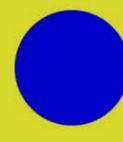


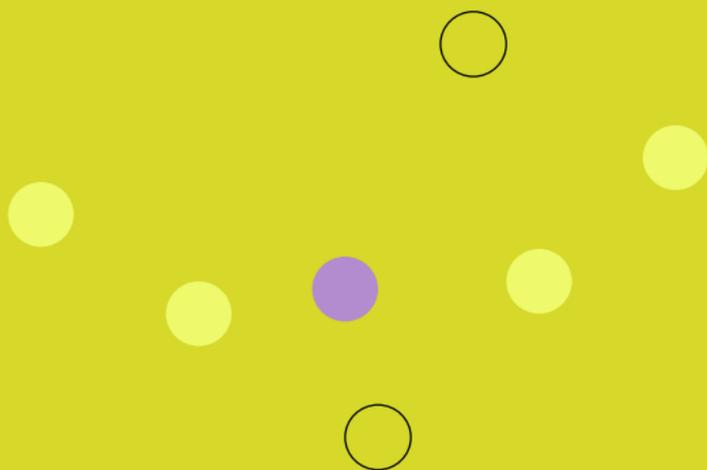
РІЧНИЙ ЗВІТ

КО-ХАТИ

2024



КО- ХАТИ



ЧОМУ МИ ІНСТИТУЦІОНАЛІЗУЄМО КО-ХАТИ

ПРОЄКТИ

РОЗБУДОВА РЕГІОНАЛЬНИХ КОМАНД

ДОСЛІДЖЕННЯ І АНАЛІТИКА, ВОРКШОПИ

НАВЧАННЯ З УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОМ, АУДИТ

СПІВПРАЦЯ З ІКЕА РІТЕЙЛ УКРАЇНА

КРАСА ТУРБОТИ

2024 рік став роком рішучих змін для КО-ХАТИ. Ми перетворили ініціативу на інституцію, цінності — на норми та стандарти, проактивну команду — на управлінську. У певний момент прийшло усвідомлення, що без цього не зможемо нарощувати вплив проєкту на зміну житлової політики в Україні та продовжувати створювати житло. У перспективі ми прагнемо не просто будувати ко-хатки до відкриття, а й управляти житлом у сталий спосіб разом із мешканцями й мешканками.

Продовжуємо стикатися з численними стереотипами та неготовністю до таких змін не лише на нормативному рівні, а й у суспільному мисленні. Але ми віримо, що мешканці(-ки) зокрема мають право й можуть бути активними учасниками(-цями) управління житловим простором. Тож ми взяли на себе більше відповідальності, щоб стати прикладом у створенні самозарадних домогосподарств.

Деколи нас називають новими справедливими девелоперами, які беруть на себе всю відповідальність за реалізацію архітектурного проєкту розвитку території — як-от реконструкцію занедбаної будівлі. Ми цінуємо, що люди помічають нашу мультидисциплінарність, багатогранність і спроможність знаходити фінансування для реалізації проєктів.

Водночас ми прагнемо зберегти дух і драйв, з якого починався проєкт, та інтегрувати цю енергію в більш стандартні формати розвитку міського середовища.

Особисто для мене цей рік став також періодом зростання як керівниці. Щодня доводиться ухвалювати рішення на перетині соціології, архітектури та економіки. Це складний процес, у якому, спираючись на цінності, доводиться робити вибір.

Одним із досягнень вважаю те, що ми почали розширювати управлінську команду, залучаючи фахівців не тільки з архітектурним бекграундом, але й із професійним досвідом у менеджменті, економіці та житловій політиці. Це необхідний крок для реалізації наших амбітних цілей.

АНАСТАСІЯ ПОНОМАРЬОВА, КЕРІВНИЦЯ ПРОЄКТУ
ДОСТУПНОГО ЖИТЛА КО-ХАТИ В КАЛУШІ,
СПІВЗАСНОВНИЦЯ БФ «КО-ХАТИ»



3

ОБ'ЄКТИ В РОБОТІ

3500м²

ЗАГАЛЬНОЇ ПЛОЩІ,
ЯКУ ПОЧАЛИ РЕКОНСТРУЮВАТИ

88

КВАРТИР БУДЕ СТВОРЕНО В 2025 РОЦІ

20

ШЕЛТЕРІВ У ПРОЦЕСІ ПОКРАЩЕНЬ

200+

ЛЮДЕЙ ОТРИМАЮТЬ
ДОВГОТРИВАЛЕ ЖИТЛО

1500+

ЛЮДЕЙ ОТРИМАЮТЬ ГІДНІ
УМОВИ У МІСЦЯХ КОМПАКТНОГО ПРОЖИВАННЯ

2

ОБ'ЄКТИ СТАНУТЬ СОЦІАЛЬНИМ
ЖИТЛОМ У МАЙБУТНЬОМУ

1

ОБ'ЄКТ — В ОРЕНДІ БФ «КО-ХАТИ»
НА НАСТУПНІ 10 РОКІВ

1

СВІТОВА НАГОРОДА

КО-ХАТИ розпочалися як волонтерська ініціатива, реакція на житлову кризу, яку розпалила повномасштабна війна. Спершу проєкт рухався і ріс через бажання допомогти й закрити хоча б частину запитів на новий дім для людей, що евакуювалися з зони бойових дій, прифронтових або тимчасово окупованих територій. Ми вирішили інституціоналізувати наші зусилля, зокрема тому що для довгострокового впливу потрібна стала структура.

