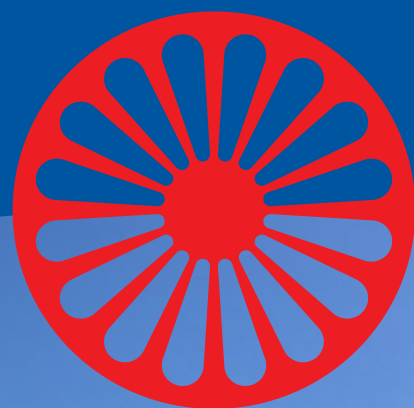


# Prestupné bývanie



**Katarína Smatanová**  
**Recenzent: Juraj Kuruc**  
Október 2019



ÚRAD  
SPLNOMOCNENCA VLÁDY  
SLOVENSKEJ REPUBLIKY  
PRE RÓMSKE KOMUNITY



# Obsah

## Úvod

### 1 Čo je prestupné bývanie

Ciele

Pre koho je systém určený?

Prestupnosť

Komplexnosť, udržateľnosť a dlhodobosť systému

### 2 Dodržanie princípov 3D: desegregácie, degetoizácie a destigmatizácie

Princíp desegregácie

Princíp destigmatizácie

Princíp degetoizácie

### 3 Prvky prestupného bývania

Terénna práca - asistent bývania

Terénna práca - domovník

Typy zapojených bytových jednotiek

Pravidlá

1. Pravidlá a spôsoby výberu domácností
2. Pravidlá prestupu medzi jednotlivými stupňami
3. Pravidlá pre vylúčenie domácností zo Systému bývania

Domový poriadok

Zmluvný vzťah

Výška nájmu

Iné finančné nástroje

### 4 Príprava systému bývania

Prieskum a plánovanie

Komunikácia

Priestorové nároky, umiestňovanie nových objektov

Zapojenie verejnosti a komunity

Vznik komisie - pracovnej skupiny

### 5 Stratégia systému prestupného bývania

Čo by mala obsahovať?

Ako ju spracovať?

### Použitá literatúra, príslušné normy a zákony



## Zoznam použitých skratiek

<b>MOPS</b>	miestne občianske poriadkové služby
<b>MRK</b>	marginalizované rómske komunity
<b>TSP</b>	terénni sociálni pracovníci
<b>UPSVaR</b>	Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny
<b>USVRK</b>	Úrad splnomocnenca Vlády SR pre rómske komunity
<b>VZN</b>	všeobecne záväzné nariadenie



## ÚVOD

Na Slovensku je stále viac 15 000 rodín z marginalizovaných rómskych komunít žijúcich v absolútne nevyhovujúcich podmienkach, v chatrčiach bez prístupu k základnej infraštruktúre pitnej vody, kanalizácie, či v lokalitách ohrozených environmentálnymi rizikami. Ďalších, viac ako 40 000 žije v lokalitách, ktoré sú priestorovo vylúčené, vzdialené od hlavnej obce s nerómskym obyvateľstvom aj niekoľko sto metrov<sup>1</sup>.

Zlepšenie podmienok bývania je jeden zo základných pilierov integrácie marginalizovaných komunít. Vznikajú tak koncentrácie ľudí žijúcich na jednom mieste s rovnakým osudom - nedostatok sociálnych väzieb a pozitívnych vzorov spôsobuje, že sa len prehľbuje generačná pasca chudoby.

Riešenie otázok bývania sa na Slovensku v minulosti stalo často zneužívanou témou. Príbehy o „nových bytoch pre Rómov zadarmo“, ktoré sa však už po veľmi krátkom čase „vybývali“, ovládali titulky správ dlhú dobu. V priebehu poslednej desiatky rokov sa však situácia na Slovensku zmenila - vyskúšalo sa a uviedlo do praxe viacero pozitívnych príkladov ako udržateľne riešiť situáciu s bývaním. Pochopili sme, že jednotné riešenie pre všetky komunity nefunguje. Tiež sme sa naučili, že bývanie je udržateľné len vtedy, ak sú budúci obyvatelia zapojení do jeho príprav v čo najväčšej miere a pozitívne motivovaní zlepšovať si svoju bytovú situáciu vlastným pričinením.

