

## **Notatka ze spotkania grupy mieszkaniowej w dniu 19 maja 2009 r.**

Spotkanie odbyło się w Przedszkolu Integracyjnym nr 38 przy Placu Bankowym. Wzięło w nim udział 15 osób (w tym pani Irena Chmiel, zastępca dyrektora Biura Polityki Społecznej Urzędu m. st. Warszawy, pan Jan Ponulak, naczelnik Wydziału ds. Osób Niepełnosprawnych tego Biura oraz przedstawiciele sześciu organizacji pozarządowych).

Spotkanie poświęcone było przedyskutowaniu szczegółowych problemów związanych z tworzeniem i prowadzeniem mieszkań chronionych dla osób niepełnosprawnych.

### 1. Problem własności lokalu.

Właścicielem lokalu, służącego jako mieszkanie chronione, może być (1) organizacja prowadząca to mieszkanie, (2) osoba fizyczna, (3) miasto, (4) TBS lub (5) spółdzielnia mieszkaniowa.

Podnoszono różne argumenty na rzecz własności sprawowanej przez różne podmioty. Własność komunalna może okazać się trwalsza, organizacje powstają i znikają, natomiast samorząd ma trwałe zobowiązania. Z drugiej strony organizacje mają określone zadania statutowe a rozwiązanie organizacji wiąże się z przekazaniem majątku i jest zabezpieczone prawnie. Miasto może też nie chcieć prowadzić mieszkań chronionych czy podejmować zobowiązań. Wydaje się jednak, że optymalne jest stworzenie systemu zróżnicowanego, ale skoordynowanego.

Specyfiką Warszawy jest słaby udział TBSów i dominacja budownictwa deweloperskiego. Wiąże się to też z dużymi trudnościami w pozyskaniu gruntów, gdyż ceny dyktowane są przez konkurujących ze sobą deweloperów. Dlatego trzeba myśleć raczej o pozyskiwaniu lokali komunalnych na cele mieszkań chronionych, TBSy są prawdopodobnie gorszym partnerem.

Zwracano też uwagę na to, że organizacjom może być łatwiej pozyskać od sponsorów materiały czy usługi, znacznie trudniej natomiast jest z pozyskaniem pieniędzy, co oznacza trudność zakupu gruntu.

Przy tworzeniu mieszkań prowadzonych przez organizacje w lokalach komunalnych Miasto mogłoby liczyć na kilka miejsc, którymi mogłoby dysponować, kierując tam określone wskazane przez siebie osoby niepełnosprawne.

Problemem jest, jak „usztywnić” zasób lokalowy przeznaczony na tworzenie mieszkań chronionych (kilka mieszkań w jednej klatce, w jednym bloku lub co najmniej w bliskiej lokalizacji, co obniży koszty wspólnej opieki i zarządzania) oraz jak wynajmować lokale lokatorom lub podmiotom prowadzącym.

Dyr. Chmiel zwróciła uwagę, że na mocy odrębnych uchwał Rady Warszawy z 2004 roku zagwarantowane są z puli mieszkań komunalnych określone liczby lokali dla pewnych kategorii lokatorów: do 5 dla cudzoziemców, do 10 dla repatriantów.

Co do zasady, jeśli właścicielem lokalu miałyby być organizacja, może ona wybudować własny lokal (dom) bądź zakupić go od dewelopera czy też na rynku wtórnym. Rozwiązanie to wymaga znacznych środków finansowych, ale daje organizacji niezależność.

W przypadku pozyskania lokalu od miasta konieczne byłoby zawarcie wieloletniej umowy najmu. Obecnie nowelizowana uchwała o najmie lokali komunalnych umożliwia przekazanie lokali na mieszkania chronione jednostkom pomocy społecznej Miasta. Te z kolei mogłyby zlecać prowadzenie w tych lokalach mieszkań chronionych organizacjom bądź też prowadzić je same.

Jeśli właścicielem lokalu byłaby osoba fizyczna, należałoby zawrzeć stosowną umowę najmu i zabezpieczyć sprawy spadkowe w sposób umożliwiający kontynuację prowadzenia mieszkania, np. poprzez przekazanie mieszkania po śmierci właściciela na rzecz prowadzącej mieszkanie organizacji. Dyr. Chmiel poinformowała przy tej okazji o problemach wynikających przy zapisywaniu nieruchomości na rzecz Domów Pomocy Społecznej przez ich pensjonariuszy. Nieruchomości te muszą bowiem przejść ogólnie na własność Miasta, gdyż DPS nie ma możliwości prawnej przyjmowania majątku. Można sobie jednak wyobrazić powołanie specjalnego funduszu komunalnego, który zarządzałby takimi nieruchomościami i je np. spieniężał. Taki fundusz może też być utworzony przez organizację lub na zasadach komercyjnych, dzięki czemu możliwe byłoby przekazywanie prywatnych mieszkań na cele takiej działalności.