Потреба в довгострокових рішеннях стала очевидною у 2024-му. Рік був складним випробуванням для України на лінії вогню. Як наслідок, дедалі більше людей втрачали домівки й були змушені тікати від загрози російської окупації. На жаль, за три роки повномасштабної війни держава не запропонувала стратегічних рішень для вирішення житлової кризи.

Ми віримо, **що житло — базове право кожної людини**. Без гідних умов і відчуття (хай умовної) безпеки люди не зможуть залишатися в Україні. Хтось обере вирушити за кордон, а хтось, на жаль, повертається жити в окупацію... Люди — це головне і для нашої організації, і для країни. Тому ми взяли курс на розробку та масштабування своїх рішень. Не менш важливо закріпити наші цінності на рівні норм і стандартів, щоб не тільки створювати домівки, а й систем-

но змінювати підходи до житлової політики в Україні. Ми готові брати більше відповідальності, щоб стати прикладом сталого управління житлом разом із мешканцями та мешканками.

Інституціоналізація КО-ХАТИ відкриває нові можливості для зростання: у 2024-му ми продовжували працювати з просторами, зберігаючи гнучкість та енергію ініціативи, але водночас розробляли стратегію, яка допоможе масштабувати зміни, розвивати партнерства, залучати більше фінансування, розширювати команду й інтегрувати управлінські процеси.

У 2024 році ми запустили три проєкти у трьох регіонах України. Кожен із них пілотний по-своєму, адже це будуть перші для КО-ХАТИ квартири для довгострокового проживання внутрішньо переміщених осіб (ВПО) у комунальній чи державній власності.

ДОВГОТРИВАЛЕ ЖИТЛО ДЛЯ ВПО В ШИПИНКАХ, ВІННИЦЬКА ОБЛАСТЬ

- Площа: 460 м²
- Кількість місць: 14 квартир
- Головні партнери: Управління Верховного Комісара ООН у справах біженців (УВКБ ООН), ІКЕА Рітейл Україна

Будівля об'єкту в Шипинках
Фото: Катя Муц



Це наш перший об'єкт КО-ХАТИ на території Вінницької області, житло вже передали у власність громади. Ми перепланували будівлю під одно- та багатокімнатні квартири для різних сімей зі спільною пральнею. Паралельно команда напрацьовує правові межі, в яких об'єкт зможе бути переведений в соціальне житло на базі громади.

У 2024-му ми пройшли всі етапи підготовки й проектування та розпочали ремонт. Паралельно разом із головою громади проводимо відбір майбутніх мешканців(-ок). Відкриття об'єкта заплановане на квітень 2025-го.

Копайгородська територіальна громада зацікавлена в тому, щоб створювати комфортні умови для інтеграції та життя ВПО, що живуть у населених пунктах поруч. Новим мешканцям(-кам) КО-ХАТИ вони готові запропонувати робочі місця в аграрному секторі. У будівлі є одна інклюзивна квартира.

Кімната в будівлі після перепланування та ремонту

Фото: Евеліна Процак



ДОВГОТРИВАЛЕ ЖИТЛО ДЛЯ ВПО В ГОРОДКУ, ХМЕЛЬНИЦЬКА ОБЛАСТЬ

- Площа: 1068 м²
- Кількість місць: 24 квартири
- Головні партнери: Управління Верховного Комісара ООН у справах біженців (УВКБ ООН), ІКЕА Рітейл Україна

Будівля об'єкту в Городку

Фото: Максим Лісовський



Двоповерхова будівля раніше була дитячим садочком, який громада готова перевести в житловий фонд. Велика площа дає можливість розмістити квартири для сімей різного типу.

Рада ВПО міста планує заселити будівлю людьми, які зараз живуть в екстрених прихистках і планують залишатися в регіоні. Ми займаємося розробкою проєктно-кошторисної документації реконструкції будівлі під зміну функції, експертизою та власне реконструкцією будівлі. У 2024-му до нашої команди доєдналася чудова архітекторка Наталя Піскун з Хмельницького. Зараз вона регулярно їздить на об'єкт, де вже розпочався етап будівельних робіт.

ДОСТУПНЕ ЖИТЛО В КАЛУШІ

- Площа: 2000+ м²
- Кількість місць: 49 квартир
- Головний партнер: Habitat for Humanity International

Будівля об'єкту в Калуші

Фото: Олександр Дем'янів



У Калуші в будівлі, що раніше мала адміністративне призначення, ми створюємо 49 просторів для довгострокового проживання. Для цього разом із Habitat for Humanity International розробляємо і тестуємо модель доступного житла для вразливих соціальних груп, якої зараз не існує в Україні. Ще 10 років після завершення будівництва команда фонду буде займатися менеджментом цього житла. Договір із міською владою вже підписаний.

