

Wstępna koncepcja modelu Domu Wielopokoleniowego przy ul. Wólczańskiej 168

Propozycje kryteriów doboru najemców lokali, ramy prawne i organizacyjne oraz sposób zarządzania nieruchomością wraz z przykładowymi działaniami animacyjnymi wspierającymi realizację idei Domu Wielopokoleniowego.

29 sierpnia 2018 r.

Raport z Zadania 4 realizowanego w ramach projektu

„Świadczenie usług doradztwa eksperckiego w zakresie opracowania programu zasiedlenia
i funkcjonowania Domu Wielopokoleniowego”

przygotowany przez Fundację Laboratorium Architektury 60+ (LAB 60+)
na zlecenie Urzędu Miasta Łodzi

**LAB
60+**

Autorzy merytoryczni raportu:

dr inż. arch. Iwona Benek

Monika Daab

Anna Kołodziejczyk

dr Krystyna Krzekotowska

dr inż. arch. Agnieszka Labus

Agata Miśkowiec

Ewa Rogalska

Marta Trakul

Spis treści

Wykaz stosowanych skrótów i definicji pojęć wykorzystywanych w dokumencie.....	4
Wstęp	7
1. Zarządzanie i organizacja Domu Wielopokoleniowego.....	8
Stopniowy model zasiedlania Domu Wielopokoleniowego	8
Kwestie prawno-formalne	12
Przedmiot zarządzania nieruchomościami	12
Podmiot zarządzania nieruchomościami	13
Modele organizacyjne zarządzania nieruchomościami komunalnymi	14
Proponowany model zarządzania i organizacji Domu Wielopokoleniowego.....	17
Zarządzanie strategiczne nieruchomością	20
Administrowanie techniczne nieruchomością	20
Obsługa finansowo-administracyjna nieruchomości	21
Zasiedlanie nieruchomości	22
Organizacja i funkcjonowanie społeczności DW	23
Organizacja i funkcjonowanie DW – wybrane kwestie szczegółowe	24
Administracja z wewnątrz vs z zewnątrz.....	24
Zakres działań Operatora w odniesieniu do aktywizacji i wsparcia usług pomocy sąsiedzkiej..	25
2. Wyłonienie najemców lokali w Domu Wielopokoleniowym.....	27
Proponowana ścieżka doboru najemców lokali w Domu Wielopokoleniowym.....	32
3. Przykładowe działania animacyjne	37
Bibliografia.....	45

Wykaz stosowanych skrótów i definicji pojęć wykorzystywanych w dokumencie

Dom Wielopokoleniowy	Przeznaczona na potrzeby Projektu, wyremontowana nieruchomość przy ul. Wólczańskiej 168. W kamienicy usytuowany będzie jeden lokal usługowy (40 m ²), duże pomieszczenie przeznaczone na miejsce spotkań dla mieszkańców (85 m ²) oraz 16 mieszkań o powierzchni od 27 do 56 m ²
JST	Jednostka Samorządu Terytorialnego
Miks społeczny	struktura społeczna łącząca przedstawicieli różnych grup społecznych, przeciwdziałająca wykluczeniu społecznemu oraz przyczyniająca się do budowania silnych wspierających się społeczności lokalnych, tworzenia kapitału społecznego.
TBS	Towarzystwo Budownictwa Społecznego
Uchwała	Uchwała nr XLIV/827/12 z dnia 29 czerwca 2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi (t.j. Dz. Urz. Woj. Łódzkiego 2017 r. poz. 4450).
u.g.k.	Ustawa z dnia 20 grudnia 1996 roku o gospodarce komunalnej (t.j. Dz.U. 2017 poz. 827).
u.g.n.	Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 121, 50, 650, 1000, 1089).
ustawa Pzp	Ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r. – Prawo zamówień publicznych
WSA	Wojewódzki Sąd Administracyjny
Zadanie 1	Zadanie realizowane w ramach usług doradztwa eksperckiego w zakresie opracowania programu zasiedlenia i funkcjonowania Domu Wielopokoleniowego: Przegląd zagranicznych praktyk dotyczących organizowania społeczności lokalnej, budowania kontaktów, więzi sąsiedzkich, miksu społecznego, a także cohousingu. Rozwiązania wykorzystane w Niemczech, Szwajcarii, Danii, Szwecji, Austrii oraz w Stanach Zjednoczonych i we Włoszech.

- | | |
|------------------|---|
| Zadanie 2 | Zadanie realizowane w ramach usług doradztwa eksperckiego w zakresie opracowania programu zasiedlenia i funkcjonowania Domu Wielopokoleniowego: Analiza możliwości prawnych funkcjonowania Domu Wielopokoleniowego (przedstawiona w niniejszym raporcie). |
| Zadanie 3 | Zadanie realizowane w ramach usług doradztwa eksperckiego w zakresie opracowania programu zasiedlenia i funkcjonowania Domu Wielopokoleniowego: Analiza środowiska lokalnego, przegląd socjologiczny struktury mieszkańców Łodzi oraz charakterystyka potrzeb oraz zasobów społecznych i mieszkaniowych odbiorców Domu Wielopokoleniowego w Łodzi. |
| Zadanie 4 | Zadanie realizowane w ramach usług doradztwa eksperckiego w zakresie opracowania koncepcji zasiedlenia i funkcjonowania Domu Wielopokoleniowego: Propozycje kryteriów doboru najemców lokali, rozwiązania prawne pozwalające na funkcjonowanie Domu Wielopokoleniowego, ramy organizacyjne funkcjonowania, sposób zarządzania nieruchomością, przykładowe działania animacyjne stymulujące realizację idei Domu Wielopokoleniowego. |
| Zadanie 5 | Zadanie realizowane w ramach usług doradztwa eksperckiego w zakresie opracowania koncepcji zasiedlenia i funkcjonowania Domu Wielopokoleniowego: Raport z działań doradczych, w tym: <ul style="list-style-type: none"> a) Szczegółowe kryteria, które spełnić powinni najemcy lokali mieszkalnych Domu Wielopokoleniowego oraz komplet niezbędnych dokumentów do ogłoszenia konkursu dla mieszkańców, zainteresowanych zasiedleniem Domu Wielopokoleniowego. b) Projekt umowy najmu lokalu mieszkalnego w Domu Wielopokoleniowym oraz sposobu jej egzekwowania wraz z projektami innych wiążących dokumentów, c) Propozycja trybu powołania Rady Sąsiedzkiej oraz projekt jej statutu, kompetencji członków, d) Projekt regulaminu mieszkańca Domu Wielopokoleniowego, e) Zestawienie dopuszczalnych prawem możliwości administrowania nieruchomością w zależności od podmiotu zarządzającego z rekomendacją najbardziej korzystnej możliwości sformułowaną na bazie wyników zadań 1-4. |

Zadanie 6	Zadanie realizowane w ramach usług doradztwa eksperckiego w zakresie opracowania koncepcji zasiedlenia i funkcjonowania Domu Wielopokoleniowego: działania doradcze służące wypracowaniu scenariusza spotkania dla kandydatów zainteresowanych zasiedleniem Domu Wielopokoleniowego poprzedzającego rekrutację mieszkańców Domu Wielopokoleniowego. Raport z działań doradczych obejmujący: a) scenariusz spotkania dla kandydatów zainteresowanych zasiedleniem Domu Wielopokoleniowego b) przykładowe pytania i odpowiedzi, które mogą się pojawić ze strony osób zainteresowanych najmem. c) szczegółowy program, wraz z niezbędnymi załącznikami (ulotka informacyjna o spotkaniu, prezentacja multimedialna, która zostanie przedstawiona na spotkaniu) d) wskazówki dla prowadzącego rekrutację mieszkańców w modelu Domu Wielopokoleniowego.
Zadanie 7	Zadanie realizowane w ramach usług doradztwa eksperckiego w zakresie opracowania koncepcji zasiedlenia i funkcjonowania Domu Wielopokoleniowego: Raport z działań doradczych, w tym: e) minimum 6 propozycji użytkowania części wspólnych i metod animacji społeczności sąsiedzkiej, f) projekt naboru konkursowego dla organizacji pozarządowych wraz z kompletem niezbędnych dokumentów, mającego na celu wyłonienie podmiotu, będącego operatorem działań integracyjno-animacyjnych w Domu Wielopokoleniowym, g) zaakceptowane przez Zamawiającego 6 propozycji użytkowania części wspólnych i metod animacji społeczności sąsiedzkiej, zgodnie z przedstawionym przez Zamawiającego planem funkcjonalno-przestrzennym dla budynku ul. Wólczańska 168.
Zespół ds. DW	Zespół ds. wypracowania zasad zasiedlania i funkcjonowania Domu Wielopokoleniowego w Łodzi – zespół składający się z przedstawicieli Urzędu Miasta Łodzi, Miejskich Jednostek Organizacyjnych, Rady Miejskiej oraz organizacji pozarządowej. Powołany Zarządzeniem Prezydenta Miasta Łodzi nr 3735/VII/16 z dnia 8 czerwca 2016 r.
ZLM	Zarząd Lokali Miejskich
Zogniskowany wywiad grupowy	Zamiennie również „wywiad sfokusowany”, „grupa fokusowa”, „FGI” – z angielskiego <i>Focus Group Interview</i>: metoda badawcza wykorzystywana w badaniach jakościowych polegająca na prowadzeniu przez moderatora z zaproszonymi wcześniej respondentami (dobranymi zgodnie z kryteriami wynikającymi z celów projektu) dyskusji skupionej (sfokusowanej) na określonym temacie.

Wstęp

Projekt Domu Wielopokoleniowego w Łodzi zakładający stworzenie wspólnoty przez ludzi niespokrewnionych, w różnym wieku, o zróżnicowanych potrzebach i zasobach, które są komplementarne, jest konceptem nowym i innowacyjnym w skali miasta, ale również w skali kraju.

Jedną z idei w tle powstania Domu Wielopokoleniowego jest realizacja miksu społecznego, który łącząc przedstawicieli **różnych** grup społecznych ma przeciwdziałać wykluczeniu społecznemu oraz przyczyniać się do budowania wspierającej się społeczności lokalnej. Należy tu podkreślić, że Dom Wielopokoleniowy ma zapewniać przede wszystkim **różnorodność** wieku, płci, stopnia samodzielności, stanu zdrowia, sytuacji finansowej, życiowej, rodzinnej, struktury gospodarstw domowych, pochodzenia etnicznego czy stylów życia lokatorów. Jest **stworzony dla każdego i otwarty na wielość** pokoleń, potrzeb i wizji na świat, ale trzeba mieć na uwadze, że nie każdy będzie chciał w takiej wspólnocie zamieszkać.

Dom Wielopokoleniowy realizowany w Łodzi nie ma na celu wyłącznie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Rolą tego projektu jest również zapewnienie stabilizacji dla dzielnicy, w której jest zlokalizowany, m.in. poprzez przypisane mu funkcje miejsca spotkań, miejsca pomocy i miejsca wsparcia.

Aby tak się stało, niezbędne jest możliwie najbliższe poznanie docelowych mieszkańców mających zasiedlić tę nieruchomość, ich predyspozycji, możliwości i motywacji do zamieszkania w tworzącej się wspólnocie. Narzędziem umożliwiającym dobór odpowiednich lokatorów ul. Wólczańskiej 168 w Łodzi jest dobrze zaprojektowany proces rekrutacji, model zasiedlenia lokali i zarządzania Domem Wielopokoleniowym w jego wielu wymiarach. Poniższy raport – efekt dotychczas przeprowadzonych działań doradczych i analiz realizowanych w ramach Zadań 1-3 – ma za zadanie przedstawić następujące zagadnienia składające się na Koncepcję Funkcjonowania Domu Wielopokoleniowego:

- Rozwiązania prawne, które umożliwiają funkcjonowanie Domu Wielopokoleniowego;
- Ramy organizacyjne, tj. zasady organizowania społeczności lokalnej, budowania więzi sąsiedzkich, miksu społecznego, zasiedlania publicznych zasobów mieszkaniowych;
- Model zarządzania nieruchomością z uwzględnieniem zakresu zadań oraz podmiotów odpowiedzialnych za ich wykonywanie;
- Proponowane kryteria doboru najemców lokali skonstruowane w taki sposób, aby idea Domu Wielopokoleniowego miała szansę na powodzenie w swej różnorodności;
- Przykładowe działania animacyjne stymulujące realizację założeń projektu.

Przedstawione w niniejszym opracowaniu pomysły to wybrane przykładowe możliwości podejścia do tworzenia wspólnoty wielopokoleniowej. Ramy organizacyjne i założenia do rekrutacji są wstępem do dyskusji o docelowym kształcie Domu, mają za zadanie inspirować, motywować do wymiany poglądów i ułatwiać ustalanie szczegółów wyboru przyszłych mieszkańców i zasiedlania DW. Należy jednak założyć, że idee będą ewaluować razem z Domem Wielopokoleniowym i toczącym się w nim codziennym życiem.