Wspólnoty mieszkaniowe mogą występować o środki Unii Europejskiej na rewitalizację, jeśli wykazą zmianę społeczną w budynku i otoczeniu. Można myśleć o znalezieniu wspólnoty mieszkaniowej, która chciałaby mieć na swoim terenie taką placówkę.

W przypadku TBS komunalnych można zawrzeć umowę z miastem o obniżeniu czynszu (dofinansowaniu czynszu przez miasto), co sprawdziło się w modelu stargardzkim. Jednak zdaniem dyr. Chmiel system mieszkań TBSowych nie rozwija się zadowalająco i nie odpowiada realiom warszawskim.

W przypadku własności spółdzielczej zarząd spółdzielni nie ma odpowiednich uprawnień decyzyjnych, jest podporządkowany innym organom, takim jak zebranie przedstawicieli czy Rada Nadzorcza, które są mało przewidywalne w swoich decyzjach.

Rozważano możliwość powołania odrębnej spółdzielni mieszkaniowej lub Towarzystwa Budownictwa Społecznego. Wymagałoby to pozyskania gruntu pod budowę (poprzez zakup lub użytkowanie wieczyste od miasta).

Zgłoszono także pomysł pozyskania od Miasta obiektu do remontu z przeznaczeniem na mieszkania chronione. Jednak koszty adaptacji takiego budynku mogą okazać się znacznie wyższe niż wybudowanie nowego czy pozyskanie lokalu w inny sposób (kupno, najem).

Dyr. Chmiel zaznaczyła, że zasób komunalny będzie ograniczony jeszcze przez jakiś czas. Jednak Miasto ma poczucie, że prowadzenie mieszkań chronionych należy do jego zadań i będzie zlecać to zadanie organizacjom.

## 2. Podmiot prowadzący

Mieszkania chronione mogłyby być prowadzone przez miejskie jednostki pomocy społecznej (Ośrodki Pomocy Społecznej w dzielnicach, Warszawskie Centrum Pomocy Rodzinie), przez organizacje lub też przez osoby fizyczne.

## 3. Tryb zasiedlenia

Zgodnie z zapisami ustawowymi mieszkania chronione mogą być zasiedlane na stałe, jako docelowe miejsce stałego pobytu mieszkańców, bądź rotacyjnie, do uzyskania przez nich określonego stopnia samodzielności. Możliwe jest także zorganizowanie mieszkań

chronionych rotacyjnych w ramach systemu płynnego przechodzenia (w obie strony) z jednej formy mieszkalnictwa do innej, np. DPSów czy rodzinnych domów pomocy, w zależności od potrzeb i możliwości danego mieszkańca.

#### 4. Bieżące finansowanie

Jest to najistotniejszy problem stojący przed podmiotem prowadzącym mieszkania chronione. Plan finansowania obejmować musi trzy elementy: utrzymanie lokalu (czynsz, remonty, media), zapewnienie opieki oraz zapewnienie utrzymania (wyżywienie, niezbędna rehabilitacja, odzież itp.).

Uczestnicy spotkania uznali, że źródła finansowania mieszkań chronionych mogłyby być podobne do źródeł finansowania domów pomocy. W trakcie spotkania dyr. Chmiel skontaktowała się telefonicznie z panią Teresą Sierawską, zastępcą dyrektora Biura Polityki Społecznej odpowiadającą za DPSy, i uzyskała od niej informację, iż zarówno publiczne jak i niepubliczne DPSy finansowane są z renty mieszkańców do 70% jej wysokości. Środki te w przypadku publicznych DPSów wpłacane są na rachunek Miasta i dopiero po przejściu przez budżet przydzielane poszczególnym domom.

Nacz. Ponulak zwrócił uwagę na możliwość ujęcia w programach rewitalizacji także celów społecznych (w postaci prowadzenia mieszkań chronionych). Wspomniał też o możliwym oporze ze strony jednostek samorządu terytorialnego wobec regulacji dotyczących prowadzenia przez samorząd mieszkań chronionych, gdyż oznacza to dodatkowe koszty. Nawet jeśli zadanie wprowadzone jest jako nieobowiązkowe, z reguły wkrótce staje się zdaniem obowiązkowym.

