

Etapy prac nad modelem DW – cz. 1

- ✓ Przegląd zagranicznych praktyk
- ✓ Przegląd obowiązujących krajowych i gminnych regulacji prawnych
- ✓ Analiza środowiska lokalnego, przegląd socjologiczny struktury mieszkańców Łodzi
- ✓ Wstępna koncepcja modelu DW – kryteria doboru najemców, ramy prawne i organizacyjne, sposób zarządzania, przykładowe działania animacyjne

Narzędzia badawcze



5 wywiadów fokusowych z przedstawicielami grup społecznych, którym dedykowany jest Dom Wielopokoleniowy



1 wywiad fokusowy z przedstawicielami szerszego grona interesariuszy projektu, w tym organizacji pozarządowych oraz uczelni wyższych



Obserwacje / wizja lokalna



Analiza danych i materiałów zastanych

Etapy prac nad modelem DW – cz. 2

- ✓ Szczegółowa koncepcja modelu (w tym tryb powołania Rady Sąsiedzkiej, projekt regulaminu mieszkańca DW) wraz z kompletem niezbędnych dokumentów
- ✓ Scenariusze warsztatów informacyjno-integracyjnych dla kandydatów na mieszkańców DW
- ✓ Propozycje użytkowania części wspólnych i metod animacji oraz projekt naboru konkursowego dla operatora DW

Narzędzia badawcze



5 wywiadów fokusowych z przedstawicielami grup społecznych, którym dedykowany jest Dom Wielopokoleniowy



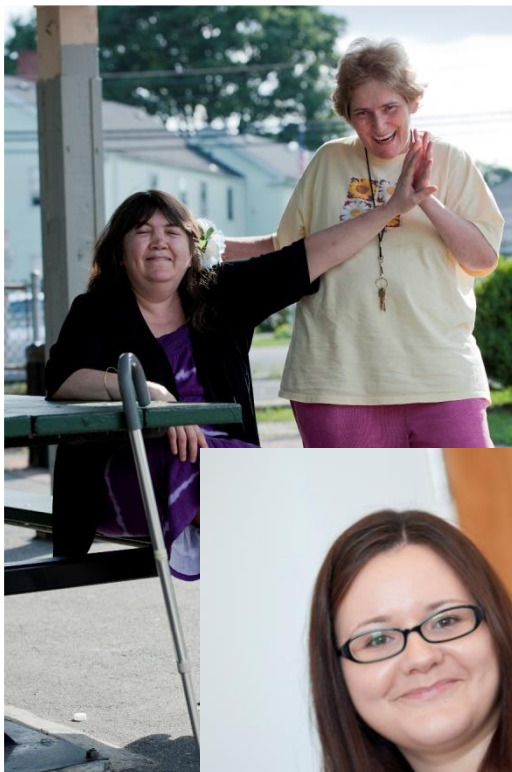
1 wywiad fokusowy z przedstawicielami szerszego grona interesariuszy projektu, w tym organizacji pozarządowych oraz uczelni wyższych



Obserwacje / wizja lokalna



Analiza danych i materiałów zastanych

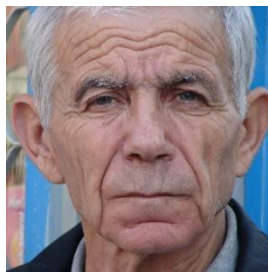


Zogniskowane wywiady grupowe

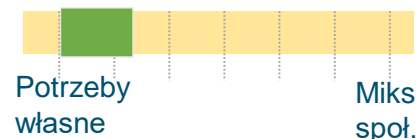
„Łódź rewitalizuje: działania społeczne szyte na miarę”, Łódź 7-8.05.2019 r.

Wnioski – osoby starsze

- DW – miejsce dedykowane potrzebom seniorów, w którym otoczeni byłiby niezbędną opieką
- Wysoki na tle innych grup poziom oczekiwanego wsparcia
- Wzrost gotowości do zamieszkania w DW wraz z postępującą utratą sprawności i wzrastającą potrzebą uzyskania zewnętrznego wsparcia
- Gotowość do podjęcia szeregu działań na rzecz innych lokatorów (np. opieka nad dziećmi, pomoc w zakupach, gotowaniu, itp.)



Lekarz/rehabilitant/
pielęgniarka
Osoby starsze



„Dom Wielopokoleniowy powinien być przede wszystkim przeznaczony dla osób potrzebujących. Czyli osób starszych, zwłaszcza tych, które żyją samotnie i nie mają nikogo do pomocy.