Prestupné bývanie<sup>2</sup> má cieľ tieto rôzne prístupy a riešenia, šité na mieru pre každú lokalitu, zjednotiť do uceleného systému. Systém by mali tvoriť také typy bývania, ktoré ponúkajú vhodné riešenia pre rôzne životné situácie - od krízového krátkodobého ubytovania, cez napríklad nájomné bývanie v rôznej kvalite a veľkosti bytov a dĺžky nájomnej zmluvy. Cieľom systému by malo „viesť“ rodiny, ktoré si chcú zlepšiť svoju situáciu, smerom k osamostatneniu sa a opusteniu systému sociálneho bývania - a to vstupom na komerčný trh s bývaním, či umožnením svojpomocnej výstavby rodinných domov do osobného vlastníctva.

Prestupné bývanie však nie je pre každého - je to systém založený na zásluhovosti. Jeho úspech závisí na dobrom naplánovaní vychádzajúc z dobrého poznania potrieb a potenciálov cieľovej skupiny a kvalitnej sociálnej práce - trpezlivom sprevádzaní rodín pri proaktívnom zlepšovaní si životných podmienok. V zahraničí vznikol ako riešenie bývania pre ľudí bez domova - v podmienkach Slovenska prestupné bývanie transformujeme najmä na nástroj eliminácie vylúčených lokalít.

Táto publikácia ponúka návod ako pristupovať k vytvoreniu takéhoto systému prestupného bývania. Jej ambíciou je pomôcť obciam, aby rozmyšľali o zabezpečovaní bývania pre svojich obyvateľov strategicky - plánovali, koľko nových bytov je potrebných, pre ľudí s akými potrebami, a ako ich dlhodobo a udržateľne pomôcť naplniť. Aj keď v súčasnosti sú dostupné nemalé zdroje prostredníctvom dedikovaných projektov, k aplikácii systému prestupného bývania nie sú nutne potrebné žiadne dotácie - pre veľa obcí stačí pracovať s existujúcim bytovým a pozemkovým fondom, a tak intenzívnejšie prepojiť sociálnu prácu a riešenie bývania.

1 Aut.kol. (2013): Atlas rómskych komunít

2 angl. transitional housing alebo supportive housing, často býva aj zahrnuté vo všeobecnejšej skupine housing ready - bývanie až po príprave

# Čo je prestupné bývanie

## Ciele

Prestupné bývanie je systém rôzneho typu bývania sprevádzaný rôznou intenzitou terénnej sociálnej služby. Rodiny sú sprevádzané po krokoch - od základného bývania s intenzívnym sociálnym sprevádzaním a vzdelávaním v témach ako finančné rodinné hospodárenie, starostlivosť a údržba bytu a spoločných priestorov - až po vyššie stupne s menej intenzívnou sociálnou podporou. Dlhodobým cieľom je umožniť domácnosti „osamostatniť sa“ a vstúpiť na otvorený trh s bývaním, či už prostredníctvom nájdania si komerčného nájomného bytu alebo svojpomocnej výstavby vlastného rodinného domčeka.

## Individuálna integrácia, ktorá posúva vpred celú komunitu

Prestupné bývanie vytvára optimálne podmienky pre uplatňovanie individuálnej integrácie. Asistent bývania - terénna asistenčná služba - pracuje s jednotlivými domácnosťami na základe ich špecifických potrieb. Rodiny si tak môžu samostatne, vo vlastnom tempe a na základe reálnych potrieb zlepšovať situáciu v bývaní: niekto skôr, niekto na to možno bude potrebovať viac času či priestoru. Na záver tohoto dlhodobého procesu je tu však systém, ktorý umožní výrazný posun vpred pre celú komunitu.

Skúsenosti nás naučili, že práca s individuálnym klientom a vytváranie férových možností pre zlepšenie si situácie pre všetkých sú najúčinnnejším prístupom. V komunite tak môžu vznikáť pozitívne vzory, ktoré ostatní môžu, a chcú, nasledovať.

