

STARGARDZKIE



Sp. z o.o.

**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 Mieszkaniaowej**

**Program operacyjny:**

## ***NA START***

Program mieszkaniowy dla wychowanków placówek opiekuńczo – wychowawczych w tym domów dziecka i rodzin zastępczych.

***Zwykły dom - samodzielne mieszkanie,  
tak patrzymy na wejście w dorosłe życie.***

## Spis treści

Wstęp

1. Opis programu <i>Na Start</i>	4
2. Cele i oczekiwane efekty realizacji programu <i>Na Start</i>	5
3. Uczestnicy programu <i>Na Start</i>	7
4. Nabór lokatorów do „inkubatorów”	7
5. Finansowanie budowy i wyposażenia mieszkań	8
6. Koszty utrzymania mieszkania	9
7. Monitorowanie przebiegu realizacji programu <i>Na Start</i>	9
8. Lokalizacja realizacji programu <i>Na Start</i>	9

## Wstęp

1. Program *Na Start* jest częścią Programu *Potrzebny Dom* i stanowi element przyjętego przez Radę Miejską „Programu rewitalizacji i remontów miasta Stargardu Szczecińskiego”, uchwały w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy-Miasta Stargardu Szczecińskiego, 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”, programu budowania lokalnego systemu opieki nad dzieckiem i rodziną przyjętego przez Radę Powiatu oraz stosownych programów przyjętych przez poszczególne rady gmin, które zawarły porozumienie o współpracy. Program *Na Start* polega na dotowaniu i wspieraniu wychowanków opuszczających placówki opiekuńczo-wychowawcze, placówki oświatowo-wychowawcze całodobowego pobytu, mieszkania rodzinkowe lub rodziny zastępcze.
2. Program *Na Start* ma na celu dostarczanie mieszkań dla osób opuszczających placówki opiekuńczo-wychowawcze, placówki oświatowo-wychowawcze całodobowego pobytu, mieszkania rodzinkowe lub rodziny zastępcze.
3. Program *Na Start* zakłada dwa warianty dochodzenia do własnego, docelowego mieszkania. Zastosowanie danego wariantu uzależnione jest od rodzaju placówki, którą wychowanek opuszcza.
4. Realizatorami programu *Na Start* są organizacje pozarządowe działające na terenie Stargardu Szczecińskiego, jednostki samorządu terytorialnego położone na terenie powiatu stargardzkiego oraz Stargardzkie TBS Sp. z o. o.

## 1. Opis programu *Na Start*

Każdego roku opuszcza dom dziecka w Stargardzie Szczecińskim i inne placówki opiekuńczo- oświatowo - wychowawcze oraz rodziny zastępcze około 15 osób, w tym 3-5 bez możliwości powrotu do domu rodzinnego. Osoby te potrzebują pomocy przy usamodzielnieniu się a w szczególności przy uzyskaniu mieszkania.

Osoby opuszczające placówki opiekuńczo-wychowawcze lub oświatowo-wychowawcze całodobowego pobytu, które ukończyły 18 rok życia i zgodnie z prawem stały się pełnoletnie, w zależności od rodzaju placówki, którą opuszczają są różnie przygotowane do samodzielnego funkcjonowania w społeczeństwie.

Badania przeprowadzone na wychowankach domów dziecka dowodzą, że nie są oni przygotowani do samodzielnego, dorosłego życia. Wynika to z tego, że większość prac, które w domu każdy z nas wykonuje samodzielnie, w placówce wykonuje się za wychowanków, są to np.: zakupy żywności, rozeznanie w cenach towaru, dokonywanie opłat, racjonalne gospodarowanie własnymi finansami itp.

Natomiast zupełnie odmiennym przygotowaniem do samodzielnego funkcjonowania w społeczeństwie odznaczają się osoby opuszczające rodziny zastępcze. Dlatego program *Na Start* zakłada dwa warianty dochodzenia do własnego, docelowego mieszkania, uzależnione od rodzaju placówki, którą wychowankowie opuszczają.