Uczestnicy spotkania uznali, że pobyt w mieszkaniu chronionym z natury rzeczy powinien być tańszy niż pobyt w DPSie, z jego kosztownymi standardami.

Pobyt w mieszkaniu chronionym jest świadczeniem socjalnym. Można wyobrazić sobie w związku z tym dwa rodzaje konkursów: na samo prowadzenie mieszkań w lokalach Miasta (udostępnionych OPSom i WCPRowi) bądź na prowadzenie mieszkań chronionych w lokalach wynajętych przez organizacje od innych podmiotów bądź stanowiących własność organizacji. W tym drugim przypadku alternatywę wobec konkursów stanowiłoby zastosowanie systemu opłat analogicznego do niepublicznych DPSów.

Jeśli mieszkanie chronione byłoby prowadzone w lokalu należącym do zasobów Miasta, Miasto miałoby również prawo wskazać kategorię osób, dla których mieszkanie to byłoby przeznaczone.

W kontekście finansowania funkcjonowania mieszkań chronionych zwracano uwagę na potrzebę łączenia różnych rodzajów niepełnosprawności (w danym mieszkaniu lub/i w całym systemie), zarówno ze względu na uśrednienie kosztów (najbardziej kosztowne są prawdopodobnie mieszkania dla austystów i dla osób z niepełnosprawnościami sprzężonymi o małym stopniu samodzielności), jak i ze względów funkcjonalnych (możliwość sprawowania niektórych obowiązków codziennych, w tym opiekuńczych, przez samych mieszkańców).

Dyr. Chmiel poinformowała, że istnieje uchwała Rady Warszawy w sprawie odpłatności za ośrodki wsparcia. Można w niej dopisać regulacje, dotyczące odpłatności za pobyt w mieszkaniu chronionym.

Postawiono też pytanie o to, kto kieruje daną osobą do mieszkania chronionego. Przy obecnym słabym uregulowaniu prawnym nasuwa się interpretacja, że osoba taka jest kierowana do mieszkania chronionego w trybie decyzji administracyjnej, gdyż pobyt w mieszkaniu chronionym jest uznany za świadczenie socjalne. Jednocześnie zamieszanie definicyjne (*Ustawa o pomocy społecznej* w jednym miejscu posługuje się pojęciem „pobyt w mieszkaniu chronionym”, w innym zaś „mieszkanie chronione”) może być przyczyną obaw jednostek samorządu terytorialnego co do ewentualnych roszczeń lokalowych w przypadku tworzenia takich mieszkań.

Generalnie uznano za pożądane skategoryzowanie potrzeb opiekuńczych poprzez wyodrębnienie kilku grup (wg kryterium stopnia samodzielności i tym samym kosztowności pobytu w mieszkaniu chronionym), na wzór wag w subwencji oświatowej. Otworzyłoby to perspektywę stworzenia „bonu opiekuńczego” dla osób z różnym stopniem niepełnosprawności.

## 5. Problem nadzoru

Zapewnienie bieżącego nadzoru nad prawidłowym funkcjonowaniem mieszkań chronionych nie jest obecnie określone żadnymi przepisami. Wydaje się, że w przypadku mieszkań prowadzonych w trybie konkursowym przez organizacje w lokalach komunalnych organem nadzoru powinien być Prezydent Warszawy. W przypadku mieszkań chronionych prowadzonych przez miejskie jednostki pomocy społecznej nadzór powinien być sprawowany przez wojewodę, podobnie jak ma to miejsce w przypadku miejskich DPSów.

W podsumowaniu dyskusji uczestnicy spotkania zgodzili się, że pierwszym etapem tworzenia systemu mieszkań chronionych dla osób niepełnosprawnych w Warszawie powinno być jak najszybsze (w 2010 roku) uruchomienie pierwszych pilotażowych mieszkań przez miejskie jednostki pomocy społecznej. Powinny one funkcjonować od razu w oparciu o zasadę łączenia różnych niepełnosprawności.

Pilotaż pozwoli nabyć doświadczenia w prowadzeniu mieszkań chronionych i wychwycić ewentualne słabe punkty takiej działalności.

W najbliższej przyszłości konieczne jest również przeprowadzenie rzetelnej kalkulacji kosztów pobytu w mieszkaniu chronionym.

Agnieszka Dudzińska poinformowała, że w dniu 28 maja będzie uczestniczyć w spotkaniu roboczym w Ministerstwie Pracy i Polityki Społecznej, poświęconym tematowi mieszkań chronionych. Zobowiązała się do przedstawienia w czasie tego spotkania dorobku grupy i sporządzenia relacji dla jej członków.

Notowała: Agnieszka Dudzińska