У цьому житлі ми протестуємо модель набору мешканців за принципом соціального міксу, щоб врешті спільнота довкола КО-ХАТИ стала самозарадною. Для нас важливо, щоб у грома-

дах, де будуть КО-ХАТИ, створювали можливості для роботи й інтегрували ВПО в спільноти. Тому активно співпрацюємо з місцевою владою на всіх етапах реалізації. У першій половині 2024 року ми провели техніко-економічне обґрунтування щодо можливостей будівлі, операційної та економічної моделі. Це дослідження лягло в основу подальших рішень проєкту. Також ми займалися проєктуванням, плануванням, розробкою моделі разом із партнерами та підготовкою до закупівель і будівельних робіт. У 2025-му запусимо активний процес реновації.

Передпроектне дослідження
Фото: Олександр Дем'янів



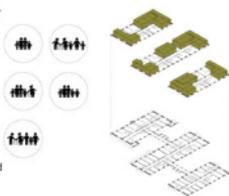
Планування та візуалізація просторів
Авторка: Варвара Ягнишева

2,5 ROOM APARTMENT

45-53 m²
10 units in the building

bathroom,
kitchenette,
sleeping space for 5-6
people.

suitable for parents
with 2-4 children/
grandparents, parents and
children



КО-ХАТИ

РОЗБУДОВА РЕГІОНАЛЬНИХ КОМАНД

Все більше будівель КО-ХАТИ виходить за межі Івано-Франківської області. Тому в 2024-му нашим завданням було підсилити регіональну команду — до регіонального менеджера Олексія Садового долучилися менеджер з будівництва, асистент, логіст та архітекторка для реалізації проєктів у Хмельницькій та Вінницькій областях. Завдяки цьому проєкти не зупинилися, і квартири для людей, які втратили житло, продовжували будуватися.

Ми завжди відкриті до нових людей, тож якщо вам цікаво долучитися до команди й працювати з темою доступного житла — пишіть!