**Pierwszy wariant** przeznaczony jest dla wychowanków nie przygotowanych do samodzielnego funkcjonowania w społeczeństwie. Zakłada on dwuetapowe dochodzenie do uzyskania mieszkania:

**I etap – mieszkanie tymczasowe (tzw. „inkubator”)** składające się z kilku sypialni i łazienek, części wspólnej kuchennej - jadalno - salonowej, w którym mieszkają młodzi ludzie opuszczający placówki opiekuńczo-wychowawcze lub oświatowo - wychowawcze całodobowego pobytu. Usamodzielniających się wychowanków wspiera opiekun-przyjaciel domu, który odwiedza ich i służy w miarę potrzeby radą, wsparciem i pomocą, realizując założony program usamodzielnienia. Rola tego opiekuna jest nieoceniona. To właśnie on stwarza warunki do budowania więzów emocjonalnych między mieszkańcami inkubatora. Opiekun śledzi terminowość dokonywania opłat za mieszkanie i inne świadczenia, badając jednocześnie także standing finansowy każdego z podopiecznych, aby w odpowiednim momencie mógł zareagować i skierować ich do odpowiednich placówek lub instytucji (np. do MOPS-u, PCPR-u, Urzędu Miejskiego). Jego rolą jest także dowiadywanie się w dyskretny sposób o postępach wychowanków w nauce lub u pracodawców o jakości wykonywanej przez nich pracy, a wychowankom nie pracującym, wspólnie z Urzędem Pracy, stara się znaleźć pracę dorywczą lub stałą. Także jego zasługą jest zabieganie o udział mieszkańców inkubatora w różnych programach finansujących mających na celu podnoszenie umiejętności zawodowych i zdobywanie innych kwalifikacji (np. prawa jazdy, nauka języka obcego).

Opiekun zgłasza także do Stowarzyszenia „Potrzebny Dom” lub do Stargardzkiego TBS Sp. z o. o. indywidualne potrzeby mieszkańców inkubatora.

Źródłem finansowania pracy opiekuna są środki uzyskane z Miasta w ramach wygranego, otwartego konkursu na prowadzenie mieszkalnictwa wspomaganego jako element programu współpracy Miasta Stargardu Szczecińskiego z organizacjami pozarządowymi, z Powiatowym Urzędem Pracy w ramach pracy interwencyjnej.

Mieszkanie w inkubatorze jest okresem przygotowującym do samodzielnego dorosłego życia i nie powinno trwać dłużej niż 3 lata lub do momentu ukończenia nauki. Zakłada się, że wychowanek opuszczający „inkubator” przeprowadzi się do swojego samodzielnego mieszkania.

**II etap – to mieszkanie samodzielne, docelowe** – ta propozycja skierowana jest do tych, którzy odbyli przygotowanie w „inkubatorze”. Przejście z mieszkania rotacyjnego do samodzielnego mieszkania zrealizowanego przez Stargardzkie TBS Sp. z o. o. odbywa się na zasadach najmu obowiązujących w Spółce tzn. podstawowym warunkiem do uzyskania mieszkania jest podjęcie pracy przez wychowanka i uzyskiwanie stałego dochodu z tego tytułu oraz pozytywna weryfikacja przeprowadzona przez Komisję ds. inkubatora.

**Drugi wariant** przeznaczony jest dla osób opuszczających rodziny zastępcze. Zakłada się, że wychowankowie tej placówki są w miarę dobrze przygotowani do samodzielnego funkcjonowania w społeczeństwie. Wariant ten zakłada jednoetapowe pozyskanie mieszkania z pominięciem I etapu, na zasadach wynajmu obowiązujących w Stargardzkim TBS Sp. z o.o.

## 2. Cele i oczekiwane efekty realizacji programu *Na Start*

Program *Na Start*, będący częścią programu *Potrzebny Dom – Program Pomocy Mieszkaniowej*, skierowany jest do wychowanków placówek opiekuńczo-wychowawczych, placówek oświatowo-wychowawczych całodobowego pobytu, mieszkań rodzinkowych lub rodzin zastępczych.

Podstawowym celem programu operacyjnego jest stworzenie warunków do przystosowania się wychowanków do realiów codziennego życia i sprawnego funkcjonowania w społeczeństwie oraz stworzenie warunków do uzyskania mieszkania samodzielnego.

