



Mamy sposób na mieszkanie

*Stargardzkie Towarzystwo Budownictwa Społecznego
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością*

PROGRAM

P O T R Z E B N Y D O M

Program Pomocy Mieszkaniowej

Program operacyjny:

BEZ BARIER

Program mieszkaniowy dla
osób niepełnosprawnych.

***Zwykłe domy, ale dostosowane do typu
niepełnosprawności, dające możliwość
aktywnego życia.***

Spis treści

Wstęp	2
1. Opis programu <i>Bez Barrier</i>	3
2. Cele i oczekiwane efekty realizacji programu <i>Bez Barrier</i>	6
3. Uczestnicy programu <i>Bez Barrier</i>	7
4. Finansowanie budowy i wyposażenia mieszkań	8
5. Monitorowanie przebiegu realizacji programu <i>Bez Barrier</i>	9
6. Lokalizacja realizacji programu <i>Bez Barrier</i>	9

Wstęp

1. Program *Bez Barrier* jest częścią Programu *Potrzebny Dom* i stanowi element przyjętego przez Radę Miejską „Programu rewitalizacji i remontów miasta Stargardu Szczecińskiego” i uchwały w sprawie przyjęcia „Wieloletniego Programu Gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy-Miasta Stargardu Szczecińskiego” oraz uchwały regulującej „zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy-Miasta Stargardu Szczecińskiego oraz udzielania pomocy w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków stargardzkiej wspólnoty samorządowej”. Polega on na zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych osób niepełnosprawnych poprzez dostosowanie mieszkań do ich typu niepełnosprawności.
2. Program *Bez Barrier* ma na celu dostarczanie mieszkań w pełni przystosowanych do indywidualnych potrzeb osób niepełnosprawnych.
3. Realizatorami programu *Bez Barrier* są Polskie Stowarzyszenie Na Rzecz Osób z Upośledzeniem Umysłowym Koło w Stargardzie Szczecińskim, Stowarzyszenie Osób Niepełnosprawnych Ruchowo i Przyjaciół „Pomost”, Gmina-Miasto Stargard Szczeciński i Stargardzkie TBS Sp. z o. o. Zakłada się, że realizatorami tego programu będą też inne organizacje pozarządowe działające na terenie powiatu stargardzkiego zajmujące się udzielaniem pomocy osobom niepełnosprawnym.

1. Opis programu *Bez Barrier*

Program *Bez Barrier* ma na celu dostarczanie mieszkań w pełni przystosowanych do indywidualnych potrzeb osób niepełnosprawnych. Aby ten cel został zrealizowany niezbędna jest współpraca Stargardzkiego TBS Sp. z o. o., z organizacją pozarządową, która zna potrzeby i oczekiwania mieszkaniowe swych podopiecznych, a także z projektantem i wykonawcą.

Mieszkania realizowane w ramach tego programu przeznaczone są wyłącznie dla gospodarstw domowych, których główny najemca lub osoba wspólnie z nim zamieszkująca jest osobą niepełnosprawną, będącą pod opieką stowarzyszenia.

O mieszkania ubiegać się mogą gospodarstwa domowe, które:

- a) chcą zamienić zajmowany lokal komunalny na mieszkanie w zasobach TBS,
- b) są uprawnione do przydziału lokalu zamiennego,
- c) są uprawnione do otrzymania lokalu komunalnego docelowego,
- d) wniosą partycypację w wysokości 25 % - 30% wartości lokalu,
- e) zawrą z Gminą-Miasto Stargard Szczeciński umowę podnajmu lokalu.

Realizatorami programu są Polskie Stowarzyszenie Na Rzecz Osób z Upośledzeniem Umysłowym Koło w Stargardzie Szczecińskim, Stowarzyszenie Osób Niepełnosprawnych Ruchowo i Przyjaciół „Pomost”, Gmina-Miasto Stargard Szczeciński i Stargardzkie TBS Sp. z o. o.

