



**СТРАТЕГІЯ БО "БФ "КО-ХАТИ"
2025-2026**



ЗАТВЕРДЖЕНО
Протоколом № 2
Загальних зборів БО "БФ "КО-ХАТИ"
від "29" серпня 2025 року

ВСТУП

ВІЗІЯ

МІСІЯ

ЯК МИ ЦЕ РОБИМО?

З КИМ І ДЛЯ КОГО МИ ПРАЦЮЄМО?

СТРАТЕГІЧНІ ПРІОРИТЕТИ

Пріоритет 1: Створення успішних прикладів довгострокового житла та сталих фінансових моделей

Пріоритет 2: Розвиток житлових спільнот, а не лише будівництво житла

Пріоритет 3: Дослідження, оцінка та спільне навчання (R&D)

Пріоритет 4: Адвокація та розвиток сектору доступного житла в Україні

Пріоритет 5: Сильна організаційна спроможність для довгострокового результату



ЗАТВЕРДЖЕНО
Протоколом № 2
Загальних зборів БО "БФ "КО-ХАТИ"
від "29" серпня 2025 року

СТРАТЕГІЯ БЛАГОДІЙНОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ "БЛАГОДІЙНИЙ ФОНД "КО-ХАТИ" НА ПЕРІОД 2025-2026 РР.

ВСТУП

Цей документ містить стратегічну візію, місію та пріоритети діяльності та розвитку БФ "Ко-Хати" на дворічний період часу. Документ був розроблений в січні-березні 2025 року й фіналізований та затверджений в серпні 2025 року. На момент розробки стратегії БФ "Ко-Хати" є молодого організацією, що перебуває у стадії становлення.

Організація зареєстрована у 2024 році як наслідок стратегічної співпраці двох громадських організацій - ГО "Металаб" (Івано-Франківськ) та ГО "Урбан Куратори" (м.Київ) для подальшої сталої довгострокової діяльності в сфері забезпечення житла для внутрішньо переміщених осіб. Організації-засновниці набули практичний досвід створення об'єктів житла для переселенців у 2022-2024 роках, коли й народилась та розвинулась концепція "Ко-Хати" та були створені місця колективного проживання у Івано-Франківську, Хмельницькій та Вінницькій областях.

У 2025 році першим об'єктом "Ко-Хати", який втілює вже благодійний фонд, є соціальний готель у будівлі колишнього дитячого садка "Зірочка" у м.Калуші Івано-Франківської області.



ЗАТВЕРДЖЕНО
Протоколом № 2
Загальних зборів БО "БФ "КО-ХАТИ"
від "29" серпня 2025 року

ВІЗІЯ

Візія, яку сповідує БФ "Ко-Хати": Українці мають доступ до **якісного та доступного житла**, відчують **захищеність і знають, як реалізувати своє право** на житло.

Житло функціонує як сервіс, заснований на **справедливих, демократичних моделях фінансування та екологічних та сталих підходах** до будівництва. Різні житлові опції – **доступне та соціальне житло, кооперативи, якісні гуртожитки, будинки для літніх людей та багатопокілнні будинки** – стають звичними й доступними та **впливають** на розвиток міста та громади. Орендоване житло – безпечне, комфортне та гідне, а **культура соціального й доступного орендного житла** в Україні – нормалізована.

Самозарадні житлові спільноти уособлюють українця – свідомого, вільного, відповідального та суб'єктного.

МІСІЯ

БО «Ко-Хати» – це інституція, що виросла з низової ініціативи соціальної архітектури та працює над **диверсифікацією житлових рішень відповідно до актуальних суспільних потреб**. Ми **залучаємо ресурси та інвестуємо** в створення доступного, якісного житла, де люди об'єднуються в самозарадні спільноти. Ми створюємо реальні простори для житла, через залучення, проектування, будівництво та ремонт. Впроваджуючи державну житлову політику, активно взаємодіємо та підтримуємо громади в створенні доступного житлового фонду.

ЯК МИ ЦЕ РОБИМО?

Ми працюємо через **мережевий і децентралізований підхід**, який базується на довгостроковому динамічному плануванні, створенні прецедентів та впровадженні інноваційних рішень. Ми ініціюємо, залучаємо ресурси, **дизайнуємо та реалізуємо проєкти, проводимо дослідження, адвокацію та поширюємо знання**. Інтегруємо міждисциплінарні підходи, поєднуючи архітектуру, соціальні науки, економіку та управління житлом.



ЗАТВЕРДЖЕНО
Протоколом № 2
Загальних зборів БО "БФ "КО-ХАТИ"
від "29" серпня 2025 року

З КИМ І ДЛЯ КОГО МИ ПРАЦЮЄМО?

