Habitat for Humanity®
Poland

Adaptacja pustostanów na mieszkania dostępne



Habitat for Humanity® Poland

Adaptacja pustostanów na mieszkania dostępne

Warszawa 2022

Spis treści

I WSTĘP **4**

I WPROWADZENIE DO PROBLEMU 5
II EMPTY SPACES 7
III O PODRĘCZNIKU 8
IV WYNIKI BADANIA PUSTOSTANÓW W POLSCE 10

II MIESZKAŃCY **18**

I MIESZKAŃCY I ICH POTRZEBY 19
II ZAMIESZKANIE 24

III MIESZKANIA – TYTUŁ PRAWNY I STANDARD **29**

I TYTUŁY PRAWNE DO MIESZKAŃ 30
II STANDARYZACJA MIESZKAŃ Z USŁUGAMI 41

IV ZAGADNIENIA FINANSOWE **61**

I KRAJOWE ŹRÓDŁA FINANSOWANIA 62
II ZAGRANICZNE ŹRÓDŁA FINANSOWANIA 74
III PRYWATNE ŹRÓDŁA FINANSOWANIA 80

V WSPÓŁPRACA **84**

I WSPÓŁPRACA Z SAMORZĄDEM 84
II WSPÓŁPRACA TRZECIEGO SEKTORA 90
III MECHANIZM LOKAL ZA GRUNT A MOŻLIWOŚĆ REMONTU PUSTOSTANÓW PRZEZ DEWELOPERA 96

VI ZAGADNIENIA PROJEKTOWE I TECHNICZNE **98**

I WYBRANE WYMOGI PRAWA BUDOWLANEGO 99
II PROJEKTOWANIE DLA OSÓB ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI 113
III PROCES REMONTOWY 117



I Wstęp

I WPROWADZENIE DO PROBLEMU

Pustostany w Polsce

W Polsce według różnych szacunków brakuje od 500.000 do 2.000.000 dostępnych cenowo mieszkań[1]. Na najem z mieszkaniowego zasobu gmin w 2020 roku oczekiwało 136 156 gospodarstw domowych, liczba ta nie obejmuje lokali zamiennych i pomieszczeń tymczasowych (9,6% mniej niż w 2019 roku). Oczekujący na najem socjalny stanowili prawie 55%, było to 74. 859 gospodarstw domowych[2]. Jednocześnie, według danych ze spisu powszechnego 2021 12,1% (tj. 1.851,9 tys.) mieszkań w Polsce jest niezamieszkałych[3]. Z kolei w zasobach gmin, według danych GUS na koniec 2020 roku, było ponad 63.000 pustostanów[4]. Łatwo zatem przyjąć, że przy wykorzystaniu tych nieruchomości byłoby możliwe rozwiązanie kryzysu mieszkaniowego w Polsce.

Jednak sytuacja nie jest tak oczywista. Część z pustostanów w zasobach gmin jest zdegradowana do stopnia, który czyni ich remontowanie i przywracanie do użytkowania nieopłacalnym ekonomicznie[5]. W przypadku części ww. zasobu właściwszym byłoby wyburzenie i wykorzystanie przestrzeni do stworzenia nowego zasobu. Z kolei w przypadku niezamieszkałych mieszkań z zasobów prywatnych część stanowią mieszkania i domy wakacyjne[6], często zlokalizowane na terenach rekreacyjnych, na ogół bez bezpośredniego dostępu do infrastruktury i usług społecznych, które nie mogłyby zostać łatwo wykorzystane na cele stałego zamieszkania. Ponadto, często istotną barierą są kwestie finansowania remontów i adaptacji.

Jaka więc część pustostanów może być wykorzystana na cele dostępnego cenowo mieszkalnictwa? Jak przeprowadzać procesy remontowe i adaptacyjne? Jakie są dobre praktyki w tym zakresie? Wreszcie, jak zachęcić w pierwszej kolejności podmioty publiczne, ale także prywatnych właścicieli do odblokowania będących w ich posiadaniu zasobów pustostanów? Te kwestie wymagają zbadania, przetestowania oraz wdrożenia rozwiązań, które przyczynią się do remontowania i wykorzystywania pustostanów na szeroką skalę.

Aktualna sytuacja na rynku mieszkaniowym

Rozpoczynając projekt nikt nie przypuszczał jak ważny stanie się temat wykorzystywania pustostanów. Eskalacja wojny w Ukrainie i napływ milionów osób z Ukrainy do Polski znacząco wpłynęły na rynek mieszkaniowy. Od marca/kwietnia 2022 roku trwa poszukiwanie sposo-

1 Dane o tak dużej rozpiętości pojawiają się w szeregu analiz publikowanych na przestrzeni ostatnich lat, m.in. raport Heritage Real Estates „Ile mieszkań brakuje w Polsce?" (koniec 2018 r.), raport Ministerstwa Rozwoju „Stan mieszkalnictwa w Polsce z 2020r."

2 Główny Urząd Statystyczny, Gospodarka mieszkaniowa i infrastruktura komunalna w 2020 r., Warszawa 2021. https://stat.gov.pl/download/gfx/portalinformacyjny/pl/defaultaktualnosci/5492/13/15/1/gmiik_2020_pl.pdf

3 Główny Urząd Statystyczny, Informacja o wstępnych wynikach Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań 2021, 26.04.2022 r., https://stat.gov.pl/download/gfx/portalinformacyjny/pl/defaultaktualnosci/6494/7/1/1/nsp_2021._wyniki_wstepne.pdf

4 Główny Urząd Statystyczny, Bank Danych Lokalnych, Gospodarka mieszkaniowa i komunalna.

5 https://habitat.pl/files/HabitatPoland_IRMiR_Raport-Pustostany_wyniki_badania_2021.pdf

6 Wskazują na to ostateczne wyniki Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań 2021 (NSP 2021) w zakresie liczby ludności według płci i wieku, liczby budynków i mieszkań (zamieszkanych i niezamieszkanych) na poziomie gmin, opublikowane 20.09.2022 r.

bów na jak najszybsze i najbardziej efektywne zwiększenie zakresu użytkowania zasobów mieszkaniowych w Polsce. Wykorzystanie pustostanów jest jednym z częściej postulowanych rozwiązań aktualnych wyzwań mieszkaniowych, można go znaleźć m.in. w następujących publikacjach:

- Raport Gościnna Polska 2022+: *„Remonty pustostanów z zasobu publicznego mogłyby w krótkim terminie zapewnić dodatkowe mieszkania.* [...] *Wstępne dane ze spisu powszechnego 2021* [...] *wskazują na konieczność wypracowania polityki wobec mieszkań niezamieszkanych, które powinny być rekomendowane do wykorzystania na rzecz czy to uchodźców, czy też mieszkańców w ramach gminnej polityki mieszkaniowej"*[7],

- Biała Księga: *„Możliwe jest wykorzystanie pustostanów na cele mieszkaniowe poprzez remonty i adaptację lokali mieszkalnych, jak również adaptację publicznych obiektów o innej funkcji na cele mieszkaniowe. Warto rozważyć remont dużych lokali komunalnych i przekazywanie ich do podnajmu przez kilka rodzin (cohousing).* [...] *wprowadzenie wieloletnich programów wsparcia polityki mieszkaniowej gmin środkami zarezerwowanymi na ten cel w budżecie, które powinny obejmować inwestycje mieszkaniowe i remonty pustostanów oraz przekazanie terenów skarbu państwa i spółek państwowych gminom, spółkom budownictwa społecznego i SIM"*[8],

- Raport Kwestia mieszkaniowa a kryzys uchodźczy: *„Adaptacja pustostanów publicznych może być ważnym elementem rozwiązywania problemów związanych z kryzysem mieszkaniowym oraz służyć ogólnej poprawie wizerunku i tworzeniu charakteru miejsca. Włączenie do systemu pustostanów prywatnych wymagałoby wprowadzenia odpowiednich regulacji, które jednocześnie przeciwdziałałyby spekulacjom mieszkaniowym."*[9]

Warto zwrócić uwagę na jeszcze jeden aspekt związany z bieżącą sytuacją – znacząco wyższe zainteresowanie przedstawicieli różnych sektorów wspólnym działaniem na rzecz poprawy warunków mieszkaniowych. Prawdopodobnie mamy aktualnie do czynienia z wyjątkowym momentem, w którym możliwym jest wypracowanie i wdrożenie modeli łączących sektory publiczny, prywatny i społeczny we wspólnych działaniach, których wynikiem może być m.in. remontowanie i adaptowanie pustostanów. Warto więc sięgnąć po już zgromadzone doświadczenia i know-how, aby adaptując je do obecnych warunków, przyczyniać się do zwiększania zasobów mieszkaniowych.

Zapraszamy zatem do lektury, a następnie do wdrażania modelu. Im więcej podmiotów włączy się w takie działania, im więcej pustostanów wspólnie przywrócimy do użytkowania, tym bardziej poprawi się sytuacja mieszkaniowa w Polsce.

Katarzyna Przybylska
Fundacja Habitat for Humanity Poland

7 Maciej Bukowski, Maciej Duszczyk (red.), Gościnna Polska 2022+, WiseEuropa, https://wise-europa.eu/wp-content/uploads/2022/06/Raport-Goscinna-Polska-2022.pdf

8 Biała Księga, Wyzwania systemowego wsparcia uchodźców na poziomie lokalnym i krajowym, Wrocław, 8-9 maja 2022 r., https://ofop.eu/wp-content/uploads/2022/05/Okragly_stol_Biala-ksiega_220530.pdf

9 Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Kwestia mieszkaniowa a kryzys uchodźczy. Wspólne wyzwania i rozwiązania dla równoważenia sektora mieszkalnictwa w Polsce, https://obserwatorium.miasta.pl/wp-content/uploads/2022/05/Kwestia_mieszkaniowa_a_kryzys_uchodzczy_raport.pdf

II EMPTY SPACES

W lipcu 2020 roku Habitat Poland we współpracy z Habitat Great Britain oraz firmą M&G rozpoczął 3-letni projekt ***„Filling the gap: Repurposing empty spaces to prevent homelessness in Mainland Europe"***, którego celem jest zwrócenie uwagi na różne wymiary problemu bezdomności w Europie i wypracowanie rozwiązań zapewniających dostępne cenowo mieszkania dla osób szczególnie narażonych na bezdomność.

Najważniejsze działania po polskiej stronie:

1. **Prace badawcze** – pogłębienie badań dotyczących: liczby pustostanów (mieszkaniowych i innych, które mogą ulec przekształceniu do funkcji mieszkaniowej oraz będących w posiadaniu różnych podmiotów); tego jakie bariery (inne niż finansowe) stoją na przeszkodzie przywracania ich do użytkowania; jakie działania powinny zostać podjęte w tym celu; jak organizacje pozarządowe mogłyby się w nie mocniej włączyć a gminy efektywniej z tymi organizacjami współpracować. W ramach prac badawczych Instytut Rozwoju Miast i Regionów (IRMiR) opracował raport, który jest dostępny jest na stronie internetowej Fundacji Habitat for Humanity Poland.

2. **Działania remontowe** – podczas trwania projektu zostanie wyremontowane i wyposażane min. 10 pustostanów z zasób publicznych na rzecz mieszkań dostępnych. W pierwszym roku projektu wyremontowano 6 mieszkań w Warszawie; w drugim planowane jest wyremontowane 2-3 w Katowicach, w trzecim: remont i wyposażenie 2-3 mieszkań w kolejnym dużym ośrodku miejskim w Polsce. Mieszkania te zostaną zasiedlona przez osoby w trudnej sytuacji życiowej, tj. samotni rodzice, ofiary przemocy, osoby niezamożne

3. **Partnerstwo** – działające na rzecz przeciwdziałaniu bezdomności i wykluczeniu mieszkaniowemu poprzez wykorzystanie pustostanów mieszkaniowych – dla osiągniecia tak ambitnego celu, jakim jest promowanie wypracowanych w projekcie działań, zbudowaliśmy szeroką koalicję Partnerów (przedstawicieli biznesu, organizacji pozarządowych, ekspertów, władz samorządowych i instytucji publicznych). Głównym zadaniem grupy jest tworzenie treści do Podręcznika, promowanie działań oraz wsparcie dla skalowania wypracowanych rozwiązań.

4. **Stworzenie zestawu narzędzi** – w tym tego podręcznika, które podmioty w innych krajach europejskich będą mogły wykorzystać w realizacji podobnych inicjatyw. Podręcznik, jego budowa oraz główne grupy docelowe zostały opisane w kolejnym podrozdziale.

5. **Działania rzecznicze i informacyjne** – dotyczące upowszechnienia efektów realizacji projektu i pogłębiające jego przedmiot, m.in. w formule warsztatów i konferencji (forów) mieszkaniowych.

Po realizacji połowy projektu, jesteśmy przekonani, iż adaptacje pustostanów na rzecz mieszkań dostępnych cenowo to kierunek właściwy. Projekt spotyka się z bardzo pozytywnym odbiorem zarówno po stronie przedstawicieli organów państwowych (władz samorządowych, władz spółek Skarbu Państwa), które posiadają niewykorzystany zasób; po stronie organizacji pozarządowych – które potrzebują tanich mieszkań dla swoich podopiecznych; jak i po stronie biznesu – który jest gotowy takie projekty wspierać. Remontujemy wspólnie, by zapewnić dom!

III O PODRĘCZNIKU

Niniejszy podręcznik stanowi owoc wspólnej pracy polskiego oraz brytyjskiego Partnerstwa, stanowiącego jeden z głównych komponentów projektu Empty Spaces. Treści, które zostały tu zawarte, są opracowane przez ekspertów w dziedzinie mieszkalnictwa, pochodzących z różnych środowisk – biznesu, trzeciego sektora i nauki.

Podręcznik powstał przede wszystkim po to, aby w praktyczny sposób opisać podstawowe aspekty procesu adaptacji pustostanów na rzecz mieszkań dostępnych. Wspomnianą dostępność rozumiemy tutaj jako dostępność ekonomiczną – mieszkania tańsze od mieszkań na rynku komercyjnym oraz dostępność architektoniczną – mieszkania przystosowane dla osób z niepełnosprawnościami.

Zebrane w nim treści zostały uporządkowane w czterech głównych grupach tematycznych:

1. Mieszkańcy
2. Mieszkania – tytuły prawne, standard
3. Zagadnienia finansowe
4. Zagadnienia projektowe i techniczne

Publikacja ta ma na celu również zaprezentowanie doświadczeń członków Partnerstwa w opisywanym procesie, propagowanie działania dla szerokiej grupy interesariuszy w Polsce, Wielkiej Brytanii, ale także innych krajach Europy. Prace nad nim pozwoliły nam również na zdiagnozowanie wyzwań w procesie adaptacji pustostanów na rzecz mieszkań dostępnych oraz popularyzacji tego modelu. Jesteśmy przekonani, iż treści te będą wartościowe i pomocne dla szerokiego grona odbiorców.

Wskazujemy jednak, iż podręcznik przeznaczony jest przede wszystkim dla: organizacji pozarządowych, które oferują czasowe lub stałe miejsce zamieszkania dla swoich klientów; przedstawicieli władz lokalnych; ekspertów oraz przedstawicieli firm, przede wszystkim z branży remontowo-budowlanej.

Należy mieć na uwadze, iż zawarte w podręczniku treści bazują na przepisach obowiązujących w okresie tworzenia podręcznika tj. grudzień 2021 – lipiec 2022. Zachęcamy do tego, aby sprawdzać na bieżąco możliwe zmiany regulacji prawnej.

Poniżej przedstawiamy listę osób oraz instytucji, które pracowały nad zawartością niniejszego podręcznika (kolejność alfabetyczna):

Bank Gospodarstwa Krajowego
Anna Buchwald – Budlex Sp. z o.o.
Aleksander Gołębiowski – Fundacja Habitat for Humanity Poland
Sebastian Juszczak - Polski Związek Firm Deweloperskich
Katarzyna Kalicińska – Budlex Sp. z o.o
Nataliia Kostiuchok - Fundacja Habitat for Humanity Poland
Zofia Łątkowska - Fundacja Habitat for Humanity Poland

Joanna Łochowska - Fundacja Habitat for Humanity Poland
Hanna Materna – Budlex Sp. z o.o.
Hanna Milewska-Wilk – Instytut Rozwoju Miast i Regionów
Alina Muzioł-Węcławowicz
Mateusz Piegza – Fundacja Habitat for Humanity Poland
Katarzyna Piwowarska – Arcadis Sp. z o.o.
Katarzyna Przybylska - Fundacja Habitat for Humanity Poland
ks. Stanisław Słowik – Caritas Diecezji Kieleckiej
Maria Stachurska – Fundacja Habitat For Humanity Poland
Michał Świstak - Fundacja Habitat for Humanity Poland
Jakub Wilczek – Ogólnopolska Federacja na rzecz Rozwiązywania Problemu Bezdomności
Kamil Wójcik - Fundacja Habitat for Humanity Poland
Marlena Zacharek - Fundacja Habitat for Humanity Poland
Magdalena Załęczna – Wydział Ekonomiczno-Socjologiczny Uniwersytetu Łódzkiego

Drogi czytelniku – zachęcam Cię gorąco do lektury!

mgr inż. arch. Mateusz Piegza
- kierownik projektu Empty Spaces
Fundacja Habitat for Humanity Poland

IV WYNIKI BADANIA PUSTOSTANÓW W POLSCE

Badanie prowadzone na zlecenie Habitat for Humanity Poland przez Instytut Rozwoju Miast i Regionów miało na celu określenie skali zjawiska pustostanów i określenie ich charakterystyki, a szczególnie możliwości przystosowania nieużytkowanych budynków do celów mieszkaniowych. Badanie przeprowadzono w formie ankiety skierowanej do różnego typu instytucji dysponujących nieruchomościami, uzupełniono trzema studiami przypadku. Przeanalizowane zostały też dane statystyczne, wcześniejsze opracowania dotyczące zasobów gminnych, a także dokumenty dotyczące rewitalizacji w gminach trzech wybranych województw – ze względu na zawarte w nich analizy sytuacji, potrzeb i projekty wprowadzania nowych funkcji mieszkaniowych w wyznaczonych obszarach zabudowy.

Metodyka tego badania nieco odbiegała od badania brytyjskiego, ze względu na brak gromadzenia danych administracyjnych i statystycznych dotyczących pustostanów w Polsce. Zidentyfikowano możliwe kierunki działań, a także określono główne problemy i wyzwania. W raporcie zostały opisane również bardzo udane projekty nadawania dawnym budynkom nowych funkcji, bardzo przydatnych dla lokalnych społeczności i przywracających nieruchomości znów do użytkowania.

Definicja pustostanu w Polsce, jej zmiany i dostępne dane

Pustostan jest pojęciem używanym dość powszechnie, jednak w trakcie prowadzenia badania okazało się, że nie jest to pojęcie dobrze zdefiniowane, i z tego powodu nawet w statystyce publicznej następuje zmiana: w zasobach mieszkaniowych przechodzi się do pojęcia „mieszkań niezamieszkałych". Pustostany - pojęcie używane wcześniej w statystyce i zamówionym badaniu – to budynki i pomieszczenia o różnych funkcjach, jednak ogólnie przeznaczone na wynajem i nie wykorzystywane w momencie wykonywania sprawozdań. W badaniu IRMiR za pustostan uznawany był lokal niewykorzystywany przez ostatnie 12 miesięcy. Gminy co prawda mają dobrze przygotowaną sprawozdawczość, jeśli chodzi o zasób mieszkaniowy, jednak budynki i lokale o innych funkcjach nie zawsze są brane pod uwagę przy analizach i planach dotyczących ich zasobów mieszkaniowych.

Według definicji stosowanych przez GUS w spisie powszechnym i w zbieranych od zarządców informacjach o zasobach mieszkaniowych, mieszkanie niezamieszkałe jest to lokal, w którym nikt nie jest zameldowany ani nie przebywa (w momencie spisu lub na ostatni dzień roku, za który wypełnianie jest sprawozdanie).

Rodzaje własności	**Liczba mieszkań niezamieszkałych**
zasoby gminy (pustostany)	59980
zasoby spółdzielni mieszkaniowych	4318
zasoby zakładów pracy	5352
zasoby osób fizycznych w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi	38675

zasoby Skarbu Państwa	4086
zasoby towarzystw budownictwa społecznego (TBS)	1490
zasoby innych podmiotów	7463
Suma w zasobach objętych zarządzaniem:	**121364**

Tabela 1. Liczba mieszkań niezamieszkałych wg struktury własności zasobu, dane od zarządców za 2020 rok, GUS, BDL. Opracowanie własne.

Dane zebrane jesienią, już po wykonaniu badania IRMiR, a odnoszące się do stanu **na 31 grudnia 2020 r. od zarządców nieruchomości mieszkaniowych**, spółdzielni i gmin, a dotyczące mieszkań niezamieszkałych w ich zasobach, wskazują na prywatnych, indywidualnych właścicieli jako posiadaczy znaczącej liczby pustych mieszkań, zaraz po gminach (Tabela 1). Gminy wykazały niespełna 60 tysięcy mieszkań, w których nikt nie był zameldowany i nie mieszkał, we wspólnotach mieszkaniowych było to ponad 38 tysięcy lokali, a mieszkań spółdzielczych (własnościowych i lokatorskich) nieco ponad 4,3 tysiąca. Wraz z lokalami innych właścicieli wskazano łącznie 121 364 niezamieszkałych mieszkań. W kontekście całości zasobów mieszkaniowych zgłoszone niezamieszkałe lokale z zasobów poza gminami stanowią poniżej 0,5% (łącznie z gminnymi 0,8%) mieszkań w Polsce i mogą wynikać z procesów związanych z ruchem ludności: przeprowadzkami, transakcjami kupna i sprzedaży, dziedziczeniem i innymi procedurami prawnymi, a także remontami i innymi pracami w lokalu. Dane z powyższego zestawienia (Tabela 1) nie obejmują informacji o pustych nieruchomościach nie objętych profesjonalnym zarządzaniem, czyli małych, kilkumieszkaniowych kamienic i domów, domów jednorodzinnych, zabudowy wielofunkcyjnej obejmującej mieszkania i rekreacyjnej.

Dane ze spisu powszechnego, na 31 marca 2021 to dużo większe liczby: 1851,9 tys. mieszkań niezamieszkałych i 723 tys. budynków niezamieszkałych. Dane te oparte są na meldunkach, deklaracjach przebywania w momencie spisu, w pewnym stopniu na odczytach liczników energii. W opublikowanej przez GUS informacji sygnalnej widoczne są różnice regionalne, w zależności od województw niezamieszkałe mieszkania stanowią od 8,9% (opolskie) do nawet 14,8% (małopolskie, lubuskie – 14,7%) całego zasobu mieszkaniowego. W przypadku niezamieszkałych budynków z przynajmniej jednym mieszkaniem różnice przestrzenne kształtują się nieco odmiennie, od 6,9% (wielkopolskie i kujawsko-pomorskie) do 16,9% w podlaskim. Dane te wskazują na bardzo wysokie odsetki nieużytkowanych mieszkań i domów, bardzo też odbiegają od danych od zarządców budynków wielolokalowych, konieczna jest dokładniejsza ich analiza, jednak w kontekście informacji zebranych w badaniu IRMiR można znaleźć pewne wytłumaczenia tych różnic.

W ramach przeprowadzonego przez IRMiR badania zidentyfikowano jako pustostany (lokale nie wykorzystywane przez ostatnie 12 miesięcy):

a. w geoankiecie: 154 budynki różnego typu oraz 67 lokali (zwraca uwagę znacząca przewaga budynków nad pojedynczymi lokalami),
b. w wykazach: 817 zróżnicowanych budynków oraz 6 201 lokali mieszkalnych i użytkowych,
c. w studiach przypadków: 16 budynków branych pod uwagę do przekształcenia w zasoby mieszkaniowe lub do zburzenia i budowy mieszkań oraz 4 871 pustostanów mieszkaniowych.

W ramach badania poza informacjami o samych pustostanach zebrano także dane dotyczące największych problemów gmin dotyczących całego zagadnienia zasobów mieszkaniowych. Gminy wskazały, że potrzebne są bardzo duże nakłady na remonty, w tym remonty generalne budynków, wraz z przebudową i przystosowaniem lokali do aktualnych wymogów i standardów budowlanych. Ponadto, istnieje problem lokali, które ze względu na zmiany prawa (zniesiono pojęcie lokali socjalnych, mieszkania muszą być samodzielne, z kuchnią i łazienką) nie mogą być już wynajmowane przez gminę. Widoczne było w przysyłanych wykazach i w analizowanych dokumentach dotyczących rewitalizacji dążenie do ulepszania zasobu, szczególnie w zakresie unowocześniania ogrzewania, podłączania budynków mieszkalnych do sieci ciepłowniczych. Wszystkie przedsięwzięcia związane z remontami i przebudowami, czasem również okolicznej infrastruktury, są planowane jednak na lata naprzód i jako działania długotrwałe, a lokale nie mogą być wówczas wynajmowane na zasadach obowiązujących dla mieszkań komunalnych.

Rodzaje pustych budynków i lokali

Puste budynki i lokale użytkowe należące do gmin lub podmiotów komercyjnych i osób prywatnych można podzielić na trzy kategorie, są to: lokale techniczne, których przeznaczenie zmieniło się ze względu na zmiany technologiczne (np. osiedlowe kotłownie, zbędne po przebudowie sieci ciepłowniczych, lokale rzemieślników i warsztaty, młyny i magazyny), lokale biurowe lub po placówkach edukacyjnych i pozostałe. Ta ostatnia kategoria obejmuje obiekty bardzo różnorodne, często wyjątkowe (całe zabudowania folwarków i fabryk, dawne budynki sakralne i kompleksy szpitali), ich przekształcenie wymaga więcej pracy i konsultacji. Największe możliwości wykorzystania na cele mieszkaniowe lub zbliżone (np. dom dziennego pobytu) dają właśnie dawne budynki biurowe, dawne siedziby urzędów i szkół, również te o niewielkich rozmiarach.

Większość pustych budynków wskazanych w ankiecie jest budynkami małymi, parterowymi lub z użytkowym poddaszem, co sprzyja niedużym projektom adaptacji. Często takie małe budynki, dawne urzędy pocztowe, świetlice wiejskie, budynki ochotniczej straży pożarnej, małe wiejskie szkoły pozostają puste, ze względu na niedostrzeganie możliwości ich wykorzystania w nowy sposób. Pozytywne przykłady przywracania takich nieruchomości do użytku są możliwe, w badaniu wskazano, że było to wynikiem współpracy organizacji pozarządowych z władzami gmin, aktywnego poszukiwania przez te organizacje takich nieruchomości i duży zakres proponowanych usług społecznych w ramach działalności NGO, z którego lokalna społeczność lub samorząd może wybrać to, co jest dla niej najbardziej korzystne. Organizacje adaptujące nieruchomości musza jednak mieć niezbędną wiedzę dotycząca samych nieruchomości, ich remontowania i dalszego utrzymywania.

Puste nieruchomości prywatne

Rosnącym problemem, dostrzeganym bardziej przez samych mieszkańców, a potem dopiero przez administrację samorządową, są niezamieszkałe domy i puste budynki użytkowe, często o skomplikowanej sytuacji własnościowej. Te spostrzeżenia znajdują potwierdzenie we

wstępnych wynikach spisu powszechnego i stosunkowo wysokim odsetku niezamieszkanych mieszkań i domów (lub budynków użytkowych z częścią mieszkalną). Mniejsze gminy zauważają takie puste nieruchomości, ponieważ stają się one coraz bardziej widoczne w prowadzonych obowiązkowych rejestrach. Pojawia się szereg problemów takich jak: brak ściągalności podatków od nieruchomości, brak umów na odbiór śmieci, brak deklaracji w ewidencji pieców (CEEB), domy niepodłączone do rozbudowywanych sieci wodno-kanalizacyjnych. Zaniedbane puste obiekty stają się również zmartwieniem dla sąsiadów, jest to już problem zauważany w wyludniających się gminach i miejscowościach.

Puste budynki mieszkalne w mniejszych miastach utrudniają prowadzenie bardziej złożonych przedsięwzięć dotyczących infrastruktury. Problemy z identyfikacją właścicieli są częste w większych miastach przy przedsięwzięciach związanych z rewitalizacją. Wykorzystanie dawnych budynków lub choćby przywrócenie terenu znów do użytku, najczęściej zlokalizowanego w pobliżu centrum miejscowości, staje się coraz ważniejsze. Są to najczęściej budynki wymagające nakładów na remonty, modernizację i podłączenia do sieci miejskich, dlatego nie zawsze znajduje się nowy, zainteresowany nimi użytkownik lub kupiec. Jest to wyzwanie dla władz samorządowych, w zakresie współpracy z innymi właścicielami, zarządzania własnym zasobem i wyznaczania pewnych trendów i przykładów dobrych realizacji. Jest to również wyzwanie z zakresu planowania przestrzennego gminy, ponieważ należy brać pod uwagę ewentualną zmianę funkcji takiej nieruchomości, ale i zachowanie cennych dla historii obiektów.

Stan techniczny i rozbiórki

Bardzo wiele budynków gminnych, mieszkalnych i o innym przeznaczeniu, jest w bardzo złym stanie technicznym i z tego powodu w takich budynkach mieszkania pozostają pustostanami – najczęściej do momentu wykwaterowania ostatniego najemcy i wycofania budynku z użytkowania. W ankiecie przeprowadzonej w czasie badania wskazano, że mimo możliwości adaptacji części budynków na cele mieszkaniowe, nie ma to ekonomicznego uzasadnienia – koszt może przekraczać zbudowanie podobnego metrażu od nowa. Rozbiórki wymagają jednak podjęcia decyzji przez lokalne władze, może się to wiązać wykorzystaniem działki do budowy nowych budynków gminnych. W studium przypadku Warszawy, przeprowadzonym w ramach badania IRMIR, takie działki po rozbiórkach małych budynków przeznaczane są do zabudowy funkcjami mieszanymi, z użytkowym parterem, do wykorzystania na przedszkole, bibliotekę publiczną lub podobne usługi publiczne, a wyżej mają znajdować się mieszkania. Rozbiórki bez decyzji o zabudowie działki również są coraz powszechniejsze, na dużą skalę rozważane jest takie rozwiązanie w Bytomiu.

Stan techniczny budynku lub lokalu bezpośrednio wpływa na to, jak szybko i w jaki sposób lokal lub budynek może być wykorzystany. Wskazywano budynki szkół, będące w dostatecznym stanie technicznym, które przeznaczano bez żadnych zmian na bieżącą działalność organizacji pozarządowych (otwarte spotkania, warsztaty, siedziba i biura NGO). Większość nieruchomości, szczególnie jeśli mają być przeznczone na pobyt ludzi, wymaga przystosowania i remontów. Małe budynki to mniejsza skala inwestycji i sumaryczne koszty remontu, im większy budynek i bardziej złożone mają być jego funkcje, tym bardziej wymaga to zaangażowania od samorządu (lub innego właściciela). Korzystanie z zewnętrznych źródeł finansowania remontów jest możliwe, może wpisywać się w różne projekty i przedsięwzięcia danej

gminy i miasta, środki mogą być również pozyskiwane przez instytucje i organizacje, które będą korzystać z budynku.

Ocena stanu technicznego i koniecznego zakresu remontu może być wykonana przez odpowiednich fachowców dopiero po określeniu, jakie funkcje będzie pełnił budynek lub lokal. Im bardziej zaawansowana przebudowa i nadawanie nowych funkcji, a do tego procedury dotyczące ochrony zabytków, tym bardziej kosztowny będzie cały proces. Zmiana dawnej kotłowni osiedlowej lub budynku magazynowego na dom dziennego pobytu to po prosu wbudowanie całego wnętrza, zmiany na elewacjach, nowa organizacja przestrzeni wokół (miejsca parkingowe, dojścia). W przypadku budynków ważnych dla społeczności istotne jest nie tylko odnowienie i remont, ale i właśnie te nowe funkcje i dostępność – architektoniczna i usług, które w budynku będą ulokowane.

Jak można wykorzystać pustostany?

Remonty budynków o **funkcji mieszkaniowej** w zasobach gminy to bardzo często wieloletnie procesy, a samo powiększanie lub poprawa jakości zasobów mieszkaniowych gminy nie jest często traktowane priorytetowo. Zebrane informacje o przywracaniu funkcji mieszkaniowych wskazują, że częściej odbywa się to nie w ramach własnych działań gminy, ale w ramach współpracy: z lokalnym TBS-em, z organizacją, której powierzono stworzenie i prowadzenie mieszkań wspomaganych i chronionych. Powiązane jest to z finansowaniem: w przypadku mieszkań komunalnych nie ma właściwie gwarancji płatności czynszu przez mieszkańców, jeśli jednak umowa jest pomiędzy TBS a indywidualnym najemcą lub gminą, to jest to dla instytucji finansującej bardziej wiarygodne. Dlatego przywracanie funkcji mieszkaniowej lub wprowadzanie jej do odnawianego, rozbudowanego obiektu, często wiąże się z bardziej zaawansowanymi konstrukcjami prawnymi, finansowymi i organizacyjnymi, które po prostu mają gwarantować dobre utrzymanie budynku i opłacalność finansową, przynajmniej na etapie planowania inwestycji.

Mieszkania połączone z usługami społecznymi – chronione, wspomagane, czasem w ramach konkretnego programu prowadzonego w danej gminie – są coraz częściej wprowadzane w ramach w ogóle funkcji mieszkaniowej, a często jako uzupełnienie innej funkcji budynku – po adaptacji poddasza, oficyny, innej części budynku. Określenie funkcji, proces przystosowania, w końcu funkcjonowanie takich mieszkań może być planowane w porozumieniu z partnerami społecznymi. Ze względu na to, że zapewnienie miejsc w mieszkaniach chronionych jest obowiązkiem gminy, coraz częściej taka funkcja jest brana pod uwagę przy remontach i adaptacjach budynków, również mających funkcję zbiorowego zamieszkania, nie tylko mieszkaniowych.

W ramach rewitalizacji dobrze sprawdza się oferowanie pustych lokali użytkowych i innych – które nie mogą być wynajęte bezterminowo – na preferencyjnych zasadach na czas określony, lokalnym organizacjom, rzemieślnikom, artystom i innym podmiotom, które poprzez ciekawą ofertę ściągają więcej ludzi, czynią okolicę bardziej atrakcyjną, również aktywizują lokalną społeczność. Takie tymczasowe rozwiązania mogą prowadzić do wypracowania długoterminowych celów i sposobów zagospodarowania samej nieruchomości lub nawet okolicy w procesie rewitalizacji. **Zaproszenie artystów, rzemieślników, NGO lub lokalnych instytucji kultury** może zmienić postrzeganie danego miejsca.

Odnawiane budynki często przeznaczane są na **siedziby gminnych i miejskich instytucji**: mogą to być siedziby wydziałów urzędu, ale i biblioteki, biura obsługi – generalne remonty pozwalają stworzyć miejsca bez barier architektonicznych lub znacznie te bariery zredukować.

Usługi społeczne to bardzo szeroka kategoria: mogą to być przedszkola, miejsca świadczenia najróżniejszych porad, dzienne domy pobytu, ośrodki rehabilitacji i inne powiązane z usługami zdrowotnymi – katalog właściwie nie jest zamknięty. Bardzo dobrze jest przyjmowane właśnie otwieranie dla społeczności takich wyremontowanych budynków i lokali.

Duże, pofabryczne działki, zabudowane częściowo lub bardzo różnymi budynkami to przestrzenie wymagające najczęściej współpracy pomiędzy ich właścicielami, lokalnym samorządem, biznesem, a czasem jeszcze innymi instytucjami. Kompleksy poszpitalne mogą być adaptowane na potrzeby uczelni wyższych lub na prywatne domy seniora, w zależności od ich położenia. W większości przypadków planuje się **mieszaną funkcję dla danego obszaru**, częściowe wyburzenia, wykorzystanie najcenniejszych części zabudowań i obiektów i wkomponowanie ich w nowe budynki, najczęściej o funkcji handlowej i usługowej, uzupełnienie całości o biura, mieszkania, część hotelową, obiekty rekreacyjne. Na razie takie przedsięwzięcia realizowane są w dużych miastach przez podmioty komercyjne, ale należy pamiętać o tym, że samorząd może określić program i swoje wymagania, co do zmian na takich specjalnych działkach i obszarach.

Partnerstwa i pomysły bardzo potrzebne

Wyszukiwanie pustostanów. Puste lokale i budynki użytkowe często po prostu czekają na najemcę – jeśli należą do gminy, lub ich właściciel się nimi nie zajmuje. Poszukiwania dostępnych lokali na podstawie rejestrów gminnych, istniejących dokumentów, ogłoszeń gminnych mogą być bardzo żmudne, niezbędna jest wiedza „z terenu". Jeśli jakaś nieruchomość ma potencjał do wykorzystywania, przywrócenia jej do użytkowania, należy kontaktować się z gminą lub urzędem miasta, co najszybciej pozwoli uzyskać informacje, czy to zasób gminy, zarządzany przez gminę i przez którą konkretnie jednostkę. Zasoby użytkowe są przeważnie zarządzane przez inne wydziały niż mieszkaniowe, a część nieruchomości może mieć jeszcze innych gestorów, np. dawne mieszkania dla nauczycieli mogą być w dyspozycji wydziałów edukacji. Jeśli właścicielem nie jest gmina ani jej podległe jednostki, to taka informacja o pustym zasobie również może być cenna.

Puste obiekty, jak wskazują dane ze spisu powszechnego, mogą być bardzo liczne i należeć również do osób prywatnych i innych podmiotów. Gmina nie przekaże informacji o właścicielu nieruchomości, ale może się okazać, że rozmowy i pomysły wzbudzą dyskusje i informacje o zainteresowaniu, pomysłach na wykorzystanie dotrą do właściciela – jeśli sytuacja prawna jest jasna. W ramach istniejących ram prawnych możliwe jest wprowadzenie rozwiązań pozwalających na pozyskiwanie mieszkań od właścicieli prywatnych, spółdzielni mieszkaniowych i innych podmiotów i wykorzystywanie ich na podstawie umów dzierżawy, najmu lub użyczenia do realizacji zadań zleconych przez gminę lub po prostu na cele statutowe organizacji pozarządowych. Może to być coraz bardziej istotnym źródłem pozyskiwania nieruchomości, ponieważ wstępne dane ze spisu zbiegają się ze wskazaniami mniejszych gmin, w wyludniających się rejonach, o nasilającym się zjawisku domów niezamieszkałych.

Propozycje i pomysły. Często nieruchomości pozostają puste, bo wygasła dotychczasowa funkcja i powtórne ich wprowadzenie do użytkowania wymaga bardzo radykalnej zmiany: np. lokal po dawnym maglu lub magazynie można wykorzystać na miejsce spotkań lokalnych. Z reguły takie pomysły na całkowicie nowy sposób wykorzystania pochodzą od organizacji pozarządowych, lokalnych grup aktywnie zajmujących się zaspokajaniem jakiejś potrzeby. Bez pomysłu, programu dla miejsca – może to być pojedynczy lokal aż do sporego obszaru pofabrycznych zabudowań – trudno będzie wykonać pierwsze kroki do adaptacji.

Analiza programów rewitalizacji wskazuje, że funkcje mieszkaniowe rzadko są celowo uwzględniane, dlatego warto wskazywać na ten aspekt, gminy mają coraz więcej bardzo różnych możliwości finansowania remontów i różne konstrukcje pozwalające na późniejsze wynajmowanie ich (TBS, program Mieszkanie na Start, mieszkalnictwo połączone z usługami itp.).

Współpraca z organizacjami społecznymi, tworzenie możliwości działania dla lokalnych przedsięwzięć i artystów, w końcu realizacja pomysłów mieszkańców, społeczników i urzędników jest niezbędnym impulsem do powstawania czegoś nowego: lokali mieszkalnych bez barier architektonicznych, wspieranych, ośrodków pobytu i pomocy dla osób w różnego rodzaju kryzysach, miejsc wspierających aktywności mieszkańców i miejscowe rzemiosło, sztukę i inne inicjatywy.

Organizacja adaptacji

Przystosowanie lokalu lub małego obiektu do nowej funkcji może oznaczać jedynie kilkutygodniowy remont albo bardzo duże przedsięwzięcie, wymagające planowania na kilka lat. Równie duże rozpiętości mogą mieć budżety na takie przedsięwzięcia. Organizacje pozarządowe, które działają na rzecz mieszkańców lub zajmują się konkretnymi potrzebami i ich zaspokajaniem, mają wiedzę i zasoby, do tego mogą mobilizować lokalnych przedsiębiorców i większe firmy, a także samych mieszkańców i w ten sposób bardzo efektywnie wykorzystywać powierzone zasoby i pozyskiwać kolejne środki.

Przeprowadzenie adaptacji powinno być poprzedzone konsultacjami z mieszkańcami, jeśli dotyczy budynku należącego do gminy, a szczególnie obiektów w pewien sposób ważnych dla lokalnej społeczności: dawnych małych szkół, budynków straży i świetlic, usług (poczta, sklepy, dawna siedziba gminy), które często były budowane w ramach czynu społecznego przez starszych mieszkańców. Funkcje, które mogłyby się spotkać z oporem mieszkańców (w badaniu przypadek zorganizowanego przez Caritas ośrodka dla osób leczących się z uzależnień) w przypadku dobrej komunikacji i wiarygodnej organizacji mogą być przyjęte bez większych zastrzeżeń.

Utrzymywać i rozbudowywać

Poza przywróceniem do użytku należy zaplanować dalsze funkcjonowanie obiektu i wprowadzanych w nim funkcji. W pewnym stopniu może to być połączone z pozyskaniem finansowania na remont, ale nie zawsze – w przypadku rewitalizacji utrzymywanie zaplanowa-

nych funkcji po zakończeniu procesu wymaga połączenia ich z innymi projektami i zadaniami gminy. Zaprojektowanie i zapewnienie utrzymania budynku w dobrym stanie technicznym, wraz z koniecznymi z racji eksploatacji wydatkami i poprawkami, może wydawać się zaraz po remoncie mniej istotne, ale ze względu np. na koszty energii jest konieczne od momentu ponownego oddania do użytku.

Współpraca samorządu z dużą organizacją pozarządową często owocuje rozszerzeniem zakresu wspólnych przedsięwzięć o kolejne nieruchomości i zadania. Dlatego warto wykorzystywać zgromadzone doświadczenia związane z pozyskiwaniem, remontami i finansowaniem w kolejnych projektach, budynkach i nawet we współpracy z kolejnymi samorządami.

Hanna Milewska-Wilk
Instytut Rozwoju Miast i Regionów



II Mieszkańcy

I MIESZKAŃCY I ICH POTRZEBY

Prawo do mieszkania jest definiowane w prawie międzynarodowym jako prawo do życia w domu w spokoju, bezpieczeństwie i godności, i obejmuje bezpieczeństwo najmu, dostępność usług, przystępność cenową, odpowiednie warunki zamieszkania, fizyczną dostępność, odpowiednią lokalizację i adekwatność kulturową[10].

Według danych Eurostatu niemal 10% ludności Polski doświadcza poważnej deprywacji mieszkaniowej[11]. Jednak badacze mieszkalnictwa, jak również organizacje społeczne zajmujące się kwestiami wykluczenia mieszkaniowego i bezdomności, alarmują, że problem biedy mieszkaniowej rozumianej jako *„Zjawisko obejmujące sytuację zarówno niestabilnego i niezabezpieczonego mieszkania, jak i sytuację nieadekwatnego zamieszkiwania”*, może dotyczyć nawet 40% populacji w naszym kraju[12]. Polska nadal znajduje się w ścisłej czołówce państw o najwyższym wskaźniku przeludnienia w UE: w 2020 r. było to 36,9% gospodarstw domowych, w tym szczególnie przeludnienia w populacji osób zagrożonych ubóstwem – 42,4%. Dane Eurostatu obrazują także duże dysproporcje pomiędzy poszczególnymi grupami użytkowników zasobów mieszkaniowych, wśród gospodarstw domowych, których koszty mieszkaniowe przekraczały 40% dochodu do dyspozycji w 2020 r. można wyróżnić właścicieli z obciążeniem hipotecznym właścicieli bez obciążenia hipotecznego, najemców na zasadach rynkowych i na zasadach uprzywilejowanych, odpowiednio poszczególne grupy odczuwały nadmierne obciążenie kosztami mieszkaniowymi: 2,6%; 4,6%; 18,8% i 6,2% gospodarstw domowych[13]. Według badań Fundacji Habitat for Humanity Poland problemy mieszkaniowe lub złe warunki mieszkaniowe są trzecim najważniejszym problemem życiowym polskich rodzin, tak wskazywało 32% badanych, a dominującymi problemami mieszkaniowymi wskazanymi przez respondentów i respondentki są m.in. brak możliwości uzyskania/ zamiany mieszkania na bardziej odpowiadające potrzebom rodzin [26%] i brak możliwości samodzielnego zamieszkania we własnym/wynajmowanym mieszkaniu/domu [16%][14]. Grupy osób, których może dotyczyć problem wykluczenia mieszkaniowego są zróżnicowane – od osób, które żyją w ubóstwie, są niezamożne, po takie, które żyją w tzw. „luce czynszowej”[15]. Są wśród nich osoby starsze, niepełnosprawne, chore; osoby doświadczające przemocy.

10 *Mieszkanie prawem, nie towarem. Znaczenie prawa do mieszkania w Europie i w Polsce*; w: Publicystyka ngo; Maria J. Aldanas, Jakub Wilczek, FEANTSA; 1.02.2022. https://publicystyka.ngo.pl/mieszkanie-prawem-nie-towarem-znaczenie-prawa-do-mieszkania-w-europie-i-w-polsce [dostęp: 07-10-2022].

11 Deprywacja mieszkaniowa oznacza niskiej jakości warunki mieszkaniowe takie jak np. przeludnienie, brak łazienki lub toalety, nieszczelny dach, niedoświetlenie, natomiast poważna deprywacja to łączne występowanie przeludnienia i jednej z cech świadczącycho złych warunkach technicznych [Eurostat]. https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Living_conditions_in_Europe_-_housing#Housing_conditions [dostęp: 07-10-2022].

