

Program budownictwa socjalnego i społecznego
MOJE LOKUM
jako komponent
programu aktywizacji zawodowej i społecznej
mieszkańców Gminy.

Szanowni Państwo.

Partnerzy **Krajowego Sztabu Inicjatywy Programowej START BIZNES** oddają do Państwa dyspozycji rozwiązania systemowe z zakresu pomocy społecznej, aktywizacji osób bezrobotnych realizowanych w formule partnerstwa publiczno-prywatnego. Rozwiązania kierowane są także do osób zainteresowanych uzyskać podstawy samodzielności ekonomicznej poprzez powołanie **spółdzielni socjalnych** lub **spółek z o. o.** z zagwarantowanymi kontraktami na kilka lat. Środki pieniężne na Pakiet Startowy oraz na budowę mieszkania dla uczestnika programu zapewnia **Fundacja Spełnijmy Marzenia.**

I. Moje Lokum a programy aktywizacji osób bezrobotnych.

1. Program budownictwa mieszkaniowego MOJE LOKUM może być prowadzony w każdej gminie lub mieście na prawach powiatu, które:
 - a. **Podpiszą z Fundacją umowę partnerską dla wdrażania programów z pakietu START BIZNES;**
 - b. **Zorganizują prace społecznie użyteczne przy realizacji budownictwa socjalnego Moje Lokum;**
 - c. **Podejmą działania pozwalające na pilne rozpoczęcie programu Moje Lokum;**
2. **Wizualizacje** przykładowych mieszkań można zobaczyć na stronie:
www.studioprojekt.pl

3. Program Moje Lokum a ustawodawstwo pracy.

Zmiany dokonane 18 grudnia 2008 roku w zapisach ustawy o Promocji Zatrudnienia (**Dz. U. 2008 nr 69 poz. 415**) w połączeniu z możliwościami sfinansowania programów z pakietu START BIZNES ze środków partnerów Sztabu Programu stwarzają niepowtarzalną szansę dla każdej Gminy. Szczególną szansę otrzymały wioski, w których **działają aktywnie jednostki OPS**. Partnerzy Sztabu chcąc wyróżnić działaczy lokalnych OPS pozytywnie odnieśli się do prośby **OPS** aby wybudować w każdej wiosce obiekt kubaturowy jako zespół mieszkań socjalnych i ewentualnie społecznych.

4. Partnerstwo publiczno-prywatne w Moje Lokum.

Partnerzy Sztabu chcą pokazać społeczny charakter działań w ramach Start Biznes. Na przykładzie tak małych miejscowości widać będzie wyraźniej możliwości zapewnienia mieszkań w gminach miejskich oraz miastach na prawach powiatów.

Standardowa procedura dla programu Moje Lokum przewiduje włączenie się Fundacji do realizacji budownictwa mieszkaniowego po przekazaniu dla Fundacji pozwolenia na budowę danego domu.

Teren pozostaje własnością Gminy przez kolejne 30 lat. Powstała kubatura zawsze jest własnością Fundacji. Faktyczna realizacja budowy jest prowadzona przez Spółdzielnię mieszkaniową. Budowa jest realizowana z kredytu udzielanego dla Fundacji.

