

# Mieszkalnictwo społeczne: w poszukiwaniu nowej formuły

Forum mieszkaniowe 2018  
Organizator: Habitat for Humanity Poland



## Mieszkania społeczne

Program  
Diakonijnej Spółki Zatrudnienia  
w Kwilczu

# Diakonijna Spółka Zatrudnienia

- to przedsiębiorstwo społeczne powstałe w 2009 r. z inicjatywy i współdziałania polskich organizacji pozarządowych (Fundacja Barka, Stowarzyszenie dla Ludzi i Środowiska) oraz niemieckiej fundacji Wohnen und Beraten, należącej do Diakonii Kościoła Ewangelicko-Augsburskiego.

# Obszary działania

- Diakonijna Spółka Zatrudnienia prowadzi działalność gospodarczą w zakresie obróbki metalu, plastiku i krawiectwa, w powiązaniu z dużym koncernem samochodowym, dla którego spółka realizuje kontrakty.

# Innowacyjność

- W świetle prawa jest to podmiot gospodarczy (spółka z oo.) mający status organizacji pożytku publicznego (OPP)
- Działalność gospodarcza jest podstawowym źródłem finansowania przedsiębiorstwa (97 proc.)
- Ścisła współpraca z Volkswagensem - kilkuletnie kontrakty z VW Wolfsburg oraz roczne kontrakty z VW Poznań

# Misja

Spółka powstała z przeświadczenia, że konieczne jest tworzenie takich podmiotów ekonomii społecznej, które mając trwałe podwaliny ekonomiczne stają się gwarantem dla działań społecznych.



# PROGRAM MIESZKAŃ SPOŁECZNYCH



# Motywy podjęcia programu

- Decyzja o podjęciu programu wynikała z chęci przeciwdziałania wykluczeniu mieszkaniowemu, które uniemożliwia pełną reintegrację społeczną osób objętych programami spółki.
- Przy czym nie chodziło tu o wybudowanie mieszkań treningowych czy chronionych, ale zwykłych mieszkań przeznaczonych dla tych, którzy własnym staraniem nie zdobędą własnego lokum.

# Mieszkania społeczne

- **Mieszkanie to końcowy etap procesu reintegracji.**
- W rozumieniu Diakonijnej Spółki Zatrudnienia mieszkania społeczne to koncepcja prowadzenia samodzielnego i odpowiedzialnego życia i zamieszkania dla osób dotkniętych wykluczeniem społecznym.



# Mieszkania społeczne

- Nie są placówką z zapewnionym utrzymaniem, kompleksową opieką, stałą strukturą czy obowiązującym harmonogramem dnia.
- Mieszkańcy takich lokali wynajmują mieszkanie w oparciu o wszystkie związane z tym prawa i obowiązki lokatorskie.
- **Mieszkańcy ponoszą pełne koszty utrzymania mieszkania.**
- **Podpisując umowę najmu wpłacają kaucję w wysokości 3-miesięcznego czynszu**

# Etapy programu

- Etap 1 – wypracowanie zasad współpracy i budowa mieszkań we współdziałaniu podmiotu ekonomii społecznej i samorządu lokalnego.
- Etap 2 - wybór najemców, zawarcie umów najmu.
- Etap 3 - wypracowanie modelu wsparcia w utrzymaniu mieszkania przez najemców

# Współpraca

- Program budowy mieszkań oparto na partnerstwie i współdziałaniu społeczno-publicznym pomiędzy Diakonijną Spółką Zatrudnienia i Gminą Kwilcz
- pierwsze rozmowy dotyczące projektu budowy mieszkań miały miejsce w czerwcu 2013 r.
- Umowa o partnerstwie i współpracy pomiędzy Gminą Kwilcz a Diakonijną Spółką Zatrudnienia podpisana w listopadzie 2013 r.

# Ramy prawne

- Uchwała nr IV/32/2015 Rady Gminy Kwilcz z dnia 27 stycznia 2015 r. w sprawie wyrażenia zgody na bezprzetargowe zbycie w formie oddania w użytkowanie wieczyste gruntu - trzech działek nr 186, 187 i 188/2 - o powierzchni 0,0970, 0,0771, 0,2209 ha położonych w Kwilczu
- Akt notarialny wieczystej dzierżawy podpisany 20 kwietnia 2015 r.
- W zamian za wniesienie gruntu gmina Kwilcz prawo do dwóch mieszkań poprzez wskazanie najemców spośród osób oczekujących na lokale z zasobów Gminy Kwilcz.

# Mieszkania za grunt

- W zamian za wniesienie gruntu gmina Kwilcz otrzymała prawo do dwóch spośród ośmiu mieszkań poprzez wskazanie najemców spośród osób oczekujących na lokale z zasobów Gminy Kwilcz.

# Realizacja inwestycji – **finanse**

- Poszukiwanie źródeł finansowania – rozmowy z Bankiem Gospodarstwa Krajowego, rozmowy z Ministerstwem Pracy, z Departamentem Pożytku Publicznego, wnioski do donatorów
- Brak jakiegokolwiek wsparcia czy to w formie dotacji, czy kredytu



# Finanse

- Koszty inwestycji poniosła Diakonijna Spółka Zatrudnienia ze środków własnych.
- Finansowy wkład Gminy Kwilcz to 20 tys. przeznaczone na infrastrukturę kanalizacji zewnętrznej
- Koszty częściowego wyposażenia mieszkań – dotacje i datki Fundusz GAW, Kościół Ewangelicko-Reformowany

# Etapy budowy

## **Maj 2015- listopad 2016**

- opracowanie projektu budowlanego i wystąpienie o pozwolenie na budowę
- uzyskanie pozwolenia na budowę
- wybór generalnego wykonawcy w formie zapytania ofertowego
- 12 grudnia 2015 r. - rozpoczęcie budowy
- 10 listopada 2016 - uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynków

# Rezultaty

## **8 mieszkań**

oddanych do użytkowania w listopadzie 2016 r.