Wymiernym efektem poprawnego funkcjonowania programu jest przejście wychowanków z mieszkania rotacyjnego (I wariant - I etap) do mieszkania docelowego (I wariant - II etap) i poprawne w nim funkcjonowanie. Spełnieniem tego jest ukończenie szkoły przez usamodzielniającą się osobę, podjęcie przez nią stałej pracy, uzyskanie samodzielności finansowej oraz stosowanie w życiu codziennym przyjętych norm zachowania.



W 2006 roku zrealizowano pierwszy „inkubator” usytuowany w budynku przy ul. Cz. Tańskiego. Powstało tam mieszkanie o pow. 104 m<sup>2</sup> z 5 pokojami i jedną kuchnio-jadalnią w pełni wyposażoną dzięki sponsorom.



Zdjęcia przedstawiające wnętrze „inkubatora” – kuchnia, pokój, łazienka.



W 2008 r. Stargardzkie TBS Sp. z o. o. oddało do użytku kolejne dwa „inkubatory” usytuowane w budynkach przy ul. Cz. Tańskiego 12 a, b oraz ul. Cz. Tańskiego 14 a, b. Do dyspozycji wychowanków domu dziecka oddane zostało 9 pokoi, w których zamieszkało 10 osób (w jednym dużym pokoju zamieszkało 2 braci). Części wspólne „inkubatorów” zostały wyposażone ze

środków Ministerstwa Pracy i Polityki Społecznej które PCPR uzyskało w ramach konkursu.



W 2008 roku zrealizowano również jedno mieszkanie docelowe (kawalerka o pow. 32 m<sup>2</sup>) usytuowane w budynku przy ul. Cz. Tańskiego 14b. Mieszkanie to przeznaczone zostało dla wychowanka opuszczającego placówkę opiekuńczo-wychowawczą i także zostało objęte nadzorem opiekuna.



Kolejne 3 mieszkania docelowe oddane zostały w 2009 r. w budynku na osiedlu Lotnisko przy ul. J. Śniadeckiego 3.

Do końca 2011 roku, oddano łącznie 6 mieszkań docelowych.

### 3. Uczestnicy programu *Na Start*

Uczestników programu *Na Start* można podzielić na dwie grupy:

- uczestnicy pośredni – czyli wszyscy ci, dzięki którym program ma możliwość być realizowany i sprawnie funkcjonować:
  1. Gmina-Miasto Stargard Szczeciński,
  2. Gmina Stargard Szczeciński,
  3. Gmina Suchań,
  4. Gmina Dolice,
  5. Gmina Stara Dąbrowa,
  6. Gmina Marianowo,
  7. Gmina Chociwel,
  8. Powiat Stargardzki,
  9. Stowarzyszenie „Potrzebny Dom”
  10. Stowarzyszenie „Serce Dzieciom”
  11. Stowarzyszenie *Lokus In Mundi*,
  12. Związek Harcerstwa Polskiego,
  13. Powiatowy Urząd Pracy,
  14. Powiatowe Centrum Pomocy Rodzinie (PCPR),
  15. Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej (MOPS),
  16. Stargardzkie TBS Sp. z o. o.,
  
- uczestnicy docelowi – czyli wszyscy ci, do których kierowany jest program i na których potrzeby został opracowany. Są to wychowankowie:
  1. placówek opiekuńczo – wychowawczych, w tym domów dziecka,
  2. placówek oświatowo –wychowawczych całodobowego pobytu,
  3. rodzin zastępczych.

### 4. Nabór lokatorów do inkubatora

Wnioski o najem lokali weryfikuje Biuro Przydziału i Zamiany Mieszkań (jednostka organizacyjna Stargardzkiego TBS Sp. z o. o.) i przedkłada do rozpatrzenia Komisji ds. inkubatora – organu kolegialnego powołanego uchwałą Zarządu Stargardzkiego TBS Sp. z o. o., składającego się z przedstawicieli instytucji zaangażowanych w realizację programu *Na Start*. Na uwagę zasługuje skład tej komisji, co potwierdza szczególne zainteresowanie programem i chęć wzajemnej współpracy. Jej członkami są przedstawiciele uczestniczących w programie jednostek samorządu terytorialnego i stowarzyszeń, a także przedstawiciele PCPR-u i MOPS-u. Po rozpatrzeniu wniosków Komisja ds. inkubatora sporządza projekt listy osób uprawnionych do najmu wraz z listą rezerwową i przedkłada do

zaopiniowania Zarządowi Stargardzkiego TBS Sp. z o. o. Zaopiniowane przez Zarząd Spółki listy ostatecznie zatwierdza Prezydent Miasta Stargardu Szczecińskiego.