12 *Wykluczenie mieszkaniowe – zarys głównych problemów mieszkaniowych w Polsce oraz rekomendacje dla całościowej polityki społecznej*, Piotr Olech, Pomorskie Forum na Rzecz Wychodzenia z Bezdomności; Ekspertyza przygotowana w ramach projektu „EAPN Polska – razem na rzecz Europy Socjalnej”; str.5

13 Eurostat; 2020, https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC_LVHO28__custom_3171893/default/table?lang=en, https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC_LVHO05A__custom_3171660/default/table?lang=en [dostęp: 07-10-2022]

14 *Problemy mieszkaniowe Polek i Polaków oraz ocena istniejących rozwiązań.* IV 2020 r. Badanie zrealizowane przez ARC Rynek i Opinia Sp. z o.o. na zlecenie Fundacji Habitat for Humanity Poland.

15 Osoby, które mają za wysokie dochody na staranie się o najem z zasobów komunalnych gminy, a za niskie na uzyskanie kredytu mieszkaniowego.

Według Europejskiej Typologii Bezdomności i Wykluczenia Mieszkaniowego ETHOS[16] wśród osób dotkniętych ww. zjawiskami i kryzysami są też osoby bezdomne żyjące w przestrzeni publicznej i osoby przebywające w schroniskach, noclegowniach, jak również mieszkańcy lokali substandardowych, przeludnionych lub mieszkający bez tytułu prawnego.

Opracowanie wytycznych związanych z mieszkaniem dla różnych grup docelowych wymagało do nas zebrania szczegółowych danych. Postanowiliśmy zapytać organizacje pozarządowe, które prowadzą programy mieszkaniowe o ich doświadczenia oraz o podzielenie się wypracowanymi rozwiązaniami.

W rozmowach z przedstawicielami organizacji, które odbyły się w okresie: listopad 2021-maj 2022 zapytaliśmy o:

- rodzaj i wielkość prowadzonych programów mieszkaniowych,
- krótką charakterystykę grup beneficjentów,
- trudności procesu zaspokajania potrzeby mieszkaniowej przedstawicieli grup objętych wsparciem,
- charakterystykę mieszkań, w których realizowana są działania
- potrzeby, wytyczne względem przyszłego mieszkania w zależności od grupy docelowej.

Poniżej przedstawiamy wybrane informacje z szerszego opracowania, które powstało w wyniku rozmów z przedstawicielami organizacji.

Fundacja Pomocy Wzajemnej Barka[17]

„Wspieramy osoby w kryzysie bezdomności poprzez: koordynację 9 lokali treningowych, w których mieszka 60 osób, poprzez prowadzenie domów wspólnotowych, jednej miejskiej wspólnoty i pięciu wspólnot wiejskich.

Ponad to codziennie udzielamy wsparcia osobom które korzystają z programu Centrum Integracji Społecznej oraz innych projektów aktywizacyjnych. Prowadzimy streetworking w Poznaniu oraz w kilku europejskich miastach m.in.: Utrecht, Rejkiavik, Dublin, Londyn. W poznańskiej wspólnocie mamy 40 miejsc, głównie zamieszkują u nas mężczyźni, na ten moment jeżeli ktoś jest gotów się usamodzielnić, po podjęciu pracy na otwartym rynku ma 3 miesiące aby odłożyć pieniądze i wynająć pokój/mieszkanie w zasobach komercyjnych. Wiele osób zgłasza się do nas prosto z ulicy, w ogromnych kryzysach mieszkaniowych i życiowych. W Poznaniu, jak i wielu innych miastach w Polsce brakuje lokali socjalnych, a co się z tym wiąże lokali treningowych. Aby dostać się do miejskiego lokalu treningowego ze wsparciem, najpierw należy zebrać odpowiednia pule punktów kwalifikujących do otrzymania prawa do takiego lokalu. W tej chwili na rok 2022 pułap punktowy w zasadzie wyklucza aby osoba samotna, z dochodem z zasiłku lub z zatrudnienia socjalnego, w miarę zdrowa bez niepełnosprawności, ale mająca niski (głodowy wręcz) dochód otrzymała ilość punktów pozwalający dostać się na listę.

16 *Typologia bezdomności i wykluczenia mieszkaniowego FEANTSA* [Europejska Federacja Narodowych Organizacji Pracujących na rzecz Ludzi Bezdomnych].

17 Więcej o organizacji: https://barka.org.pl

Największy problem pojawia się gdy nie jesteśmy w stanie ustalić miejsca schronienia dla osoby w kryzysie. Najczęściej są to osoby samotne, w pojedynkę próbujące ratować swoje życie, takim osobom wystarczyłby pokój z aneksem, lub większe mieszkanie współdzielone (na zasadzie mieszkań treningowych) ze wspólną kuchnią i łazienką.

Nasza organizacja działa wielotorowo, i na wielu etapach niesienia wsparcia widzimy, ze przydatna byłaby możliwość zapewnienia schronienia poza systemem mieszkań miejskich, w przypadku których system kwalifikujący jest bardzo sztywny i nie uwzględnia jednostkowych sytuacji gdzie często konieczna byłaby pewna elastyczność po to aby uchronić osobę przed ulicą, lub dać jej możliwość miękkiego przejścia z sytuacji domu wspólnotowego w samodzielność".

Polskie Stowarzyszenie na rzecz Osób z niepełnosprawnością Intelektualną (PSONI)[18]

„PSONI wspiera osoby z niepełnosprawnością intelektualną. W programie mieszkaniowym uczestniczą osoby pełnoletnie. W Gdańsku realizowany jest Gdański Program Mieszkalnictwa Społecznego, który opiera się o różne formy wsparcia mieszkaniowego skierowane do różnych grup zagrożonych wykluczeniem społecznym.

Wytyczne związane z mieszkaniami prowadzonymi w ramach grupy OzNI:

- *Lokalizacja. Mieszkanie musi być dobrze skomunikowane. Połączenia z centrum miasta oraz z dzielnicami przede wszystkim Wrzeszcz, Przymorze, Oliwa. W dzielnicach tych znajduje się najwięcej placówek dziennego pobytu dla OzNI (WTZ, ŚDS). Bliskość sklepu spożywczego, niedaleko Kościół, przychodnia, apteka. Zwracamy też uwagę aby w pobliżu były miejsca rekreacyjne np. park, zagospodarowane podwórka, skwery itp. oraz bezpieczne.*

- *Sąsiedztwo. Mieszkania muszą być zlokalizowane w zadbanych częściach dzielnic, w odnowionych budynkach. Wykluczamy dzielnice lub ich części narażone na niepożądane zachowania mieszkańców.*

- *Metraż. Prowadzimy dwa rodzaje mieszkań w odmiennych warunkach lokalowych, na innych zasadach, więc odpowiem na to pytanie w dwóch wersjach:*

    a. *Mieszkania wspomagane (czyli chronione): z uwagi na potrzeby mieszkańców dotyczące kontaktów ze współmieszkańcami (przeciwdziała to osamotnieniu i izolacji) organizujemy tworząc mieszkania 3-4 osobowe. Każdy mieszkaniec ma swój własny jednoosobowy pokój, w miarę możliwości tworzymy 2 łazienki. W mieszkaniu jest zawsze kuchnia z częścią jadalnianą oraz dodatkowo pokój wspólny dla wszystkich mieszkańców. Asystenci w tych mieszkaniach nie mają oddzielnego pokoju. W razie konieczności sprawowania dyżuru nocnego korzystają z części wspólnej. Mieszkania dla 4 osób zawsze mają powyżej 100 m kw. Obecnie to 126, 135, 122,138, 118. Z doświadczenie widzimy potrzebę wydzielania pomieszczenia gospodarczego oraz miejsca na pranie i suszenie. Takie dodatkowe miejsca znacznie ułatwiłyby codzienne życie mieszkańców… Niestety dostępność architektoniczna w tych*

18 Więcej informacji o organizacji: https://psoni.org.pl

mieszkaniach póki co wyklucza pobytu osób na wózkach, ponieważ mieszkania zlokalizowane są w starych, zabytkowych kamienicach bez wind i podjazdów. Dla osób z ograniczoną mobilnością mamy inne propozycje. Koszty eksploatacji oraz wynagrodzenia kadry ponosi PSONI z dotacji otrzymywanej od Gminy Miasta Gdańska. Obecnie 1470 zł miesięcznie na mieszkańca. Z uwagi na realizację zasad niezależnego życia wszystkie koszty utrzymania osobistego ponosi mieszkaniec, który sam lub z pomocą asystenta dokonuje zakupów artykułów spożywczych, leków, ubrań, wyposażenia swojego pokoju itp. PSONI w mieszkaniach tych odpowiada za wyposażenie części wspólne, łazienek, kuchni, przedpokoju oraz podstawowych wymaganych rozporządzeniem mebli w pokojach. Każdy mieszkaniec samodzielnie lub z pomocą PSONI dopełnia wyposażenia pokoju (firanki, pościel, poduszki, koce, regały, telewizor itp.) wg własnych preferencji. Mieszkańcy ponoszą odpłatność za mieszkania chronione wnoszoną do MOPR w wysokości uzależnionej od ich dochodów (dosyć duże kwoty w 2021 roku)

b. *Mieszkanie ze wsparciem – w tym modelu mieszkaniec otrzymuje tytuł prawny do lokalu. Jest to umowa najmu z Gminą Miasta Gdańska zawarta na czas określony lub nieokreślony. Są to wydzielone, jednoosobowe mieszkania, jednopokojowe z kuchnią lub aneksem oraz samodzielną, prywatną łazienką o metrażu od 26 do 37 m kw. Część mieszkań jest rozproszona w budynkach mieszkalnych na osiedlu, część znajduje się w wydzielonej klatce schodowej, na 3 kondygnacjach. Na każdej kondygnacji znajduje się duża część ogólnodostępna, duża kuchnia. Części wspólne wykorzystywane są przez mieszkańców zgodnie z ich potrzebami. Wsparcie jest dostosowane do indywidualnych potrzeb. Od wsparcia 10 godzin w miesiącu do wsparcia 24 g/dobę. Mieszkańcy samodzielnie opłacają wszystkie koszty eksploatacji, swojego utrzymania, samodzielnie remontują i wyposażają mieszkania. PSONI nie ma żadnego tytułu prawnego do tych mieszkań. W przypadku kolejnych mieszkań jest możliwość zawarcia umowy najmu z PSONI, a PSONI będzie mogło zawierać umowy podnajmu z mieszkańcami. Dzięki temu będziemy mogli wspierać te lokale finansowo (co i tak robimy: koszty napraw, materiałów do napraw, wyposażenie części wspólnych, dbałość o otoczeniu klatki schodowej i inne). Koszty pokrywane przez mieszkańców to czynsz z uwzględnieniem obniżki czynszowej od 300 do 600 zł/mc, energia elektryczna ok. 100 zł/2 mce, telewizja kablowa, internet - do decyzji mieszkańca…".*

Caritas Archidiecezji Warszawskiej[19]

„Wspieramy osoby w kryzysie bezdomności, prowadzimy ośrodki dla osób bezdomnych, łaźnię, jadłodajnię oraz mieszkania treningowe. Potrzeby mieszkaniowe naszych podopiecznych są uzależnione od ich aktualnej sytuacji zawodowej, zdrowotnej, osobistej. Dla osób pracujących zawodowo oraz często korzystających z usług medycznych istotna jest lokalizacja dobrze skomunikowana ze wszystkimi dzielnicami miasta. Ważną rolę odgrywają koszty zamieszkania (co jest bezpośrednio połączone z metrażem mieszkania – im większy metraż tym większy czynsz). Średnia cena jaką mieszkaniec jest w stanie zapłacić za mieszkanie treningowe wynosi 300- 500 złotych za czynsz plus opłaty licznikowe. Mieszkańcy zazwyczaj oczekują małych, samodzielnych mieszkań jedno lub dwuosobowych. W zamieszkaniu zbiorowym (np. mieszkanie 3 pokojowe) cenią sobie prywatność więc najbardziej pożądane jest zamieszkanie w małym ale samodzielnym pokoju."

19 Więcej o organizacji: https://caritasaw.pl

Stowarzyszenie Jump[20]

„Nasza organizacja prowadzi jedno mieszkanie treningowe w ramach programu reintegracji społecznej osób w kryzysie bezdomności leczonych w programach substytucyjnych dla uzależnionych od opioidów. Osoby te, najczęściej z poważnymi schorzeniami somatycznymi a także zaburzeniami psychicznymi, powinny kwalifikować się do dalszej opieki w zakładach opiekuńczo – leczniczych, domach opieki społecznej, niekiedy w hospicjach. Nie trafiają do tych placówek z powodu arbitralnych decyzji placówek o nie przyjmowaniu klientów leczonych substytucyjnie. Nasze mieszkanie prowadzimy dopiero od roku i jest to pierwszy w naszym kraju tego typu program, dedykowany pacjentom substytucyjnym. Wobec deficytu wsparcia bardziej odpowiadającego potrzebom klientów, przygotowujemy ich do korzystania z miejskich mieszkań socjalnych, co wiąże się z wieloletnim oczekiwaniem na lokal, ale też z udzielaniem dalszego wsparcia na etapie względnego usamodzielnienia. Lokale socjalne które uzyskali nasi klienci przez ostatnie 5 lat, to cztery jednopokojowe mieszkania o powierzchni 17-20 m. kw. standardowo wyposażone i wyremontowane. Lokale te spełniają niewielkie wymagania klientów, z których większość swojego życia spędziła na ulicy."

Planując ten rozdział Podręcznika, zakładaliśmy, że w jego podsumowaniu przedstawimy Państwu zestawienie wytycznych dla mieszkań, w zależności od charakterystyki grupy docelowej. Będąc w procesie, przeprowadzając rozmowy z praktykami, zdaliśmy sobie jednak sprawę, iż dane te byłby niepełne, oderwane od kontekstu. Rewidując pierwotne założenia, uznaliśmy, iż bardziej pomocnym będzie wskazania właściwych regulacji prawnych. Dodatkowo pragniemy podzielić się z Państwem listą dobrych praktyk, pozwalających na uszczegółowienie założeń mieszkań. Wypracowanie finalnej listy założeń dla mieszkania, uwzględniającej oba te kroki, pozwoli na stworzenie miejsca zamieszkania dostosowanego do potrzeb mieszkańca.

Zbiór wytycznych związanych z mieszkaniami regulowanymi przepisami polskiego prawa (mieszkania chronione, mieszkania wspomagane) został przedstawiony w rozdziale „Standaryzacja mieszkań z usługami" niniejszego opracowania.

Dobre praktyki:

1. Ocena mieszkania pod kątem różnych modelów zamieszkania (np. zamieszkanie w osobnych pokojach, mieszkanie dwójkami oraz dodatkowy wspólny pokój dzienny).
2. Ocena dostępności architektonicznej części wspólnych budynku dla osób z niepełnosprawnością ruchowo.
3. Sprawdzenie otwartości mieszkańców budynku na współmieszkanie z osobami z grup opisanych wcześniej. W zależności od konieczności oraz możliwości integracja przyszłej społeczności.
4. Ocena dostępności usług (odległość, bariery architektoniczne, cena, ścieżki rezerwacji usług), potrzebnych przyszłym mieszkańcom.
5. Zestawienie kosztów stałych mieszkania w stosunku do możliwości finansowych przyszłych mieszkańców.
6. Kontakt z innymi organizacjami, które prowadzą podobne działania, w celu poznania ich doświadczeń z procesu doboru i adaptacji mieszkań.

Joanna Łochowska, Mateusz Piegza
Fundacja Habitat for Humanity Poland

20 Więcej o organizacji: http://jump93.pl

II ZAMIESZKANIE

Termin **zamieszkanie** kojarzy się z etapem końcowym i zwieńczeniem procesów związanych z *zamieszkiwaniem „Rozumianym tutaj w trybie niedokonanym, jako cała skomplikowana mechanika stawania się mieszkańcem (np. danego mieszkania, dzielnicy o specyficznym charakterze czy współmieszkańcem (np. kogoś spoza najwęziej zdefiniowanej rodziny nuklearnej powiązanej więziami intymności i wspólnego gospodarowania)"*[21].

Jednak ów etap końcowy jest jednocześnie wstępem do często trudnego, a czasem zakończonego niepowodzeniem *„poczucia się u siebie w domu"*. Maren Harnack na podstawie prowadzonych przez siebie badań stwierdza: *„Możliwość poczucia się u siebie w domu nie jest postrzegana jako oczywistość, a raczej jako wynik niezwykle wyczerpujących procesów przyswajania i negocjowania"*[22].

Lansowany m.in. w mediach obraz szczęśliwej i wypoczętej rodziny wprowadzającej się do wymarzonego, w pełni wykończonego i wyposażonego domu, w przyjaznym sąsiedztwie, w którym bez problemu można „poczuć się u siebie" stoi często w sprzeczności z realnym, żmudnym a często i bolesnym doświadczeniem wielu osób i rodzin. W szczególności zaś osób i rodzin wykluczonych mieszkaniowo, osób w kryzysie bezdomności czy zagrożonych ww. zjawiskami. Ich proces zamieszkiwania i zamieszkania, nie dość, że często trwający wiele lat, niejednokrotnie kończy się w warunkach substandardowych, w przeludnieniu, w miejscach niedostosowanych do ich potrzeb i ekonomicznych możliwości, w placówkach i miejscach pobytowych lub na drogim i nieprzewidywalnym rynku najmu komercyjnego.

Covid, kryzys uchodźczy w związku z wojną w Ukrainie, inflacja, wzrastające raty kredytów przy jednoczesnym zmniejszeniu ich dostępności, wysycenie rynku najmu, problemy z dostępnością materiałów remontowo-budowlanych, nadal niewystarczająca wobec potrzeb społecznych dostępność zasobów komunalnych i taniego budownictwa społecznego, wszystko to razem spowodowało, że droga do zamieszkania dla wielu osób i rodzin miast się skracać, wydłużyła się. Analogiczne sytuacje dostrzegamy w dostępności mieszkań z usługami. Organizacjom pozarządowym czy jednostkom samorządowym trudnej jest zwiększać zasób mieszkaniowy nie tylko poprzez wzrost cen adaptacji mieszkań, ale też przez ograniczenie publicznych środków na prowadzenie programów wsparcia (wynikające m.in. ze zmniejszonych subwencji rządowych).

W rozdziale *„Zamieszkanie"* skupiamy się na aspektach związanych z wprowadzeniem się beneficjenta do mieszkania (Zamieszkaniem) a także kwestiach współdzielenia mieszkania z innymi domownikami (Mieszkaniem). Podobnie jak w poprzednim rozdziale *„Mieszkańcy i ich potrzeby"* zebraliśmy fragmenty wypowiedzi przedstawicieli organizacji pozarządowych, którzy zechcieli podzielić się z nami swoim doświadczeniem. Zależało nam na tym, aby zebrać informacje, jak przebiega samo wprowadzenie się, jakie zasady/ zwyczaje panują w mieszkaniach, z jakimi wyzwaniami spotykają się operatorzy mieszkań, jak i ich mieszkańcy.

21 *Socjologia zamieszkiwania* pod red. M. Łukasiuk i M. Jewdokimowa, W-wa 2014, str.25

22 [Harnack 2012: 181] w: *Socjologia zamieszkiwania* pod red. M. Łukasiuk i M. Jewdokimowa, W-wa 2014, str. 25 - 26

W rozmowach z przedstawicielami organizacji, które odbyły się w okresie: listopad 2021-maj 2022 zapytaliśmy :

- Jak wygląda etap wprowadzenie się mieszkańców? Czy to wydarzenie jest trudne i dlaczego?
- W jaki sposób regulowane są zasady panujące w mieszkaniach? Czy przestrzeganie ich jest trudne?
- Jakie zasady, zwyczaje panują w mieszkaniach?
- Jakie wyzwania stoją przed nowymi mieszkańcami?
- Czy współdzielenie mieszkania prowadzi do konfliktów? Jeżeli tak, to jakich?
- Jakie wyzwania występują dla organizacji zarządzającej mieszkaniami?

Poniżej przedstawiamy wybrane informacje z szerszego opracowania, które powstało w wyniku rozmów z przedstawicielami organizacji.

Fundacja Pomocy Wzajemnej Barka

„Dysponujemy lokalami z zasobu miejskiego. Gdy osoba znajdująca się na liście osób uprawnionych do lokalu socjalnego, wyrazi chęć przyjęcia lokalu treningowego, ma prawo obejrzeć lokal i zdecydować (chyba że z tego prawa rezygnuje), jeśli chce mieszkanie, to wówczas otrzymuje klucze od ZKZL i może z przedstawicielem operatora ustalać termin przeprowadzki. Przedstawiciel Fundacji Barka zawsze stara się być podczas wprowadzania się nowego lokatora i przygotować obecnych już mieszkańców na nowa grupę, z którą będą dzielić dom. Dla osób zajmujących wspólny lokal przewidzianych jest wiele godzin wsparcia ze strony kadry specjalizującej się w rozwiązywaniu problemów (pracownik socjalny, psycholog, doradca zawodowy, prawnik ds. zadłużeń, lider ds. uzależnień i opiekun mieszkańca). Każde mieszkanie ma głównego koordynatora i z nim mieszkańcy pozostają w bezpośrednim kontakcie.

Wyzwania:

a. *Nadużywanie alkoholu - lokal ma regulamin (regulamin stworzony przez ZKZL dla lokali treningowych z zasobów miejskich), z którego wynika, iż spożywanie alkoholu jest zabronione tylko w częściach wspólnych. To powoduje wiele nadużyć. Staramy się w takich sytuacjach rozmawiać, edukować, wspierać w podjęciu leczenia, nie możemy jednak niczego zabronić, co jest szczególnie trudne gdy lokal dzielony jest z innymi rodzinami, gdzie są dzieci. Wówczas często interwencje przybierają formalny obrót i konieczne jest korzystanie z pomocy służb mundurowych.*

b. *Niepłacenie czynszu, rosnące zadłużenia – staramy się pomóc lokatorom ustalić budżet domowy, często wiele lat nie musieli płacić żadnych rachunków, za nic brać odpowiedzialności, mają często zadłużenia, staramy się trzymać rękę na pulsie. W sytuacjach podbramkowych pomagamy negocjować rozłożenie zadłużenia na raty, lub spłatę zadłużenia poprzez dozorstwo.*

c. *Konflikty mieszkańców – sytuacja w której osoby w różnym wieku, z różnym bagażem doświadczeń, różnorodne charakterologicznie mieszkają ze sobą na jednej przestrzeni, którą muszą dzielić generuje wiele konfliktów, które przy pomocy psychologa i opiekunów staramy się rozwiązywać na bieżąco. W sytuacjach zagrażających bezpieczeństwu istnieje możliwość wnioskowania do ZKZL o przeprowadzkę danego mieszkańca do innego lokal treningowego.*

d. *Długi czas oczekiwania na docelowe mieszkanie samodzielne lub socjalne – miasto Poznań dysponuje ograniczoną liczbą lokali socjalnych dlatego czas spędzony w lokalach treningowych wydłuża się, co często negatywnie wpływa na motywację mieszkańców i chęć podjęcia decyzji o uczestnictwie w projekcie mieszkań treningowych."*

Polskie Stowarzyszenie na rzecz Osób z niepełnosprawnością Intelektualną (PSONI)

„Każda osoba, która staje się mieszkańcem ww. form jest uczestnikiem programu przygotowującego (treningu mieszkaniowego), który generalnie realizowany jest co najmniej rok. Przyjmujemy zasadę, że potrzeby kandydata muszą być rozeznane przez nasz zespół i musimy przygotować ofertę indywidualną dla każdego kandydata. W okresie przygotowawczym prowadzona jest też praca z rodziną (o ile to możliwe) oraz z otoczeniem np. WTZ, ŚDS, trener pracy i in. za zgodą kandydata. Na podstawie zdobytej wiedzy podczas realizacji treningu proponujemy w porozumieniu z kandydatem (lub jego rodzicami/opiekunami) zakres i formę wsparcia. Mieszkaniec uczestniczy sam lub ze wsparciem PSOSNI w przygotowaniu mieszkania lub swojego pokoju do swoich indywidualnych potrzeb. Mieszkania wymagają z reguły pełnego wyposażenia a pokoje w mieszkaniach chronionych częściowego. Jeżeli mieszkanie wymaga remontu jest on wykonywany przez mieszkańca/rodzinę. Jeżeli mieszkaniec nie jest w stanie samodzielnie pokryć kosztów remontu czy wyposażenia wsparcia udziela PSONI. W Gdańsku obowiązują dwie odrębne procedury w przypadku ubiegania się o „przydział" lokalu. Mieszkania wspomagane/chronione wymagają wywiadu środowiskowego i wydania decyzji administracyjnej w sprawie przyznania mieszkania ze wsparciem na podstawie wniosku złożonego do Wydziału Gospodarki Komunalnej w Urzędzie Miejskim, wniosku złożonego do MOPR, rekomendacji NGO. Na podstawie złożonych wniosków oraz osobistego spotkania z kandydatem, tzw. zespół ds. mieszkalnictwa społecznego przy MORP (2 przedstawicieli MOPR, 2 przedstawicie wydziału gospodarki komunalnej, przedstawiciel koordynatora Programu Mieszkań Społecznych oraz przedstawiciele NGO prowadzących mieszkania) w uzgodnieniu z kandydatem i jego rodziną/opiekunem rekomenduje odpowiednią formę mieszkania. Następie wydawana jest decyzja administracyjna (MCh) lub zawierana jest umowa najmu na czas określony lub nieokreślony.

Wyzwania:

a. *Znajomość domowników. Bardzo dużą uwagę przywiązujemy do tego aby mieszkańcami mieszkań chronionych były osoby, które się akceptują, które się znają i które chcą ze sobą mieszkać. Niestety nie daje to gwarancji zgodnego życia w jednym mieszkaniu. Ostatnio doświadczyliśmy kilku trudności wynikających z zachowań, których nie tolerują współmieszkańcy. Dochodziło do sprzeczek, narastających konfliktów, pojawił się strach o bezpieczeństwo i mir domowy pozostałych mieszkańców. Pomimo podejmowania licznych i różnych prób wsparcia mieszkańców, musieliśmy podjąć decyzję o wstrzymaniu rekomendacji, co doprowadziło do wyprowadzki mieszkańców.*

b. *Dostępność dodatkowych usług. W związku z tym wsparcie, w tym specjalistyczne kontynuujemy już poza mieszkaniami, w tym: terapia uzależnień, praca z psychologiem, leczenie i współpraca z psychiatrą, superwizje indywidualne i grupowe dla asystentów, wsparcie psychologicz-*

ne dla rodzin, wsparcie kadry z otoczenia mieszkańca w zakresie radzenia sobie z zachowaniami trudnymi (szkolenia, konsultacje, stała współpraca), współpraca z terapeutami w zakresie radzenia sobie z emocjami, wypalenia zawodowego itp.

c. *Uważamy, że w obecnym bardzo skromnym systemie wsparcia brakuje nam różnorodnych form, które moglibyśmy zaoferować mieszkańcom o szczególnych potrzebach emocjonalnych, społecznych, zachowaniach trudno akceptowalnych przez współmieszkańców. Niestety jeszcze żyjemy na etapie, że mamy mieszkanie i ofertę i okazuje się, że jeżeli ta oferta jest mało elastyczna na potrzeby mieszkańców może być problem z zapewnieniem takiemu mieszkańcowi wsparcia. Jesteśmy też przekonani, że trening mieszkaniowy powinien rozpoczynać się już najpóźniej w wieku 15-16 lat, że powinien być „obowiązkowym" elementem w programie edukacyjnym w szkołach oraz w programach realizowanych w placówkach dziennego pobytu dla osób dorosłych.*

d. *Emocje. Uznajemy, że pierwszy rok zamieszkania zarówno dla mieszkańca jak i jego rodziny wywołuje różne emocje. Od ogromnej radości z samodzielnego zamieszkania po tęsknotę za domem rodzinnym. Rodziny zderzają się z syndromem pustego gniazda i bardzo intensywnie chcą uczestniczy w codziennym życiu mieszkańców. Mieszkańcy często zniechęcają się do samodzielnego wykonywani czynności codziennych: prania, sprzątania, gotowania posiłków itp. Brakuje im „obsługi" ze strony rodziców, często mają trudności z poszanowaniem granic wobec współmieszkańców bowiem są przyzwyczajeni do sytuacji „wszystko mi wolno, mama zawsze robi co ja chcę", albo „nikt mi nie będzie mówił jak mam się zachować". Szczególnie takie konflikty pojawią się w mieszkaniach chronionych, w których wspólne używanie łazienki oraz kuchni generuje nerwowe reakcje współmieszkańców (za długo korzystasz z łazienki, nie wyjąłeś prania z pralki, zostawiłeś brudny talerz w zlewie, smażysz ryby które mi śmierdzą). To kolejny dowód na to, że zamieszkanie w wydzielonym, samodzielnym mieszkaniu znacznie zmniejsza te napięcia i nie generuje takich trudnych sytuacji.*

Chcemy podzielić się jeszcze jednym wnioskiem dotyczy osób wymagających intensywnego wsparcia. Najlepiej osoby te funkcjonują w swoich własnych mieszkaniach ale w ramach małych grup/wspólnot osób o różnorodnym poziomie funkcjonowania. W takich warunkach mieszkaniec z takimi potrzebami otrzymuje bardzo zindywidualizowane wsparcie, a w czasie tzw. wolnym nie jest samotny i bierze udział (czynny lub nawet tylko bierny) w życiu społeczności domowej. Jest to rekomendowany przez nas model wsparcia."

Stowarzyszenie Jump

„Miejsca w mieszkaniu readaptacyjnym udostępnione są osobom, które korzystały wcześniej z naszego programu readaptacji społecznej (w praktyce dwa lata lub dłużej), które powstrzymują się od używania substancji nie przepisanych przez lekarza i alkoholu. Osoba sprawująca nadzór nad mieszkaniem wymaga od podopiecznego regularnej współpracy z ops-em i działań w kierunku uzyskania/nie utracenia praw do mieszkania socjalnego. Mieszkanie jest ogromnym dobrem, które wywołuje pozytywne emocje, zarazem lęk przed własnymi decyzjami, gdy kontrola po opuszczeniu przez klienta schroniska/hostelu zostaje poważnie ograniczona. Opiekun co tydzień spotyka się z podopiecznymi podczas spotkania grupy wsparcia. Obecnie z naszego mieszkania o pow. 72 m. kw. korzysta 5 osób. W czerwcu 2021 jedna z naszych klientek zmarła w czasie poszukiwań miejsca w hospicjum."

Caritas Archidiecezji Warszawskiej

„Mieszkaniec zakwalifikowany przez pracowników do zamieszkania treningowego podpisuje z Caritas AW stosowną umowę korzystania z mieszkania treningowego na czas określony. Szczegółowo omawiamy z nim regulamin korzystania z mieszkania oraz panujące w nim zasady. W razie potrzeby organizujemy transport rzeczy osobistych mieszkańca do lokalu (urządzonego i gotowego do zamieszkania). Przeprowadzka do nowego miejsca jest zazwyczaj bardzo emocjonalna, oprócz wzruszenia i ekscytacji, często zdarzają się obawy oraz lęk przed zmianą lub samotnością. Żaden z naszych mieszkańców nie zostaje pozostawiony bez opieki i wsparcia psychologicznego."

Joanna Łochowska, Mateusz Piegza
Fundacja Habitat for Humanity Poland



III Mieszkania – tytuł prawny i standard

I TYTUŁY PRAWNE DO MIESZKAŃ

Tytuły prawne do lokalu

Tytuł prawny do lokalu to podstawa prawna uprawniająca do tego, by móc korzystać z danego lokalu. Podstawę do określenia tytułu prawnego do lokalu stanowią przepisy prawa, ale także stosunek zobowiązaniowy np. umowa. Definicje określonych stosunków prawnych będących źródłem uprawnienia osoby do korzystania z lokalu są zawarte przede wszystkim w Kodeksie cywilnym, ale też w innych ustawach[23]. Co ważne, do najmów lokali mieszkalnych stosuje się w pierwszej kolejności przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, wobec której Kodeks cywilny jest w tym przypadku aktem podrzędnym. Ustawa nie wprowadza jednak znaczących zmian wobec definicji oraz podstawowych zasad, określonych poniżej.

Najem

Prawo najmu powstaje dzięki umowie zawartej z wynajmującym. Stosownie do art. 659 § 1 KC, przez umowę najmu wynajmujący jest zobowiązany oddać najemcy rzecz do używania na czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca musi płacić wynajmującemu czynsz w ustalonej wcześniej wysokości[24].

Podnajem

Zgodnie z art. 668 § 1 KC, najemca może rzecz najętą przekazać w całości lub części osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem, jeżeli umowa nie przewiduje inaczej. W razie oddania rzeczy osobie trzeciej zarówno najemca, jak i osoba trzecia są odpowiedzialni względem wynajmującego co do tego, by rzecz najęta była używana zgodnie z obowiązkami wynikającymi z umowy najmu[25].

Stosunek wynikający z umowy o bezpłatne używanie lub podnajem zawartej przez najemcę rozwiązuje się najpóźniej w momencie zakończenia stosunku najmu (art. 668 § 2 KC).

Art. 688 Kodeksu cywilnego stanowi, że w przypadku podnajmu lokalu mieszkalnego konieczne jest uzyskanie zgody wynajmującego na podnajem takiego lokalu (lub bezpłatne używanie lokalu)[26].

23 https://prawo-porady.pl/artykuly,tytul-prawny-do-lokalu,573.html [dostęp: 26-07-2022].

24 https://sip.lex.pl/akty-prawne/dzu-dziennik-ustaw/kodeks-cywilny-16785996/art-659 [dostęp: 26-07-2022].

25 https://sip.lex.pl/akty-prawne/dzu-dziennik-ustaw/kodeks-cywilny-16785996/art-668 [dostęp: 26-07-2022].

26 https://sip.lex.pl/akty-prawne/dzu-dziennik-ustaw/kodeks-cywilny-16785996/art-688-2 [dostęp: 27-07-2022].

Dzierżawa

Wedle art. 693 § 1 KC, na zasadach określonych w umowie dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się przekazać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca jest zobowiązany do opłacania wydzierżawiającemu umówionego czynszu[27].

Użyczenie

Przez umowę użyczenia użyczający jest zobowiązany zezwolić biorącemu, przez czas oznaczony lub nieoznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy (art. 710 KC[28]).

Umowa o dożywocie

Art. 908 § 1 KC stanowi, że jeżeli w zamian za przeniesienie własności nieruchomości nabywca zobowiązał się zapewnić zbywcy dożywotnie utrzymanie (umowa o dożywocie), jest on zobowiązany, w przypadku braku odmiennej umowy, przyjąć zbywcę jako domownika, dostarczyć mu wyżywienia, ubrania, światła i opału, zapewnić mu odpowiednią pomoc i opiekę w chorobie oraz sprawić mu własnym kosztem pogrzeb odpowiadający zwyczajom miejscowym[29].

Rodzaje umowy najmu

Istnieją **trzy różne formy umowy najmu mieszkania** między podmiotami prywatnymi: zwykła umowa cywilnoprawna, umowa najmu okazjonalnego oraz umowa najmu instytucjonalnego. Zwykłą cywilnoprawną umowę najmu może zaoferować najemcy każdy wynajmujący, zarówno prywatny właściciel pojedynczego mieszkania, jak i osoba bądź firma, która wynajmuje mieszkania w ramach prowadzonej działalności gospodarczej. Z kolei umowę najmu okazjonalnego może zawrzeć tylko ten pierwszy wynajmujący[30], zaś umowę najmu instytucjonalnego – wyłącznie podmiot prowadzący działalność gospodarczą w zakresie wynajmowania lokali[31].

Najem instytucjonalny

Umowa najmu instytucjonalnego może być zawarta przez osobę fizyczną, osobę prawną lub jednostkę organizacyjną niebędącą osobą prawną. Jest to możliwe jednak tylko wtedy, gdy

27 https://sip.lex.pl/akty-prawne/dzu-dziennik-ustaw/kodeks-cywilny-16785996/art-693 [dostęp: 26-07-2022].

28 https://sip.lex.pl/akty-prawne/dzu-dziennik-ustaw/kodeks-cywilny-16785996/art-710 [dostęp: 26-07-2022].

29 https://sip.lex.pl/akty-prawne/dzu-dziennik-ustaw/kodeks-cywilny-16785996/art-908 [dostęp: 26-07-2022].

30 https://sip.lex.pl/akty-prawne/dzu-dziennik-ustaw/ochrona-praw-lokatorow-mieszkaniowy-zasob-gminy-i-zmiana-16903658/art-19-a [dostęp:17-08-2022].

31 https://sip.lex.pl/akty-prawne/dzu-dziennik-ustaw/ochrona-praw-lokatorow-mieszkaniowy-zasob-gminy-i-zmiana-16903658/art-19-f [dostęp: 17-08-2022].

osoba lub jednostka **prowadzi działalność gospodarczą w zakresie wynajmu lokali mieszkalnych**. Ta forma najmu nie dotyczy nieruchomości, które są wykorzystywane przez najemców w celach gospodarczych. Definicja umowy najmu instytucjonalnego zawarta jest w art. 19f ust. 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów[32].

Najem okazjonalny

Umowę najmu okazjonalnego lokalu stanowi umowa najmu lokalu służącego **do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych**, która jest zawierana na piśmie, na czas oznaczony, **nie dłuższy niż 10 lat**. W celu usprawnienia procedury wypowiedzenia umowy najmu lub jej zakończenia zgodnie z przewidzianym terminem, najemca jest zobowiązany do złożenia oświadczenia notarialnego o poddaniu się egzekucji i opróżnieniu lokalu, jednocześnie wskazując lokal, w którym będzie mógł zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu. Właściciel wskazanego lokalu z kolei powinien złożyć notarialnie potwierdzoną deklarację przyjęcia tego lokatora[33]. Inne warunki najmu mieszkania, poza maksymalnym terminem zawarcia umowy najmu i koniecznością złożenia oświadczeń notarialnych, są ustalane w umowie i nie różnią się niczym od warunków w standardowych umowach najmu prywatnego (np. wysokość czynszu oraz kaucji, sposób rozliczania kosztów mediów).

Po nowelizacji ustawy o ochronie praw lokatorów z 11 września 2017 roku możliwość zawarcia umowy najmu okazjonalnego przysługuje **wyłącznie osobom nieprowadzącym działalności gospodarczej**. W tym przypadku podatek dochodowy powinien być odprowadzany w taki sam sposób, jak w przypadku zwykłej formy najmu.

Umowa najmu okazjonalnego, podobnie jak umowa najmu instytucjonalnego, przyspiesza ewentualną procedurę eksmisji lokatora. W razie rozwiązania umowy, akt notarialny o poddaniu się egzekucji, opatrzony klauzulą wykonalności, stanowi tytuł prawny do opróżnienia lokalu i podstawę działania komornika[34]. Dla skorzystania z tej przyspieszonej procedury w przypadku najmu okazjonalnego niezbędne jest zgłoszenie zawarcia umowy naczelnikowi właściwego urzędu skarbowego w terminie 14 dni od jej zawarcia[35].

Porównanie ważnych aspektów, którymi cechują się różne rodzaje najmu

Rodzaj najmu	Najem tradycyjny	Najem okazjonalny	Najem instytucjonalny bez dojścia do własności	Najem instytucjonalny z dojściem do własności
Kto może oferować dany rodzaj najmu?	Wszyscy właściciele mieszkań.	Osoby wynajmujące prywatnie.	Tylko przedsiębiorcy.	
Na jaki okres jest zawierana umowa?	Na czas oznaczony lub nieoznaczony.	Tylko na czas oznaczony, do 10 lat.	Tylko na czas oznaczony.	
Jaka jest wysokość kaucji?	Do dwunastokrotności czynszu.	Kaucja zależna od woli stron. Wynosi do sześciokrotności miesięcznego czynszu		

32 Tamże.

33 Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, art. 19a.

34 https://sip.lex.pl/akty-prawne/dzu-dziennik-ustaw/ochrona-praw-lokatorow-mieszkaniowy-zasob-gminy-i-zmiana-16903658/art-19-d [dostęp: 18-08-2022].

35 https://sip.lex.pl/akty-prawne/dzu-dziennik-ustaw/ochrona-praw-lokatorow-mieszkaniowy-zasob-gminy-i-zmiana-16903658/art-19-b [dostęp: 18-08-2022].

Czy eksmitowany ma prawo do lokalu socjalnego albo pomieszczenia tymczasowego?	Tak (gwarancja lokalu socjalnego dla części najemców).	Najemca nie posiada takiego prawa. Najemca podpisuje dodatkowo notarialne oświadczenie o poddaniu się egzekucji.		
Czy wynajmujący może swobodnie podnosić czynsz?	Nie może. Obowiązuje art. 8a i 9 ustawy o ochronie praw lokatorów.	Czynsz może być podnoszony swobodnie na podstawie klauzul umownych.		
Kiedy na skutek zaległości możliwe jest wypowiedzenie umowy przez wynajmującego?	Zwłoka co najmniej trzymiesięczna i brak płatności całej zaległej kwoty przez kolejny miesiąc. Dodatkowy termin płatności (1 miesiąc) musi zostać wyznaczony pisemnie, a najemca powinien zostać uprzedzony o możliwym wypowiedzeniu umowy. Termin wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc (ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego).			
Jakie są cechy szczególne danego wariantu najmu?	Najszersza ochrona lokatora.	Konieczność zadeklarowania lokum na wypadek eksmisji i zgłoszenia najmu w urzędzie skarbowym.	Brak konieczności deklarowania przez najemcę lokum na wypadek eksmisji.	Stopniowy wykup lokalu na podstawie dopłat do czynszu. Przeniesienie własności po spłacie mieszkania.

Tabela 2. Porównanie wariantów najmu[36]

Pozyskiwanie i udostępnianie nieruchomości - kontekst organizacji pozarządowych

Organizacje pozarządowe mają możliwość pośredniczenia pomiędzy właścicielem mieszkania a jego finalnym najemcą na dwa różne sposoby:

- jako **najemca lokalu wynajmowanego przez jego właściciela, który w dalszej kolejności podnajmuje go** finalnemu lokatorowi (jeśli właściciel mieszkania wyraził na to zgodę) – osobie potrzebującej mieszkania, spełniającej wymagane kryteria

- jako **pośrednik**, prowadzący negocjacje warunków umowy najmu zawieranej bezpośrednio pomiędzy właścicielem mieszkania a jego najemcą – klientem organizacji[37].

Najem i podnajem mieszkania przez organizację stanowią warianty bezpieczniejsze, patrząc z punktu widzenia prawnego i organizacyjnego dla właściciela mieszkania oraz dla organizacji pozarządowej.

Organizacja pozarządowa jako najemca może zawrzeć umowę najmu lub użyczenia lokalu mieszkalnego z podmiotem wynajmującym (gminą, innym podmiotem publicznym bądź też innym podmiotem, np. osobą fizyczną, prawną, jednostką organizacyjną niemającą osobowości prawnej, ale wyposażoną w zdolność prawną). W dalszej kolejności organizacja może oddać w podnajem lokal osobie fizycznej - w celu zaspokojenia jej potrzeb mieszkaniowych. Musimy przy tym wymienić dwa określone przypadki:

- najmu i podnajmu lokalu w obrocie powszechnym (gdy wynajmującym nie jest podmiot publiczny, a lokal nie przynależy do publicznego zasobu nieruchomości),

- najmu i podnajmu lokalu w obrocie publicznym (gdy wynajmującym jest gmina, powiat, województwo, Skarb Państwa albo też lokal wchodzi w skład publicznego zasobu nieruchomości).

36 https://www.infor.pl/prawo/umowy/najem-i-dzierzawy/5397853,Rodzaje-najmu-mieszkan.html [dostęp: 26-07-2022].

37 Tę część opracowania przygotowano w oparciu o materiały Fundacji Habitat for Humanity Poland, w szczególności: A. Muzioł-Węcławowicz, Społeczna Agencja Najmu. Dokument strategiczny, 2017.

Tak jak wspomnieliśmy wcześniej, w przypadku **dopuszczalności podnajmu** podstawowe zasady określają przepisy zawarte w art. 668 Kodeksu cywilnego. Najemca może rzecz najętą oddać w całości lub części osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem, **jeżeli umowa mu tego nie zabrania** (§ 1). W razie oddania rzeczy osobie trzeciej zarówno najemca - organizacja, jak i osoba trzecia (w tym przypadku osoba fizyczna mieszkająca jako podnajemca w lokalu wynajmowanym przez organizację) są odpowiedzialni względem wynajmującego za to, że rzecz najęta będzie używana zgodnie w sposób określony w umowie najmu. Stosunek wynikający z zawartej przez najemcę umowy o podnajem lub bezpłatne używanie może być rozwiązany najpóźniej w momencie zakończenia stosunku najmu (§ 2).

Zgodnie z powyższymi przepisami najemca może oddać rzecz w podnajem lub do nieodpłatnego korzystania, ale tylko pod warunkiem braku zakazu dokonywania takich czynności w swojej umowie najmu. Zasady stosunku prawnego powstającego między najemcą a podnajemcą muszą być podporządkowane regułom podstawowego najmu w wymienionych obszarach:

- odpowiedzialności za użytek rzeczy przez podnajemcę na identycznych zasadach, jakie określa umowa najmu,
- terminu wygaśnięcia stosunku podnajmu – jeśli zakończy się najem, to wygasa również podnajem,
- obowiązku zwrócenia rzeczy w stanie niepogorszonym, wyłączając zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego użytkowania.