## Pre koho je systém určený?

Prestupné bývanie by malo ucelene spojiť viaceré riešenia podporovaného - sociálneho bývania na úrovni celého mesta či obce. To znamená, že je možné do neho zapojiť všetky ohrozené skupiny, ktoré potrebujú pri riešení otázok bývania pomoc a majú potenciál si motivačným spôsobom zlepšovať svoje životné podmienky.

Pri hľadaní cieľovej skupiny sa môžeme legislatívne oprieť aj o Zákon č. 443/2010 Z. z. dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní:

„[sociálne bývanie] je bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov určené na primerané a ľudsky dôstojné bývanie fyzických osôb, ktoré si nemôžu obstaráť bývanie vlastným pričinením... Sociálne bývanie je aj bývanie alebo ubytovanie financované s použitím verejných prostriedkov a poskytované v rámci starostlivosti podľa osobitných predpisov.“

### Podľa § 22 ods. 3 zákona o sociálnom bývaní je oprávnenou fyzickou osobou:

- a) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima,
- b) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške štvornásobku životného minima, ak
  1. členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
  2. ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
  3. aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, sociálne a všeobecne prospešné spoločenské služby, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce,
- c) osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu, ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov [...]

**Túto širokú skupinu však pre účely prestupného bývania potrebujete ešte viac špecifikovať. V princípe vieme rozlíšiť dve základné cieľové skupiny:**

1. domácnosti v akútnej bytovej núdzi, v ktorých chýbajú kompetencie k udržaniu dlhodobého bývania,
2. domácnosti, ktoré sú na trhu s bývaním znevýhodnené, avšak majú kompetencie k bezproblémovú využívaniu rôznych bytových foriem.

Prvá skupina je práve vhodnou cieľovou skupinou na zaradenie do systému prestupného bývania. Zväčša ide v prvom rade marginalizované rómske komunity.

Treba však stále mať na mysli, že sú aj skupiny, pre ktoré je „prestupný“ systém nevhodný - ako napríklad zdravotne znevýhodnení - keďže si bez asistencie vzhľadom na ich obmedzenia nie sú schopné zabezpečovať bývanie samostatne. Pre tieto skupiny je nutné preto presadzovať riešenia typu „housing first“<sup>3</sup>.

## Prestupnosť

Kľúčovou súčasťou systému prestupného bývania je **prestupnosť** - umožnenie domácnostiam zlepšovať si svoje bytové podmienky, t.j. postupovať do kvalitnejšieho štandardu bývania, na princípe zásluhovosti.

Najnižšie stupne by mali predstavovať taký štandard, ktorý poskytuje základné životné podmienky. Vo vyšších stupňoch môžeme pridávať štandard vybavenie, podlažnú plochu, dĺžku nájomnej zmluvy.

---

3 K téme bližšie viď napríklad Nicholas Pleace (2017): Evropská příručka Bydlení především

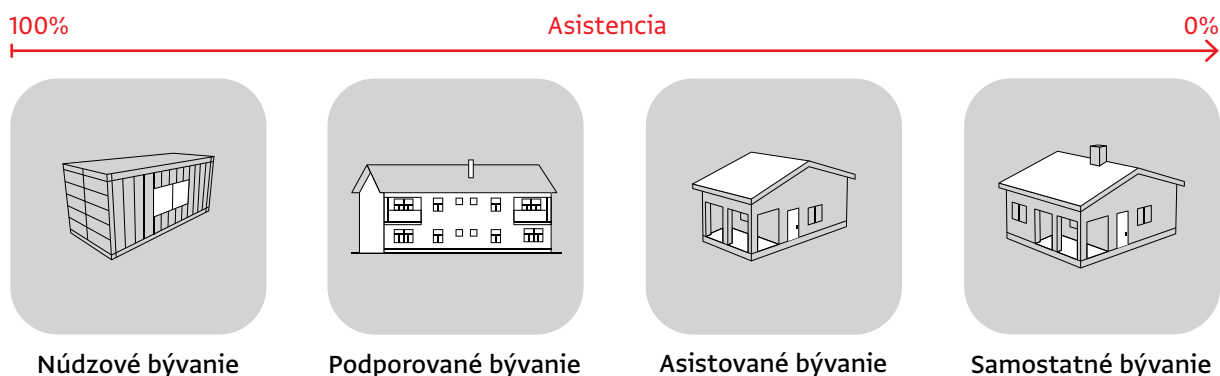
V princípe platí, že čím vyšší stupeň, tým:

- komfortnejšie bývania,
- zmluva na dlhšie obdobie,
- menej prísny režim (menej kontroly a asistencie sociálnymi pracovníkmi),
- prísnejšie podmienky pridelenia.