Do zadań Stowarzyszeń należy:

- a) wybór i skierowanie najemców lokali mieszkalnych spełniających wymogi wynikające z ustawy z 26.10.1995r. *o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego* oraz *Ogólnych zasad najmu lokali* wynikających z §13 Aktu Założycielskiego Stargardzkiego TBS Sp. z o. o. lub wytypowanie podnajemców lokali, z którymi Miasto zawrze umowy podnajmu,
- b) pomoc przy identyfikacji potrzeb osoby niepełnosprawnej w celu jak najlepszego przystosowania mieszkania,
- c) pomoc w indywidualnych przypadkach w uzyskaniu środków finansowych na partycypację i kaucję,
- d) w sytuacji rezygnacji z najmu mieszkania przez najemcę - do wskazania kolejnego najemcy spełniającego wymogi określone w *ustawie o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego*, a w przypadku rezygnacji z podnajmu mieszkania - do

wytypowania kandydata na kolejnego podnajemcę spełniającego wymogi m. in. określone w uchwałach Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim; a gdy zajdzie taka konieczność - także do wskazania osoby, która odkupi uprawnienia do wskazywania najemcy,

- e) zapewnienie opieki nad lokatorami i ponoszenie odpowiedzialności za ich bezpieczeństwo.

Do zadań Stargardzkiego TBS Sp. z o. o. należy:

- a) przygotowanie dokumentacji technicznej budynku przystosowującej mieszkanie do indywidualnych potrzeb osoby niepełnosprawnej,
- b) zabezpieczenie środków finansowych na realizację inwestycji w wysokości 70% wartości przedsięwzięcia,
- c) realizacja budowy,
- d) zawarcie ze wskazanymi osobami przez stowarzyszenie umów przedwstępnych o najem mieszkań oraz umów partycypacyjnych lub zawarcie z Gminą-Miasto Stargard Szczeciński umów najmu tych mieszkań w celu ich dalszego podnajmu osobom fizycznym,
- e) na etapie eksploatacji, szczególna troska o potrzeby lokatorów objętych programem *Bez Barrier* w ramach porozumień ze Stowarzyszeniami,
- f) inicjowanie zmian w uregulowaniach lokalnych i centralnych uwzględniających potrzeby osób niepełnosprawnych.

Do zadań Gminy-Miasta Stargardu Szczecińskiego należy:

- a) zawieranie ze Stargardzkim TBS Sp. z o. o. umów najmu lokali w celu ich dalszego podnajmu osobom niepełnosprawnym,
- b) kreowanie polityki czynszowej opartej na dostosowaniu obciążeń finansowych do zamożności lokatorów (system udzielania obniżek czynszów).

Stargardzkie TBS Sp. z o. o. posiada już kilkuletnie doświadczenie w realizacji mieszkań dla osób niepełnosprawnych. Pierwszy projekt ruszył w 1998 r. Obecnie można powiedzieć, że był to sukces i początek realizacji kolejnych, nie spotykanych dotychczas w Polsce programów.



ul. Przedwiośnie 85-97 termin realizacji 1998-2000r.
84 mieszkań w tym 11 dla osób niepełnosprawnych,
1 dla ich opiekuna i 1 mieszkanie z dostępem dla
osoby niepełnosprawnej ruchowo.



ul. Przedwiośnie 99-105 termin realizacji 2000-2001r.
48 mieszkań w tym 11 dla osób niepełnosprawnych i
1 dla opiekuna

Przy realizacji pierwszych mieszkań wspomaganych dla niepełnosprawnych umysłowo Stargardzkie TBS Sp. z o. o. współpracowało z tutejszym Kołem Polskiego Stowarzyszenia na Rzecz Osób z Upośledzeniem Umysłowym, pomysłodawcą tych mieszkań.

Pierwsze mieszkania zostały oddane w 1999 r.

i 2001 r.: dwa segmenty z 22 mieszkaniami przeznaczonymi dla podopiecznych Koła oraz 2 mieszkania dla ich opiekunów.

Segmenty przeznaczone dla osób z upośledzeniem umysłowym składają się z trzech mieszkań jednopokojowych z łazienkami i jednego pomieszczenia integracyjnego z aneksem kuchennym na każdej z czterech kondygnacji. W każdym z segmentów przewidziano także po jednym mieszkaniu dla opiekunów sprawujących

całodobową opieką nad tymi osobami. W jednej klatce Koło prowadziło sklep spożywczy, który funkcjonował nieprzerwanie przez siedem lat, do 2008 roku. Sprzedawane w nim były między innymi wyroby garmażeryjne wyprodukowane w Zakładzie Aktywizacji Zawodowej Centralnej Kuchni - jednostce organizacyjnej Koła.