Konieczne jest również rozwinięcie wątku art. 688 Kodeksu cywilnego. Przypomnijmy, **w przypadku podnajmu lokalu mieszkalnego wymagana jest zgoda wynajmującego na podnajem takiego lokalu (lub bezpłatne używanie lokalu)** – podjęcie takiego działania przy braku wspomnianej zgody może skutkować rozwiązaniem stosunku najmu, na co wskazuje art. 11 ust. 2 pkt 3 ustawy o ochronie praw lokatorów[38]. Zasady podnajmu lokali mieszkalnych są więc odmienne od reguł ogólnych. **Zgoda wynajmującego może być wyrażona zarówno w samej umowie najmu, jak i potem, gdy dopiero powstanie potrzeba oddania lokalu w podnajem**. Zgoda może być udzielana na wskazany podnajem (danej osobie na danych warunkach) bądź też na każdy, bliżej nieokreślony stosunek podnajmu. **Co ważne, konieczne jest wyrażenie zgody w formie pisemnej**.

Dopuszczalne jest też **wprowadzenie różnych ograniczeń oraz wytycznych dla najemcy, związanych z osobą podnajemcy, jak również z treścią stosunku podnajmu**. Umożliwia to określenie w umowie między wynajmującym a organizacją zasad podnajmu lokalu osobom trzecim. Postanowienia warunkujące podnajem mogą być przy tym dowolnie rozbudowane. Mogą określać kryteria doboru podnajemców, a nawet przedstawiać precyzyjnie treść umowy podnajmu, jaką zobowiązana będzie stosować organizacja z podnajemcami. Wzorcowa umowa podnajmu może być załącznikiem do umowy najmu, w której wyraża się zgodę na podnajem. Pamiętajmy jednak, że podnajem jest stosunkiem prawnym zawsze podporządkowanym stosunkowi najmu, dlatego też postanowienia obu tych umów powinny respektować tę wzajemną relację.

Najlepszym rozwiązaniem dla organizacji pozarządowej jest uzyskanie ogólnej zgody na podnajem, dookreślonej ewentualnie dodatkowymi warunkami o formalnoporządkowym charak-

38 https://sip.lex.pl/akty-prawne/dzu-dziennik-ustaw/ochrona-praw-lokatorow-mieszkaniowy-zasob-gminy-i-zmiana-16903658/art-11 [dostęp: 18-08-2022].

terze. Zgoda tego rodzaju nie powinna natomiast regulować szczegółów dotyczących przyszłych najemców, a także ich statusu społecznego, dochodowego itp.

Ważną kwestią pozostaje również status lokatora (podnajemcy mieszkania wynajmowanego przez organizację) w świetle przepisów o ochronie praw lokatorów. **Podnajemca staje się lokatorem** w znaczeniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu cywilnego, a więc w szczególności do podnajemcy mają zastosowanie przepisy tej ustawy[39]. To z kolei rodzi potrzebę przemyślenia szczegółów relacji wynajmujący–najemca, tj. trybu umowy (umowa najmu okazjonalnego, umowa na czas oznaczony), czasu trwania oraz innych aspektów, w tym również np. uregulowania spraw dotyczących usług opiekuńczych świadczonych przez organizację jako usług dodatkowych, przy czym ściśle powiązanych z możliwością korzystania z nich przez lokatora.

Pozyskiwanie lokali z zasobów gminy (poza Warszawą)

Wynajmowanie, wydzierżawienie lub odpłatne obciążanie mienia gminy jest możliwe na zasadach przewidzianych przede wszystkim w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami[40]. W przypadku gminnego zasobu nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym **rada gminy ma wyłączność w zakresie podejmowania uchwał w sprawach majątkowych gminy przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących wynajmowania nieruchomości na czas dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony**, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej[41]. Co do zasady, obowiązuje w tym przypadku zasada wynajmu w trybie przetargowym (właściwe organy mają prawo określić przypadki odstępstwa). Jeżeli najemcą jest organizacja pożytku publicznego, umowy najmu na czas dłuższy niż trzy lata bądź też na czas nieoznaczony zawiera się w trybie bezprzetargowym.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów nie wprowadza istotnych modyfikacji co do zasad ogólnych podnajmu lokali mieszkalnych.

Warto jednak zaznaczyć przy tym jedną rzecz - w art. 20 ust. 2a–2b tej ustawy określono, iż gmina w celu realizacji zadań związanych z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych może wynajmować lokale od innych właścicieli i podnajmować je osobom, których gospodarstwa domowe osiągają niski dochód[42]. Od takich podnajemców gmina może pobierać czynsz niższy niż ten, który sama opłaca właścicielowi lokalu.

Jeden z wariantów współpracy organizacji z gminą, na terenie której działa, stanowi pozyskiwanie mieszkań od gminy. Jest to uzasadnione szczególnie w odniesieniu do tych mieszkań gminnych, które z różnych względów nie są przeznaczone do wynajęcia, np. z powodu nieodpowiedniego stanu technicznego wymagającego remontu. Pozyskanie mieszkań bezpośrednio od gminy jest ciekawym rozwiązaniem z punktu widzenia organizacji, ze względu na obniżony czynsz.

39 https://sip.lex.pl/akty-prawne/dzu-dziennik-ustaw/ochrona-praw-lokatorow-mieszkaniowy-zasob-gminy-i-zmiana-kodeksu-16903658/art-2 [dostęp: 27-07-2022].

40 https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=wdu19971150741 [dostęp: 26-07-2022].

41 https://sip.lex.pl/akty-prawne/dzu-dziennik-ustaw/samorzad-gminny-16793509 [dostęp: 26-07-2022].

42 https://sip.lex.pl/akty-prawne/dzu-dziennik-ustaw/ochrona-praw-lokatorow-mieszkaniowy-zasob-gminy-i-zmiana-16903658/art-20 [dostęp: 26-07-2022].

Jeśli bierzemy pod uwagę pozyskiwanie mieszkań od gmin, w grę wchodzą **wynajem i użyczenie. W przypadku użyczenia lokalu mieszkalnego nie istnieje zakaz takiej czynności w przepisach prawa**. Należy jednak zwrócić uwagę, że będą obowiązywać przepisy o pomocy publicznej, w przypadku gdy organizacja zostanie uznana za przedsiębiorstwo w świetle przepisów o swobodzie konkurencji. Warto dopilnować, by decyzja o ewentualnym użyczeniu miała przy tym prawidłowe podstawy formalne. Z tego właśnie względu **najlepsza sytuacja w praktyce zachodzi, gdy dopuszczenie użyczania lokali mieszkalnych następuje w uchwale rady gminy** dotyczącej wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy – powinny wskazane być przy tym w tej uchwale przyczyny, dla których takie użyczenie mieści się w racjonalnym gospodarowaniu zasobem.

Podstawowym zobowiązaniem gmin w przypadku tworzenia warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej jest **wykorzystanie mieszkaniowego zasobu gminy na cele wynajmu mieszkań obywatelom uprawnionym do uzyskania pomocy mieszkaniowej**. W związku z powyższym, działalność organizacji pozarządowej oparta wyłącznie na podnajmowaniu mieszkań wynajmowanych od gminy lub przez nią użyczonych **nie jest rekomendowanym rozwiązaniem**. Mając przy tym na uwadze indywidualne lokalne uwarunkowania, należy pamiętać o możliwości wynajmowania lub przyjęcia w użyczenie mieszkań od gminy przez organizacje – jednak w ograniczonym zakresie.

Ścieżka miejska - najem od m. st. Warszawy

Lokale użytkowe

Procedura wnioskowania

Organizacje pozarządowe mogą wynająć nieruchomości od m. st. Warszawy, na preferencyjnych warunkach – z pominięciem procedury przetargowej oraz przy stawkach niższych niż rynkowe. Jest to możliwe oczywiście wtedy, gdy lokal ma być udostępniony w celu prowadzenia działalności pożytku publicznego, zgodnej ze statutem organizacji lub prowadzenia działalności gospodarczej, z której wszystkie zyski muszą być przeznaczone na cele statutowe[43].

Działalnością pożytku publicznego może być np. działalność w zakresie pomocy społecznej, edukacji, kultury, sztuki, wspomagającej rozwój wspólnot i społeczności lokalnych zgodnie ze statutem organizacji.

Organizacja może złożyć wniosek o najem do urzędu dzielnicy m.st. Warszawy w dowolnym momencie. Wniosek można pobrać m.in. ze strony https://biznes.um.warszawa.pl/lokale-uzytkowe1. We wniosku można:

- wskazać parametry poszukiwanego lokalu (powierzchnię, liczbę pomieszczeń, konieczne media);
- wskazać konkretny lokal.

43 https://warszawa.ngo.pl/poradnik/lokale-dla-ngo [dostęp: 26-07-2022].

Informacje o lokalach do najmu są zawarte m.in. na stronach Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami dla odpowiedniej dzielnicy (ZGN), urzędu dzielnicy lub na stronie Urzędu Miasta - https://um.warszawa.pl w dedykowanej zakładce: „Nieruchomości miejskie".

Lokal wynajmowany przez organizację nie powinien być usytuowany na parterze budynku w ciągu handlowo-usługowym. Jeżeli lokal, o którego uzyskanie stara się organizacja (lub który został wyznaczony dla NGO) jest umiejscowiony w ciągu handlowo-usługowym dodatkowo Burmistrz dzielnicy musi uzyskać zgodę Prezydenta m.st. Warszawy na wynajem takiego lokalu na rzecz organizacji.

Do wniosku należy dołączyć:

- sprawozdanie finansowe za ostatni rok obrotowy (bilans, rachunek wyników lub rachunek zysków i strat, informacja dodatkowa);
- sprawozdanie merytoryczne z działalności za ubiegły rok lub w przypadku krótszej działalności - za okres od dnia rejestracji do dnia złożenia wniosku;
- kopię aktualnego odpisu z KRS, innego odpowiedniego rejestru lub ewidencji (odpis musi być zgodny z aktualnym stanem faktycznym i prawnym niezależnie od tego, kiedy został wydany);
- statut wnioskodawcy;
- oświadczenie o nieposiadaniu nieuregulowanych zobowiązań finansowych wobec m.st. Warszawy.

Organizacje pozarządowe mogą również wystąpić o wynajęcie lokalu użytkowego drogą przystąpienia do przetargów lub konkursów ofert na najem lokali użytkowych, ogłoszonych przez Zarządy Dzielnic m.st. Warszawy.

Najem - istotne zagadnienia

Jeżeli miasto zweryfikowało wniosek pozytywnie, po negocjacjach stawki czynszu umowę najmu można podpisać z dzielnicowym ZGN.

Po podpisaniu umowy najmu organizacja ma obowiązek dostarczyć (w formie aktu notarialnego) oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji. Opłatę za przygotowanie aktu notarialnego uiszcza organizacja, jednak ZGN musi rozliczyć połowę tego wydatku w czynszu.

Wynajmując lokal od Urzędu Miasta, po podpisaniu umowy na najem, organizacja jest zobowiązana pamiętać o tym, że:

- będzie musiała wpłacić kaucję zwrotną – wysokość kaucji jest ustalana każdorazowo indywidualnie, organizacje mogą się starać o jej zmniejszenie;
- przed rozpoczęciem użytkowania lokalu obie strony muszą podpisać protokół zdawczo-odbiorczy;
- w czasie najmu pracownicy Urzędu mogą sprawdzać sposób wykorzystania lokalu: jeśli organizacja będzie używać lokalu niezgodnie z przeznaczeniem, umowa może zostać rozwiązana;
- jeśli organizacja planuje przeprowadzić w lokalu remont, musi najpierw uzyskać na to akceptację urzędu lub ZGN-u. Jeśli zgoda zostanie wyrażona, obie strony podpisują porozumienie remontowe;

- od wynajmowanych lokali organizacje muszą opłacać podatek od nieruchomości zgodny ze stawkami podanymi na stronie: https://warszawa19115.pl/-/podatek-od-nieruchomosci.

Czynsz, czas trwania najmu

Stawki czynszu za najem lokalu przez organizacje pozarządowe są zawsze niższe niż w przypadku najmu komercyjnego i są ustalane w trakcie negocjacji przed podpisaniem umowy. Stawki czynszu podlegają corocznej waloryzacji. Poza tym, na okresowe obniżenie czynszu mogą mieć wpływ:

- realizacja w lokalu konkretnego zadania zleconego przez m.st. Warszawę,
- udostępnienie toalet do użytku publicznego,
- działania związane z remontami, m.in.: oczekiwanie na uzyskanie zgody na rozpoczęcie prac remontowych w lokalu, przeprowadzanie przez m.st. Warszawę prac na terenie przylegającym bezpośrednio do nieruchomości lub w nieruchomości, utrudniających wykonywanie działalności w lokalu.

Każda dzielnica Warszawy ma wyznaczoną minimalną stawkę preferencyjną. Stawki te mogą się różnić nie tylko w zależności od dzielnicy, ale także w obliczu prowadzonej przez organizację działalności, umiejscowienia oraz stanu lokalu.

Wysokość stawki za część powierzchni lokalu, w której organizacja prowadzi działalność gospodarczą jest zależna od rodzaju tej działalności i może być powiększona do wysokości stawki rynkowej. Jeżeli bierzemy pod uwagę spółdzielnię socjalną, będzie to również stawka preferencyjna ze względu na specyfikę oraz cel działania spółdzielni.

Organizacja ma prawo starać się dodatkowo o obniżkę czynszu, jeżeli w lokalu prowadzi działania związane z uzyskanymi wcześniej miejskimi dotacjami. Podobne obniżenie czynszu obowiązuje przez pełen okres realizacji zadania. W celu ubiegania się o obniżenie, organizacja powinna złożyć wniosek w dzielnicowym Zakładzie Gospodarowania Nieruchomościami i zaprezentować umowę dotacyjną.

Lokale użytkowe są wynajmowane na czas oznaczony: do 3 lub do 10 lat, z możliwością przedłużenia.

Następna umowa na najem lokalu z tą samą organizacją może być zawarta na okres do 5 lub do 10 lat, najemca pomimo to ma prawo zawnioskować również o krótszy okres najmu.

Użytkowanie lokalu

Za zgodą zarządu dzielnicy część lokalu (najwyżej 50% powierzchni) można podnająć innej organizacji bądź też innym podmiotom, np. firmom. Jeżeli podnajmujemy lokal innej organizacji non-profit wysokość czynszu jest zwiększana o minimum 50% za powierzchnię podnajmowaną. W szczególnych przypadkach jest możliwe odstąpienie od podwyżki czynszu. W przypadku podnajmu innym podmiotom, stawka za podnajem podwyższana jest do wysokości stawek rynkowych.

Każda zmiana w najmie lokalu użytkowego wymaga (pod rygorem rozwiązania umowy najmu) zgody wynajmującego, dlatego też remont należy skonsultować wcześniej z ZGN.

Lokale mieszkalne

Prezydent m.st. Warszawy może również udostępnić na cele społeczne lokale mieszkalne z mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy. W uzasadnionych przypadkach z takiej możliwości mają prawo skorzystać także organizacje pozarządowe.

Organizacja może otrzymać takie mieszkanie pod warunkiem prowadzenia na rzecz mieszkańców i mieszkanek Warszawy działań z zakresu ustaw:

- o pomocy społecznej[44],
- wspieraniu rodziny i pieczy zastępczej[45],
- opiece nad dziećmi w wieku do lat 3[46],
- ochronie zdrowia psychicznego[47].

Na cele społeczne może być przekazany:

- lokal uprzednio opróżniony, który w perspektywie zarządu dzielnicy nie jest niezbędny do świadczenia pomocy mieszkaniowej,
- lokal umiejscowiony w budynku, którego powierzchnia, struktura, usytuowanie oraz wyposażenie w urządzenia, jak również jego lokalizacja umożliwiają realizację zadań z zakresu wyżej wymienionych ustaw.

Reguły przekazywania lokali organizacjom pożytku publicznego (OPP) określa Zarządzenie nr 540/2020 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 27 kwietnia 2020 r. w sprawie zasad przekazywania lokali mieszkalnych na rzecz organizacji pozarządowych oraz określenia sposobu wyboru organizacji

Na poziomie ponaddzielnicowym mieszkania mogą być przekazywane na podstawie **umowy lub porozumienia o współpracy** zawieranych z organizacjami, które:

- realizują zadania publiczne na zlecenie samorządu warszawskiego (w świetle Ustawy o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie);
- zostały wybrane jako partnerzy w celu realizacji programów w zakresie polityki spójności finansowanych ze środków UE (na podst. art. 33 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o zasadach realizacji programów w zakresie polityki spójności finansowanych w perspektywie finansowej 2014-2020[48]).

44 https://sip.lex.pl/akty-prawne/dzu-dziennik-ustaw/pomoc-spoleczna-17087802/dz-1 [dostęp: 18-08-2022].

45 https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU20111490887/U/D20110887Lj.pdf [dostęp: 18-08-2022].

46 https://sip.lex.pl/akty-prawne/dzu-dziennik-ustaw/opieka-nad-dziecmi-w-wieku-do-lat-3-17688988 [dostęp: 18-08-2022].

47 https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU19941110535/U/D19940535Lj.pdf [dostęp: 18-08-2022].

48 https://sip.lex.pl/akty-prawne/dzu-dziennik-ustaw/zasady-realizacji-programow-w-zakresie-polityki-spojnosci-18120459/art-33 [dostęp: 27-07-2022].

Na poziomie dzielnicy obowiązuje inna procedura.

Organizacje mają prawo ubiegać się o lokale, odpowiadając na ogłoszenia o możliwości składania ofert w sprawie lokali wydzielonych przez zarządy dzielnic. Informacje o dostępnych lokalach są zwykle publikowane w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Stołecznego Warszawy.

Organizacja zainteresowana danym lokalem powinna złożyć w odpowiedniej dzielnicy:

- ofertę wraz z koncepcją realizacji zadań w lokalu plus wymagane załączniki,
- referencje z Biura Pomocy i Projektów Społecznych lub Biura Polityki Zdrowotnej w temacie prowadzonej oraz planowanej działalności.

Burmistrz Dzielnicy ma możliwość wystąpić do innej jednostki organizacyjnej m.st. Warszawy bądź też administracji rządowej lub właściwej komórki organizacyjnej o dodatkową opinię na temat działalności organizacji.

Pierwszeństwo w wyborze oferty przysługuje tym OPP, które dołączą do wniosku:

- referencje na temat prowadzonej działalności uzyskane od jednostek samorządu terytorialnego lub administracji rządowej;
- dokumenty potwierdzające posiadanie zabezpieczonych środków na realizację planowanych działań we wskazanym lokalu;
- dokumenty stwierdzające nieposiadanie zaległości finansowych wobec m.st. Warszawy w przypadku wynajmu - aktualnie bądź w okresie ostatnich 5 lat - innych lokali od m.st. Warszawy.

Aleksander Gołębiowski, Natalia Kostiuchok
Fundacja Habitat for Humanity Poland

II STANDARYZACJA MIESZKAŃ Z USŁUGAMI

Wstęp

W procesie przekształcania pustostanów na mieszkania z usługami (czy też szerzej, pozyskiwania zasobów lokalowych, z uwzględnieniem pustostanów) konieczna jest odpowiedź na pytanie jakie warunki muszą spełniać pozyskane lokale, aby dało się w nich prowadzić działalność na rzecz osób w kryzysie bezdomności. Chodzi tu nie tylko o podstawowe warunki techniczne – liczbę, wielkość i przeznaczenie pomieszczeń, ich wyposażenie czy dostępność. Należy także przemyśleć komu i jakie konkretnie usługi chcemy świadczyć, a w związku z tym jakie warunki musi spełniać dany lokal, aby dało się w nim prowadzić te usługi. Z pomocą przychodzą tutaj standardy mieszkań z usługami zaprezentowane w niniejszym opracowaniu – są to przede wszystkim dwa standardy obowiązujące w polskim systemie prawnym: mieszkania chronione i mieszkania wspomagane. Dodatkowo, jako uzupełnienie, zaprezentowano także opracowany przez środowisko pozarządowe standard mieszkań wspieranych oraz nowość w obszarze przeciwdziałania bezdomności w Polsce – metodę Najpierw Mieszkanie. Dla każdego z tych rozwiązań mieszkaniowych zaprezentowano definicję, grupę odbiorców, cel usługi, sposób kierowania do usługi i tytuł prawny do korzystania z mieszkania, standard świadczonych usług i standard pomieszczeń w mieszkaniu i ich wyposażenia. Dodatkowo przyjrzano się pokrótce ramom strategicznym rozwoju mieszkań z usługami dla osób w kryzysie bezdomności oraz podjęto próbę opracowania roboczej typologii mieszkań z usługami, podkreślając najważniejsze czynniki różnicujące poszczególne rozwiązania mieszkaniowe funkcjonujące w Polsce.

Ramy strategiczne mieszkalnictwa z usługami w Polsce

Zwiększanie dostępności mieszkań z usługami stanowi integralną część procesu deinstytucjonalizacji usług pomocy, rozumianej jako proces przejścia od opieki instytucjonalnej do usług świadczonych w społeczności lokalnej. Proces deinstytucjonalizacji wymaga z jednej strony rozwoju usług świadczonych w społeczności lokalnej (w tym właśnie mieszkań z usługami), z drugiej – stopniowego ograniczania usług w ramach opieki instytucjonalnej. Ramowe wytyczne tego procesu określone zostały w dokumencie pt. *Ogólnoeuropejskie wytyczne dotyczące przejścia od opieki instytucjonalnej do opieki świadczonej na poziomie lokalnych społeczności*[49]. W Polsce proces ten operacjonalizuje przyjęta w czerwcu 2022 r. *Strategia Rozwoju Usług Społecznych – polityka publiczna do roku 2030 (z perspektywą do 2035 r.)*[50]. Dokument ten określa następujące kierunki działań dla procesu deinstytucjonalizacji w Polsce:

- priorytet usług społecznych realizowanych w społeczności lokalnej przed usługami stacjonarnymi;
- rozwój zindywidualizowanych usług społecznych świadczonych w społeczności lokalnej,

49 *Ogólnoeuropejskie wytyczne dotyczące przejścia od opieki instytucjonalnej do opieki świadczonej na poziomie lokalnych społeczności*, Europejska Grupa Ekspertów ds. Przejścia od Opieki Instytucjonalnej do Opieki Świadczonej na Poziomie Lokalnych Społeczności, Bruksela 2012

50 *Strategia Rozwoju Usług Społecznych – polityka publiczna do roku 2030 (z perspektywą do 2035 r.)*, MRiPS, Warszawa 2022

w tym usług o charakterze profilaktycznym, które wpłyną na ograniczenie konieczności opieki instytucjonalnej;
- wykorzystanie zasobów i potencjału instytucjonalnej opieki długoterminowej na poczet rozwoju nowych usług środowiskowych w społeczności lokalnej;
- rozwój różnych form mieszkalnictwa.

Co ciekawe, Strategia Rozwoju Usług Społecznych nie definiuje czym jest usługa społeczna. Należy więc sięgnąć do (dosyć obszernej) definicji zawartej w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o realizowaniu usług społecznych przez centrum usług społecznych[51], która mówi co następuje:

1. Usługi społeczne oznaczają działania z zakresu:

- polityki prorodzinnej,
- wspierania rodziny,
- systemu pieczy zastępczej,
- pomocy społecznej,
- promocji i ochrony zdrowia,
- wspierania osób niepełnosprawnych,
- edukacji publicznej,
- przeciwdziałania bezrobociu,
- kultury,
- kultury fizycznej i turystyki,
- pobudzania aktywności obywatelskiej,
- mieszkalnictwa,
- ochrony środowiska,
- reintegracji zawodowej i społecznej
- podejmowane przez gminę w celu zaspokajania potrzeb wspólnoty samorządowej, świadczone w formie niematerialnej bezpośrednio na rzecz osób, rodzin, grup społecznych, grup mieszkańców o określonych potrzebach lub ogółu mieszkańców.

2. Usługami społecznymi są w szczególności działania podejmowane na podstawie:

- ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2019 r. poz. 1111 i 924);
- ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przeciwdziałaniu przemocy w rodzinie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1390 oraz z 2019 r. poz. 730);
- ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2019 r. poz. 1507, 1622 i 1690);
- ustawy z dnia 27 sierpnia 2004 r. o świadczeniach opieki zdrowotnej finansowanych ze środków publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1373, 1394, 1590, 1694 i 1726);
- ustawy z dnia 19 sierpnia 1994 r. o ochronie zdrowia psychicznego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1878 oraz z 2019 r. poz. 730 i 1690);
- ustawy z dnia 11 września 2015 r. o zdrowiu publicznym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1492 oraz z 2019 r. poz. 447);
- ustawy z dnia 26 października 1982 r. o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi (Dz. U. z 2018 r. poz. 2137 i 2244 oraz z 2019 r. poz. 730);
- ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przeciwdziałaniu narkomanii (Dz. U. z 2019 r. poz. 852 i 1655);

51 Dz.U. 2019 poz. 1818 z poźn. zm.

- ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1172, 1495 i 1696);
- ustawy z dnia 14 grudnia 2016 r. – Prawo oświatowe (Dz. U. z 2019 r. poz. 1148, 1078, 1287, 1680 i 1681);
- ustawy z dnia 20 kwietnia 2004 r. o promocji zatrudnienia i instytucjach rynku pracy (Dz. U. z 2019 r. poz. 1482 i 1622);
- ustawy z dnia 13 czerwca 2003 r. o zatrudnieniu socjalnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 217 i 730);
- ustawy z dnia 25 października 1991 r. o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej (Dz. U. z 2018 r. poz. 1983 oraz z 2019 r. poz. 115, 730 i 1696);
- ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o sporcie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1468 i 1495);
- ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2018 r. poz. 1398 oraz z 2019 r. poz. 730 i 1696);
- ustawy z dnia 4 lutego 2011 r. o opiece nad dziećmi w wieku do lat 3 (Dz. U. z 2019 r. poz. 409 i 730);
- ustawy z dnia 5 grudnia 2014 r. o Karcie Dużej Rodziny (Dz. U. z 2019 r. poz. 1390).

3. Usługi społeczne są świadczone przez osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje, jeżeli wymogi w tym zakresie wynikają z przepisów odrębnych.

Do powyższej definicji należy dodać dwa komentarze. Po pierwsze odwołuje się ona wyłącznie do działalności prowadzonej przez jednostki samorządu terytorialnego szczebla gminnego („działania [...] podejmowane przez gminę w celu zaspokajania potrzeb wspólnoty samorządowej") z uwagi na fakt, że cytowana ustawa reguluje przede wszystkim działalność centrów usług społecznych będących instytucjami gminnymi. Wydaje się jednak, że definicję usług społecznych można (a w kontekście omawianej strategii wręcz należy) rozszerzać także na podobne usługi świadczone przez powiaty w ramach ich zadań ustawowych (regulowanych np. ustawą o pomocy społecznej). W realizacji usług społecznych ogromną rolę pełnią oczywiście również organizacje pozarządowe i inne podmioty niepubliczne wykonujące działalność pożytku publicznego – mogą one w ramach swoich zadań statutowych realizować usługi społeczne zarówno na zlecenie organów samorządu terytorialnego, jak również z własnej inicjatywy i na własny rachunek.

Po drugie zaś, należy zauważyć, że Strategia Rozwoju Usług Społecznych znacznie zawęża pojęcie usług społecznych – wyłącznie do usług kierowanych do poniższych grup:

- dzieci, w tym dzieci z niepełnosprawnościami;
- osób z niepełnosprawnościami i osób potrzebujących wsparcia w codziennym funkcjonowaniu;
- osób w kryzysie psychicznym;
- osób starszych;
- osób w kryzysie bezdomności;

Strategia Rozwoju Usług Społecznych nie definiuje również wprost pojęcia usług stacjonarnych (czy też równie często używanego pojęcia „instytucjonalna opieka długoterminowa"). Z kontekstu w jakim w dokumencie mowa jest o usługach stacjonarnych, należy jednak wnosić, że stanowią one przeciwieństwo usług zdeinstytucjonalizowanych, a więc wypełniają definicję „zakładu" zawartą we wspominanych już *Ogólnoeuropejskich wytycznych dotyczących przejścia od opieki instytucjonalnej do opieki świadczonej na poziomie lokalnych społeczności*. Definiują one „zakład" (tj. placówkę instytucjonalną) jako miejsce, w którym:

- mieszkańcy są odizolowani od ogółu społeczności lub zmuszeni mieszkać razem;
- mieszkańcy nie mają wystarczającej kontroli nad swoim życiem i nad decyzjami, które ich dotyczą;
- wymagania organizacyjne mają zazwyczaj pierwszeństwo przed indywidualnymi potrzebami mieszkańców.

Wreszcie, Strategia Rozwoju Usług Społecznych pozostaje także dość mało precyzyjna w zakresie zdefiniowania wspomnianych w kierunkach działań „różnych form mieszkalnictwa" – mówi jedynie o wprowadzeniu zmian prawnych w zakresie nazewnictwa i funkcji mieszkalnictwa wspomaganego, rozwoju mieszkań wspomaganych z koszykiem usług oraz upowszechnianiu i rozwoju centrów opiekuńczo-mieszkalnych. W szczegółowych rozwiązaniach w obrębie przeciwdziałania bezdomności strategia mówi m.in. o:

- zmianach w planowaniu i gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem gminy uwzględniających perspektywę tworzenia mieszkań wspomaganych, w tym z wykorzystaniem pustostanów;
- opracowaniu i wdrożeniu rozwiązań mieszkaniowych dla osób zagrożonych bezdomnością oraz wychodzących z kryzysu bezdomności, wymagających wsparcia w utrzymaniu mieszkania, w tym z udziałem Społecznych Agencji Najmu;
- rozwoju programów przeciwdziałania bezdomności opartych na modelu Najpierw Mieszkanie lub innych;
- przekształcaniu dotychczasowych placówek dla osób w kryzysie bezdomności w zespolone mieszkania wspomagane lub w placówki o charakterze interwencyjnym.

Strategia nie definiuje więc czym są mieszkania wspomagane i jakie mają być ich funkcje i standardy (wskazuje jednak wprost, że dotychczasowe mieszkania chronione zastąpione zostaną wspomaganymi). Sygnalizuje jedynie ich kluczową rolę, powiązania z innymi ważnymi elementami procesu deinstytucjonalizacji, potencjalne źródła pozyskiwania zasobów mieszkaniowych i możliwe formy realizacji wsparcia w mieszkaniach. W przypadku przeciwdziałania bezdomności duży nacisk kładziony jest na programy Najpierw Mieszkanie.

Praktyczna typologia mieszkań z usługami

W chwili sporządzania niniejszego opracowania, w polskim obiegu prawnym funkcjonowały dwa rodzaje mieszkań z usługami – chronione i wspomagane. Ich standardy zostały szczegółowo opisane w dalszej części opracowania. Należy jednak zauważyć, że w praktyce, w szczególności w sektorze pozarządowym, funkcjonuje wiele innych rodzajów mieszkań niepodlegających ww. standardom i działających pod bardzo różnorodnymi nazwami – np. treningowe, readaptacyjne, integracyjne, opiekuńcze, jak również mieszkania prowadzone w ramach metody Najpierw Mieszkanie. Wydaje się, że przed przejściem do szczegółowego opisu funkcjonujących w Polsce standardów mieszkań z usługami, warto pokusić się o próbę sporządzenia typologii usług mieszkaniowych.

Pierwszym podziałem jest rozróżnienie mieszkań o stałym (długoterminowym) i tymczasowym (krótkoterminowym) profilu wsparcia. Tymczasowe (zazwyczaj przyznawane na okres do 2-3 lat) mieszkania kierowane są najczęściej do osób, wobec których oczekuje się inte-

gracji ze społeczeństwem ukierunkowanej na pełną niezależność (najczęściej związaną z aktywizacją zawodową). Charakterystycznym przykładem takiego rozwiązania są mieszkania kierowane do osób opuszczających placówki dla osób w kryzysie bezdomności. Mieszkania te stanowią swojego rodzaju przedłużenie usług świadczonych w placówce, ale także pomost pomiędzy placówką a najmem mieszkania z zasobu komunalnego (w związku z czym często okres korzystania z tych mieszkań odpowiada okresowi oczekiwania na przyznanie mieszkania komunalnego w danej gminie). Innymi przykładami mieszkań tymczasowych będą mieszkania kierowane do osób w trudnej sytuacji mieszkaniowej w celu zapobieżenia ich bezdomności – np. do młodzieży opuszczającej pieczę zastępczą czy osób eksmitowanych. Z kolei mieszkania długoterminowe kierowane będą zazwyczaj do osób wymagających opieki ze względu na ich wiek, stan zdrowia czy niepełnosprawność. Warto tu jednak zauważyć, że w tej grupie znajdą się również mieszkania prowadzone w ramach metody Najpierw Mieszkanie – co wynika z podstawowych zasad tej metody, mówiących m.in. o udzielaniu wsparcia tak długo jak jest ono potrzebne. Podział na mieszkania krótko- i długoterminowe obecny jest także w standardach mieszkań chronionych i wspomaganych (określanych odpowiednio jako treningowe i wspierane – zob. opisy standardów w dalszej części opracowania). Kluczową konsekwencją przyjęcia opisywanego podziału jest rodzaj tytułu prawnego do mieszkania – o ile podstawową formą tytułu prawnego jest decyzja (mieszkania chronione) czy umowa (mieszkania wspomagane) na czas określony, o tyle w przypadku mieszkań długoterminowych (chronionych wspieranych i wspomaganych wspieranych) dopuszczalna jest decyzja/umowa na czas nieokreślony. Podobnej zależności pomiędzy długością korzystania z mieszkania, a rodzajem umowy można się także spodziewać w przypadku innych rozwiązań mieszkaniowych, nieobjętych standardami.

Warto tu zauważyć, że długość okresu, na jaki zawierana jest umowa (czy też inny tytuł do mieszkania) nie jest jedynym czynnikiem związanym z tytułem prawnym mogącym stanowić podstawę identyfikacji różnych typów mieszkań. Kolejnym czynnikiem jest kwestia ochrony praw lokatorskich, a więc zawartych w umowie (lub innym tytule prawnym) wymogów – z jednej strony ograniczających prawa lokatora i jego prywatność (charakterystycznymi przykładami będą np. zakaz spożywania alkoholu, ograniczenia w przyjmowaniu gości, obowiązek wpuszczenia do mieszkania przedstawiciela usługodawcy bez wcześniejszego umawiania, brak okresu wypowiedzenia w przypadku łamania zasad określonych umową) lub, z drugiej strony, wprowadzających ochronę tych praw, w szczególności w zakresie ochrony przed eksmisją – szczególnie pozytywnym przykładem będą tu umowy zawierane w ramach programów Najpierw Mieszkanie, w których jedną z kardynalnych zasad są umowy maksymalnie zbliżone do standardowych umów najmu mieszkania.

Kolejnym kryterium podziału będzie kwestia liczby osób zamieszkujących mieszkanie, a więc podział na mieszkania o profilu indywidualnym (jedna osoba lub jedna rodzina) i grupowym (wspólne zamieszkiwanie obcych sobie osób). Należy tu zaznaczyć, że w chwili obecnej znacznie bardziej popularnym jest profil grupowy, co należy wiązać z niską podażą pomocy mieszkaniowej w Polsce[52], ale także z filozofią zbiorowego pomagania wywodzącą się z instytucjonalnego podejścia do wsparcia osób w kryzysie bezdomności (i innych grup wykluczonych społecznie wymagających wsparcia z zakwaterowaniem). Podejście to widoczne jest w standardach mieszkań chronionych i wspomaganych, mówiących w obu przypadkach

52 P. Korliński, P. Olech, J. Wilczek, *Usługi mieszkaniowe w pomocy osobom bezdomnym. Raport z badania ankietowego [N=297] oraz wywiadów indywidualnych*, (w:) J. Wilczek (red.) *Pokonać bezdomność 2020. Materiały konferencyjne i dobre praktyki*, Ogólnopolska Federacja na rzecz Rozwiązywania Problemu Bezdomności, Zabrze 2020

o maksymalnie 7 osobach zamieszkujących jedno mieszkanie. W zasadzie jedynym opisanym standardem mieszkań z usługami kierowanych do osób w kryzysie bezdomności, wymagającym indywidualnego profilu mieszkań, jest metoda Najpierw Mieszkanie.

Innym kryterium podziału będzie podział na mieszkania o profilu rozproszonym i zespolonym. O ile idea mieszkań rozproszonych jest dość oczywista i sprowadza się do prowadzenia mieszkań z usługami w budynkach, w których pozostałe mieszkania (lub określone minimum pozostałych mieszkań) nie są mieszkaniami z usługami, o tyle koncepcja mieszkań zespolonych, a więc umieszczania wielu mieszkań z usługami (czy też wyłącznie takich mieszkań) w obrębie jednej nieruchomości, nastręcza problemu w oddzieleniu definicyjnym zespołów mieszkań z usługami od placówek instytucjonalnych świadczących usługi dla osób w kryzysie bezdomności. Jest to widoczne np. w opisanym dalej pozarządowym standardzie mieszkań wspieranych zespolonych, gdzie zespoły mieszkań określane są wprost jako placówki. Warto tu odwołać się do wspomnianej już definicji „zakładu" zawartej w *Ogólnoeuropejskich wytycznych dotyczących przejścia od opieki instytucjonalnej do opieki świadczonej na poziomie lokalnych społeczności*. Mówi ona o izolacji mieszkańców i przymusie wspólnego zamieszkania, braku decyzyjności i kontroli nad własnym życiem mieszkańców oraz o prymacie wymogów organizacyjnych instytucji („zakładu") nad potrzebami mieszkańców. Dodatkowo przyjęło się uważać liczbę 30 mieszkańców jako górną granicę rozwiązań zdeinstytucjonalizowanych, powyżej której nawet brak opisanych ograniczeń kontaktów ze społecznością, ograniczeń kontroli nad własnym życiem i decyzjami, i ograniczeń organizacyjnych nie wyłącza danego rozwiązania z obszaru instytucjonalnego. Ma to poważny wpływ np. na możliwości finansowania takich rozwiązań np. ze środków UE. Warto także zauważyć, że granica ta spotyka się obecnie z krytyką i należy się spodziewać tendencji do zmniejszania maksymalnej liczby mieszkańców zespołów mieszkań w najbliższej przyszłości.

Kolejnym kryterium podziału będzie rozróżnienie funkcjonalne mieszkań z usługami. Ogólnopolska Federacja na rzecz Rozwiązywania Problemu Bezdomności proponuje następujący podział rozwiązań mieszkaniowych dla osób w kryzysie bezdomności ze względu na ich funkcję[53]:

- reintegracyjno-treningowe – dla osób wychodzących z bezdomności po przejściu przez placówki dla osób bezdomnych, prowadzone w celu nabycia umiejętności związanych z samodzielnym korzystaniem z lokalu mieszkalnego i reintegracji ze społecznością;
- reintegracyjno-opiekuńcze – dla osób częściowo niesamodzielnych z uwagi na wiek, stan zdrowia lub niepełnosprawność, prowadzone w celu świadczenia środowiskowych usług opiekuńczych i reintegracji zgodnie z możliwościami psychofizycznymi danej osoby (często z możliwością pobytu na czas nieokreślony);
- reintegracyjno-prewencyjne – dla osób wykluczonych mieszkaniowo (np. eksmitowanych, opuszczających pieczę zastępczą lub inne instytucje, ale także np. w ramach interwencji kryzysowej), prowadzone w celu zabezpieczenia przed wejściem w bezdomność i reintegracji ze społecznością;
- reintegracyjno-interwencyjne – dla osób w skrajnych formach bezdomności (najczęściej ulicznej), doświadczających zaburzeń psychicznych i głęboko uzależnionych, prowadzone w celu redukcji szkód, a w dalszej kolejności reintegracji ze społecznością, zgodnie z możliwościami psychofizycznymi danej osoby (Najpierw Mieszkanie).

53 J. Wilczek, *Krok po kroku – jak wdrażać usługi mieszkaniowe?* (w:) P. Olech, L. Węsierska-Chyc, J. Wilczek (red.), *Streetworking, mieszkania, współpraca. Dobre praktyki w pomocy osobom bezdomnym*, Ogólnopolska Federacja na rzecz Rozwiązywania Problemu Bezdomności, Zabrze 2019

Wreszcie ostatnim podziałem jest kwestia własności i sprawowania zarządu nad mieszkaniami. W obszarze tym należy wyróżnić:

- mieszkania z zasobu komunalnego (lub innego publicznego) – w przypadku usługodawców niepublicznych (np. organizacji pozarządowych) mieszkania te mogą być oddane w zarząd usługodawcy lub usługodawca może jedynie świadczyć usługi w mieszkaniach będących w zarządzie ich właściciela (co wiąże się również z różnicami w rodzaju tytułu prawnego do mieszkania – w pierwszym przypadku będą to raczej odrębne umowy pomiędzy właścicielem i usługodawcą oraz pomiędzy usługodawcą i lokatorem; w drugim przypadku – raczej umowy trójstronne);
- mieszkania z rynku prywatnego – zazwyczaj najmowane przez usługodawcę i podnajmowane dalej (odrębną umową) ostatecznemu odbiorcy usług, choć możliwe są także umowy trójstronne;
- mieszkania stanowiące własność usługodawcy niepublicznego (np. zakupione lub wybudowane przez organizację pozarządową).

Warto także zauważyć możliwość oddzielenia funkcji operatora mieszkań od usługodawcy usług świadczonych w mieszkaniu. Pozyskaniem i zarządem mieszkań (zarówno z zasobu publicznego, jak i prywatnego) zajmuje się wówczas jeden podmiot – np. Społeczna Agencja Najmu, a usługi tzw. „miękkie" (m.in. praca socjalna, asystencja, aktywizacja, usługi opiekuńcze) świadczone są przez inny, specjalizujący się w tym zakresie podmiot (np. prowadzący program Najpierw Mieszkanie).

Na zakończenie rozważań nad typologią mieszkań z usługami w Polsce, warto pochylić się nad dwoma kwestiami. Po pierwsze, należy zauważyć, że mieszkania z usługami nie są kierowane wyłącznie do osób w kryzysie bezdomności – mogą one również służyć osobom borykającym się z problemami mieszkaniowymi (lub koniecznością zapewnienia opieki w rozwiązaniu zdeinstytucjonalizowanym) z uwagi na inne problemy, np. opuszczenie pieczy zastępczej, zły stan zdrowia i niepełnosprawność, podeszły wiek, zaburzenia psychiczne, a także doświadczenie uchodźstwa. Rodzi to pewne problemy w organizacji i typologii mieszkań z usługami. Z jednej strony bowiem, wśród osób w kryzysie bezdomności mogą znaleźć się osoby ze wszystkich wymienionych grup. Z drugiej strony istnieje w Polsce wiele organizacji specjalizujących się w pomocy tym grupom, które mogą mieć zupełnie inną filozofię wsparcia mieszkaniowego i zdeinstytucjonalizowanych usług, np. koncentrującą się przede wszystkim na zapewnieniu opieki, a nie na rozwiązaniu problemu mieszkaniowego. Przykładem może tu być np. opieka wytchnieniowa, czyli krótkookresowa usługa opieki nad osobą niesamodzielną zapewniana przez system pomocy społecznej na czas, w którym opiekun faktyczny nie ma możliwości sprawowania opieki (z uwagi np. na zdarzenie losowe, czy potrzebę załatwienia spraw osobistych, ale także na czas wypoczynku opiekuna faktycznego).

Drugą doniosłą kwestią jest zapewnienie elastyczności rozwiązań mieszkaniowych w obrębie niektórych przedstawionych podziałów. Oznacza to np. konieczność zapewnienia możliwości zmiany funkcji mieszkań w związku ze zmianą lokatora lub zmianą jego potrzeb. Sztywne trzymanie się podziału funkcjonalnego może bowiem doprowadzić do nieoptymalnego wykorzystania posiadanego zasobu mieszkaniowego. Należy także pamiętać o tym, że mieszkania z usługami niemal zawsze mają na celu integrację ze społecznością lokalną – oznacza to, że konieczność zmiany miejsca zamieszkania (a zatem przeniesienia się do innej społeczności), czy to z uwagi na zmieniające się potrzeby lokatora, czy na poprawę

jego funkcjonowania i sytuacji psychospołecznej, powinna być ostatecznością. W tym kontekście warto podkreślić opracowaną w Gdańskim Programie Mieszkalnictwa Społecznego[54] koncepcję mieszkania ze wsparciem, w którym mieszkanie z usługami stopniowo (w miarę poprawiania się funkcjonowania i sytuacji psychospołecznej osoby korzystającej) przekształcane jest w zwykłe mieszkanie komunalne. W miarę tego procesu postępuje wycofywanie się z usług wsparcia oraz zwiększanie partycypacji osoby korzystającej w ponoszeniu kosztów utrzymywania mieszkania.

Standard mieszkań chronionych

Mieszkania chronione i standard ich wdrażania szczegółowo uregulowane są w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej[55] oraz w rozporządzeniu Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 26 kwietnia 2018 r. w sprawie mieszkań chronionych[56]. Mieszkania chronione są świadczeniem niepieniężnym pomocy społecznej, a ich prowadzenie jest zadaniem własnym obowiązkowym gminy (zaś w przypadku prowadzenia ich dla osób z terenu więcej niż jednej gminy – zadaniem własnym powiatu). Jako zadanie z zakresu pomocy społecznej, prowadzenie mieszkań chronionych może zostać zlecone (przez gminę lub powiat) podmiotom niepublicznym określonym w ustawie z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie[57]. Może to nastąpić w trybie konkursowym (opisanym w tejże ustawie) lub w trybie zamówienia publicznego, przy czym od podmiotów ubiegających się o zlecenie wymagany jest status jednostki organizacyjnej pomocy społecznej lub organizacji pożytku publicznego.

Mieszkania chronione, jako świadczenie pomocy społecznej, nie stanowią zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób lub rodzin z nich korzystających. Oznacza to, że nie mogą one stanowić „docelowego" rozwiązania mieszkaniowego dla tych osób i służą jedynie opisanym poniżej, ściśle określonym celom. Mieszkania chronione przyznawane są osobom pełnoletnim, wymagającym wsparcia w funkcjonowaniu w codziennym życiu, ale bez konieczności całodobowej opieki. Czynniki decydujące o wsparciu to:

- trudna sytuacja życiowa,
- wiek,
- niepełnosprawność,
- choroba.