Олексій Садовий, регіональний менеджер проєкту КО-ХАТИ

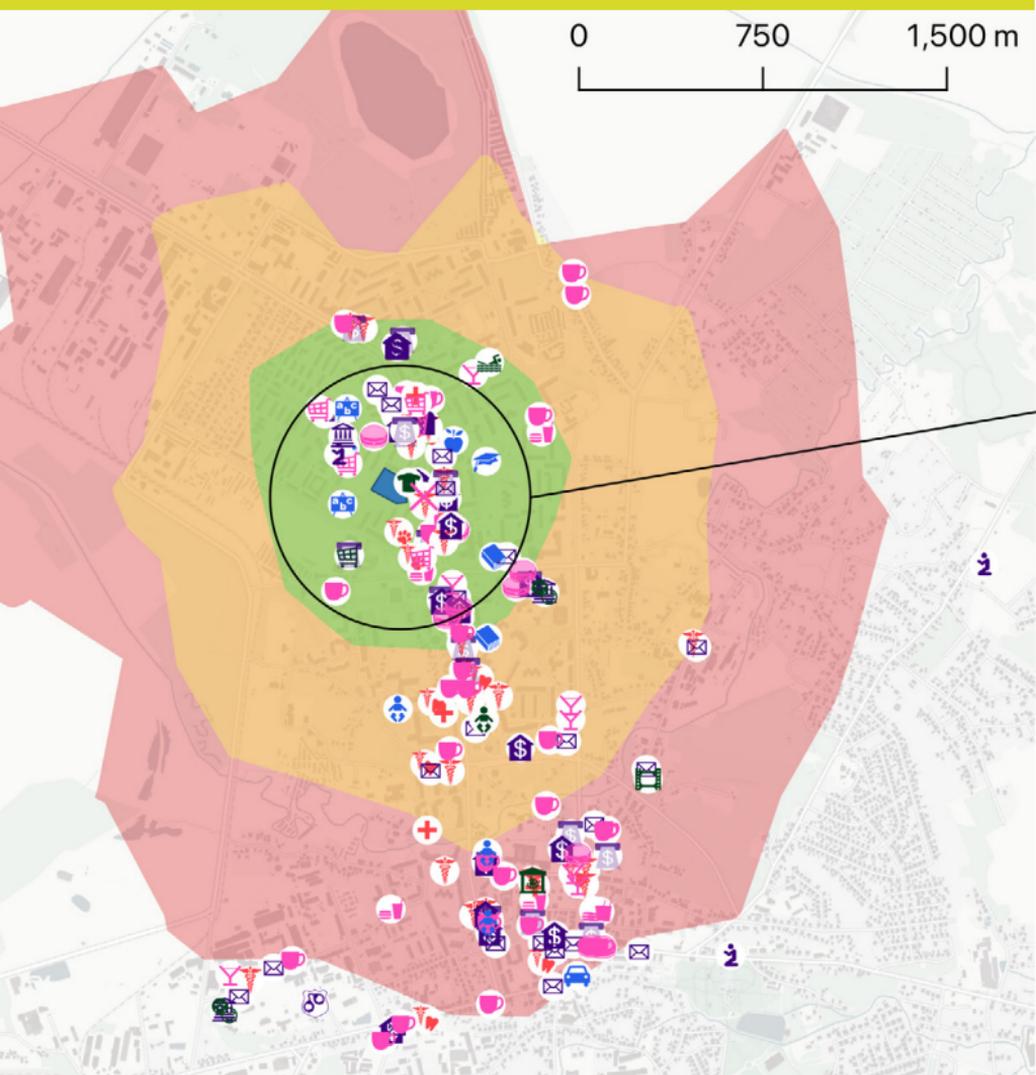
Фото: Олександр Дем'янів

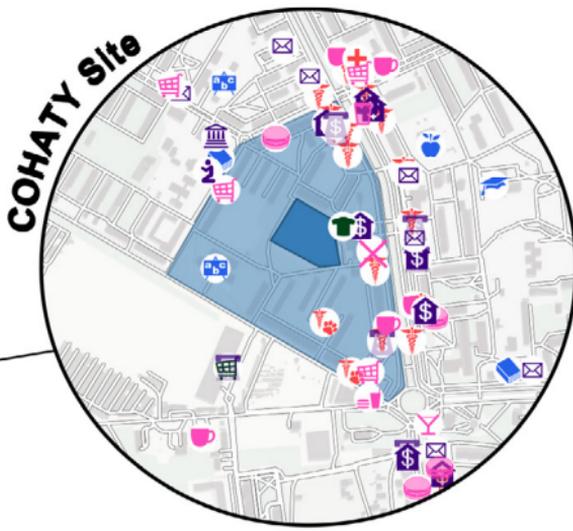


КО-ХАТИ

ДОСЛІДЖЕННЯ І АНАЛІТИКА, ВОРКШОПИ

Поки що цей напрям ми реалізуємо за підтримки небайдужих волонтерів, які цікавляться проєктами КО-ХАТИ. Керівниця проєкту в Калуші Анастасія Пономарьова долучила практикантку з Массачусетського технологічного інституту (MIT) для урбан-досліджень території та регіону навколо наших поточних об'єктів. Ми запросили антропологиню Софію для вивчення середовища в Калуші, а також провели дослідження в межах проєкту з партнерами з IWO.





Legend

The Site "Зірочка"

Accessibility

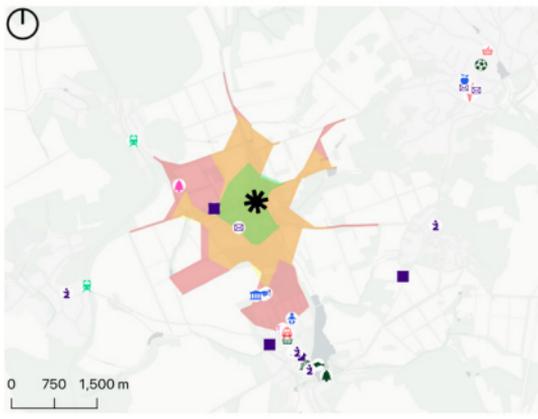
- Accessible by a 10 minute walk
- Accessible by a 20 minute walk
- Accessible by a 30 minute walk

Amenity Category

- Food
- Educational Facilities
- Entertainment and Retail
- Health Facilities
- Public Facilities

Приклади деяких досліджень Інфографіка КО-ХАТИ

COHATY Shypynky Site: Nearby Amenities



Legend

- *** COHATY Site
- Accessibility**
- Accessible by a 10 minute walk
- Accessible by a 20 minute walk
- Accessible by a 30 minute walk

Data Sources: OSM 2024, Microsoft Building Footprints 2024, Google Maps
 Boeing, G. (2024). Modeling and Analyzing Urban Networks and Amenities with OSMnx. Working paper. <https://geoffboeing.com/publications/osmnx-paper/>
 © openrouteservice.org by HeiGIT | Map data © OpenStreetMap contributors

Amenities

- | | | | | | |
|---|---|--|---|---|--|
| Entertainment | ▲ Orchard | ⚡ Pharmacy | ⛪ Church | ⚡ School stadium | 🌲 Kopayhorods'ky Park |
| 🏠 Department Store | 🍷 Produce wholesaler | 🏠 Public Services | 🎓 Educational Facilities | 🚗 Driving School | 🌳 Orchard |
| 🏪 Market | Health | 📮 Post Office | 👶 Day Care | 🚉 Transit | ⚽ Soccer Field |
| 🏛️ Historical Landmark | 🚑 Ambulance Service | 🏛️ Government Office | 🎒 Kindergarten | 🚉 Train Station | 🌿 Garden |
| Food | 👨⚕️ Doctor | 🏛️ Village Hall / Council | 🎓 School | 🌳 Nature | 🏕️ Summer Camp |
| 🛒 Grocery Store | 🏥 Hospital | 🏠 Cemetery | 🎓 Secondary School | 🎣 Fishing Camp | |

Частина команди КО-ХАТИ долучилась до серії онлайн-тренінгів із управління житлом від IWO. У контексті розвитку проєкту та викликів, які ми хочемо вирішувати в майбутньому, важливо вчитися і вдосконалювати навички менеджменту комунального та соціального житла.

