



SZCZECIŃSKIE TOWARZYSTWO
BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO
SPÓŁKA Z O.O.

*Twój dom
jest tutaj!*

Mieszkania na potrzeby Programu DOM DLA SENIORA

**Program mieszkaniowy
Szczecińskiego TBS Spółka z o.o.
skierowany do seniorów
zamieszkałych na terenie Gminy
Miasto Szczecin**

Załącznik do Uchwały Nr 16/2015
Zarządu Szczecińskiego TBS z dnia 11 lutego 2015 r.

Szczecin, luty 2015

Spis treści

Wstęp	3
1. Opis Programu mieszkaniowego „Dom dla seniora”	5
2. Cele Programu.	6
3. Finansowanie	8
4. Uczestnicy Programu	8
5. Adresaci Programu	8
6. Warunki udziału w Programie	9
7. Nabór wniosków	9

Wstęp.

Program mieszkaniowy „Dom dla seniora” jest jednym z programów operacyjnych Szczecińskiego TBS, służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych osób wymagających wsparcia. Dotyczy osób, które w związku z ukończeniem określonego wieku wymagają, bądź wymagać będą w niedługiej perspektywie czasu wsparcia w środowisku zamieszkania. Program ten skierowany jest do mieszkańców Miasta Szczecin, którzy nie wymagają całodobowej opieki w domach pomocy społecznej lub innych placówkach społecznych, jednakże nie mają zdolności do zapewnienia sobie, w oparciu o własne zasoby, stosownych do ich wieku warunków zamieszkania.

Podstawę realizacji programu stanowią:

1. „Strategia Rozwoju Szczecina 2025 przyjęta Uchwałą Nr XIV/320/11 Rady Miasta Szczecin z dnia 19 grudnia 2011 r,
2. Program „Przeciwdziałanie bezdomności” przyjęty Uchwałą Rady Miasta Nr IV/29/07 z dnia 15 stycznia 2007 r. (Mk 4.1.) jako efekt ustaleń przyjętych w IV rozdziale „Polityki mieszkaniowej Miasta Szczecin (Mk),
3. Strategia Rozwiązywania Problemów Społecznych w Gminie Miasto Szczecin - Uchwała Nr XXX/742/08 Rady Miasta Szczecin z dnia 18 grudnia 2008 r., tj.:
 - cel strategiczny 3 - „Funkcjonalna, sprawna i efektywna infrastruktura polityki społecznej miasta”, cel operacyjny 3,6 - „Dostosowanie zasobów mieszkaniowych, obiektów użyteczności publicznej oraz środków komunikacji publicznej do potrzeb osób niepełnosprawnych i w podeszłym wieku,
- 4 akt założycielski Szczecińskiego TBS stanowiący załącznik do Uchwały Nr XXVIII/364/96 Rady Miejskiej w Szczecinie z dnia 2 grudnia 1996 r.

Inicjatywa przygotowania oferty dla osób starszych jest wynikiem włączenia się Szczecińskiego TBS w realizację Strategii Rozwoju Miasta Szczecin. Obserwowany trend starzeniem się społeczeństwa, występujący na obszarze całego kraju, rodzi potrzebę rozwoju mieszkalnictwa związanego z tą grupą osób. Jednocześnie zjawisku temu towarzyszy zwiększenie aktywności seniorów, dla których granica wieku samodzielnego funkcjonowania, przy relatywnie niewielkim wsparciu systemu opieki społecznej i nowoczesnym rozwiązaniom technicznym, przesuwana się w czasie. System wsparcia seniorów, realizowany w ramach niniejszego programu,

stanowi odpowiedź na wzrastające potrzeby dywersyfikacji opieki nad osobami starszymi. Podstawą tego rozwiązania jest maksymalne wykorzystanie stopnia samodzielnego funkcjonowania poszczególnych grup wiekowych.

Programu realizowany jest przez Szczecińskie TBS we współpracy z Gminą Miasto Szczecin, działającą poprzez swoje jednostki organizacyjne w tym Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie i Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych. Podstawę współpracy stanowi porozumienie określające szczegółowy podział obowiązków i relacji pomiędzy partnerami.

1. Opis Programu mieszkaniowego „Dom dla seniora”

Program „Dom dla seniora” zwany dalej Programem realizuje cele zapewnienia mieszkań o standardzie dostosowanym do potrzeb ludzi starszych, wraz z towarzyszącą infrastrukturą organizacyjno-społeczną, umożliwiającą samodzielne i bezpieczne funkcjonowanie seniorów w środowisku zamieszkania.

Realizacja Programu odbywa się poprzez wykorzystanie zasobów Szczecińskiego TBS do wsparcia realizacji różnych form szeroko rozumianych potrzeb osób starszych.

Program obejmuje w szczególności tworzenie w nowo wybudowanych i zmodernizowanych przez Szczecińskie TBS budynkach wspomaganych lokali mieszkalnych dostosowanych do potrzeb osób starszych, wraz z niezbędną bądź poprawiającą funkcjonalność tych lokali infrastrukturą towarzyszącą.

