

Budowa budynków przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego w 50% finansowana jest ze środków STBS „Wspólny Dom” (finansowanie zwrotne w ramach Społecznego Budownictwa Czynszowego), w 50% - ze środków Gminy Starachowice, przy czym Gmina na ten cel pozyskała wsparcie finansowe z Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK) w wysokości 20% wartości całej inwestycji. Finansowe wsparcie BGK udzielane jest w formie rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych i ponoszone jest w ramach Funduszu Dopłat.

Jak każde wsparcie ze środków publicznych, tak i to obwarowane jest pewnymi zasadami. Warunki, jakie wobec inwestycji stawia BGK określone zostały w projekcie umowy, który przekazany został przez BGK w czerwcu 2020 r. Warunki te dotyczą:

- prawa Gminy do wskazywania 100% najemców lokali mieszkalnych przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego zgodnie z art. 7a ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń oraz
- zastosowania zasady pierwszeństwa w dostępie do tych mieszkań osobom będącym aktualnie najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Zgodnie z ustawą z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń, mieszkania przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego nie mogą być pod rygorem nieważności, wyodrębnione na własność (art. 7e ustawy). Umowa najmu takiego mieszkania może być zawarta wyłącznie na czas oznaczony, nie krótszy niż 5 lat (art. 7b ustawy). W przypadku wygaśnięcia umowy, na wniosek dotychczasowego najemcy, zostaje zawierana kolejna umowa o ile najemca spełnia warunki określone w art. 7a ustawy – tj. nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego i średni miesięczny dochód nie przekracza wysokości określonej w ustawie.

Zasada pierwszeństwa w dostępie do mieszkań w zasobie STBS przy ul. Piłsudskiego dla osób będących aktualnie najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy, z uwagi na kryterium dochodowe, dotyczy wyłącznie najemców lokali komunalnych. Co do zasady budownictwo społeczne kierowane jest do osób, które z jednej strony mają zbyt wysokie dochody, aby ubiegać się o mieszkanie socjalne lub komunalne, a z drugiej zbyt niskie, żeby uzyskać kredyt hipoteczny lub wynająć mieszkanie na zasadach rynkowych. Tym samym lokale przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego adresowane są do tych osób u których średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym zawierana jest umowa najmu lokalu mieszkalnego, jest wyższy niż maksimum dochodowe określone dla możliwości ubiegania się o najem mieszkania komunalnego.

Procedura naboru wniosków o najem mieszkań przy ul. Piłsudskiego uruchomiona

zostanie na początku 2021 r. z uwagi na kryterium dochodowe, które dotyczy ostatniego zamkniętego roku przed ewentualnym zawarciem umowy najmu. Wszystkie, dotychczas złożone wnioski do STBS i dotyczące ubiegania się o najem mieszkań przy ul. Piłsudskiego, muszą zostać zaktualizowane o dochody za 2020 r. w terminie ogłoszonego naboru. Za zgodą wnioskodawców, wnioski te przekazane zostaną do weryfikacji i oceny do Gminy. Brak wyrażenia zgody na przekazanie wniosku do Gminy równoznaczny będzie z rezygnacją z ubiegania się o najem lokalu w zasobach STBS przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego, gdyż to właśnie Gmina w 100% odpowiada za wskazanie najemców przedmiotowych mieszkań.

Procedura naboru wniosków prowadzona będzie w terminie zamkniętym, określonym zarządzeniem Prezydenta Miasta Starachowice. Wnioski złożone po zakończeniu ustalonego okresu ich przyjmowania, nie będą rozpatrywane. Mając na uwadze społeczny charakter budownictwa dofinansowanego w ramach Funduszu Dopłat, zaproponowano następujące kryteria wyboru najemców według zasady: spełnia - nie spełnia (tj. 0-1 pkt.):

1. miasto Starachowice jest centrum życiowym potencjalnych najemców oraz osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania i rozliczają oni podatek dochodowy od osób fizycznych na terenie miasta Starachowice;
2. osoby niepełnosprawne w stopniu znacznym bądź umiarkowanym, lub w orzeczeniu wskazano konieczność stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji, przy czym warunek ten uznaje się za spełniony również jeżeli dotyczy osoby zgłoszonej do wspólnego zamieszkania w lokalu STBS;
3. osoby będące wychowankami pieczy zastępczej, do ukończenia 30 roku życia;
4. osoby wychowujące przynajmniej jedno własne lub przysposobione dziecko, o którym mowa w art. 7 ust. 1a ustawy z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (Dz. U. z 2019 r. poz. 116);
5. w związku z warunkami mieszkaniowymi osoby pozostające w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej – punkt ten jest niezbędny w sytuacji kiedy kilka, kilkanaście lub nawet kilkadziesiąt wniosków ma tę samą punktację. Podkreślić należy społeczny charakter budownictwa mieszkań przy ul. Piłsudskiego, wynikający z finansowania tej budowy ze środków publicznych. Warunek uznaje się za spełniony o ile twierdząca decyzja podjęta jest przez min.  $\frac{3}{4}$  członków komisji oceny wniosków.

Weryfikację i ocenę wniosków o najem mieszkań przy ul. Piłsudskiego w Starachowicach zaproponowano Społecznej Komisji Mieszkaniowej. Jest to organ działający nieodpłatnie, złożony z 13 niezależnych, niepowiązanych ze sobą osób, które reprezentują różne środowiska: MOPS, radni Rady Miejskiej, organizacja pozarządowe, związki zawodowe, przedstawiciel STBS. Zgodnie z regulaminem

działania Komisji, w sytuacji kiedy pomiędzy jakimkolwiek jej członkiem a wnioskodawcą ubiegającym się o przydział mieszkania, dochodzi do powiązań, członek ten musi wyłączyć się z obrad nad danym przypadkiem. Gwarantuje to bezstronność i obiektywizm oceny.

Nabór wniosków o najem mieszkań przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego ogłoszony zostanie po wydaniu zarządzenia Prezydenta Miasta Starachowice w sprawie procedury naboru tych wniosków. Z uwagi na kryterium dochodowe, nabór ogłoszony zostanie w I kwartale 2021 r.