II. Przykładowa procedura podejmowania współpracy realizowana jest według wzoru:

1. Współpraca najczęściej jest inicjowana przez terenowego Konsultanta, który przekazuje dla Gminy informacji o Start Biznes (w tym informacji o Moje Lokum), jako zaproszenie do nawiązania współpracy.
2. Kolejne działania warunkowane są od podpisania porozumienia: **FSM - Gmina.**
3. Gmina wyznacza działki w miejscowościach, w których funkcjonują jednostki OPS, występuje do Starosty z wnioskiem o pozwolenie na budowę w **trybie awaryjnym.**
4. Gmina podejmuje uchwałę o wystąpieniu do Starosty z wnioskiem o skierowaniu do udziału PSU realizowanych w Warsztatach KIS Start Biznes. Osoby te będą wykonywały określone czynności na placach budowy obiektów socjalnych. Należy przewidzieć, że:
 - a. Prace będą realizowane początkowo tylko w jednej lub dwóch miejscowościach danej Gminy.
 - b. Realizacja zadania wymaga posiadania grupy składającej się z 24 osób. Codziennie w pracach społecznie użytecznych uczestniczyć będzie musiało minimum 4 osoby przez 6 dni w tygodniu przez okres minimum 3 miesięcy.
 - c. Prace na budowie są tak bardzo proste, że **mogą je wykonywać nawet kobiety.**
5. W między czasie FSM występuje do Gminy z wnioskiem o dokonanie użyczenia nieruchomości na lat 30 i „przekazania” przyszłego pozwolenia na budowę dla Fundacji lub bezpośrednio dla Spółdzielni.
6. Firma partnerska na zlecenie Urzędu Gminy, opracowuje miejscowy plan zagospodarowania działek, który to stanie się podstawą uchwalenia warunków zabudowy dla tych działek.
7. Dla przyspieszenia inwestycji Urząd Gminy wysyła zawiadomienie do Starosty powiatowego o rozpoczęciu prac przygotowawczych w miejscu planowanej budowy domów (cztery - mieszkaniowych dwu kondygnacyjnych). Urząd Gminy jednocześnie występuje do dostawców mediów o wydanie Warunków Technicznych dostarczania mediów dla planowanej inwestycji.
8. Mimo, że Gmina nie będzie docelowo realizowała inwestycji (nie będzie inwestorem) wstępnie występuje w imieniu własnym do Starosty o pozwolenie na budowę.
9. Gospodarz Gminy występuje do Rady Gminy o wyrażenia zgody na:
 - a. Użyczenie nieruchomości zgodnie z wnioskiem FSM.
 - b. Dokonanie cesji pozwolenia na budowę dla Spółdzielni (Fundacji);
 - c. Podjęcie uchwały o zatwierdzeniu warunków finansowania kosztów utrzymania mieszkań socjalnych. W uchwale może być zawarty zapis, że Gmina w formie pieniężnej pokrywa jedynie koszty kredytu bankowego oraz bieżącego użycia energii elektrycznej, wody, wywozu nieczystości. Pozostałe zobowiązania mogą być realizowane wobec Spółdzielni (Fundacji) w formie rozliczania rzeczowego realizowanego w formie prac społecznie użytecznych, wykonywanych w ramach Start Biznes. Mile widziane będzie wsparcie starań Fundacji o skierowanie mieszkańców Gminy na PRACE INTERWENCYJNE. Prace interwencyjne zgodnie z ustawą o promocji zatrudniania będą realizowane w dowolnym miejscu Polski wskazanym przez Spółdzielnię. Podstawa prawna: rozporządzenie Ministra Pracy z **7 stycznia 2009 r Dz. U. nr 5 poz. 25.** Zostało uchylone rozporządzenie z 19 kwietnia 2007 r Dz. U. nr 76 poz. 510. Potwierdzenie tej informacji można uzyskać w Departamencie Rynku Pracy MPiPS ul. Tamka 1 w Warszawie.
10. FSM i Urząd Gminy-podpisują umowę użyczenia nieruchomości w celu realizacji projektowanej inwestycji. **Następuje realizacja zaplanowanej inwestycji.**

III. Własność terenu budowlanego a warianty realizacji budownictwa Moje Lokum.

Program budownictwa socjalnego i społecznego w danej miejscowości może być realizowany w formule partnerstwa publiczno-prywatnego. SBS JON zawsze będzie realizatorem – developerem mieszkań socjalnych i społecznych na terenie udostępnionym przez Gminę, osobę prywatną.

Standardowy harmonogram działań przewidziano także dla budownictwa społecznego:

1. Podpisanie porozumienia Gmina – Fundacja, jest niezbędne dla określenia woli Gospodarza Gminy w uzyskaniu pozwolenia na budowę w trybie ALRMOWYM. Nawet, jeżeli teren pod budownictwo użycza / sprzedaje osoba prywatna, to bez porozumienia udzielenie pomocy dla Gminy jest bardzo ograniczone.
2. Wykonanie aplikacji finansowania inwestycji następuje w oparciu o projekt budowlany wybrany dla danej Gminy (miejscowości). Analiza oraz dokumentacja finansowania inwestycji oraz symulacja kosztów eksploatacji jest standardowa i wykonana jest w oparciu o procedury Banku Gospodarstwa Krajowego dla TBS. W przypadku Moje Lokum Gmina nie zaciąga kredytu. Jest jedynie wynajmującym lokale stanowiące własność Spółdzielni Budownictwa Społecznego JON oraz członka Spółdzielni, czyli Fundacji.
3. Złożenie weksli przez lokatorów jest praktykowane przy realizacji określonych lokali jako budownictwo społeczne. Gmina nie powinna uczestniczyć w tej formie budownictwa. W takim przypadku, osoba zainteresowana uzyskaniem mieszkania lub domku z Moje lokum staje się poręczycielem i gwarantem spłaty kredytu zaciąganego w banku przez Spółdzielnię. Rozpoczęcie procedury przygotowania inwestycji może nastąpić po zagwarantowaniu środków dla spółdzielni. O mieszkania z Moje Lokum mogą starać się właściciele **KSIĄŻECZEK MIESZKANIOWYCH**.
4. **Wykonanie dokumentacji technicznej** planowanej inwestycji jest zadaniem uproszczonym do maksimum. Sztab Programu Start Biznes zatwierdził kilka projektów wielorodzinnych oraz jednorodzinnych. Kierownicy lokalnych Klubów Integracji Społecznej są odpowiedzialni za udzielenie wszelkiej możliwej pomocy dla Gospodarza Gminy w uzyskaniu pozwolenia na budowę. Priorytet mają Gminy, które same wystąpią o pozwolenie na budowę i mają decyzje Rady Gminy o użyczeniu terenu budowlanego dla FSM oraz posiadają zatwierdzone wszystkie działania dla realizacji inwestycji przez Spółdzielnię. Podpisanie Porozumienia oraz danie zlecenia zdania publicznego dla Fundacji w przedmiotowej sprawie otwiera drogę do dalszej współpracy Gmina – Fundacja.
5. **Realizacja inwestycji** jest efektem współpracy Gminy- Fundacji oraz grupy pracodawców z terenu Gminy lub nawet z terenu innych województw. Potencjalni lokatorzy mieszkań mogą być objęci programem prac społecznie – użytecznych, programem przygotowania zawodowego w miejscu pracy. Mogą być wysłane do udziału w pracach interwencyjnych. Środki na realizację inwestycji pozyskuje Fundacja / Spółdzielnia. Nie korzystamy ze środków Banku Gospodarstwa Krajowego.
6. **Rozliczanie inwestycji i jej bieżąca eksploatacja.** Uzyskana technologia budowy mieszkań pozwala na korzystanie z pracy osób niewykwalifikowanych. Z tego względu jeden tzw. MAJSTER BUDOWLANY wskazany – zaproponowany przez Gminę może bezproblemowo nadzorować pracę nawet tzw. TRUDNYCH OSÓB. Wszystkie czynności będziemy realizować w ramach prac społecznie użytecznych. Nie ma w naszym przypadku pojęcia ścisłego terminu oddania mieszkań do użytku. Realizacja programu budownictwa socjalnego to program aktywizacji osób bezrobotnych. Mamy nauczyć ludzi ponownie pracować. Budowa mieszkań prowadzona jest etapami. Wprowadzenie się pierwszej rodziny jest możliwie po okresie do 50 dni od daty rozpoczęcia prac budowlanych po uzyskaniu pozwolenia na budowę przez Gminę i dania cesji pozwolenia dla Spółdzielni Budownictwa Społecznego JON lub Fundacji.

IV. Plan realizacji działań;

1. Przekazanie dla Gminy lub Developera treści właściwego porozumienia o zainicjowaniu współpracy – **LIST INTENCYJNY** wraz z pakietem załączników;
2. Przeprowadzenie spotkania z Gminą lub developerem - systemem telekonferencji. Spotkanie zorganizowane może być przez Komendanta OPS przy współpracy z lokalnymi organizacjami i pracodawców.
3. Podpisanie porozumienia Gmina // ewent. z Developerem // – FSM – SBS JON, na realizację budownictwa mieszkaniowego społecznego lub nawet socjalnego. Z Gminą bezwzględnie musi być porozumienie o realizacji prac społecznie użytecznych w KIS Start Biznes;
4. Uzyskanie uchwał Gminy umożliwiających realizację zadań przez Spółdzielnię.
5. Rozesłanie przez Gminę do klientów OPS i osobom bezrobotnym, informacji o programie budownictwa mieszkaniowego oraz programie pomocy społecznej na bazie programu PS-U w KIS Start Biznes;
6. Zaproszenie lokalnych firm do udziału w Programie PS-U oraz wsparcia dla programu budownictwa mieszkaniowego dla potencjalnych pracowników firmy;
7. Przeprowadzenia spotkania z grupa wybranych osób bezrobotnych, klientów OPS oraz innych osób zainteresowanych budowaniem;
8. Przeprowadzenie spotkania z firmami na temat możliwości realizacji Warsztatów KIS Start Biznes
9. Przekazanie przez Gminę lub Developera, wszystkich cejsji pozwolenia na budowę zaplanowanej inwestycji.