1. Zarządzanie i organizacja Domu Wielopokoleniowego

Stopniowy model zasiedlania Domu Wielopokoleniowego

Kluczowe dla zagadnień związanych z zarządzaniem i organizacją Domu Wielopokoleniowego jest ustalenie, kto jest docelowym beneficjentem projektu (mieszkańcem / najemcą lokali wydzielonych w Domu Wielopokoleniowym), jaka będzie podstawa prawna realizacji projektu oraz do jakiego zasobu lokale w nieruchomości przeznaczonej na funkcjonowanie Domu Wielopokoleniowego będą należeć (np. czy będą wchodziły w skład miejskiego zasobu mieszkaniowego, czy zostaną z niego wydzielone). W celu ustalenia dalszej ścieżki procedowania projektu, podczas posiedzenia Zespołu ds. Domu Wielopokoleniowego w Urzędzie Miasta Łodzi w dniu 6 września 2018 r. uzgodniono następujące wytyczne i rekomendacje:

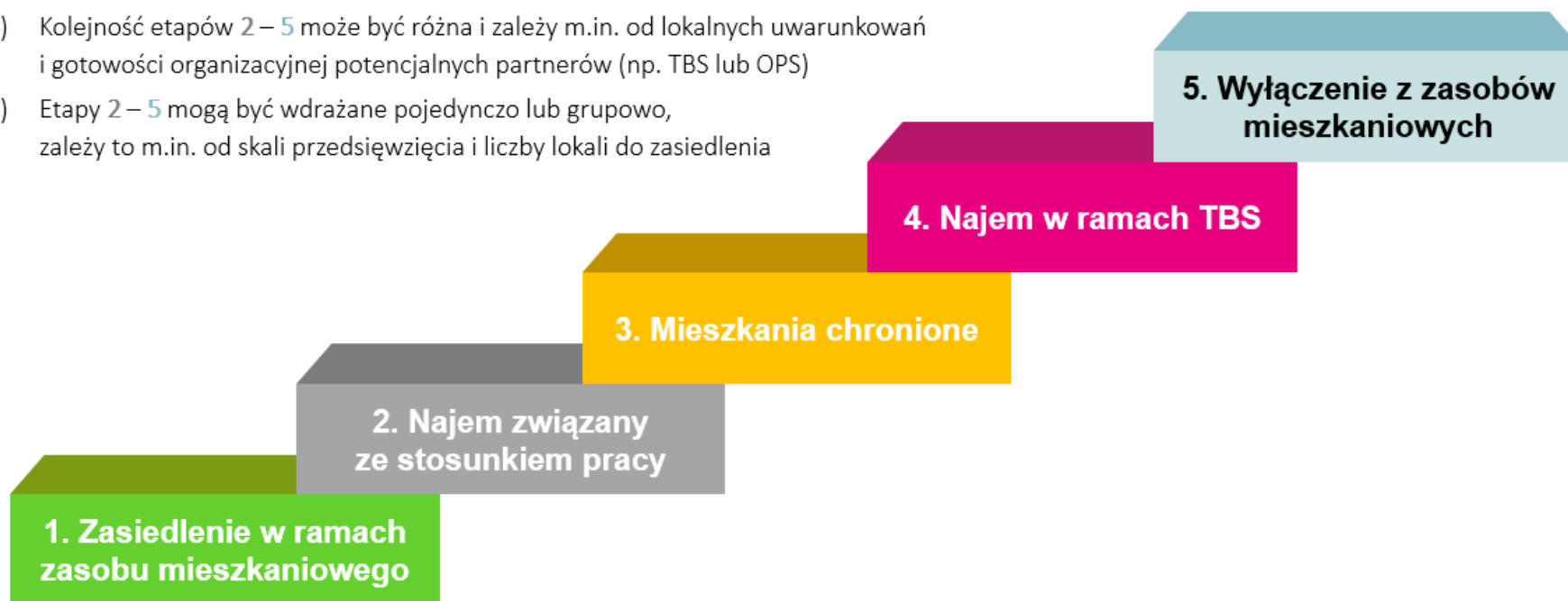
- Beneficjentami projektu może być szeroka grupa mieszkańców Miasta Łodzi o konkretnych potrzebach mieszkaniowych i społecznych. Ze względu na istnienie znacznej grupy osób oczekujących na przyznanie lub zamianę mieszkania komunalnego, w pierwszej kolejności beneficjenci projektu powinni być rekrutowani spośród osób w zasobie o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych: z budynków do wykwaterowania, z kamienic do remontu, wśród osób uprawnionych do zamiany lokali, a także z obecnie istniejącej kolejki osób oczekujących na przyznanie lokalu. Dopiero w przypadku braku możliwości pełnego zasiedlenia Domu Wielopokoleniowego osobami zajmującymi obecnie lokal komunalny lub oczekującymi na jego przyznanie, a także w przypadku stwierdzenia, iż procedura ta nie zapewni odpowiedniego miksu społecznego, rekrutacja zostanie rozszerzona na inne osoby.
- W związku z powyższym, celowe jest opracowanie modelu stopniowego zasiedlenia Domu Wielopokoleniowego, w którym pierwszym etapem jest najem lokali w ramach zasobu mieszkaniowego miasta, natomiast kolejne etapy – uruchamiane w drugiej kolejności – będą uwzględniać alternatywne ścieżki, np. najem lokali mieszkalnych przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy (dalej: najem ze stosunkiem pracy), mieszkania chronione, najem lokali z zasobów TBS (dalej: najem w ramach TBS), aż po wyłączenie lokali z miejskiego zasobu (w trybie zarządzenia prezydenta w celu realizacji programu społecznego lub aport do spółki z udziałem miasta).

Możliwe do wykorzystania formy prawne w sposób szczegółowy zostały opisane w Raporcie z Zadania 2. Poniżej na Rysunku 1 przedstawiono uporządkowane podejście modelowe, które uwzględnia ich etapowe wykorzystanie na potrzeby realizacji Domu Wielopokoleniowego.

Rysunek 1. Stopniowe etapy organizacyjne zasiedlania DW: ujęcie modelowe.

Podstawowe założenia modelu:

- 1) Etap **1** – zasiedlenie lokali w ramach komunalnego zasobu mieszkaniowego w formie najmu na czas nieoznaczony – jest podstawową i najprostszą formą funkcjonowania DW w ramach obecnych przepisów prawa; sytuacja ta może ulegać zmianie w zależności od zmiany przepisów i wprowadzenia ustawowej definicji DW
- 2) Kolejność etapów **2 – 5** może być różna i zależy m.in. od lokalnych uwarunkowań i gotowości organizacyjnej potencjalnych partnerów (np. TBS lub OPS)
- 3) Etapy **2 – 5** mogą być wdrażane pojedynczo lub grupowo, zależy to m.in. od skali przedsięwzięcia i liczby lokali do zasiedlenia



Źródło: Opracowanie własne.

Rozwiązanie polegające na wyłączeniu lokali z zasobu mieszkaniowego miasta – jako jedna z opcji do rozważenia w przyszłości – zostało zaproponowane na podstawie analizy innych analogicznych rozwiązań, w tym także realizowanych w Łodzi, które zostały przedstawione szczegółowo w raporcie z Zadania 2.

Należy zwrócić uwagę, iż w przypadku wyłączeniu lokali, nie byłyby one użytkowane wyłącznie jako lokale służące zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych. Projekt DW jest przykładem zintegrowanej polityki miejskiej, która łączy zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i społecznych, między innymi przez zbudowanie oddolnego systemu wsparcia oraz integrację społeczną osób / rodzin o szczególnych potrzebach, w tym zagrożonych wykluczeniem społecznym.

Mimo że w modelu „schodkowym” zakłada się, iż podstawową ścieżką będzie zasiedlanie lokali w ramach zasobu komunalnego, ścieżkę „wyłączenia z zasobów” uznać należy za potencjalnie istotną dla realizacji modelu DW w przyszłości, ponieważ zakłada zintegrowanie polityki mieszkaniowej miasta z polityką społeczną.

Procedura zasiedlania Domu Wielopokoleniowego oraz ramy organizacyjne jego funkcjonowania i sposób zarządzania muszą odpowiadać przyjętej podstawie prawnej realizacji projektu. Rysunek 2 przedstawia podstawowe różnice w zasadach zarządzania i zasiedlania nieruchomości w zależności od wybranej ścieżki i etapu realizacji projektu. Ponieważ zakłada się, iż w praktyce różne etapy mogą być realizowane równocześnie, podstawową przyjętą zasadą jest ograniczanie – tam, gdzie jest to możliwe – zróżnicowania pomiędzy różnymi ścieżkami, tak, żeby możliwe było harmonijne realizowanie poszczególnych etapów w ramach jednego projektu.

Rysunek 2. Zasiedlanie, zarządzanie i organizacja Domu Wielopokoleniowego w zależności od etapu realizacji projektu: ujęcie modelowe.



Źródło: Opracowanie własne.

Kwestie prawno-formalne

Przedmiot zarządzania nieruchomościami

Definicja zarządzania nieruchomościami została zawarta w Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 121, 50, 650, 1000, 1089, zwana dalej u.g.n), która określa m.in. zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność JST, a także zawiera przepisy dotyczące działalności zawodowej, której przedmiotem jest gospodarowanie nieruchomościami. Zgodnie z art. 184b u.g.n. zarządzanie nieruchomością polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu zapewnienie racjonalnej gospodarki nieruchomością, a w szczególności:

- 1) właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
- 2) bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
- 3) właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów prawa energetycznego;
- 4) bieżącego administrowania nieruchomością;
- 5) utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;
- 6) uzasadnionego inwestowania w nieruchomość.

Praktyczne implikacje dla Domu Wielopokoleniowego:

- W niniejszym opracowaniu rozważaniom poddano zarówno kwestie związane z zarządzaniem nieruchomością sensu stricto (czyli zadania o charakterze bardziej technicznym związane bezpośrednio z nieruchomością, zawarte w podanym powyżej przepisie), jak i zadania związane z administracją i obsługą najemców, a także organizacją i codziennym funkcjonowaniem Domu Wielopokoleniowego jako społeczności, nie zaś nieruchomości (czyli kompleksowe podejście zaprezentowane w modelu wykracza poza ustawową definicję zarządzania nieruchomością, która została poszerzona o kwestie organizacyjne).
- Mimo łącznego ujęcia obu zagadnień w jednym rozdziale, poszczególne obszary zadaniowe zostały rozróżnione tam, gdzie ma to znaczenie z punktu widzenia przepisów prawa lub kompetencji wykonawców.

W rezultacie przedstawiamy model zarządzania Domem Wielopokoleniowym, który obejmuje kwestie związane z zarządzaniem nieruchomością i organizacją społeczności, z uwzględnieniem, iż oba te obszary mogą być realizowane przez odmienne podmioty i na podstawie odrębnych przepisów.

Podmiot zarządzania nieruchomościami

Do niedawna działalność zarządcy nieruchomości podlegała ścisłej regulacji: był to zawód licencjonowany, a uzyskanie licencji uzależnione było od spełnienia ustawowych warunków, w tym m.in.:

- posiadania wykształcenia wyższego,
- ukończenia studiów podyplomowych w zakresie zarządzania nieruchomościami,
- odbycia odpowiednio udokumentowanej praktyki zawodowej w przedmiocie zarządzania nieruchomościami przez minimum 6 miesięcy.

Wymogi te zniesiono Ustawą z dnia 13 czerwca 2013 r. o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów (Dz.U. z 2013 r. poz. 829). Środowisko nieruchomościowe wypracowało własne systemy regulacji i licencjonowania, jednak nie są one obowiązkowe dla osób prowadzących działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami. Aktualnie zarządzać nieruchomościami może każda osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą lub osoba prawna. Zachowano jedynie wymóg obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z zarządzaniem nieruchomością.

Praktyczne implikacje dla Domu Wielopokoleniowego:

- Mimo deregulacji zawodu zarządcy nieruchomości można przyjąć, że wyżej przedstawiona lista wymagań, mimo iż z punktu widzenia formalnego nie obowiązuje, to z punktu praktycznego wskazuje, iż **zarządca nieruchomości powinien wykazać się znacznym doświadczeniem i interdyscyplinarnymi umiejętnościami.**

Jest to o tyle ważne z punktu widzenia funkcjonowania DW, iż w badaniach jakościowych organizacje z otoczenia projektu często wskazywały, iż zarządzanie Domem Wielopokoleniowym powinno spoczywać na jego mieszkańcach. Należy jednak rozumieć, iż dotyczyło to raczej kwestii związanych z funkcjonowaniem wspólnoty sąsiedzkiej, nie zarządzaniem czy administrowaniem nieruchomością, gdyż zadania te wymagają profesjonalnej wiedzy i doświadczenia, którego nie można racjonalnie oczekiwać od przeciętnego najemcy. Stąd w zaprezentowanym poniżej modelu zarządzania Domem Wielopokoleniowym **elementy partycypacji wprowadzono jedynie w odniesieniu do kwestii „miękkich” związanych z organizacją wspólnoty sąsiedzkiej, nie zaś zarządzania nieruchomością sensu stricto.**

Modele organizacyjne zarządzania nieruchomościami komunalnymi

Zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 20 grudnia 1996 roku o gospodarce komunalnej (t.j. Dz.U. 2017 poz. 827, dalej u.g.k.) organizacja zarządzania nieruchomościami będącymi własnością gminy (jako jedno z zadań z zakresu gospodarki komunalnej) może być realizowana w ramach jednego z dwóch podstawowych modeli organizacyjnych (art. 2 oraz 3 u.g.k.):

- Zarządzanie realizowane bezpośrednio przez JST, w szczególności przez gminne jednostki organizacyjne działające w formie samorządowego zakładu budżetowego lub spółek prawa handlowego;
- Powierzenie wykonywania zadań innym podmiotom (w tym osobom fizycznym, prawnym lub jednostkom organizacyjnym nieposiadającym osobowości prawnej) na podstawie umowy, przykładowo w trybie przepisów jednej z poniższych ustaw:
 - Ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. – Prawo zamówień publicznych (Pzp);
 - Ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym;
 - Ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie.

Wybór określonego modelu organizacyjnego wykonywania zadań z zakresu gospodarki komunalnej (i wiążącej się z nim formy prawnej) należy do organu stanowiącego JST, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej.

W związku z uchyleniem ust. 3 w art. 25 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami mogą pojawić się wątpliwości co do możliwości zlecenia zadań związanych z gospodarką nieruchomościami innemu podmiotowi.

