

PROJEKT BUDOWY I FUNKCJONOWANIA DOMU EKOLOGICZNEGO ZE WSPARCIEM PRZY UL. DOLNE MŁYNY 4 C

Projekt realizuje cele Gdańskiego Programu Mieszkalnictwa Społecznego dla osób/rodzin zagrożonych wykluczeniem społecznym na lata 2016 -2023, przyjętego Uchwałą Rady Miasta Gdańska Nr XXXI/867/16 Rady Miasta Gdańska z dnia 24 listopada 2016 roku.

Projekt spełnia warunki określone w Modelu Mieszkań ze Wsparciem funkcjonującym w ramach Gdańskiego Programu Mieszkalnictwa Społecznego dla osób / rodzin zagrożonych wykluczeniem społecznym na lata 2016-2023 przyjętym do realizacji Zarządzeniem Nr 700/17 Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 27 kwietnia 2017 r.

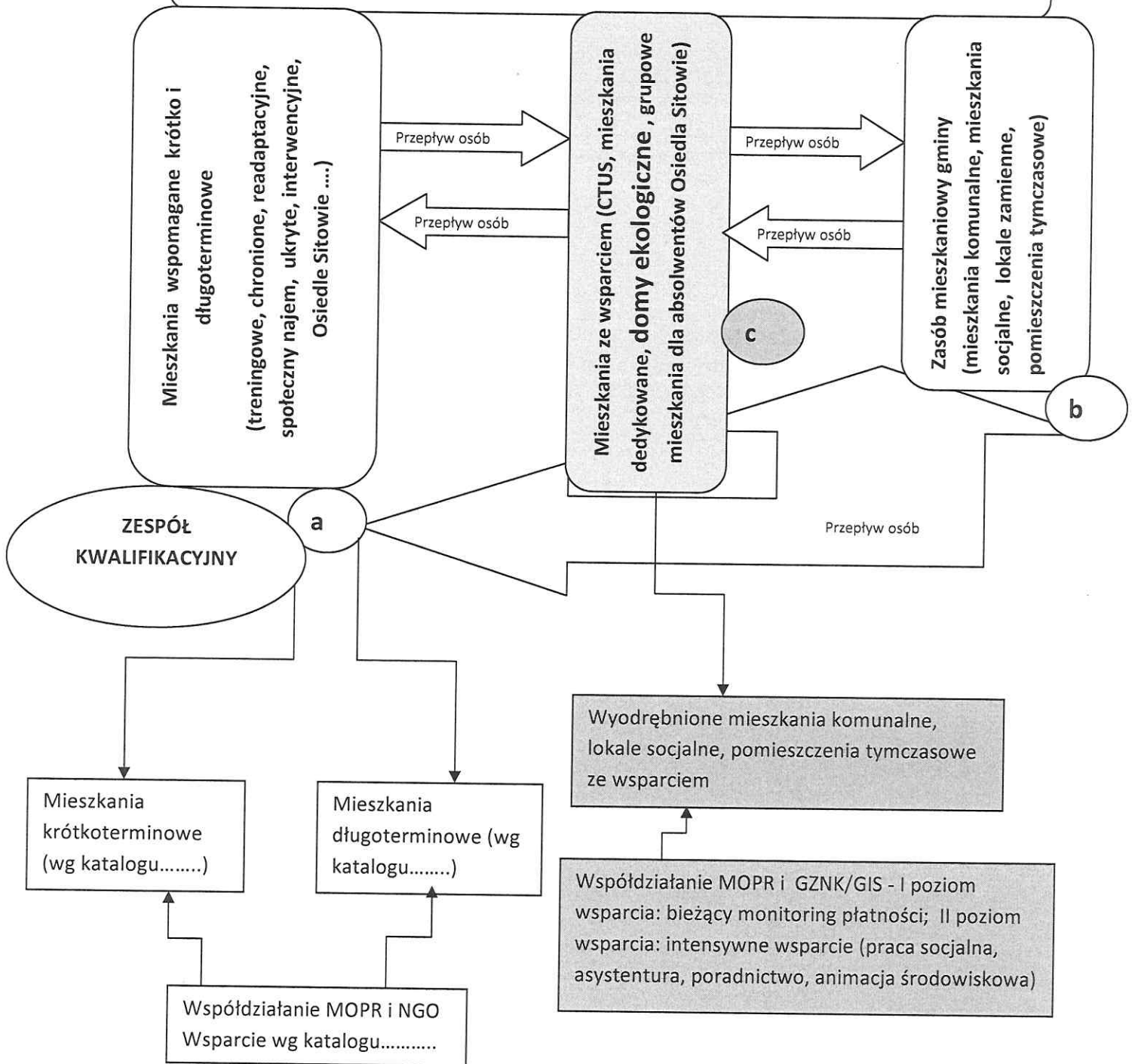
Preambuła

Główną potrzebą na którą odpowiada koncepcja domu ekologicznego ze wsparciem jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych oraz integracja społeczna osób/rodzin zagrożonych wykluczeniem społecznym poprzez ich włączenie społeczne z wykorzystaniem zasobów lokalnej społeczności, jednocześnie unikając zjawiska „silosowania” tej grupy na wąskim obszarze. W tym celu wykorzystana zostanie technologia ekologicznych domów, które zapewnią zachowanie równowagi ze środowiskiem naturalnym poprzez optymalizację kosztów eksploatacyjnych z jednej strony, a zapewnieniem wysokiej jakości warunków życia w nowoczesnych mieszkaniach z drugiej. Usytuowanie koncepcji domu ekologicznego ze wsparciem w sposób, który daje możliwość czerpania z zasobów mieszkaniowych gminy oraz z zasobów systemu pomocy i integracji społecznej daje szansę aby trwale przyczynić się do lepszego zintegrowania polityki mieszkaniowej Miasta z polityką społeczną.

Usytuowanie koncepcji domu ekologicznego ze wsparciem w Gdańskim Programie Mieszkalnictwa Społecznego dla osób/rodzin zagrożonych wykluczeniem społecznym przedstawia poniższy schemat.

schemat nr 1

Nazwa programu: **GDAŃSKI PROGRAM MIESZKALNICTWA SPOŁECZNEGO DLA OSÓB /RODZIN ZAGROŻONYCH WYKLUCZENIEM SPOŁECZNYM**



Adresaci Gdańskiego Programu Mieszkań Społecznych:

- Wychowankowie pieczy zastępczej
- Wychowankowie innych placówek w procesie usamodzielnia
- Ofiary przemocy domowej
- Osoby uzależnione
- Osoby niepełnosprawne
- Osoby bezdomne
- Seniorzy
- Rodziny wielodzietne
- Osoby/rodziny oczekujące na mieszkanie z zasobów gminy

Kierunkami wyznaczającymi sposób działania w realizacji koncepcji są:

