



Mamy sposób na mieszkanie

*Stargardzkie Towarzystwo Budownictwa Społecznego
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością*

R e g u l a m i n
funkcjonowania lokali wspomaganych
- zrealizowanych w ramach programu
NIE SAMI

Regulamin
funkcjonowania lokali mieszkalnych wspomaganych
zrealizowanych w ramach programu *NIE SAMI*

§1

Uregulowania prawne

1. Ustawa z dnia 26 października 1995 r. o *niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego* (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. nr 98, poz. 1070, ze zmianami),
2. Uchwała Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy-Miasta Stargardu Szczecińskiego oraz udzielania pomocy w zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych członków stargardzkiej wspólnoty samorządowej,
3. Uchwała Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim w sprawie uchwalenia *Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy-Miasta Stargardu Szczecińskiego*.
4. Akt Założycielski Stargardzkiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Stargardzie Szczecińskim,
5. Zawarte porozumienia w sprawie zasiedlania lokali mieszkalnych w zasobach Stargardzkiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Stargardzie Szczecińskim, powstałych przy udziale finansowym Gminy-Miasta Stargardu Szczecińskiego.
6. Zawarte porozumienie z Stowarzyszeniem Osób Niepełnosprawnych Ruchowo i Przyjaciół „Pomost” w Stargardzie Szczecińskim w sprawie realizacji mieszkań przystosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych ruchowo.

§2

Instytucje i organizacje współpracujące

1. Urząd Miejski, Wydział Polityki Społecznej w Stargardzie Szczecińskim, w zakresie uczestniczenia w kosztach budowy części mieszkań realizowanych w ramach programu *Nie Sami*,
2. Starostwo Powiatowe, Wydział Spraw Społecznych i Zdrowia w Stargardzie Szczecińskim - w zakresie współpracy z organizacjami pozarządowymi w obszarze pomocy społecznej, ochrony i promocji zdrowia,
3. Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Stargardzie Szczecińskim - w zakresie usług opiekuńczych,
4. Uniwersytet Trzeciego Wieku w Stargardzie Szczecińskim zrzeszający emerytów i rencistów z miasta Stargardu Szczecińskiego i powiatu stargardzkiego – w zakresie organizacji zajęć kulturalno-oświatowych,
5. Polski Związek Emerytów, Rencistów i Inwalidów Oddział Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim – w zakresie współpracy w organizowaniu zajęć kulturalnych, oświatowych, rekreacyjnych,
6. Stowarzyszenie „Potrzebny Dom” w Stargardzie Szczecińskim – w zakresie współpracy międzypokoleniowej, inicjowania wzajemnych kontaktów i organizacji wolontariatu,
7. Związek Harcerstwa Polskiego – w zakresie wolontariatu, organizacji wycieczek i spotkań plenerowych,
8. Zakład Aktywizacji Zawodowej „Centralna Kuchnia” w Stargardzie Szczecińskim – w zakresie świadczenia odpłatnych usług gastronomicznych,
9. Stowarzyszenie Osób Niepełnosprawnych Ruchowo i Przyjaciół „Pomost” w Stargardzie Szczecińskim w zakresie realizacji mieszkań przystosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych ruchowo.

§3

Zasady ogólne

Lokale mieszkalne realizowane w ramach mieszkalnictwa wspomaganego programu *Nie Sami* wynajmowane będą z uwzględnieniem poniższych zasad:

1. zasoby mieszkaniowe stanowią zasoby własne Stargardzkiego TBS Sp. z o.o. w Stargardzie Szczecińskim, mogą być użytkowane na zasadach najmu i podnajmu, bez możliwości wykupu na własność,
2. przeznaczone są na wynajem wyłącznie dla osób, które ukończyły 55. rok życia. W przypadku gospodarstw domowych dwuosobowych jedna z tych osób musi mieć ukończony 55. rok życia,
3. mogą być wynajmowane również osobom wymagającym całodobowej opieki, jeżeli zabezpieczona ona zostanie we własnym zakresie. Opiekun za zgodą Stargardzkiego TBS Sp. z o.o. na czas określony, tj. na czas sprawowania opieki będzie mógł zamieszkać w tym lokalu,
4. wynajmowane będą na czas nieokreślony,
5. wynajmowane będą osobom spełniającym kryteria wynikające z §13 rozdziału IV Aktu Założycielskiego lub z zawartych porozumień,
6. wynajmowanie lokali mieszkalnych możliwe jest na niżej wymienionych zasadach:
 - z wolnego naboru w oparciu o kryteria wynikające z §13a rozdziału IV Aktu założycielskiego,
 - powstałych przy udziale finansowym Gminy-Miasta Stargardu Szczecińskiego w oparciu o kryteria wynikające z §13b rozdziału IV Aktu Założycielskiego,
 - powstałych przy udziale finansowym, innych niż Miasto Stargard Szczeciński, jednostek samorządu terytorialnego, związków międzygminnych, organizacji, stowarzyszeń w oparciu o kryteria wynikające z §13c rozdziału IV Aktu Założycielskiego,
7. jeżeli dla danej lokalizacji (zespołu segmentów) zawierane będzie więcej niż jedno porozumienie to ilość lokali do rozdysponowania podzielona zostanie proporcjonalnie do złożonych indywidualnych wniosków,
8. w przypadku zakończenia najmu i opróżnienia lokalu mieszkalnego wniesiona przez osobę fizyczną partycypacja zwrócona zostanie na zasadach wynikających z ustawy *o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego*,
9. udział w finansowaniu budowy lokali mieszkalnych przez Gminę-Miasto Stargard Szczeciński lub wniesiona partycypacja przez: inną jednostkę samorządu terytorialnego lub organizację, lub stowarzyszenie, lub inny podmiot w przypadku opróżnienia lokalu przez najemcę / podnajemcę daje uprawnienia do wskazania kolejnego najemcy / podnajemcy zgodnie z ustaleniami wynikającymi z zawartych odrębnie porozumień lub do zwrotu partycypacji na zasadach określonych w porozumieniu.

