



Mamy sposób na mieszkanie

*Stargardzkie Towarzystwo Budownictwa Społecznego  
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością*

## PROGRAM

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

# Program Pomocy Mieszkaniowej

Program operacyjny:

## ***BEZ BARIER***

Program mieszkaniowy dla  
osób niepełnosprawnych.

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

## Spis treści

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

## Wstęp

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

## 1. Opis programu *Bez Barrier*

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

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

O mieszkania ubiegać się mogą gospodarstwa domowe, które:

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

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

Do zadań Stowarzyszeń należy:

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

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

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

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

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

Do zadań Gminy-Miasta Stargardu Szczecińskiego należy:

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

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



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



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

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

Pierwsze mieszkania zostały oddane w 1999 r.

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

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

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

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

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



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

W roku 2003 oddano 1 mieszkanie.



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

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

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



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

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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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

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

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

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

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

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



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



Wymiernym efektem programu jest wzrost aktywności społecznej osób niepełnosprawnych.

## 3. Uczestnicy programu *Bez Barrier*

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

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

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

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

#### **4. Finansowanie budowy i wyposażenia mieszkań**

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

Środki finansowe jakie muszą być wniesione przez najemcę mieszkania to:

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

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

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

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

## **5. Monitorowanie przebiegu realizacji programu**

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

## **6. Lokalizacja projektu**

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

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