- Deinstytucjonalizacja rozumiana jako prymat utrzymania osób/rodzin wymagających wsparcia i pomocy w funkcjonowaniu w mieszkaniach przy współdziałaniu potencjału środowiska lokalnego nad organizacją pomocy w instytucjach.
- Indywidualizacja oferty mieszkania i wsparcia stosownie do potrzeb i możliwości osób i rodzin objętych działaniami (asystentura, animacja).
- Unikanie zagrożenia tzw. gettoizacją poprzez dbanie o to aby nadmiernie nie koncentrować oferty w jednej przestrzeni i zastosować możliwe rozwiązania społeczne łagodzące ten problem. Czyli nie koncentrować oferty w sąsiedztwie już funkcjonujących obszarów zdegradowanych lub z dużym zagęszczeniem instytucji i organizacji pomocowych.
- Możliwość zmiany umowy najmu lokalu na czas określony w standardową umowę najmu lokalu komunalnego.
- Stopniowe wycofywanie wsparcia.
- Możliwość replikowania projektu, który ma charakter pilotażowy w innych lokalizacjach Miasta.
- Wykorzystanie planowania przestrzeni i architektury jako narzędzi do tworzenia warunków do integracji społecznej oraz przeciwdziałania atomizacji społecznej i stygmatyzacji.
- Utrzymanie w środowisku lokalnym wysokiego odsetka osób nie zagrożonych wykluczeniem społecznym.
- Zastosowanie w wyposażeniu domu atrakcji indywidualnych podnoszących standard zarówno dla mieszkańców objętych wsparciem jak i dla mieszkańców pozostałych mieszkań komunalnych (atrakcją mogą być niskie koszty za media).
- Wprowadzenie atrakcji społecznych na poziomie sąsiedztwa, np. wspólna przestrzeń rekreacyjna (piaskownica, huśtawki, małe boisko streetballowe z nawierzchnią poliuretanową).

Biorąc pod uwagę powyższe kierunki zespół interdyscyplinarny zaproponował lokalizację pod budowę domu ekologicznego przy ulicy Dolne Młyny. Prezydent Miasta Gdańska zaakceptował rekomendację zespołu.

Uwzględniając uwarunkowania prawne koncepcja funkcjonowania domu ekologicznego ze wsparciem w części dotyczącej zasad najmu mieszkań jest usytuowana w gospodarce komunalnej gminy, a w części dotyczącej zapewnienia wsparcia w obszarze pomocy i integracji społecznej. Osoby korzystające z mieszkań ze wsparciem zawierają umowę najmu lokalu w oparciu o ustawę o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Natomiast wsparciem objęte są w oparciu o ustawę o pomocy społecznej i inne przepisy regulujące obszar pomocy i integracji społecznej.