Domácnosť však nemusí nutne prejsť všetkými stupňami. Domácnosti - rodiny - musia mať jednoznačné a motivačné pravidlá, na základe ktorých sa medzi jednotlivými stupňami posúvajú - „prestupujú“, a tak si zlepšujú svoje bývanie.

Pravidlá prestupu by mali byť nastavené dostatočne **v predstihu a transparente**, v závislosti aj od reálnych možností zapojených domácností. Môžu napríklad zahŕňať dodržiavanie podmienok nájomnej zmluvy, podmienok bytového poriadku, či aktívnu spoluprácu domácností s asistentom bývania. Pri posunoch do vyšších stupňov možno pridať náročnejšie podmienky, ako napríklad aktívnu účasť členov domácnosti na komunitných aktivitách, či zamestnanie aspoň 1 člena domácnosti. Je potrebné počítať nielen s posúvaním sa smerom nahor - k lepšiemu bývaniu, ale je možné, že nastanú aj situácie posunu domácnosti smerom „nadol“, resp. výstupu zo systému.

Jednotlivé typy bývania môžu mať v závislosti od týchto kritérií aj rozdielne **dĺžky nájomnej zmluvy**. Dĺžky nájomnej zmluvy môžu byť rôzne, odporúčame však, aby boli motivujúce k aktivitám, ktoré zaručujú posun do vyššieho stupňa. V najvyšších stupňoch by mali byť nájomné zmluvy uzatvárané na čo najdlhšie obdobie.



## Komplexnosť, udržateľnosť a dlhodobosť systému

Systém prestupného bývania je komplexný - predstavuje dlhodobé strategické nastavenie riešenia sociálneho bývania v obci. Pre prestupné bývanie je charakteristické zapojenie bytového fondu a viacerých možností riešenia bývania na úrovni obce (mesta), ktorý sa navzájom prepojí do jednotného systému. Môže zahŕňať obecné nájomné byty, optimálne aj s prepojením na riešenie bývania, ktoré poskytujú miestne neziskové organizácie či občianske združenia, a zvážením reálnych možností budúceho rozvoja vymedzením napríklad územia novej individuálnej bytovej výstavby v rámci územného plánu.



**Pre udržateľnosť tohoto systému je potrebné vykonať najmä nasledovné kroky:**

- z úrovne obce prijať takýto systém ako záväzný strategický dokument (napríklad formou všeobecného záväzného nariadenia – VZN) a striktné kontrolovať jeho dodržiavanie (pri plánovaní rozvoja bývania či pri pridelovaní bytov),
- zapojiť obyvateľov - cieľové skupiny do plánovania a nastavovania tohoto systému do čo najväčšej miery, aby tak bolo možné nastaviť realistické pravidlá prestupu, a aby tieto boli čo najlepšie odkomunikované so všetkými dotknutými,
- pravidelne (optimálne každé dva roky) prehodnocovať nastavenie pravidiel prestupu, aby zodpovedali aktuálnej situácii.





## 2 Dodržanie princípov 3D: desegregácie, degetoizácie a destigmatizácie

V súlade s prijatou Stratégiou Slovenskej republiky pre integráciu Rómov do roku 2020 je cieľom Slovenskej republiky vytvárať také opatrenia, ktoré smerujú k zvýšeniu sociálneho začlenenia marginalizovaných rómskych komunít. Konečným cieľom týchto opatrení má byť zníženie „vylúčenia“ marginalizovaných komunít od ostatných skupín obyvateľstva.

Takéto začlenenie stojí na troch princípoch: ide o princípy desegregácie, degetoizácie a destigmatizácie (3D). Podrobnejšie k vysvetleniu týchto princípov aj v ich širších súvislostiach nájdete v našej publikácii Metodický výklad pre efektívne uplatňovanie princípov desegregácie, degetoizácie a destigmatizácie (USVRK, 2018).