Jednak zgodnie z uzasadnieniem do projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw uchylenie art. 25 ust. 3 miało na celu „zapewnienie pełnej swobody jednostkom samorządu terytorialnego i starostom przy wyborze osób lub jednostek (w tym tworzonych np. przez gminy), którym zostaną powierzone niektóre czynności gospodarowania nieruchomościami (np. rozliczanie i windykacja należności).”¹ Zmiany te zostały wprowadzone w celu wyjaśnienia wątpliwości prawnych dotyczących powierzania czynności gospodarowania nieruchomościami publicznymi po uchwaleniu ustawy z dnia 13 czerwca 2013 r. o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów (Dz. U. poz. 829), w której usunięto z ustawy o gospodarce nieruchomościami większość regulacji dotyczących zawodu zarządcy nieruchomości (do którego odnosił się art. 25 ust. 3 ustawy). Uchylenie art. 25 ust. 3 jest więc przejawem deregulacji obszaru zarządzania nieruchomościami.

¹ Podsumowanie uzgodnień międzyresortowych projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (UD 67), <http://legislacja.rcl.gov.pl/docs//2/12286750/12360152/12360153/dokument277018.pdf> [dostęp: 11 października 2018]

Zmiana ta (polegająca na uchyleniu art. 25 ust. 3) może być błędnie interpretowana bez znajomości intencji ustawodawcy. Zwracała na to uwagę m.in. Naczelna Rada Adwokacka w opinii do projektu zmian:

Wątpliwości musi budzić projektowane uchylenie przepisu art. 23 ust. 2 oraz 25 ust. 3 u.g.n. [...] Skoro projektodawca postanowił uelastyczyć te przepisy tak, by możliwe było umożliwienie organom samodzielnego wyboru, którym zostaną powierzone czynności gospodarowania mieniem publicznym, zasadnym była zmiana brzmienia tego przepisu, a nie jego uchylenie.²

Możliwość zlecenia usług związanych z zarządzaniem nieruchomościami (wobec braku uregulowań szczególnych w ustawie o gospodarce nieruchomościami – ze względu na uchylenie art. 25 ust. 3) wynika wprost z ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (art. 3), jak wskazano powyżej w niniejszym rozdziale. Możliwe jest powierzenie wykonywania zadań innym podmiotom (w tym osobom fizycznym, prawnym lub jednostkom organizacyjnym nieposiadającym osobowości prawnej) na podstawie umowy. Wybór określonej formy prawnej wykonywania zadań własnych jednostki samorządu terytorialnego należy do organu stanowiącego tej jednostki. Zgodnie bowiem z art. 4 ust. 1 pkt 1 ustawy o gospodarce komunalnej, jeżeli przepisy szczególne nie stanowią inaczej, organy stanowiące jednostek samorządu terytorialnego postanawiają o wyborze sposobu prowadzenia i form gospodarki komunalnej (zob. wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 15 czerwca 2005 r., sygn. akt II SA/Wr 169/05).

Niezależnie od powyższej dyskusji prawnej, we wszystkich przedstawionych wariantach **rekomendujemy pozostawienie zarządzania nieruchomością w gestii Zarządu Lokalni Miejskich** (oczywiście poza wariantem z wynajmem TBS-owym, gdzie zarząd nad nieruchomością będzie sprawował TBS). Por. rysunek 2 str. 11.

W przypadku powierzenia wykonywania zadań związanych z zarządem nieruchomości samorządowym jednostkom organizacyjnym, nie jest wymagane podpisanie odrębnej umowy w tym zakresie. W tym przypadku będziemy mieć do czynienia z zamówieniem udzielanym przez instytucję zamawiającą podległym sobie podmiotom, czyli zgodnie z terminologią wykształconą w orzecznictwie Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej: tak zwanym „zamówieniem in house”. Dotyczy to także powierzenia wykonywania zadań związanych z zarządzaniem nieruchomościami komunalnym spółkom prawa handlowego, o ile łącznie są spełnione następujące warunki:

- organ administracji samorządowej będący instytucją zamawiającą musi sprawować nad spółką kontrolę analogiczną do kontroli sprawowanej nad swoimi własnymi służbami,
- spółka musi wykonywać swoją działalność w zasadniczej części na rzecz kontrolującej ją JST³.

² Opinia Naczelnej Rady Adwokackiej, pismo z dnia 21 czerwca 2017, NRA-12-SM-1.1082017, http://www.adwokatura.pl/admin/wgrane_pliki/file-20170621-opinia-mec-glowackiego-pr-u-o-gosp-nieruch-108-17-19981.pdf [dostęp: 11 października 2018]

³ Urząd Zamówień Publicznych, Zlecenie przez gminy usług w zakresie zarządzania nieruchomościami komunalnymi spółkom prawa handlowego tworzonym przez te gminy – zamówienia In House,

W tym wypadku powierzenie przez JST zadań własnych komunalnej spółce prawa handlowego, powołanej w celu wykonywania zarządu nad nieruchomościami nie stanowi udzielenia zamówienia publicznego w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy Pzp i nie wymaga stosowania procedur udzielania zamówień publicznych. Stanowisko to znalazło także potwierdzenie w orzecznictwie sądów administracyjnych (por. np. przykład przytaczany obok wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie).

Nowelizacja ustawy Pzp w art. 67 ust.1 pkt. 12-15 rozszerzyła katalog przesłanek pozwalających na udzielenie zamówienia z wolnej ręki, wprowadzając tryb udzielenia zamówienia publicznego potocznie zwanym „in-house”. Powołując się na art. 67 ust. 1 pkt 12 ustawy Pzp zamawiający może udzielić zamówienia z wolnej ręki, jeżeli zamówienie udzielane jest przez zamawiającego, o którym mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1–3a ustawy Pzp, osobie prawnej, jeżeli:

- a) zamawiający sprawuje nad tą osobą prawną kontrolę, odpowiadającą kontroli sprawowanej nad własnymi jednostkami, polegającą na dominującym wpływie na cele strategiczne oraz istotne decyzje dotyczące zarządzania sprawami tej osoby prawnej; warunek ten jest również spełniony, gdy kontrolę taką sprawuje inna osoba prawna kontrolowana przez zamawiającego w taki sam sposób,
- b) ponad 90% działalności kontrolowanej osoby prawnej dotyczy wykonywania zadań powierzonych jej przez zamawiającego sprawującego kontrolę lub przez inną osobę prawną, nad którą ten zamawiający sprawuje kontrolę, o której mowa w lit. a,
- c) w kontrolowanej osobie prawnej nie ma bezpośredniego udziału kapitału prywatnego (przy czym warto także dodać, iż ustawodawca precyzuje także, iż zakaz udziału kapitału prywatnego nie dotyczy podmiotów wyłonionych w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego).

Możliwość skorzystania z trybu z wolnej ręki wymaga łącznego spełnienia wskazanych wyżej warunków.



Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego
w Warszawie z dnia 10
listopada 2005 r., sygn. akt III
SA/Wa 2445/05

„Skoro więc ustawodawca w art. 2 u.g.k. przewidział, że gospodarka komunalna może być prowadzona przez jednostki samorządu terytorialnego w szczególności w formach zakładu budżetowego lub spółek prawa handlowego, a w przepisie art. 3, iż mogą one powierzać zadania z zakresu gospodarki komunalnej również innym osobom fizycznym i prawnym lub jednostkom nie posiadającym osobowości prawnej w drodze umowy na zasadach ogólnych z uwzględnieniem przepisów między innymi o zamówieniach publicznych – to należy uznać, że są to różne formy działania. W pierwszym przypadku gmina będąc udziałowcem lub akcjonariuszem – decyduje o bycie prawnym i gospodarczym spółki. W drugim przypadku ma jedynie wpływ na kształtowanie warunków i celów umowy cywilno-prawnej.”

<https://www.uzp.gov.pl/baza-wiedzy/interpretacja-przepisow/opinie-archiwalne/zlecenie-przez-gminy-uslug-w-zakresie-zarzadzania-nieruchomosciami-komunalnymi-spolkom-prawa-handlowego-tworzonym-przez-te-gminy-zamowienia-in-house> [dostęp: 24 sierpnia 2018] oraz przywołane tam orzecznictwo Europejskiego Trybunału Sprawiedliwości.

Praktyczne implikacje dla Domu Wielopokoleniowego:

- Z punktu widzenia formalnego, **zarządzanie DW może zostać powierzone samorządowej jednostce organizacyjnej**, na przykład Zarządowi Lokali Miejskich lub istniejącej lub nowo powołanej do życia spółce prawa handlowego.
- **Zarządzanie Domem Wielopokoleniowym może być także powierzone innemu podmiotowi w drodze umowy**. Umowa może być zawarta **z podmiotem o dowolnej formie prawnej** (osoba fizyczna, osoba prawna, jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej – katalog ten obejmuje zarówno przedsiębiorstwa, jak i organizacje non-profit). Zadania można powierzyć na przykład na podstawie przepisów ustawy Pzp lub o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie.

Proponowany model zarządzania i organizacji Domu Wielopokoleniowego

Poniżej przedstawiono proponowany model zarządzania i organizacji Domu Wielopokoleniowego, z uwzględnieniem zakresu zadań oraz podmiotów odpowiedzialnych za ich wykonywanie.

Zaproponowany model oparty jest na poniższych podstawowych założeniach:

- **Uniwersalność:** Ze względu na względnie wczesny etap prac związanych z przygotowaniem pilotażowego projektu Domu Wielopokoleniowego w Łodzi, nie jest jeszcze przesądzona forma prawna realizacji projektu, w szczególności nie zapadła dotychczas ostateczna decyzja, czy lokale w Domu Wielopokoleniowym będą należały do zasobu mieszkaniowego Miasta Łodzi, czy też zostaną z niego wyłączone. Zaproponowany model zarządzania i organizacji Domu Wielopokoleniowego będzie mógł być realizowany niezależnie od ostatecznie wybranej formy prawnej. Ewentualne modyfikacje w zależności od tego, czy lokale będą należały do mieszkaniowego zasobu Miasta, będą konieczne jedynie w zakresie zadań związanych z zasiedlaniem lokali (w szczególności dotyczy to kryteriów przyznawania lokali). Między innymi z tego względu **zadania związane z zasiedlaniem lokali zostały wyszczególnione w opracowanym modelu jako oddzielny obszar** i zostały poddane szczegółowej dyskusji w oddzielnych rozdziałach niniejszego raportu (Rozdział 2).
- **Efektywność:** W celu zapewnienia jak największej efektywności organizacyjnej oraz finansowej zarządzania nieruchomością, zaproponowany model opiera się na założeniu, iż w możliwie szerokim zakresie należy wykorzystać istniejące już struktury miejskie wyspecjalizowane w zarządzaniu nieruchomościami i prowadzeniu spraw mieszkaniowych, w tym w szczególności Zarząd Lokali Miejskich⁴. Ze względu na wykorzystanie korzyści skali (na przykład w zakresie negocjowania umów z kontrahentami) zapewni to większą efektywność działań niż tworzenie wyodrębnionych struktur i procedur dla Domu Wielopokoleniowego w analizowanych obszarach. Pozwoli to także na zapewnienie spójnych

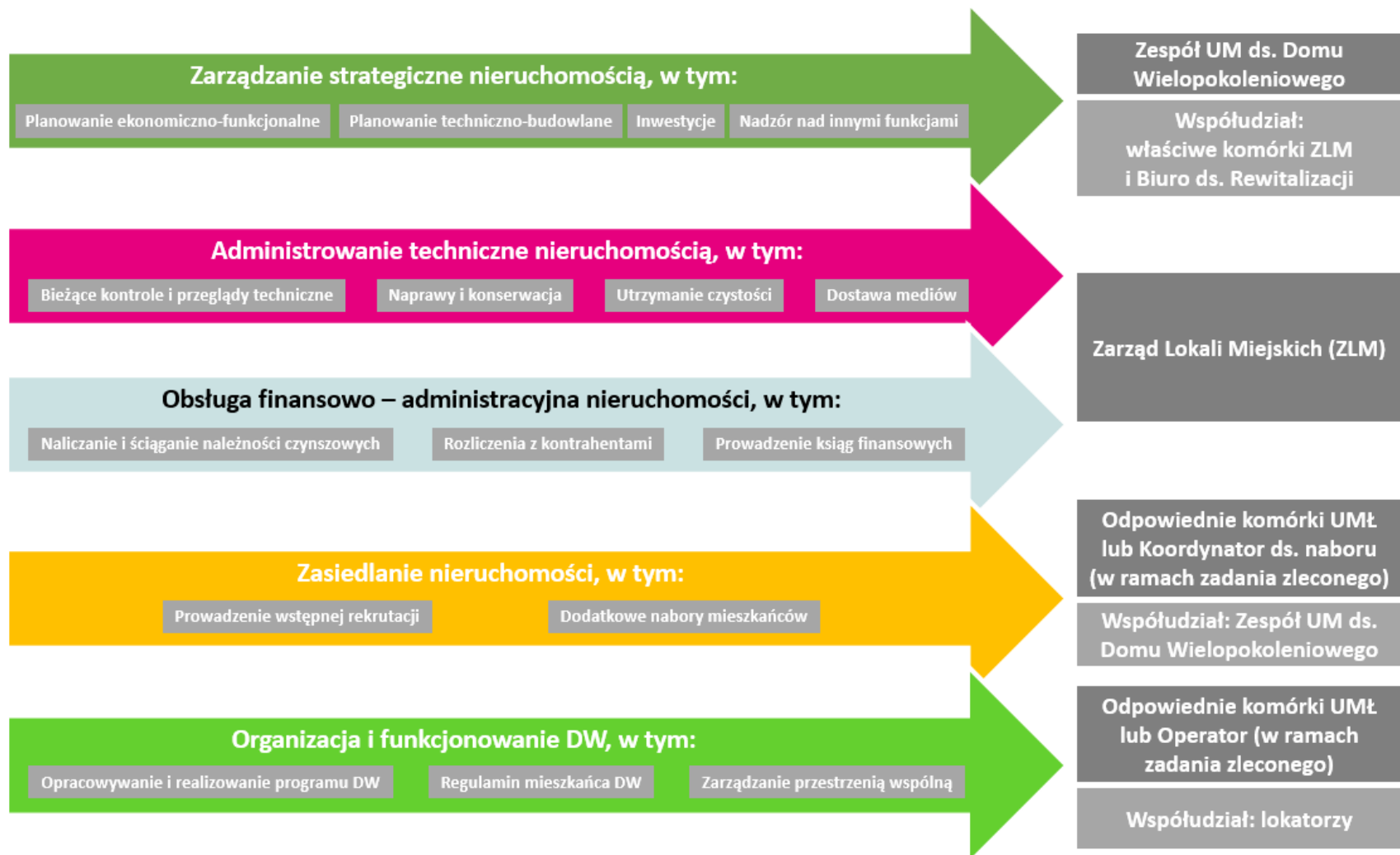
⁴ Należy zauważyć, iż zadania ZLM mogą być przejęte przez inny podmiot w razie innej formy prawnej realizacji projektu, np. TBS.

standardów i norm prowadzenia spraw lokatorskich w Mieście, niezależnie od formy prawnej realizacji projektu.