Rozdział I **Postanowienia ogólne**

§ 1

1. Mając na uwadze zapewnienie pomocy mieszkaniowej oraz wsparcia społecznego osobom i rodzinom, które wykorzystując własne zasoby i możliwości nie są w stanie pokonać swoich problemów mieszkaniowych, wprowadza się do realizacji w Mieście Gdańsku – *Projekt pn. „Dom ekologiczny ze wsparciem przy ul. Dolne Młyny”* (zwany dalej *Projektem*) w ramach Gdańskiego Programu Mieszkalnictwa Społecznego dla osób/rodzin zagrożonych wykluczeniem społecznym.

2. Realizacja Projektu ma na celu zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób i rodzin, które nie są w stanie samodzielnie ich zaspokoić, przy jednoczesnym wdrożeniu wsparcia tych osób oraz kształtowania ich umiejętności do samodzielnego funkcjonowania w społeczeństwie. Beneficjentami projektu mogą być: absolwenci programów społecznych (m.in. wychowankowie pieczy zastępczej, wychowankowie innych placówek w procesie usamodzielnienia, to jest placówek resocjalizacyjnych, ofiary przemocy domowej, osoby uzależnione, osoby niepełnosprawne, osoby bezdomne, seniorzy) realizowanych w mieszkaniach wspomaganych, absolwenci Centrum Treningu Umiejętności Społecznych, Centrum Integracji Społecznej, osoby i rodziny w trudnej sytuacji życiowej oczekujące na lokal z zasobów gminy z wyłączeniem osób będących w procesie eksmisji lub eksmitowanych.
3. Projekt określa:
 - a) sposób realizacji;
 - b) zasady funkcjonowania;
 - c) zasady kwalifikowania beneficjentów do udziału w Projekcie;
 - d) sposób finansowania Projektu;
 - e) sposób monitorowania i ewaluacji Projektu.

§2

Ilekroć w Projekcie jest mowa o:

- 1) *Mieście* – należy przez to rozumieć Gminę Miasto Gdańsk;
- 2) *WGK* - należy przez to rozumieć Wydział Gospodarki Komunalnej Urzędu Miejskiego w Gdańsku;
- 3) *WRS* – należy przez to rozumieć Wydział Rozwoju Społecznego Urzędu Miejskiego w Gdańsku;
- 4) *WPG*- należy przez to rozumieć Wydział Polityki Gospodarczej Urzędu Miejskiego w Gdańsku
- 5) *MOPR* – należy przez to rozumieć Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie w Gdańsku;
- 6) *GZNK* – należy przez to rozumieć Gdański Zarząd Nieruchomości Komunalnych Samorządowy Zakład Budżetowy
- 7) *GCS* – należy przez to rozumieć Gdańskie Centrum Świadczeń;
- 8) *GIS* - należy przez to rozumieć Gdańską Infrastrukturę Społeczną Spółka z o.o.;
- 9) *BRG* - należy przez to rozumieć Biuro Rozwoju Gdańska;
- 10) *organizacji pozarządowej* – należy przez to rozumieć podmiot niezaliczany do sektora finansów publicznych oraz nie działający w celu osiągnięcia zysku w rozumieniu ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (t.j.: Dz. U. z 2016 r., poz. 239 z późn. zm.), któremu w wyniku rozstrzygnięcia otwartego konkursu ofert powierzono realizację zadań w Projekcie;
- 11) *beneficjentach* – należy przez to rozumieć osoby i rodziny, zakwalifikowane do udziału w Projekcie;
- 12) *Zespole opiniującym* - należy przez to rozumieć Podzespół Kwalifikacyjny do projektów w ramach Modelu Mieszkań ze Wsparciem powołany przez Prezydenta Miasta Gdańska Zarządzeniem Nr 277/17 z dnia 23 lutego 2017 roku w celu wskazania beneficjentów do lokali mieszkalnych.
- 13) *Zespół sterujący* – należy przez to rozumieć zespół, który powołany zostanie przez Prezydenta Miasta Gdańska po wyłonieniu organizacji pozarządowej zapewniającej wsparcie społeczne dla mieszkańców, w celu koordynacji projektu podczas jego realizacji.