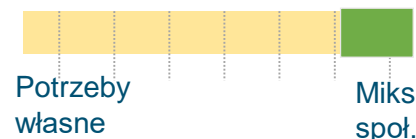
A pozostałe osoby powinny być dobierane na podstawie kompetencji – tzn. powinno się brać pod uwagę co sobą reprezentują i w jaki sposób mogą być przydatne dla potrzebujących mieszkańców.”

Wnioski – osoby młode i rodzice

- Wysoka gotowość do udzielania sąsiedzkiej pomocy
- Inicjatywa w podejmowaniu działań na rzecz budowania zintegrowanej wspólnoty – np. poprzez organizowanie wspólnych aktywności, wydarzeń integracyjnych, kulturalnych
- Niewielkie oczekiwania co do otrzymywanego wsparcia (najchętniej pomoc w gotowaniu, opieka nad dziećmi lub pupilem – wysoki poziom zaufania wobec przyszłych sąsiadów)



Osoby z niepełnosprawnościami
Osoby starsze



„Wśród tylu osób zawsze znajdzie się ktoś, kto mógłby poprowadzić warsztaty czy koło zainteresowań, bo one mogą być dosłownie o wszystkim. Warsztaty mogą być z rękodzieła, plastyczne lub kulinarne, filmowe, zielarskie, ogrodnicze, itd. Wystarczy się rozejrzeć wśród mieszkańców i wykorzystać to, co mamy do dyspozycji. Ja sama z chęcią organizowałabym takie warsztaty.”

Wnioski – partycypacja w życiu sąsiedzkiej wspólnoty

- Chęć uczestnictwa w różnego rodzaju aktywnościach – odpowiadających na odmienne potrzeby lokatorów i organizowanych z różną częstotliwością
- Wspólne gotowanie oraz wydarzenia otwarte organizowane dla osób spoza DW jako ważne elementy sąsiedzkich działań
- Program animacyjny – dobrowolne vs. obowiązkowe uczestnictwo

■ Integracja „na siłę” może przynieść efekt odwrotny do oczekiwanego (bunt wobec odgórnego nakazu)

+ Na etapie rekrutacji lokatorów może zniechęcić osoby, które nie utożsamiają się z ideami DW



Wnioski – partycypacja w życiu sąsiedzkiej wspólnoty

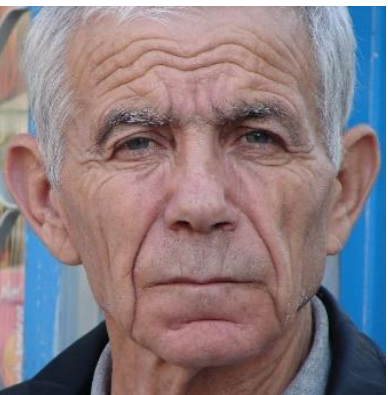
- Chęć współdecydowania o losach wspólnoty – gotowość do współtworzenia zasad i zaangażowania w różne aspekty funkcjonowania Domu

W zakresie

- Tworzenia regulaminu
- Zarządzania nieruchomością
- Organizacji czasu wolnego
- Najmu lokalu usługowego

Poprzez

- Demokrację bezpośrednią
- Wyłonionego spośród mieszkańców Lidera/Zarząd odpowiedzialny za zarządzanie DW przy wsparciu organizacji zewnętrznej



osoby starsze

osoby młode



rodziny

osoby
z niepełnospra-
wnością



Profile mieszkańców

„Łódź rewitalizuje: działania społeczne szyte na miarę”, Łódź 7-8.05.2019 r.



Forma prawna

„Łódź rewitalizuje: działania społeczne szyte na miarę”, Łódź 7-8.05.2019 r.

Forma Prawna

01

Zasiedlenie
w ramach zasobu
mieszkaniowego

Zgodnie z uchwałą w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi, z ewentualnym doprecyzowaniem zasad dla DW

Zarząd Lokali
Miejskich

02

Najem związany
ze stosunkiem
pracy

Zarząd Lokali
Miejskich

03

Mieszkania
chronione

Na podstawie decyzji administracyjnej kierownika OPS, poprzedzonej wywiadem środowiskowym

Zarząd Lokali
Miejskich (we
współpracy z OPS)

04

Najem w ramach
TBS

Na podstawie regulaminu przyznawania mieszkań stanowiących zasoby TBS (z możliwymi zapisami szczególnymi dla DW)

TBS

05

Wyłączenie z
zasobów
mieszkaniowych

Zgodnie z zasadami zawartymi w zarządzeniu prezydenta w sprawie wyłączenia lokali z zasobów mieszkaniowych (lub załączonym regulaminie)

Zarząd Lokali
Miejskich lub
powołana spółka

Operator o odpowiednim doświadczeniu wyłoniony w drodze przetargu lub konkursu, ze współdziałaniem mieszkańców
W oparciu o przyjęty regulamin organizacyjny

Funkcjonowanie/
organizacja DW

Zarządzanie
nieruchomością


Zasady
zasiedlania


Najem w ramach zasobu mieszkaniowego Miasta

Status quo



Zarząd Lokali Miejskich

 Najem na czas nieoznaczony w ramach mieszkaniowego zasobu miasta

 Najem w ramach stosunku pracy

Najem w ramach zasobu mieszkaniowego Miasta

Status quo



Propozycja najmu w ramach DW składana przez ZLM w drodze standardowych czynności służbowych.

