

Pytanie 45

Gmina planuje zawarcie umowy z SAN (sp. komunalna 100% udział gminy).

Docelowo SAN tworzyć będzie zasób mieszkaniowy w oparciu o rynek prywatny (os. fizyczne i prawne) oraz w oparciu o dzierżawę obiektu z pustostanami - lokalami mieszkalnymi, które nie są w zasobie komunalnym gminy i wymagają prac remontowych i adaptacyjnych. 5 lokali nie wymaga nakładów, natomiast pozostałe nie spełniają standardów. Zatem w obiekcie tym SAN planuje prowadzić prace adaptacyjne (cross) pozwalające na udostępnienie łącznie 10 mieszkań standardowych i 5 mieszkań specjalistycznych (dostępnych). Czy w ramach cross wydatków bezpośrednich można kwalifikować w projekcie:

- zakres prac remontowych i adaptacyjnych związany z częściami wspólnymi budynku (tj. 2 wejścia główne, 2 klatki schodowe), służące tylko mieszkaniom stanowiącym zasób SAN, w tym mieszkaniom dostępnym?
- koszty opracowania projektu technicznego prac adaptacyjnych i remontowych?
- koszty nadzoru inwestorskiego prac adaptacyjnych?

Odpowiedź:

Tak, w sytuacji gdy części wspólne będą służyły lokalom wykorzystywanym przez SAN możliwe jest poniesienie takich wydatków w ramach projektu. Koszty opracowania projektu technicznego oraz nadzoru inwestorskiego również są możliwe do sfinansowania. Należy jednak pamiętać, że jako wydatki bezpośrednio związane z pracami adaptacyjnymi/remontowymi należy je wliczyć do limitu cross-finansingu obowiązującego w konkursie, który wynosi maks. 30% wartości projektu (wliczając to w koszty bezpośrednie oraz naliczone od nich koszty pośrednie).

Przed podjęciem działań adaptacyjnych, prosimy o sprawdzenie, czy możliwe będzie spełnienie standardu dotyczącego mieszkania dostępnego opisanego w zał. nr 2 do regulaminu.

Pytanie 46

Czy w ramach naboru wnioskodawcą może być gmina, która planuje powołać drugą Społeczną Agencję Najmu na swoim terenie? Czy będzie to zgodne z kryterium dostępu nr 1, zgodnie z którym wnioskodawcą w konkursie może być m.in. gmina, która zawarła lub planuje zawarcie umowy o współpracy ze Społeczną Agencją Najmu na warunkach określonych w Ustawie o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa? Funkcję SAN pełniłby inny podmiot niż operator już funkcjonującej SAN.

Odpowiedź:

Opisana sytuacja nie jest sprzeczna z przywołanym kryterium dostępu nr 1. Z kolei funkcjonowanie więcej niż jednej Społecznej Agencji Najmu na terenie danej gminy nie jest sprzeczne z Ustawą o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa. Dodatkowo, zwracamy uwagę, że warunkiem otrzymania dofinansowania przez projekt w aktualnie trwającym konkursie jest spełnienie kryterium dostępu nr 3 – w ramach naboru nr FERS.05.01-IŻ.00-003/24 (pierwsza edycja konkursu) nie dofinansowano utworzenia SAN na terenie gminy, której dotyczy niniejszy projekt.

Pytanie 47

Proszę o doprecyzowanie, czy poniższe koszty funkcjonowania SAN powinny zostać uwzględnione jako koszty bezpośrednie w ramach budżetu projektu, czy też powinny zostać zaliczone jedynie do kosztów pośrednich:

- wyposażenie stanowisk pracy,

- wynagrodzenia pracowników (zarówno zatrudnionych w ramach umowy, jak i koszty usług zewnętrznych, tj. obsługa prawna, informatyczna, ochrona danych osobowych),
- koszty funkcjonowania pomieszczeń biurowych (opłaty za media – woda, energia elektryczna, ogrzewanie), materiały biurowe oraz koszty administracyjne (podatki, opłaty, obsługa bankowa i pocztowa),
- obsługa techniczna lokali (pogotowie techniczne, usuwanie usterek).

Wszystkie wyżej wymienione koszty dotyczyć będą Spółki, która będzie organizatorem SAN i związane są z jej funkcjonowaniem.

Odpowiedź:

W przypadku gdy spółka będąca SAN będzie wnioskodawcą, katalog wydatków, które należy zakwalifikować jako koszty pośrednie, wynika bezpośrednio z zapisów Wytycznych w zakresie kwalifikowalności wydatków. Co do zasady będą to koszty związane z zarządzaniem projektem, a nie koszty związane z obsługą umów najmu czy umów dzierżawy.