Rozdział II
Sposób realizacji
§ 3

Celem Projektu jest:

- 1) Zapewnienie poszczególnym grupom beneficjentów lokali mieszkalnych będących w dyspozycji Miasta;
- 2) Zapewnienie beneficjantom działań wspierających i wzmacniających ich kompetencje społeczne, rodzinne i zawodowe przy jednoczesnym wykorzystaniu zasobów lokalnej społeczności;
- 3) Podniesienie świadomości i odpowiedzialności beneficjentów za zabezpieczanie swoich potrzeb mieszkaniowych, rodzinnych i zawodowych umożliwiającym im samodzielne życie w społeczeństwie.

§ 4

1. Na potrzeby Projektu, Miasto przeznaczyło działkę przy ul. Dolne Młyny, biorąc pod uwagę następujące kryteria:
 - a) lokalizacja do budowy domu ekologicznego usytuowana w przestrzeni zapewniającej dobry dostęp do usług komunalnych i społecznych, uwzględniających potrzeby wszystkich grup beneficjentów,
 - b) możliwość budowy domu zapewniającego łącznie do 25 mieszkań + jedno mieszkanie przeznaczone na świetlicę stanowiącą część wspólną budynku.
 - c) tworzenie przestrzeni rekreacyjnej lub ogrodowej (*community garden*) w ramach projektowanego domu ekologicznego, jako miejsca integracji mieszkańców (*integracja wewnętrzna*) oraz integracji z mieszkańcami sąsiedzkich zabudowań (*integracja zewnętrzna*),
 - d) łatwa kontrola sąsiedzka i społeczna
2. Lokale znajdujące się w budynku domu ekologicznego wykorzystywać będą technologię zapewniającą zachowanie równowagi ze środowiskiem naturalnym poprzez optymalizację kosztów eksploatacyjnych z jednej strony, a zapewnienie wysokiej jakości warunków życia w nowoczesnych mieszkaniach z drugiej.
3. Lokale mieszkalne będą dostosowane wielkością do potrzeb osób/rodzin i ich możliwości finansowych, umożliwiając beneficjentom korzystanie z dodatków mieszkaniowych na zasadach określonych w *ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych* oraz z obniżek dochodowych, zgodnie z poniższą tabelą:

L.p.	MAKSYMALNY metraż mieszkania	Ilość osób/wielkość rodziny	Ilość pomieszczeń w mieszkaniu	Struktura % mieszkań w Projekcie
1.	65 m ²	5	3-pokojowych + kuchnia	30 %
2.	55 m ²	4	2-pokojowych + kuchnia	30 %
3.	45 m ²	3	2-pokojowych z aneksem kuchennym	10 %
4.	40 m ²	2	1-pokojowych z aneksem kuchennym	15 %
5.	35 m ²	1	1-pokojowych z aneksem kuchennym	15%

4. Lokale mieszkalne powinny być wyposażone w niezbędne urządzenia sanitarne w łazience i podstawowe wyposażenie kuchni.
5. W ramach domu ekologicznego wyodrębniona zostanie część wspólna do korzystania przez wszystkich beneficjentów, umożliwiając integrację mieszkańców oraz świadczenie

usług dostosowanych do ich potrzeb. Przeznaczenie, sposób urządzenia i wykorzystania części wspólnej ustalać będą wszyscy beneficjenci mający realny wpływ na życie domu ekologicznego.

6. Przestrzeń na zewnątrz budynku powinna umożliwiać zagospodarowanie pod wspólny ogród jako pole do aktywności i czerpania korzyści w kontaktach z lokalną społecznością.

§ 5

Beneficjentami Projektu będą: absolwenci programów społecznych (m.in. wychowankowie pieczy zastępczej, wychowankowie innych placówek w procesie usamodzielnienia, to jest placówek resocjalizacyjnych, ofiary przemocy domowej, osoby uzależnione, osoby niepełnosprawne, osoby bezdomne, seniorzy) realizowanych w mieszkaniach wspomaganych, absolwenci Centrum Treningu Umiejętności Społecznych, Centrum Integracji Społecznej, osoby i rodziny w trudnej sytuacji życiowej oczekujące na lokal z zasobów gminy z wyłączeniem osób będących w procesie eksmisji lub eksmitowanych. Osoby zainteresowane zawarciem umowy najmu lokalu na czas oznaczony uzyskują prawo do lokalu na zasadach wynikających z projektu.

