracodawcę partycypującego w kosztach budowy tego lokalu, przed zawarciem umowy najmu wnosi kaucję zabezpieczającą należności z tytułu najmu w wysokości 12 - krotności miesięcznego czynszu najmu.

2. Cele Programu.

Celem Programu jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych młodych ludzi w pierwszych latach po zakończeniu edukacji i podjęciu pracy. Program :

- 1) stworzy alternatywną, tańszą wobec rynku najmu komercyjnego, formę zamieszkania,
- 2) ograniczy migrację absolwentów szczecińskich uczelni i niezbędnych fachowców do ośrodków proponujących zbliżone do szczecińskich warunki zatrudnienia,
- 3) stanowić będzie zachętę do przyjazdu do Szczecina młodych ludzi, co zwiększy potencjał wykwalifikowanej kadry.

Program jest realizacją zamierzeń Miasta opisanych w Strategii Rozwoju Szczecina 2025 wynikających z analizy sytuacji demograficznej i aktywności mieszkańców. Złagodzi występującą w ostatnich latach tendencję odpływu ludności z miasta. Program ułatwi racjonalne wykorzystanie istniejącego potencjału lokali, który jest przeznaczony do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

Program stanowi jeden z elementów tworzonego przez Miasto systemu budowania potencjału rozwoju Szczecina, poprzez maksymalne wykorzystanie szans wynikających ze współpracy i powiązań pomiędzy działalnością naukową, rozwojem biznesu i wsparciem jakie dedykuje Miasto w ramach posiadanych zasobów, w tym związanych z zapewnieniem przyjaznych warunków do życia. Program ma także na celu zapewnienie w dziedzinach istotnych dla mieszkańców miasta możliwości pozyskania wykwalifikowanych pracowników spośród absolwentów szczecińskich szkół i uczelni oraz ze szkół i uczelni spoza Szczecina. Realizacja Programu przyczyni się do promocji Miasta na terenie całego kraju.

3. Finansowanie.

Budowa lokali realizowana jest w oparciu o:

- 1) środki Szczecińskiego TBS, w tym środki własne pochodzące z zaciągniętego na ten cel kredytu oraz pozyskane w ramach innego dofinansowania zewnętrznego. ,
- 2) partycypację w kosztach budowy lokalu mieszkalne - wkłady pieniężne uczestników Programu (partycypantów - absolwenta lub pracodawcy

zatrudniającego absolwenta) - 15% ogólnych kosztów budowy lokalu przypadających na lokal objęty Programem,

- 3) partycypację w kosztach budowy lokalu mieszkalne - wkład pieniężny Miasta na podwyższenie kapitału zakładowego Szczecińskiego TBS - do 15% ogólnych kosztów budowy lokalu przypadających na lokal objęty Programem.

W przypadku zawarcia, na pisemny wniosek beneficjenta Programu, umowy najmu na czas nieokreślony, wkład pieniężny wniesiony przez Miasto zostanie wpłacony przez uczestnika Programu (absolwenta lub pracodawcę zatrudniającego absolwenta). Za uzyskane z tej wpłaty środki finansowe, Szczecińskie TBS będzie zobowiązane do wskazania innego, kolejnego lokalu mieszkalnego o zbliżonych parametrach i standardzie na potrzeby kolejnego beneficjenta Programu.

Kwota wpłaconej partycypacji podlega zwrotowi po rozwiązaniu umowy najmu i zdaniu lokalu mieszkalnego w stanie wolnym od osób i rzeczy. W przypadku partycypacji wpłaconej przez pracodawcę, partycypacja zwracana jest po zakończeniu ostatniej umowy najmu, bez względu na to ile umów najmu było wcześniej zawartych ze wskazanymi przez pracodawcę absolwentami, oraz zadaniu lokalu w stanie wolnym od osób i rzeczy. Kwota partycypacji będzie podlegać waloryzacji zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa.

4. Uczestnicy Programu.

Uczestnikami Programu są:

- Szczecińskie TBS,
- Gmina Miasto Szczecin,
- Biuro Prezydenta Miasta,
- Wydział Mieszkalnictwa i Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości,
- szczecińskie wyższe uczelnie,
- organizacje i zrzeszenia gospodarcze,
- firmy prywatne,
- inne podmioty będące pracodawcą dla absolwenta prowadzące działalność w dziedzinach zawodowych istotnych dla Miasta i jego mieszkańców

5. Adresaci programu (beneficjenci).

Adresatami Programu (absolwentami) są osoby, które:

- ukończyły szkołę średnią lub studia w zawodzie wskazanym w ogłoszeniu o naborze do udziału w Programie, lub
- są zatrudnione przez przedsiębiorcę na terenie Szczecina w zawodzie wskazanym w ogłoszeniu o naborze do udziału w Programie, lub
- mają ofertę zatrudnienia przez przedsiębiorcę na terenie Szczecina w zawodzie wskazanym w ogłoszeniu o naborze do udziału w Programie, przy czym w dniu podpisania umowy najmu lokalu muszą posiadać zatrudnienie u danego przedsiębiorcy, lub
- prowadzą działalność gospodarczą na terenie Szczecina w zawodzie wskazanym w ogłoszeniu o naborze do udziału w Programie, lub
- są albo będą zatrudnione przez pracodawcę prowadzącego działalność w szczególnie istotnych dla mieszkańców Miasta dziedzinach na terenie Szczecina, z którymi Prezydent zawarł odrębne porozumienie.

i nie mają więcej niż 35 lat.

6. Warunki udziału w Programie.

Umowa najmu lokalu mieszkalnego stanowiącego zasób mieszkaniowy Szczecińskiego TBS może być zawarta z osobą fizyczną oraz osobami zgłoszonymi do wspólnego zamieszkiwania, która spełnienia jednocześnie poniższe warunki:

- 1) jest absolwentem w rozumieniu Programu,
- 2) nie przekracza kryterium wiekowego określonego dla beneficjentów,
- 3) spełnia kryteria dochodowe gospodarstwa domowego wynikające z przepisów prawa powszechnego, uprawniające do zawarcia umowy najmu mieszkania z zasobów Szczecińskiego TBS,
- 4) nie dysponuje prawem do innego lokalu mieszkalnego na terenie Miasta,
- 5) w przypadku obcokrajowców – przedłoży wymagane prawem dokumenty potwierdzające możliwość zatrudnienia na terytorium Rzeczypospolitej .

7. Nabór wniosków.

Nabór wniosków odbywa się na zasadach określonych w Regulaminie naboru stanowiącym załącznik do Programu.

Warunki wolnego naboru wniosków podawane są do publicznej wiadomości. Nabór wniosków osób chętnych odbywa się na zasadach określonych w Regulaminie naboru wniosków i ogłoszeniu o naborze, które zawiera w szczególności informację o grupie zawodowej absolwentów, do której jest skierowane.

Informacja o Programie i naborze umieszczana jest na stronach internetowych Miasta, Szczecińskiego TBS. Rozpowszechnienie informacji o naborze następuje z wykorzystaniem w szczególności takich narzędzi jak portale informacyjne i ogłoszeniowe, ulotki i plakaty, informacje prasowe.

Powyższe regulacje nie dotyczą absolwentów wskazanych do udziału w Programie realizowanym w oparciu o odrębne porozumienia zawarte przez Prezydenta Miasta z pracodawcami.