Realizacja Programu może dotyczyć ponadto przygotowania w ramach zasobów Szczecińskiego TBS bądź zasobów zarządzanych przez spółkę lokali wykorzystywanych jako lokale wspomagane przeznaczone dla kilku seniorów prowadzone przez Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie.

W ramach możliwości lokalowych Szczecińskie TBS może w zakresie innych potrzeb przekazywać do korzystania na zasadzie umów najmu lokale przystosowane przez MOPR do wsparcia osób starszych np. na cele prowadzenia Dziennego Domu Pomocy, itp.

Zasady realizacji Programu w ramach poszczególnych form wykorzystania zasobów lokalowych Szczecińskiego TBS bądź przez nie zarządzanych regulują każdorazowo odrębne porozumienia.

Lokale mieszkalne zakwalifikowane do Programu lokalizowane są w przebudowanych i nowo wzniesionych budynkach, otoczonych przyjazną i zieloną przestrzenią. Propozycja taka stanowi doskonałe połączenie miejsca usytuowanego w pobliżu dobrze rozwiniętej siatki usługowo-transportowej, jednocześnie zapewniającego miłą atmosferę. Mieszkania projektowane są tak, aby były łatwo dostępne i spełniały potrzeby osób niepełnosprawnych lub zagrożonych niepełnosprawnością. Również otoczenie i budynki charakteryzują się szczególną troską o wyeliminowanie wszelkich barier architektonicznych. Odpowiednia aranżacja przestrzeni wspólnych zachęcać ma do spędzania czasu na świeżym powietrzu i pogłębiania więzi sąsiedzkich. Miejsce zamieszkania seniorów, dzięki

zainstalowanym w mieszkaniach systemom przyzywania pomocy oraz monitoringu wnętrza kwartału, dostarczać będzie poczucia bezpieczeństwa, tak istotnego w podeszłym wieku. W budynku znajdować się będą strefy ogólnodostępne wyposażone przez Spółkę w meble i urządzenia umożliwiające seniorom wspólne spędzanie czasu.

Umowy najmu zawierane będą na czas nieoznaczony. Wysokość czynszu najmu lokalu mieszkalnego, nie może przekroczyć w skali roku 3% wartości odtworzeniowej lokalu obliczonej według obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa. Wysokość stawek czynszu w zasobie mieszkaniowym spółki określa stosowna uchwała Zgromadzenia Wspólników.

Przy zawieraniu umów najmu lokali w ramach Programu odstępuje się od pobrania kaucji mieszkaniowej.

Program integralnie będzie związany z programem Społecznego Ośrodka Wsparcia Dziennego, który funkcjonować będzie jako świetlica ze zróżnicowaną ofertą dla różnych grup wiekowych ze szczególną preferencją osób starszych. Z kolei w aspekcie funkcjonalnym Społeczny Ośrodek Wsparcia Dziennego stanowić będzie zaplecze mieszkań wspomaganych umożliwiające świadczenie pomocy i usług opiekuńczych lokatorom tych mieszkań. Ośrodek, wsparty pracą opiekunek MOPR, dyżurem pielęgniarek oraz zaangażowaniem wolontariuszy, umożliwi lokatorom samodzielne funkcjonowanie w środowisku.

2. Cele Programu.

Program mieszkań dla osób starszych, realizowany jest na obszarze ścisłego Śródmieścia Szczecina. Stanowi on ważny element projektu rewitalizacji kwartałów miejskich (obecnie nr 23 pod nazwą: „REWITALIZACJA RAZEM”, będącego wspólnym przedsięwzięciem Szczecińskiego TBS sp. z o.o., Gminy Miasto Szczecin oraz wspólnot mieszkaniowych).

Idea realizacji Programu wypłynęła z potrzeby zmian w podejściu do znaczenia słowa *rewitalizacja*, która w szerszym ujęciu obejmującym sferę społeczną, zmierza do stworzenia, przy okazji zmian jakościowych zasobów mieszkaniowych, wielopokoleniowego, nowoczesnego społeczeństwa obywatelskiego, którego istotną część stanowią osoby starsze.

Zakładane zmiany w podejściu realizacyjnym wynikają z ogólnego trendu wzrostu aktywności i samodzielności osób starszych, które przy zapewnieniu odpowiedniego środowiska wsparcia gotowe są do dalszego samodzielnego funkcjonowania we własnym mieszkaniu. Proponowana forma pozwala na sprawniejszą aktywizację seniorów, zarówno poprzez wytworzenie właściwych relacji z otoczeniem (lokalne sąsiednie zamieszkałe będą głównie przez młode rodziny), jak i dostęp do odpowiedniej infrastruktury służącej realizacji programów społecznych