Przyjęte na późniejszym etapie prac w Modelu Mieszkań ze Wsparciem założenie, że każdy uczestnik tego Modelu musi być umieszczony na jednym z wykazów osób zakwalifikowanych do udzielenia pomocy mieszkaniowej z zasobu Gminy sporządzanych przez WGK lub spełniać warunki do uzyskania takiej pomocy z zasobu Gminy poza sporządzanymi przez ten Wydział wykazami i zakładany pierwotnie podział proporcji 30-70% okazał się być nieracjonalny. Podział ten bowiem pierwotnie zakładał, że:

- 1) 30% ogółu mieszkańców – miały to być osoby/rodziny umieszczone na wykazach osób zakwalifikowanych do udzielenia pomocy mieszkaniowej z zasobu Gminy sporządzanych przez WGK lub spełniające warunki do uzyskania takiej pomocy z zasobu Gminy poza sporządzanymi przez ten Wydział wykazami oraz zobowiązane do uiszczania czynszu wg stawki bazowej ustalonej dla lokali mieszkalnych docelowych nie będących mieszkaniem ze wsparciem. Osoby te nie miały być objęte indywidualnym wsparciem, jednak miałyby możliwość włączenia się w działania animacyjne w ramach projektu i korzystania na równych zasadach z części wspólnej.
- 2) 70% ogółu mieszkańców – miały to być osoby/rodziny, z którymi byłyby zawarte kontrakty określające zasady wsparcia. Planowany tu był udział:
 - a) absolwentów programów społecznych realizowanych w mieszkaniach wspomaganych lub
 - b) uczestników innych programów realizowanych w mieszkaniach ze wsparciem lub
 - c) osób oczekujących na lokal socjalny z wyłączeniem osób będących w procesie eksmisji lub eksmitowanych.

Dodatковым zagrożeniem mogło być przy takim podziale ryzyko konfliktu pomiędzy mieszkańcami, którzy przy zachowaniu tego podziału byłiby poddawani różnej intensywności oddziaływań, gdyż grupa 30% mieszkańców byłaby poddawana tylko animacji, a grupa 70% poza animacją dodatkowym oddziaływaniami.

Uwzględniając pilotażowy charakter tego projektu i wszystkie powyższe uwarunkowania Podzespół Wdrożeniowo-Monitorujący Zespołu Zarządzającego Gdańskim Programem Mieszkalnictwa Społecznego dla osób/rodzin zagrożonych wykluczeniem społecznym na lata 2016-2023 zarekomendował aby wszyscy uczestnicy tego projektu przeszli proces kwalifikacji prowadzony przez Podzespół Kwalifikacyjny do projektów w ramach Modelu Mieszkań ze Wsparciem. Natomiast warunki do integracji zostaną zapewnione poprzez kwalifikację uczestników z grup problemowych różniących się między sobą zdecydowanie w zakresie poziomu ich trudności życiowych, poziomu ich aktywizacji społeczno-zawodowej czy potrzeb rozwojowych.

Ważne jest też to, że zapewnienie podstawowego kryterium kwalifikacji uczestników do projektu, którym jest bycie na jednym z wykazów osób zakwalifikowanych do

udzielenia pomocy mieszkaniowej z zasobu Gminy sporządzanych przez WGK lub spełnianie warunków do uzyskania takiej pomocy z zasobu Gminy poza sporządzanymi przez ten Wydział wykazami spowoduje zmniejszenie liczby osób oczekujących na mieszkanie z zasobów gminy.

Dodatkowo z uwagi na zgłoszone przez okolicznych mieszkańców obawy przed zagrożeniem wynikającym z sąsiedztwa Domu Ekologicznego ze Wsparciem podjęto decyzję o wykluczeniu z udziału w projekcie osób, które były karane za ciężkie przestępstwa przeciwko zdrowiu i życiu. Również popełnienie takiego przestępstwa będzie stanowiło podstawę do rozwiązania umowy z takim uczestnikiem projektu.