W szczególności, jako odbiorcy mieszkań chronionych, w ustawie wymienione są:

- osoby z zaburzeniami psychicznymi,
- osoby opuszczające pieczę zastępczą, młodzieżowy ośrodek wychowawczy, zakład dla nieletnich,
- cudzoziemcy w szczególnych sytuacjach (osoby ze statusem uchodźcy, przyznaną ochro-

54 *Gdański Program Mieszkalnictwa Społecznego dla osób/rodzin zagrożonych wykluczeniem społecznym na lata 2016-2023*, Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie w Gdańsku, Gdańsk 2016

55 Dz. U. 2004 nr 64 poz. 593 z późn. zm.

56 Dz. U. 2018 poz. 822

57 Dz. U. 2003 Nr 96 poz. 873 z późn. zm.

ną uzupełniającą lub zezwoleniem na pobyt czasowy w celu połączenia się z zamieszkującą w Polsce rodziną, której członkom nadano status uchodźcy lub udzielono ochrony uzupełniającej).

Mieszkania chronione mają za zadanie przygotowanie (pod opieką specjalistów) osób w nich przebywających do prowadzenia samodzielnego życia lub wspomaganie tych osób w codziennym funkcjonowaniu. Alternatywa ta znajduje odzwierciedlenie w podziale na:

- mieszkania chronione treningowe – zapewniające usługi bytowe i naukę, rozwijanie lub utrwalanie samodzielności, sprawności w zakresie samoobsługi, pełnienia ról społecznych w integracji ze społecznością lokalną, w celu umożliwienia samodzielnego życia;
- mieszkania chronione wspierane – zapewniające usługi bytowe oraz pomoc w wykonywaniu czynności niezbędnych w życiu codziennym i realizacji kontaktów społecznych, w celu utrzymania lub rozwijania samodzielności osoby na poziomie jej psychofizycznych możliwości; mieszkania te kierowane są do osób niepełnosprawnych (w szczególności niepełnosprawnych fizycznie lub z zaburzeniami psychicznymi), osób w podeszłym wieku i przewlekle chorych.

Decyzja o skierowaniu do mieszkania chronionego wydawana jest na czas określony po ustaleniu pomiędzy pracownikiem socjalnym podmiotu kierującego, pracownikiem socjalnym podmiotu prowadzącego mieszkanie oraz osobą kierowaną celu i okresu pobytu, rodzaju i zakresu wsparcia, odpłatności za korzystanie ze wsparcia, sposobu zgłaszania planowanej nieobecności w mieszkaniu oraz zasad i sposobu realizacji programu usamodzielniania/wspierania. W przypadku osób z umiarkowanym lub znacznym stopniem niepełnosprawności oraz w innych szczególnie uzasadnionych przypadkach, decyzja o skierowaniu do mieszkania chronionego wspieranego może być wydana na czas nieokreślony.

W przypadku mieszkań chronionych prowadzonych przez podmioty niepubliczne bez zlecenia organu samorządu terytorialnego (gminy lub powiatu) nie stosuje się przepisów dotyczących wydawania decyzji na pobyt w mieszkaniu chronionym. Zamiast decyzji, korzystanie ze wsparcia odbywa się na podstawie umowy cywilnoprawnej zawartej pomiędzy usługodawcą a osobą korzystającą.

Minimalny standard usług świadczonych w mieszkaniu chronionym treningowym obejmuje usługi bytowe, pracę socjalną oraz usługi polegające na nauce, rozwijaniu lub utrwalaniu umiejętności w zakresie:

- samoobsługi,
- zaspokajania codziennych potrzeb życiowych,
- efektywnego zarządzania czasem,
- prowadzenia gospodarstwa domowego,
- załatwiania spraw urzędowych,
- utrzymywania więzi rodzinnych,
- uczestniczenia w życiu społeczności lokalnej,
- poszukiwania pracy.

Z kolei minimalny standard usług świadczonych w mieszkaniu chronionym wspieranym obejmuje usługi bytowe, pracę socjalną oraz usługi zapewniające pomoc w wykonywaniu czynności niezbędnych w życiu codziennym:

- przemieszczaniu się,
- utrzymaniu higieny osobistej,
- ubieraniu się,
- sprzątaniu,
- zakupach i przygotowywaniu posiłków,
- załatwianiu spraw osobistych,

jak również pomoc w realizacji kontaktów społecznych przez umożliwienie osobie korzystającej z mieszkania:

- utrzymywania więzi rodzinnych,
- uczestnictwa w życiu społeczności lokalnej.

Dodatkowo, istnieje wymóg świadczenia usług z zakresu pomocy w przemieszczaniu się, utrzymaniu higieny osobistej i ubieraniu się łącznie przez nie mniej niż 3 godziny dziennie, 7 dni w tygodniu.

Minimalny standard pomieszczeń w mieszkaniach chronionych mówi o nie więcej niż 7 osobach zamieszkujących jedno mieszkanie, przy czym na jedną osobę musi przypadać minimum 12 m^2 powierzchni użytkowej mieszkania. Standard określa też bardzo szczegółowo jakie pomieszczenia muszą znajdować się w mieszkaniu chronionym i jak mają one być wyposażone. Mieszkanie chronione powinno składać się z:

- pomieszczeń mieszkalnych (sypialni), w których dla każdej osoby zapewnia się łóżko lub tapczan, szafę ubraniową, szafkę nocną oraz krzesło lub fotel;
- kuchni lub aneksu kuchennego, w których zapewnia się kuchenkę, zlewozmywak, chłodziarkę, meble kuchenne oraz sprzęt i naczynia do przygotowywania i spożywania posiłków;
- łazienki, w której zapewnia się wannę lub natrysk, umywalkę oraz miskę ustępową, jeśli nie ma wydzielonego ustępu (w przypadku wydzielonego ustępu, musi on być wyposażony w umywalkę);
- przestrzeni komunikacji wewnętrznej.

Ponadto, mieszkanie chronione musi być wyposażone (bez wskazania pomieszczenia) w: pralkę automatyczną, a także telewizor lub komputer. W przypadku mieszkań chronionych, z których korzystają osoby z niepełnosprawnością ruchową wymagany jest także brak barier architektonicznych we wszystkich pomieszczeniach i zapewnienie dostępności z zewnątrz.

Standard mieszkań wspomaganych

Mieszkania wspomagane są usługą społeczną możliwą do realizacji w ramach przedsięwzięć w obszarze włączenia społecznego i zwalczania ubóstwa z wykorzystaniem środków Europejskiego Funduszu Społecznego i Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego na lata 2014-2020. Oznacza to, że opisywany poniżej standard dotyczy wyłącznie mieszkań utworzonych i prowadzonych w ramach tych przedsięwzięć (projektów) lub po ich zakończeniu. Głównym dokumentem opisującym i standaryzującym usługę mieszkań wspomaganych są tzw. „wytyczne CT9", czyli *Wytyczne w zakresie realizacji przedsięwzięć w obszarze włączenia społecznego i zwalcza-*

nia ubóstwa z wykorzystaniem środków Europejskiego Funduszu Społecznego i Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego na lata 2014-2020[58]. Definiują one mieszkania wspomagane jako usługę społeczną świadczoną w społeczności lokalnej w postaci mieszkania lub domu przygotowującego osoby w nim przebywające, pod opieką specjalistów, do prowadzenia samodzielnego życia lub zapewniającego pomoc w prowadzeniu samodzielnego życia. Podobnie jak w przypadku mieszkań chronionych, zawarta w definicji alternatywa pomiędzy przygotowaniem do samodzielnego życia, a wspieraniem samodzielnego życia, znajduje odzwierciedlenie w podziale na:

- mieszkania wspomagane treningowe – przygotowujące osoby w nich przebywające do prowadzenia samodzielnego życia; usługa ma charakter okresowy i służy określonym kategoriom osób w osiągnięciu częściowej lub całkowitej samodzielności, m.in. poprzez trening samodzielności, poradnictwo, pracę socjalną lub inne usługi aktywnej integracji;
- mieszkania wspomagane wspierane – stanowiące alternatywę dla pobytu w placówce zapewniającej całodobową opiekę; usługa ma charakter pobytu stałego lub okresowego (w przypadku potrzeby opieki w zastępstwie za opiekunów faktycznych, tj. opieki wytchnieniowej) i służy osobom potrzebującym wsparcia w codziennym funkcjonowaniu lub osobom z niepełnosprawnościami.

Usługi mieszkań wspomaganych zasadniczo adresowane są do osób zagrożonych ubóstwem lub wykluczeniem społecznym. W przypadku mieszkań treningowych będą to:

- osoby w kryzysie bezdomności realizujące indywidualne programy wychodzenia z bezdomności oraz osoby w kryzysie bezdomności lub dotknięte wykluczeniem z dostępu do mieszkań w rozumieniu Wytycznych w zakresie monitorowania postępu rzeczowego realizacji programów operacyjnych na lata 2014-2020[59];
- osoby uzależnione od alkoholu, narkotyków lub innych środków odurzających;
- osoby z zaburzeniami psychicznymi;
- osoby długotrwale bezrobotne;
- osoby zwalniane z zakładów karnych, mające trudności w integracji ze środowiskiem;
- uchodźcy realizujący indywidualny program integracji;
- osoby opuszczające pieczę zastępczą, młodzieżowe ośrodki wychowawcze i młodzieżowe ośrodki socjoterapii;
- osoby z niepełnosprawnościami;
- osoby potrzebujących wsparcia w codziennym funkcjonowaniu.

W przypadku mieszkań wspieranych będą to natomiast:

- osoby z niepełnosprawnościami;
- osoby potrzebujące wsparcia w codziennym funkcjonowaniu.

Pobyt w mieszkaniu wspomaganym przyznawany jest na czas określony (w przypadku mieszkań wspomaganych wspieranych dopuszczalny jest pobyt na czas nieokreślony) na podstawie umowy cywilnoprawnej lub kontraktu socjalnego. Umowa lub kontrakt mogą zostać sporządzone w oparciu o:

58 *Wytyczne w zakresie realizacji przedsięwzięć w obszarze włączenia społecznego i zwalczania ubóstwa z wykorzystaniem środków Europejskiego Funduszu Społecznego i Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego na lata 2014-2020*, MIiR/2014-2020/18(05), MIiR, Warszawa 2019

59 *Wytyczne w zakresie monitorowania postępu rzeczowego realizacji programów operacyjnych na lata 2014-2020*, MFiPR/2014-2020/13(4), MFiPR, Warszawa 2020

- wniosek o przyznanie pomocy w formie usług w mieszkaniu wspomaganym;
- w przypadku osób chorujących psychicznie lub osób z niesprawnością intelektualną – zaświadczenie lekarskie wydane przez lekarza prowadzącego, w tym lekarza rodzinnego, a w przypadku niepełnosprawności sprzężonych i występowania chorób współistniejących – także przez lekarza specjalistę, oraz opinię psychologa o osobie przyjmowanej;
- uzgodnienia zawarte w formie trójstronnego kontraktu pomiędzy przedstawicielem podmiotu prowadzącego mieszkanie wspomagane, opiekunem mieszkania wspomaganego a osobą ubiegającą się o wsparcie; uzgodnienia określają m.in. poziom odpłatności osoby korzystającej ze wsparcia; poziom odpłatności jest zależny od dochodu (w przypadku mieszkań wspomaganych treningowych) i stanowi część procesu usamodzielnienia; w przypadku mieszkań wspomaganych treningowych uzgodnienia określają zasady i sposób realizacji programu (planu) usamodzielnienia mieszkańca.

Rodzaj oraz zakres usług świadczonych w mieszkaniu wspomaganym powinien być dostosowany do indywidualnych potrzeb mieszkańców, z uwzględnieniem zapisów zawartych w kontrakcie oraz w przypadku mieszkań treningowych – w indywidualnym programie (planie) usamodzielnienia, przy czym na całość usługi mieszkań wspomaganych składa się dostarczanie osobom korzystającym ze wsparcia możliwości:

- utworzenia miejsca w mieszkaniu wspomaganym (np. adaptacja lokalu, wyposażenie);
- pobytu w mieszkaniu;
- usług wspierających pobyt osoby w mieszkaniu, w szczególności opiekuńczych i asystenckich;
- usług wspierających aktywność osoby w mieszkaniu;
- sfinansowania kosztów eksploatacji lokalu mieszkalnego.

Wachlarz usług wspierających aktywność osoby w mieszkaniu obejmuje naukę, podtrzymanie lub powstrzymanie regresu maksymalnego osiągalnego dla danej osoby poziomu sprawności w zakresie samoobsługi, samodzielności życiowej, utrzymania lub rozwijania kontaktów społecznych oraz pełnienia ról społecznych, pomoc w wykonywaniu czynności niezbędnych w życiu codziennym, realizacji kontaktów społecznych, zagospodarowania czasu wolnego, z wykorzystaniem usług dostępnych w społeczności lokalnej. Usługi te mogą być realizowane poprzez:

- pracę socjalną – usługę skierowaną na wzmacnianie lub odzyskiwanie zdolności do funkcjonowania osoby w społeczeństwie;
- poradnictwo specjalistyczne, w szczególności psychologiczne i prawne; powinno ono być nakierowane na umożliwienie samodzielnego rozwiązania problemu lub wskazanie konkretnego rozwiązania i wskazówek do jego zrealizowania;
- trening umiejętności praktycznych, którego celem jest nabywanie, rozwijanie lub wzmacnianie samodzielności w zakresie doskonalenia podstawowych czynności dnia codziennego (np. pranie, suszenie odzieży, sprzątanie, korzystanie z urządzeń elektrycznych);
- trening higieny, którego celem jest nabywanie, rozwijanie lub wzmacnianie działań w zakresie utrzymania higieny ciała oraz estetycznego wyglądu zewnętrznego;
- trening finansowy, którego celem jest rozwijanie umiejętności planowania i wydatkowania dostępnych środków finansowych – w tym związanych z utrzymaniem mieszkania;
- trening zarządzania mieszkaniem, w tym zarządzanie energią;
- trening kulinarny, którego celem jest nabywanie, rozwijanie lub wzmacnianie umiejętności niezbędnych do życia, jak nauka gotowania, przechowywania żywności itp.;
- trening umiejętności spędzania czasu wolnego realizowany np. poprzez rozwijanie zainte-

resowań literaturą, audycjami radiowymi, telewizyjnymi, Internetem, udział w spotkaniach towarzyskich i kulturalnych, wspólne wyjścia do kina i teatru, sport;
- trening interpersonalny, którego celem jest nauka rozwiązywania konfliktów i problemów osobistych, ćwiczenie i nauka zachowań w określonych sytuacjach, rozwój umiejętności społecznych;
- trening autonomii decyzyjnej według modelu wspieranego podejmowania decyzji;
- trening umiejętności społecznych umożliwiający kształtowanie umiejętności komunikacyjnych, współpracy w grupie, rozwiązywania konfliktów, radzenia sobie z emocjami oraz modyfikowania zachowań na bardziej aprobowane społecznie;
- rozwijanie umiejętności integracji ze społecznością lokalną;
- trening i pomoc w załatwianiu spraw urzędowych;
- pomoc w ubieganiu się o uzyskanie mieszkania – działanie adresowane do osób, które przejawiają możliwość samodzielnego funkcjonowania.

Minimalny standard pomieszczeń w mieszkaniach wspomaganych przewiduje liczbę miejsc w jednym mieszkaniu nie większą niż 7, przy czym pokoje mogą być maksymalnie 2-osobowe (chyba, że większa liczba miejsc w pokoju wynika z preferencji mieszkańców), a powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na jedną osobę musi wynosić minimum 8 m^2 (standard dopuszcza jednak możliwość odstąpienia od tego wymogu w wyjątkowych sytuacjach). Dodatkowo mieszkania wspomagane nie mogą być zlokalizowane w nieruchomości, w której znajduje się placówka opieki instytucjonalnej. W kwestii rozproszenia mieszkań wspomaganych standard określa, iż w przypadku nieruchomości, w której znajduje się do 7 lokali włącznie, mieszkania wspomagane mogą stanowić 100% lokali (zespół mieszkań). W nieruchomości o większej liczbie lokali, maksymalna liczba mieszkań chronionych lub wspomaganych wynosi 7 i 25% nadwyżki powyżej 7.

Wymagania odnośnie pomieszczeń w mieszkaniu wspomaganym i ich wyposażenia są znacznie mniej szczegółowe niż w mieszkaniach chronionych. Mieszkanie wspomagane powinno się składać z:

- pomieszczeń mieszkalnych (sypialni),
- kuchni lub wnęki kuchennej,
- łazienki, wyposażonej w miskę ustępową jeśli nie ma wydzielonego ustępu (w przypadku wydzielonego ustępu, musi on być wyposażony w umywalkę).

Dodatkowo, standard mieszkania wspomaganego definiuje opiekuna mieszkania, jako osobę odpowiedzialną za prowadzenie usługi, w tym za realizację programu (planu) usamodzielnienia mieszkańca. Standard określa też zakres zadań opiekuna oraz jego minimalne kwalifikacje.

Porównanie mieszkań chronionych i wspomaganych

FORMA PRAWNA	MIESZKANIA CHRONIONE	MIESZKANIA WSPOMAGANE
Cel	Forma pomocy społecznej przygotowująca – pod opieką specjalistów – osoby tam przebywające do prowadzenia samodzielnego życia lub wspomagająca te osoby w codziennym funkcjonowaniu.	Usługa społeczna świadczona w społeczności lokalnej w postaci mieszkania lub domu, przygotowująca osoby w nim przebywające – pod opieką specjalistów – do prowadzenia samodzielnego życia lub zapewniająca pomoc w prowadzeniu samodzielnego życia.

Beneficjenci	Są przeznaczone dla osób pełnoletnich, wymagających wsparcia ze względu na trudną sytuację życiową, wiek, niepełnosprawność lub chorobę.	Adresowane są do osób zagrożonych ubóstwem lub wykluczeniem społecznym, m.in. (i) osób opuszczających pieczę zastępczą; (ii) osób z niepełnosprawnością; (iii) osób potrzebujących wsparcia w codziennym funkcjonowaniu; (iv) osób bezdomnych lub dotkniętych wykluczeniem z dostępu do mieszkań.
Podmiot prowadzący	Mogą być prowadzone przez każdą jednostkę organizacyjną pomocy społecznej lub organizację pożytku publicznego.	Mieszkania lub domy mogą być prowadzone przez jednostki samorządu terytorialnego, spółki z większościowym udziałem jednostek samorządu terytorialnego, Towarzystwa Budownictwa Społecznego (TBS) lub podmioty ekonomii społecznej.
Typy	W zależności od celu udzielania wsparcia są prowadzone jako mieszkania chronione treningowe lub mieszkania chronione wspierane.	W formie mieszkania: treningowego, wspieranego, stanowiącego alternatywę dla pobytu w placówce zapewniającej całodobową opiekę.
Czas trwania pomocy	Decyzja o skierowaniu do mieszkania chronionego jest wydawana na czas określony. W sytuacji osób ze znacznym lub umiarkowanym stopniem niepełnosprawności i w szczególnie uzasadnionych przypadkach osoba może zostać skierowana na czas nieokreślony do mieszkania chronionego wspieranego.	Pobyt w mieszkaniu treningowym jest przyznawany na czas określony. Pobyt w mieszkaniu wspieranym może być przyznany na czas określony lub nieokreślony.
Zasady działania	Sformalizowane zasady funkcjonowania.	Elastyczne/bardziej kompleksowe podejście.
Regulacja prawna	Szczegółowo uregulowane w ustawie o pomocy społecznej i aktach wykonawczych do tej ustawy.	Opisane w Wytycznych.
Zakres opieki	Nie mogą być kierowane do osób wymagających usług w zakresie świadczonym przez jednostkę całodobowej opieki.	Mogą stanowić alternatywę dla pobytu w placówce zapewniającej całodobową opiekę.
Podstawa prawna przydzielenia pomocy	Skierowanie na podstawie decyzji administracyjnej (ale mogą być mieszkania chronione prowadzone przez inne podmioty niż jednostki samorządu i wówczas nie wydaje się decyzji, tylko zawiera się umowę).	Umowa lub kontrakt socjalny.
	Trudność w finansowaniu budowy/adaptacji mieszkania.	Usługa mieszkań wspomaganych polega również na utworzeniu miejsca w mieszkaniu wspomaganym (np. adaptacja lokalu lub wyposażenie); projektodawca zapewnia mieszkania.
Stosunek do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych	Zgodnie z ustawą nie służą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych osób lub rodzin.	Wskazane w Narodowym Programie Mieszkaniowym jako instrument zaspokajania potrzeb mieszkaniowych (choć w Wytycznych mowa o pobycie w tych mieszkaniach).
Finansowanie	Możliwość współfinansowania w ramach programów rządowych prowadzonych przez Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK), w szczególności z Funduszu Dopłat.	Możliwość finansowania z funduszy unijnych, brak możliwości współfinansowania z Funduszu Dopłat BGK.

Tabela 3. Porównanie mieszkań chronionych i wspomaganych[60]

60 K. Przybylska (red.), *Informator rzeczniczy*, Habitat for Humanity Poland, Warszawa 2020

Standard mieszkań wspieranych wg Gminnego Standardu Wychodzenia z Bezdomności

Opracowany w latach 2009-2014 Gminny Standard Wychodzenia z Bezdomności[61] (GSWB) obejmuje m.in. standard mieszkań z usługami określanych jako mieszkania wspierane (nie należy ich jednak mylić z mieszkaniami chronionymi wspieranymi i wspomaganymi wspieranymi). Standard ten nie został ujęty w późniejszych pracach legislacyjnych, jednak był (i prawdopodobnie jest nadal) stosowany w różnym zakresie w wielu organizacjach pozarządowych prowadzących mieszkania z usługami, inne niż chronione i wspomagane. Dlatego też warto mu się pokrótce przyjrzeć, zwracając jednak uwagę na fakt, iż zdążył się on już „zestarzeć" (w szczególności w przypadku mieszkań zespolonych) i przyjęte później standardy mieszkań wspomaganych i chronionych są w niektórych aspektach znacznie wyższe.

Standard mieszkań wspieranych GSWB dzieli te mieszkania na zespolone i rozproszone. Mieszkania wspierane zespolone definiowane są jako placówka realizująca usługę skierowaną do osób bezdomnych i zagrożonych bezdomnością, w której znajduje się zespół mieszkań wspieranych w postaci lokali mieszkalnych lub pomieszczeń mieszkalnych (z dostępem do pomieszczeń pomocniczych). Mieszkania wspierane zespolone umożliwiają czasowy, w wyjątkowych sytuacjach stały, całodobowy pobyt, z jednoczesnym zapewnieniem specjalistycznego wsparcia w zakresie integracji społecznej obejmującego pakiet usług ukierunkowanych na rozwijanie i wzmacnianie aktywności społecznej, wyjście z bezdomności, uzyskanie samodzielności życiowej.

Z kolei mieszkania wspierane rozproszone definiowane są jako usługa skierowana do osób bezdomnych i zagrożonych bezdomnością, zapewniająca lokal mieszkalny lub pomieszczenie mieszkalne (z dostępem do pomieszczeń pomocniczych). Mieszkania wspierane rozproszone umożliwiają czasowy lub stały całodobowy pobyt, z jednoczesnym zapewnieniem specjalistycznego wsparcia w zakresie integracji społecznej obejmującego pakiet usług ukierunkowanych na rozwijanie i wzmacnianie aktywności społecznej, wyjście z bezdomności, uzyskanie samodzielności życiowej.

Odbiorcy usługi mieszkania wspieranego zespolonego opisani zostali w podziale na obszary prewencji bezdomności i integracji. W obszarze prewencji, usługa przeznaczona jest dla osób (rodzin) zagrożonych bezdomnością, objętych kompleksowym wsparciem w mieszkaniu. Celem usługi jest w tym przypadku zapobieżenie bezdomności lub zabezpieczenie schronienia na czas kryzysu i udzielenie odpowiedniego wsparcia w podtrzymaniu lub odzyskaniu samodzielności. W obszarze integracji, usługa przeznaczona jest dla osób (rodzin) bezdomnych, zmotywowanych do zmian w życiu, oczekujących na przydział mieszkania lub dążących do usamodzielnienia; osób zdiagnozowanych, realizujących indywidualny program wychodzenia z bezdomności.

W przypadku usługi mieszkania wspieranego rozproszonego, grupa docelowa opisana została tak samo, jednak z adnotacją, że w przypadku odejścia w skali gminy od modelu instytucjonalnego wsparcia osób w kryzysie bezdomności, na rzecz modelu mieszkaniowego, usługa mieszkania wspieranego rozproszonego powinna stanowić podstawową i uniwersalną usługę kierowaną do wszystkich osób doświadczających bezdomności, także do osób wykluczonych w największym stopniu (z obszaru tzw. bezdomności chronicznej) w nurcie Najpierw Mieszkanie.

61 R. Stenka, P. Olech, Ł. Browarczyk (red.), *Podręcznik Model Gminny Standard Wychodzenia z Bezdomności*, Pomorskie Forum na rzecz Wychodzenia z Bezdomności, Gdańsk 2014

Warunki kwalifikacji do usługi mieszkania wspieranego oraz jej przedłużenia na czas nieokreślony ustala zespół zadaniowy realizujący usługę, działający w oparciu o standard partnerstwa lokalnego, którego trzon stanowią samorząd i sektor pozarządowy. Udzielenie zakwaterowania następuje na czas określony (maksymalnie na 3 lata) lub nieokreślony (ale nie docelowy), na podstawie decyzji zespołu zadaniowego. Podstawami pracy z mieszkańcem są indywidualny program wychodzenia z bezdomności i regulamin placówki w przypadku mieszkań wspieranych zespolonych lub umowa najmu, gdy chodzi o mieszkania wspierane rozproszone.

Zakres świadczonych usług określają pozostałe standardy opisane w Gminnym Standardzie Wychodzenia z Bezdomności (standard pracy socjalnej, standard zdrowia, standard edukacji i zatrudnienia), przy czym zakłada się dużą elastyczność świadczenia usług – dopasowanie ich do potrzeb konkretnej osoby korzystającej ze wsparcia.

W standardzie mieszkania wspieranego rozproszonego zaproponowano też podstawowe warunki prowadzenia usługi metodą Najpierw Mieszkanie:

- mieszkania są zapewniane na podstawie standardowej umowy wynajmu, bez określonego limitu czasu najmu (może to być czas nieokreślony) – usługi społeczne świadczone są tak długo, jak jest to potrzebne;
- oddzielenie świadczenia usług od samego mieszkania, tak by w przypadku utraty prawa do mieszkania z powodu naruszenia warunków najmu wsparcie było świadczone nadal, w celu zapobiegania ponownej bezdomności;
- jedynym dodatkowym warunkiem, w porównaniu ze standardowym zakresem umowy najmu mieszkania, powinno być przyjmowanie w mieszkaniu w z góry określonych dniach i godzinach pracownika socjalnego lub innego specjalisty oferującego wachlarz usług, z których mieszkańcy mogą, ale nie muszą skorzystać;
- mieszkańcy mają swobodę wyboru rodzaju i częstotliwości wsparcia.

Wymogi dotyczące pomieszczeń w mieszkaniach wspieranych i ich wyposażenia obejmują m.in.:

- w mieszkaniach wspieranych zespolonych: ¬¬mieszkanie lub pomieszczenie mieszkalne dla 1-2 osób lub rodziny, gwarantujące poczucie bezpieczeństwa, intymności i poszanowania godności, mieszczące się w placówce o małej liczbie mieszkań;
- w mieszkaniach wspieranych rozproszonych: samodzielne mieszkanie dla 1 lub więcej osób lub rodziny, gwarantujące poczucie bezpieczeństwa, intymności i poszanowania godności, przy czym liczba mieszkań wspieranych w jednej nieruchomości nie może przekroczyć 20% łącznej liczby mieszkań;
- minimum 5 m^2 powierzchni użytkowej mieszkania na osobę (10 m^2 w przypadku osób z niepełnosprawnościami);
- łazienka ze stałym dostępem do ciepłej wody, wyposażona w WC, prysznic lub wannę i umywalkę (w przypadku mieszkań wspieranych zespolonych dopuszczalne są także łazienki wspólne);
- pralnia (w mieszkaniach wspieranych zespolonych) – jedna pralka na maksymalnie 10 mieszkańców oraz możliwość suszenia odzieży (w przypadku braku pralni, pralka w każdym mieszkaniu);
- kuchnia (w każdym mieszkaniu, także w przypadku mieszkań wspieranych zespolonych) wyposażona w sprzęt AGD do samodzielnego przygotowywania posiłków;
- sala spotkań grupowych (tylko w mieszkaniach wspieranych zespolonych, opcjonalnie).

Podobnie jak w przypadku mieszkań wspomaganych, standard mieszkań wspieranych opisany w GSWB porusza także kwestię kadry – w obu rodzajach mieszkań wspieranych powinien pracować kierownik lub koordynator usługi, pracownik socjalny i inne osoby świadczące usługi, m.in. asystenci i specjaliści. Standard podaje także podstawowe kwalifikacje dotyczące poszczególnych stanowisk.

Standard mieszkań w metodzie Najpierw Mieszkanie

Metoda Najpierw Mieszkanie jest nowością w polskim systemie pomocy osobom w kryzysie bezdomności, jednak doczekała się już kilku kompleksowych opracowań w języku polskim opisujących tę metodę:

- tłumaczenie na język polski podręcznika metody wydanego przez FEANTSA[62],
- opis modelu wypracowanego we wdrożeniu realizowanym przez Towarzystwo Pomocy im. św. Brata Alberta w Gdańsku, Warszawie i Wrocławiu wraz z rekomendacjami[63],
- wstępny opis modelu zastosowanego we wdrożeniu Fundacji Fundusz Współpracy realizowanym w Warszawie[64].

Poniższy opis jest próbą zarysowania standardu mieszkań w metodzie Najpierw Mieszkanie oraz usług świadczonych w ramach tej metody, na podstawie powyższych publikacji. Najkrótsza definicja metody Najpierw Mieszkanie opisuje ją jako zakończenie problemu bezdomności osób o wysokich potrzebach wsparcia. Świadczone w ramach tej metody usługi skupiają się więc przede wszystkim na niezwłocznym i bezwarunkowym zapewnieniu mieszkania, a w dalszej kolejności na pracy nad pozostawaniem w mieszkaniu, poprawą stanu zdrowia i dobrostanu oraz integracją społeczną.

Grupą docelową metody Najpierw Mieszkanie są przede wszystkim osoby doświadczające bezdomności długoterminowej lub powtarzającej się cyklicznie (chronicznej), z poważnymi zaburzeniami psychicznymi, nadużywające alkoholu lub innych substancji psychoaktywnych, a także o złym stanie zdrowia lub z niepełnosprawnościami poważnie ograniczającymi ich codzienne funkcjonowanie. Są to najczęściej osoby, które nie radzą sobie w tradycyjnym (instytucjonalnym) systemie wsparcia kierowanego do osób w kryzysie bezdomności i bez intensywnego wsparcia nie są w stanie wyjść z tego kryzysu. Często wsparcie w formie możliwości bezwarunkowego zamieszkania i powiązanych usług jest dla tych osób nie tylko jedyną szansą na przełamanie kryzysu, ale także ratunkiem dla ich zdrowia i życia. Istnieją także warianty metody kierowane do rodzin czy młodzieży w kryzysie bezdomności. W Finlandii model Najpierw Mieszkanie przyjęto jako zasadniczy i uniwersalny dla wszystkich grup doświadczających bezdomności.

Celem metody jest zakończenie bezdomności osób korzystających ze wsparcia poprzez zapewnienie pozostawania w mieszkaniu, wspieranie zdrowia i dobrostanu oraz integracji społecznej, w tym integracji ze społecznością lokalną, zwiększania wsparcia społecznego oraz

62 N. Pleace, *Najpierw mieszkanie w Europie – Poradnik* (tłum. J. Wilczek), Ogólnopolska Federacja na rzecz Rozwiązywania Problemu Bezdomności, Zabrze 2020

63 E. Szadura-Urbańska, P. Olech (red.), *Podręcznik – model Najpierw Mieszkanie – rekomendacje wdrażania*, Towarzystwo Pomocy im. św. Brata Alberta, Wrocław 2022

64 J. Wygnańska, *Model wstępny „Najpierw Mieszkanie"*, Fundacja Najpierw Mieszkanie Polska, Warszawa 2020

celowej i produktywnej aktywności. Cele te realizowane są w oparciu o podstawowe zasady, które wyznaczają standardy usługi. W poszczególnych dostępnych w Polsce opracowaniach, zasady te zostały zarysowane w odmienny sposób, jednak pozostają one spójne w swoim zakresie i treści. Poniżej przedstawiono zestaw ośmiu podstawowych zasad Najpierw Mieszkanie z podręcznika wydanego przez FEANTSA:

- mieszkanie jest prawem człowieka – mieszkanie w metodzie Najpierw Mieszkanie jest punktem wyjścia do dalszej pomocy, przyznawane jest bez jakichkolwiek oczekiwań dotyczących zachowania się usługobiorcy (w tym utrzymania abstynencji), nie zakłada się, że osoby korzystające będą musiały zasłużyć na prawo do mieszkania czy prawo do pozostania w mieszkaniu;
- wybór i kontrola dla użytkowników usług – poszanowanie woli usługobiorcy na każdym etapie: od wyboru mieszkania, przez leczenie, wybór miejsca spotkań, po integrację społeczną i ekonomiczną, a także brak wymagań innych niż współpraca z asystentem, przestrzeganie zasad najmu i norm współżycia społecznego;
- oddzielenie mieszkania od leczenia – prawo do korzystania z mieszkania nie jest uzależnione od zaangażowania w leczenie i usługi, zaś eksmisja możliwa jest wyłącznie z powodu naruszenia warunków najmu (zaleganie z czynszem, nieprzestrzeganie norm społecznych, zniszczenia); usługi wsparcia i leczenia pozostają dostępne także wtedy, kiedy usługobiorca przeprowadzi się, zostanie eksmitowany lub porzuci mieszkanie;
- orientacja na powrót do dobrostanu – nacisk kładziony na odbudowę życia indywidualnej osoby i powrót do dobrostanu rozumianego jako zdrowie psychiczne i fizyczne, wsparcie społeczne (od partnera, rodziny lub przyjaciół) oraz integracja społeczna;
- redukcja szkód – uznanie, że zakończenie szkodliwego używania substancji jest złożonym procesem, a usługi wymagające abstynencji są nieskuteczne w przypadku wielu osób doświadczających chronicznej bezdomności; zachęcanie do ograniczania spożywania zamiast przymusu abstynencji oraz brak obowiązku podejmowania leczenia;
- aktywne zaangażowanie bez przymusu – asertywny i nieagresywny sposób pracy z usługobiorcami, aktywne i ciągłe uświadamianie dostępności i wzbudzanie potrzeby wsparcia i leczenia (w tym leczenia uzależnień), brak wymagania określonych zachowań i sankcji skutkujących zachwianiem stabilności mieszkaniowej;
- planowanie zorientowane na człowieka – skupienie na osobie i jej potrzebach, wsparcie dostosowane do usługobiorcy, a nie usługobiorca do wsparcia; usługobiorca znajduje się centrum wszelkich dotyczących go decyzji, a paleta usług wsparcia dobierana jest za jego zgodą i zgodnie z jego potrzebami;
- elastyczne wsparcie tak długo, jak jest potrzebne – czas świadczenia usług zależny jest wyłącznie od potrzeb usługobiorcy; wsparcie może się zakończyć kiedy usługobiorca uzyska pełną samodzielność, ale może też trwać przez resztę jego życia, a intensywność wsparcia może się zmieniać w czasie, w zależności od potrzeb usługobiorcy.

Powyższe zasady w znacznej mierze określają zasady zawierania umów z uczestnikami programów Najpierw Mieszkanie – przede wszystkim umowy te muszą w największym możliwym stopniu być tożsame ze standardowymi umowami najmu mieszkań, nie mogą zawierać żadnych warunków określających przymus udziału w leczeniu i innych usługach, czy też jakichkolwiek sankcji skutkujących utratą stabilności mieszkaniowej, za wyjątkiem sytuacji takich jak nieopłacanie czynszu (o ile został ustalony), nieprzestrzeganie norm społecznych i uciążliwość dla sąsiadów czy dokonanie zniszczeń w mieszkaniu. Jedynym wyjątkiem jest tu obowiązek utrzymywania kontaktu z pracownikiem programu i umożliwienie spotkania

w mieszkaniu w z góry określonym terminie. Wreszcie umowa powinna być zawierana na czas nieokreślony (lub określony z gwarancją jej przedłużania).

Zakres usług świadczonych w ramach metody Najpierw Mieszkanie jest dobierany indywidualnie dla każdego usługobiorcy (i przy jego udziale) z wachlarza określonego celami metody. W zakresie wspierania pozostawania w mieszkaniu będą to następujące usługi:

- regularne monitorowanie sytuacji mieszkaniowej uczestnika,
- wspieranie jak najlepszych relacji z sąsiadami,
- praktyczne porady i pomoc w utrzymaniu mieszkania,
- pomoc w zarzadzaniu własnym budżetem,
- porady i wsparcie dotyczące niezależnego życia,
- zarządzanie zasobem mieszkaniowym.

W zakresie zdrowia i dobrostanu:

- ochrona zdrowia psychicznego,
- terapia uzależnień,
- usługi medyczne,
- usługi opiekuńcze,
- niwelowanie barier architektonicznych,
- całodobowa dostępność w nagłych sytuacjach zdrowotnych,
- poradnictwo zdrowotne.

W zakresie integracji społecznej:

- wsparcie emocjonalne,
- wspieranie udziału w życiu społeczności lokalnej,
- odbudowa lub wspieranie relacji umożliwiających uzyskiwanie wsparcia społecznego od partnera, rodziny i przyjaciół,
- zarządzanie negatywnymi relacjami,
- przeciwdziałanie zachowaniom trudnym, uciążliwym i niezgodnym z prawem,
- przeciwdziałanie stygmatyzacji,
- wspieranie ustrukturalizowanej i znaczącej aktywności,
- aktywizacja zawodowa,
- zapewnienie bezpieczeństwa bytu.

Standard pomieszczeń i ich wyposażenia proponowany w dostępnych w Polsce opracowaniach metody Najpierw Mieszkanie jest w porównaniu z opisywanymi wcześniej standardami raczej mało ścisły i obejmuje m.in.:

- zabezpieczenie prawne najmu – umowa chroniąca prawa lokatora;
- zapewnienie prywatności – m.in. wymóg samodzielności zamieszkania, tj. zapewnienie jednego mieszkania jednej osobie lub rodzinie;
- zapewnienie kontroli nad mieszkaniem – w zakresie decyzji co do urządzenia i sposobu korzystania z dostępnej przestrzeni, ale także kontroli nad tym kto i kiedy może wejść do mieszkania;
- zapewnienie poczucia bezpieczeństwa w mieszkaniu;

- przystępność cenową mieszkania – w polskich warunkach określaną jako czynsz w wysokości nie większej niż 30% dochodu;
- standardowe udogodnienia – wystarczająca ilość mebli, działająca kuchnia i łazienka, działające oświetlenie, ogrzewanie i instalacja wodnokanalizacyjna;
- odpowiedni standard – rozumiany jako brak przeludnienia i dobry stan techniczny mieszkania, a także jako dostępność i brak barier architektonicznych w przypadku korzystania z mieszkania przez osobę z niepełnosprawnością ruchową.

Odrębną jest kwestia umiejscowienia lokali przeznaczanych na realizację metody Najpierw Mieszkanie. Przede wszystkim mieszkania powinny być zlokalizowane w miejscach dających szansę na prawidłowy przebieg integracji ze społecznością (unikanie umieszczania mieszkań w miejscach, gdzie cała społeczność jest dotknięta problemami – np. w tzw. „blokach socjalnych") oraz odbudowę samodzielności życiowej (dostępność usług, dostępność komunikacyjna). Zasadniczo metodę Najpierw Mieszkanie realizuje się w mieszkaniach rozproszonych – postuluje się nie więcej niż 20% mieszkań w programie Najpierw Mieszkanie w jednej nieruchomości. W Finlandii porzucono jednak tę zasadę – płynące z tego kraju przykłady realizacji programów Najpierw Mieszkanie w zespołach mieszkań (często powstających wskutek przekształcenia dotychczasowych schronisk dla osób w kryzysie bezdomności) pokazują, że również taka forma może przynosić pozytywne rezultaty.

Jakub Wilczek
Ogólnopolska Federacja na rzecz Rozwiązywania Problemu Bezdomności



IV Zagadnienia finansowe

I KRAJOWE ŹRÓDŁA FINANSOWANIA

Rządowe/publiczne programy mieszkaniowe przydatne pod kątem finansowania remontów i modernizacji mieszkań celem zagospodarowania pustostanów

Wprowadzenie

Pierwszymi krokami inwestora podejmującego się zagospodarowania pustostanów na cele mieszkaniowe, czyli remontów kapitalnych, remontów, modernizacji, adaptacji budynków lub ich części są określenie stanu prawnego nieruchomości, rozeznanie potrzeb i możliwości inwestycyjnych oraz pozyskanie źródeł finansowania. Obok środków własnych i środków możliwych do pozyskania na warunkach rynkowych (kredyty, emisje obligacji) istotną rolę odgrywają środki finansowe udostępniane na zasadach preferencyjnych w ramach rządowych/publicznych programów pomocowych. Mówiąc o środkach publicznych mamy na myśli - obok programów rządowych - pozyskiwane z funduszy Unii Europejskiej, Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, które de facto są związane z polityką państwa. Również programy lokalne finansowane przez samorządy terytorialne (gminne, wojewódzkie) są źródłami o charakterze publicznym.

Szeroko rozumiane potrzeby wzrostu liczby mieszkań i poprawy standardu zamieszkiwania są objęte dość licznymi programami wsparcia. Z reguły programy te mają za zadanie realizację polityki mieszkaniowej państwa, często wiążą się również z innymi obszarami interwencji, np. ochroną środowiska i zmniejszeniem emisji gazów cieplarnianych, ochroną szczególnie wartościowych budynków, ujętych w rejestrze zabytków lub gminnej ewidencji zabytków lub też z programami udostępniania mieszkań grupom społecznym o specjalnych potrzebach (osoby z niepełnosprawnością, seniorzy, rodziny wielodzietne, prowadzący rodzinne domy dziecka).

Programy pomocowe mogą mieć charakter bezzwrotny, są to dotacje, granty lub zwrotny – to pożyczki i kredyty udzielane na preferencyjnych zasadach w porównaniu z dłużnym finansowaniem rynkowym.

Istnieje możliwość montażu finansowego polegającego na połączeniu różnych źródeł finansowania danego przedsięwzięcia. Z reguły możliwe jest wykorzystanie kilku źródeł finansowania preferencyjnego, pod warunkiem, że dany zakres inwestycji jest finansowany wyłącznie z jednego źródła.

W Polsce zarówno same programy pomocowe, jak i ich zasady charakteryzują się znaczną zmiennością. Często nowe programy zastępują te starsze, pomimo krótkiego okresu działania, a funkcjonujące programy są zmieniane, czasem gruntownie w zakresie zasad i warunków.

Znaczna część programów polityki mieszkaniowej państwa jest orientowana na pomoc gminom w realizacji lokalnych polityk mieszkaniowych. Bezpośrednimi beneficjentami są wówczas gminy lub ich podmioty zależne (spółki gminne). Część programów rządowych/publicznych jest adresowana również do organizacji pozarządowych oraz podmiotów prywatnych

(osób fizycznych, wspólnot mieszkaniowych, przedsiębiorstw sektora prywatnego). Współpraca z gminą podmiotów pozagminnych często jest warunkiem formalnym pozyskania preferencyjnego finansowania na inwestycje mieszkaniowe.

Spośród rządowych programów polityki mieszkaniowej państwa do najważniejszych należą:

- program bezzwrotnego wsparcia budownictwa czynszowego ze środków Funduszu Dopłat,
- program preferencyjnego finansowania kredytowego społecznego budownictwa czynszowego (SBC), kierowany do towarzystw budownictwa społecznego (TBS) i społecznych inicjatyw mieszkaniowych (SIM)[65],
- program wsparcia termomodernizacji ze środków Funduszu Termomodernizacji i Remontów.

Spośród programów finansowanych z funduszy przeznaczonych na ochronę środowiska na uwagę zasługuje program „Czyste powietrze", służący wymianie źródeł ogrzewania oraz innym działaniom prowadzącym do oszczędności w konsumpcji energii. Jako przykład programów lokalnych można wskazać na dotacje z budżetu gminy do remontów budynków zabytkowych[66] oraz lokalne programy wspierające określone rodzaje prac remontowych.

Podejmując się inwestycji remontowych przywracających do użyteczności pustostany, tak jak i w innych inwestycjach remontowych, inwestorzy mierzą się z wyzwaniem: czy remontować taniej czy lepiej. Współcześnie zagadnienie skali podejmowanych prac wiąże się z potrzebą troski o środowisko i przeciwdziałania niekorzystnym zmianom klimatycznym. Budownictwo, budynki i budowle odpowiadają za dużą część emisji CO2 i innych substancji szkodliwych. Z jednej strony inwestycje neutralne dla środowiska są droższe, ale też znacząca jest oferta wsparcia realizacji projektów zmniejszających emisję zanieczyszczeń i chroniących klimat. Z ekonomicznego punktu widzenia ważna jest opłacalność inwestycji i czas użytkowania, po którym zwrócą się dodatkowe nakłady. Ze społecznego punktu widzenia w mieszkalnictwie istotnym walorem jest doprowadzenie do tego, by bieżące koszty utrzymania mieszkania były niskie. Z tego względu kapitalne znaczenie mają wszelkie działania termomodernizacyjne, powodujące niższą konsumpcję energii na ogrzewanie, zatem i niższe wydatki na utrzymanie mieszkania.

Warto przypomnieć, że od 1 stycznia 2019 roku funkcjonuje ulga termomodernizacyjna w podatku dochodowym od osób fizycznych. Korzystając z ulgi termomodernizacyjnej można odpisać od dochodów do 53 tys. zł wydatków udokumentowanych fakturą VAT.