Powodzenie tego projektu i zdobyte przy jego realizacji doświadczenia, stały się pretekstem do przygotowania przez Spółkę nowych programów. W 2003 r. Stargardzkie TBS Sp. z o. o. opracowało i przystąpiło do wdrożenia trzech projektów, pod wspólną nazwą *Potrzebny Dom*

Pierwszy z nich - **Bez Barrier** to program skierowany do osób niepełnosprawnych. Celem jest realizacja mieszkań przystosowanych dla osób z różnymi niepełnosprawnościami, potrzebujących różnych rozwiązań. TBS wykorzystuje zmodyfikowane i udoskonalone założenia z wcześniejszego programu realizowanego między 1998 r. a 2001 r.



ul. J. Piłsudskiego 87 a,b,c,d, 42 mieszkania w tym 1 dla
osoby niepełnosprawnej ruchowo

W roku 2003 oddano 1 mieszkanie.



Pensjonat z 11 mieszkaniami wspomaganymi przy ul. Broniewskiego 2 - termin realizacji 2003-2004r.

W 2004 roku dla podopiecznych Koła Polskiego Stowarzyszenia na Rzecz Osób z Upośledzeniem Umysłowym w Stargardzie Szczecińskim Spółka wybudowała pensjonat z 11 mieszkaniami.

We współpracy ze Stowarzyszeniem Osób Niepełnosprawnych Ruchowo i Przyjaciół „Pomost” w Stargardzie Szczecińskim zrealizowano w 2004 roku 6 mieszkań specjalnie przystosowanych dla osób z dysfunkcją ruchu.



ul. Cz. Tańskiego - termin realizacji 2003-2004r. 48 mieszkań w tym 6 dla osób z dysfunkcją ruchu.

W pozostałych latach Stargardzkie TBS wybudowało kolejne mieszkania dla osób niepełnosprawnych ruchowo.



ul. Cz. Tańskiego - termin realizacji 2005-2006 r. 46 mieszkań w tym 3 dla osób z dysfunkcją ruchu.



Budynek mieszkalny przy ul. J. Piłsudskiego 86 termin realizacji: 2005-2007 r. 51 mieszkań w tym 1 dla osoby niepełnosprawnej ruchowo



ul. Cz. Tańskiego 12 a, b - termin realizacji 2006-2008r. 23 mieszkania w tym 1 dla osoby z dysfunkcją ruchu.



ul. Cz. Tańskiego 14 a, b - termin realizacji 2006-2008r. 23 mieszkania w tym 1 dla osoby z dysfunkcją ruchu.



Zespół segmentów mieszkalnych dla osób w podeszłym wieku na osiedlu Lotnisko przy ul. J. Śniadeckiego 11 ;
termin realizacji: 2008-2009 r. 22 mieszkania w tym 2 lokale mieszkalne dla osób niepełnosprawnych ruchowo.



Osiedle Lotnisko ul. J. Śniadeckiego 1 a - c,
termin realizacji: 2008-2009 r.
19 mieszkań w tym 1 dla osoby niepełnosprawnej
ruchowo.



Osiedle Lotnisko ul. J. Śniadeckiego 3 a - b,
termin realizacji: 2008-2009 r.
16 mieszkań w tym 1 dla osoby niepełnosprawnej
ruchowo.



Osiedle Lotnisko ul. J. Śniadeckiego 5 a - c,
termin realizacji: 2008-2010 r.
22 mieszkania w tym 1 dla osoby niepełnosprawnej
ruchowo.



ul. Wojska Polskiego 2, 4, 6, 8,
termin realizacji: 2009-2011 r.
22 mieszkania w tym 1 dla osoby niepełnosprawnej
ruchowo



ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 101, 102, 103,
termin realizacji: 2009-2011 r.
27 mieszkań w tym 1 dla osoby niepełnosprawnej
ruchowo

Mieszkania dla osób niepełnosprawnych zrealizowane zostały na podstawie umów zawartych pomiędzy Spółką, a organizacjami pozarządowymi, przy współudziale Gminy-Miasta Stargard Szczeciński.

2. Cele i oczekiwane efekty realizacji programu *Bez Barrier*

Program *Potrzebny Dom*, którego częścią jest program operacyjny *Bez Barrier*, skierowany jest do osób niepełnosprawnych.

Osoby niepełnosprawne mieszkające w mieszkaniach wspomaganych, posiadają tam dogodne warunki, które umożliwiają im przystosowywanie się do życia w integracji ze społeczeństwem. Brak barier architektonicznych przyspiesza proces usamodzielniania się oraz wypracowywania w sobie poczucie wartości, a także wszechstronnej rehabilitacji mającej na celu adaptację społeczną.

Dzięki takiemu rozwiązaniu osoby niepełnosprawne nie trafiają do placówek opiekuńczych takich jak domy pomocy społecznej ale mają możliwość samodzielnego funkcjonowania w społeczeństwie.