§ 6

1. Realizacja Projektu opiera się na współpracy jednostek, które wykonując przyporządkowane im zadania, działają w ramach posiadanych kompetencji i zgodnie z obowiązującymi przepisami i procedurami.
2. Do zadań WGK należy w szczególności:
 - a) przygotowanie lokalizacji do budowy domów ekologicznych;
 - b) we współpracy z MOPR przygotowywanie wykazu osób/rodzin do udziału w Projekcie zgodnie z jego kryteriami i obowiązującymi przepisami prawa w tym zakresie
3. Do zadań GZNK należy w szczególności:
 - a) przygotowanie lokalizacji do budowy domów ekologicznych;
 - b) wykonywanie praw i obowiązków Gminy Miasta Gdańsk wynikających z umowy najmu ze Spółką GIS w ramach udzielonego pełnomocnictwa dla Dyrektora GZNK SZB;
 - c) zawarcie umów podnajmu lokali z osobami/rodzinami, które otrzymały pozytywną rekomendację do udziału w projekcie.
4. Do zadań WPG należy w szczególności:
 - a) przekazanie wybranej działki do GIS pod zabudowę domów ekologicznych po uprzedniej wycenie gruntów, wykonanej na zlecenie Wydziału Skarbu.
5. Do zadań WRS należy w szczególności:
 - a) ustalanie kierunków polityki społecznej dla osób i rodzin zagrożonych wykluczeniem społecznym;
 - b) ewaluacja Projektu.
6. Do zadań MOPR należy w szczególności:
 - a) przygotowanie diagnozy środowiska potencjalnych beneficjentów;
 - b) przygotowanie otwartego konkursu ofert na zlecenie realizacji zadania w formie wsparcia beneficjentów w domu ekologicznym (asystentura i animacja);
 - c) zawarcie umowy z organizacją pozarządową, wybraną do realizacji zadania;
 - d) współpraca z organizacją pozarządową w zakresie wsparcia beneficjentów;
7. Do zadań GCŚ należy w szczególności:
 - a) współpraca z beneficjentami w sprawie przyznawania dodatków mieszkaniowych i obniżek dochodowych.
8. Do zadań GIS należy w szczególności:
 - a) przygotowanie działki pod zabudowę domu ekologicznego;
 - b) przygotowanie projektu domu ekologicznego zgodnie z potrzebami zgłoszonymi przez pozostałe jednostki realizujące;
 - c) budowa domu ekologicznego;
 - d) zarządzanie domem ekologicznym.
9. Do zadań BRG należy w szczególności:
 - a) wskazywanie działki pod budowę domu ekologicznego ze wsparciem.
10. Do zadań organizacji pozarządowej należy w szczególności:
 - a) realizacja zadania w formie wsparcia beneficjentów Projektu,

- b) prowadzenie bieżącego monitorowania w zakresie funkcjonowania beneficjentów Projektu.

Rozdział III **Zasady funkcjonowania**

§ 7

1. Lokale w budynku domu ekologicznego należą do gminnego zasobu mieszkaniowego.
2. Przeznaczenie, sposób urządzenia i wykorzystania części wspólnej ustalać będą wszyscy beneficjenci – mieszkańcy domu. Prawo do korzystania z części wspólnej i działań animacyjnych mają wszyscy mieszkańcy niezależnie od formy umowy najmu.
3. Beneficjenci zawierać będą dwuletnie umowy najmu z możliwością ich 3-krotnego przedłużenia, każdorazowo na okres kolejnych 2 lat, aż do czasu zakończenia realizacji Projektu (razem 8 lat). Po tym okresie pod warunkiem pozytywnej oceny na skutek wywiązania się ze zobowiązań zawartych w kontrakcie możliwe będzie zawarcie umowy na czas nieokreślony.
4. Wsparcie beneficjentów w ramach Projektu realizowane będzie przez organizację pozarządową wyłonioną w drodze otwartego konkursu (umowa na 2-3 lata) i obejmie dwie formy:
 - a) asystentury, przy czym 1 asystent pracować powinien jednocześnie z 8-10 środowiskami objętymi kontraktem,
 - b) animacji życia lokalnego prowadzonej w częściach wspólnych domu, prowadzona przez animatora lokalnego, angażującego do pracy wszystkich mieszkańców domu, niezależnie od rodzaju najmu.
5. Beneficjenci, którzy zawrą czasową umowę najmu otrzymają wsparcie oraz będą ponosić opłaty z tytułu najmu w następujący sposób:
 - a) I Etap – **Adaptacja** - umowa obowiązująca przez pierwsze 2 lata – czynsz w wysokości 4,00 zł/m². Etap, podczas którego głównym celem pracy z osobą/rodziną jest wzmocnienie lub nabycie prawidłowych umiejętności prowadzenia gospodarstwa domowego w zakresie:
 - racjonalnego gospodarowania budżetem,
 - określania prawidłowej hierarchii potrzeb w rodzinie;
 - podziału obowiązków,
 - dbania o higienę i zdrowy styl życia,
 - utrzymania czystości w domu,
 - organizowania przestrzeni mieszkań i przestrzeni wspólnej,
 - przygotowywania pełnowartościowych, zróżnicowanych i ekonomicznych posiłków dostosowanych do wieku i potrzeb.
 - b) II Etap – **Integracja** - umowa obowiązująca od 2 do 4 roku – czynsz w wysokości 6,00 zł/m². Etap, podczas którego głównym celem pracy jest wspieranie aktywności mieszkańców w lokalnej społeczności poprzez:
 - wzmocnianie relacji międzyludzkich,
 - budowanie tożsamości lokalnej,
 - wspólne działanie,
 - przejmowanie odpowiedzialności.Kontynuacja prac z I etapu stosownie do indywidualnych potrzeb osób i rodzin.
 - c) III Etap – **Liderowanie** - umowa obowiązująca od 4 do 6 roku – czynsz w wysokości 8,00 zł/m². Etap, podczas którego głównym celem jest wyłonienie i praca

z liderem/liderami, gotowym/-i do przejęcia animacyjnych zadań organizacji pozarządowej po jej wycofaniu się z domu, odpowiedzialnym/-i za:

- rozpoznawanie sytuacji, projektowanie zmiany i pobudzanie społecznego potencjału,
- angażowanie i motywowanie mieszkańców,
- ocenę realności zaangażowania otoczenia,
- planowanie i realizację inicjatyw,
- dokonywanie zmian w środowisku.