Під час тренінгів учасники(-ці) розглядали базові засади управління житлом та законодавства в житловій сфері. На прикладах розбирали різні завдання, з якими стикаються управлінці житла, й аналізували підходи, які допомагають налагодити менеджмент будівлі.

У межах проєкту United for Housing: Ukrainian Civil Society for Inclusive Housing Policy ми провели широку оцінку й аналіз розроблених проєктів КО-ХАТИ з урахуванням чинного законодавства та на перспективу впровадження нової житлової політики.

Команда провела аудит та опис усіх юридичних прогалин і вузьких місць у законодавстві, з якими стикаються ГО під час реалізації проєктів, що стосуються доступного житла. Результат — презентація з описом викликів для громадського сектору та набір рекомендацій для розробки подальших політик.

КО-ХАТИ

СПІВПРАЦЯ З ІКЕА РІТЕЙЛ УКРАЇНА

Незважаючи на тимчасове призупинення діяльності ІКЕА в Україні з міркувань безпеки, компанія ІКЕА Рітейл Україна продовжує підтримувати соціальні проєкти наявними товарами. Ми розпочали комунікацію щодо співпраці ще в 2023-му, та цього року завершили розробку проєктів і отримали багато меблів та аксесуарів для ко-хаток у Шипинках та Городку, також розпочали роботу над проєктом в Калуші. ІКЕА Рітейл Україна надає неймовірну допомогу для комфортного і красивого облаштування просторів для людей, які втратили домівки через війну. І ми безмежно вдячні їм за допомогу.

Допомога від ІКЕА Рітейл Україна на складі одного з об'єктів

Фото: Максим Лісовський



Цього року ми вирішили більше висвітлювати проблему доступного житла та кризи в Україні. Тож ми створили окрему сторінку для КО-ХАТИ, що стане платформою для популяризації наших підходів і рішень.



Довкола КО-ХАТИ сформувалася спільнота взаємопідтримки. Це одне з найцінніших досягнень — гуртувати людей, що беруть на себе відповідальність за майбутнє і готові допомагати іншим. Особливо тішить підтримка від іноземних друзів, що не забувають про нашу боротьбу. Маленьких і великих історій турботи за рік було дуже багато, та хочемо згадати декілька красивих і поділитися ними з вами.

ДИЗАЙНЕРСЬКІ КРИСЛА ЗА ДОНАТ
(СЛОВЕНІЯ)

Miha Benčina та Nikolaj Srdic ініціювали аукціон, кошти з якого (а це близько 5 тисяч євро) передали на підтримку КО-ХАТИ. Ще до початку повномасштабного вторгнення вони придбали вінтажні стільці Shell, щоб реставрувати їх. «Тоді ми думали, що було б цікаво поєднати промисловий дизайн, мистецтво і створити подію, яка допоможе людям. Початок війни в Україні ще більше спонукав нас почати діяти», — зазначили ініціатори. Вони запросили митців і мисткинь попрацювати з об'єктами, щоб потім продати їх. Галерея Sukragna Art безкоштовно надала приміщення для події. А представники(-ці) спільноти LINA порадили задонатити на КО-ХАТИ.

Аукціон

Фото надано організаторами



Після аукціону студенти поділилися, що їх вра- зила і надихнула кількість підтримки від не- байдужих людей та організацій: «Можливо, нам вдасться повторити щось схоже. Ми також хотіли б продовжити співпрацю з МЕТАЛАБ, оскільки поділяємо спільні цінності»

БУДІВЕЛЬНІ МАТЕРІАЛИ ВІД СТУДЕНТІВ(-ОК) (ШВЕЙЦАРІЯ)

На одній з лекцій у Цюріху студенти почули про КО-ХАТИ і запропонували будівельній органі- зації, де проходять практику, не викидати буді- вельні матеріали, а задонатити нам. Тож влітку разом з українськими переселенцями(-ками) вони демонтували радіатори, ковроліни, освіт- лення, щоб надіслати їх для підтримки ВПО в Україні.

ЛІТНІЙ ВРОЖАЙ БІЛЯ КО-ХАТОК (УКРАЇНА)

Одна з локацій проєкту довготривалого жит- ла — в селі Шипинки у Вінницькій області. Це аграрний регіон, який запропонував пересе- ленцям(-кам) не лише будівлю, а й стабільну роботу в аграрному секторі. Наші перші візи- ти на огляд об'єкта завжди супроводжувалися «випасом» на галявинах з суницею, і коман- ді жодного разу не вдалося поїхати без відра сезонних фруктів та ягід, турботливо зібраних місцевими.