Ми формуємо екосистему для створення та управління житлом, залучаючи **багатосекторальні партнерства** – приватний сектор, державні структури, громади та неурядові організації. Ми працюємо безпосередньо з локальними спільнотами, підтримуючи їхню самозарадність та співучасть у формуванні житлових рішень. Ми розвиваємо сильну, винахідливу команду, яка спроможна впроваджувати інновації, що змінюють уявлення про доступне та соціальне житло в Україні.

СТРАТЕГІЧНІ ПРІОРИТЕТИ

Наведені далі стратегічні пріоритети є фокусом роботи БФ "Ко-Хати" у 2025-2026 роках, оскільки дозволять ефективно реалізовувати нашу місію. Вони спрямовані на розвиток довготермінового соціального житла, створення житлових спільнот, адвокацію неприбуткового житлового сектора, а також дослідження та оцінку нашого досвіду та інституційний розвиток. Через ці напрями ми забезпечимо сталість, вплив та ефективність БО "Ко-Хати" як окремої інституції, розширюючи можливості доступного житла в Україні.

Пріоритет 1: Створення успішних прикладів довгострокового житла та сталих фінансових моделей

БО "Ко-Хати" має на меті забезпечити житловий фонд сталими моделями соціального житла, які працюють як у муніципальній, так і у приватній власності. Успішно реалізовані проекти довготермінового житла підтверджують ефективність операційної моделі БФ. Ключовими елементами цього процесу є:

- Поповнення соціального житлового фонду через реалізацію довготермінових, сталих та кліматично сприятливих рішень за принципами кругової економіки
- Фінансова модель БФ дозволяє уникати боргів та забезпечує стабільність, зокрема у випадку проекту в Калуші.
- Врахування різних типів власності та масштабів житлових рішень.
- Посилення організаційної компетенції у будівництві та фінансовому управлінні.



ЗАТВЕРДЖЕНО
Протоколом № 2
Загальних зборів БО "БФ "КО-ХАТИ"
від "29" серпня 2025 року

Пріоритет 2: Розвиток житлових спільнот, а не лише будівництво житла

БО "Ко-Хати" прагне створювати не просто житло, а повноцінні житлові спільноти, які функціонують у довгостроковій перспективі. Важливі аспекти цього пріоритету:

- Запуск і впровадження програми самозарадності спільнот.
- Високий рівень утримання резидентів – щонайменше 80% мешканців залишаються в об'єктах після заселення.
- Створення механізмів підтримки мешканців для їхньої інтеграції та розвитку.

Пріоритет 3: Дослідження, оцінка та спільне навчання (R&D)

БО "Ко-Хати" прагне документувати, оцінювати та вдосконалювати свій підхід через систематичні дослідження. Основні напрямки цього пріоритету:

- Аналіз ефективності реалізованих проєктів, оцінка їхнього впливу.
- Дослідження житлових моделей та інноваційних підходів у сфері соціального житла.
- Впровадження технологічних та фінансових інновацій для покращення сталості та ефективності.

Пріоритет 4: Адвокація та розвиток сектору доступного житла в Україні

БО "Ко-Хати" активно працює над розширенням розуміння та підтримки моделей доступного та соціального житла в Україні. Це включає:

- Написання рекомендацій
- Адвокацію за диверсифікацію форм соціального житла
- Просування моделей соціального житла як важливої складової житлової політики
- Партнерство з муніципалітетами, громадськими ініціативами та міжнародними організаціями для розширення доступу до якісного соціального житла
- Поширення знань



ЗАТВЕРДЖЕНО
Протоколом № 2
Загальних зборів БО "БФ "КО-ХАТИ"
від "29" серпня 2025 року

Пріоритет 5: Сильна організаційна спроможність для довгострокового результату

Для досягнення візії та місії, БФ "Ко-Хати" визначив такі пріоритетні цілі організаційного розвитку на 2025-2026 роки:

- **Фінансово-економічна модель:** поєднує соціальну місію та фінансову стійкість, передбачає забезпечення житлом на основі практик та підходів, що успішно функціонують в інших країнах Європи.
- **Джерела фінансування:** диверсифікація джерел фінансування, які зараз складаються майже виключно з грантів та суб-грантів міжнародних партнерів України та гуманітарних організацій, завдяки роботі з приватними донорами та залученню багаторічного фінансування (3-5 років)
- **Команда та управління:** забезпечення збалансованих умов роботи, відпочинку та розвитку членів команди для збереження мотивації та утримання ключових людей в довгостроковій перспективі.
- **Посилення врядування:** Розширення складу учасників БФ та подальше створення наглядової ради для успішного стратегічного врядування, розвитку прозорості та підзвітності.
- **Розвиток бренду:** позиціонування БФ "Ко-Хати" як провідної організації із розвитку соціальних моделей житла в Україні, відомої інноваційністю та соціальним впливом, що підтверджується публікаціями в ЗМІ та визнанням на міжнародному рівні.