- **Doświadczenie i innowacyjność:** Zaproponowany model postuluje powierzenie poszczególnych zadań podmiotom, które posiadają niezbędną wiedzę ekspercką, doświadczenie i zasoby do ich sprawnej realizacji. Dlatego proponuje się, by zadania, w których podmioty miejskie nie mają dotychczas doświadczenia ze względu na pionierski charakter projektu, zostały powierzone zewnętrznemu podmiotowi jako zadania zlecone (przy zachowaniu odpowiedniej kontroli i nadzoru nad wykonywaniem zadań ze strony Miasta).
- **Partycypacyjność:** Zgodnie z podstawowymi założeniami Domu Wielopokoleniowego, proponuje się uwzględnienie w modelu zarządzania i organizacji elementów partycypacyjnych, które pozwolą mieszkańcom mieć wpływ na organizację wspólnoty sąsiedzkiej, regulamin czy sposób wykorzystania powierzchni wspólnej. Założono jednak, że partycypacyjność będzie ograniczona do zadań, które nie wymagają wiedzy eksperckiej, technicznych umiejętności lub predyspozycji, których lokatorzy mogą nie posiadać.

Poniżej Rysunek 3 przedstawia podsumowanie podstawowych obszarów zadaniowych związanych z zarządzaniem i organizacją Domu Wielopokoleniowego wraz z podmiotami odpowiedzialnymi za realizację zadań. W dalszej części niniejszego opracowania poszczególne obszary zostały przedstawione w sposób bardziej szczegółowy (należy jednak mieć na uwadze, iż przedstawiony wykaz zadań nie ma charakteru wyczerpującego).

Rysunek 3. Model zarządzania i organizacji Domu Wielopokoleniowego – podsumowanie.



Źródło: Opracowanie własne.

Zarządzanie strategiczne nieruchomością

Głównym podmiotem odpowiedzialnym za podejmowanie strategicznych decyzji dotyczących funkcjonowania Domu Wielopokoleniowego (a także podejmowania decyzji dotyczących rozpowszechnienia modelu Domu Wielopokoleniowego w oparciu o ocenę działania projektu pilotażowego) powinien być interdyscyplinarny Zespół ds. wypracowania zasad zasiedlania i funkcjonowania Domu Wielopokoleniowego w Łodzi działający w ścisłej współpracy z właściwymi komórkami organizacyjnymi Zarządu Lokali Miejskich oraz Biurem ds. Rewitalizacji działającym w ramach Departamentu Architektury i Rozwoju.

Tabela 1. Wybrane zadania związane z zarządzaniem strategicznym DW.

Wybrane zadania	Podmiot i komórki odpowiedzialne
Planowanie ekonomiczno-funkcjonalne	Zespół ds. DW we współpracy z Biurem Rewitalizacji, Wydziałem Finansowo-Księgowym oraz Wydziałem Planowania i Kontrolingu ZLM
Planowanie techniczno-budowlane	Zespół ds. DW we współpracy z Wydziałem Remontów oraz Wydziałem Planowania i Kontrolingu ZLM
Inwestycje	Zespół ds. DW we współpracy z Biurem Rewitalizacji i ZLM
Nadzór nad innymi funkcjami i zadaniami	Zespół ds. DW we współpracy z Wydziałem Audytu Wewnętrznego oraz Wydziałem Zarządzania Ryzykami ZLM

Źródło: Opracowanie własne.

Administrowanie techniczne nieruchomością

Administrowanie techniczne nieruchomością powinno leżeć w gestii wyspecjalizowanych komórek organizacyjnych ZLM.

Tabela 2. Wybrane zadania związane z administrowaniem technicznym DW.

Wybrane zadania	Podmiot i komórki odpowiedzialne
Analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych oraz ich realizacja	Wydział Remontów
Przygotowywanie dokumentacji potrzebnej do zamówień publicznych na wykonanie zadań remontowych, konserwacyjnych, przeglądów	Wydział Remontów
Zlecanie ekspertyz technicznych	Wydział Remontów
Utrzymywanie nieruchomości w gotowości techniczno-eksploatacyjnej	Wydział Technicznej Obsługi Nieruchomości
Usuwanie awarii lokalnych sieci i instalacji	Wydział Technicznej Obsługi Nieruchomości
Zawieranie umów dotyczącej dostawy mediów, wywozu odpadów bytowych, utrzymania czystości	Wydział Technicznej Obsługi Nieruchomości

Źródło: Opracowanie własne.

Obsługa finansowo-administracyjna nieruchomości

Administracja, obsługa finansowo-księgowa oraz kwestie lokatorskie także powinny leżeć w gestii wyspecjalizowanych komórek organizacyjnych ZLM, zapewniając przejrzystość oraz spójność standardów prowadzenia spraw mieszkaniowych w Mieście Łodzi, niezależnie od formy prawnej realizacji Domu Wielopokoleniowego (pozostawienie lub wyłączenie z zasobów mieszkaniowych Miasta).

Tabela 3. Wybrane zadania związane z obsługą finansowo-administracyjną DW.

Wybrane zadania	Podmiot i komórki odpowiedzialne
Prowadzenie ewidencji księgowej i majątkowej (w tym ewidencji dochodów i wydatków, ewidencji VAT, rozliczeń finansowych)	Wydział Przychodów Czynszowych i Rozliczeń
Powiadamianie o wysokości należnych opłat, dokonywanie korekt czynszowych i opłat za media	Wydział Przychodów Czynszowych i Rozliczeń
Zawieranie, wypowiedzanie i prowadzenie rejestru umów najmu lokali mieszkalnych	Wydział Lokali Mieszkalnych
Prowadzenie spraw dotyczących kaucji mieszkaniowych	Wydział Lokali Mieszkalnych
Przygotowywanie dokumentacji i rekomendacji dla Biura Gospodarki Mieszkaniowej	Wydział Lokali Mieszkalnych
Wydawanie decyzji o skierowaniu do zawarcia umowy najmu	Biuro Gospodarki Mieszkaniowej
Przygotowywanie i przeprowadzanie przetargów na wynajem lokalu użytkowego	Wydział Lokali Użytkowych
Zawieranie wypowiedzanie i prowadzenie rejestru umów najmu lokalu użytkowego	Wydział Lokali Użytkowych
Przekazywanie i przejmowanie protokołami zdawczo-odbiorczymi lokali mieszkalnych i użytkowych	Rejon Obsługi Najemców
Windykacja należności, rokowania, postępowania sądowe o zapłatę należności lub eksmisję	Wydział Windykacji

Źródło: Opracowanie własne.

Zasiedlanie nieruchomości

Ze względu na specyfikę Domu Wielopokoleniowego, w którym od mieszkańców oczekuje się postaw wzajemnej pomocy i współpracy wielopokoleniowej, lokatorzy powinni być dobrani ze względu na szczególne potrzeby oraz predyspozycje. Kwestie doboru mieszkańców nieruchomości są również przedmiotem omówienia w ramach Rozdziału 2 w niniejszym raporcie. Proces doboru najemców lokali w przypadku wyodrębnienia Projektu Domu Wielopokoleniowego z zasobów mieszkaniowych Miasta – o ile byłaby taka konieczność w przyszłości – mógłby być prowadzony przez podmiot z doświadczeniem w pracy z grupami docelowymi projektu DW, z odpowiednimi kompetencjami zarządzania podobnymi procesami (w tym rekrutacyjnymi), stąd rekomenduje się zlecenie tego zadania podmiotowi zewnętrznemu.

Należy jednak podkreślić, iż specyfika procesu wyboru najemców i przyznawania lokali w Domu Wielopokoleniowym ogranicza się do:

- koordynowania przebiegu procesu rekrutacyjnego,
- zapewnienia sprawnego obiegu informacji,
- dążenia do wyłonienia grupy najemców zainteresowanych mieszkaniem w Domu Wielopokoleniowym i akceptującym założenia modelu.

Mając na uwadze powyższe oraz dyskusje toczące się w ramach spotkań Zespołu ds. DW, rekomenduje się pozostawienie projektu Domu Wielopokoleniowego w zasobach mieszkaniowych Miasta Łodzi i zasiedlenie go zgodnie z zasadami przyznawania lokali komunalnych z uwzględnieniem reguł pierwszeństwa wynikających z Uchwały nr XLIV/827/12 z dnia 29 czerwca 2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi (t.j. Dz. Urz. Woj. Łódzkiego 2017 r. poz. 4450) oraz z uwzględnieniem zasad opisanych w instrukcjach i narzędziach wspierających zasiedlanie Domu Wielopokoleniowego (por. Zadanie 5). W Domu Wielopokoleniowym rekomenduje się również wydzielenie kilku lokali mieszkalnych, które byłyby przeznaczone na najem związany ze stosunkiem pracy, zgodnie z zapisami przytoczonej powyżej Uchwały. Podobne rozwiązania były już stosowane przez Miasto Łódź, np. w ramach programu „Mieszkanie komunalne dla zdolnego studenta i absolwenta”⁵. Wówczas kryteria wyboru będą zgodne z Uchwałą, a przygotowane instrukcje i narzędzia będą miały na celu zwiększenie czytelności już istniejących zapisów, lepsze poznanie najemców i tym samym wsparcie zasiedlenia DW. Zarząd Lokali Miejskich mógłby wówczas koordynować rekrutację według wypracowanych zasad wyboru mieszkańców do DW, zgodnie z Uchwałą i zadaniami tej komórki. Doprecyzowanie szczegółów tego rozwiązania będzie przedmiotem Zadania 5.

Od strony administracyjno-formalnej proces powinien być spójny ze stosowanym dla innych lokali miejskich, stąd ostateczne skierowanie do zawarcia umowy najmu leżeć będzie nadal w gestii Biura

⁵ Mieszkanie dla studentów i absolwentów, 20.11.2017 <https://uml.lodz.pl/aktualnosci/arttykul/mieszkania-dla-studentow-i-absolwentow-mozna-juz-skladac-wnioski-id16630/2017/11/20/> [dostęp: 10 września 2018]

Gospodarki Mieszkaniowej ZLM (jak przedstawiono w tabeli dotyczącej zadań z obszaru obsługi finansowo-administracyjnej nieruchomości).

Organizacja i funkcjonowanie społeczności DW

Zadania mieszczące się w tym obszarze funkcjonalnym to zadania związane ze specyfiką Domu Wielopokoleniowego, dotyczące m.in. aktywizacji mieszkańców DW i innych budynków w sąsiedztwie. Proponuje się, żeby były zlecone (w drodze przetargu lub konkursu) wyspecjalizowanemu podmiotowi zewnętrznemu, który będzie pełnił rolę operatora Domu Wielopokoleniowego. Część zadań będzie także realizowana przez lub przy współpracy z Radą Sąsiedzką, która będzie społecznym podmiotem czuwającym nad prawidłową realizacją celów Domu Wielopokoleniowego, a także formą aktywizacji i partycypacji lokatorów w życiu wspólnoty, dającą im szansę na współdecydowanie o wybranych aspektach funkcjonowania Domu.

Tabela 4. Wybrane zadania związane z organizacją i funkcjonowaniem DW.

Wybrane zadania	Podmiot i komórki odpowiedzialne
Opracowywanie programu działania i sposobu realizacji celów DW	Operator
Realizacja programu działania DW w szczególności poprzez prowadzenie działań animacyjnych, edukacyjnych, informacyjnych	Operator
Realizacja działań w zakresie podstawowego wsparcia lokatorów	Operator
Mobilizacja zasobów wspólnoty sąsiedzkiej w celu realizacji działań w zakresie podstawowego wsparcia lokatorów	Operator
Czuwanie nad realizacją celów i programu DW	Rada Sąsiedzka
Monitorowanie przestrzegania Karty wartości mieszkańca DW	Rada Sąsiedzka we współpracy z Operatorem
Modyfikacja Karty wartości mieszkańca DW	Rada Sąsiedzka we współpracy z Operatorem oraz Zespołem ds. DW
Zgłaszanie potrzeb (np. modernizacyjnych, funkcjonalnych) do właściwych komórek organizacyjnych UM	Rada Sąsiedzka we współpracy z Operatorem
Zarządzanie przestrzenią wspólną	Rada Sąsiedzka we współpracy z Operatorem

Źródło: Opracowanie własne.