W sytuacji gdy to gmina będzie wnioskodawcą, a spółka będąca SAN będzie „wykonawcą” czy „usługodawcą” (zgodnie z zawartą umową o współpracy z gminą), w ramach wydatków bezpośrednich projektu można zaplanować wszystkie wydatki niezbędne dla funkcjonowania SAN związane z umowami najmu oraz umowami dzierżawy. Możliwe jest przekazanie SAN części kosztów pośrednich w projekcie przez gminę.

Pytanie 48

Proszę o wyjaśnienie kwestii dotyczącej dopłaty do czynszu. Czy dopłaty do czynszu, o których mowa w kryterium dostępu nr 12 (dot. 80% wydatków na określone działania), mogą dotyczyć wyłączenie czynszu najmu czy też mogą obejmować czynsz administracyjny oraz opłaty eksploatacyjne?

Odpowiedź:

W kryterium dostępu nr 12 jest mowa o dopłatach do czynszów określonych w umowie najemcy z SAN (czynsz najmu oraz czynsz administracyjny). Kryterium nie dotyczy dopłat do mediów (wydatków niezależnych od właściciela).

Pytanie 49

Działania dotyczące mitygacji ryzyk związanych z dzierżawą lokalu należy rozumieć jako ponoszenie przez SAN w ramach projektu kosztów związanych z zaprzestaniem płacenia czynszu i opłat eksploatacyjnych przez najemcę, który tymczasowo znalazł się w trudnej sytuacji materialno-bytowej, przerwami w wynajmie lokalu lub koniecznością pokrycia kosztów zniszczeń.

Założenia dotyczące przerw w najmie lokali i inne nie budzą wątpliwości. Jak jednak będzie wyglądała sytuacja w przypadku najemcy, który czasowo stracił możliwość płatności czynszu? Zgodnie z umową najmu będą narastały jego zobowiązania wobec SAN. Nawet jeśli SAN w tym okresie przejściowym zapłaci z "funduszu mitygacji" czynsz za najemcę, później będzie musiał go odzyskać od najemcy. Co z problematyką podwójnego finansowania w takiej sytuacji?

Odpowiedź:

W takiej sytuacji środki od uczestnika projektu powinny zostać niezwłocznie zwrócone na rachunek projektu i mogą być ponownie wykorzystane w toku realizacji projektu. Co do zasady nie podlegają zwrotowi do instytucji, chyba że nie możliwości ich ponownego wykorzystania w projekcie i stanowią de facto oszczędności. Beneficjent natomiast ma obowiązek wykazać taki zwrot w najbliższym

wniosku o płatność składanym do instytucji w celu pomniejszenia dotychczas rozliczonych wydatków kwalifikowalnych.

Pytanie 50

Wnioskodawcą w naborze II będzie funkcjonujący SAN. Obecnie ma w swoim zasobie 40 mieszkań. Planując zakres grup docelowych wnioskodawca wskazuje m.in na dwie grupy docelowe (a i f) dość licznie reprezentowane w gronie dotychczasowych najemców. Czy w ramach składanego wniosku o dofinansowanie, wnioskodawca może założyć realizację usług aktywnej integracji dla osób z którymi już podpisał umowy najmu w ramach obecnie posiadanego zasobu mieszkań?

Odpowiedź:

Usługi aktywnej integracji w projekcie mogą być potencjalnie świadczone również na rzecz dotychczasowych najemców korzystających z usług SAN, pod warunkiem że świadczenie analogicznych usług nie jest objęte już zawartą umową o współpracy z gminą (ryzyko podwójnego finansowania). Należy również potwierdzić, że kryteria dla dotychczasowych najemców SAN są zgodne z kryterium dostępu nr 6 w konkursie (zdefiniowane grupy uczestników).

Pytanie 51

Czy w ramach aktywnej integracji o charakterze zawodowym możliwe jest sfinansowanie w projekcie subsydiowanego zatrudnienia?

Odpowiedź:

Regulamin konkursu nie wyklucza żadnej z form aktywnej integracji zawodowej. Natomiast ze względu na specyfikę tej formy aktywnej integracji nie jest ona rekomendowana. Jest to forma wsparcia świadczona głównie przez PUP, które w realizacji tej usługi ściśle współpracują z pracodawcami. Posiadają one dużą bazę ofert pracy i są doświadczone w kierowaniu osób bezrobotnych do konkretnych pracodawców. Subsydiowane zatrudnienie nakłada również na pracodawcę szereg zobowiązań, które należy wyegzekwować, jak również podlega monitorowaniu w zakresie pomocy de minimis.

Dlatego biorąc pod uwagę że rolą SAN jest nie tylko świadczenie, ale również koordynacja usług dostępnych na lokalnym rynku, rekomendowane jest, aby rola SAN ograniczyła się do skierowania osób gotowych do tej formy wsparcia do powiatowego urzędu pracy. Przypominamy, że SAN nie zastępuje instytucji rynku pracy ani instytucji pomocy społecznych działających na obszarze realizacji projektu.