

## KARTA ROZWIĄZANIA:

ID:	M.07-1
Typ instrumentarium (a do f) <sup>1</sup>	a), b), c), d), e), f)
Kategoria rozwiązania (A do C) <sup>2</sup>	A, B, C
Data aktualizacji wpisu:	
ID i nazwa wyzwania, którego dotyczy proponowane rozwiązanie:	M07. Regulacja i wsparcie mieszkalnictwa wspomaganego
Autorzy:	Katarzyna Przybylska
Grupa ekspercka:	ds. mieszkalnictwa i polityk społecznych

**1. Nazwa rozwiązania [200 zn.<sup>3</sup>]:**

Zwiększenie zasobu mieszkań wspomaganych

**2. Zwięzła charakterystyka proponowanego rozwiązania [2000 zn.]:**

Dla zaspokojenia znaczących i rosnących potrzeb wsparcia w środowisku lokalnym, w związku z koniecznością deinstytucjonalizacji usług społecznych oraz w poszanowaniu prawa do niezależnego życia, należy w zdecydowanym tempie zwiększyć zasób mieszkań wspomaganych, które będą stanowiły realną alternatywę dla instytucjonalnych miejsc świadczenia usług.

Niezbędne jest (i) określenie ilości (proporcji) mieszkań wspomaganych na poziomie gminnym, (ii) zagwarantowanie odpowiednich mechanizmów tworzenia, w tym finansowania, mieszkań wspomaganych, (iii) włączenie do tworzenia zasobu mieszkań wspomaganych podmiotów innych niż gmina (w tym SM, TBS/SIM, podmiotów prywatnych), (iv) systemowe włączenie organizacji pozarządowych, (v) remonty i readaptacje pustostanów na mieszkania wspomagane, (vi) pilotaże i systemowe wdrożenia nowych rozwiązań.

**3. Działania szczegółowe, narzędzia interwencji – szczegółowy opis: [5000 zn.]**Zmiany prawne:

Po pierwsze, należy określić niezbędny zasób mieszkań wspomaganych na poziomie gminy. Proponuje się początkowo przeznaczenie co najmniej 5% gminnego zasobu mieszkaniowego na mieszkania wspomagane, z koniecznością diagnozy i weryfikacji potrzeb i ewentualnym zwiększeniem tego wskaźnika. Przyjęcie za punkt odniesienia zasobu komunalnego podyktowane jest względami praktycznymi (brak diagnozy potrzeb w zakresie mieszkań wspomaganych na poziomie gmin) – w gminach niedysponujących zasobem komunalnym lub posiadających niewielki zasób istotne będą mechanizmy zapewniające dostosowanie liczby mieszkań wspomaganych do zapotrzebowania, które musi zostać

<sup>1</sup> a) Rozwiązania w zakresie regulacji prawnych, administracyjnych itd.

b) Rozwiązania w zakresie finansowania i programów funduszowych

c) Dedykowane programy krajowe

d) Wzmacnianie know-how: Rekomendacje, zalecenia, standardy, dobre praktyki, wymiana doświadczeń, szkolenia, pilotaże, programy współpracy itd.

e) Dostosowywanie działań, inwestycji realizowanych przez inne zależne od rządu podmioty krajowe

f) Inne

<sup>2</sup> A – Regulacje prawne; B – Mechanizmy finansowania; C – Wzmacnianie wiedzy i współpracy

<sup>3</sup> Znaki ze spacjami – podane wartości dotyczą maksymalnej objętości opisu – orientacyjnie.

lokalnie zdiagnozowane. Należy wprowadzić ten obowiązek na poziomie ustawowym oraz rozważyć wprowadzenie skorelowanego obowiązku posiadania określonego zasobu mieszkań społecznych w gminie.

Po drugie, należy ustawowo zagwarantować wsparcie dla gmin w tworzeniu takiego zasobu. Powinny zostać wprowadzone przepisy, które włączą inne, również prywatne, podmioty w tworzenie zasobu mieszkań wspomaganych. Działania takie należy wdrożyć na szeroką skalę i włączyć w nie wszystkie podmioty działające na rynku nieruchomości mieszkaniowych poprzez:

- zobowiązanie TBS / SIM do tworzenia co najmniej 5% mieszkań w ramach każdej inwestycji o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 5% łącznej powierzchni wszystkich lokali mieszkalnych utworzonych w ramach danej inwestycji (wymaganą liczbę mieszkań zaokrągla się w dół, przy zachowaniu wymogu powierzchniowego, a dla wyników mniejszych niż 1 - w górę), które będą przekazywane gminie lub wykorzystywane na prowadzenie mieszkań wspomaganych,
- zobowiązanie spółdzielni mieszkaniowych do przekazywania na rzecz gminy co najmniej 5% mieszkań w ramach każdej nowej inwestycji mieszkaniowej o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 5% łącznej powierzchni wszystkich lokali mieszkalnych utworzonych w ramach danej inwestycji (wymaganą liczbę mieszkań zaokrągla się w dół, przy zachowaniu wymogu powierzchniowego, a dla wyników mniejszych niż 1 - w górę) na prowadzenie mieszkań wspomaganych / mieszkań na realizację celów polityki społecznej,
- zobowiązanie, by co najmniej 5% budowanych, remontowanych, przekształcanych itp. mieszkań w ramach rewitalizacji stanowiły mieszkania wspomagane,
- zobowiązanie prywatnych inwestorów / deweloperów do przekazywania na rzecz gminy co najmniej 5% mieszkań w ramach każdej nowej inwestycji mieszkaniowej o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 2% łącznej powierzchni wszystkich lokali mieszkalnych utworzonych w ramach danej inwestycji (wymaganą liczbę mieszkań zaokrągla się w dół, przy zachowaniu wymogu powierzchniowego, a dla wyników mniejszych niż 1 - w górę) na prowadzenie mieszkań wspomaganych / mieszkań na realizację celów polityki społecznej - proponowana regulacja powinna być obligatoryjna i dotyczyć wszystkich inwestycji. Proponuje się dopuszczenie możliwości przekazania lokali w innej inwestycji w wypadkach dopuszczonych przez gminę i na zasadach ustalonych przez gminę).

Po trzecie, w wieloletnich programach gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obligatoryjnie powinna być ujmowana odrębna część uwzględniająca mieszkania wspomagane zarówno w zakresie mieszkaniowym oraz w zakresie udzielanych tam usług wsparcia (należy określić m.in. ilość mieszkań wspomaganych, planowany wzrost liczby oraz zakładane źródła pozyskania mieszkań, skalę zdiagnozowanych problemów do rozwiązania których zasób będzie wykorzystywany, planowany procent zasobu do wykorzystywania na cele przeciwdziałania bezdomności i wykluczeniu mieszkaniowemu, usługi świadczone w mieszkaniach). Gminy powinny tworzyć, wdrażać i monitorować postęp wdrażania programu. Odpowiednie zapisy dotyczące zasad korzystania (w tym wynajmowania) mieszkań wspomaganych muszą być uwzględniane w gminnych uchwałach dotyczących najmu zasobów komunalnych. Będzie to również działanie celowe dla prowadzenia deinstytucjonalizacji usług społecznych.

Po czwarte, należy zagwarantować systemowy udział organizacji pozarządowych w systemie – wprowadzić ułatwienia w pozyskiwaniu finansowania na zakładanie i prowadzenie mieszkań wspomaganych oraz uwzględniać głos strony społecznej i konsultować z organizacjami programy obejmujące mieszkalnictwo wspomagane.

#### Mechanizmy finansowania:

W pierwszej kolejności należy dokonać przeglądu istniejących źródeł finansowania (z uwzględnieniem funduszy unijnych, finansowania z budżetu centralnego, regionalnego i gminnego) oraz uprościć i skoordynować te fundusze. Koniecznym jest zagwarantowanie trwałego finansowania usług świadczonych w mieszkaniach wspomaganych (postuluje się zapewnienie finansowania na czas nieokreślony z okresową weryfikacją jakości) oraz finansowanie prac modernizacyjnych i remontowych w czasie użytkowania zasobu. Zagadnienie zostało opisane w karcie rozwiązania „Zapewnienie trwałego systemu finansowania usług w mieszkaniach wspomaganych”.

Następnie należy ułatwić gminom oraz organizacjom pozarządowym korzystanie z finansowania na tworzenie i prowadzenie mieszkań wspomaganych (konieczność uspołnienia finansowania dla tworzenia infrastruktury i świadczenia usług). W tym celu potrzebne będą również zmiany legislacyjne, np. nowelizacja ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz.U.2020.508 t.j.), która odwołuje się do mieszkań chronionych (w tym (i) zwiększenie dofinansowania dla organizacji pozarządowych do 80% i (ii) umożliwienie prefinansowania, (iii) zwiększenie dofinansowania do 90% w przypadku gdy na potrzeby tworzenia mieszkań wspomaganych wykorzystane zostaną przestrzenie nieużytkowe istniejących budynków oraz pustostany (mieszkaniowe i inne wymagające prac remontowych lub adaptacyjnych), zadeklarowane i przekazane przez jednostki samorządu terytorialnego organizacjom pozarządowym).