W przeciwieństwie do innych obszarów funkcjonalnych związanych z zarządzaniem DW wpisujących się w dotychczasowy zakres zadań różnych komórek organizacyjnych miasta oraz w dotychczasowe procesy i procedury, zadania zebrane w tym obszarze (organizacja i funkcjonowanie DW) są

zadaniami nowymi, o charakterze pilotażowym. Wynika stąd konieczność ich bliższego zdefiniowania i doprecyzowania. Będzie to przedmiotem kolejnych działań w projekcie (m.in. raport z Zadania 5 oraz 7). W tym miejscu poświęcono im jedynie dodatkowy rozdział skupiający się na wybranych kwestiach szczegółowych w kontekście wniosków z badań jakościowych przeprowadzonych z potencjalnymi beneficjentami i interesariuszami projektu w ramach niniejszego projektu (por. raport z Zadania 3).

Organizacja i funkcjonowanie DW – wybrane kwestie szczegółowe

Administracja z wewnątrz vs z zewnątrz

W badaniach jakościowych prowadzonych w ramach projektu, w szczególności podczas wywiadów grupowych, kwestie związane z zarządzaniem Domem Wielopokoleniowym były przedmiotem ożywionych dyskusji, a uczestnicy często przedstawiali (przynajmniej pozornie) sprzeczne postulaty. Przykładowo, w Tabeli 5. przedstawiono przykładowe stwierdzenia uczestników, które padały w odniesieniu do tego, kto powinien zarządzać Domem Wielopokoleniowym.

Tabela 5. Wybrane opinie uczestników wywiadów grupowych w odniesieniu do ośrodka kontroli i sposobu zarządzania Domem Wielopokoleniowym (podział na dwie grupy dokonany przez autorów raportu).

Administracja / zarządzanie wewnętrzne	Administracja / zarządzanie zewnętrzne
„Istotna jest rola moderatora w zarządzaniu – firma zarządzająca nie zapewni wspólnoty, stracimy poczucie kolektywu. Powinien to być ktoś ze wspólnoty.”	„Potrzebny jest profesjonalizm, bo możemy nie mieć kompetentnych mieszkańców, którzy mogliby zarządzać.”
„Zewnętrzna administracja to uczucie zewnętrznego sterowania.”	„Zewnętrzna administracja / organizacja nie wyklucza wewnętrznego przywództwa.”

Źródło: Opracowanie własne.

Jak podkreślano wcześniej, uczestnicy badania jakościowego używali sformułowań takich jak „zarządzanie”, „organizacja”, „administracja” w sposób całkowicie dowolny i wymienny, bez definiowania ich zakresu przedmiotowego. Zaproponowany model, który uwzględnia Radę Sąsiedzką jako partycypacyjny organ oddolny, umożliwiający współdecydowanie o wspólnocie sąsiedzkiej, a jednocześnie pozostawia zadania związane z zarządzaniem, administracją oraz organizacją Domu Wielopokoleniowego w gestii podmiotów profesjonalnie przygotowanych do pełnienia tych funkcji, jest zgodny z postulatem zaprezentowanym w prawym dolnym rogu Tabeli 5. Szczegółowe kwestie związane z działaniem Rady Sąsiedzkiej, w tym propozycja jej statutu, będą przedmiotem Raportu z Zadania 5.

Zakres działań Operatora w odniesieniu do aktywizacji i wsparcia usług pomocy sąsiedzkiej

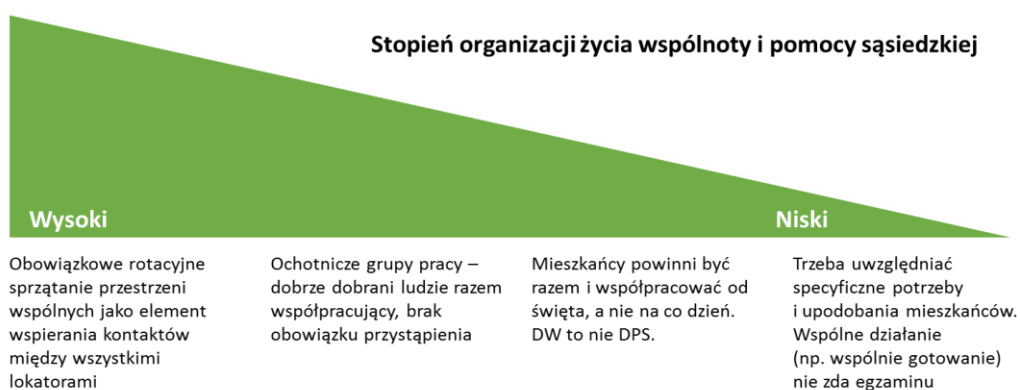
Model Domu Wielopokoleniowego zakłada aktywne wzajemne oddziaływania mieszkańców Domu oraz najbliższego sąsiedztwa na rzecz pozostałych najemców i sąsiadów poprzez świadczenie pomocy i wsparcia. Ważnym zadaniem Operatora Domu Wielopokoleniowego będzie prowadzenie działań integracyjno-animacyjnych mieszkańców, stymulacja budowy społeczności sąsiedzkiej, a także organizacja systemu podstawowego wsparcia i aktywizacji okolicznych mieszkańców z uwzględnieniem działań prowadzonych w ramach na przykład Klubu Sąsiedzkiego czy Miejsca Aktywności Lokalnej – na wzór doświadczeń Warszawy czy Gdyni⁶ – przestrzeni angażujących lokatorów sąsiedztwa m.in. do:

- uczestnictwa w oddolnych inicjatywach zgłaszanych przez mieszkańców,
- działań wolontarystycznych oraz
- pomocy sąsiedzkiej.

Podstawowym zadaniem operatora będzie opracowanie szczegółowego planu działań mających na celu wykształcenie w mieszkańcach postawy wzajemnej pomocy, życzliwości i otwartości na potrzeby sąsiadów oraz jego operacjonalizacja, wdrożenie, bieżący monitoring i okresowa ewaluacja.

O ile sam zakres aktywności Operatora w tym zakresie wydaje się jasny, wątpliwości – zwłaszcza wśród uczestników przeprowadzanych badań jakościowych – budził praktyczny zakres oddziaływania Operatora poprzez realizowany program. Mówiąc inaczej – jakie działania i postawy powinny być przedmiotem aktywizacji i koordynacji, jak dalece powinno być posunięte oczekiwanie (lub może wymaganie) angażowania się w życie wspólnoty przez mieszkańców. Przykłady różnych postaw i pomysłów obrazujące odmienność wyobrażeń nt. form organizacji życia wspólnoty w Domu Wielopokoleniowym zgłaszane przez uczestników wywiadów przedstawiono na Rysunku 2.

Rysunek 4. Przykładowe opinie uczestników wywiadów grupowych odnośnie do różnych przejawów i form organizacji życia wspólnoty sąsiedzkiej w Domu Wielopokoleniowym.



Źródło: Opracowanie własne.

⁶ Więcej o Warszawskich Miejscach Aktywności Lokalnej: <https://inicjatywa.um.warszawa.pl/mal> oraz Domach Sąsiedzkich w Gdyni: <https://dziennikbałtycki.pl/domy-sasiedzkie-a-co-to-takiego-pytaja-gdynianie-wyjasniamy/ar/12412212> [dostęp: 22 października 2018].

Więcej światła na omawiane kwestie może rzucić porównanie opinii uczestników wywiadów grupowych odnośnie do ich oczekiwań oraz gotowości świadczenia usług z zakresu wsparcia sąsiedzkiego (por. Tabela 6).

Tabela 6. Zestawienie częstości odpowiedzi wśród uczestników wywiadów grupowych w odniesieniu do gotowości świadczenia i oczekiwania otrzymywania usług z zakresu pomocy sąsiedzkiej.

Pomoc sąsiedzka – zadania	gotowość	oczekiwania
codzienne sprawunki (zakupy, poczta, urzędy)	18%	0%
rozmowy, towarzystwo, spacer	18%	20%
wzajemna pomoc i życzliwość	16%	29%
uroczystości / aktywności / wydarzenia	14%	3%
pomoc w domu (sprzątanie, podlewanie kwiatów)	11%	0%
opieka nad zwierzętami/wyprowadzanie	7%	3%
opieka nad dziećmi	7%	3%
asysta OzN	4%	0%
zapisanie/zaprowadzenie do lekarza	2%	0%
pomoc hydraulika, elektryka, drobne naprawy	2%	6%
troska o teren zielony	2%	0%
opieka nad osobą starszą	2%	0%
gotowanie / posiłki	0%	11%
nic	0%	9%
pomoc w chorobie	0%	9%
rękodzieło	0%	3%
pomoc w nauce	0%	3%

Źródło: Opracowanie własne. Na żółto zaznaczono potencjalne „obszary deficytowe” (gdzie różnica między gotowością do świadczenia danej formy wsparcia a oczekiwaniem otrzymania pomocy w danym obszarze wynosi minimum 4 punkty procentowe).

Analizując przedstawione dane można zauważyć, iż 9% uczestników wywiadów nie oczekiwałoby żadnej pomocy od sąsiadów, gdyby było mieszkańcami Domu Wielopokoleniowego. Mimo iż nikt nie odpowiedział, że nie byłby gotowy do świadczenia pomocy, można się zastanawiać, czy dość wysoki odsetek osób bez żadnych oczekiwań (zwłaszcza w połączeniu z faktem, że wśród osób które mają konkretne oczekiwania, najczęściej dotyczyły one wzajemnej pomocy i życzliwości, bez precyzowania zakresu wsparcia) jest symptomem tego, iż potencjalni mieszkańcy raczej stawiają na dobrowolność i oddolne kształtowanie współpracy sąsiedzkiej. Nie jest wskazane szczegółowe uregulowanie tego

obszaru czy nadmierna formalna obudowa usług pomocy sąsiedzkiej ze strony operatora, bazująca raczej na kontroli niż zaufaniu. Z punktu widzenia zadań operatora związanych z funkcjonowaniem Domu Wielopokoleniowego oznacza to, iż nacisk powinien być nie na funkcji organizującej lub monitorującej przebieg interakcji sąsiedzkich, a na udzielaniu towarzyszącego wsparcia, na przykład poprzez działania integracyjne, edukacyjne, środowiskowe (np. pomoc w organizacji życia społeczno-kulturowego wspólnoty).

Porównując zgłaszane zapotrzebowanie z gotowością świadczenia usług wsparcia sąsiedzkiego można także zauważyć, iż istnieją pewne obszary wsparcia, które mogą być deficytowe (zaznaczone w tabeli kolorem żółtym). Dotyczy to w szczególności:

- Podstawowej wzajemnej pomocy i życzliwości – być może ta nierównowaga wynika z faktu, iż uczestnicy wywiadów nie wymieniali tego obszaru, traktując go jako coś całkowicie naturalnego (pytanie miało charakter niewspomagany – tzn. uczestnicy sami podawali obszary wsparcia, nie korzystając z wcześniej przygotowanej listy). Niemniej jednak, **działania Operatora mogą dodatkowo stymulować wzajemną życzliwość i atmosferę pomocy, zarówno poprzez działania o charakterze formalnym** (np. szkolenia z umiejętności rozwiązywania trudnych sytuacji lub konfliktów), **jak i nieformalnym** (np. spotkania o charakterze towarzyskim jako przestrzeń do wymiany doświadczeń i budowania więzi między mieszkańcami).
- Pomoc hydraulika, elektryka, drobne naprawy; gotowanie / posiłki; pomoc w chorobie – w tych (lub innych „deficytowych”) obszarach **można oczekiwać od Operatora bardziej aktywnej postawy mającej na celu albo aktywizację lokalnej społeczności**, albo – jeśli inne działania nie przyniosą skutku – **zapewnienie podstawowych potrzeb lokatorów w ramach własnych zasobów** (na przykład poprzez pozostawienie na terenie nieruchomości do dyspozycji mieszkańców pracownika / wolontariusza, który będzie świadczył drobne usługi z zakresu pomocy społecznej codziennie w określonych godzinach).

2. Wyłonienie najemców lokali w Domu Wielopokoleniowym

Wybór narzędzi ułatwiających wybór przyszłych mieszkańców jest elementem bardzo istotnym w kontekście planowania zasiedlenia Domu Wielopokoleniowego. Należy bowiem zadbać, aby warunki przydziału mieszkań umożliwiły dobór osób o profilu adekwatnym do idei Domu Wielopokoleniowego.

Lista osób oczekujących na przydział gminnego lokalu mieszkalnego w Łodzi pozwala założyć, że w tak licznej grupie znajdą się mieszkańcy Łodzi podzielający ideę życia we wspólnocie wielopokoleniowej i wyrażający chęć uczestniczenia w życiu Domu. W związku z tym rekomenduje się, aby osobom spełniającym kryteria wynikające z Uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących

w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi⁷, przekazać informację o założeniach i idei Domu Wielopokoleniowego w pierwszej kolejności. Wyrażenie zgody na zamieszkanie w DW byłoby rozumiane jako gotowość do współdziałania, uczestnictwa w proponowanych formach integracji mieszkańców Domu i najbliższego sąsiedztwa oraz otwartości nowych najemców na potrzeby innych współmieszkańców.