Program bezzwrotnego wsparcia budownictwa z Funduszu Dopłat[67]

Program bezzwrotnego wsparcia budownictwa mieszkaniowego działa od 2006 roku. Jego celem jest zwiększenie liczby lokali mieszkalnych, przeznaczonych dla osób o niskich i przeciętnych dochodach, a także dla osób zagrożonych wykluczeniem społecznym. Program jest skierowany do gmin, jednoosobowych spółek gminnych, powiatów, organizacji pozarządowych i innych

65 W 2020 r. ustawowo zamieniono nazwę „towarzystwo budownictwa społecznego" (TBS) na „społeczną inicjatywę mieszkaniową" (SIM) w odniesieniu do nowo powstałych podmiotów. Nie ma przy tym żadnych różnic prawnych, finansowych w funkcjonowaniu tych spółek. W dalszej części dla uproszczenia będzie stosowana nazwa pierwsza, czyli TBS lub towarzystwo budownictwa społecznego.

66 Tak zwane dotacje konserwatorskie są również dostępne z budżetu Generalnego Konserwatora Zabytków.

67 Tę część opracowania przygotowano w Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK).

podmiotów realizujących przedsięwzięcia, w wyniku których powstaną lokale mieszkalne na wynajem o ograniczonym czynszu. Chodzi o lokale, które wchodzą w skład mieszkaniowego zasobu gminy, mieszkania w zasobach TBS o funkcjach komunalnych, mieszkania chronione, noclegownie, schroniska dla osób bezdomnych, ogrzewalnie lub pomieszczenia tymczasowe.

Program jest finansowany ze środków Funduszu Dopłat, a jego obsługę prowadzi Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK). Źródłem finansowania programu są środki pochodzące z budżetu państwa, których dysponentem jest Minister Rozwoju i Technologii. Wnioski w programie przyjmowane są w trybie ciągłym.

Remonty opuszczonych lokali mieszkalnych to - obok budowy nowych budynków - główne źródło pozyskiwania mieszkań dla osób potrzebujących. Z programu bezzwrotnego wsparcia budownictwa mieszkaniowego można dostać dofinansowanie m.in. właśnie na remonty niezamieszkałych lokali mieszkalnych i zmianę sposobu użytkowania budynków. Dotacja z programu może pokryć w przypadku tego rodzaju przedsięwzięć aż 80 proc. kosztów. W określonych ustawowo przypadkach dofinansowanie może wynieść nawet 85 proc.

Z programu można otrzymać dotacje także na powierzchnie wspólne przeznaczone dla seniorów.

Takie rozwiązanie umożliwia osobom starszym pozostawanie w samodzielności, z dostępem do specjalistycznej pomocy i opieki. W przypadku takich inwestycji, dofinansowanie pokrywa koszty materiałów i robót budowlanych, projektowania, niezbędnych badań i ekspertyz technicznych, a także koszty powierzenia pełnienia funkcji inwestora zastępczego, nadzoru i kierowania budową.

Finansowe wsparcie z programu można łączyć z innymi formami dofinansowania: środkami z programu Mieszkanie na Start, programu wspierania społecznego budownictwa czynszowego oraz z premią remontową z Funduszu Termomodernizacji i Remontów.

Ze wsparcia z programu może dodatkowo skorzystać inwestor, który prowadzi remont lub termomodernizację, finansowane z Funduszu Termomodernizacji Remontów zamieszkałych budynków mieszkalnych. Wsparcie dla takich inwestycji wynosi 50 proc. kosztów przedsięwzięcia. Dofinansowanie może zostać podwyższone do 60 proc., jeżeli budynek jest wpisany do rejestru zabytków lub znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków.

Program budownictwa mieszkaniowego cieszy się ogromnym zainteresowaniem. Tylko w 2021 roku do BGK wpłynęła rekordowa liczba – ponad 420 - wniosków o finansowe wsparcie na przedsięwzięcia, których szacowany koszt wynosi około 2,75 mld zł. Udział środków z Funduszu Dopłat to kwota 1,7 mld złotych. Finansowe wsparcie z programu pomoże utworzyć i zmodernizować ponad 10 tysięcy lokali mieszkalnych.

Od początku działania programu (2007 r.) do końca stycznia 2022 roku, dzięki wsparciu z budżetu państwa, w całej Polsce powstało już 26 tys. lokali mieszkalnych, mieszkań chronionych, miejsc w noclegowniach i domach dla osób bezdomnych[68].

68 Należy zaznaczyć, że w pierwszych latach funkcjonowania programu finansowanie było przeznaczone głownie na realizację mieszkań socjalnych, a dodatkowo notowano deficyt środków funduszu, co powodowało ograniczenie efektów rzeczowych.

Więcej szczegółów na temat programu można znaleźć na stronie internetowej BGK:
https://www.bgk.pl/programy-i-fundusze/programy/bezzwrotne-wsparcie-budownictwa-z--funduszu-doplat/#c5797
oraz w informatorze programu:
https://www.bgk.pl/files/public/Pliki/Bezzwrtone_wsparcie_budownictwa/Informator_BSK_20211202.pdf

Premia remontowa z Funduszu Termomodernizacji i Remontów (FTiR)[69]

BGK zarządza Funduszem Termomodernizacji i Remontów, ze środków którego udziela m.in. premii remontowej, przeznaczonej na spłatę kredytu zaciągniętego przez inwestora na poprawę efektywności energetycznej i remonty wielorodzinnych budynków mieszkalnych.

O dofinansowanie w postaci premii remontowej mogą się ubiegać właściciele lub zarządcy budynków wielorodzinnych, których użytkowanie rozpoczęto:

- przed 14 sierpnia 1961 r. lub
- co najmniej 20 lat przed dniem złożenia wniosku o premię remontową i pod warunkiem, że:
  - budynek należy do społecznej inicjatywy mieszkaniowej albo towarzystwa budownictwa społecznego,
  - budynek wybudowano przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez BGK na podstawie wniosków o kredyt złożonych do 30 września 2009 r. lub przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego.

Ze wsparcia mogą skorzystać wspólnoty i spółdzielnie mieszkaniowe, jednostki samorządu terytorialnego, towarzystwa budownictwa społecznego, społeczne inicjatywy mieszkaniowe, spółki prawa handlowego i osoby fizyczne. Z premii remontowej nie mogą korzystać jednostki budżetowe i samorządowe zakłady budżetowe.

Premię remontową można otrzymać na przedsięwzięcia remontowe związane z termomodernizacją, czyli na remont, wymianę okien lub remont balkonów, a także na przebudowę, której celem jest ulepszenie, wyposażenie w instalacje i urządzenia wymagane dla oddawanych do użytkowania budynków mieszkalnych. Dofinansowania z programu nie można otrzymać na remont lokali i rozbudowę lub nadbudowę budynku.

Wysokość premii remontowej standardowo wynosi 15 proc. kosztów przedsięwzięcia remontowego. Gminy i spółki prawa handlowego, które w pełni należą do gmin, mogą się ubiegać o zwiększoną premię remontową dla budynków komunalnych. Taka premia może wynieść do 50 proc. kosztów przedsięwzięcia remontowego. Jeśli budynek jest zabytkowy, wsparcie może wynieść nawet 60 proc.

Podstawą do ubiegania się o wsparcie jest audyt remontowy oraz kredyt udzielony na warunkach rynkowych przez jeden z banków komercyjnych, które współpracują z BGK. Aktualna

69 Tę część opracowania przygotowano w Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK).

lista takich banków jest dostępna na stronie internetowej BGK w zakładce dotyczącej FTiR. Kwota kredytu musi wynosić co najmniej 50 proc. kosztów przedsięwzięcia i nie może być niższa niż wysokość przysługującej premii.

Od początku działania Funduszu tj. 1999 r. do końca 2021 r. BGK przyznał prawie 7,5 tys. premii remontowych na kwotę 360 mln zł. Średnia wysokość przyznawanej premii to ponad 48 tys. zł.

Więcej szczegółów dotyczących premii remontowej można znaleźć na stronie internetowej BGK: https://www.bgk.pl/programy-i-fundusze/fundusze/fundusz-termomodernizacji-i-remontow-ftir/premia-remontowa-z-ftir/
oraz w informatorze:
https://www.bgk.pl/files/public/Pliki/Fundusze_i_programy/FTiR/Informator_FTIR_final.pdf

Premia termomodernizacyjna z Funduszu Termomodernizacji i Remontów (FTiR)[70]

Ważną częścią działalności Funduszu Termomodernizacji i Remontów, zarządzanego przez BGK, jest wspieranie przedsięwzięć termomodernizacyjnych. Formą wsparcia jest w tym przypadku premia termomodernizacyjna. Przeznacza się ją na spłatę części kredytu zaciągniętego na realizację przedsięwzięcia termomodernizacyjnego. Z premii mogą korzystać inwestorzy – właściciele lub zarządcy budynków mieszkalnych – bez względu na status prawny z wyłączeniem jednostek budżetowych i samorządowych zakładów budżetowych, a więc np. spółdzielnie mieszkaniowe i spółki prawa handlowego, JST, wspólnoty mieszkaniowe, TBS, osoby fizyczne (w tym właściciele domów jednorodzinnych).

Przedsięwzięcie termomodernizacyjne[71] to ulepszenie, w wyniku którego następuje zmniejszenie rocznego zapotrzebowania na energię dostarczaną na potrzeby ogrzewania i podgrzewania wody użytkowej oraz ogrzewania budynków mieszkalnych, budynków zbiorowego zamieszkania oraz budynków stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego, przeznaczonych do zadań publicznych: w budynkach, w których modernizuje się wyłącznie system grzewczy — o co najmniej 10%, w pozostałych budynkach — o co najmniej 25%. Warunkiem uzyskania premii termomodernizacyjnej jest przedstawienie audytu energetycznego. Audyt powinien być dołączony do wniosku o przyznanie premii termomodernizacyjnej, składanego wraz z wnioskiem kredytowym w banku kredytującym.

Wysokość premii termomodernizacyjnej wynosi:

- 16 proc. kosztów przedsięwzięcia termomodernizacyjnego,
- 21 proc. kosztów przedsięwzięcia termomodernizacyjnego wraz z montażem mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii (OZE),
- dodatkowe wsparcie w wysokości 50 proc. kosztów wzmocnienia budynku wielkopłytowego przy realizacji termomodernizacji budynków z tzw. „wielkiej płyty” wraz z ich wzmocnieniem.

70 Tę część opracowania przygotowano w oparciu o materiały BGK: https://www.bgk.pl/programy-i-fundusze/fundusze/fundusz-termomodernizacji-i-remontow-ftir/premia-termomodernizacyjna-z-ftir [dostęp: 02-05-2022].

71 Premia termomodernizacyjna przysługuje również innym inwestorom, np. gestorom sieci ciepłowniczej. Natomiast jeśli w budynku mieszkalnym znajdują się inne pomieszczenia użytkowe objęte przedsięwzięciem termomodernizacyjnym, to premia jest udzielana w proporcji do powierzchni mieszkalnej całego budynku.

Więcej szczegółów dotyczących premii termomodernizacyjnej można znaleźć na stronie internetowej BGK:
https://www.bgk.pl/programy-i-fundusze/fundusze/fundusz-termomodernizacji-i-remontow-ftir/premia-termomodernizacyjna-z-ftir/
oraz w informatorze:
https://www.bgk.pl/files/public/Pliki/Fundusze_i_programy/FTiR/Informator_FTIR_final.pdf

Program wsparcia społecznego budownictwa czynszowego (SBC)[72]

BGK jest współinicjatorem i realizatorem programu rządowego, który od 2015 r. wspiera budownictwo społeczne[73]. Realizuje go poprzez udzielanie kredytów preferencyjnych SBC, które przyczyniają się do rozwoju budownictwa mieszkaniowego na wynajem o umiarkowanych czynszach, a także spółdzielczego lokatorskiego. Program pomaga samorządom w osiąganiu celów polityki miejskiej i rewitalizacji obszarów zdegradowanych oraz przyczynia się do stopniowego zaspokojenia popytu na mieszkania w tym segmencie rynku.

Rocznie do dyspozycji kredytobiorców, czyli społecznych inicjatyw mieszkaniowych (SIM)/towarzystw budownictwa społecznego (TBS), spółdzielni mieszkaniowych oraz spółek gminnych w programie SBC jest 450 mln zł. Niewykorzystane pieniądze powiększają pulę środków w kolejnych latach. Środki przeznaczone na kredyty SBC pochodzą częściowo z kredytów udzielonych przez Europejski Bank Inwestycyjny (EBI) oraz Bank Rozwoju Rady Europy (BRRE), preferencję w oprocentowaniu zapewnia wsparcie budżetu państwa.

Kredyty SBC finansują do 80 proc. kosztów inwestycji, udzielane są na okres do 30 lat, a ich oprocentowanie stanowi stawka WIBOR 3M, bez marży BGK. Dzięki preferencyjnym warunkom spłaty kredytów, poziom czynszu w finansowanych budynkach można utrzymać na umiarkowanym poziomie, który nie przekracza ustawowego limitu. Finansowane kredytem lokale są przeznaczone dla osób, których nie stać na zakup mieszkania lub jego wynajęcie na warunkach komercyjnych, a których dochody są zbyt wysokie, aby mogły skorzystać z zasobów komunalnych. W programie wprowadzono w ostatnim czasie opcję dojścia do własności dla najemców/lokatorów[74].

BGK finansuje kredytami SBC przedsięwzięcia polegające nie tylko na budowie nowych budynków, ale również rewitalizacje/remonty budynków, adaptacje na cele mieszkaniowe. Oznacza to, że program może przyczynić się także do ograniczenia problemu pustostanów. W programie SBC bank sfinansował m.in. inwestycje polegające na adaptacji bursy szkolnej czy zabytkowej stajni i ujeżdżalni na cele mieszkaniowe. W tym ostatnim przedsięwzięciu, nagrodzonym w międzynarodowym konkursie, powstało kilkadziesiąt mieszkań o umiarkowanym czynszu, przedszkole i ośrodek rehabilitacyjny dla osób z niepełnosprawnościami. Inwestor zastosował również odnawialne źródła energii.

Uzupełnieniem oferty kredytów preferencyjnych SBC są udzielane przez bank na warunkach rynkowych kredyty budowlane. W ich przypadku nie obowiązują ograniczenia ustawowe do-

72 Tę część opracowania przygotowano w Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK).

73 Wcześniej, w latach 1996 – 2009 program preferencyjnych kredytów dla TBS (na zbliżonych zasadach) był finansowany ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego w BGK.

74 Zmianę wprowadzono ustawą z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa.

tyczące kredytów SBC. Inwestycje mieszkaniowe można współfinansować preferencyjnym kredytem SBC dla inwestora oraz bezzwrotnym grantem z Funduszu Dopłat dla gminy. BGK sfinansował dotychczas kredytami SBC i budowlanymi o łącznej wartości 1,5 mld zł budowy i adaptacje 11,5 tys. mieszkań.

Szczegóły programu można znaleźć na stronie internetowej BGK:
https://www.bgk.pl/programy-i-fundusze/programy/program-wspierania-spolecznego-budownictwa-czynszowego/
oraz w informatorze programu SBC:
https://www.bgk.pl/files/public/Pliki/Fundusze_i_programy/Budownictwo_czynszowe/Informator_DKPM.pdf.

Program Czyste Powietrze[75]

Celem tego rządowego programu prowadzonego przez Ministerstwo Środowiska i Klimatu oraz Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej jest ograniczenie emisji szkodliwych substancji do atmosfery, jeśli emisja ta spowodowana jest ogrzewaniem domów jednorodzinnych z wykorzystaniem przestarzałych źródeł ciepła oraz niskiej jakości paliwa. Program oferuje dofinansowanie wymiany starych i nieefektywnych źródeł ciepła na paliwo stałe na nowoczesne paliwa spełniające najwyższe normy, jak i przeprowadzenie towarzyszących temu prac termomodernizacyjnych budynku.

Adresatami programu są właściciele lub współwłaściciele jednorodzinnych budynków mieszkalnych lub nieruchomości lokalowych o przeznaczeniu mieszkaniowym. Wsparcie dotyczy min.:

- likwidacji starych źródeł ciepła (pieców i kotłów na paliwo stałe) oraz zakupu i montażu nowych urządzeń spełniających wymagania programu,
- docieplania przegród budynku,
- wymiany stolarki okiennej i drzwiowej,
- instalacji odnawialnych źródeł energii (kolektorów słonecznych i instalacji fotowoltaicznych),
- montażu wentylacji mechanicznej z odzyskiem ciepła.

Warunkiem skorzystania z programu jest dochód roczny wnioskodawcy nie przekraczający 100 tys. zł. Dostępne są różne poziomy dofinansowania, różne maksymalne procentowe udziały dofinansowania w kosztach przedsięwzięcia, przy czym określone są kwoty maksymalne. Przykładowo, instalacja c.o. i c.w.u. przy podstawowym poziomie dofinansowania wynosi do 30 proc. kosztów, maksymalnie 4,5 tys. zł, instalacja pompy ciepła – 30 proc. kosztów, do 6 tys. zł lub 45 proc., do 9 tys. zł. Dla inwestorów o skromniejszych dochodach dostępne są wyższe poziomy dofinansowania w ujęciu procentowym (z reguły 60 i 90 proc.) i wartościowym.

Program Czyste Powietrze będzie funkcjonował do 2029 r., ale nowe umowy będą zawierane do 2027 r.

Szczegóły programu można znaleźć na stronie internetowej: https://www.czystepowietrze.eu.

75 https://www.czystepowietrze.eu/ [dostęp: 02-05-2022].

Program Ciepłe Mieszkanie[76]

Ciepłe Mieszkanie to program prowadzony od lipca 2022 r. przez Ministerstwo Środowiska i Klimatu oraz Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, skierowany do właścicieli lub współwłaścicieli lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych. Mogą z niego skorzystać mieszkańcy bloków czy kamienic – właściciele danego mieszkania, również osoby dysponujące własnościowym spółdzielczym prawem do lokalu, o ile dochody właściciela danej nieruchomości nie wynoszą więcej niż 120 tys. zł rocznie. Wojewódzkie Fundusze Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej przekazują dotacje na program Ciepłe Mieszkanie gminom, które przekażą te dotacje wnioskodawcom spełniającym warunki programu. W zależności od wielkości dochodów oraz miejsca zamieszkania, można otrzymać różne wartości dofinansowania, maksymalnie od 15,5 tys. zł. do 39,9 tys. zł. Na najwyższe dofinansowanie mogą liczyć osoby o najniższych dochodach zamieszkujące w gminach, w których powietrze jest najbardziej zanieczyszczone. W przypadku najwyższego dofinansowania będzie to maksymalnie 95 proc. kosztów i maksymalnie 39,9 tys. zł. W ramach programu Ciepłe Mieszkanie można otrzymać dopłatę na:

- wymianę pieca na węgiel, używanego tylko w danym lokalu (na kocioł gazowy kondensacyjny, kocioł na pellet drzewny o podwyższonym standardzie, ogrzewanie elektryczne, pompę ciepła lub podłączenie lokalu do wspólnego efektywnego źródła ciepła),
- wykonanie instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody,
- wymianę okien i drzwi,
- wykonanie wentylacji mechanicznej z odzyskiem ciepła.

Kosztem kwalifikowanym jest także dokumentacja projektowa remontu.

Program Ciepłe Mieszkanie będzie funkcjonował od 2022 r. do 2026 r., przy czym ostatni nabór wniosków będzie miał miejsce 31 grudnia 2025 r.

Szczegóły programu można znaleźć na stronie internetowej:
https://czystepowietrze.gov.pl/cieple-mieszkanie.

Dotacje konserwatorskie[77]

W ramach ochrony zabytków funkcjonują systemy wsparcia finansowego odnowy zbytków. Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami przewiduje, że dotacja na dofinansowanie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru, może być udzielona przez:

- ministra kultury i dziedzictwa narodowego w ramach budżetu ministra,
- wojewódzkiego konserwatora zabytków w ramach budżetu wojewody,
- organ stanowiący gminy, powiatu lub samorządu województwa, na zasadach określonych w podjętej przez ten organ uchwale.

76 https://czystepowietrze.gov.pl/cieple-mieszkanie [dostęp: 02-09-2022].

77 https://www.biznes.gov.pl/pl/opisy-procedur/-/proc/1587 [dostęp: 02-05-2022].

Od pewnego czasu w ramach gminnych programów dotacji na prace konserwatorskie, restauratorskie lub budowalne możliwe jest również wspieranie odnowy obiektów wpisanych do gminnych ewidencji zabytków.

Procedury ubiegania się o dotacje konserwatorskie są szczegółowo określone przez poszczególnych gestorów. Standardowe dotacje ze środków ministra kultury i dziedzictwa narodowego są udzielane do wysokości 50 proc. nakładów koniecznych na wykonanie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru. W szczególnych sytuacjach, np. wyjątkowej wartości historycznej, artystycznej lub niezwłocznej potrzeby podjęcia prac konserwatorskich, dotacja może być również udzielona do wysokości 100% nakładów koniecznych na wykonanie tych prac lub robót. Wnioski o dotację dotyczą nakładów koniecznych na wykonanie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru, ustalonych na podstawie kosztorysu zatwierdzonego przez wojewódzkiego konserwatora zabytków, które zostaną przeprowadzone w roku złożenia przez wnioskodawcę wniosku o udzielenie dotacji lub w roku następującym po roku złożenia tego wniosku; a także nakładów koniecznych, które zostały pokryte w okresie trzech lat poprzedzających rok złożenia przez wnioskodawcę wniosku o udzielenie dotacji.

Programy lokalne

Podstawowym źródłem wsparcia finansowego remontów, modernizacji mieszkań i budynków mieszkalnych lub adaptacji obiektów budowlanych na cele mieszkaniowe są lokalne programy opracowywane i finansowane przez gminy. Mają one za zadanie mobilizować inwestorów do podejmowania działań uznawanych przez gminę za priorytetowe w jej polityce mieszkaniowej, przestrzennej, społecznej. Przyjmują różne formy wsparcia bezpośredniego (dofinansowanie) lub pośredniego (zwolnienia z podatku lokalnego – podatku od nieruchomości). W niektórych gminach funkcjonują programy określane jako „najem za remont", pozwalające osobom kwalifikującym się do najmu mieszkania komunalnego (stosownie do lokalnych regulacji w zakresie dochodów i innych czynników), dysponującym pewnymi zasobami, wynająć mieszkanie komunalne (pustostan) po uprzednim samodzielnym wyremontowaniu lub zmodernizowaniu go.

Wsparcie w ramach programów rewitalizacji obszarów kryzysowych gmin

Jednym z fakultatywnych działań rozwojowych gmin są programy rewitalizacji określające kompleksowe zasady wyprowadzania obszaru zdegradowanego ze stan kryzysowego, ze szczególnym uwzględnieniem sfer społecznej, przestrzennej, techniczno-budowlanej, środowiskowej. Wprawdzie nadal niedoceniane są w programach rewitalizacji sprawy podnoszenia standardu zamieszkiwania, to niektóre gminy realizują dotacyjne programy mieszkaniowe w ramach programów rewitalizacji.

Instrumentem finansowania robót budowlanych polegających na remoncie lub przebudowie są dotacje na roboty budowlane lub konserwatorskie prowadzone na zasadach określanych w ustawie o rewitalizacji. Wymagane są tu szczegółowe procedury. By gmina mogła dotować te prace w ramach programu rewitalizacji musi prowadzić program na zasadach ustawowych (gminny program rewitalizacji – GPR) i ustanowić na całości lub części obszaru rewitalizacji spe-

cjalną strefę rewitalizacji (SSR) W Polsce – według stanu na koniec czerwca 2021 r. obowiązywało 11 Specjalnych Stref Rewitalizacji, a w 9 z nich przewidziano dotacje na roboty budowlane polegające na remoncie lub przebudowie obiektów mieszkaniowych. Odbyło się 19 naborów wniosków o dotację, łącznie dofinansowano 180 przedsięwzięć[78]. Gminy udzielając w SSR dotacji do remontów nieruchomości prywatnym właścicielom i użytkownikom wieczystym, dążą do intensyfikacji procesów odnowy substancji mieszkaniowej na obszarach rewitalizacji. Mają przy tym dość dużą swobodę określania szczegółowych warunków udzielania dotacji. Maksymalny poziom dotacji nie może przekroczyć 50 proc. nakładów koniecznych na wykonanie:

- robót budowlanych polegających na remoncie lub przebudowie,
- prac konserwatorskich i prac restauratorskich[79] w odniesieniu do nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków.

Dotowane działania muszą służyć realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych i być wpisane do gminnego programu rewitalizacji.

Obok dotacji do robót budowalnych w specjalnych strefach rewitalizacji nieliczne gminy prowadzą inne programy lokalne służące zwiększeniu działań remontowych w obszarach rewitalizacji, np.:

- preferencyjne pożyczki z lokalnych lub regionalnych funduszy pożyczkowych,
- zwolnienia z podatku od nieruchomości właścicieli nieruchomości mieszkaniowych, którzy zrealizowali roboty remontowe lub modernizacyjne w zakresie uznanym przez gminę za priorytetowy, np. remonty elewacji, wymiana źródeł ciepła.

Wsparcie na rzecz ochrony środowiska

Zadania gmin i powiatów w zakresie finansowania ochrony środowiska i gospodarki są określone w art. 403 ustawy Prawo o ochronie środowiska. Finansowanie ochrony środowiska pochodzi z wpływów z tytułu opłat i kar za użytkowanie środowiska. Przybiera formę dotacji celowych, przy czym zasady udzielania dotacji celowej, w tym kryteria wyboru inwestycji do finansowania lub dofinansowania oraz tryb postępowania w sprawie udzielania dotacji i sposób jej rozliczania określa odpowiednio rada gminy albo rada powiatu w drodze uchwały. Podmiotami uprawnionymi do ubiegania się o dotacje celowe są min. osoby fizyczne, wspólnoty mieszkaniowe, przedsiębiorcy, osoby prawne.

Wsparcie ochrony zabytków

Gminy mają możliwość dofinansowywania prac konserwatorskich i remontowych w odniesieniu do obiektów ujętych w rejestrze zabytków lub w gminnej ewidencji zabytków (por. pkt 7), również bez związku z programami rewitalizacji. Podstawą udzielania dotacji są przyjmowane uchwałami rad gmin regulaminy określające zasady i tryb postępowania, udzielania i rozliczaniadotacji na prace konserwatorskie, restauratorskie i roboty budowlane dla obiektów

78 Rewitalizacja z transformacją energetyczną, IRMiR, Rozwój i Środowisko, https://irmir.pl/wp-content/uploads/2022/04/Rewitalizacja-z-tranformacja-energetyczna.pdf?fbclid=IwAR0vPyzbL_xIOnt1avuTxvBPP6CQbTUQOXecc6R0-MLxuqv40a9JCBr91Ac, [dostęp: 05-05-2022].

79 W rozumieniu zapisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków (lub też do ewidencji gminnej). Gminy mają dużą swobodę określania zasad dotacji, często różnicują ich wysokość od wartości zabytku (np. stosownie do zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego). Łączna wartość dotacji z różnych źródeł nie może przekroczyć 100 proc. wartości prac lub robót.

Programy organizacji pozarządowych

Sponsorami prac remontowych lub modernizacyjnych w sektorze mieszkaniowym mogą być organizacje pozarządowe. Część z nich funkcjonuje jako organizacje „parasolowe" wspierające lokalne, małe organizacje pozarządowe w realizacji celów statutowych zbieżnych z misją danej organizacji donatorskiej. Udostępnianie mieszkań osobom w kryzysie bezdomności, osobom nie mogącym samodzielnie zaspokoić potrzeb mieszkaniowych jest jednym z obszarów aktywności NGO.

Część organizacji ma bezpośrednią misję pomocy ludziom w uzyskaniu dachu nad głową. Przykładem może być właśnie Fundacja Habitat for Humanity, która część swojej aktywności lokuje we wspieraniu finansowym, rzeczowym, organizacyjnym konkretnych, lokalnych przedsięwzięć mieszkaniowych adresowanych dla szczególnie wrażliwych grup ludzi o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych. Habitat dedykuje wsparcie remontowe zarówno osobom indywidualnym oraz instytucjom pomocowym, które oferują czasowe lub stałe miejsce zamieszkania. Organizacja ta finansuje swoje działania poprzez ścisłą współpracę z partnerami biznesowymi z branży remontowo-budowlanej oraz z grantów. Więcej o Fundacji Habitat for Humanity Poland: www.habitat.pl.

Organizacje pozarządowe jako podmioty współfinansujące inwestycje mieszkaniowe dla osób w potrzebie są szczególne aktywne w sferze przeciwdziałania bezdomności i pomocy mieszkaniowej osobom z niepełnosprawnością. Warto przypomnieć, że w ramach rządowego bezzwrotnego wsparcia budownictwa mieszkaniowego z Funduszu Dopłat (por pkt. 2) o dotacje mogą ubiegać się organizacje pozarządowe i podmioty prowadzące działalność pożytku publicznego na zadania związane z:

- podnoszeniem standardu noclegowni i schronisk dla osób bezdomnych lub tworzeniem nowych noclegowni i schronisk w programu wsparcia budowy – do 80 proc. kosztów,
- tworzeniem zasobu mieszkań chronionych; do 50 proc. kosztów w przypadku zakupu lub budowy oraz do 80 proc. kosztów w przypadku remontu lub przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania.

Rekomendacje

Przystępując do realizacji projektu polegającego na zagospodarowaniu pustostanów na cele mieszkaniowe należy każdorazowo dokonać:

- bieżącego rozeznania, jakie warunki i zakresy finansowania są dostępne w sferze programów finansowania preferencyjnego dla danego rodzaju przedsięwzięcia. Uruchomienie dla Polski Krajowego Planu Odbudowy, przyniesie nowe rozwiązania w zakresie efektywności energetycznej i zielonej transformacji. Również nowa perspektywa finansowa UE

na lata 2021 – 2027 będzie zawierała programy wsparcia remontów i modernizacji/termomodernizacji mieszkań i budynków mieszkalnych, co najmniej w ramach regionalnych programów operacyjnych (RPO). Istotne też są zmiany bieżące w programach rządowych i dostępność programów lokalnych, współfinansowanych przez samorządy gminne lub organizacje pozarządowe,

- analizy kosztów nie tylko remontów, ale i modernizacji/termomodernizacji danego budynku lub lokalu pod kątem zwiększenia efektywności energetycznej i zmniejszenia presji środowiskowej. Ewentualna decyzja o wyborze „wariantu termomodernizacyjnego" może wynikać nie tylko z troski o środowisko, ale także z dostępności programów finansowego wsparcia i dążenia do obniżenia kosztów eksploatacji.

Podsumowanie

Przedstawione powyżej informacje mają charakter orientacyjny. Wskazują instytucje i instrumenty, jakich należy poszukiwać podejmując się zagospodarowania pustostanów na cele mieszkaniowe. Jak już podkreślono, każdorazowo należy przeprowadzić szczegółowe rozpoznanie na rynku lokalnym, jakie dodatkowe i preferencyjne źródła współfinansowania są dostępne dla planowanej przez nas inwestycji. Szczególną uwagę należy kierować na programy dofinansowujące działania proekologiczne, tak ze względu na rangę problemu zielonej transformacji, jak i na dostępność różnych źródeł finansowania w tym obszarze.

Warto też wspomnieć, że pomocy można również szukać w rozwiązaniach pozafinansowych, bazujących na ludzkiej potrzebie pomocy i wsparcia szlachetnych inicjatyw mających na celu udostępnienie mieszkań osobom o szczególnie trudnej sytuacji życiowej.

Alina Muzioł-Węcławowicz
oraz *Bank Gospodarstwa Krajowego*

II ZAGRANICZNE ŹRÓDŁA FINANSOWANIA

Środki pochodzące ze źródeł zagranicznych, a dostępne w Polsce pochodzą z różnego rodzaju instytucji zagranicznych. Ten aspekt należy rozumieć szeroko, fundusze zagraniczne są przeznaczone do finansowania m.in. rozwiązywania problemów społecznych o zróżnicowanej skali, takich, które ze względu na rozmiar i charakter przekraczają możliwości własne instytucji krajowych. W ramach takich działań pomocowych dopuszczalne jest także nabywanie środków trwałych, które są niezbędne do przezwyciężania problemów społecznych. Środki zagraniczne dostępne do wykorzystania na terenie Polski dla celów realizacji wykorzystania pustostanów, a także wytwarzania nowego zasobu mieszkaniowego, należy podzielić na dwie zasadnicze grupy. Pierwsza grupa to środki publiczne; tu przede wszystkim należy mieć na uwadze środki pochodzące z budżetu Unii Europejskiej oraz druga grupa to środki prywatne, które pochodzą z różnego rodzaju fundacji prywatnych czy też od indywidualnych darczyńców (więcej w części III „Prywatne źródła finansowania").

Krajowy Plan Odbudowy

Pierwszy z nich to Krajowy Plan Odbudowy, czyli specjalny program stworzony przez Unię Europejską dla sfinansowania niwelacji pewnych opóźnień czy też stagnacji w gospodarce, spowodowanych zwłaszcza pandemią koronawirusa. W związku z problemami społecznymi i gospodarczymi po lockdownach, kraje członkowskie podjęły wspólną decyzję o przeznaczeniu części środków z rezerw budżetowych Unii Europejskiej. jako tak zwane wsparcie bezzwrotne dla krajów członkowskich. Natomiast cześć tego programu jest finansowana w formie pożyczek, gdzie zaciągającym pożyczki jest Unia Europejska, a kraje członkowskie zobowiązują się w perspektywie kilkudziesięciu lat zwracać pożyczone środki bankom prywatnym za pośrednictwem Unii Europejskiej[80].

Wiadomo, że w obecnym czasie toczy się wiele dyskusji i podnoszone są różnego rodzaju wątpliwości dotyczące tego czy i na ile dostępne będą w Polsce środki z Krajowego Planu Odbudowy (KPO). Natomiast w wymiarze formalno-prawym nie zostały podjęte żadne decyzje, które by jednoznacznie wskazywały, że tych środków w Polsce nie będzie. Raczej mówi się o opóźnieniu w ich wypłacie, opóźnieniu w udostępnieniu tych środków[81]. Rząd Polski złożył dokument określający zasady wydatkowania środków z Krajowego Planu Odbudowy, ten dokument ostatecznie został zatwierdzony przez organy Unii Europejskiej i obowiązuje. Można więc liczyć, że w którymś momencie zacznie być realizowany.

Warto wspomnieć, że w ramach tego programu, jeden z jego priorytetów dotyczy rozwoju budownictwa czynszowego i zwiększenia dostępności mieszkań czynszowych w Polsce. Tym samym można przyjąć, że w ramach tego komponentu będzie możliwe wydatkowanie środ-

80 https://www.gov.pl/web/planodbudowy/o-kpo [dostęp: 07-10-2022].

81 https://forsal.pl/gospodarka/polityka/artykuly/8503167,buda-termin-wyplaty-funduszy-z-kpo-nie-jest-zagwarantowany.html; https://forsal.pl/gospodarka/aktualnosci/artykuly/8496662,minister-buda-o-kpo-ke-nie-ma-wyjscia-srodki-musza-byc-wyplacone.html; https://businessinsider.com.pl/gospodarka/fundusze/biznes-nadal-niepewny-o-kpo-obawia-sie-opoznienia-wyplat-funduszy-unijnych/j22xvl8. [dostęp: 07-10-2022].

ków z budżetu Unii Europejskiej na budowę, tudzież przebudowę, różnego rodzaju obiektów na cele mieszkaniowe. Wśród podmiotów uprawnionych do realizowania tych inwestycji są zarówno podmioty publiczne, jak również podmioty niepubliczne. Jeżeli tylko program zacznie być realizowany można liczyć, że zostaną ogłoszone stosowne konkursy, w których organizacje pozarządowe będą mogły aplikować o udzielenie grantów na realizację swoich planów czy swoich projektów w zakresie budowy czy remontu i adaptacji różnego rodzaju obiektów na cele mieszkaniowe, głównie tanich mieszkań przeznaczonych dla osób wykluczonych społecznie. Wokół tej ścieżki programowej pozostaje wiele wątpliwości i można liczyć się również z tym, że skrócenie okresu realizacyjnego niektórych komponentów programu będzie utrudniało proces aplikowania i prowadzenia konkursów, które są niezbędne w udostępnianiu środków dla trzeciego sektora, tj. dla organizacji pozarządowych. Istnieje realna obawa, że w pierwszej kolejności beneficjantami tych działań będą jednostki sektora finansów publicznych, bo te jednostki mogą podejmować pewne działania inwestycyjne w oparciu o deklaracje, czy też gwarancje rządowe udzielenia dotacji w późniejszym okresie, a nie jest konieczne przeprowadzenie pełnozakresowego konkursu, który powinien poprzedzać podjęcie działań inwestycyjnych[82].

Fundusze Rozwoju Regionalnego Unii Europejskiej

Drugim dużym i niezwykle ważnym źródłem finansowania są regionalne programy operacyjne w poszczególnych województwach. Środki pochodzą głównie z Funduszu Rozwoju Regionalnego Unii Europejskiej. Należy podkreślić, że ze wstępnej kwerendy wynika, że wszystkie programy operacyjne w poszczególnych województwach w swoim zakresie zawierają również komponenty mieszkaniowe. Są one nieco odmiennie nazywane, zawierają zróżnicowany zakres preferencji dla budownictwa przeznaczonego na wynajem, dla budownictwa społecznego. Należy liczyć, że w tym wymiarze będą prowadzone otwarte konkursy dające możliwość dostępu do tych środków również organizacjom pozarządowym i innym instytucjom, czy podmiotom spoza sektora finansów publicznych. Jednak do końca 2022 roku raczej nie ma szans na przeprowadzenie takich konkursów, bowiem zatwierdzenie regionalnych programów operacyjnych przez Unię Europejską również się opóźnia i generalnie opóźnia się cały proces wdrażania programów z perspektywy finansowej 2021-2027. Tym samym należy się spodziewać, że pierwsze konkursy na realizacje zadań z obecnej perspektywy finansowej mogą być ogłaszane dopiero na początku 2023 roku. Z jednej strony odsuwa to w czasie możliwość podejmowania tych inicjatyw, ale równocześnie mając na uwadze fakt, że proces inwestycyjny w zakresie budowy mieszkań jest z reguły procesem dość skomplikowanym i długotrwałym, to perspektywa niespełna roku do uruchomienia konkursów, czy do pojawienia się pierwszych linii finansowych nie jest wcale odległą perspektywą i można przyjąć, że jest to bardzo realna szansa. Liczą na to z pewnością różnego rodzaju podmioty i organizacje, które w tym zakresie zamierzają podejmować inicjatywy. Pojawi się zapewne szereg pytań i wątpliwości dotyczących tego, w jakim zakresie możliwe będzie inwestowanie czy pozyskiwanie środków inwestycyjnych na przedsięwzięcia, które mają generować przychód. Należy przyjąć, że udostępnianie mieszkań w formie wynajmu, czyli w formie czynszowej, powinno się wiązać z obowiązkową odpłatnością ze strony osób korzystających z tych mieszkań. A związku z tym realizowanie takich inwestycji ze środków Europejskiego

82 https://www.funduszeeuropejskie.gov.pl/media/109762/KPO.pdf [dostęp: 07-10-2022].

Funduszu Rozwoju Regionalnego będzie nastręczało ograniczenia w zakresie poziomu finansowania. Tak jak to było w dotychczasowych perspektywach finansowych, należy się spodziewać, że w przypadku budowy mieszkań na wynajem ten poziom dofinansowania będzie wynosił do 50% kosztów ze względu na ogólne wytyczne Unii Europejskiej[83].

Ze względu na społeczną korzyść z tych inwestycji można spodziewać się szansy na odstępstwo od tej zasady, czy też szansy na pozyskanie większego poziomu finansowania tych przedsięwzięć. Nową zasadą wprowadzaną szeroko w obecnej perspektywie finansowej przez UE jest stawianie na mechanizmy zwrotnego finansowania projektów. Z całą pewnością w wielu regionach pojawi się propozycja pożyczek preferencyjnych dla finansowania takich działań. Z punktu widzenia potrzeb społecznych nie jest to dobre rozwiązanie, gdyż jeżeli pożyczka UE będzie musiała być zwrócona w ciągu 5 lub 10 lat, to wówczas inwestor będzie oczekiwał, że najemcy zwrócą wydane środki. W przypadku osób dotkniętych wykluczeniem społecznym jest to raczej niewykonalne.

Bazując w tym zakresie na doświadczeniach z poprzednich perspektyw finansowych Unii Europejskiej, można liczyć również na projekty mieszane. Polegają one na realizacji zarówno działań miękkich, to znaczy działań adresowanych jako bezpośrednie wsparcie dla osób wykluczonych społecznie, czy osób defaworyzowanych, ale także w ramach tak zwanego **cross-financingu** istnieje możliwość wydatkowania części dofinansowania projektu na wydatki inwestycyjne. Dotychczas, najczęściej było to około 20% wartości projektu, szczegółowo ustalane przez Instytucję Zarządzającą na etapie ogłaszania poszczególnych konkursów. Przykładowo, w przypadku projektu o wartości ok 3 mln zł, kwotę 700-800 tys. zł można było przeznaczyć na remont czy adaptację obiektu na potrzeby mieszkaniowe.

Takie przedsięwzięcia były z powodzeniem realizowane w kończącej się perspektywie finansowej 2014-2020. Stąd można wnioskować, że również w kolejnej perspektywie będzie to możliwe. W tego typu projektach realizowanych ze środków Europejskiego Funduszu Społecznego, poziom dofinansowania wynosił nawet 92-93% wydatków kwalifikowalnych. Wkład własny był niezwykle niski, chociaż często zdarzało się, że beneficjent musiał przeznaczyć więcej środków własnych niezbędnych do zrealizowania całego zadania inwestycyjnego. Wiążące decyzje w zakresie sposobu finansowania projektów w obecnej perspektywie finansowej będą znane i dostępne dla beneficjentów dopiero po ostatecznym zatwierdzeniu programów operacyjnych dla poszczególnych regionów i po ogłoszeniu pierwszych konkursów. Zazwyczaj w tzw. szczegółowym opisie projektów (SZOP), albo w samych warunkach konkursowych są precyzowane kwestie związane z poziomem dofinansowania, z katalogiem kwalifikowanych wydatków i szeregiem innych rozstrzygnięć szczegółowych dotyczących zasad wydatkowania tych środków[84].

83 *Wytyczne w zakresie kwalifikowalności wydatków w ramach Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego, Europejskiego Funduszu Społecznego* https://www.funduszeeuropejskie.gov.pl/strony/o-funduszach/dokumenty/wytyczne-w-zakresie-kwalifikowalnosci-wydatkow-w-ramach-europejskiego-funduszu-rozwoju-regionalnego-europejskiego-funduszu-spolecznego-oraz-funduszu-spojnosci-na-lata-2014-2020/ [dostęp: 07-10-2022].

84 Przykładowy konkurs Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Świętokrzyskiego, gdzie opisane są kryteria, o których mowa: https://www.2014-2020.rpo-swietokrzyskie.pl/skorzystaj/zobacz-ogloszenia-i-wyniki-naborow-wnioskow/item/4529-oglaszenie-o-konkursie-nr-rpsw-08-01-01-iz-00-26-347-21-zwiekszanie-dostepu-do-opieki-nad-dziecmi-do-lat-3 [dostęp: 07-10-2022].

Zagraniczne środki prywatne

Fundacje

Kolejnym bardzo obszernym pod względem spektrum podmiotów źródłem finansowania są tzw. środki prywatne. Mamy tu na uwadze środki finansowe pochodzące od różnego rodzaju fundacji prywatnych, najczęściej fundacji nie związanych z pojedynczymi osobami (chociaż i takie się zdarzają), ale bardziej fundacje związane z podmiotami gospodarczymi. Jako przykład można wspomnieć Fundację Carrefour czy Fundację Jeronimo Martins, Fundację Lafarge WSPÓLNIE, czy fundacje innych dużych podmiotów gospodarczych, które to fundacje wspierają różnego rodzaju projekty celowe służące polepszeniu warunków bytowych w Polsce. Do takich fundacji należy też zaliczyć Fundation de France oraz szereg innych fundacji, które są zasilane w głównej lub wyłącznej mierze ze środków prywatnych. Fundacje takiego typu najczęściej są ukierunkowane na wspomaganie eliminowania, czy minimalizowania różnego rodzaju skutków problemów ogólnoświatowych, czy tragedii, które mają szeroki wydźwięk i budzą zainteresowanie podmiotów zagranicznych. Do takich organizacji zagranicznych należy zaliczyć także Caritas Internationalis, czy światową federację Czerwonego Krzyża. W przypadku tych ostatnich podmiotów należy zastrzec, że zazwyczaj federacje te wspierają organizacje krajowe należące do danej federacji. Najczęściej te działania wspomagające są ukierunkowane na tzw. projekty miękkie, czyli bezpośrednie wsparcie osób w kryzysie tj. osób dotkniętych wykluczeniem społecznym czy znajdujących się w niekorzystnym położeniu życiowym. W2022 roku na pewno do takich osób, które w szczególny sposób przyciągają uwagę i zasługują na wsparcie należy zaliczyć uchodźców z Ukrainy, którzy w skutek działań wojennych w tym kraju musieli opuścić swoje domy i w bardzo licznej liczbie przybyli do Polski. Ale też można znaleźć podmioty, fundacje interesujące się sytuacją osób bezdomnych w Polsce, czy także osób dotkniętych innymi problemami społecznymi, także poważnymi skutkami kryzysu wywołanego pandemią koronawirusa. Te fundacje zgłaszają swoją gotowość do wspierania projektów, które mają na celu minimalizowanie skutków różnego rodzaju problemów społecznych.

Biorąc pod uwagę problem uchodźców z Ukrainy, można śmiało powiedzieć, że to co najbardziej potrzebne uchodźcom w obecnej sytuacji, kiedy niespodziewanie znaleźli się na terenie Polski, to jest pomoc w uzyskaniu godziwych warunków mieszkaniowych. Tym samym niezbędne jest wsparcie różnego rodzaju projektów, które w krótkim i szybkim czasie będą w stanie udostępnić tanie, czy nawet nieodpłatne mieszkania dla uchodźców znajdujących się na terenie Polski.