Mieszkania w ramach programu *Bez Barrier* realizowane są „pod klucz”, gotowe do



wynajęcia, w pełni dostosowane do indywidualnych potrzeb najemców poprzez montaż niezbędnych urządzeń do sprawnego funkcjonowania osób niepełnosprawnych m.in.: baterii umywalkowych z czasowym wypływem wody, poręczy ruchomych do WC, odpowiednich siedzisk, ruchomych luster itp.



Wymiernym efektem programu jest wzrost aktywności społecznej osób niepełnosprawnych.

3. Uczestnicy programu *Bez Barrier*

Uczestników programu *Bez Barrier* można podzielić na dwie grupy :

- uczestnicy pośredni – czyli wszyscy ci, dzięki którym program jest możliwy do zrealizowania i sprawnego funkcjonowania. Wyróżnia się tu :
 - a) Polskie Stowarzyszenie Na Rzecz Osób z Upośledzeniem Umysłowym Koło w Stargardzie Szczecińskim,
 - b) Stowarzyszenie Osób Niepełnosprawnych Ruchowo i Przyjaciół „Pomost”,
 - c) władze Gminy-Miasta Stargardu Szczecińskiego,
 - d) Powiatowe Centrum Pomocy Rodzinie (PCPR),

- e) Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej (MOPS),
- f) opiekunowie osób niepełnosprawnych,
- g) Stargardzkie TBS Sp. z o. o.

- uczestnicy docelowi – czyli wszyscy ci, do których kierowany jest program i na których potrzeby został opracowany. Są to osoby z:
- a) dysfunkcją ruchu,
 - b) upośledzeniem umysłowym,
 - c) z innymi niepełnosprawnościami.

4. Finansowanie budowy i wyposażenia mieszkań

Większość środków na realizację programu *Bez Barrier* dotychczas pochodziło z preferencyjnego kredytu Krajowego Funduszu Mieszkaniowego finansowanego przez budżet państwa, który mogły pozyskać towarzystwa budownictwa społecznego i sfinansować nim w 70% budowę mieszkań. Natomiast pozostała część, około 30% kosztów budowy, sfinansowana zostaje przez lokatora, organizacje pozarządowe, Gminę - Miasto Stargard Szczeciński, inne zainteresowane gminy, powiat stargardzki oraz PCPR, które przekazuje środki na przystosowanie łazienek do potrzeb osoby niepełnosprawnej,

Środki finansowe jakie muszą być wniesione przez najemcę mieszkania to:

- a) partycypacja w wysokości 25% - 30% wartości mieszkania oraz
- b) kaucja w wysokości 10 krotności miesięcznego czynszu.

Środki na ten cel mogą pochodzić z różnych źródeł np. z:

1. środków własnych najemcy,
2. środków finansowych stowarzyszenia, którego najemca jest członkiem,
3. zbiórek pieniędzy (np. aukcje obrazów, rysunków malowanych przez samych niepełnosprawnych itp.),
4. 1% podatku dochodowego przekazanego na rzecz wybranej przez siebie organizacji pożytku publicznego,
5. tzw. pay-rollingu - pracownicy przedsiębiorstw, co miesiąc z pensji przeznaczają (dobrowolnie) przysłowiową złotówkę na specjalnie wyodrębniony do tego fundusz.

Części wspólne w budynkach przeznaczonych dla osób z upośledzeniem umysłowym wyposażane są ze środków Polskiego Stowarzyszenia Na Rzecz Osób z Upośledzeniem Umysłowym, sponsorów lub darczyńców. Pokoje zaś wyposażane są ze środków własnych lokatorów.

5. Monitorowanie przebiegu realizacji programu

Nad prawidłowym funkcjonowaniem programu czuwają partnerzy programu, tj. Polskie Stowarzyszenie Na Rzecz Osób z Upośledzeniem Umysłowym Koło w Stargardzie Szczecińskim oraz Stowarzyszenie Osób Niepełnosprawnych Ruchowo i Przyjaciół „Pomost”.

6. Lokalizacja projektu

Program *Bez Barrier* realizowany jest przez Stargardzkie TBS Sp. z o. o. na terenie miasta Stargardu Szczecińskiego w różnych jego lokalizacjach.. Dotychczas zrealizowano:

- 29 mieszkań w śródmieściu,
- 11 mieszkań przy ul. Wł. Broniewskiego,
- 16 mieszkań na osiedlu Lotnisko.