ПОДІЇ



ВИСТАВКА CONSTRUCTING HOPE: UKRAINE (НЬЮ-ЙОРК)

В архітектурному центрі Нью-Йорка відбулася виставка Constructing Hope: Ukraine присвячена новим архітектурним стратегіям та практикам для підтримки зусиль з відновлення України. Її кураторки — Ешлі Бігхем, Бетті Ройтбурд та Саша Топольницька. На виставці ми презентували два об'єкти — ліжко КО-ХАТИ та вишита ковдра з історією про волонтерство на пілотному об'єкті (текст від Юлі Голюк, дизайн від Юлі Русило).

Експозиція про КО-ХАТИ
Фото надане організаторами



КОМУ

НІКА

ЦІЇ

ТА

МЕДІА



У 2024 році у МЕТАЛАБ сформувалася комунікаційна команда, що веде соціальні мережі та комунікації всіх проєктів. Разом з масштабуванням діяльності ми хочемо масштабувати аудиторії, знайомити їх із нашими підходами, цінностями та можливостями в ПОЛЕ та КО-ХАТИ.

Метою 2024-го було налагодити роботу комз-команди, синхронізувати наші стратегії з комунікаційними цілями, почати оновлювати стиль і акценти в комунікації. Ми провели ребрендинг мейкерспейсу, створили новий сайт МЕТАЛАБ та лендинг ПОЛЕ. Тепер у кожного проєкту є окрема сторінка в соціальних мережах.

У 2025 році плануємо активно працювати з аудиторіями і продовжувати оновлювати стиль комунікацій проєктів, щоб він максимально відображав наш підхід, професійність та любов до краси.

Комунікації МЕТАЛАБ — це, мабуть, найцікавіша робота, яка в мене була будь-коли. За трошки більше року разом з командою я побачила, що вся наша магія полягає в тому, що ми віримо своїм внутрішнім дітям. Ми віримо, що соціальні проєкти можуть і мають бути красивими, що Україна може бути центром продуктового дизайну і створювати інновації під час жахливої

війни, що громадський сектор може стати рушієм змін в країні. І це справджується. Тому я сповнена натхнення зробити так, щоб про нас знали всі :) Раптом це допоможе людям знайти цю віру всередині себе. Робота з ПОЛЕ і КО-ХАТИ додає сил і відчуття сенсу, особливо хочеться подякувати за уважність і турботу від команди різних, цікавих та глибоких особистостей.

ЮЛІЯ ГОЛЮК,

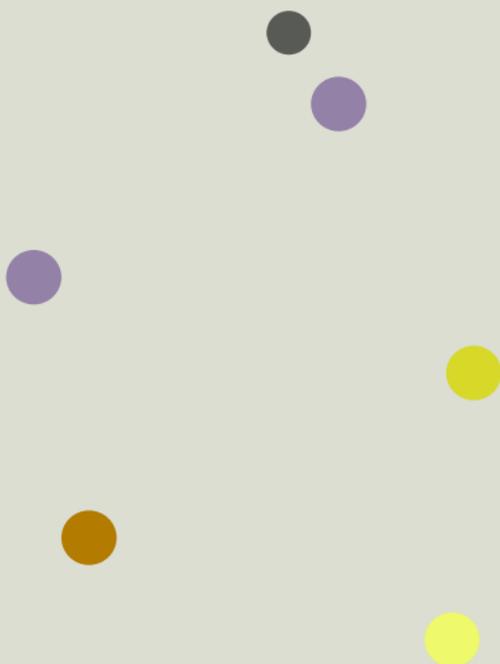
КОНТЕНТ-МЕНЕДЖЕРКА І КРЕАТИВНА КОПІРАЙТЕРКА

КЛЮЧОВІ ЗГАДКИ В МЕДІА У 2024-МУ:

- [Dezeen \(Ukrainian studios «doing what we can, and sometimes what we can't» after two years of war\)](#)
- [New York Times \(How Architecture Became One of Ukraine's Essential Defenses\)](#)
- [Dwell \(How Architects In Ukraine are Preserving Their History\)](#)
- [E-flux \(On the road: CO-HATY building scouting\)](#)