- 6 mieszkań o powierzchni 26,25 m kw.
- 2 mieszkania o powierzchni 39,53 m kw.

# Koszty

Koszty: 577.206,40 -

- Powierzchnia użytkowa mieszkań - 2440 za m kw.

**Całość inwestycji to dodatkowe koszty w wysokości 560 tys. obejmujące**

- Koszty projektów i przygotowania do budowy
- Budowa kotłowni
- Koszty infrastruktury zewnętrznej, w tym całość przyłączy wodno-kanalizacyjnych, podniesienia terenu o ponad 1 m

# Stan prawny

- Spółka jest właścicielem budynków i występuje jako wynajmujący
- Lokatorzy podpisują umowę najmu mieszkania, płacą czynsz i są zobowiązani utrzymać mieszkanie
- Najemcy przed podpisaniem umowy najmu wpłacili także kaucję w wysokości 1000 lub 1500 zł

# Procedura wyboru najemców

- Drugi etap, który toczył się równolegle, to wytypowanie osób do objęcia lokali i podpisanie umów najmu. Ten proces dotyczył osób, które przeszły programy reintegracyjne, mają źródło utrzymania i są w stanie pokryć koszty utrzymania mieszkań.
- Zasada ta dotyczyła także osób skierowanych przez samorząd, spełniających kryteria przydziału lokalu z zasobu Gminy.





Trzeci etap programu to:

**monitorowanie najmu i wsparcie w procesie zamieszkania**

To działania skierowane do beneficjentów będących najemcami, które mają pomóc im w odpowiedzialnym życiu i prowadzeniu własnego gospodarstwa oraz pełnym usamodzielnieniu w warunkach społeczności lokalnej.

# Mieszkańcy

- W naszym założeniu lokatorami mieszkań społecznych są osoby, które na skutek ubóstwa, wykluczenia społecznego i bezdomności utraciły częściowo zdolność samodzielnego, odpowiedzialnego prowadzenia gospodarstwa domowego i normalnego funkcjonowania w życiu codziennym.
- Osoby, które nie miały własnego mieszkania lub mieszkały w głęboko substandardowych warunkach nie potrafią wziąć odpowiedzialności za nową sytuację. Muszą się więc po prostu nauczyć się na nowo, co oznacza samodzielne mieszkanie.
- Umiejętności niezbędne do samodzielnego życia można nabyć lub po prostu nauczyć się ich na nowo.

# Praca z mieszkańcami

- wsparcie w sprawach codziennego funkcjonowania i obowiązkach związanych z utrzymaniem domu;
- pomoc w zapewnieniu podstawy materialnej, w szczególności w zakresie pozyskania i utrzymania pracy, ale także renty czy innych świadczeń;
- pomoc w zarządzaniu własnymi finansami, gospodarowania budżetem;
- monitoring opłaty czynszu i kosztów eksploatacji mieszkania, podjęcie działań zmierzających do redukcji zadłużenia, jeśli takie by się pojawiły;

# Praca z mieszkańcami

- wsparcie w rozwiązywaniu problemów zadłużenia z innych tytułów niż najem mieszkań, zadłużeń komorniczych, alimentacyjnych itp.
- pomoc w uzyskaniu wsparcia specjalistycznego, np. lekarza, terapeuty czy prawnika;
- pomoc w odbudowie relacji i kontaktów rodzinnych;
- praca z członkami rodziny;
- w razie potrzeby pomoc w mediacjach między mieszkańcami.

# Usługi wsparcia

- Jest to regularne doradztwo w kwestiach związanych z zamieszkaniem polegające na indywidualnej pracy z mieszkańcami.
- Chodzi o to, aby osoby, które były pozbawione dachu nad głową lub zamieszkiwały w trudnych warunkach, często niesamodzielnych, umiały się odnaleźć w nowej sytuacji, nauczyły się dbać o dom, zarządzać budżetem, pamiętać o regulowaniu należności i opłat, a jednocześnie potrafiły zaadaptować się w nowej sytuacji, także związanej z budowaniem więzi lokalnych.

# Problemy systemowe

- Brak finansowania takich inicjatyw na etapie inwestycyjnym.
- Organizacje pożytku publicznego mogą budować wyłącznie noclegownie i domy dla bezdomnych, ewentualnie mieszkania chronione.
- Nie ma rozwiązań prawnych, które wspierałyby mieszkania docelowe dla osób dotkniętych wykluczeniem społecznym. Mieszkania wspomagane mają charakter tymczasowy.



# Podsumowanie

- Mieszkania społeczne w koncepcji DSZ sytuują się pomiędzy zasobami gminnymi (mieszkania komunalne i socjalne) a zasobami Towarzystw Budownictwa Społecznego.
- Najemcy muszą ponosić koszty utrzymania mieszkań, płacić regularny czynsz, ale otrzymują lokal w bardzo dobrym standardzie z częściowym wyposażeniem (meble plus sprzęty kuchenne). Nie wnoszą partycypacji, ale płacą symboliczną kaucję.
- Umowa najmu jest zawierana na czas nieokreślony, a uczestnicy dodatkowo otrzymują wsparcie w procesie utrzymania tego mieszkania.

Dziękuję za uwagę  
Krystyna Dorsz

[www.dsz-diakonijna.pl](http://www.dsz-diakonijna.pl)  
[krystyna.dorsz@dsz-diakonijna.pl](mailto:krystyna.dorsz@dsz-diakonijna.pl)

51 566 3304