Ścieżka wyboru najemców lokali w Domu Wielopokoleniowym wyglądałaby wówczas następująco:

1. Wytypowanie osób spełniających kryteria pierwszeństwa spośród znajdujących się na liście osób uprawnionych do najmu lokalu z zasobu mieszkaniowego miasta (zgodnie z Uchwałą dotyczy to m.in. prawa lokali zamiennych (§6 ust. 1) oraz pozostałych lokali mieszkalnych (§7 ust. 2)), w szczególności osób najdłużej oczekujących na przydział lokalu, których potrzeby są dopasowane do dostępnych lokali (np. lokale z ułatwieniami dla osób niepełnosprawnych). Zakłada się, iż wytypowana grupa powinna realizować założenia miksu społecznego planowanego do realizacji w DW (w szczególności poprzez uwzględnienie osób w różnym wieku i o różnych potrzebach).
2. Kontakt telefoniczny bądź na piśmie mający na celu złożenie wnioskodawcy co najwyżej trzech propozycji najmu lokalu, w tym jednej dotyczącej lokalu w Domu Wielopokoleniowym, wraz z przedstawieniem idei oraz charakterystyki Domu Wielopokoleniowego, wraz z informacją o planowanych działaniach o charakterze aktywizującym, które będą prowadzone przez Operatora na rzecz mieszkańców DW i innych osób z sąsiedztwa (z wykorzystaniem np. ulotki informacyjnej, karty wartości mieszkańca DW).
3. Wstępne przyjęcie przez wnioskodawcę propozycji najmu lokalu, złożenie podpisu (na oświadczeniu, którego wzór znajduje się w Raporcie z Zadania 5) potwierdzającego zapoznanie się z ideą Domu Wielopokoleniowego.
4. Przekazanie szerszych informacji osobom zainteresowanym zamieszkaniem we wspólnocie Domu Wielopokoleniowego w trakcie osobistego spotkania w ZLM lub na terenie Domu Wielopokoleniowego z wykorzystaniem prezentacji i materiałów (zawartych w raporcie z Zadania 6). Dodatkowo podczas spotkania może odbyć się prezentacja lokali, które zostały wskazane najemcom.
5. Decyzja najemcy i dalsza procedura prowadząca do podpisania umowy (zgodnie ze standardowym procesem realizowanym obecnie przez ZLM).

Skupienie się w pierwszej kolejności na osobach już zweryfikowanych przez ZLM pod kątem kryteriów zdefiniowanych w Uchwale i oczekujących na przydział lokalu (ze szczególnym uwzględnieniem osób oczekujących najdłużej), a także na osobach oczekujących na zamianę lokalu z zasobów Miasta np. ze względu na przesiedlenia związane z rewitalizacją, zniszczenia budynków, które ze względu na swój stan nie mogą pełnić funkcji zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, pozwoli skrócić kolejkę oczekujących i chociaż częściowo odpowiedzieć na skalę niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych w Mieście Łodzi. Z kolei listowne bądź telefoniczne przedstawienie idei Domu Wielopokoleniowego pozwoli na dobór mieszkańców gotowych do zamieszkania w takiej wspólnocie, po zapoznaniu się

⁷ Uchwała nr LVIII/1400/17 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 18 października 2017 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi (t.j. Dz. Urz. Woj. Łódzkiego 2017 r. poz. 4450).

przez potencjalnych najemców z charakterystyką DW i wiążącymi się z jego specyfiką konsekwencjami (np. w zakresie działania Domu Sąsiedzkiego i zadań Operatora).

Poniższa część raportu przedstawia proponowane narzędzia wspomagające wybór najemców lokali wraz z ich krótkim uzasadnieniem.

Pierwszeństwo w procedurze wyboru lokatorów w zasobie o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych.

W pierwszej kolejności do zasiedlenia Domu Wielopokoleniowego rekomenduje się wybór osób w zasobie o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych: z budynków do wykwaterowania, z kamienic do remontu, osób uprawnionych do zamiany lokali, a także tych, którym zostało przyznane prawo do najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi, a które nadal oczekują na wskazanie konkretnego mieszkania z zasobów gminy. Ze względu na wysoki standard, adekwatną wyjściową stawkę czynszu czy charakter lokali udostępnionych w Domu Wielopokoleniowym, na dotychczasowym etapie projektowania koncepcji Domu zakłada się, że **nie będą to lokale socjalne ani tymczasowe**. Zgodnie z uchwałą w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi⁸, mieszkania dostępne w Domu będą zatem pozostałymi lokalami mieszkalnymi, lokalami zamiennymi oraz (potencjalnie) lokalami związanymi ze stosunkiem pracy. Aby móc starać się o skierowanie do takiego lokum, mieszkańcy Łodzi – osoby zainteresowane – spełniać powinny kryteria przyznania lokalu z zasobu miejskiego zdefiniowane ww. Uchwałą. Szczegóły w tym zakresie przedstawione zostały w raporcie z Zadania 5.

W świetle przytaczanej uchwały, pierwszeństwo do otrzymania lokali z zasobu mieszkaniowego miasta Łodzi mają także osoby, które ukończywszy 18 lat opuszczają placówki opiekuńczo-wychowawcze, regionalne placówki opiekuńczo-terapeutyczne, rodziny zastępcze, czy rodzinne domy dziecka. Lokale gminne przyznawane są również rodzinom zastępczym zawodowym, niezawodowym i na rzecz rodzinnych domów dziecka na podstawie rekomendacji Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Łodzi. Do grupy osób z pierwszeństwem w procesie przyznawania pozostałych lokali mieszkalnych należą również osoby o znacznym stopniu niepełnosprawności na podstawie odpowiednich opinii z Oddziału ds. Osób Niepełnosprawnych w Wydziale Zdrowia i Spraw Społecznych w Departamencie Komunikacji Społecznej i Zdrowia Urzędu Miasta Łodzi. Pozostałe lokale mieszkalne są także przyznawane osobom, które w toku ubiegania się o przydział lokalu socjalnego przekroczyły kryterium dochodowe w tej kategorii. Zgodnie z uchwałą, w pierwszej kolejności rozważane będą również przypadki osób i gospodarstw domowych wymagających szczególnego potraktowania ze względów na zasady współżycia społecznego po uzyskaniu opinii Dyrektora Biura Gospodarki Mieszkaniowej oraz opinii Komisji Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnej Rady Miejskiej w Łodzi.

Należy zauważyć, że wśród osób oczekujących na przyznanie lokalu komunalnego w bazach ZLM znajdują się również absolwenci łódzkich uczelni rekomendowani przez Rektorów zabiegający o mieszkanie w ramach programu „Miasto Kamienic” (wynajem na czas trwania stosunku pracy na

⁸ Ibidem.

terenie Miasta Łodzi) oraz osoby (w tym osoby starsze z rekomendacją Miejskiej Rady Seniorów) zgłaszające chęć zamiany obecnego lokum na inne, np. o mniejszym metrażu. Te grupy również brane są pod uwagę jako potencjalni najemcy i najemczynie mieszkań w Domu Wielopokoleniowym wpisujący się w kryteria ramowe. Spełnienie wyżej wymienionych kryteriów kwalifikuje kandydata / kandydatkę do dalszego ubiegania się o przydział lokalu mieszkalnego w Domu Wielopokoleniowym.

Kryterium dochodowe

W opinii większości uczestników zogniskowanych wywiadów grupowych w kontekście tworzonego Domu Wielopokoleniowego górny pułap dochodów powinien mieć zastosowanie z uwagi na społeczny charakter projektu wielopokoleniowego. Z drugiej strony jednak, z uwagi na chęć zapewnienia i utrzymania miksu lokatorskiego oraz szerzenie idei mieszkalnictwa wielopokoleniowego niezależnego od statusu społeczno-ekonomicznego **rekomenduje się, aby w toku wyboru najemców lokali w Domu Wielopokoleniowym analizowano udział osób o możliwie wysokich dochodach w ramach przyjętego Uchwałą kryterium dochodowego**, które – jako mieszkańcy DW – w założeniu **zapewnią większą stabilność i przewidywalność opłat z tytułu najmu lokali**. Pozwoli to na bieżące utrzymanie budynku, unikanie opóźnień w regulowaniu opłat oraz ewentualnych zadłużeń z tytułu czynszu.

W odniesieniu do kolejnych stopni zasiedlenia DW (np. realizowanych dla lokali wyłączonych z zasobu mieszkaniowego Miasta lub oddanych do dyspozycji TBS) dopuszcza się osoby, których dochody przekraczają określony Uchwałą próg. Argumenty za tym rozwiązaniem są następujące:

- DW to alternatywny sposób zamieszkania dla różnorodnych mieszkańców pod względem statusu materialnego, wieku, płci, rasy, upodobań, wymagań, aspiracji życiowych, itp.;
- Zasada równych szans dotyczy wszystkich członków społeczności – wówczas prowadzona jest walka z wykluczeniem nie tylko ze względu na marginalizację, niski status materialny, niepełnosprawność, ageizm, ale także ze względu na status materialny;
- Różnorodność statusu materialnego mieszkańców to wymierne korzyści dla wszystkich, bowiem osoba z wyższym statusem materialnym może być przykładem „success story” i inspiracją dla mieszkańców o niższym statusie lub mniej korzystnej sytuacji wyjściowej;
- Ważnym elementem współmieszkania w DW jest dystrybucja czasu, zasobów i źródeł finansowania (pieniędzy). Dana czynność np. sprzątanie wspólnej przestrzeni, uprawa grządek, itp. może zostać wykonana wedle harmonogramu i obowiązku, który spoczywa na mieszkańcach dla dobra wspólnoty, ale jej wykonanie ma prawo być zrealizowane w różnych sposób, np. samodzielnie lub z pomocą zewnętrznej firmy, której zlecono fragment zadania za opłatą.

Dom Wielopokoleniowy powinny zasiedlić osoby potrzebujące wsparcia mieszkaniowego, ale jednocześnie wystarczająco wydolne i samodzielne finansowo. Spośród mieszkańców Łodzi oczekujących na lokale sugeruje się zatem wyłonić te osoby, których dochód jest zbyt wysoki, aby otrzymać lokal socjalny, a jednocześnie zbyt niski, by sfinansować wynajem czy zakup własnego mieszkania na wolnym rynku.

Brak historii zadłużeń

W kontekście oczekiwania, aby opłaty czynszowe i eksploatacyjne w Domu Wielopokoleniowym były regulowane terminowo i sumiennie, rekomenduje się wzięcie pod uwagę w procedurze wyboru fakt braku historii zadłużeń powyżej 4-6 miesięcy z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych przez potencjalnego mieszkańca Domu.

Motywacja do aktywnego zamieszkania w Domu Wielopokoleniowym

Istotnym kryterium w kwestii doboru najemców lokali jest ich motywacja do podjęcia życia we wzajemnie wspierającej się społeczności zdefiniowanej jako Dom Wielopokoleniowy. Ważne jest, aby osoby zasiedlające budynek przy Wólczańskiej 168 w Łodzi (oraz inne budynki o podobnym charakterze zasiedlane w przyszłości) rozumiały ideę współzamieszkiwania i wyraziły gotowość do angażowania się w tworzenie wspólnoty. Kolejnym obszarem, który dostarczyłby cennych dodatkowych informacji w kontekście badania motywacji potencjalnych mieszkańców Domu Wielopokoleniowego są ich predyspozycje do uczestniczenia w życiu wspólnoty oraz potrzeby i oczekiwania w stosunku do współmieszkańców. Od strony prawno-formalnej i proceduralnej istnieją jednak praktyczne ograniczenia odnoszące się do możliwości pozyskania wyżej wymienionych informacji w trakcie procesu zasiedlania DW.

Przy założeniu wyłączenia nieruchomości przy ul. Wólczańskiej 168 z zasobu mieszkaniowego miasta i realizowania zasiedlania Domu Wielopokoleniowego funkcjonującego jako odrębny program mieszkaniowy, jedną z możliwych form rozpoznania motywacji jest napisanie przez osobę wnioskującą listu motywacyjnego odnoszącego się do powyżej wymienionych aspektów motywacji. Mogą być także brane pod uwagę rekomendacje innych podmiotów (w tym organizacji pozarządowych) w zakresie angażowania się kandydata na rzecz lokalnej społeczności.

W przypadku pozostawienia Domu Wielopokoleniowego w gminnym zasobie mieszkaniowym Miasta Łodzi – jak jest to planowane w pierwszej kolejności – należy założyć, iż szczegółowe zbadanie motywacji i predyspozycji społecznych danego mieszkańca może nie być możliwe do zrealizowania w pełni na etapie zasiedlania DW. Z tego względu po stronie Operatora należy przewidzieć obowiązek realizacji szeregu działań o charakterze formalnym i nieformalnym, które będą miały na celu pracę z mieszkańcami w celu aktywizacji i skłonienia ich do działania na rzecz lokalnej wspólnoty.

Proponowana ścieżka doboru najemców lokali w Domu Wielopokoleniowym

ETAP I – DOBÓR POTENCJALNYCH NAJEMCÓW

Cel	Wytypowanie grupy osób potencjalnie zainteresowanych zamieszkaniem w Domu Wielopokoleniowym spełniających kryteria pierwszeństwa spośród osób znajdujących się na liście uprawnionych do najmu lokali z zasobu mieszkaniowego miasta.
Przebieg	Etap ten dotyczy osób uprawnionych do najmu pozostałych lokali mieszkalnych, lokali zamiennych i lokali mieszkalnych przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy. Dobór odbywa się zgodnie z obecnymi procedurami stosowanymi w ZLM z uwzględnieniem osób wpisujących się w charakter dostępnych lokali oraz założenia miksu społecznego planowanego do realizacji w DW.
Dalsze kroki	Kontakt z wnioskodawcą celem złożenia propozycji najmu lokalu w Domu Wielopokoleniowym.
Szacowana liczba kandydatów (gospodarstw domowych) po Etapie I	Okolo 25 gospodarstw domowych (16 na liście głównej + 9 na liście rezerwowej na wypadek odrzucenia oferty najmu w DW przez pierwszych wnioskodawców, którym najem zaproponowano).
Role, zadania	ZLM o wybór potencjalnych mieszkańców DW spośród listy osób oczekujących na wskazanie lokali komunalnych.
Rekomendacje	Biorąc pod uwagę chęć stworzenia miksu lokatorskiego we wspólnocie Domu Wielopokoleniowego rekomenduje się, aby osoby/gospodarstwa domowe wytypowane do propozycji najmu lokalu reprezentowały jeden z profili 4 grup docelowych opisanych w Zadaniu 3: - o rodziny, - o osoby młode, - o osoby starsze, - o osoby z niepełnosprawnością. Ponadto, zaleca się aby do dalszego procesu kwalifikować osoby wykazujące możliwie wysokie dochody, aby uniknąć zadłużeń na terenie nieruchomości. Dodatkową kwestią, która mogłaby kierować kandydata na listę osób, którym proponowany będzie najem lokalu w Domu Wielopokoleniowym, będą posiadane już przez ZLM

zaświadczenia/opinie wydane przez odpowiednie organy wymienione w Uchwale, tj.: Oddział ds. Osób Niepełnosprawnych w Wydziale Zdrowia i Spraw Społecznych w Departamencie Komunikacji Społecznej i Zdrowia Urzędu Miasta Łodzi, Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej, Dyrektor Biura Gospodarki Mieszkaniowej, Komisja Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnej Rady Miejskiej w Łodzi (w przypadku szczególnego potraktowania ze względów na zasady współżycia społecznego). Posiadane opinie pozwolą na dobór najemców potencjalnie wpisujących się w ideę funkcjonowania Domu Wielopokoleniowego.