§4

Zasady szczególne

1. Uprawnienia wynikające z umowy partycypacyjnej są dziedziczne i zbywalne – dotyczy to tylko osób prawnych.
2. W przypadku śmierci partycypanta, który zamieszkiwał w lokalu wraz z inną osobą, prawo do dalszego zamieszkiwania w lokalu przez tę osobę przysługiwać będzie tylko wówczas, gdy osoba ta jest współnajemcą lokalu lub uprawniona będzie do wstąpienia w stosunek najmu na podstawie art. 691 §1 Kodeksu cywilnego i jednocześnie spełnia warunki niniejszego Regulaminu.
3. Jeżeli osoba, która pozostała w lokalu po śmierci partycypanta nie będzie spełniać warunków niniejszego Regulaminu, zobowiązana będzie do opróżnienia lokalu, przy czym jeśli osoba ta należeć będzie do kręgu osób wymienionych w art. 691 §1 Kodeksu cywilnego, po stwierdzeniu przesłanek do wstąpienia w stosunek najmu lokalu, Stargardzkie TBS Sp. z o. o. zaproponuje tej osobie do najmu lokal równorzędny. Za lokal równorzędny uważa się lokal wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal podlegający opróżnieniu i o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym. Dla osób, które nie wniosły partycypacji, warunek ten uważa się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego – 20 m² tej powierzchni. Dla osób, które wniosły partycypację, powierzchnia lokalu zamiennego zostanie ustalona w drodze uzgodnień ze Stargardzkim TBS Sp. z o.o., po tym uzgodnieniu nastąpi rozliczenie partycypacji.

4. Po ustaniu stosunku najmu i opróżnieniu lokalu, kwota partycypacji zostanie zwrócona spadkobiercom partycypanta, wykazanym w prawomocnym postanowieniu sądu o stwierdzeniu nabycia spadku, na zasadach wynikających z ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

§5

Zasady ubiegania się o wynajem lokalu mieszkalnego

1. Podstawą ubiegania się o najem lokalu mieszkalnego realizowanego w ramach mieszkalnictwa wspomaganego programu *Nie Sami*, dla osoby fizycznej, jest złożenie oferty partycypacyjnej,
2. Partycypantem może zostać:
 - osoba fizyczna- wnioskodawca,
 - organizacja, stowarzyszenie lub inny podmiot w przypadku zawarcia stosownego porozumienia,
 - Gmina-Miasto Stargard Szczeciński w przypadku zawarcia stosownego porozumienia,
3. Jednocześnie z ofertą partycypacyjną należy złożyć wniosek o najem lokalu mieszkalnego wraz z oświadczeniami: o dochodach i o sytuacji mieszkaniowej wnioskodawcy,
4. Oferty partycypacyjne i wnioski o najem lokali mieszkalnych kwalifikowane będą przez Komisję Mieszkaniową powołaną Uchwałą Zarządu Stargardzkiego TBS Sp. z o.o. w składzie po jednym przedstawicielu:
 - Urzędu Miejskiego w Stargardzie Szczecińskim,
 - Powiatowego Centrum Pomocy Rodzinie w Stargardzie Szczecińskim,
 - Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Stargardzie Szczecińskim,
 - Związku Emerytów Rencistów i Inwalidów Oddział w Stargardzie Szczecińskim,
 - Uniwersytetu Trzeciego Wieku w Stargardzie Szczecińskim,
 - Stargardzkiego TBS Sp. z o.o. jako sekretarz komisji.