W związku z tym istnieje realna szansa na przynajmniej częściowe sfinansowanie różnego rodzaju zadań inwestycyjnych. Trzeba jasno podkreślić, że chodzi tu głównie o mniejsze działania inwestycyjne i takie, które są w stanie szybko zapewnić rezultat końcowy, czyli możliwość zamieszkania uchodźców w perspektywie co najwyżej kilku miesięcy. Natomiast należy mieć nadzieję, że w dłuższej perspektywie kilku lat, ten problem będzie zdecydowanie mniej aktualny. Prawdopodobnie uchodźcy pozostający w Polsce na tyle się usamodzielnią i zintegrują z lokalnym środowiskiem, że będą w stanie na warunkach równorzędnych (rynkowych), tak jak inni mieszkańcy miast czy gmin wiejskich wynająć jakieś mieszkanie i funkcjonować tam bez specjalnego wsparcia zewnętrznego. Również należy liczyć się z tym, że spora część uchodźców po kilku latach będzie chciała wrócić w swoje rodzinne strony i w związku z tym te mieszkania nie będą tak pilnie potrzebne jak obecnie.

Niezależnie od aktualnego problemu uchodźców z Ukrainy, należy zauważyć, że są fundacje, które wyrażają gotowość długofalowego wspierania rozwiązywania problemów społecznych w Polsce. W tym kontekście, jako grupy beneficjentów, można wymienić osoby dotknięte bezdomnością czy znajdujące się w kryzysie spowodowanym przemocą domową czy w wielu innych przypadkach np. osoby dotknięte tragedią różnego rodzaju klęsk żywiołowych, pożarów itp. W tego rodzaju przypadkach niektóre podmioty zagraniczne są gotowe na wspieranie działań pomocowych, szczególnie za pośrednictwem ich „ramion" - krajowych. Należy jednak liczyć się z tym i przyjąć to jako pewną zasadę, że w zdecydowanej większości wsparcie podmiotów prywatnych zagranicznych będzie oferowane w dużo mniejszym zakresie tj. w mniejszej proporcji, aniżeli oferują instytucje krajowe. Tym samym z obserwacji różnych takich działań można wywnioskować ogólną zasadę, że wsparcie z podmiotów prywatnych oscyluje na poziomie poniżej 50% kosztów realizacji przedsięwzięcia[85]. Należy liczyć się z tym, że w większości podmioty te po pierwsze oczekują, że wytworzenie substancji mieszkaniowej, które jest dość kosztownym przedsięwzięciem i nastawionym na działanie długofalowe, nie powinno bazować na źródłach zagranicznych, gdyż jest to w pierwszej kolejności działanie, czy zadanie lokalnych grup społecznych, tzw. lokalnych społeczności. A poza tym trzeba też uznać za oczywiste, że zaangażowanie większościowe, czy to środków własnych jakiejś organizacji, czy też zaangażowanie środków innych podmiotów krajowych, które są bliżej danego problemu i jego skutków, jest potwierdzeniem celowości takiego projektu. To właśnie podmioty lokalne są w stanie zbadać celowość projektu i jego konieczność społeczną. Są one naturalnym uwiarygodnieniem tego że, istotnie dane przedsięwzięcie jest bardzo ważnym dla danego środowiska i zasługuje na to, aby udzielić mu wsparcia. Jednocześnie angażowanie kilku podmiotów, czy też stworzenie pewnej kompozycji różnych źródeł finansowania przez odmienne podmioty jest postrzegane jako działanie bardziej zasadne, gdyż elementy ryzyka są rozłożone na wszystkich donatorów, którzy to przedsięwzięcie finansują.

Podsumowanie

Tak w dużym skrócie można scharakteryzować pozyskiwanie środków zagranicznych na tworzenie mieszkań na wynajem, czy też mieszkań dostępnych dla osób wykluczonych społecznie w Polsce. Szczególnie jest to możliwe i zasadne w oparciu o adaptację pustostanów. Przykładowo w terenie wiejskim istnieje wiele szkół, które są niewykorzystane z powodu braku dzieci. Caritas Kielecka w ostatnich latach przystosowała cztery takie szkoły na mieszkania wspierane. Kolejne są w trakcie adaptacji lub pozyskiwania środków na ten cel. Na przykład byłe gimnazjum w Czyżowicach, gm. Bejsce zostało przebudowane na świetlicę dla seniorów i 14 mieszkań wspieranych ze środków Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Świętokrzyskiego, działanie: Ułatwienie dostępu do wysokiej jakości usług społecznych i zdrowotnych oraz BGK. Była szkoła podstawowa w Gorzkowie, gm. Kazimierza Wielka została przebudowana na świetlicę Senior+ oraz 3 lokale mieszkań chronionych i 16 lokali mieszkań wspieranych ze środków Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Świętokrzyskiego, działanie: Ułatwienie dostępu do wysokiej jakości usług społecznych i zdrowotnych oraz Ministerstwa Rodziny (cross-financing na poziomie 15,39%). Ostatnio dom dwurodzinny jest przebudowany na 6 lokali mieszkalnych dla uchodźców z Ukrainy ze środków Fundation de France, Fundacji z Kataru a także Caritas Polska.

85 Przykładowe programy fundacji prywatnych: https://www.fondationdefrance.org/en/our-programs; https://fundacjawspolnie.pl/campaigns/; https://www.fundacjabiedronki.pl/nasze-programy [dostęp: 07-10-2022]

Trzeba podkreślić również, że działanie o charakterze inwestycyjnym często wiąże się również z tym, że podmiot prowadzący zadanie inwestycyjne w przyszłości powinien być również operatorem tej substancji mieszkaniowej. Z reguły chodzi o możliwość udostępniania tych mieszkań dla większej liczby beneficjentów, czy dla szerszej społeczności niż tylko osoby i rodziny zamieszkujące te mieszkania zaraz po ich oddaniu do użytku. Działania te są odmienne od inwestycji, które realizują deweloperzy. Starają się oni szybko wybudować mieszkania w oparciu o kredyty i następnie sprzedają mieszkania ze zobowiązaniem dłużnym i odpowiednim zyskiem dla siebie. Działania organizacji pozarządowych nie są nastawione na osiąganie zysku i najczęściej w perspektywie wieloletniej starają się wspomagać osoby wykluczone społecznie.

Tym samym należy raczej wykluczać w projektach o dużym poziomie wrażliwości społecznej, tj. dedykowanych dla osób wykluczonych społecznie możliwość nabywania tych mieszkań przez lokatorów. Raczej osoby korzystające z substancji mieszkaniowej na wynajem przez najbliższe 20 lat nie powinna mieć możliwości nabywania lokali na własność. Z reguły powinny to być mieszkania czynszowe, dostępne po zaniżonych kosztach. Zwyczajowo czynsz dla tej grupy odbiorców jest kalkulowany na poziomie niezbędnych kosztów utrzymania substancji mieszkaniowej tj utrzymania budynku, ponoszenia pewnych kosztów ogólnych utrzymania całego budynku poza mediami, które najczęściej wtedy są odrębnie opomiarowane i przypisane do poszczególnych lokali mieszkalnych. Koszty wspólne są związane z bieżącymi remontami, z ubezpieczeniem całego obiektu, czy też utrzymaniem otoczenia budynku. Tym samym taki czynsz preferencyjny wnoszony przez najemców powinien być kalkulowany na poziomie 20-30% czynszu rynkowego Powinno ono być znacznie tańsze i łatwiej dostępne dla grup defaworyzowanych w porównaniu z ofertą rynkową, w której to ofercie rynkowej prywatny właściciel czy to deweloper czy jakikolwiek inny właściciel będzie dążył po pierwsze do zamortyzowania poniesionych nakładów inwestycyjnych, a w drugiej kolejności również niejednokrotnie liczy na osiągnięcie jakiegoś zysku z prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej.

ks. dr Stanisław Słowik
Caritas Diecezji Kieleckiej

III PRYWATNE ŹRÓDŁA FINANSOWANIA

Specyfika projektów remontowo-budowalnych

Doświadczenia Fundacji Habitat for Humanity wskazują, że działaniami remontowo-budowlanymi, które są charakterystyczne dla tej fundacji najczęściej jest zainteresowany sektor prywatny, rzadziej darczyńcy indywidualni, a najtrudniej jest pozyskać finansowanie ze źródeł publicznych w postaci grantów instytucjonalnych. Źródło popularności takich czy innych gałęzi fundraisingu leży przede wszystkim w specyfice tych projektów. Projekty remontowo - budowlane, zwłaszcza dotyczące pustostanów, są projektami drogimi. Sam proces remontowania poszczególnych lokali czy budynków pochłania znaczną część projektowego budżetu. W zestawieniu z bezpośrednim wpływem społecznym – zapewnienie mieszkania dla jednej lub kilku rodzin może być powodem dla którego trudno jest pozyskać dofinansowanie od innych organizacji czy instytucji. Co zatem sprawia, że remonty pustostanów czy szerzej projekty, w których osią jest przystosowywanie pustostanów na cele mieszkaniowe jak projekt „Wypełniając lukę…" stanowią atrakcyjną ofertę dla firm i korporacji? Odpowiedź na to pytanie dotyczy wielu aspektów działalności naszej organizacji. Warto podjąć jednak trud poszukiwania odpowiedzi ponieważ jednocześnie układamy plan działania przygotowujący nas na pozyskiwanie finansowania na działania remontowo-budowlane.

Współpraca z partnerami biznesowymi – razem możemy więcej

Jak uzyskać efekt kuli śnieżnej?

Najważniejsze z punktu widzenia kolejnych działań fundraisingowych skierowanych do biznesu jest pozyskanie pierwszego partnera. Pierwsza firma, która uwierzyła w projekt jest potwierdzeniem, że projekt jest dobrze przemyślany i odpowiadający w sposób adekwatny na społeczne potrzeby, które identyfikuje także dane przedsiębiorstwo. Bardzo ważne jest, żeby była to duża firma, z rozpoznawalną marką i budząca powszechne zaufanie. Będą to argumenty, które ułatwią rozmowy z kolejnymi podmiotami, dla których pierwszy duży partner będzie stanowił legitymizację projektu, a także potwierdzenie, że projekt będzie w mniejszym lub większym stopniu realizowany. Często zdarza się przecież, że wiele społecznych projektów niekiedy bardzo interesujących, nie dochodzi do skutku przez brak finansowania. Zatem obawy przedsiębiorcy, że opowiadamy tylko o hipotetycznym projekcie są jak najbardziej uzasadnione. Rozwiewamy te obawy kiedy jest z nami duży parter. Jak zatem pozyskać pierwszą firmę? Jest to najtrudniejsze zadanie, do którego musimy się dobrze przygotować. Powinna być to firma, która jest w jakiś sposób powiązana z naszą organizacją. Może być to firma, która jest naszym stałym partnerem i zna dobrze naszą działalność. Identyfikuje się z wizją i misją naszej organizacji. Przekonanie przedsiębiorcy, który już wspierał nasze projekty będzie dużo łatwiejsze niż firmy, z którą rozmawiamy pierwszy raz. Może to być również firma, którą łączy z naszą organizacją, czy z naszym projektem sieć interesariuszy. Np. mamy podobną grupę docelową, m.in. klienci, do których skierowana jest działalność firmy to adresaci naszych działań, albo w dużej mierze sympatycy naszej organizacji. Może

się też zdarzyć, że firma będzie chciała zbliżyć się z określną branżą, która potencjalnie może być zainteresowana partycypowaniem w naszym projekcie. Po researchu i stworzeniu listy potencjalnie zainteresowanych firm i ich zebraniu najważniejszych informacji o każdej z nich kolejnym krokiem pozyskiwania pierwszego partnera, ale także kolejnych będzie umówienie się na spotkanie oraz przygotowanie spersonalizowanej oferty współpracy. W ofercie powinien pojawić się opis projektu zawierający także szacunkowy budżet projektu. Partner musi wiedzieć o jakiej skali projektu mówimy, a także, że wszystko mamy dokładnie przemyślane. Ważną częścią oferty jest przestawienie pakietu korzyści vs zaangażowanie firmy najlepiej podzielonego na trzy pakiety, np. pakiet brązowy, srebrny i złoty. Dzięki takiemu rozłożeniu akcentów firma będzie wiedziała czego dokładnie może się spodziewać angażując się w projekt oraz jaki wpływ vs zyski będą mieli inny partnerzy. Kluczowe w zdobyciu pierwszej firmy są działania wkraczające stricte poza fundraising, które powinny rozpocząć się znaczenie wcześniej. Zdobycie ambasadorów (znanych lub/i cenionych osób) oraz partnerów medialnych projektu w sposób znaczący pomoże przekonać firmę do finansowego bądź rzeczowego zaangażowania się w projekt. Kiedy są już z nami ambasadorzy, media oraz pierwszy duży przedsiębiorca, osiągnięcie efektu kuli śnieżnej jest możliwe. Przekonanie kolejnych firm do wsparcia projektu będzie znacznie łatwiejsze. Wielu partnerów oznacza także, że razem będziemy mogli osiągać znaczenie większe efekty. Koszty rozkłada się na kilka lub kilkanaście podmiotów i nie obciążają tylko jednej firmy. Oczywiście rola pierwszego przedsiębiorcy – lidera jest kluczowa. Jego wkład najczęściej jest również największy.

Jak pozyskać pierwszą firmę i każdą kolejną:

Krok 1: Przygotuj listę firm, które są Waszymi parterami oraz nowych firm, które mą coś wspólnego z Waszą organizacją i mogą być potencjalnie zainteresowane współpracą przy projekcie.

Krok 2: Zbierz najważniejsze informacje, o każdej z firm, m.in.: profil działalności, wartości, profil klienta, najważniejsze produkty/marki, działania z zakresu CSR/ESG.

Krok 3: Umów się na spotkanie z osobą decyzyjną, najlepiej odpowiadającą w firmie za działania społeczne lub komunikacyjne lub marketingowe. Na spotkaniu może pojawić się osoba, która będzie kierować projektem lub członek Zarządu albo sam CEO.

Krok 4: Po spotkaniu przygotuj spersonalizowaną ofertę współpracy dla konkretnej firmy uwzględniającą opis projektu, ale także korzyści dla firmy. W ofercie przedstaw mocne strony Waszej organizacji, np. dobry kontakt z mediami, nagrody, dużą liczbę sympatyków, duże zasięgi w SoMe.

Krok 5. Jeśli udało się przekonać firmę przygotuj draft umowy współpracy.

Korzyści dla biznesu

Do sektora prywatnego zawsze przemawia język korzyści. Firmy angażują się w projekty społeczne również dlatego, że widzą korzyści, jakie odniosą. Z jednej strony chcą mieć wpływ na poprawę sytuacji określonej grupy, której dotyczy projekt, np. poprawa wa-

runków mieszkaniowych dla grupy, która jest zagrożona kryzysem bezdomności. Z drugiej strony współpraca z organizacją pozarządową, oprócz korzyści społecznych, powinna przynieść korzyści innej materii. W zależności od kształtu projektu korzyści będą inne. Projekt o pustostanach prowadzony jest w partnerstwie przez dwie organizacje – lidera Habitat for Humanity Great Britain oraz Habitat for Humanity Poland. Współpraca zakłada wymianę wiedzy i doświadczeń. Partnerzy mają możliwości brania udziału w koalicji międzynarodowej i wpływania na kształt projektu, ale także nawiązywania relacji z innymi podmiotami. Mogą na bieżąco wymieniać się doświadczeniami i wiedzą dotyczącą przekształcania pustostanów na cele mieszkaniowe. „Międzynarodowość" jest z pewnością dużą zaletą tego projektu. Kolejną jest element ekologiczny, związany z gospodarką obiegu zamkniętego (GOZ). Przywracanie nieużywanych przestrzeni do „życia" jest realizacją w praktyce idei less waste. Dla wielu firm działania proekologiczne z w obszarze GOZ to bardzo ważny element strategii CSR/ESG i z pewnością konkretna korzyść, którą odniosą z udziału w projekcie. Dodatkowo w projektach, w których ważnym komponentem jest część remontowo-budowlana jest możliwość zaangażowania grypy pracowników w ramach wolontariatu pracowniczego. Udział pracowników w akcji zorganizowanej na placu budowy to nie tylko realna pomoc w procesie remontu, ale także niezapomniana akcja, podczas której pracownicy mogą się zintegrować i odpocząć od pracy biurowej. Wracają do swojego miejsca pracy pełni pozytywnej energii ze świadomością, że pomogli komuś w potrzebie zapewnić dom, a ich firma angażuje się w ważne społecznie projekty, a oni są ich częścią. Nie można też zapomnieć o udziale mediów w nagłaśnianiu projektu. Pustostany to temat z pewnością interesujący dla środowiska dziennikarskiego. Postrzegany jako innowacyjny i mocno związany z dyskursem na temat przyszłości miast. Dlatego wzmianki o realizacji projektu i jego partnerach pojawiają się nie tylko w mediach lokalnych, ale także w programach o zasięgu ogólnopolskim.

Możliwości współpracy z sektorem biznesowym: darowizny finansowe, rzeczowe oraz współpraca pro bono

Z firmami i korporacjami możemy współpracować na wiele sposobów. Przedsiębiorca może na rzecz projektu przekazać darowiznę finansową, rzeczową lub podjąć współpracę pro bono. Darowizna finansowa pomaga nam zapewnić finansowanie dla projektu, pokryć koszty obsługi projektu czy koszty osobowe. Najczęściej od pierwszej firmy – lidera oczekujemy wsparcia finansowego. Darowizny rzeczowe takie jak farby, materiały budowlane, meble etc. są również bardzo ważne, ponieważ pomagają obniżyć koszty projektu. Z reguły łatwiej przekonywać przedsiębiorcę do przekazania darowizny rzeczowej, zwłaszcza firmy z branży budowanej, niż do przekazania darowizny finansowej. Zarówno podczas jednej, jak i drugiej formy współpracy, warto podpisać umowę darowizny finansowej bądź rzeczowej. Kolejną formą współpracy jest świadczenie usługi bez pobierania wynagrodzenia czyli współpraca pro bono. Przedsiębiorca może zadeklarować wsparcia nas w przygotowywaniu projektów architektonicznych remontowanych pustostanów, może pomóc w wykonaniu części prac remontowych, jeśli jest to firma z branży budowalnej, czy działaniach promocyjnych jeśli nawiązujemy współpracę z agencją kreatywną. Możliwości współpracy w zasadzie są nieograniczone. Podobnie jak w przypadku darowizn rzeczowych, współpraca pro bono jest istotna, bo pozwala obniżyć budżet prowadzonego przez nas projektu. W ramach tej współpracy także podpisujemy umowę z firmą, tym razem umowę o współpracy.

Darczyńcy indywidulani

Pozyskiwanie darczyńców indywidualnych do realizacji projektów związanych z remontem pustostanów wymaga innego podejścia. Żeby działania fundraisingowe, skierowane do osób indywidulanych, przyniosły pożądany skutek warto skierować swoją uwagę na portale crowdfundingowe, czy zbiórkowe, dzięki którym naszą prośbę o wsparcie możemy skierować do wielu osób jednocześnie. W komunikacji z darczyńcami indywidualnymi liczy się przede wszystkim ciekawa historia, którą będziemy opowiadać i kampania informacyjno-promocyjna, która pozwoli nam dotrzeć do jak największej liczby osób. Zbieranie funduszy na cały projekt byłoby bardzo trudne. Potencjalny darczyńca podejmuje decyzję na podstawie emocji, więc opisywanie całości zagadnień projektowych mija się z celem. Powinniśmy wybrać jeden aspekt projektu, np. remont konkretnego lokalu/pustostanu. Opisać na jakim etapie jesteśmy i ile potrzebujemy środków by dokończyć remont. Bardzo ważna jest historia przyszłych mieszkańców, którą opowiemy. Darczyńca musi wyobrazić sobie komu pomaga, musi czuć, że jego pomoc jest niezbędna i bardzo potrzebna właśnie teraz. Warto zaznaczyć ile już zrobiliśmy, na jakim jesteśmy etapie itp. Każdy chce brać udział w przedsięwzięciach, które mają potencjał sukcesu. Choć z reguły środki pozyskane ze zbiórek online są zdecydowanie mniejsze niż darowizny finansowe pozyskane od firm, to mogą być ważną częścią naszego budżetu. Są też dowodem, że mamy społeczne poparcie, a nasz projekt budzi wiele pozytywnych emocji.

Marlena Zacharek
Fundacja Habitat for Humanity Poland



V Współpraca

I WSPÓŁPRACA Z SAMORZĄDEM

Pozyskanie pustostanu oraz jego przekształcenie w mieszkanie dostępne częstokroć wymaga podjęcia współpracy z samorządem. W ramach poniższego podrozdziału przyjrzymy się bliżej wskazanej tematyce, zwracając szczególną uwagę na praktyczną stronę zagadnienia.

Współpraca organizacji pozarządowych oraz samorządów ma najsilniejszy wymiar na najniższym, gminnym poziomie. Od strony prawnej, jej warunki oraz zasady zostały na podstawowym poziomie opisane w ustawie z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie[86] oraz w ustawach dotyczących funkcjonowania samorządu.

Przypomnijmy, że współpraca z samorządem została częściowo opisana w podrozdziale III.II. Standaryzacja mieszkań z usługami. Szczególnie tyczy się to części poświęconej współtworzonym wraz z jednostkami organizacyjnymi pomocy społecznej mieszkaniom chronionym.

Wynajem pustostanów z zasobów gminy lub miasta

Udostępnienie pustostanu przez gminę na użytek organizacji pozarządowej jest atrakcyjnym rozwiązaniem z punktu widzenia obu stron: z powodu częstokroć złego stanu technicznego i konieczności remontu lokale i tak nie są udostępnione do wynajmu i czekają niezagospodarowane, co skłania gminy do korzystania z ofert ze strony organizacji. Dla nich z kolei jest to szansa na wynajem lokalu po niższych kosztach, między innymi dzięki przeprowadzonemu remontowi.

Dwa akty prawne: ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym udzielają kluczowych wytycznych w kwestii udostępniania lokali przez gminę na użytek organizacji pożytku publicznego[87] (przy czym – nie zapominajmy oczywiście o zawsze w tym temacie wiążących: Kodeksie cywilnym oraz ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu cywilnego). Pierwsza z wymienionych ustaw określa zasady wynajmowania, wydzierżawienia lub odpłatnego obciążania mienia gminy, druga – nadaje radzie gminy wyłączność w zakresie podejmowania uchwał w sprawach majątkowych gminy przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących wynajmu nieruchomości na czas dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony.

W przypadku pozyskiwania przez OPP lokali bezpośrednio od gminy, zawarta może być umowa najmu bądź umowa użyczenia. O ile w praktyce główną zasadą przyznania lokalu organizacji jest zasada przetargu, OPP mogą uzyskać dostęp do pustostanów przy umowie zawieranej na co najmniej 3 lata w trybie bezprzetargowym[88]. W temacie użyczenia od gminy istotne jest, by możliwość ta była odpowiednio sformalizowana prawnie – rekomendacją dla gmin

86 https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU20030960873/T/D20030873L.pdf [dostęp: 30-06-2022].

87 https://sip.lex.pl/akty-prawne/dzu-dziennik-ustaw/gospodarka-nieruchomosciami-16798871; https://sip.lex.pl/akty-prawne/dzu-dziennik-ustaw/samorzad-gminny-16793509 [dostęp: 28-06-2022].

88 Tę część opracowania przygotowano w oparciu o materiały Fundacji Habitat for Humanity Poland, w szczególności: A. Muzioł-Węcławowicz, Społeczna Agencja Najmu. Dokument strategiczny, 2017.

jest tutaj opisanie zasad użyczenia w uchwale rady gminy dotyczącej wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Powinny tam się znaleźć również przyczyny pozwalające zdefiniować takie użyczenie jako racjonalne gospodarowanie zasobem.

Przyjrzyjmy się, na jakich zasadach najmu współpracę umożliwia m.st. Warszawa[89]. Ogólne zasady przekazywania lokali na rzecz OPP określa zarządzenie nr 540/2020 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 27 kwietnia 2020 r. w sprawie zasad przekazywania lokali mieszkalnych na rzecz organizacji pozarządowych oraz określenia sposobu wyboru organizacji[90]. Miasto przewiduje preferencyjne warunki umowy dla organizacji, które w wynajmowanym lokalu będą prowadziły swoją działalność statutową lub też działalność gospodarczą, z której wszystkie zyski przeznaczone zostaną na dalszą realizację celów statutowych. Należy wspomnieć o tym, że m.st. Warszawa wyróżnia w przypadku tej procedury najmu określone pola działalności społecznej, dotyczące pomocy mieszkańcom Warszawy w zakresach przewidzianych:

- w ustawie o pomocy społecznej[91],
- w ustawie o wspieraniu rodziny i pieczy zastępczej[92],
- w ustawie o opiece nad dziećmi w wieku do lat 3[93],
- w ustawie o ochronie zdrowia psychicznego[94].

W tym miejscu musimy rozróżnić, że pustostan może być udostępniony na dwóch poziomach współpracy: dzielnicowym oraz ponaddzielnicowym. W przypadku współpracy na poziomie ponaddzielnicowym, konieczne musi być uprzednie zawarcie umowy bądź porozumienia o współpracy, na podstawie której organizacja realizuje zadania publiczne miasta na podstawie ustawy o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie. Organizacja Pożytku Publicznego musi być również wyłoniona jako partner do realizacji programów w zakresie polityki spójności finansowanych ze środków UE (na podst. art. 33 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o zasadach realizacji programów w zakresie polityki spójności finansowanych w perspektywie finansowej 2014-2020[95]). Tryb przekazania lokali na tym poziomie określony został przez odpowiednią uchwałę najmową[96].

Na poziomie dzielnicowym możemy mówić o odmiennej procedurze. Biuletyn Informacji Publicznej m.st. Warszawy publikuje informacje o dostępnych lokalach, wydzielonych z zasobów poszczególnych dzielnic. W odpowiedzi na te ogłoszenia OPP mogą składać oferty najmu, załączając swoje koncepcje realizacji działań w lokalu oraz rekomendacje z Biura Pomocy i Projektów Społecznych lub Biura Polityki Zdrowotnej na temat już prowadzonej lub dopiero planowanej działalności.

Wspomniana wcześniej preferencyjność warunków umowy polega przede wszystkim na udostępnieniu pustostanu z pominięciem procedury przetargowej i konkursowej oraz na ustaleniu

89 https://warszawa.ngo.pl/poradnik/lokale-dla-ngo [dostęp: 28-06-2022].

90 https://bip.warszawa.pl/NR/exeres/B873D877-21DB-44BB-AF2A-81CAF608AE95,frameless.htm [dostęp: 26-06-2022].

91 https://sip.lex.pl/akty-prawne/dzu-dziennik-ustaw/pomoc-spoleczna-17087802/dz-1 [dostęp: 22-08-2022].

92 https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU20111490887/U/D20110887Lj.pdf [dostęp: 22-08-2022].

93 https://sip.lex.pl/akty-prawne/dzu-dziennik-ustaw/opieka-nad-dziecmi-w-wieku-do-lat-3-17688988 [dostęp: 22-08-2022].

94 https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU19941110535/U/D19940535Lj.pdf [dostęp: 22-08-2022].

95 https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU20140001146/T/D20141146L.pdf [dostęp: 28-06-2022].

96 https://bip.warszawa.pl/NR/exeres/2447F0DB-EA3C-4723-977E-C82A5B411AA4,frameless.htm [dostęp: 26-06-2022].

stawek za wynajem na znacznie niższym pułapie, niż ten obowiązujący w wynajmie komercyjnym. Każda dzielnica Warszawy ma swoją minimalną stawkę preferencyjną, która jest corocznie waloryzowana. Finalna stawka ustalana jest indywidualnie drogą negocjacji z OPP i na jej wielkość mogą mieć wpływ np. stan techniczny lokalu, jego umiejscowienie, a także rodzaj prowadzonej przez organizację działalności. Jeżeli jednak organizacja ma zamiar prowadzić w lokalu działalność gospodarczą, stawka może być podwyższona do stawek rynkowych – wyjątkiem jest tutaj sytuacja, w której organizacja prowadzi np. spółdzielnię socjalną, ze względu na społeczny cel działalności. Co istotne, każda organizacja otrzymująca dotacje ze strony miasta – czyli w praktyce realizująca zadania publiczne na zlecenie miasta – może starać się o obniżkę czynszu. Jest to możliwe po złożeniu odpowiedniego wniosku w dzielnicowym Zarządzie Gospodarowania Nieruchomościami, po przedstawieniu podpisanej umowy dotacyjnej.

Aby lokal mógł zostać udostępniony organizacji, ZGN musi pozytywnie zweryfikować dwie kwestie:

- alokal jest opróżniony oraz nie jest niezbędny do zapewnienia pomocy mieszkaniowej w ramach zasobów dzielnicy,
- musi też znajdować się w budynku, którego powierzchnia, struktura, usytuowanie, lokalizacja oraz wyposażenie w urządzenia umożliwiają realizację celów organizacji.

Najem z dzielnicą ma swój przewidziany okres trwania – w przypadku pierwszej umowy może to być 3 lub 10 lat, w przypadku każdej kolejnej 5 lub 10 lat, ale w zależności od wniosku OPP przedłużenie najmu może obowiązywać na dowolny krótszy okres.

Warto w tym miejscu wspomnieć, że miasto wyklucza możliwość wynajmu pustostanu znajdującego się na parterze budynku, w ciągu handlowo-usługowym, choć mogą być od tej zasady pewne odstępstwa. Jeżeli organizacja chce mieć taki lokal, musi liczyć na to, że burmistrzowi dzielnicy uda się uzyskać zgodę Prezydenta m.st. Warszawy.

Uchwały miejskie przewidują też, co z naszej perspektywy istotne, dodatkowe uzgodnienia dotyczące ewentualnych remontów pustostanów i innych wynajętych lokali. Aby rozpocząć remont, konieczne jest zawarcie z wynajmującym (urzędem lub ZGN) porozumienia remontowego, określającego zakres prac, szczegóły rozliczenia oraz wysokość ewentualnej obniżki czynszu. Ta z kolei dotyczy przede wszystkim okresu przed wydaniem zgody na rozpoczęcie prac - z reguły dopuszcza się obniżkę za okres do 3 miesięcy, ale w szczególnie umotywowanych przypadkach jest możliwe uzyskanie obniżki za okres nawet 6 miesięcy. W kwestii rozliczenia prac, bierzemy pod uwagę zmiany podwyższające w sposób trwały wartość lokalu – są one rozliczane w systemie miesięcznym, przy czym ich łączna wartość nie powinna przekraczać wysokości sześciomiesięcznych opłat czynszowych w okresie 5 lat. Jeżeli zaś remont miał na celu przystosowanie lokalu do użytku osób z niepełnosprawnościami, wszystkie te nakłady są rozliczane w całości.

Szczegółowy katalog prac remontowych, które podlegają rozliczeniu w perspektywie m.st. Warszawy dostępny jest pod linkiem: https://biznes.um.warszawa.pl/-/roboty-trwale-podnoszace-wartosc-lokalu-uzytkowego.

Remont pustostanu wynajętego z zasobów gminy musi być koniecznie uzgodniony z wynajmującym – konsekwencją nieustalenia kwestii remontu przed rozpoczęciem prac może być rozwiązanie umowy najmu.

Społeczne inicjatywy mieszkaniowe (SIM)

Wcześniej znane jako TBS-y (towarzystwa budownictwa społecznego), społeczne inicjatywy mieszkaniowe są odpowiedzią na potrzeby osób o niższych dochodach, którym nie przysługuje lokal komunalny, a które również nie zarabiają odpowiednio dużo, by móc sobie pozwolić na wzięcie kredytu mieszkaniowego. Adresatami oferty SIM poza gospodarstwami domowymi o określonym zakresie dochodów są też często osoby z niepełnosprawnościami. Warto zaznaczyć, iż przepisy określające funkcjonowanie SIM zawarte są w ustawie z 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, z aktualną nowelizacją tej ustawy wniesioną 19 stycznia 2021 r. Towarzystwa budownictwa społecznego, utworzone przed dniem wejścia w życie nowelizacji, są obowiązane, w terminie roku od dnia wejścia w życie ustawy, dostosować statut lub umowę spółki do jej przepisów albo zmienić firmę lub nazwę[97].

Społeczne inicjatywy mieszkaniowe to podmioty, będące z reguły efektem ścisłej współpracy samorządu z organizacją pozarządową bądź innym podmiotem, których głównym zadaniem jest budowanie domów mieszkalnych lub przystosowanie budynków do mieszkalnictwa oraz ich udostępnienie potrzebującym na zasadach najmu. Prowadzenie SIM-ów jest ciekawą alternatywą, również ze względu na możliwość skorzystania z finansowania z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa. Wspomniane przystosowanie budynków do mieszkalnictwa oznacza zarówno ich rozbudowę, nadbudowę czy przebudowę, jak i wszelkie prace remontowe lub modernizacyjne.

Organizacje wraz z jednostkami samorządowymi mogą tworzyć SIM-y, zawiązując spółki z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółki akcyjne, co w przypadku OPP jest możliwe dzięki niekomercyjnym, społecznie użytecznym celom przedsięwzięcia. Ciekawą zmianę w kontekście prowadzenia tego typu działalności przyniosły przepisy ustawy z 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości, zmienione dodatkowo nowelizacją ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa[98]. Do pomocy gminom oraz ich partnerom zaangażowany został Krajowy Zasób Nieruchomości, wspierający rozwój społecznego budownictwa mieszkaniowego poprzez udostępnianie terenów pod budowę, samych nieruchomości oraz/lub środków finansowych potrzebnych do realizacji danego przedsięwzięcia. Za zgodą Ministra Rozwoju i Technologii KZN może zarówno współtworzyć SIM od samego początku, jak i dołączyć do inicjatywy na późniejszym etapie jej istnienia. Umowa zawierana z KZN powinna zawierać:

- oznaczenie nieruchomości wnoszonej przez KZN jako wkład niepieniężny dla pokrycia całości albo części udziałów lub określenie wysokości przeznaczonych na ten cel środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa,
- planowaną liczbę lokali mieszkalnych, które zostaną utworzone w wyniku realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego,
- planowaną liczbę lokali mieszkalnych, które zostaną utworzone w wyniku realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, których pierwszymi najemcami będą osoby wychowujące przynajmniej jedno własne lub przysposobione dziecko, o którym mowa w art. 7 ust. 1a ustawy z 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi[99],

97 https://sip.lex.pl/akty-prawne/dzu-dziennik-ustaw/niektore-formy-popierania-budownictwa-mieszkaniowego-16797162 [dostęp: 29-06-2022].

98 https://sip.lex.pl/akty-prawne/dzu-dziennik-ustaw/zmiana-ustawy-o-krajowym-zasobie-nieruchomosci-oraz-niektorych-innych-18874873 [dostęp: 29-06-2022].

99 https://sip.lex.pl/akty-prawne/dzu-dziennik-ustaw/pomoc-panstwa-w-nabyciu-pierwszego-mieszkania-przez-mlodych-ludzi-18035102 [dostęp: 29-06-2022].

- planowaną liczbę lokali mieszkalnych, które zostaną utworzone w wyniku realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, których pierwszymi najemcami będą osoby starsze w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy z 11 września 2015 r. o osobach starszych[100],
- zobowiązanie SIM lub TBS do wykorzystania nieruchomości wniesionej przez KZN jako wkład niepieniężny, w celu związanym z realizacją inwestycji mieszkaniowej, w której co najmniej 80% powierzchni użytkowej mieszkań będą stanowiły mieszkania na wynajem,
- dotyczące terminu realizacji inwestycji mieszkaniowej lub uzbrojenia technicznego,
- postanowienia przewidujące ograniczenia w zbyciu nieruchomości wnoszonej jako aport do SIM lub TBS, w tym okres, w którym nie można zbyć nieruchomości oraz dokonać zmiany przeznaczenia nieruchomości[101].

Wymienione powyżej wymogi formalne z jednej strony wskazują nam na rolę, jaka została przewidziana dla KZN w rozumieniu ustawodawcy, z drugiej – obrazują, czym różniła będzie się współpraca zawierana przez OPP tylko z gminą, a czym wespół z KZN. Widzimy zatem, że inwestowanie w społeczne inicjatywy mieszkaniowe może otworzyć nas na nowe możliwości, w szerszym zakresie, niż miało to miejsce wcześniej w przypadku TBS-ów. Trzeba przy tym jednak wyraźnie zaznaczyć, że możliwość współpracy z KZN jest w tym przypadku nowym rozwiązaniem i nie wiemy jeszcze, jak się sprawdzi w praktyce.

Podsumowanie

Współpraca organizacji pozarządowej z samorządem to element, który z natury rzeczy powinien być odpowiednio pielęgnowany. Trudno bowiem wyobrazić sobie organizację, której funkcjonowanie i realizacja założonych celów leżałyby w sferze całkowicie niezależnej od struktur administracji publicznej. Obu stronom zależy na tym samym – na dobru ich społeczności, dobru publicznemu, które wyraża wyższą jakość życia mieszkańców, korzystajmy więc z możliwości, jakie dają nam wspólne działanie, obustronna przestrzeń konsultacji, a także przewidziane dofinansowania oraz ulgi. Pamiętajmy też o tym, że jako przedstawiciele trzeciego sektora – prawdziwi praktycy życia społecznego – posiadamy bezcenną wiedzę o realiach i prawdziwych potrzebach ludzi, którym należy pomóc, i tę właśnie wiedzę dzięki podejmowanej współpracy możemy przekazywać posiadającym odpowiednie możliwości oraz prawa samorządom.

Aleksander Gołębiowski, Natalia Kostiuchok
Fundacja Habitat for Humanity Poland

100 https://sip.lex.pl/akty-prawne/dzu-dziennik-ustaw/osoby-starsze-18233404 [dostęp: 29-06-2022].

101 K. Kupień, M. Karciarz, *Społeczna inicjatywa mieszkaniowa. Czym jest, na jakich zasadach działa i z kim samorząd może ją zakładać*, „Gazeta Prawna", https://www.gazetaprawna.pl/tygodnik-dgp/artykuly/8088127,spoleczna-inicjatywa-mieszkaniowa-zasady-dzialania-samorzady.html [dostęp: 29-06-2022].

II WSPÓŁPRACA TRZECIEGO SEKTORA

Teoria współdziałania[102]

W poprzednim podrozdziale zarysowaliśmy temat współpracy organizacji pozarządowych z jednostkami samorządu terytorialnego. Tym razem przyjrzymy się możliwościom, jakie daje współpraca pomiędzy organizacjami trzeciego sektora. Często w tym kontekście używa się terminu **współdziałanie sektorowe**.

W ostatniej dekadzie organizacje nie tylko zaczęły się intensywniej i sprawniej komunikować ze sobą, ale również zacieśniły współpracę wewnątrz sektora. Współdziałanie sektorowe jest niezbędne dla działania, a czasem i przetrwania wielu organizacji pożytku publicznego (OPP), szczególnie z mniejszych miast i ze wsi. Przede wszystkim organizacje mogą wymieniać się wiedzą nt. np. budowania i wdrażania strategii, realizowanych programów, sposobów działania, współpracy wewnątrz – i międzysektorowej czy pozyskiwania środków na swoją działalność. Pomaga im to w wypracowaniu ich własnych standardów funkcjonowania, a także stanowi podstawy do realizacji celów wykraczających poza zasoby organizacji.

Ewa Bogacz-Wojtanowska, wieloletnia badaczka organizacji, wyróżnia cztery główne formy, które przybierać może współpraca wewnątrz trzeciego sektora[103]:

sieci – będące nieformalnymi strukturami, w ramach których dochodzi do przepływu informacji oraz wiedzy pomiędzy członkami lub wolontariuszami organizacji pozarządowych. Co ważne, w ramach sieci nie istnieją wspólne cele, a organizacje nie dzielą się ani odpowiedzialnością, ani ryzykiem;
fora – będące bardziej zorganizowaną (choć niekoniecznie cykliczną) formą uczestnictwa większej liczby organizacji pozarządowych, których celem jest przekazanie informacji bądź wypracowanie wspólnego stanowiska organizacji pozarządowych na dany temat. W ramach forów może dochodzić do wypracowania wspólnych celów organizacji pozarządowych;
koalicje – wiążące formalnie (porozumieniem lub umową koalicyjną) organizacje pozarządowe, decydujące się na stałą współpracę dążącą do realizacji wspólnych celów, np. poprzez realizację projektów. Organizacje pozarządowe uczestniczące w koalicji mogą wymieniać się zasobami (również finansowymi) zachowując przy tym całkowitą niezależność. Koalicje nie mają odrębnej osobowości prawnej, choć możliwy jest wybór władz lub organizacji wiodącej, przejmującej na siebie ciężar administrowania działaniem oraz wypracowanie wspólnych regulaminów działania;
federacje – będące formą najściślejszej współpracy organizacji pozarządowych, które polegają zwykle na powstaniu nowego stowarzyszenia, w ramach którego ustalane są wspólne cele oraz tworzona jest oddzielna struktura, na którą przenoszona jest odpowiedzialność za realizację wytyczonych założeń.

102 https://ruj.uj.edu.pl/xmlui/bitstream/handle/item/156988/basaj_kozuch_wspoldzialanie_organizacji_pozarzadowych_2016.pdf [dostęp: 24-06-2022].

103 E. Bogacz-Wojtanowska, *Zdolności organizacyjne a współdziałanie organizacji pozarządowych*, 2013, s. 155.

Faza sieciowa	Kontakty nieformalnie Sporadyczna komunikacja Niezależne decyzje
Faza kooperacyjna	Dzielenie się informacją Stopniowy podział ról Formalizacja komunikacji Niezależne decyzje
Faza koordynacyjna	Dzielenie się informacją i zasobami Definiowanie ról Częsta komunikacja Część decyzji podejmowana wspólnie
Faza koalicyjna	Dzielenie się ideami i zasobami Częsta i priorytetowa komunikacja Decyzje podejmowane wspólnie (każdy ma prawo głosu)
Faza partnerska	Wzajemne zaufanie Powstanie nowego wspólnego systemu Konsensus w podejmowaniu wspólnych decyzji i celów współpracy

Tabela 4. Fazy współpracy organizacji pożytku publicznego[104]

Teoretycy wyróżniają kilka podstawowych faz współpracy wewnątrzsektorowej [tabela 4]. Pierwszą jest faza sieciowania, w której współpraca charakteryzuje się pełną autonomią organizacji w podejmowaniu decyzji. W miarę następowania kolejnych faz wzajemne kontakty ulegają zacieśnieniu i stopniowej formalizacji, to samo dzieje się z charakterem współpracy w ramach podejmowanych działań. Ostatnią, optymalna dla współpracy i efektywności podejmowanych działań, jest faza partnerstwa.

Partnerstwo z założenia powinno opierać się na wzajemnym zaufaniu, tworzącym symetryczną relację pomiędzy równorzędnymi podmiotami. Relacje partnerskie mają długofalowy charakter i częstokroć sprawiają, że przedsięwzięcia podejmowane w ich ramach wykraczają poza działania, a nawet misje poszczególnych organizacji. Wyróżnia się kilka zasad, które powinny cechować każdą współpracę partnerską:

- Przestrzeganie kryteriów etycznych współpracy (m.in. dotrzymywanie wspólnie podejmowanych ustaleń, wzajemna dbałość o korzyści partnerów),
- opłacalność ekonomiczna lub zwiększenie skuteczności organizacyjnej,
- uwzględnianie norm zwyczajowych opartych na wspólnocie celów i interesów,
- wzajemny szacunek.[105]

104 Bogacz-Wojtanowska, *Zdolności organizacyjne a współdziałanie organizacji pozarządowych*, 2013, s. 25, za: Frey i in. 2006.

105 M. Strużycki, *Zarządzanie małym i średnim przedsiębiorstwem*, 2002, s. 85-86.

Organizacje oczywiście same dokonują wyboru zakresu zaangażowania we współpracę i poziomu sformalizowania. Nie muszą przy tym wykraczać poza zawiązanie współpracy w ramach jednego projektu. Na poziomie jednorazowych wzajemnych relacji możemy mówić o współpracy:

- poziomej – na czas realizacji projektu organizacje podpisują porozumienie, zawierana jest także umowa z instytucją finansującą. Dzięki temu mogą zrealizować swoje założenia – cele organizacyjne oraz cele wspólne, określone przed zawarciem porozumienia. Ich odpowiedzialność za podjęte działania jest w tym wypadku wspólna;
- pionowej – jedna organizacja zleca drugiej wykonanie określonych zadań w ramach danego projektu. Odpowiedzialność ponosi organizacja zlecająca.

Po omówieniu teorii poświęconej współdziałaniu sektorowemu możemy przejść do części praktycznej.

Współpraca organizacji w obszarze podnajmu bądź użyczenia nieruchomości o przeznaczeniu mieszkaniowym (lokalu/ budynku)

Jedną z interesujących nas ścieżek współpracy pomiędzy organizacjami pożytku publicznego jest nawiązanie pomiędzy nimi stosunku podnajmu. Przykładowo, organizacja A wynajmuje z zasobów gminy pustostan, remontuje go, a następnie podnajmuje organizacji B, która będzie mogła w nim realizować swoje cele statutowe. Rozwiązanie takie przewiduje m.in. m. st. Warszawa, które rozpisało zasady dla takiego układu współpracy organizacji.

OPP, która zawarła umowę najmu pustostanu z właściwymi jednostkami m.st. Warszawy i ewentualnie go wyremontowała, w dalszej kolejności za zgodą jednostki administracyjnej może podnająć część lokalu innej organizacji pozarządowej bądź firmie, ale nie więcej niż 50% powierzchni lokalu. Trzeba przy tym zaznaczyć, że stawka czynszu dla organizacji będącej stroną umowy z jednostką administracyjną w Warszawie wzrasta o minimum 50%. Od podwyżki w szczególnie umotywowanych przypadkach można jednak odstąpić[106]. Dodatkowo, stosunek podnajmu musi być podporządkowany stosunkowi najmu w dwóch podstawowych zakresach:

- Lokal musi być użytkowany przez podnajemcę na takich samych zasadach, jakie określiła umowa najmu.
- Terminy wygaśnięcia obu stosunków najmu są od siebie zależne – gdy kończy się termin najmu, kończy się również podnajem.