ETAP II – INFORMACYJNY

Cel	Złożenie wnioskodawcy z listy głównej co najwyżej trzech propozycji najmu lokalu, w tym jednej z nich dotyczącej lokalu w Domu Wielopokoleniowym (DW) wraz z przedstawieniem idei DW.
Przebieg	1. W ramach procedury realizacji list (opisanej w Uchwale, Rozdział 6, § 10) wnioskodawcom składana jest propozycja najmu lokalu w Domu Wielopokoleniowym. 2. Załącznikiem do pisma jest karta informacyjna/ulotka zawierająca treści przedstawiające ideę DW i warunki najmu: - o założenia Domu Wielopokoleniowego - o obowiązujące zasady opisane w Karcie Zasad/Wartości Domu, - o ustalona stawka czynszu, - o opis dalszych kroków formalnych. W karcie/ulotce znajduje się miejsce na złożenie podpisu poświadczającego zapoznanie się z zasadami oraz stanowiącego deklarację chęci do zamieszkania we wspólnocie Domu Wielopokoleniowego.
Dalsze kroki	Odesłanie wstępnej deklaracji do ZLM przez osoby zainteresowane drogą listowną bądź osobiste jej złożenie w siedzibie wynajmującego.
Szacowana liczba kandydatów (gospodarstw domowych) po Etapie I	Do 16 gospodarstw domowych dobranych zgodnie z charakterem mieszkańców dostępnych w Domu Wielopokoleniowym
Role, zadania	ZLM o złożenie propozycji najmu lokalu (w ramach procedury realizacji list) wraz z kartą informacyjną/ulotką opisującą Dom Wielopokoleniowy.
Rekomendacje	Sugeruje się wskazanie wnioskodawcy maksymalnie 2 lokali do wyboru, z uwzględnieniem rekomendacji zawartych w Zadaniu 3 dotyczących charakteru lokali i ich dopasowania do potrzeb jednej z 4 grup docelowych Domu Wielopokoleniowego. Rekomenduje się stopniowe wskazywanie lokali, tak by pozostawić czas wnioskodawcom na ich obejrzenie i wybór jednego ze wskazanych mieszkań, a jednocześnie by uniknąć sytuacji, kiedy dwóch wnioskodawców wybierze ten sam lokal. W przypadku gdy wnioskodawcy z listy głównej nie wyrazili zainteresowania najmem lokalu w DW, propozycja jest składana osobom z listy rezerwowej.

ETAP III – FORMALNY

Cel	Stworzenie bazy kandydatów i kandydatek chętnych do zasiedlenia Domu Wielopokoleniowego poprzez zebranie wstępnych deklaracji.
Przebieg	1. Wstępne przyjęcie przez wnioskodawcę propozycji najmu lokalu wraz ze złożeniem podpisu (na oświadczeniu, którego wzór znajduje się w Raporcie z Zadania 5) potwierdzającego zapoznanie się z ideą Domu Wielopokoleniowego – odesłanie pocztą bądź złożenie osobiście w ZLM podpisanej deklaracji w wyznaczonym terminie. 2. Weryfikacja liczby odesłanych deklaracji. Jeśli jest ona wystarczająca do zasiedlenia nieruchomości przy ul. Wólczańskiej 168, tj. 16 gospodarstw przypisanych do lokali odpowiadających na ich potrzeby, ZLM przystępuje do Etapu III. 3. Jeśli liczba deklaracji wynosi mniej niż 16 lub jeśli pozostają lokale niezasiedlone, ZLM składa propozycje kolejnym osobom znajdującym się na liście rezerwowej stworzonej w Etapie I.
Dalsze kroki	Przekazanie szerszych informacji o DW osobom, które odesłały deklarację bądź dalsza realizacja listy. Spotkanie informacyjne / prezentacja wskazanych lokali.
Szacowana liczba kandydatów (gospodarstw domowych) po Etapie II	16 lub mniej gospodarstw
Role, zadania	ZLM - o Ocena deklaracji (czy na piśmie znajduje się podpis), - o Zaproszenie na ewentualne spotkanie informacyjne - o W przypadku liczby deklaracji mniejszej niż 16 powrót do Etapu I i dalsza realizacja listy celem zasiedlenia 16 lokali.

ETAP IV – SPOTKANIA INFORMACYJNE I PREZENTACJA LOKALI

Cel	Przekazanie szerszych informacji o Domu Wielopokoleniowym osobom, które złożyły pisemną deklarację podczas spotkania w siedzibie ZLM bądź na terenie Domu Wielopokoleniowego oraz prezentacja wskazanych lokali.
Przebieg	ZLM organizuje spotkanie na podstawie prezentacji i materiałów zawartych w raporcie z Zadania 6. Po spotkaniu odbywa się prezentacja lokali wskazanych najemcom.
Dalsze kroki	W przypadku przyjęcia propozycji wskazanego lokalu przez najemcę odbywa się dalsza procedura prowadząca do podpisania umowy. W przypadku odrzucenia propozycji wskazanego lokalu – dalsza realizacja listy.
Szacowana liczba kandydatów (gospodarstw domowych) po Etapie III	16 lub mniej gospodarstw
Role, zadania	ZLM - o Organizacja spotkania informacyjnego, - o Wskazanie lokali poszczególnym najemcom, - o W przypadku odrzucenia propozycji przez najemcę – powrót do Etapu I i dalsza realizacja listy, - o Przygotowanie dalszej procedury prowadzącej do podpisania umowy.

ETAP V – DECYZJA NAJEMCY I PODPISANIE UMOWY

Cel	Stworzenie ostatecznej listy najemców lokali w Domu Wielopokoleniowym oraz realizacja procedury prowadzącej do podpisania umowy.
Przebieg	ZLM wydaje skierowanie do zawarcia umowy osobom, które przyjęły propozycję wskazanych lokali.
Szacowana liczba kandydatów (gospodarstw domowych) po Etapie IV	Lista najemców Domu Wielopokoleniowego (16 gospodarstw)
Role, zadania	ZLM - o Wydanie skierowania do zawarcia umów, - o Przygotowanie umów.

3. Przykładowe działania animacyjne

Nowi mieszkańcy Domu Wielopokoleniowego zasiedlą najprawdopodobniej nieznaną im bliżej okolicę, dlatego warto zacząć od prowadzenia działań ułatwiających odnalezienie się w nowym miejscu i osvajanie kontekstu miejsca, w którym się znaleźli. Dzielenie się umiejętnościami to kategoria, która integruje mieszkańców w naturalny sposób, niejako przy okazji oraz bardzo dobrze sprawdza się w relacjach międzypokoleniowych.

Działania oparte na tworzeniu wspólnej historii i świętowaniu wydarzeń z życia Domu będą wzmacniały relacje pomiędzy mieszkańcami i budowały wspólnotę. Proponujemy pogrupować działania animacyjne w opisane poniżej kategorie, a szerzej opisujemy trzy wybrane przykłady działań w ramach tych grup.

1. Oswajanie okolicy i współpraca z otoczeniem

- prowadzenie ogrodu sąsiedzkiego,
- utworzenie kompostownika,
- międzypokoleniowa akcja „w co bawiłem się w dzieciństwie”,
- [mapa sąsiedztwa, mapa ciekawych miejsc w okolicy](#),
- nawiązanie kontaktu z innymi domami wielopokoleniowymi na świecie i w Polsce (jeśli są) – np. pisanie do siebie listów (pomocne będzie wsparcie tłumacza),
- mini archiwum nowej ulicy – osvajanie nowej okolicy i ulicy.

2. Dzielenie się wiedzą i umiejętnościami

- [wymiana przepisów, książka kucharska wydana w formie kalendarza do zdzierania](#),
- dzielenie się zdrowymi przepisami na posiłki – tablica ze zdrowymi przepisami,
- tablica z przepisem kulinarnym na dany dzień,
- tematyczne wieczorki filmowe np. dotyczące krajów, określonych zjawisk.

3. Pamięć, kronika codzienności

- [urodziny domu sąsiedzkiego](#),
- [kronika domu](#).

4. Budowanie relacji pomiędzy mieszkańcami

- celebrowanie świąt,
- gablota z przedmiotami identyfikującymi mieszkańców poszczególnych mieszkań,
- rytuały przyjmowania nowych mieszkańców,
- animacyjna forma głosowania nad sprawami ważnymi dla domu – np. żetony i pudła z pytaniami.

Mapa sąsiedztwa

Mapa okolicy, na której znajdą się ważne usługi, ciekawe historie związane z sąsiedztwem, ważne adresy, informacje o osobach i instytucjach, które można zaprosić do współpracy. Mapa ma charakter mentalny – ma oddawać również wyobrażenie jakie o okolicy mają nowi mieszkańcy.

Cele

- Ułatwia nowym mieszkańcom odnalezienia się w okolicy, oswojenie miejsca.
- Stworzenie bazy potencjalnych partnerów – instytucji i osób do współpracy.
- Pokazanie w jaki sposób nowi mieszkańcy odbierają okolicę.

Co będzie potrzebne?

Materiały, zasoby, narzędzia.

Mapę można wykonać w postaci makiety lub rysunku:

- jeśli będzie to rysunek, to potrzebny będzie duży format papieru, kredki, flamastry do rysowania, odpowiednio duża rama do oprawienia,
- w postaci makiety – materiały to: karton, farby, patyki, mech, liście, pudełka od zapalek, wełna itp.

Do spisywania historii przydatny będzie dyktafon i aparat do robienia zdjęć. Podkładka do notatek, kartki, długopisy.

Jak to zrobić?

Krok 1:

Na początku organizujemy spotkanie. Opowiadamy o pomysłach. Siadamy wspólnie nad mapą i określamy teren, który chcemy przedstawić na mapie i oswoić. Następnie wybieramy tematy, które oznaczone zostaną na mapie/makiecie, czyli np.

- usługi, instytucje, miejsca pamięci, place zabaw, ławeczki, zieleńce, miejsca ważne dla lokalnej społeczności.

Czas trwania

3 spotkania x 2 godziny



Proponowany okres:

Wykonanie jest niezależne od pory roku



Liczba animatorów / uczestników

1 6 < < 15

W działaniu mogą brać udział osoby w każdym wieku, pożądana jest grupa międzypokoleniowa. Przydatne będzie wsparcie jednego animatora, ale nie jest konieczne jeśli któryś z uczestników zajmie się organizacją.

Typ wydarzenia

Kulturalne

Stopień trudności

1 – łatwe
2 – z pomocą
3 – dla specjalistów



Lokalizacja

Sala spotkań, na dworze, w terenie, poza domem

Krok 2

Wybrany obszar dzielimy na strefy, które zostaną zmapowane przez poszczególnych uczestników (można działać w parach). Osoby przyporządkowane do poszczególnych obszarów udają się w teren i zbierają informacje na temat wcześniej uzgodnionych tematów np:

- fotografują szyldy ciekawych usług,
- spisują/fotografują okoliczne instytucje,
- przeprowadzają krótkie rozmowy na temat ciekawych historii związanych z okolicą z dwoma osobami.

Krok 3

Spotkanie, na którym robimy podsumowanie i przystępujemy do stworzenia wspólnej mapy. Warto, aby każda osoba miała szansę opowiedzieć czego dowiedziała się o okolicy. Następnie przystępujemy do wspólnego wykonania mapy lub makiety. Mapa/makieta powinna mieć charakter odręczny – oddawać w jak największym stopniu wyobrażenie na temat miejsca jakie mają uczestnicy. Np. rzeka może być znacznie szersza, niż w rzeczywistości, a kościół nieproporcjonalnie wysoki. Ważne jest pokazanie przestrzeni w taki sposób jak jest odbierana – mapy percepcji. Na mapie warto zamieścić ciekawe historie o okolicy zebrane od mieszkańców.

Krok 4

Mapę warto oprawić, podpisać autorów, nadać jej nazwę i wyeksponować w przestrzeni wspólnej kamienicy np. w holu.