V. Uwagi do procedury budowania mieszkań dla różnych wariantów własności działki;

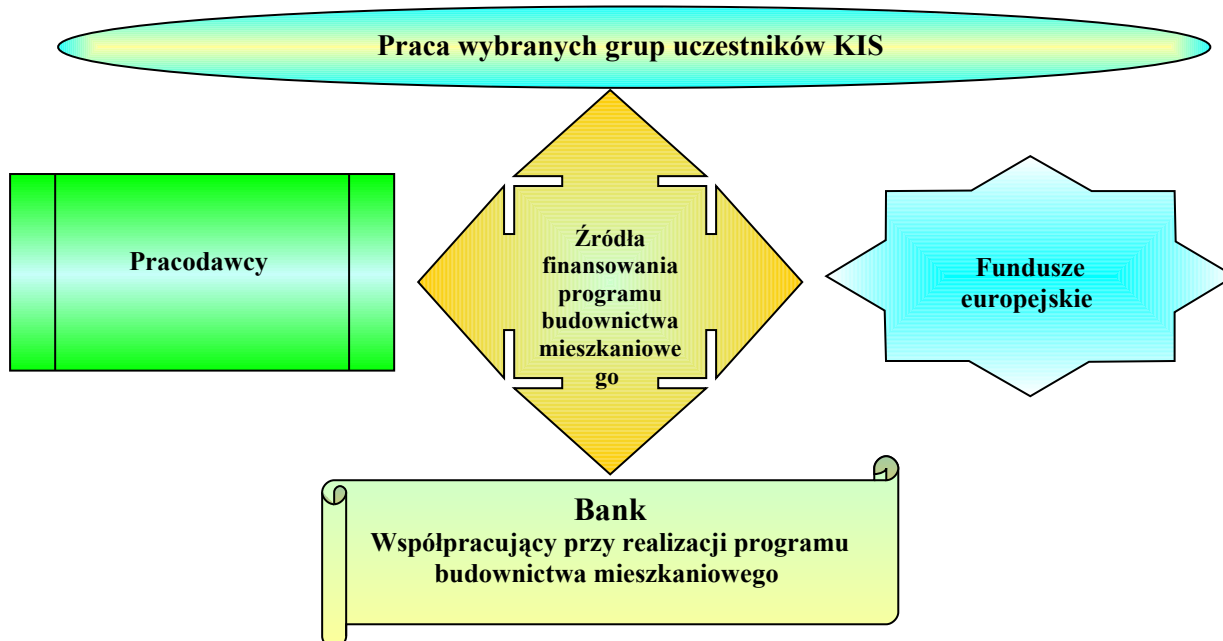
VI. Źródła finansowania programu Moje Lokum.

Podstawą finansowania wszystkich inwestycji w ramach programu Moje Lokum są rozwiązania systemowe w zakresie aktywizacji zawodowej i społecznej lokalnej społeczności. Standardowe źródła finansowania zostały wzbogacone o środki kredytowe pochodzące od partnerskich organizacji pozarządowych.

Pierwszeństwo udziału w programie mają osoby skierowane przez PUP na wniosek OPS-u do udziału w Warsztatach KIS Start Biznes. Dla zapewnienia sukcesu prezentowanej Inicjatywy współpraca jest możliwa jedynie z osobami dobrowolnie i aktywnie uczestniczącymi w pracach KIS Start Biznes.

Program Start Biznes w Pierwszej kolejności jest kierowany do osób bezrobotnych, osób posiadających pracę legalną, ale bardzo nisko płatną. Jest to program partnerstwa społeczno – prywatnego, finansowany głównie ze środków prywatnych..

VII. Schemat finansowania, czynszu w budownictwie społecznym



VIII. Pakiet dokumentów dla Gminy dla wariantu PSU + Moje Lokum;

IX. Pakiet dla Firmy na warsztaty KIS Start Biznes;

X. Schemat dla zainteresowanych posiadaniem mieszkania w Moje Lokum