## Pustostany:

Należy wdrożyć mechanizmy obligujące do remontowania pustostanów mieszkaniowych i wykorzystywania ich na cele mieszkaniowe, w tym na mieszkania wspomagane oraz wprowadzić mechanizmy finansowania takich działań (finansowanie lub istotne dofinansowanie z budżetu centralnego, w miarę możliwości z wykorzystaniem funduszy unijnych) i istotne zachęty do podejmowania takich działań. Takie zapisy mogłyby znaleźć się np. w ustawie o zrównoważonym rozwoju miast.

## Pilotaże:

Konieczne będzie prowadzenie pilotaży prowadzenia mieszkań wspomaganych na szeroką skalę (z uwzględnieniem mieszkań dla osób doświadczających bezdomności, w tym prowadzonych w oparciu o metodę Najpierw Mieszkanie, mieszkań dla OzN, dla seniorów, dla osób z problemami zdrowia psychicznego czy dla usamodzielniającej się młodzieży). Należy również prowadzić pilotaże i monitorować procesy readaptacji pustostanów i wykorzystywania ich na cele mieszkań wspomaganych (tempa działań, osiągniętej skali, kosztów).

Ponadto warto powołać operatorów do wsparcia tworzenia mieszkań wspomaganych (posiadających niezbędne doświadczenie i kompetencje związane z procesem remontowo-budowlanym oraz ze świadczeniem usług w mieszkaniach wspomaganych), np. przy ROPS. Operatorzy wspieraliby gminy i organizacje pozarządowe doświadczeniem, know-how i ekspertyzą oraz włączaliby się w proces ewaluacji pilotaży.

## **4. Podmioty odpowiedzialne za realizację:**

MRiPS, MRPiT, MFiPR, JST, ROPS

## **5. Wstępny harmonogram i kamienie milowe:**

- Uregulowanie przywracania do użytkowania pustostanów – 2022 r.
- Wprowadzenie mechanizmów finansowania – 2022 r.
- Włączenie podmiotów prywatnych w tworzenie zasobu mieszkań wspomaganych – 2022 r.
- Zmiany w planowaniu i gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem gminy uwzględniające mieszkalnictwo wspomagane – 2022 r.
- Wprowadzenie systemu gromadzenia danych o osobach korzystających z mieszkań wspomaganych – 2025 r.
- Wprowadzenie zachęt do realizacji programów mieszkań wspomaganych do 2022 r.
- Powołanie operatorów do wsparcia tworzenia mieszkań wspomaganych do 2023 r.
- Pilotaże wprowadzania mieszkań wspomaganych, w tym realizowanych w oparciu o metodę „Najpierw Mieszkanie” 2022 - 2025 r.
- Pilotaże wykorzystania pustostanów na realizację mieszkań wspomaganych 2022 - 2025 r.

- Systemowe wdrażanie mieszkań wspomaganych, w tym realizowanych w oparciu o metodę „Najpierw Mieszkanie” od 2026 r.
- Systemowe wdrożenie wykorzystywania pustostanów na realizację mieszkań wspomaganych od 2026 r.

#### **6. Priorytet/istotność z punktu widzenia wpływu na wyzwanie/rozwiązanie problemu (oczekiwany efekt):**

Działanie priorytetowe o najwyższym znaczeniu. Pozostałe działania (rozwiązania) proponowane dla tego wyzwania są działaniami przygotowującymi lub wspomagającymi dla rozwiązania „zwiększenie zasobu mieszkań wspomaganych”.

#### **7. Odniesienia do diagnoz, dodatkowe materiały źródłowe, literatura:**

- P. Korliński, P. Olech, J. Wilczek, Usługi mieszkaniowe w pomocy osobom bezdomnym, Zabrze 2020 [online:] <https://drive.google.com/file/d/11xEg3fWKZJ4GnnQbgXV17lkhON1tI6u1/view>;
- Uchwała nr 27 Rady Ministrów z dnia 16 lutego 2021 r. w sprawie przyjęcia dokumentu Strategia na rzecz Osób z Niepełnosprawnościami 2021–2030 wraz z załącznikiem.

#### **8. Powiązane akty prawne, identyfikacja obszaru prawnego wymagającego poprawy (odniesienie do istniejącego stanu prawnego):**

- Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611).
- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 508 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1465 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 485).

#### **9. Przykłady podobnych rozwiązań w innych krajach (jeśli znane)**

[...]