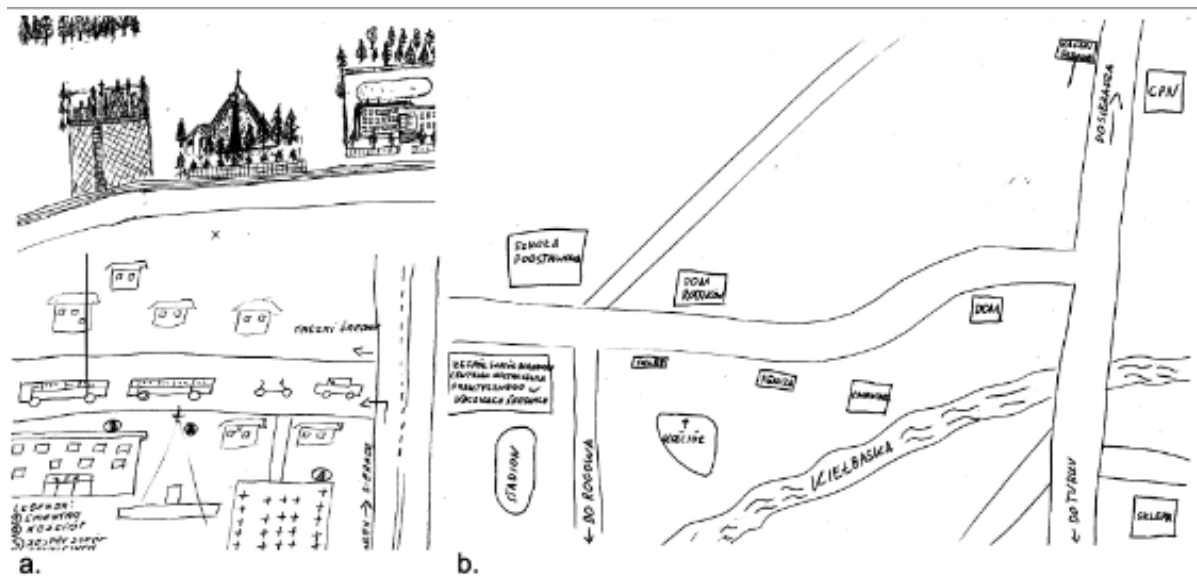
Warianty

Krok 5

Możliwości dalszego wykorzystania mapy:

- Mapę można przenieść na stronę internetową, również w formie interaktywnej.
- Można wyprodukować z niej pocztówki.
- Można rozbudować ją o audiomapę – nagrać wybrane historie i umieścić w sieci.
- Można wydrukować kopie w formie plakatu i przekazać okolicznym instytucjom/usługom do powieszenia w swoich lokalach.

Rysunek 5. Przykładowe wykonanie mapy mentalnej



Źródło:

http://dspace.uni.lodz.pl:8080/xmlui/bitstream/handle/11089/5315/Strony%20od%20SOW_35_W_L.pdf?sequence=2 [dostęp: 27 lipca 2018]

Źródła

- [1] Przykład mapy audio fragmentu osiedla: www.targowekmowi.pl [dostęp: 27 lipca 2018]
- [2] Opracowanie na temat odręcznych map i szkiców:
http://dspace.uni.lodz.pl:8080/xmlui/bitstream/handle/11089/5315/Strony%20od%20SOW_35_W_L.pdf?sequence=2 [dostęp: 27 lipca 2018]

Między garnkami – międzypokoleniowa książka kucharska

Stworzenie bazy sprawdzonych przepisów kulinarnych mieszkańców kamienicy. Autorska książka kucharska z przepisem na każdy dzień może zostać wydana w formie kalendarza do zdzierania. Przepisy na dania i napoje będą pomocą w codziennym wymyślaniu posiłków. Książka będzie budowała relacje między mieszkańcami, którzy będą testować nawzajem swoje przepisy, dopytywać się o szczegóły i dzielić wrażeniami.

Cele

- Stworzenie zbioru przepisów na zdrowe dania i napoje, który będzie inspiracją dla mieszkańców domu oraz promocją Domu na zewnątrz.
- Integracja i poznanie się mieszkańców „od kuchni”.
- Przepisy współdzielone przez mieszkańców stworzą kronikę życia domu.

Co będzie potrzebne?

Najważniejszą rolę będzie miała osoba koordynująca działanie. Nie będzie potrzebowała do tego wielu narzędzi. Przydatny będzie kalendarz książkowy na kolejny rok, aby na roboczo wklejać tam przepisy. Finalna wersja musi zostać opracowana przez grafika lub firmę, która wydrukuje kalendarz.

Jak to zrobić?

Krok 1:

Działanie zaczynamy od narady sąsiedzkiej poświęconej prezentacji pomysłu i pytania czy mieszkańcy będą zainteresowani dzieleniem się swoimi przepisami. Warto podkreślić, że przepisy mogą być zarówno na bardzo proste nalewki jak i na skomplikowane świąteczne wypieki, przepisy na ulubione potrawy dzieci/wnuków. Można zaproponować kategorie, w jakich przepisy będą gromadzone np. świąteczne, desery, dla dzieci, zupy itp. Wyznaczamy termin, w którym każdy chętny podzieli się 5 przepisami – przekaze je koordynatorowi akcji.

Czas trwania
3 x 5 godzin



Proponowany okres:
przepisy można zbierać cały rok, przy czym sam kalendarz warto wydać w listopadzie



Liczba animatorów / uczestników

1  40 <  < 100

minimum 1 animator oraz kilkadziesiąt osób, od których zbierane będą przepisy

Typ wydarzenia
kulinarne/integracyjne

Stopień trudności

1 – łatwe
2 – z pomocą
3 – dla specjalistów



Lokalizacja
sala spotkań

Krok 2

Koordynator zbiera przepisy wklejając je do roboczego kalendarza. Kiedy kalendarz będzie kompletny ponownie zbieramy grupę i omawiamy dalsze kroki. Jeśli brakuje przepisów można włączyć do akcji sąsiadów – zarówno okolicznych mieszkańców, jak i pracowników instytucji, pobliskich piekarni, cukierni, restauracji.

Krok 3

Oddanie kalendarzowej książki kucharskiej do składu graficznego i druku.

Krok 4

Kalendarz powinni otrzymać wszyscy mieszkańcy i osoby biorące udział w akcji np. sąsiedzi. Jeśli forma prawna na to pozwala kalendarz może być sprzedawany na kiermaszach świątecznych i noworocznych. Dochód można przeznaczyć na ważne dla społeczności ulepszenia we wspólnej przestrzeni np. na nowe rośliny do ogrodu społecznego.

Rysunek 6. Przykład: książka kucharska mieszkańców Kobyłki „Kobyłczanie gotują”



Źródło: <https://kobyłczaniegotuja.pl/> [dostęp: 27 lipca 2018]

Warianty

Rozwinięciem pomysłu może być wykonanie potraw z przepisów na wydarzenia okolicznościowe w Domu Wielopokoleniowym – np. na urodziny Domu.

Można również wykonać fotografie potraw – będzie to okazja do dodatkowych warsztatów fotograficznych dla mieszkańców.

Kronika i święto Domu

Dokumentowanie wydarzeń z życia Domu z wykorzystaniem różnych technik – chętni np. młodzież mogą dokumentować życie w kamienicy za pomocą telefonów komórkowych, a osoby starsze pisać kronikę.

Całość materiału pokazana zostanie na uroczystości z okazji urodzin domu.

Cele

- Tworzenie nowej, oddolnej historii miejsca.
- Budowanie wspólnych wspomnień.
- Integracja międzypokoleniowa.
- Zdobywanie nowych kompetencji przez mieszkańców – współpraca z filmowcem, reporterem.

Co będzie potrzebne?

Telefony komórkowe z aparatem i kamerą, notesy. Stoły, krzesła, poczęstunek z okazji urodzin Domu. Przydatne będzie wsparcie profesjonalistów – do współpracy można zaprosić studentów i wykładowców szkoły filmowej, dziennikarzy reporterów, pasjonatów, kronikarzy.

Jak to zrobić?

Krok 1:

Zacznij od konsultacji z potencjalnymi partnerami – filmowcami, dziennikarzami reporterami. Omów możliwość wsparcia projektu z ich strony oraz wspólnie pomyślcie nad formą, jaką może przyjąć kronika. Ważne jest, żeby łączyła różne techniki zapisu. Aby można było stworzyć z tego na koniec roku spójny reportaż. Dobrym pomysłem wydaje się nawiązanie współpracy ze szkołą filmową. Kiedy będziesz mieć wsparcie profesjonalistów i wstępny pomysł na formę kroniki zorganizuj spotkanie z mieszkańcami, aby zaangażować ich w działanie.

Warto upewnić się czy wszyscy mieszkańcy zgadzają się, aby ich aktywności były dokumentowane i godzą się na udostępnienie swojego wizerunku.

Czas trwania
jeden rok



Proponowany okres:
Dokumentacja wydarzeń z jednego roku życia społeczności.



Liczba animatorów / uczestników

3  10 <  < 20

Wsparcie trzech animatorów – jeden prowadzący, dwóch okazjonalnie w zakresie szkolenia z technik dokumentacyjnych. Prowadzenie kroniki przez 10 – 20 mieszkańców.

Typ wydarzenia

Kulturalne i rozrywkowe

Stopień trudności

1 – łatwe
2 – z pomocą
3 – dla specjalistów



Wydarzenie wymaga znacznego zaangażowania i wsparcia ekspertów zewnętrznych

Lokalizacja

Różne miejsca, pokaz kroniki w sali spotkań w trakcie uroczystości

Krok 2

Mini warsztat reporterski dla mieszkańców uwzględniający różne techniki – robienie i montaż filmów telefonem komórkowym, robienie krótkich, reporterskich notatek z życia Domu, itp.

Od tego momentu mieszkańcy wyposażeni w nowe umiejętności rozpoczną dokumentację. Mają na nią rok. Jeśli to możliwe, to warto zorganizować w trakcie spotkania z prowadzącymi warsztaty przejrzeć materiał, omówić wątpliwości techniczne i merytoryczne.

Warto zadbać o to, żeby w wyniku warsztatu, formę prowadzenia dokumentacji odnalazły dla siebie osoby w każdym wieku.

Krok 3

Montaż zebranego materiału i przygotowanie do prezentacji w dniu urodzin Domu. Jeśli możliwości i fundusze na to pozwalają, warto zadbać o wsparcie. Chętni mieszkańcy mogą zrobić to we współpracy z profesjonalistami np. ze szkoły filmowej. Dzięki temu dodatkowym efektem będzie zdobycie nowych kompetencji przez mieszkańców.

Krok 4

Zaplanowanie urodzin Domu i pokazu kroniki. Zaplanujcie wspólnie z mieszkańcami wydarzenia, poczęstunek i listę gości na urodziny Domu. Głównym punktem imprezy niech będzie pokaz kroniki.

Warianty

Kronika może być prowadzona z wykorzystaniem różnych technik, zamiast filmu można wykorzystać reportaż radiowy, komiks, fotografię.

Źródła

- [1] Miasto w komie, Polska Kronika Komórkowa, Cezary Ciszewski:
<https://www.youtube.com/channel/UCHkCMdNeSqaEWItPTpfa53A> [dostęp: 27 lipca 2018]
- [2] Jako inspiracja krótkie formy dokumentalne w NINA
<http://ninateka.pl/filmy/film,dokumenty> [dostęp: 27 lipca 2018]
- [3] Dokumentacja życia osiedla Jazdów: <https://jazdow.pl/historia/> [dostęp: 27 lipca 2018]

Bibliografia

Domy Sąsiedzkie w Gdyni, <https://dziennikbaltycki.pl/domy-sasiedzkie-a-co-to-takiego-pytaja-gdynianie-wyjasniamy/ar/12412212> [dostęp: 22 października 2018]

Miasto w komie, Polska Kronika Komórkowa, Cezary Ciszewski:
<https://www.youtube.com/channel/UCHkCMdNeSqaEWItPTpfa53A> [dostęp: 27 lipca 2018 r.]

Mieszkanie dla studentów i absolwentów, 20.11.2017
<https://uml.lodz.pl/aktualnosci/artikel/mieszkania-dla-studentow-i-absolwentow-mozna-juz-skladac-wnioski-id16630/2017/11/20/> [dostęp: 10 września 2018]

Nalepka A., Zarządzanie zasobem nieruchomości mieszkaniowych: aspekt organizacyjny, Problemy Rozwoju Miast 2/1-2, 65-75, 2005.

Opinia Naczelnej Rady Adwokackiej, pismo z dnia 21 czerwca 2017, NRA-12-SM-1.1082017,
http://www.adwokatura.pl/admin/wgrane_pliki/file-20170621-opinia-mec-glowackiego-pr-u-o-gosp-nieruch-108-17-19981.pdf [dostęp: 11 października 2018]

Opracowanie na temat odręcznych map i szkiców:
http://dspace.uni.lodz.pl:8080/xmlui/bitstream/handle/11089/5315/Strony%20od%20SOW_35_W_L.pdf?sequence=2 [dostęp: 27 lipca 2018]

Podsumowanie uzgodnień międzyresortowych projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (UD 67), <http://legislacja.rcl.gov.pl/docs//2/12286750/12360152/12360153/dokument277018.pdf> [dostęp: 11 października 2018]

Strona internetowa <https://jazdow.pl>, Dokumentacja życia osiedla Jazdów [dostęp: 27 lipca 2018 r.]

Strona internetowa <https://kobyliczaniegotuja.pl/> [dostęp: 27 lipca 2018]

Strona internetowa <http://ninateka.pl/> [dostęp: 27 lipca 2018 r.]

Strona internetowa www.targowekmowi.pl, Przykład mapy audio fragmentu osiedla [dostęp: 27 lipca 2018]

Warszawskie Miejsca Aktywności Lokalnej: <https://inicjatywa.um.warszawa.pl/mal> [dostęp: 22 października 2018]

Urząd Zamówień Publicznych, Zlecenie przez gminy usług w zakresie zarządzania nieruchomościami komunalnymi spółkom prawa handlowego tworzonym przez te gminy – zamówienia In House, <https://www.uzp.gov.pl/baza-wiedzy/interpretacja-przepisow/opinie-archiwalne/zlecenie-przez-gminy-uslug-w-zakresie-zarzadzania-nieruchomosciami-komunalnymi-spolkom-prawa-handlowego-tworzonym-przez-te-gminy-zamowienia-in-house> [dostęp: 24 sierpnia 2018]

Uchwała nr XLIV/827/12 z dnia 29 czerwca 2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi (t.j. Dz. Urz. Woj. Łódzkiego 2017 r. poz. 4450).