W przypadku mniejszej lub równej liczby chętnych w porównaniu z liczbą wolnych mieszkań, wyboru najemcy dokonuje Zarząd Spółki z pominięciem Komisji Mieszkaniowej zgodnie z §13 pkt.13 Aktu Założycielskiego Spółki.

§6

Prawa mieszkańców

Najemcy lokali mają prawo do:

1. zajmowania samodzielnego lokalu mieszkalnego,
2. korzystania na równych prawach z pomieszczeń wspólnych znajdujących się w budynku oraz przyległego terenu,
3. korzystania z systemu przywołania,
4. korzystania z komputera i łącza internetowego znajdującego się w ogólnodostępnej części budynku-świetlicy,
5. wyłonienia spośród najemców Społecznej Rady Seniorów,
6. korzystania z pomocy wolontariuszy kierowanych przez wspierające program organizacje,
7. inicjatywy w zakresie organizacji czasu wolnego we współpracy z organizacjami pozarządowymi,
8. aktywnego uczestnictwa w organizowanych przez organizacje, instytucje, wolontariuszy zajęciach kulturalnych, oświatowych, rekreacyjnych,
9. korzystania, w razie takiej potrzeby, z pomocy opiekuna / koordynatora, (zakres obowiązków opiekuna/koordynatora ustalony zostanie przez Stargardzkie TBS Sp. z o.o. w porozumieniu z organizacjami uczestniczącymi w programie *Nie Sami* i najemcami mieszkań zrealizowanych w ramach programu *Nie Sami*. Natomiast podmiot zatrudniający koordynatora zostanie określony po ustaleniu zakresu jego obowiązków.)
10. korzystania, w przychodni lub gabinecie lekarsko-pielęgniarskim, z opieki medycznej w zakresie podstawowym (lekarz rodzinny, pielęgniarka).

§7

Zasady najmu i funkcjonowania

Najemcy lokali mieszkalnych zobowiązani będą do:

1. przestrzegania zasad wynikających z obowiązującego Regulaminu porządku domowego w zakresie:
 - postanowień ogólnych,
 - utrzymania lokali mieszkalnych w zespole segmentów mieszkalnych dla seniorów,
 - utrzymania ładu i porządku domowego oraz ochrony przeciwpożarowej,
 - zasad współżycia mieszkańców zespołu segmentów mieszkalnych dla seniorów,
 - postanowień końcowych,
2. wnoszenia opłat związanych z utrzymaniem lokalu mieszkalnego (czynsz, media) w tym opłaty eksploatacyjne związane z utrzymaniem części wspólnych, w udziale po 1/22, oraz ewentualnie ponoszenia innych dodatkowych kosztów, np. za system powiadamiania, za łącze internetowe. Wprowadzenie dodatkowych opłat nie ujętych w niniejszym Regulaminie będzie konsultowane ze Społeczną Radą Seniorów.
3. dbałości o wspólne mienie, utrzymanie ładu i porządku w pomieszczeniach do wspólnego korzystania,
4. korzystania, w razie takiej potrzeby w zakresie podstawowej opieki medycznej – z porad lekarza rodzinnego – wybranego w drodze przetargu przez wynajmującego i Społeczną Radę Seniorów,
5. przestrzegania zapisów wynikających z umowy w zakresie zamieszkiwania w zasobach innych osób niż wymienione w umowie,
6. odpowiedzialności materialnej za powstałe z ich przyczyny szkody, zarówno w lokalach mieszkalnych jak i w częściach wspólnych,
7. dbałości o utrzymanie mienia zespołu mieszkalnego.

§8

Postawienia końcowe

1. Pomieszczenia przeznaczone do wspólnego użytku (w szczególności pomieszczenie świetlicy) może być wykorzystywane dla organizacji zajęć kulturalnych-oświatowych współorganizowanych przez współpracujące instytucje i organizacje.
2. Klucze do pomieszczeń wspólnego użytkowania (świetlica, wc, zaplecze kuchenne, szatnia, gabinet lekarsko-pielęgniarski) przechowywane będą przez opiekuna / koordynatora.
3. Sprawy nie przewidziane w niniejszym Regulaminie oraz ewentualne spory wynikłe na tle korzystania z *zespołu segmentów mieszkalnych dla seniorów* rozstrzygać będzie Społeczna Rada Seniorów w porozumieniu z Zarządem Spółki.

O Ś W I A D C Z E N I E

Oświadczam, że zapoznałem się i akceptuję treść Regulaminu funkcjonowania lokali mieszkalnych wspomaganych, zrealizowanych w ramach programu *Nie Sami*.

Stargard Szczeciński dnia

.....
/imię i nazwisko najemcy/