Kontynuacja prac z I i II etapu stosownie do indywidualnych potrzeb osób i rodzin.

d) IV Etap – **Inkubacja** - umowa obowiązująca od 6 do 8 roku – czynsz w wysokości 10,20 zł/m² lub 9,60 zł/m² dla lokali usytuowanych na parterze z możliwością ubiegania się o ulgi dochodowe. Etap, podczas którego beneficjenci przygotowani będą do samodzielnego funkcjonowania w przestrzeni wspólnej i jej prowadzenia w oparciu o wybraną przez nich formę prawną (podmiot ekonomii społecznej, NGO itp.).

Proces polegający na wycofywaniu indywidualnego wsparcia.

- e) V Etap – **Samodzielność** - po 8 latach trwania Projektu umowa najmu lokalu będzie przekształcona w umowę najmu lokalu komunalnego na podstawie ogólnie obowiązujących przepisów pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii Zespołu Sterującego Projektem. Opłaty z tytułu najmu lokalu będą uiszczane w pełnej wysokości na podstawie obowiązujących w gminnym zasobie stawek bazowych czynszu dla lokali mieszkalnych, z możliwością ubiegania się o dodatki mieszkaniowe i ulgi dochodowe. Podczas tego Etapu, beneficjenci powinni być gotowi do samodzielnego prowadzenia podmiotu odpowiedzialnego za zarządzanie przestrzenią wspólną tj. świetlicą (poprzez organizację pozarządową, podmiot ekonomii społecznej, itp.).
6. Ocena poziomu funkcjonowania beneficjentów przed następnym etapem projektu warunkująca podpisanie kolejnej umowy najmu będzie dokonywana na 3 miesiące przed zakończeniem danego etapu. Ocenę opracuje organizacja pozarządowa po zasięgnięciu opinii Rady Mieszkańców. Ocena będzie podlegała akceptacji przez Zespół Sterujący realizacją projektu.
7. Dla sprawnego realizowania Projektu zostanie powołana „Rada Mieszkańców”. W skład Rady wejdą przedstawiciele mieszkańców Domu Ekologicznego oraz przedstawiciel organizacji pozarządowej. Rada, prowadząc bieżący monitoring, czuwać będzie nad prawidłową i efektywną realizacją Projektu. Do jej zadań należeć będzie ponadto opiniowanie wniosków w sprawie przedłużenia dwuletnich umów najmu oraz wydawanie opinii w zakresie zmiany umowy na czas nieokreślony. Szczegółowy zakres działań Rady, w tym prawa i obowiązki beneficjentów Projektu określi Regulamin Domu Ekologicznego.

Rozdział IV

Zasady kwalifikowania beneficjentów do udziału w Projekcie

§ 8

Do udziału w Projekcie kwalifikowane będą osoby nie posiadające tytułu prawnego do innego lokalu. Projekt kierowany jest do:

- 1) osób/rodzin oczekujących na mieszkanie komunalne z zasobów gminy – na warunkach określonych przez WGK,
- 2) absolwentów programów społecznych realizowanych w mieszkaniach wspomaganych,
- 3) uczestników innych programów realizowanych w mieszkaniach ze wsparciem,
- 4) osób oczekujących na lokal socjalny, z wyłączeniem osób będących w procesie eksmisji lub eksmitowanych.

§ 9

1. Zasadność skorzystania z Projektu przez konkretnych beneficjentów podlega ocenie Zespołu opiniującego przy pomocy następujących kryteriów oraz indywidualnych rozmów z kandydatami:

KRYTERIA OCENY	WAGA
Warunki mieszkaniowe w aktualnym miejscu zamieszkania, w tym: <ul style="list-style-type: none">– powierzchnia / os. w obecnie zajmowanym lokalu– lokal wynajęty od osoby obcej– lokal w złym stan technicznym– lokal niemieszkalny– lokal tymczasowy	30%
Sytuacja rodzinna, w tym: <ul style="list-style-type: none">– liczba dzieci– liczba członków rodziny– liczba osób z niepełnosprawnością	15%
Sytuacja finansowa, w tym: <ul style="list-style-type: none">– dochód na osobę w rodzinie– posiadanie stałego dochodu– dochód pochodzący z zatrudnienia– wywiązywanie się z opłat	15%
Rekomendacja, w tym: <ul style="list-style-type: none">– podmiotu realizującego program społeczny w mieszkaniach wspomaganych– podmiotu realizującego inny program realizowany w mieszkaniach ze wsparciem– osoby/podmiotu świadczącego wsparcie dla osoby oczekującej na lokal socjalny	35%
Pozostałe informacje, w tym: <ul style="list-style-type: none">– okres oczekiwania na mieszkanie– okres zamieszkiwania w Gdańsku	5%
	<u>100%</u>

2. Rodziny posiadające zadłużenie mogą otrzymać rekomendacje do udziału w Projekcie pod warunkiem ustalenia zasad spłaty dotychczasowego zadłużenia.
3. W przypadku rezygnacji lub usunięcia któregokolwiek z beneficjentów Projektu, jego miejsce zajmuje osoba/rodzina oczekująca na mieszkanie komunalne z zasobów gminy, na warunkach określonych przez WGK. Istnieje możliwość zakwalifikowania do udziału w Projekcie także osoby spoza oczekujących na mieszkanie komunalne, wymagającej zawarcia kontraktu, jeśli jest to uzasadnione jej sytuacją, a jednocześnie pozwala na udział w Projekcie na poziomie zbliżonym do reszty beneficjentów.

Rozdział V Sposób finansowania Projektu

§ 10

1. Zadania Projektu w części dotyczącej wsparcia społecznego realizowane są ze środków budżetu Gminy Miasta Gdańska oraz ze źródeł zewnętrznych. Zabezpieczenie środków finansowych należy do kompetencji podmiotów z obszaru pomocy i integracji społecznej.

2. W części dotyczącej zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych, projekt jest finansowany:
 - a. ze środków własnych uczestników, w części określonej jako czynsz najmu lokalu mieszkalnego;
 - b. ze środków budżetu Gminy Miasta Gdańska w części stanowiącej różnicę pomiędzy zobowiązaniami Gminy z tytułu umowy najmu z GIS, a środkami określonymi § 10, ust.2 pkt. a. Zabezpieczenie środków finansowych należy do kompetencji podmiotów z obszaru polityki mieszkaniowej.
3. W przypadku pozyskania dodatkowych środków finansowych na realizację Projektu poziom finansowania wewnętrznego może ulec zmianie stosownie do wysokości pozyskanych środków.

Rozdział VI Sposób monitorowania i ewaluacji Projektu

§ 11

1. Realizacja Projektu podlega monitoringowi i ewaluacji.
2. Działania dotyczące bieżącego monitorowania realizacji Projektu będą prowadzone przez wyłonioną w konkursie organizację pozarządową we współpracy z Radą Mieszkańców.
3. Monitorowanie działań ma zapewnić prawidłowe funkcjonowanie beneficjentów w przyznanych lokalach, zapobiegać zadłużeniom oraz wspierać w razie pojawienia się problemów. W sytuacji pojawienia się problemów leżących po stronie beneficjentów uniemożliwiających efektywną realizację Projektu, działania mediacyjno-interwencyjne podejmuje organizacja pozarządowa. O podjęcie wskazanych działań może także wnioskować Rada Mieszkańców.
4. Szczegółowe zasady prowadzenia monitoringu określone zostaną w otwartym konkursie ofert na realizację zadania w formie wsparcia beneficjentów Projektu.
5. W celu zapewnienia efektywności działań Projektu oraz komunikacji między jednostkami realizującymi Projekt powołany zostanie Zespół Sterujący. W skład Zespołu Sterującego wejdzie po jednym przedstawicielu każdej z jednostek realizujących Projekt (WGK, WRS, GZNK, MOPR, GIS, organizacja pozarządowa realizująca na zlecenie Miasta wsparcie dla mieszkańców domu ekologicznego). Spotkania Zespołu będą się odbywać minimum raz na pół roku lub częściej stosownie do potrzeb. Zespół Sterujący określi zakres wymiany informacji pomiędzy partnerami projektu i szczegółową procedurę przebiegu wymiany informacji.
6. Ewaluacja Projektu przeprowadzona będzie przez WRS. Jej wyniki będą przedstawione członkom Zespołu Sterującego.


ZASTĘPCA PREZYDENTA
MIASTA GDAŃSKA
Piotr Kowalczyk


ZASTĘPCA PREZYDENTA
MIASTA GDAŃSKA
Piotr Grudnik