Wspomniana zgoda wynajmującego na podnajem – gminy lub dowolnego innego właściciela nieruchomości – może być określona zarówno w samej umowie, jak i wydana pisemnie później. Właściciel ma prawo ustalić kryteria wyboru podnajemcy, tak samo ma prawo określić wzór umowy podnajmu.

Organizacja może innej organizacji również dany lokal użyczyć. Ważne przy tym, by nie zostały naruszone podstawowe przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące użyczenia:

106 https://warszawa.ngo.pl/poradnik/lokale-dla-ngo [dostęp: 24-06-2022].

Art. 710. Przez umowę użyczenia użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu, przez czas oznaczony lub nieoznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy.

Art. 713. Biorący do używania ponosi zwykłe koszty utrzymania rzeczy użyczonej. Jeżeli poczynił inne wydatki lub nakłady na rzecz, stosuje się odpowiednio przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia.

W związku z tym bardzo ważne jest, by użyczenie lokalu innej organizacji nie wiązało się z żadnym przychodem dla organizacji będącej stroną głównej umowy najmu. Sytuacja jest klarowna w przypadku uiszczania opłat eksploatacyjnych – jeżeli organizacja płaci za energię, wodę, gaz czy wywóz śmieci, ponosi zwykłe koszty utrzymania rzeczy i jest to zgodne z prawem. Problematyczne staje się dopiero opłacanie czynszu bądź podatku od nieruchomości – wydatki te są bowiem niezależne od tego, jaka organizacja i w jaki sposób użytkuje lokal. Z tego powodu zaleca się, by te opłaty ponosiła OPP będąca stroną umowy z właścicielem[107].

Wsparcie w przeprowadzeniu prac remontowych oraz modernizacyjnych

Współpraca między organizacjami może ograniczyć się do zapewnienia remontu pustostanu przez jedną z nich. Tego typu organizacje możemy określić jako „parasolowe" – bardzo często wspierają one mniejsze, lokalne organizacje w realizacji ich celów statutowych, o ile cele te są zbieżne i mieszczą się w misji fundacji lidera. Pomoc tego typu świadczy np. Fundacja Habitat for Humanity Poland – koordynując przebieg prac remontowych, włączając do mniej skomplikowanych prac swoich wolontariuszy, w tym wyjątkowy w skali III sektora, wolontariat pracowniczy (polski i międzynarodowy) oraz pozyskując materiały potrzebne do prac remontowych bezpośrednio od darczyńców Fundacji. W ten sposób Fundacja zrealizowała flagowe programy remontowo - budowlane m.in. dla Stowarzyszenia „Tęcza", Śląskiej Fundacji Błękitny Krzyż czy Fundacji „Dom Nadziei"[108].

Organizacje pozarządowe są szczególnie zainteresowane współfinansowaniem prac budowlanych i remontowych na rzecz placówek świadczących pomoc osobom w kryzysie bezdomności oraz osobom z niepełnosprawnościami[109]. Związane jest to jest nie tylko z wyjątkowymi potrzebami obu tych grup odbiorców, ale również z możliwością uzyskania rządowego, bezzwrotnego wsparcia budownictwa mieszkaniowego z Funduszu Dopłat obsługiwanego przez (Bank Gospodarstwa Krajowego. Z Funduszu Dopłat dotowane są działania związane z:

- podnoszeniem standardu noclegowni i schronisk dla osób w kryzysie bezdomności oraz wsparciem budowy nowych noclegowni i schronisk – dofinansowanie do 80% kosztów,
- współtworzeniem zasobu mieszkań chronionych - dofinansowanie do 50% kosztów w przypadku zakupu lub budowy oraz do 80% kosztów w przypadku remontu, przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania mieszkania.

107 https://publicystyka.ngo.pl/czy-mozemy-podpisac-umowe-uzyczenia-lokalu-na-podstawie-ktorej-inna-organizacja-bedzie-oplacac-czynsz-za-lokal [dostęp: 24-06-2022].

108 https://habitat.pl/oferta-dla-organizacji-pozarzadowych/ [dostęp: 24-06-2022].

109 Pisze o tym dr Alina Muzioł-Węcławowicz w podrozdziale naszej publikacji IV.I. Krajowe źródła finansowania, inwestycyjne.

Współpraca w obszarze mieszkań z usługami

W podrozdziale III.II. Standaryzacja mieszkań z usługami nawiązaliśmy do formy pomocy, którą OPP mogą świadczyć m.in. w ramach mieszkań chronionych, wspomaganych lub treningowych. Prowadzenie tego typu mieszkań bardzo często związane jest z potrzebą nawiązania współpracy między organizacjami w celu zbudowania i wdrożenia systemu kompleksowej pomocy dla grup odbiorców wymagających wsparcia specjalistów (np. psychologów, terapeutów, pracowników socjalnych czy prawników etc.). Pojedyncza organizacja prowadząca mieszkania tego typu nie jest na ogół w stanie zapewnić wszystkich tych usług samodzielnie przede wszystkich z powodu ograniczonych zasobów ludzkich, rzeczowych i materialnych. Między innymi z tego powodu tak istotne jest nawiązywanie współpracy i tworzenie trwałych partnerstw z organizacjami poruszającymi się w obszarach potrzebnych kompetencji. Organizacje te mogą zapewnić specjalistyczną pomoc odbiorcom, uzupełniając tym samym działania zarządczo-administracyjne i remontowo–budowlane w mieszkaniach oraz instytucjonalną pomoc socjalną świadczoną przez np. ośrodki pomocy społecznej.

Współpraca organizacji i tworzenie koalicji

Dobrą praktyką pozostaje zawieranie partnerstw, tworzenie koalicji oraz innych form współpracy przez organizacje o podobnych celach statutowych i adresujących swoje usługi do grup odbiorców w podobnej sytuacji (np. osób z grup wrażliwych, wykluczonych, dotkniętych ubóstwem, bezdomnością, niepełnosprawnością). Wymiana doświadczeń, wspólne działania oraz udostępnianie sobie nawzajem zasobów przynoszą stronom współpracy nieocenione korzyści merytoryczne, rzecznicze i organizacyjne, jak również finansowe (np. wspólne składanie ofert, nawiązywanie współpracy z dużymi donorami), o czym wie zdecydowana większość OPP. Za dodatkową korzyść można też uznać uzyskanie, większej niż w pojedynkę, legitymizacji społecznej – organizacje dzięki współpracy i uzyskanym rezultatom akcentują swoją obecność w społeczeństwie, zyskują poparcie społeczne, rozpoznawalność oraz czynią swoje działania bardziej efektywnymi i skalowalnymi.

Często zawiązywane są między nimi koalicje lub federacje, ale również np. komisje dialogu społecznego, składające się z przedstawicieli kilku, kilkunastu lub nawet kilkudziesięciu organizacji – razem zyskują większą siłę i skuteczność w pomaganiu potrzebującym tworząc jednogłośny, silny podmiot w mediacjach z jednostkami administracji publicznej.

Przykładową komisją, związaną z prowadzeniem mieszkań treningowych jest Branżowa Komisja Dialogu Społecznego ds. Przeciwdziałania Narkomanii i HIV/AIDS, istniejąca w Warszawie[110]. W jej skład wchodzą przedstawiciele ponad dwudziestu organizacji, z których wymienić możemy np. Stowarzyszenie JUMP'93, Fundację Res Humanae, Stowarzyszenie Monar czy Polską Sieć Polityki Narkotykowej. Dzięki wspólnym mediacjom Komisji na warszawskiej Pradze powstaje Centrum Re-Start, mające wspierać osoby uzależnione i wykluczone społecznie. Otwarcie Centrum planowane jest na przyszły, 2023 rok[111].

110 https://um.warszawa.pl/waw/ngo/-/branzowa-komisja-dialogu-spolecznego-ds-przeciwdzialania-narkomanii-i-hiv-aids [dostęp: 24-06-2022].

111 http://www.jump93.pl/aktualnosc-108-artykul_centrum_re_start_odpowiedz_na_3.html [dostęp: 24-06-2022].

Fundacja Habitat for Humanity Poland uczestniczy w koalicji rzeczniczej, utworzonej przy udziale ponad dwudziestu organizacji pozarządowych, działaczy społecznych oraz ekspertów – jej głównym polem działalności jest debata publiczna dotycząca problemów bezdomności oraz wykluczenia mieszkaniowego. Koalicja w ten sposób wpływa na prowadzone w tym zakresie polityki społeczną i mieszkaniową, mając na celu wprowadzenie systemowych rozwiązań skutecznie przeciwdziałających popadaniu w kryzys bezdomności oraz pomagających w równie efektywny sposób w wychodzeniu z tego kryzysu. Fundacja sonduje również możliwość zawiązania innej koalicji, poświęconej wypracowaniu wspólnego dla organizacji pozarządowych standardu usług społeczno-mieszkaniowych oraz jego wdrażaniu. W zamierzeniu koalicja ma łączyć około pięćdziesiąt różnych OPP z całego kraju, budując produktywną współpracę oraz pomagając im we wzmocnieniu ich kompetencji. Celem nadrzędnym planowanej koalicji jest również mobilizacja tej części trzeciego sektora w zakresie kształtowania polityk społecznej i mieszkaniowej.

W Poznaniu organizacje koordynujące mieszkania treningowe z zasobu miejskiego pod inicjatywą Fundacji Pomocy Wzajemnej Barka założyły zespół, w którym podczas comiesięcznych spotkań wspólnie prowadzą kwalifikację do lokali treningowych. Bezcenna okazuje się tutaj wymiana doświadczeń koordynatorów znających specyfikę problemów osób, z którymi współpracują[112].

Gdańsk może pochwalić się szeroko rozbudowanym Gdańskim Programem Mieszkalnictwa Społecznego, w którym partycypują m.in. przedstawiciele różnych organizacji pożytku publicznego, Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej, a także przedstawiciele Wydziałów Rozwoju Społecznego oraz Gospodarki Komunalnej Urzędu Miejskiego w Gdańsku. Konsultacje realizowane są wewnątrz odpowiednio zaprojektowanych grup tematycznych: głównej strategicznej, a także poświęconych osobno seniorom, pieczy zastępczej, osobom z niepełnosprawnościami, osobom w kryzysie bezdomności oraz zagrożonym eksmisją, uzależnieniom i przemocy domowej. W obrębie grup organizacje wymieniają się na bieżąco informacjami, współpracują merytorycznie, użyczają sobie w razie konieczności zasobów oraz razem prowadzą tzw. Kręgi Wsparcia dla osób korzystających z usług ich placówek[113].

Współpraca szansą dla trzeciego sektora

Wymieniliśmy już dużo korzyści, które dopełniają zasób możliwości pojedynczych organizacji współdziałających z innymi podmiotami trzeciego sektora. Nie jest jednak tajemnicą, że podejmowanie współdziałania sektorowego daje dużo dobrego również całej pozarządowej społeczności – OPP dzięki takiej współpracy mogą skutecznie uczestniczyć w tworzeniu oraz realizacji polityki publicznej, w tym najbardziej nas interesujących społeczno-mieszkaniowej. Małe i średnie fundacje i stowarzyszenia działając w pojedynkę mają często mniejsze szanse wpływania na decyzje i programy administracji publicznej, zwłaszcza tej na najwyższych szczeblach państwowych. Zawiązywanie koalicji lub federacji oraz tworzenie komisji tworzą z trzeciego sektora silniejszego partnera w debacie publicznej , z którego głosem należy się liczyć. Współpraca wewnątrzsektorowa buduje szanse tego typu, jest promocją wspólnych działań w sektorze oraz zawiązywania dobrych relacji pomiędzy poszczególnymi jego przedstawicielami.

112 http://siecbarka.pl/misja-i-cele [dostęp: 24-06-2022].

113 https://download.cloudgdansk.pl/gdansk-pl/d/20170285820/gdanski-program-mieszkalnictwa.pdf [dostęp: 24-06-2022].

Wspomnieliśmy również o legitymizacji społecznej, którą uzyskuje organizacja, korzystająca z osiągniętych, dzięki współpracy, rezultatów. Legitymizację uzyskuje również cały trzeci sektor, reprezentowany przez pojedynczą OPP. Wspólnie pomagając osobom potrzebującym budujemy zaufanie odbiorców do całego III sektora jako bardzo istotnego elementu niezależnej i kompleksowej pomocy dla osób doświadczających trudności i kryzysów życiowych.

Aleksander Gołębiowski, Natalia Kostiuchok
Fundacja Habitat for Humanity Poland

III MECHANIZM LOKAL ZA GRUNT A MOŻLIWOŚĆ REMONTU PUSTOSTANÓW PRZEZ DEWELOPERA

Ogólne założenia

1 kwietnia 2021 r. weszła w życie ustawa z dnia 16 grudnia 2020 r. o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości, potocznie zwana ustawą „Lokal za grunt".

Ustawa jest szansą na zwiększenie podaży gruntów, których niska dostępność jest obecnie jednym z największych problemów w branży deweloperskiej.

Potencjalny model współpracy gminy i inwestora przebiega następująco:

- gmina na podstawie uchwały o zbyciu nieruchomości umożliwia inwestorowi nabycie gruntu
- inwestor w ramach rozliczenia część ceny za grunt rozlicza poprzez przekazanie na własność gminie części lokali.

W ten sposób, bez samodzielnego prowadzenia czasochłonnego procesu inwestycyjnego, gmina może powiększyć swój zasób mieszkaniowy, a inwestor otrzymuje grunt, na którym mógłby zrealizować swoją inwestycję.

Co ważne, lokale przekazywane przez inwestora nie muszą mieć charakteru mieszkalnego. Ustawa Lokal za grunt pozwala na zaspokojenie różnych potrzeb gminy - w zamian za przekazanie mało atrakcyjnego terenu może uzyskać nie tylko lokale komunalne, ale w oddanym lokalu użytkowym utworzyć centrum kultury, świetlicę czy przedszkole.

O zbyciu nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości rozstrzyga rada gminy w drodze uchwały. Uchwała o zbyciu nieruchomości wskazuje m.in.:

- minimalną i maksymalną liczbę i powierzchnię użytkową lokali lub budynków;
- przeznaczenie lokali lub budynków;
- minimalny standard lokali lub budynków;

- lokalizację lokali lub budynków;
- cenę 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu lub budynku, co do przeznaczonych do przekazania przez inwestora na własność gminie w ramach rozliczenia „lokal za grunt" oraz termin przekazania tych lokali (art. 4 ust. 3 Ustawy).

Samo zbycie nieruchomości w trybie lokal za grunt następuje w drodze przetargu. W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedmiotem przetargu może być wyłącznie nieruchomość, w odniesieniu do której wydano na rzecz gminy decyzję o warunkach zabudowy.

Jednocześnie gmina może uzyskać grant na infrastrukturę w wysokości 10% tego przedsięwzięcia infrastrukturalnego, przy czym grant ten nie będzie wyższy niż wkład tej gminy (pieniężny albo równowartość wartości wnoszonego gruntu) w inwestycję mieszkaniową.

Najemcy mieszkań uzyskanych przez gminę w rozliczeniu „lokal za grunt" będą mogli ubiegać się o dopłaty do czynszu w ramach programu „Mieszkanie na Start".

Praktyka i możliwość adaptacji pustostanów na podstawie ustawy Lokal za grunt

Zgodnie z informacji Ministerstwa Rozwoju i Technologii od kwietnia do grudnia 2021 r. podjęto trzy uchwały w tym trybie – w Warcie, Pińczowie i w Giżycku. Ustawa Lokal za grunt to dobry kierunek, ale jak każda nowa regulacja wymaga zebrania właściwej bazy doświadczeń. Warto zaznaczyć, że ustawa Lokal za grunt pozwala na adaptację pustostanów czy remont lokali komunalnych przez inwestora, który w zamian może otrzymać dany grunt.

Taka sytuacja została przewidziana w Pińczowie. Jakkolwiek przetarg jeszcze nie doszedł do skutku, tak w uchwale określono, że inwestor uzyska działkę o powierzchni ponad 2400 metrów kwadratowych. Obecnie na działce znajduje się budynek socjalny. Miałby on zostać rozebrany, a w jego miejsce miałyby powstać nowe lokale socjalne. Gmina oczekuje w zamian co najmniej 4 lokali. Gmina określiła także, że budynek musi być wyposażony w schody z podjazdem dla osób niepełnosprawnych, każdy z lokali mieszkalnych powinien posiadać komórkę lokatorską o powierzchni co najmniej 3 m^2, a przekazywane lokale mają się znajdować na parterze lub pierwszym piętrze.

Podsumowanie

Ustawa Lokal za grunt zawiera w sobie mechanizm tak korzystny dla gminy, jak i dla inwestora. Przy zebraniu dostatecznej bazy doświadczeń ustawa ta może być szansą na poprawę dostępności gruntów mieszkaniowych. Jednocześnie odbyłoby się to z korzyścią dla gminy, która w zamian za przekazanie gruntu mogłaby uzyskać nowe, odremontowane lokale komunalne w miejsce obecnych pustostanów nienadających się do zamieszkania.

Sebastian Juszczak
Polski Związek Firm Deweloperskich



VI Zagadnienia projektowe i techniczne

I WYBRANE WYMOGI PRAWA BUDOWLANEGO

Otrzymując we władanie lub na własność od miasta lub gminy (na zasadach opisanych w poprzednich rozdziałach) budynek stanowiący pustostan, w pierwszej kolejności należy sprawdzić jego stan techniczny oraz zaplanować remont lub przebudowę umożliwiające dostosowanie istniejącego stanu faktycznego tak, by lokal mógł zostać zamieszkany przez potrzebujące osoby. **Pustostan** to w potocznym rozumieniu lokal lub cały budynek, który od dłuższego czasu – co oznacza nawet od kilku do kilkunastu miesięcy lub lat – stoi nieużywany oraz niezamieszkany. Remont takiego lokalu może nie ograniczać się jedynie do zwykłych prac konserwacyjnych (takich jak malowanie czy wymiana podłogi), ale może pociągać za sobą konieczność uzyskania pozwolenia na budowę czy też zgłoszenia planowanych prac do właściwych organów administracji.

Planując przeprowadzenie prac budowlanych należy mieć na uwadze zmienność przepisów szeroko rozumianego prawa budowlanego Ostatnia przełomowa zmiana przepisów prawa budowlanego miała miejsce w 2021 r. Nowelizacja ta miała na celu ułatwienie oraz przyspieszenie procedur prowadzących do rozpoczęcia prac budowlanych. W obecnym kształcie prawo budowlane obowiązuje od 19 września 2020 r. i miejmy nadzieję, iż w najbliższym czasie nie ulegnie znaczącym zmianom.

Stan techniczny budynku

W pierwszej kolejności inwestor powinien ustalić jaki jest stan techniczny budynku oraz zakres planowanych prac. Jeśli wśród pracowników inwestora nie ma specjalisty o wykształceniu budowlanym, warto zasięgnąć w tym zakresie porady u inżyniera lub technika budowlanego, który wykona opinię techniczną lokalu lub budynku. Opinia techniczna będzie wymagała oględzin budynku czy lokalu oraz analizy posiadanej przez inwestora dokumentacji projektowej, co umożliwi stwierdzenie, czy planowane prace są możliwe do wykonania oraz określenie jaki będzie ich koszt.

Planując generalny remont, warto zasięgnąć opinii rzeczoznawcy budowlanego[114], który sporządzi całościową ekspertyzę techniczną budynku. Ekspertyza uprawnionego rzeczoznawcy będzie szersza niż opinia techniczna i powinna zawierać:

- opis budynku lub lokali;
- opis badanych elementów (ścian, stropu, dachu, fundamentów) oraz zastosowanych rozwiązań konstrukcyjnych;
- dokumentację fotograficzną i rysunkową;
- badania oraz ich opis;
- pomiary i obliczenia pozwalające określić dopuszczalne obciążenia elementów konstrukcyjnych;
- wnioski wraz z oceną stanu technicznego lokalu, w tym jego wad, uszkodzeń czy usterek;
- zalecenia oraz rekomendowane działania, jakie należy podjąć w celu wykonania prac remontowych.

114 Decyzję o nadaniu tytułu rzeczoznawcy budowlanego wydaje Krajowa Komisja Kwalifikacyjna Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa.

Warto już na tym etapie rozpocząć współpracę z biurem projektowym lub architektem, który posiadając stosowne uprawnienia, umożliwi ocenę planowanych zamierzeń remontowych, a także rozpocznie przygotowania do wykonania projektu budowlanego, niezbędnego do uzyskania pozwolenia na budowę. Wyjaśniam, że aby uzyskać uprawnienia architektoniczne do projektowania bez ograniczeń należy ukończyć studia pierwszego i drugiego stopnia na kierunku architektura lub architektura i urbanistyka. Dodatkowo wymagane jest odbycie rocznej praktyki przy sporządzaniu projektów oraz rocznej praktyki zawodowej na budowie.

Do uzyskania uprawnień architektonicznych do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń także potrzebne będzie ukończenie studiów pierwszego i drugiego stopnia na kierunku architektura oraz odbycie półtora-rocznej praktyki na terenie budowy.

Architekt z uprawnieniami ma prawo do złożenia oświadczenia potwierdzającego, że projekt budowlany jest zgodny z obowiązującymi przepisami prawa oraz zasadami wiedzy technicznej.

Dokumentacja

Znając stan techniczny budynku i posiadając niezbędną dokumentację, można rozpocząć przygotowania do remontu, najlepiej poprzez ustalenie listy niezbędnych prac do wykonania, czego efektem będzie późniejsza szczegółowa dokumentacja techniczna. Przygotowanie zakresu prac umożliwi ocenę, czy planowane prace będą się mieścić w zakresie remontu oraz konserwacji, czy jednak stanowić będą przebudowę pustostanu, z którą wiąże się konieczność uzyskania pozwolenia na budowę. Koncepcja przebudowy mieszkań oraz ich remontu powinna zostać wykonana zgodnie aktualnymi wymogami ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (dalej jako **Prawo budowlane**), najlepiej przez osobę posiadająca stosowne uprawnienia budowlane.

Ponadto, należy założyć wytyczne do projektowania, które pozwolą osiągnąć zamierzony cel w postaci przekształcenia pustostanu na cele mieszkalne. Przykładowe zamierzenia mogą wyglądać tak:

- podział otwartych przestrzeni na samodzielne lokale mieszkalne lub połączenie mniejszych pomieszczeń w lokale, każde z własną łazienką zgodnie z aktualnymi wymogami Prawa budowlanego;
- przebudowa lub rozbudowa klatki schodowej;
- remont: dachu (naprawa więźby dachowej), elewacji z dociepleniem ścian;
- wymiana stolarki okiennej oraz drzwi;
- przebudowa lub położenie nowych instalacji: elektrycznej, cieplnej, oświetleniowej, wodno-kanalizacyjnej;
- wykonanie instalacji: gazowej na potrzeby kuchenek gazowych, centralnego ogrzewania (z miejskiej sieci cieplnej lub założenie własnego kotła grzewczego), wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji, kanalizacji sanitarnej, wentylacji hybrydowej, światłowodowej, domofonowej, oddymiania;
- wykonanie ekologicznego pieca grzewczego.

Analiza oraz szczegółowe zaplanowanie robót umożliwią ustalenie, czy prace mieszczą się w pojęciu remontu zgodnie z zasadami określonymi poniżej, czy stanowią przebudowę, dla której konieczne będzie uzyskanie pozwolenia na budowę lub zgłoszenie prac budowlanych. Na tym etapie konieczne jest dysponowanie nie tylko opisaną powyżej koncepcją przebudowy mieszkań, zgodną z aktualnymi wymogami Prawa budowlanego, ale także pozyskanie przy pomocy specjalisty architekta wszystkich wymaganych ustawą Prawo budowlane uzgodnień i warunków technicznych. **Uzgodnienia i warunki techniczne** oznaczają warunki przyłączenia mediów, takich jak: kanalizacja wodociągowa czy przyłącze elektryczne od poszczególnych podmiotów zajmujących się dystrybuowaniem mediów lub operatorów sieci przesyłowych czy światłowodowych. Specjalista z uprawnieniami pomoże również wykonać nie tylko konieczne projekty budowlane i projekty wykonawcze wszystkich branż, ale także kosztorysy zamierzenia remontowego oraz specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych.

Projekt budowlany

Zakres i forma projektu budowlanego zostały szczegółowo określone w treści Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego Projekt niezbędny jest do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę oraz zgłoszenia prac polegających na budowie przyłączy elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, cieplnych, telekomunikacyjnych, a także budowie instalacji zbiornikowych na gaz płynny.

Projekt budowlany to zbiór dokumentów z projektami przestawiającymi plany inwestycji budowlanej, w którego skład wchodzą:

- projekt zagospodarowania działki lub terenu;
- projekt architektoniczno-budowlany;
- rysunki i opracowania techniczne służące realizacji budowy (tzw. projekt techniczny).

Projekt budowlany konieczny jest do uzyskania pozwolenia na budowę, tym samym niezbędny będzie w każdej sytuacji, gdy mamy do czynienia z przebudową lub nadbudową budynku, a także pracami budowlanymi prowadzonymi w obiekcie zakwalifikowanym jako zabytek.

Projekt powinien być przygotowany w 3 egzemplarzach[115]. Musi też być wykonany i potwierdzony przez osobę posiadającą uprawnienia do projektowania oraz aktualne na dzień opracowania projektu budowlanego zaświadczenie o przynależności do izby samorządu zawodowego architektów.

Na stronie tytułowej projektu budowlanego, muszą znaleźć się takie informacje, jak:

- dane dotyczące budynku i usytuowania — nazwa, adres obiektu i jego jednostka ewidencyjna;
- obręb i numery działek ewidencyjnych, na których znajduje się obiekt;
- dane i adres inwestora;

115 Art. 33 ust. 2 pkt 1 Prawa budowlanego.

- imiona i nazwiska projektantów opracowujących poszczególne części projektu budowlanego wraz z określeniem zakresu ich opracowania, specjalności i numeru posiadanych uprawnień budowlanych;
- data opracowania i podpisy.

Dokument jest zatwierdzany przez właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej w toku postępowania o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia prac.

Projekt zagospodarowania terenu to przede wszystkim rysunek pokazujący plan zagospodarowania działki i jej otoczenia w granicach objętych zmianami. Stanowi on część projektu budowlanego, która jest sporządzana na aktualnej mapie do celów projektowych i obejmuje[116]:

- określenie granic terenu;
- usytuowanie, obrys i układy istniejących i projektowanych obiektów budowlanych, w tym sieci uzbrojenia terenu, oraz urządzeń budowlanych sytuowanych poza obiektem budowlanym;
- sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków;
- układ komunikacyjny i układ zieleni, ze wskazaniem charakterystycznych elementów, wymiarów, rzędnych i wzajemnych odległości obiektów, w nawiązaniu do istniejącej i projektowanej zabudowy terenów sąsiednich;
- informację o obszarze oddziaływania obiektu.

Projekt architektoniczno-budowlany to część projektu budowlanego, która wskazuje:

- układ przestrzenny oraz formę architektoniczną istniejących i projektowanych obiektów budowlanych;
- zamierzony sposób użytkowania obiektów budowlanych, w tym liczbę projektowanych do wydzielenia lokali, z wyszczególnieniem lokali mieszkalnych;
- charakterystyczne parametry techniczne obiektów budowlanych;
- opinię geotechniczną oraz informację o sposobie posadowienia obiektu budowlanego;
- projektowane rozwiązania materiałowe i techniczne mające wpływ na otoczenie, w tym środowisko;
- charakterystykę ekologiczną;
- informację o wyposażeniu technicznym budynku, w tym projektowanym źródle lub źródłach ciepła do ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej;
- w przypadku obiektów użyteczności publicznej i budynków wielorodzinnych – opis dostępności dla osób niepełnosprawnych, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych sporządzonej w Nowym Jorku 13 grudnia 2006 r., w tym osób starszych (chodzi tu nie tylko o osoby z orzeczoną niepełnosprawnością, ale o wszystkich, którzy mają długotrwale naruszoną sprawność fizyczną, psychiczną, intelektualną lub w zakresie zmysłów, co może, w oddziaływaniu z różnymi barierami, utrudniać im pełny i skuteczny udział w życiu społecznym, na zasadzie równości z innymi osobami);
- w przypadku budynków wielorodzinnych – informację o minimalnym udziale lokali mieszkalnych dostępnych dla osób niepełnosprawnych, w tym osób starszych (zgodnie z definicją podaną w poprzednim punkcie);

116 Art. 34 ust. 3 Prawa budowlanego.

- postanowienie udzielające zgody na odstępstwo od przepisów techniczno budowlanych (o którym mowa w art. 9 Prawa budowlanego, czyli takie, które nie może powodować zagrożenia życia ludzi, bezpieczeństwa mienia, ograniczenia dostępności dla osób niepełnosprawnych do budynków użyteczności publicznej i wielorodzinnych, pogorszenia warunków zdrowotno-sanitarnych i użytkowych, a także stanu środowiska);
- rysunki konstrukcji i instalacji wewnętrznych.

Projekt techniczny to trzecia część projektu budowlanego, która powinna określać projektowane rozwiązania konstrukcyjne obiektu wraz z wynikami obliczeń statyczno-wytrzymałościowych, charakterystykę energetyczną, planowane rozwiązania techniczne i materiałowe oraz inne niezbędne opracowania projektowe.

Przykładowa dokumentacja techniczna może obejmować wykonanie dokumentacji projektowej remontu budynku lub lokalu mieszkalnego w zakresie takim jak:

- podziału, scalenia lokali mieszkalnych lub przebudowy ich ścian działowych lub nośnych;
- przebudowy instalacji: elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, gazowej lub cieplnej;
- budowy nowych instalacji takich jak: gazowej, centralnego ogrzewania, zimnej i ciepłej wody;
- remontu elewacji, dachu, okien, drzwi, klatki schodowej.

Remont – charakter oraz katalog prac wymagających decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia

Należy pamiętać, że co do zasady remont nie wymaga uzyskania pozwolenia na budowę[117]. Zgłoszenie remontu wymagane jest w przypadku budowli[118], których budowa wymagała uzyskania pozwolenia na budowę[119] oraz w przypadku przegród zewnętrznych lub elementów konstrukcyjnych budynków, których budowa wymagała uzyskania pozwolenia na budowę[120].

Stosownie do treści art. 3 pkt 8 Prawa budowlanego *„przez remont należy rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym."*

Natomiast przebudowa w rozumieniu treści art. 3 pkt 7a Prawa budowlanego oznacza *„wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji."*

Zastanawiając się, czy mamy do czynienia z remontem czy przebudową, należy sprawdzać, czy planowane prace doprowadzą do odtworzenia stanu pierwotnego obiektu budowlanego

117 art. 29 ust. 2 pkt 1 Prawa budowlanego.

118 Budowla – obiekt budowlany niebędący budynkiem, ani obiektem małej architektury.

119 art. 30 ust. 1 pkt 2a lit. a w zw. z art. 29 ust. 2 pkt 1 Prawa budowlanego.

120 art. 30 ust. 1 pkt 2a lit. b w zw. z art. 29 ust. 2 pkt 1 Prawa budowlanego.

bez zmiany jego parametrów użytkowych lub technicznych, czy wpłyną na przedmiotowe parametry. Za remont nie są uznawane np. roboty budowlane polegające na wykonaniu drzwi wejściowych w miejsce okna. Prowadzą one bowiem do ingerencji w ścianę nośną budynku i zmiany elewacji, a to kwalifikuje je jako przebudowa. Poza zakres remontu wykracza także wykonanie instalacji centralnego ogrzewania, jeśli jej dotychczas nie było w budynku[121] – w wyniku jej budowy nastąpi zmiana parametrów technicznych (np. w zakresie zapotrzebowania budynku na ciepło i związanej z tym oszczędności energii) oraz parametrów użytkowych istniejącego obiektu budowlanego (np. w zakresie temperatury i wilgotności wewnątrz budynku). Wykonanie instalacji centralnego ogrzewania stanowi więc przebudowę, na którą konieczne jest uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Tak samo jak instalacja centralnego ogrzewania, jako przebudowa, w świetle obowiązujących przepisów oraz orzeczeń sądów administracyjnych, uznawane jest tzw. ocieplenie budynków, które pociąga za sobą podobne zmiany w zakresie parametrów budynku.

Nie stanowi natomiast o konieczności uzyskania decyzji o pozwolenia na budowę czy zgłoszenia prac budowlanych przebudowa sieci i instalacji elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, cieplnych, klimatyzacyjnych i telekomunikacyjnych wewnątrz użytkowanego budynku[122], pod warunkiem, że istnieją one obecnie w budynku, a nie będą dopiero instalowane w pustostanie.

Należy jednocześnie mieć na uwadze, że budowa przyłączy powyższych sieci wymaga zgłoszenia prac budowalnych. W szczególności w przypadku sieci:

- elektroenergetycznych obejmujących napięcie znamionowe nie wyższe niż 1 kV;
- wodociągowych;
- kanalizacyjnych;
- cieplnych;
- gazowych o ciśnieniu roboczym nie wyższym niż 0,5 MPa.

W przypadku budynków zakwalifikowanych jako zabytkowe, każdorazowe roboty budowlane wykonywane:

- przy obiekcie budowlanym wpisanym do rejestru zabytków – wymagają decyzji o pozwoleniu na budowę;
- na obszarze wpisanym do rejestru zabytków – wymagają dokonania zgłoszenia, przy czym do wniosku o decyzję o pozwoleniu na budowę oraz zgłoszenia należy dołączyć pozwolenie właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków wydane na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami[123].

Pozwolenia na budowę wymaga również zmiana sposobu użytkowania istniejącego obiektu budowlanego lub jego części np. z przeznaczenia usługowego na mieszkaniowy.

121 Wyrok NSA z dnia 9.06.2017 r., sygn. akt II OSK 2596/15.

122 art. 29 ust. 2 pkt 1a w zw. z art. 29 ust. 1 pkt 27 Prawa budowlanego.

123 Szczegóły w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Gdzie szukać przepisów oraz procedur

Doskonałym miejscem do ustalenia sposobu działania oraz upewnienia się, jaki powinien być następny krok przy remoncie lub przebudowie pustostanu, lub jeśli dopiero rozpoczynacie lub planujecie remont, są rządowe strony zlokalizowane pod adresem:

- https://www.biznes.gov.pl/pl/opisy-procedur/-/proc/34 – w przypadku robót, dla których jest konieczne pozwolenia na budowę;
- https://www.biznes.gov.pl/pl/opisy-procedur/-/proc/550 – w przypadku prac, dla których wystarczające będzie zgłoszenie.

Na stronach biznes.gov.pl w przystępny sposób oraz zrozumiałym językiem zostały określone wszelkie wymogi w przedmiocie prac budowlanych, dla których konieczne jest pozwolenie na budowę lub zgłoszenie. Co więcej, na stronie znajdują się wzory wszelkich oświadczeń oraz pism niezbędnych do wypełniania formalności. Dodatkowo, od dnia 1 lipca 2021 r. zgłoszenia prac budowlanych oraz wnioski o pozwolenie na budowę mogą być składane elektronicznie pod adresem https://e-budownictwo.gunb.gov.pl/.

Do zgłoszenia wystarczające jest posiadane tzw. Profilu Zaufanego przez osobę składającą wniosek, którą może być osoba uprawniona do reprezentowania danej organizacji lub pełnomocnik na podstawie udzielonego mu pełnomocnictwa w sprawie.

Zawiłe meandry prawa budowlanego w sposób zrozumiały przybliża również poradnik na stronie Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju znajdujący się pod adresem: https://budowlaneabc.gov.pl/.

Procedura działania – pozwolenie na budowę

Po uzyskaniu niezbędnej dokumentacji oraz uznaniu, iż niezbędne będzie uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę należy złożyć wniosek do właściwego miejscowo starostwa powiatowego (urzędu miasta na prawach powiatu jeśli w takim znajduje się siedziba inwestora) lub we właściwym urzędzie dzielnicowym m.st. Warszawy.

Do wniosku[124] o pozwolenie na budowę należy załączyć w oryginałach:

- projekt budowlany przygotowany na zasadach opisanych powyżej;
- zaświadczenie izby samorządu zawodowego o wpisaniu autora projektu na listę jej członków;
- oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;
- decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach – o ile jest konieczna;
- informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia;
- dowód uiszczenia opłaty skarbowej – organizacje pożytku publicznego są zwolnione z opłaty w sprawach dot. nieodpłatnej działalności pożytku publicznego w rozumieniu przepisów o działalności pożytku publicznego i wolontariacie;
- pełnomocnictwo.

124 https://zaplecze.biznes.gov.pl/files/document_attachments/1683/Wniosek_o_pozwolenie_na_budow__PB_1.pdf [dostęp: 07-10-2022].

Po złożeniu wniosek zostanie wpisany do rejestru wniosków o pozwolenie na budowę i decyzji o pozwoleniu na budowę. Urząd następnie dokona weryfikacji formalnej wniosku, polegającej m. in. na sprawdzeniu jego kompletności, a w przypadku braków wezwie do ich uzupełnienia.

Następnie, po uzupełnieniu ewentualnych braków, organ prowadzący postępowanie ustala strony postępowania administracyjnego. Stronami, oprócz inwestora są: właściciele, użytkownicy wieczyści lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu objętego wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Organ kieruje do stron postępowania w sprawie pozwolenia na budowę zawiadomienie o wszczęciu postępowania administracyjnego. Zgodnie z art. 10 § 1 k.p.a. strony mają prawo do czynnego udziału w każdym stadium postępowania i do wypowiedzenia się co do zebranych materiałów i dowodów przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

W dalszej kolejności organ sprawdza:

- zgodność złożonego projektu z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania i innymi aktami prawa miejscowego albo, w przypadku jego braku, z decyzją o warunkach zabudowy;
- zgodność złożonego projektu z wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności zawartymi w decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych (jeżeli taka decyzja była wymagana);
- zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi;
- kompletność projektu budowlanego i posiadanie wszelkich wymaganych opinii, uzgodnień i sprawdzeń oraz informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia ze względu na specyfikę projektowanego obiektu budowlanego, sporządzoną przez projektanta;
- zaświadczenie, wydane przez właściwą izbę samorządu zawodowego (aktualne w czasie sporządzania projektu), o wpisaniu autora projektu na listę członków;
- wykonanie (jeżeli jest wymagane) obowiązku sprawdzenia projektu przez osobę o odpowiednich uprawnieniach budowlanych. Ponadto, weryfikuje się zaświadczenie, wydane przez właściwą izbę samorządu zawodowego (aktualne w czasie sprawdzania projektu), o wpisaniu sprawdzającego na listę członków[125].

W sytuacji, gdy wszystkie wymagania zostały spełnione, a także zebraniu i weryfikacji wszystkich niezbędnych dokumentów zostaje przygotowana decyzja o pozwoleniu na budowę nie później niż w terminie 65 dni od daty złożenia wniosku[126]. Decyzja taka dopiero po jej podpisaniu, opieczętowaniu oraz wpisie do właściwego rejestru zostaje wydana inwestorowi wraz z załącznikami.

W toku wydania decyzji organ ma też obowiązek zbadania, czy budynek stanowi zabytek wpisany do gminnej ewidencji zabytków. W takim przypadku niezbędne są uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków, który ma 30 dni na zajęcie stanowiska. Jeżeli w tym okresie nie zostanie zajęte przez niego stanowisko, to uznaje się, że nie wniósł zastrzeżeń do przedstawionych we wniosku rozwiązań projektowych.

Przed przystąpieniem do robót organ ma jeszcze obowiązek wydania inwestorowi dziennika budowy, w terminie 3 dni od dnia, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę stała się wykonalna.

125 https://budowlaneabc.gov.pl/praktyczny-przewodnik-inwestora/wnioski-elektroniczne/pozwolenie-na-budowe/pozwolenie/ [dostęp: 07-10-2022].

126 Art. 35 ust. 6 pkt 1 Prawa budowlanego

Procedura działania – zgłoszenie prac

Zgłoszenia budowy lub wykonywania innych robót budowlanych dokonuje się organowi administracji architektoniczno-budowlanej na takich samych zasadach, jak przy wniosku o pozwolenie na budowę. W zgłoszeniu[127] należy określić rodzaj, zakres, miejsce i sposób wykonywania robót budowlanych oraz termin ich rozpoczęcia. Do zgłoszenia należy również dołączyć:

- oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;
- szkice i rysunki;
- projekt zagospodarowania działki lub terenu wykonany przez projektanta o odpowiednich uprawnieniach budowlanych, uzgodniony z podmiotem odpowiedzialnym za kwestie zabezpieczeń przeciwpożarowych – w przypadku budowy instalacji zbiornikowych na gaz płynny;
- opis techniczny instalacji wykonany przez projektanta o odpowiednich uprawnieniach budowlanych;
- pozwolenia, uzgodnienia i opinie wymagane odrębnymi przepisami, w szczególności decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, jeśli jest wymagana lub pozwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków – w przypadku robót budowlanych wykonywanych na obszarze wpisanym do rejestru zabytków;
- pełnomocnictwo;
- dowód uiszczenia opłaty skarbowej za pełnomocnictwo.

Po złożeniu kompletu dokumentów, urząd ocenia ich kompletność oraz decyduje, czy wskazane przez daną organizację prace budowlane mogą być wykonywane na podstawie zgłoszenia. Jeśli wszystkie wymagania będą spełnione, zgłoszenie budowy lub innych robót budowlanych zostanie przyjęte tzw. milczącą zgodą. Urząd nie musi w takim przypadku wysyłać żadnego pisma o zgodzie na wykonanie robót budowlanych, ale może on, przed upływem terminu 21 dni, wydać z urzędu zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu.

Współpraca ze wspólnotą mieszkaniową

Co to jest Wspólnota Mieszkaniowa?

Wspólnota mieszkaniowa to ogół właścicieli lokali w danym budynku lub zespole budynków na jednej nieruchomości. Jej powstanie wiąże się zarówno z pojawieniem się uprawnień, jak i obowiązków dla każdego, kto jest właścicielem mieszkania w danym budynku.

Pojęcie wspólnoty mieszkaniowej zostało zdefiniowane w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali[128] z późniejszymi zmianami.

Wynika z niej, że do takiej wspólnoty należą wszyscy właściciele mieszkań w danej nieruchomości. Wspólnota mieszkaniowa nie ma osobowości prawnej, może jednak nabywać prawa, zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana. Jeśli chodzi o zobowiązania dotyczące nieru-

127 https://zaplecze.biznes.gov.pl/files/document_attachments/18/Zg_oszenie_budowy_lub_innych_obot_budowlanych_PB_2_.pdf [dostęp: 07-10-2022].

128 Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, Dz. U. z 2021 r., poz. 1048.

chomości wspólnej, to bez ograniczeń odpowiada za nie wspólnota mieszkaniowa, natomiast każdy właściciel ponosi odpowiedzialność w części, która zależna jest od jego udziału w nieruchomości wspólnej.

Rodzaje wspólnot mieszkaniowych

Wspólnota mieszkaniowa powstaje w momencie ustanowienia odrębnej własności pierwszego lokalu mieszkalnego – nie ma potrzeby zawierania pomiędzy właścicielami dodatkowych umów.

Na mocy zmian przepisów wprowadzonych od 1 stycznia 2020 r. wprowadzone zostało, iż: *„Jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych jest większa niż trzy, właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu. Członkiem zarządu może być wyłącznie osoba fizyczna”.*

Zgodnie ze wspomnianą ustawą istnieją dwa rodzaje wspólnot mieszkaniowych, mianowicie:

- Mała wspólnota mieszkaniowa – gdy lokali jest nie więcej niż 3. Zarządzanie odbywa się na zasadzie przepisów o współwłasności. Czynności wykraczające poza zakres obowiązków zarządu wymagają wyrażenia zgody przez wszystkich właścicieli. W przypadku gdy nie ma jednomyślności, wówczas każdy ze współwłaścicieli ma prawo skierować sprawę do sądu, który ją rozstrzygnie.
- Duża wspólnota mieszkaniowa – gdy lokali jest więcej niż 3. Zasady zarządzania są w tym przypadku odmienne. Decyzje mogą zapadać większością głosów, które liczy się według posiadanych przez członków wspólnoty udziałów. Głosowanie może się odbywać zarówno podczas zebrania, jak i na piśmie.

Wspólnota nie jest podmiotem gospodarczym, nie ma osobowości prawnej ani majątku. Natomiast właściciele lokali mogą ustalić na drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego, jak będzie odbywać się zarządzanie nieruchomością. Tzn. może się tym zajmować np. osoba trzecia.

Gdzie szukać przepisów, dokumentów?

Działanie wspólnoty mieszkaniowej regulują odpowiednie przepisy, które zawarte są w artykułach 195-221 Kodeksu cywilnego oraz przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, Dz. U. z 2021 r., poz. 1048, a także ustawie o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r., Dz.U. z 2021 r. poz. 1899 z późniejszymi zmianami.

Pozostałe ważne przepisy regulujące funkcjonowanie wspólnot mieszkaniowych to:

- Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego
- Ustawa o dodatkach mieszkaniowych
- Prawo budowlane
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
- Ustawa o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości

Funkcjonowanie Wspólnoty Mieszkaniowej

Najważniejsze uchwały regulujące tryb oraz zasady funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej to:

- **statut** wspólnoty mieszkaniowej,
- **regulamin porządku domowego,**
- **regulaminy rozliczania mediów**: ciepłej i zimnej wody oraz ogrzewania,
- **regulamin** funkcjonowania **strefy ruchu** lub **strefy zamieszkania,**

- uchwały określające:
  - **plan gospodarczy**,
  - **sprawozdanie finansowe**,
  - oraz **podział wyniku finansowego**,

- uchwały związane z:
  - **wyborem Zarządu wspólnoty mieszkaniowej**,
  - oraz **udzieleniem absolutorium Zarządowi**.