## 5. Finansowanie budowy i wyposażenia mieszkań.

I. Środki finansowe jakie muszą być wniesione w celu realizacji i wyposażenia mieszkań w „inkubatorze” to:

- 1) sfinansowanie budowy mieszkań,
- 2) kaucja w wysokości 10 krotności miesięcznego czynszu,
- 3) wyposażenie pomieszczeń wspólnych,
- 4) wyposażenie pokoi.

Ad.1. Przyjęty dotychczasowy sposób finansowania budowy mieszkań-inkubatorów:

- 70% z preferencyjnego kredytu Krajowego Funduszu Mieszkaniowego ze środków Banku Gospodarstwa Krajowego, które były pozyskiwane przez towarzystwo budownictwa społecznego,
- 30% ze środków gminy, z której wychowankowie się wywodzą.

Ad. 2. Sfinansowanie kaucji - ze środków powiatu.

Ad.3. Wyposażenie pomieszczeń wspólnych - (kuchnio-jadalnia, łazienka) poprzez uzyskanie środków od organizacji pozarządowych, sponsorów, z konkursów organizowanych przez Ministerstwo Pracy i Polityki Społecznej.

Ad.4. Wyposażenie pokoi - przez wychowanka ze środków uzyskanych z PCPR w ramach usamodzielnienia się.

II. Środki finansowe jakie muszą być wniesione w celu realizacji mieszkań samodzielnych to:

- 1) sfinansowanie budowy mieszkań,
- 2) kaucja w wysokości 12 krotności miesięcznego czynszu,
- 3) wyposażenie mieszkania.

Ad.1. Do tej pory finansowanie budowy mieszkań pochodziło w:

- 70% z preferencyjnego kredytu Krajowego Funduszu Mieszkaniowego ze środków Banku Gospodarstwa Krajowego, które były pozyskiwane przez towarzystwa budownictwa społecznego,
- 30% to przeniesiona z inkubatora wartość zwaloryzowanej partycypacji pochodzącej ze środków miasta, gminy z której wychowankowie się wywodzą natomiast pozostała część pochodzić może od organizacji pozarządowych i/lub sponsorów.

Ad.2. Sfinansowanie kaucji - ze środków pochodzących z PCPR, które wychowanek otrzymuje po skończonej nauce.

Ad.3. Wyposażenie mieszkania - przez wychowanka ze środków uzyskanych w ramach usamodzielnienia się, sponsorów, darczyńców.



Do kolejnych źródeł pozyskania środków finansowych można zaliczyć:

- 1) środki finansowe Stowarzyszenia „Potrzebny Dom” i innych stowarzyszeń,
- 2) zbiórki pieniędzy organizowane przez Związek Harcerstwa Polskiego i Stargardzkie TBS Sp. z o. o.,
- 3) 1% podatku dochodowego przekazanego w rocznym zeznaniu podatkowym na rzecz wskazanej organizacji pożytku publicznego,
- 4) tzw. pay-rolling - pracownicy przedsiębiorstw, co miesiąc z pensji przeznaczają (dobrowolnie) przysłówiową złotówkę na specjalnie wyodrębniony do tego fundusz.

## **6. Koszty utrzymania mieszkania**

Wydatki związane utrzymaniem lokalu pokrywane są z dodatku mieszkaniowego, przyznanej obniżki czynszu oraz z własnych środków lokatora.

## **7. Monitorowanie przebiegu realizacji programu usamodzielnienia**

Nad prawidłowym przebiegiem realizacji programu, tzn. procesem nauki samodzielnego funkcjonowania w społeczeństwie mieszkańców „inkubatora”, nadzór sprawuje Stowarzyszenie „Potrzebny Dom”, organizacje pozarządowe wraz ze Stargardzkim TBS.

## **8. Lokalizacja projektu**

Program *Na Start* realizowany jest przez Stargardzkie TBS Sp. z o. o. na osiedlu Lotnisko w Stargardzie Szczecińskim, natomiast mieszkania docelowe na terenie całego miasta.