ФІН

АНСИ



ТИП НАДХОДЖЕНЬ

ВИТРАТИ ПО ПРОГРАМАХ

ФІНАНСИ

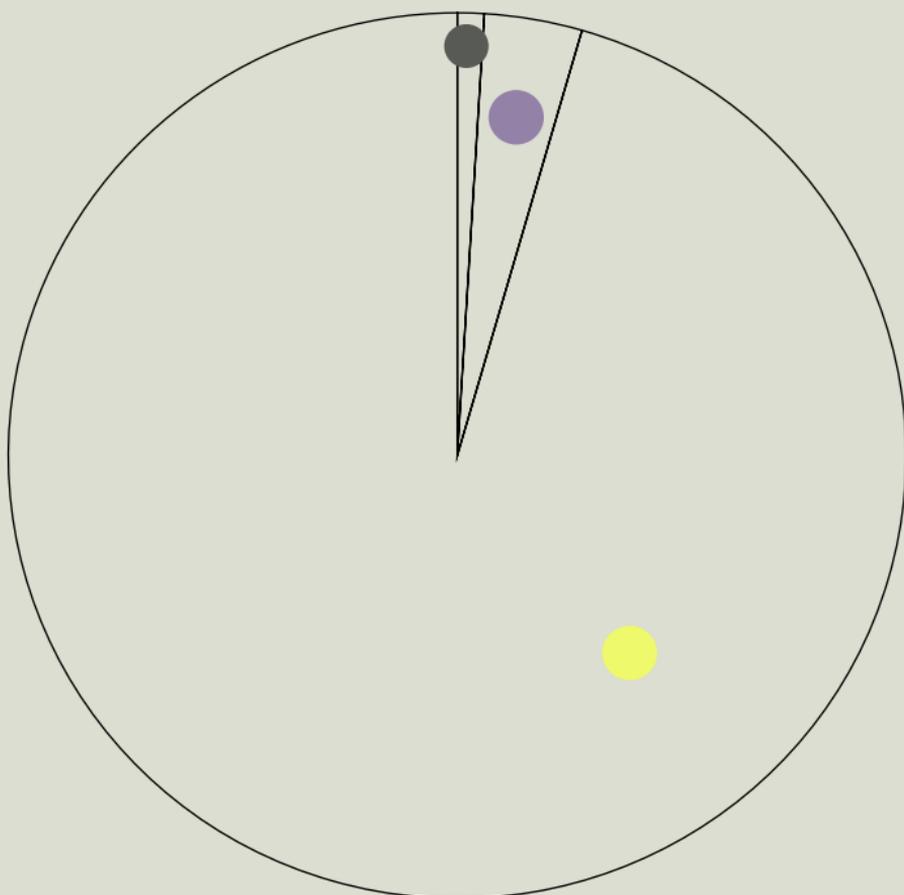
ТИП НАДХОДЖЕНЬ

БЛАГОДІЙНІ ВНЕСКИ 1 874 867,00 ГРН

ГРАНТОВЕ ФІНАНСУВАННЯ 50 843 403,00 ГРН

ІНШЕ 512 225,00 ГРН

ЗАГАЛОМ 53 230 496,00 ГРН



ФІНАНСИ

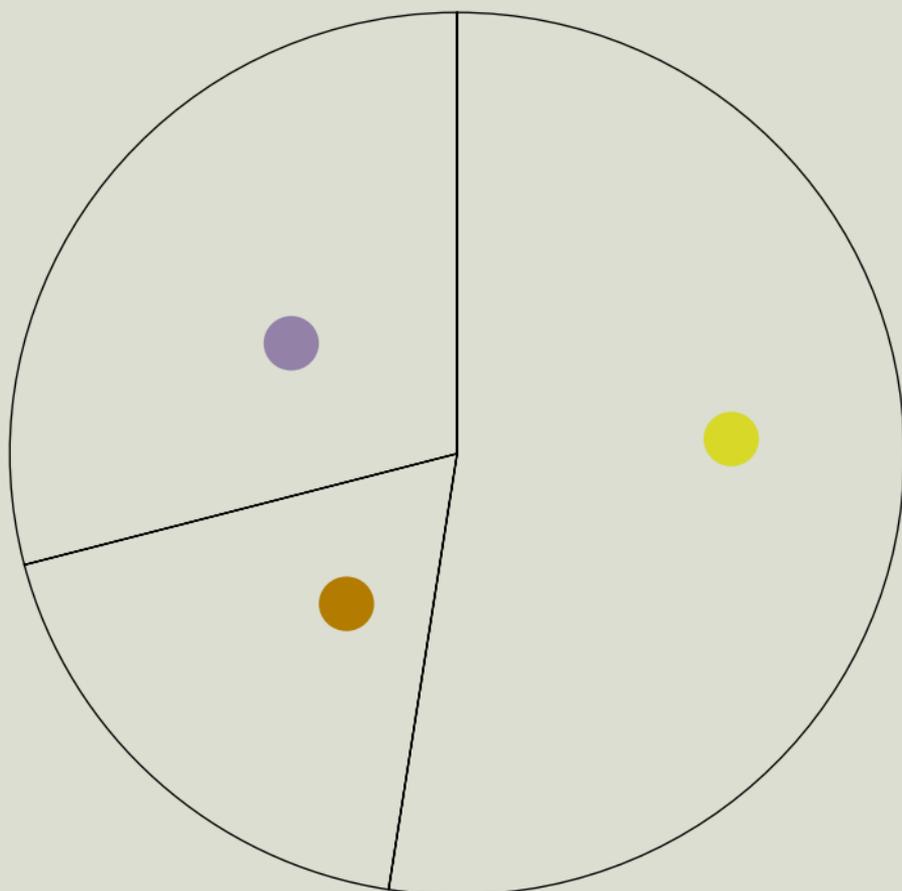
ВИТРАТИ ПО ПРОГРАМАХ

КО-ХАТИ **19 009 752,00** ГРН

МЕЙКЕРСПЕЙС **10 531 332,00** ГРН

**АДМІНІСТРАТИВНІ ВИТРАТИ
ТА ІНСТИТУЦІЙНИЙ РОЗВИТОК** **6 703 306,00** ГРН

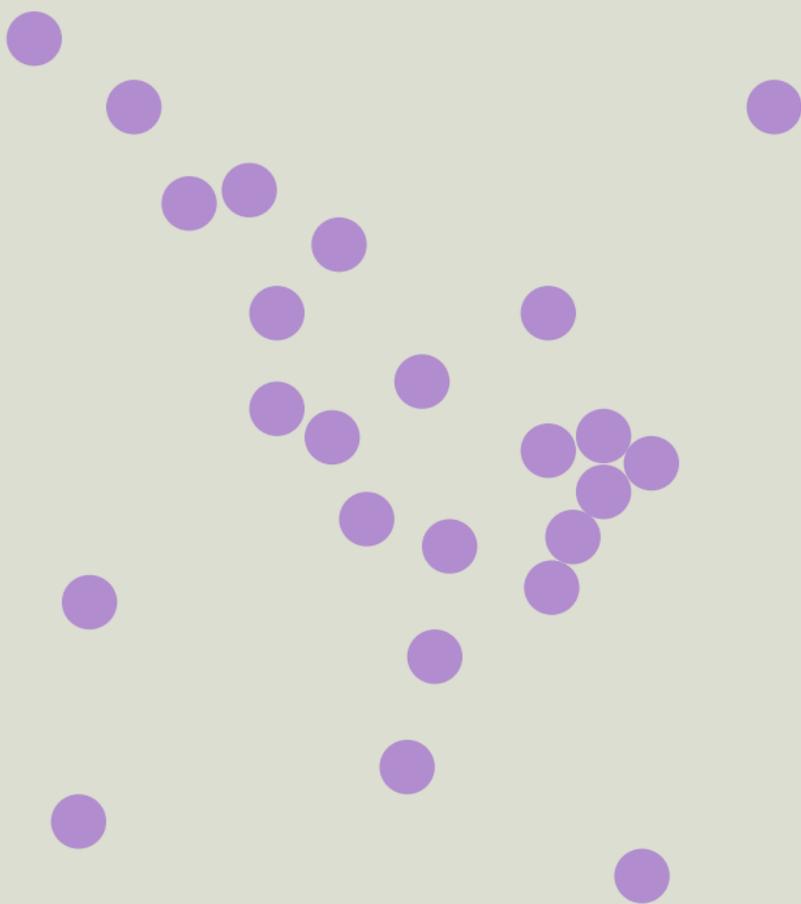
ЗАГАЛОМ **36 244 391,00** ГРН



НАШІ

ПАРТ

НЕРИ



- At Stake
- Distributed Design Platform
- Habitat for Humanity International
- Hudson Wilder
- IKEA Рітейл Україна
- IM Swedish Development Partner
- New Housing Policy
- PPV Knowledge Networks
- Sign of Hope
- Swiss Network with Ukraine
- Teple Misto
- Ukrainian Emergency Art Fund
- Verein RE-Win
- УВКБ ООН
- БФ «Рокада»
- ГО «Urban Curators»
- ГО «НЕ САМІ»
- Городоцька міська адміністрація
- Департамент інвестиційної політики, проєктів, міжнародних зв'язків, туризму та промоцій міста Івано-Франківської міської ради
- Калуська районна державна адміністрація
- Копайгородська громада
- МБФ «ІЗОЛЯЦІЯ»