Powyżej przedstawiono przykłady uchwał, które określają zasady oraz tryb funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych.

Każda wspólnota mieszkaniowa to odmienne potrzeby oraz problemy, dlatego w trakcie bieżącego roku kalendarzowego podejmowane są przez mieszkańców wspólnot uchwały związane ze specyfiką poszczególnych nieruchomości oraz zamieszkujących tam właścicieli.

Wspólnota mieszkaniowa – prawa i obowiązki

Jak zostało wspomniane, lokatorzy, jako członkowie wspólnoty mieszkaniowej, mają pewne prawa i powinności. Oto, jakie są obowiązki członka wspólnoty mieszkaniowej:

- Przestrzeganie ustalonych zasad, czyli regulaminu wspólnoty mieszkaniowej – jest on ustalany podjętymi uchwałami i dotyczyć może przeróżnych aspektów, m.in. utrzymania porządku w swoim lokalu, w tym również na tarasie i balkonie.
- Ponoszenie kosztów związanych z utrzymaniem części wspólnych – chodzi tutaj m.in. o elementy konstrukcyjne budynku, o plac zabaw, klatki schodowe czy miejsce przeznaczone na rowery.
- Korzystanie z części wspólnych zgodnie z przeznaczeniem, tzn. tak, żeby nie utrudniać tego innym użytkownikom.
- Udostępnianie lokalu – w razie konieczności usunięcia awarii, przeprowadzenia konserwacji czy remontu.
- Ponoszenie wydatków związanych z utrzymaniem należącego do danego członka lokalu.

Natomiast do praw członka wspólnoty mieszkaniowej zaliczamy m.in.:

- Możliwość wynajmowania lokalu, ale wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem.
- Podejmowanie decyzji związanych z zarządzaniem częścią wspólną.

Zarządca wspólnoty mieszkaniowej

Za zarządzanie wspólnotą mieszkaniową odpowiada podmiot, którego zadaniem jest m.in. reprezentowanie właścicieli nieruchomości w kontaktach z zewnętrznymi firmami. Możliwości są dwie:

- Powołanie zarządu własnego – czyli jednej lub kilku osób, które wybierane są na drodze głosowania. Nie musi to być ktoś, kto należy do wspólnoty mieszkaniowej, a nawet nie musi mieć licencji zarządcy nieruchomości. Ważne jest jednak wyznaczenie osoby, która ma konkretny plan na przeprowadzanie kolejnych prac w nieruchomości. Jak zostało wspomniane, wyboru zarządu własnego można dokonać zarówno podczas zebrania, jak i zbierając głosy indywidualnie, pisemnie.
- Skorzystanie z usług zewnętrznej firmy, która zajmuje się zarządzaniem i administracją. Umowa z taką firmą wymaga formy pisemnej.

Możliwe jest jednoczesne posiadanie zarządu własnego i zarządcy wspólnoty mieszkaniowej (zewnętrznej firmy). Mając zarząd własny, można się zdecydować również na skorzystanie z usług tylko administratora, czyli osoby lub firmy. Nie będzie on zajmował się zarządzaniem nieruchomością. Jego obowiązki ograniczają się do realizacji ustaleń zawartych w umowie. Jest to dosyć częste rozwiązanie, którego celem jest ograniczenie powinności zarządu własnego. Do zadań administratora czy też szerzej zarządcy nieruchomości może należeć np. prowadzenie dokumentów lokalowych, zbieranie opłat na utrzymanie części wspólnej, nadzór nad firmą sprzątającą czy opracowanie regulaminów.

Warto pamiętać, że zarządca nieruchomości musi obowiązkowo zawrzeć umowę ubezpieczenia OC zarządcy nieruchomości.

Zarząd wspólnoty mieszkaniowej – obowiązki

Zarząd własny i zarządca wspólnoty mieszkaniowej mają do wykonania wiele zadań, z których są rozliczani. Należą do nich:

- Usuwanie awarii w częściach wspólnych nieruchomości – np. na placach zabaw czy na klatkach schodowych.
- Pobieranie od lokatorów opłat na pokrycie kosztów utrzymania części wspólnych.
- Zawieranie umów z wykonawcami poszczególnych prac – chodzi tutaj m.in. o prace remontowe czy konserwacyjne. Należy kontrolować realizację zleconych zadań i płacić za nie zgodnie z umową.
- Rozliczanie kosztów ogrzewania i wody dla poszczególnych lokali.
- Zwoływanie zebrań właścicieli lokali należących do wspólnoty mieszkaniowej, przynajmniej raz do roku.
- Zapewnianie obiektowi dostaw gazu, prądu, wody, odprowadzania ścieków czy wywozu śmieci.
- Reprezentowanie wspólnoty mieszkaniowej na zewnątrz.
- Przygotowywanie sprawozdań z prowadzonej działalności i przekazywanie ich lokatorom.
- Prowadzenie księgowości wspólnoty mieszkaniowej, a w tym zestawienia rozliczeń dla poszczególnych lokali.

Kto kontroluje wspólnotę mieszkaniową?

Prawo do nadzorowania wspólnoty mieszkaniowej przysługuje każdemu członkowi bez żadnych ograniczeń, a reguluje to ustawa o własności lokali. Żeby sprawdzenie dokumentów było możliwe, należy wcześniej ustalić z zarządcą, kiedy może to nastąpić. Nie powinno być większych problemów ze skserowaniem wybranych dokumentów.

Zagadnienia przydatne przy przejmowaniu mieszkania

Lista Kontrolna może wyglądać w następujący sposób:

- pomiar powierzchni użytkowej i weryfikacja rozkładu mieszkania lub domu
- sprawdzenie równości ścian/sufitów oraz inspekcja tynków na ścianach wewnętrznych w poszukiwaniu np. pęknięć i ubytków
- inspekcja okien, drzwi balkonowych i parapetów pod względem poprawności umocowania, wypoziomowania oraz ewentualnych uszkodzeń mechanicznych (dodatkowo czasem możliwa jest regulacja okien i drzwi)
- sprawdzenie balkonów i tarasów pod kątem ich spadku, poprawności ułożenia nawierzchni, stanu balustrad oraz jakości obróbek blacharskich
- inspekcja drzwi zewnętrznych i ewentualnie wewnętrznych uwzględniająca m.in. ich wypoziomowanie
- sprawdzenie instalacji centralnego ogrzewania pod względem zgodności z projektem, jakości zainstalowanych kaloryferów oraz ich montażu i wielkości, mocy grzewczej
- weryfikacja sposobu wykonania instalacji elektrycznej, rozmieszczenia gniazdek i kontaktów oraz napięcia w gniazdkach
- wykrywanie zawilgoceń oraz wycieków z instalacji wodnej i kanalizacyjnej z użyciem kamery termowizyjnej
- sprawdzenie elewacji (również elewacji zewnętrznej domu) w poszukiwaniu uszkodzeń oraz miejsc, przez które ucieka ciepło
- sprawdzenie wydajności działania wentylacji grawitacyjnej lub rekuperacji
- sprawdzenie okien i drzwi balkonowych pod kątem nieszczelności (przy pomocy kartki papieru lub termowizji)
- weryfikacja równości stopni na schodach oraz ich zgodności z normami
- konieczna w przypadku domu jednorodzinnego inspekcja więźby dachowej oraz sposobu ułożenia pokrycia dachowego

Do odbioru technicznego przyda się kilka podstawowych sprzętów. Podstawą będzie poziomica (tj. łata murarska). Na odbiór powinny zostać zabrane dwie spełniające wymogi łaty. Przepisowa łata ma długość 1 m (krótsza), a druga (dłuższa) ma długość 2 metry. Dodatkowo do małych wnęk przyda się też mniejsza łata - tzw. poziomica kątowa o ramieniu 1 na 1 metr. Trzecim niezbędnym urządzeniem będzie szczelinomierz. Jest to specjalny przyrząd służący do dokładnego pomiaru odchyłek płaszczyznowych z dokładnością, co do milimetra.

Normy odchyłek w budownictwie

Zgodnie z normą PN-B 10110: 2005 (tynki gipsowe wykonywane mechanicznie - zasady wykonywania i wymagania techniczne) dopuszczalne są następujące odchyłki:

- Odchylenie od płaszczyzny do 5 mm na długości 2 metrów,
- Odchylenie kąta prostego do 4 mm na długości ramienia 1 metr,
- Odchylenie od kierunku pionowego ściany nie więcej niż 3 mm na długości 1 metra oraz nie więcej niż 6 mm w pomieszczeniach do 3,5 metra wysokości.

Odchyłki posadzki i inne normy

Dopuszczalne odchyłki posadzki sprawdzimy przykładając do niej długą łatę. Jeżeli chodzi o dopuszczalne normy, to na całej rozpiętości pomieszczenia powinno to być do 5 mm, a ewentualne prześwity miejscowe muszą mieścić się w przedziale od 2 mm do 5 mm. Normy mówiące o wskazanych odchyłkach to: PN-53/B-10145 (Podkład pod posadzki. Posadzki z płytek kamionkowych, lastrykowych i klinkierowych) i PN-76/8841-22 (Podkład pod posadzki. Posadzki z parkietu i paneli podłogowych).

Ogólne normy użyteczne przy odbiorze technicznym są sprecyzowane w “Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie”, ustawie z dnia 7 lipca 1994 roku “Prawo budowlane” oraz w “Warunkach technicznych wykonania i odbioru robót budowlano-montażowych” - serii wydawniczej Instytutu Techniki Budowlanej.

Hanna Materna, Anna Buchwald
Budlex Sp. z o.o

II PROJEKTOWANIE DLA OSÓB ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI

Zanim przejdziemy do omawiania sposobu i zasad projektowania dla osób ze szczególnymi potrzebami powinniśmy odpowiedzieć na pytanie z jaką grupą osób mamy do czynienia, kto będzie odbiorcą i użytkownikiem mieszkań.

Zacznijmy zatem od definicji. Osoby ze szczególnymi potrzebami – zgodnie z art. 2 pkt. 3 Ustawy o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami z dnia 19 lipca 2019 r. Dz.U. 2019 poz. 1696 osoba ze szczególnymi potrzebami to osoba, która ze względu na swoje cechy zewnętrzne lub wewnętrzne, albo ze względu na okoliczności, w których się znajduje, musi podjąć dodatkowe działania lub zastosować dodatkowe środki w celu przezwyciężenia bariery, aby uczestniczyć w różnych sferach życia na zasadzie równości z innymi osobami.

Analizując powyższą definicję można wyodrębnić trzy grupy osób ze szczególnymi potrzebami:

1. Osoby potrzebujące wsparcia psychicznego/psychologicznego.
2. Osoby z różnymi niepełnosprawnościami ruchowymi.
3. Osoby z niepełnosprawnością intelektualną.

Grupę pierwszą stanowią osoby opuszczające pieczę zastępczą, osoby samotnie wychowujące dzieci, osoby z rodzin, w których występowała przemoc fizyczna i psychiczna. Przed rozpoczęciem projektowania ważna jest świadomość projektanta, że dla tej grupy osób często są to pierwsze samodzielne mieszkania, że osoby z tej grupy poszukują bezpieczeństwa i spokoju. Dla nich mieszkanie to swego rodzaju azyl. Istotnym jest stworzenie miejsca przytulnego, a zarazem skromnego bez przeładowania kolorów, wyposażenia, bez przepychu.

Druga grupa to nie tylko osoby niepełnosprawne poruszające się na wózkach inwalidzkich, ale także seniorzy z trudnościami w poruszaniu się oraz osoby niedosłyszące i niedowidzące. Myśląc o mieszkaniu dla tej grupy osób, musimy spojrzeć szerzej, nie tylko na przestrzeń mieszkania, ale na cały budynek.

Dla tej grupy osób muszą zostać spełnione dwa rodzaje potrzeb: potrzeby w zakresie dostępności architektonicznej oraz potrzeby w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej. Poniżej najbardziej istotne punkty, na które należy zwrócić uwagę:

- Dostępność do klatki schodowej oraz do mieszkania. Poszukiwane są mieszkania, do których dostęp jest bez barier komunikacyjnych poziomych i pionowych. W nowszych budynkach lub budynkach po remoncie spotyka się coraz częściej oznaczenia w windach dla osób niedowidzących.
- Szerokość drzwi wejściowych do mieszkań, które często w starych budynkach nie zapewniają odpowiedniej szerokości dla wózka inwalidzkiego.
- Drogi ewakuacyjne i możliwości ratowania osób z niepełnosprawnościami ruchowymi.
- Dla grupy trzeciej, czyli osób z niepełnosprawnością intelektualną, najważniejszym aspektem przy wyborze mieszkania jest jego lokalizacja. Nowe lokum musi być dobrze skomunikowane z centrum miasta. W bardzo bliskiej okolicy muszą się znaleźć sklep spożywczy, przychodnia, apteka, Kościół. Ważne są także pobliskie tereny rekreacyjne: parki, skwery, zagospodarowane zielenią podwórka.

Wprowadzanie nowych rozwiązań projektowych lub analiza mieszkań przed dokonaniem wyboru powinna każdorazowo być poprzedzona sprawdzeniem, czy proponowane rozwiązanie nie koliduje z obowiązującymi przepisami, m.in.:

- Ustawą Prawo budowlane (Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. (Dz. U. 1994 Nr 89 poz. 414 z późniejszymi zmianami);
- Ustawą o ochronie przeciwpożarowej (Ustawa z dnia 24 sierpnia 1991r. (Dz. U. 1991 Nr 81 poz. 351 z późniejszymi zmianami);
- Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. 2010 Nr 109 poz. 719 z późniejszymi zmianami);
- Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2002 Nr 75 poz. 690 z późniejszymi zmianami).

Wszelkie odstępstwa od obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych wymagają uzgodnień z odpowiednimi organami.

Po wyborze mieszkania następuje etap projektowania i dostosowania powierzchni dla nowych mieszkańców. Najczęściej wykorzystujemy mieszkania z rynku wtórnego, z zasobów miasta, w dużej mierze są to pustostany. W pierwszej kolejności należy zastanowić się, kto będzie potencjalnie mieszkał w danym mieszkaniu i przemyśleć podział funkcji. Funkcjonalność jest najważniejsza, a podział funkcji wiąże się w dużej mierze ze zmianami układu ścian, wyburzeniami lub stawianiem nowych przegród, a to są elementy, których nie zmieniamy przy każdym remoncie. W celu zapewnienia jak najlepszego korzystania z mieszkania należy wyodrębnić takie strefy, jak: strefa wejścia, strefa dzienna, strefa nocna oraz strefy wspólne.

Strefa wejścia

Po przekroczeniu progu mieszkania wkraczamy do strefy wejścia. Strefa wejściowa jest ważna dla każdego mieszkańca, bo mocno wpływa na nasze samopoczucie. Ważne aby zadbać o przestronny układ, łatwość przemieszczania do pozostałych pomieszczeń, jasność tej strefy. W tej przestrzeni powinna znaleźć się szafa z miejscem do przechowywania dla każdego z lokatorów. Jednak musimy pamiętać, aby nie przeładować tej strefy ilością mebli. Spełnienie powyższych elementów sprzyja utrzymaniu porządku.

Aby osiągnąć zamierzony efekt powinniśmy zadbać o optyczne powiększenie przestrzeni poprzez umieszczenie luster lub przyjemnego oświetlenia. Jeżeli mieszkanie będzie użytkować osoba słabo widząca lub niedowidząca, to z rozwagą wybierajmy rozwiązania z użyciem luster, gdyż ich użycie obok siebie pod kątem prostym lub na ścianach naprzeciwko siebie może zaburzyć i powodować trudności w orientacji przestrzennej.

Strefa dzienna/ nocna

W mieszkaniach dwu czy trzy pokojowych często mieszkają osoby wcześniej się nieznające, każde z nich ma zapewne inne potrzeby ze względu na różne cechy fizyczne i doświadczenia życiowe. Dla tych osób ich przestrzeń życiowa ogranicza się do jednego pokoju. Dlatego tak ważne

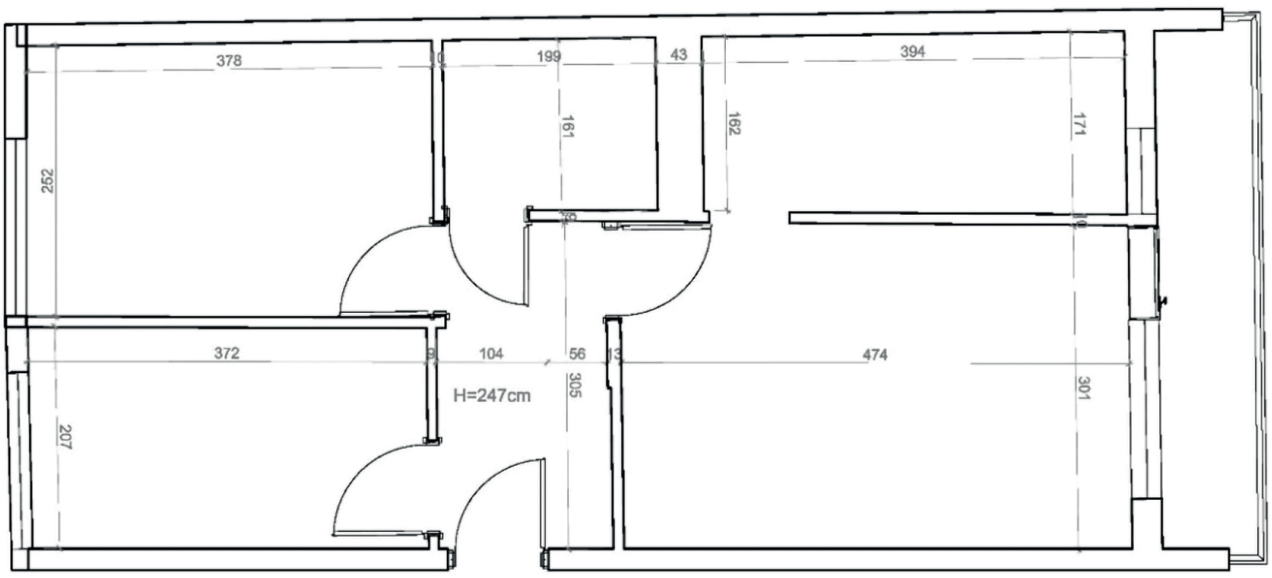
jest aby spróbować wydzielić w takim pokoju strefę dzienną i nocną. Najprostszymi metodami wydzielenia optycznie stref jest zagranie światłem oraz odpowiednim ustawieniem mebli.

Strefa wspólna

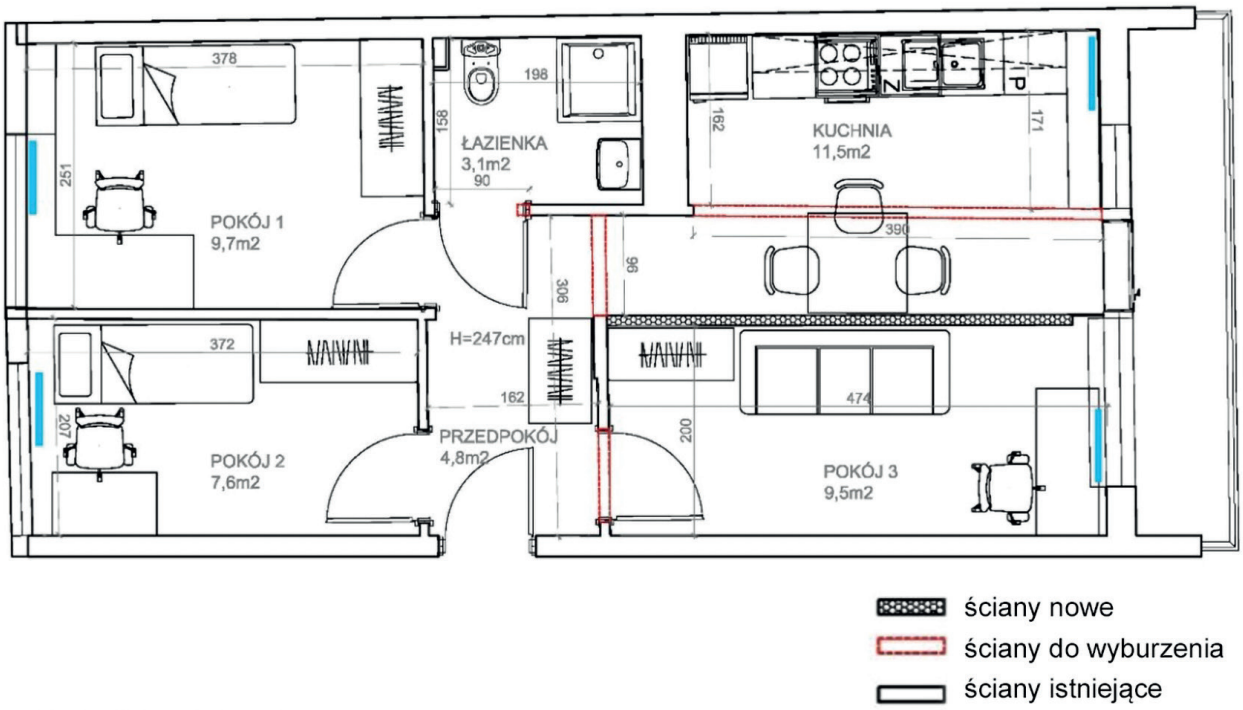
Jeżeli to możliwe i mieszkanie na to pozwala, częścią wspólną wszystkich domowników staje się kuchnia. Poza tym, że jest to miejsce, w którym przygotowujemy posiłki, to także tam je najczęściej spożywamy. Jeżeli pozwala na to powierzchnia kuchni, to warto wstawić stół, przy którym zmieszczą się wszyscy domownicy. Stwarza to przestrzeń, w której współlokatorzy mogą się poznać i porozmawiać. Przy osobach z potrzebami ważny elementem jest druga osoba, która może być dla nich wsparciem, z którą mogą omówić bieżący dzień, podzielić się wrażeniami.

Do strefy wspólnej dla wszystkich domowników zaliczamy także łazienkę. Zwróćmy uwagę na stworzenie jak największej ilości miejsca do przechowywania, żeby każdy z domowników posiadał swoją część. Jeżeli to możliwe, warto zastanowić się nad wydzieleniem pomieszczenia gospodarczego oraz miejsca na pranie i suszenie.

Poniżej przedstawiono przykład mieszkania trzypokojowego przed zmianami projektowymi i po zmianach. Metraż wszystkich pokojów został zbliżony do siebie i powiększona została kuchnia, do której udało się wciągnąć drzwi balkonowe, dzięki czemu balkon stał się także elementem wspólnym dla wszystkich mieszkańców. W kuchni znalazł swoje miejsce duży stół.



RZUT - STAN ISTNIEJĄCY



RZUT - STAN PROJEKTOWANY

Po ustawieniu i podziale funkcji w mieszkaniu przechodzimy do kolejnego etapu – doboru materiałów wykończeniowych i kolorystyki wnętrza. Obecnie występuje kilka różnych stylów aranżacji wnętrz od klasycznych, minimalistycznych czy skandynawskich, poprzez styl kolonialny, rustykalny aż po eklektyzm we wnętrzach. Zastanawiając się nad wyglądem wnętrza, musimy pamiętać dla kogo to wnętrze ma być przeznaczone. Wiele z tych osób ma za sobą trudne i nieprzyjemne doświadczenia życiowe. Wnętrze powinno być przytulne, powinno być miejscem, do którego chce się wracać, dlatego należy je urządzić dbając o równowagę w doborze materiałów wykończeniowych i mebli. Zbyt duża ilość mebli po prostu męczy, utrudnia utrzymanie porządku i codzienne użytkowanie. Przy wyborze materiałów warto mieć na uwadze ergonomię, bezpieczeństwo i komfort użytkowania pomieszczeń, tj. łatwość w sprzątaniu i ewentualne remonty po zmianie lokatorów.

Posadzka

Ważnym elementem wykończenia wnętrza jest podłoga, która staje się tłem dla pozostałych składowych wyposażenia wnętrza. O ile w strefie wejściowej, czy w strefie dziennej mamy w zasadzie pełną dowolność i możemy wybrać zarówno podłogę drewnianą, jak i gres, czy kamień, to w przestrzeniach o podwyższonej wilgotności warto postawić na posadzkę z materiałów o małej nasiąkliwości, np. ceramika lub kamień.

Przy wyborze posadzki warto pamiętać o kilku zasadach:

- Posadzka monochromatyczna będzie dobrą bazą dla każdego rodzaju wnętrza.
- Posadzka błyszcząca odbija światło, co sprawia, że pomieszczenie jest jaśniejsze.
- Dodatki tekstylne na posadzkę – wszelkiego rodzaju dywany – tłumią dźwięki i nadają przytulności.

- Przy układaniu podłogi drewnianej lub paneli należy zwrócić uwagę na kierunek układania desek. Najczęściej wybieranym sposobem jest układanie ich prostopadle do okien. Ale warto też pamiętać, że układanie desek po długości pomieszczenia jeszcze bardziej je wydłuża, a układanie ich w poprzek pomieszczenia skraca je i tym samym poszerza, natomiast układanie desek po skosie optycznie poszerza wnętrze.

Wykończenie ścian

Przy wykończeniu ścian istotna jest zarówno faktura, jak i kolorystyka. Jedynie we wnętrzach nieprzeładowanych meblami obroni się ściana pokryta tynkiem strukturalnym lub wzorzysta tapeta. Często następuje efekt znudzenia danym wzorem, czy kolorem. Najważniejsze aby wybór koloru był spójny z pozostałymi elementami wnętrza. Warto postawić na biel lub odcienie bieli, ewentualnie akcent kolorystyczny na jednej ze ścian. Przy wyborze farby warto postawić na farbę dobrej jakości, zmywalną a przy tym odporną na szorowanie. Jeżeli jednak zdecydujemy się na wybór koloru, to pamiętajmy o odziaływaniu kolorów na stan umysłu:

- Odcienie żółtego/ pomarańczowego/ czerwonego działają pobudzająco, energetyzująco.
- Odcienie zielonego lub niebieskiego działają kojąco.
- Odcienie fioletu działają uspokajająco.
- Kolor czarny w nadmiarze może działać przygnębiająco, ale w małej ilości może działać inspirująco.

Mieszkania tworzone dla osób z różnymi potrzebami w dużej mierze finansowe są przez różne fundacje prowadzące programy wspierające. Dlatego przy wyborze mieszkania oraz jego wykańczaniu nie wolno pominąć aspektu ekonomicznego. Istotna jest dobra jakość, która przekłada się na trwałość użytych materiałów wykończeniowych.

Aby zapanować nad kosztami eksploatacyjnymi należy zwrócić uwagę, już na etapie wyboru mieszkania, czy jest wykonana termomodernizacja budynku, czy zostały wymienione okna oraz czy zostało wykonane ocieplenie budynku.

Katarzyna Piwowarska
Arcadis Sp. z o.o.

III PROCES REMONTOWY

Kwestie prawne

Ten temat został omówiony we wcześniejszej sekcji:
WYBRANE WYMOGI PRAWA BUDOWLANEGO (VI.I).

Osoby zaangażowane w proces

Niezwykle ważne jest, aby wiedzieć jakie osoby powinny zostać zaangażowane w opisywany tutaj proces remontowy, ale także znać ich odpowiedzialności. Konieczność angażowania poszczególnych osób zależy od wielu czynników, m.in.:

- zakresu planowanych prac w tym zmian / tworzenie nowych instalacji,
- konieczności zdobywania odpowiednich zgód / pozwoleń administracyjnych,
- zmiany użytkowania lokalu.

W poniższej tabeli przedstawiona została lista osób zaangażowanych w proces remontowo budowlany, ich najważniejsze odpowiedzialności oraz informacja w jakich przypadkach udział danej osoby nie jest konieczne. Zestawienie powstało na podstawie ustawy *Prawo Budowlane* z roku 1994 t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, z 2022 r. poz. 88.) oraz doświadczeń z zrealizowanych w latach 2019-2022 projektów remontowych Fundacji Habitat For Humanity Poland, a także doświadczeń prywatnych koordynacji procesów remontowo-budowlanych autora niniejszego fragmentu.

Osoba	Rola	Konieczność obecności w procesie
Inwestor	Osoba odpowiedzialna za zorganizowanie procesu budowy, z uwzględnieniem zawartych w przepisach zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia	Tak – na każdym etapie procesu
Koordynator projektu	Osoba, która odpowiada za sprawne przeprowadzenie procesu; opracowanie i realizację harmonogramu rzeczowo - finansowego, realizację zamówień, dostaw i usług niezbędnych do prawidłowej realizacji zadania	Nie
Kierownik Budowy	Osoba prowadząca dokumentację budowy, zabezpieczenie terenu budowy wraz ze znajdującymi się tam obiektami budowlanymi, zapewnienie geodezyjnego wytyczenia obiektu, zgłoszenie obiektu budowlanego do odbioru	Tak – dla wszystkich inwestycji w których wymagane jest pozwolenie na budowę oraz w sytuacjach określonych w art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane

Architekt/ projektant	Osoba posiadająca uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w odpowiedniej specjalności. Jeśli jest wymagane pozwolenie na budowę przede wszystkim opracowuje projekt budowlany zgodnie z obowiązującymi przepisami, koordynuje prace osób posiadających uprawnienia budowlane do projektowania w odpowiedniej specjalności, sporządza informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.	Tak – w przypadku konieczności sprawdzenia projektu architektoniczno-budowlanego pod względem zgodności z przepisami w tym przepisami techniczno-budowlanymi UWAGA: nie dotyczy obiektów budowlanych o prostej konstrukcji, do których zaliczono budynki mieszkalne jednorodzinne oraz niewielkie obiekty gospodarcze, inwentarskie i składowe
Inspektor Nadzoru Inwestorskiego	Osoba posiadająca uprawnienia budowlane do pełnienia samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie, wiedzę techniczną oraz praktykę zawodową dostosowaną do stopnia skomplikowania robót budowlanych. Inspektor nadzoru inwestorskiego jest wyspecjalizowanym reprezentantem inwestora na budowie.	Tak – w przypadkach uzasadnionych wysokim stopniem skomplikowania obiektu lub robót budowlanych bądź przewidywanym wpływem na środowisko. Sytuacje w których ustanowienie inspektora jest konieczne zostały określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001 r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego.
Wykonawca/-y prac remontowych	Osoby lub podmioty prowadzące działalność gospodarczą lub usługową w wyspecjalizowanej dziedzinie sztuki budowlanej	Zaleca się aby skomplikowane prace remontowo – budowlane wykonywała firma lub osoba posiadająca właściwe uprawnienia, wiedzę, doświadczenie oraz zasoby do przeprowadzenia prac.

Z kim należy rozmawiać o remoncie? Potrzebne formalności

Na etapie planowania remontu inwestor powinien zadbać o uzyskanie wszelkich zgód i pozwoleń, które są wymagane w przypadku określonych prac. W tym celu konieczne jest określenie, czy mają one charakter bieżącej konserwacji, remontu czy przebudowy. Ponadto istotną kwestią jest również statut prawny remontowanego obiektu, ponieważ w niektórych przypadkach konieczne jest poinformowanie o realizowanych pracach zarządcę budynku, uzyskanie zgody konserwatora zabytków.

Bieżąca konserwacja - NSA w wyroku z dnia 5 kwietnia 2006 r., sygn. akt II OSK 704/05 stwierdził wprost: „bieżącą konserwacją w rozumieniu art. 3 pkt 8 pr. bud. jest wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót niepolegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, ale mających na celu jego utrzymanie w dobrym stanie, zabezpieczenie przed szybkim zużyciem albo zniszczeniem".

Katalog prac które wymagają zgód i pozwoleń został szczegółowo określony w ustawie *Prawo Budowlane* z roku 1994 t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, z 2022 r. poz. 88. W poniższej tabeli przedstawione są przykładowe zakresy prac i niezbędne formalności konieczne do uzyskania przy procesie remontowym.

Pozwolenia konieczne do uzyskania przy planowanych pracach remontowych			
Zakres prac	**Konieczne zezwolenie lub zgody**	**Instytucja wydająca decyzję/ zgodę/zezwolenie oraz wymagane dokumenty**	**Przykładowy zakres prac**
Bieżąca konserwacja	**Nie wymaga zgłoszenia ani pozwolenia na budowę**	Nie dotyczy - w przypadku posiadania zgody na dysponowanie budynkiem na cele remontowe lub budowlane	Wszystkie prace o ile **nie wiążą się** z przywróceniem stanu poprzedniego, a mają na celu utrzymanie obiektu w dobrym stanie techniczno-użytkowym • malowanie ścian – bo farba jest wyblakła, nie spełnia swojej funkcji, • wymiana płytek, bo istniejące miejscami popękały, fugi się rozchodzą, • likwidacja ścianek przyczyni się np. do lepszej wentylacji, • tapetowanie, • montaż klimatyzacji, • założenie systemu alarmowego, • przyłączenie do sieci internetowej, • wymiana podłóg, • wymiana sanitariatów, kuchenek, pieców c.o. i grzejników oraz innych urządzeń budowlanych (w tym instalacji gazowej)
Remont	**Zgłoszenie**	Starostwo Powiatowe lub Urząd Miasta właściwy ze względu na położenie nieruchomości lub inny organ administracji architektoniczno-budowlanej 1. Dokument określający rodzaj, zakres i sposób wykonywania prac oraz termin ich rozpoczęcia. 2. Oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. **UWAGA:** do remontu można przystąpić po upływie 21 dni od dnia zgłoszenia. **UWAGA:** warto poinformować zarządcę budynku o planowanym remoncie gdyż czasami wymagają tego wewnętrzne przepisy wspólnoty mieszkaniowej	• Zmiana pokrycia dachu, • wymiana okien (bez zmiany ich wielkości), • malowanie oraz tynkowanie elewacji, • naprawa podjazdu do garażu, • adaptacja poddasza lub piwnicy na cele mieszkalne lub usługowe (nie wymagające przebudowy) • docieplenie wewnętrzne, • wymiana instalacji c.o., • wodnej i kanalizacyjnej.

Przebudowa	**Pozwolenie na budowę**	Starostwo Powiatowe lub Urząd Miasta właściwy ze względu na położenie nieruchomości lub inny organ administracji architektoniczno-budowlanej 1. Wniosek o pozwolenie na budowę (Załącznik do rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 lutego 2021 r. (poz. 410)) 2. Załączniki określone w pkt 8 w/w wniosku. a które dokładnie określa art. 33 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane **UWAGA:** Do prac można przystąpić nie wcześniej niż po upływie 14 dni od doręczenia pozwolenia, lecz nie później niż w terminie 3 lat, ponieważ zgodnie z ustawą Prawo budowlane taki jest czas obowiązywania decyzji dotyczącej pozwolenia na budowę. **UWAGA:** warto poinformować zarządcę budynku o planowanym remoncie gdyż czasami wymagają tego wewnętrzne przepisy wspólnoty mieszkaniowej	• Wymiana okien (jeśli zmieniamy ich wielkość), wstawianie okna dachowego lub nowych drzwi, • wyburzenie otworu drzwiowego w wewnętrznej ścianie nośnej, • wyburzenie ściany nośnej, • adaptacje poddasza lub piwnicy z rozbudową i przebudową na cele mieszkalne, • budowę kominka,

Tabela 5. Przykładowe zakresy prac i niezbędne formalności konieczne do uzyskania przy procesie remontowym

Potrzebne narzędzia

Branża budowlana rozwija się w bardzo szybkim tempie, ale bez zmian pozostaje fakt, że projekty budowlane wymagają jak najlepszej koordynacji pracy wielu osób i zasobów na placu budowy. W celu sprawnej i prawidłowej realizacji inwestycji warto korzystać z narzędzi, które pozwolą zoptymalizować procesy: podejmowania decyzji, delegowania zadań, finansowania i rozliczania każdego etapu inwestycji.

Możemy wyróżnić kilka rodzajów aplikacji, które wykorzystywane są w branży budowlanej.

- **Aplikacje do zarządzania i kontroli**: przystosowane funkcjonalnie do tworzenia codziennych raportów z budowy, do zarządzania harmonogramami ekip budowlanych, do przeglądania planów, zarządzania nimi czy dodawania adnotacji, a także do prostej komunikacji i wymiany informacji.
- **Specjalnie opracowane aplikacje projektowe, które spełniają jedną, ale maksymalnie rozbudowaną funkcję**: wykorzystywane są przez poszczególnych specjalistów do konkretnych pomiarów lub zadań, a nie przez cały zespół projektowy.

- **Cyfrowi asystenci, narzędzia dla profesjonalistów** (majstrów i inżynierów, instalatorów): kierujące pracą na budowie.
- **Aplikacje do szacowania, kalkulatory budowlane**: obliczają koszty dla różnych obszarów prac na placu budowy.
- **Aplikacje do zarządzania projektem budowlanym i wspierania pracy zespołowej, które pomagają śledzić pracę członków zespołu w celu jej optymalizacji**.

Przykładowe narzędzia:

- **Trello** lub **Slack** – aplikacje ułatwiające kontakt z zespołem, delegowanie zadań, opracowywanie harmonogramów.
- **PlanRadar** - oprogramowanie do zarządzania usterkami, nadzoru nad projektami oraz inspekcji projektów budowlanych i nieruchomości. Oprogramowanie umożliwia użytkownikom śledzenie pracy i postępów, tworzenie raportów, przesyłanie i udostępnianie dokumentacji oraz pracę z planami i modelami BIM.
- **https://www.lex.pl** – serwis z najnowszymi aktami prawnymi
- **MagicPlan** - jest programem do tworzenia map wnętrz budynków za pomocą kamery umieszczonej w smartfonie lub tablecie. Wykorzystuje nowoczesne rozwiązania, dzięki którym mierzy pokoje, rysuje plan piętra i nie tylko.

Kolejność prac

1. Diagnoza posiadanych zasobów (lokalowych, finansowych, materiałowych)
2. Opracowanie harmonogramu rzeczowo – finansowego procesu (kosztorys)
3. Analiza zakresu prac pod kątem formalno-prawnym
4. Uzyskanie niezbędnych zgód lub pozwoleń oraz ewentualne zgłoszenie realizacji prac budowlanych
5. Realizacja prac bieżącej konserwacji, remontu, przebudowy (**nie dotyczy budowy**)

   a. przygotowanie obiektu – prace wyburzeniowe i porządkowe

   Przygotowanie obiektu poprzez wyniesienie zbędnych rzeczy, usunięcie starej glazury, podłogi, listew, demontaż starej zabudowy meblowej, usunięcie starej farby lub tapety ze ścian. Wyburzenie ścian: działowych. Wyburzenie ścian nośnych – **konieczne pozwolenie na budowę**.

   Uwaga:
   Może być konieczna organizacja wywozu odpadów. Do wywozu odpadów budowlanych i poremontowych najlepiej dostosowane są kontenery. Na ciężkie odpady budowlane, takie jak: gruz, ziemia i beton, dobrze sprawdzają się kontenery o pojemności od 5 m^3 do 7 m^3. Większe ilości odpadów zmieszanych mogą być odbierane w kontenerach o pojemności 10 m^3. W przypadku małej ilości najczęściej stosowanym rozwiązaniem jest zamówienie w firmie zajmującej się usługami komunalnymi worka typu BIG-BAG (1 m^3)

   b. prace konstrukcyjne – ściany działowe, sufity podwieszane

   Do wyboru mamy 2 rodzaje ścian działowych – murowane oraz szkieletowe. Ta decyzja ma wpływ na koszt oraz czas prac remontowych.

c. **prace instalacyjne** – elektryczne, wodno-kanalizacyjne, centralnego ogrzewania, gazowe, wentylacyjne

Uwaga:
Zaleca się aby wszystkie prace instalacyjne projektowała, nadzorowała i zatwierdzała osoba posiadająca stosowne uprawnienia budowlane.

- instalacje elektryczne – w zakresie **konserwacji** instalacji wewnętrznej obiektu brak wymaganych uzgodnień, zgłoszeń i pozwoleń
- instalacje wodno-kanalizacyjne – w zakresie instalacji wewnętrznej obiektu brak wymaganych uzgodnień, zgłoszeń i pozwoleń,
- instalacje centralnego ogrzewania – zalecane (często wymagane regulaminem) uzgodnienie z zarządcą budynku oraz dostawcą ciepła.
- instalacje wentylacyjne – zalecane (często wymagane regulaminem) uzgodnienie z zarządcą budynku oraz firmą zajmującą się obowiązkową okresową kontrolą instalacji (kominiarz)
- instalacje gazowe

d. **wymiana okien i drzwi zewnętrznych** – zaleca się aby pomiaru i montażu okien i drzwi zewnętrznych dokonywała wyspecjalizowana firma specjalizująca się w tym zakresie robót budowlanych.

Uwaga:
Wymiana okien i drzwi **nie wymaga zgłoszenia lub pozwolenia** jeśli nie dojdzie do bezpośredniej ingerencji w konstrukcję lub ściany zewnętrzne budynku.

Uwaga:
Decyzja o pozwolenie na budowę **będzie wymagana**, gdy podczas przebudowy, rozbudowy lub remontu, dojdzie do:

- powiększenia lub zmniejszenia otworów pod stolarkę okienną lub drzwiową;
- zamknięcia lub zabudowania otworów pod stolarkę;
- wykonanie nowych otworów pod okna lub drzwi.

e. **wykonanie wylewki samopoziomującej** – tam gdzie jest to konieczne należy wykonać wylewkę samopoziomującą. Ma ona za zadanie wyrównać podłoże pod materiały podłogowe takie jak panele czy gres.

Uwaga: w zależności od producenta należy zwrócić uwagę na czas niezbędny do kolejnych działań takich jak kładzenie paneli czy gresu.

f. **tynkowanie i wykańczanie ścian oraz sufitów** – do wyboru mamy położenie tynku gipsowego lub cementowo wapiennego.

- Tynk gipsowy – nie ma konieczności wyrównywania ścian gładzią
- Tynk cementowo – wapienny – w celu uzyskania płaskiej powierzchni ściany lub sufitu po położeniu tynku zaleca się wyrównanie ścian gładzią szpachlową.

g. **układanie glazury, posadzek ceramicznych i kamiennych** – prace te najczęściej dotyczą korytarzy, łazienek oraz kuchni.

h. **gruntowanie ścian i pierwsze malowanie** - gruntowanie jest niezbędnym elementem odpowiedniego przygotowania ścian zarówno do malowania jak i tapetowania. Po jego wyschnięciu można przystąpić do położenia pierwszej warstwy właściwej farby.

i. **układanie parkietu lub odnawianie podłóg** – obie czynności generują pył. Odnawianie podłogi (cyklinowanie) dobrze jest powierzyć profesjonaliście, który uzupełni ewentualne ubytki i będzie dysponował nowoczesnym sprzętem zbierającym większość zabrudzeń.

Uwaga: renowacja starej podłogi wymaga jej zabezpieczenia lakierem (czas na utwardzenie – do 3 dni)

j. **drugie malowanie lub kładzenie tapet** – podczas układania parkietu lub cyklinowania powstaje dużo pyłu dlatego etap malowania ścian przeprowadzamy tuż po montażu posadzki.

Uwaga: należy dobrze zabezpieczyć posadzki jak i inne gotowe elementy przed działaniem farb oraz kleju do tapet.

k. **montaż drzwi wewnętrznych wraz z ościeżnicami oraz listw przypodłogowych** – dopiero gdy wszystkie prace „mokre" są zakończone montujemy drzwi wewnętrzne. W ten sposób unikamy ryzyka, że drzwi zaczną chłonąć wodę i puchnąć.

l. **montaż** gniazdek, włączników, lamp, zabudowy meblowej, sprzętu AGD

Uwaga: należy się przygotować na ewentualne uszkodzenia ścian (warto zostawić końcówki farb i mały wałek)

Najczęściej popełniane błędy

- **Brak zaplanowanego budżetu lub brak zaplanowanej rezerwy finansowej oraz sporządzonego kosztorysu oraz planu działania.**
  Prawidłowo sporządzony kosztorys oraz plan działania pozwoli nam oszacować całkowitą wartość inwestycji z uwzględnieniem inflacji oraz nieprzewidzianych wydatków. Na tym etapie będziemy mogli jeszcze korygować nasze zamiary dot. zakresu inwestycji co spowoduje uniknięcie dodatkowych wydatków.

- **Niewłaściwa kolejność działań.**
  Zachowując prawidłową kolejność prac unikniemy budowlanych wpadek, a co za tym idzie kosztów i wydłużenia całego procesu remontowego.

- **Zakup niewłaściwych materiałów budowlanych.**
  W miarę możliwości, a czasami wręcz niezbędny jest zakup materiałów budowlanych o najlepszych parametrach technicznych dostosowanych do potrzeb remontowanego obiektu i warunków, w jakich przeprowadzany jest remont.

- **Samodzielne wykonywanie prac specjalistycznych.**
  Nieprawidłowo wykonane prace konstrukcyjne czy instalacyjne mogą spowodować znaczne straty materiałów oraz narazić nas na odpowiedzialność karną w razie wypadku czy zdarzenia losowego.

- **Brak zabezpieczenia.**
  Nieprawidłowe zabezpieczenia remontowe lub ich brak spowoduje konieczność wykonywania dodatkowych prac; np. brak zabezpieczenia podłóg, mebli i innych obiektów znajdujących się w remontowanym pomieszczeniu, może skutkować ich zniszczeniem.

- **Brak umowy z wykonawcą prac.**
  Prawidłowo sporządzona umowa uchroni nas przed zwiększonymi kosztami remontu, terminami realizacji prac, remontem wykonanym niezgodnie ze sztuką budowlaną.

Kamil Wójcik
Fundacja Habitat for Humanity Poland



Habitat for Humanity® Poland

Fundacja Habitat for Humanity Poland
ul. Kozia 3/5 lok. 8
00-070 Warszawa
T: +48 537 520 664

poland@habitat.pl
www.habitat.pl

Każdy człowiek zasługuje na godne miejsce do życia.
Przekaż darowiznę na nasze konto:

47 1870 1045 2078 1070 6899 0001

Dziękujemy!