- Kryteria pierwszeństwa zdefiniowane w Uchwale
- Decyzja poparta przewidzianymi już dziś rekomendacjami lub opiniami wydawanymi przez różne podmioty
- Osoby najdłużej czekające na wskazanie lokalu lub sytuacje priorytetowe (przekwaterowania ROCL, zły stan techniczny budynku)

Mieszkania chronione



MOPS lub NGO

Na mocy zapisu art. 25 ust. 1 i 4 ustawy o pomocy społecznej realizacja zadania z zakresu pomocy społecznej może być zlecona w ramach konkursu ofert na podstawie zapisów ustawy o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie.

- Konieczność przeprowadzenia wywiadu środowiskowego przez pracownika socjalnego co 6 miesięcy z mieszkańcem lokalu
- + Przeznaczenie lokali na działania związane z pomocą społeczną nie budzi wątpliwości prawnych
- + W ramach mieszkań chronionych będzie można stworzyć warunki odpowiednie do specyficznych potrzeb różnych grup mieszkańców, w tym także stworzyć efektywny kosztowo program zapewnienia części usług bytowych w ramach wspólnoty sąsiedzkiej
- + Mieszkania chronione nie są formą zapewnienia wsparcia mieszkaniowego, nie będą więc obowiązywały restrykcyjne przepisy dotyczące zasad i kryteriów przyznawania mieszkań.

Wyłączenie z zasobów mieszkaniowych w drodze Zarządzenia Prezydenta



Zarząd Lokali Miejskich
lub inny podmiot

Zarządzającym może być Zarząd Lokali Miejskich lub inny podmiot, w tym organizacja pozarządowa. Warunki najmu i odpłatności za korzystanie z lokali w Domu Wielopokoleniowym oraz kwalifikacji osób uprawnionych do skorzystania z usługi społecznej w ramach tego programu ustala Prezydent Miasta w drodze Zarządzenia (lub organizacja pozarządowa, której zadanie to zlecono).

- + Rozwiązania przetestowane w praktyce przez inne miasta oraz umożliwiające stworzenie innowacyjnego projektu „szytego na miarę”, bez próby wpisywania go w sztywno określone ramy
- + Sposobem udostępniania lokali umowa najmu, jednak bez ograniczeń związanych ze stosowaniem zasad wynajmu lokali z zasobów mieszkaniowych Miasta

Wyłączenie poprzez wniesienie aportem do zasobów spółki z udziałem Miasta



Zarząd Lokali Miejskich
lub inny podmiot

Zmiany w ustawie o ochronie praw lokatorów z 8 lutego 2018 r. otworzyły pole do odmiennego regulowania najmu w zasobach spółek z udziałem gminy (innych niż jednoosobowe, TBS, spółki specjalnego przeznaczenia z KZN), czyli spółek z mieszanym udziałem JST (poniżej 100%, a dla pewności wpływu właścicielskiego JST, powyżej 50% udziałów). Drugim i ewentualnie kolejnym udziałowcem mogłyby być inne podmioty, np. TBS, NGO, czy instytucje otoczenia biznesu.

- + Rozwiązanie ma takie same zalety jak w przypadku wyłączenia lokali z miejskiego zasobu mieszkaniowego w drodze Zarządzenia Prezydenta Miasta
- Konieczność powołania nowej spółki celowej
- Mniejsza elastyczność we współpracy z partnerami zewnętrznymi: partnerzy są związani umową spółki, nie zaś zleceniem
- Problematyczne mogą być kwestie związane z pomocą publiczną dla spółki

Wyłączenie z zasobów mieszkaniowych

Przykłady wykorzystania w praktyce:



W przedsięwzięciu realizowanym w ramach programu Mieszkanie Plus z BGK Nieruchomości (spółki gmin z BGK Nieruchomości) odejście od regulacji najmu w mieszkaniowym zasobie gminy nastąpiło np. w postaci stosowania wyższych stawek czynszu (Jarocin).



Zarządzenia Prezydenta Miasta Gdańska w sprawie czasowego wyłączenia różnych lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu Gminy i użyczenie ich organizacjom pozarządowym na siedzibę.