Ważnym elementem działalności prowadzonej przez Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie w świetlicy będzie aktywizacja mieszkańców poprzez zaproponowanie atrakcyjnych form wspólnego spędzania wolnego czasu, w tym rehabilitację ruchową oraz uczestnictwo w życiu kulturalnym i społecznym. Realizowane programy mają na celu maksymalne wydłużenie sprawności fizycznej i samodzielności oraz propagowanie aktywnego stylu życia, rozbudzenie bądź podtrzymanie ciekawości świata, wydarzeń kulturalnych, umożliwiające rozwijanie zainteresowań. Wreszcie co istotne, mają na celu ożywienie i pogłębienie relacji z najbliższym otoczeniem oraz z innymi grupami wiekowymi

Celem Programu jest trwałe zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych dla osób starszych, w środowisku dostosowanym do tej grupy osób. Program :

- 1) stworzy alternatywną formę zamieszkania dla osób starszych,
- 2) ułatwi samodzielne funkcjonowanie w środowisku zamieszkania,
- 3) stanowić będzie jeden z elementów systemowej oferty zamieszkania seniorów, uwzględniającej wiek i stopień sprawności, na terenie Miasta Szczecin.

Program jest realizacją zamierzeń Gminy Miasto Szczecin opisanych w Strategii Rozwoju Szczecina 2025 wynikających z analizy sytuacji demograficznej i aktywności mieszkańców. Złagodzi występującą w ostatnich latach tendencję odpływu ludności z centrum miasta. Program ułatwi racjonalne wykorzystanie istniejącego potencjału lokali, które nie są przeznaczone do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

3. Finansowanie.

- 1) Wybudowanie lub zmodernizowanie oraz przystosowanie lokali realizowane jest w oparciu o środki Szczecińskiego TBS i Gminy Miasto Szczecin:
 - środki własne Szczecińskiego TBS, pochodzące z zaciągniętego na ten cel kredytu i pozyskane w ramach innego dofinansowania zewnętrznego, w tym środki z RPO,
 - wkład pieniężny Gminy Miasto Szczecin na podwyższenie kapitału Szczecińskiego TBS.
- 2) Wyposażenie lokali w systemy opieki domowej obciążać będą odpowiednio w wysokości:
 - Szczecińskie TBS – 40% m-cznej opłaty abonamentowej za każdy lokal
 - Gmina Miasto Szczecin – 40% m-cznej opłaty abonamentowej za każdy lokal
 - najemca mieszkania - 20% m-cznej opłaty abonamentowej za dany lokal.
- 3) Realizacja zadań dotyczących wsparcia, opieki i świadczeń na rzecz najemców odbywa się staraniem i na koszt Gminy Miasto Szczecin, w imieniu której działa Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie w Szczecinie , zgodnie z przyjętymi w tym zakresie dokumentami i planami finansowymi.

4. Uczestnicy Programu.

Uczestnikami Programu są:

- Szczecińskie TBS,
- Gmina Miasto Szczecin i Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie,
- Organizacje pozarządowe, wolontariusze.

5. Adresaci programu.

Adresatami programu są osoby starsze – seniorzy i osoby zakwalifikowane do wspólnego z nimi zamieszkiwania. Dla potrzeb programu ustala się jako wiek senioralny ukończenie 65 roku życia.

6. Warunki udziału w programie.

Umowa najmu lokalu mieszkalnego stanowiącego zasób mieszkaniowy Szczecińskiego TBS może być zawarta z osobą fizyczną oraz osobami zgłoszonymi do wspólnego zamieszkiwania przy jednoczesnym spełnieniu poniższych warunków:

- 1) w dniu jej podpisania spełnia wymagane warunki wiekowe określone przez Gminę Miasto Szczecin wraz z osobami uprawnionym do wspólnego zamieszkania,
- 2) określonego przez Gminę Miasto Szczecin poziomu dochodu gospodarstwa domowego, uprawniającego do zawarcia umowy podnajmu mieszkania wspomagane,
- 3) w dniu podpisania umowy podnajmu lokalu nie dysponuje prawem do innego lokalu mieszkalnego na terenie Miasta.

Pierwszeństwo w realizacji wniosku o zawarcie umowy najmu przysługuje osobie, która w związku z ubieganiem się o najem lokalu wspomagane, przed zawarciem umowy najmu, rozwiązała umowę najmu dotychczas zajmowanego lokalu wchodzącego w skład zasobów mieszkaniowych Gminy Miasto Szczecin.

Szczegółowe warunki formalne ustalone zostaną przez Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie prowadzący nabór chętnych w formie Regulaminu.

7. Nabór wniosków.

Warunki naboru wniosków każdorazowo są podawane do publicznej wiadomości. Ogłoszenia o naborze wniosków osób chętnych do udziału odbywa się na zasadach określonych w Regulaminie opracowanym przez Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie. Regulamin określa szczegółowe warunki jakie musi spełniać osoba ubiegająca się o udział w Programie, procedurę wyłonienia osób do programu oraz zasady funkcjonowania Społecznego Ośrodka Wsparcia Dziennego. Informacja o Programie i naborze zostanie przekazana poprzez umieszczenie jej na stronach internetowych Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej oraz Szczecińskiego TBS. Dystrybucja informacji następuje z wykorzystaniem w szczególności takich narzędzi jak portale informacyjne i ogłoszeniowe, ulotki i plakaty, informacje prasowe.