- Німецьке товариство міжнародного співробітництва (GIZ)
- Промприлад.Реновація
- Тбіліська архітектурна бієнале
- Вінницька обласна рада
- Хмельницька обласна рада

Дякуємо усім, хто допомагав нам приватними донатами різних розмірів упродовж року.

Ми щиро вдячні нашому надійному партнеру IM та Swedish International Development Cooperation Agency (Sida) за фінансування розвитку Металабу як інституції та підтримку підготовки цього звіту та його друкованої версії.

ДЯКУЄМО

Ми дуже вдячні всім, хто вірить у нас, долучається до проєктів, підтримує матеріально, фінансово, комунікаційно чи своєю експертизою. Ваш внесок — це більше, ніж ресурси чи час. Це довіра, спільні цінності й віра в майбутнє України.

ЗАЛИШАЙМОСЯ НА ЗВ'ЯЗКУ!

Стежте за нами в соцмережах, щоб дізнатися більше про життя проєктів, бачити анонси опенколів, подій та ініціатив. Також ми відкриті до ваших запитань і пропозицій.



METALAB



CO-NATY



POLE



Цей звіт профінансовано IM and the Swedish International Development Cooperation Agency (Sida). IM чи Sida не несуть відповідальності за зміст цього звіту і не обов'язково погоджуються з будь-якими висловленими думками.