### Princíp desegregácie

Desegregácia, teda odstraňovanie segregácie predstavuje proces, ktorého výsledkom je zníženie alebo ukončenie priestorového oddelenia príslušníkov rómskych komunít od nerómskej populácie<sup>4</sup>. Z hľadiska vytvárania bývania je desegregácia asi najvýraznejší prvok - a to najmä segregácia fyzická (t.j. priestorové oddelenie, oddialenie). To znamená, že v rámci bývania je žiaduce, aby bytové jednotky zapojené do systému bývania boli umiestňované integrovane v obci, resp. minimálne zmenšovali vzdialenosť medzi existujúcou marginalizovanou komunitou a hlavnou časťou obce/ mesta, kde je prevládajúca nerómska časť obyvateľstva a kde sú koncentrované služby občianskej vybavenosti - pošta, obchody, dopravné napojenia, nemocnica a pod.

Zvýšenie segregácie naopak spôsobia tak umiestnené riešenia bývania, ktoré zvyšujú priestorové oddelenie medzi skupinami a zamedzia miešaniu členov týchto skupín a vzdalujú príslušníkov znevýhodnenej skupiny od dostupnosti služieb.

Je potrebné postupovať senzitívne aj v prípadoch, ak sa v obci alebo meste nachádza hneď niekoľko segregovaných lokalít. „Spojenie“ obyvateľov týchto lokalít v rámci prestupného bývania môže, ale vôbec nemusí byť úspešné - vytváranie nových, etnicky rómskych štvrtí namiesto rozptylu zvyšuje segregáciu a nepomáha pri integrácii týchto komunít.

### Princíp destigmatizácie

Stigmatizácia znamená spoločenské zhanobenie osoby alebo skupiny na základe reálnych alebo domnievaných foriem správania sa. Je to negatívne označenie, nálepka. Destigmatizácia tak znamená dosiahnutie zmeny vo vnímaní príslušníkov marginalizovanej skupiny príslušníkmi majority<sup>5</sup>.

4 Metodický výklad pre efektívne uplatňovanie princípov desegregácie, degetoizácie a destigmatizácie, USVRK, 2018

5 Metodický výklad pre efektívne uplatňovanie princípov desegregácie, degetoizácie a destigmatizácie, USVRK, 2018

Oblasť bývania tvorí práve jednu z najčastejších stigiem rómskych komunít. Časté sú stigmy - stereotypy o tom, že si „Rómovia vybývajú nové byty“, či „Rómovia dostávajú byty zadarmo“. Opatrenia odstraňujúce túto situáciu by mali byť preto v dvoch úrovniach.

V prvom rade musí byť zabezpečená udržateľnosť bytového fondu zapojeného do systému prestupného bývania. To môže byť uskutočnené vytvorením fondu opráv, pravidelných organizačných svojpomocných rekonštrukcií, starostlivosti o príslušný verejný priestor.

V druhom rade by malo ísť o transparentnú a systematickú komunikáciu a osvetovú činnosť so všetkými obyvateľmi - je potrebné jasne komunikovať pravidlá zapojenie sa do systému bývania, pravidlá prestupu a ostatné skutočnosti s tým spojené. Odporúčame pravidelné stretnutia s obyvateľmi, prítomnosť obyvateľov na prerokovávaní týchto opatrení, pravidelné správy o postupoch v lokálnych médiach. Ide aj o odstránenie nálepky - „Obyvatelia rómskej osady sú špinaví, kradnú preto im nepranajmeme byt, nedáme prácu“. Zmena adresy tak má potenciál aj vytesniť aj zažitú stereotypy. Rodina, ktorá si prejde systémom prestupného bývania sa tak stáva dôveryhodným nájomníkom aj na komerčnom trhu s bývaním.

V oblasti vytvárania prestupného bývania môžeme použiť **viaceré opatrenia, ktoré vedia pomôcť k destigmatizovaniu komunity**. Ide najmä o intervencie, ktoré znižujú rozdiely medzi skupinami obyvateľstva - takže už samotné zrovnanie kvality bývania marginalizovanej skupiny a majority obyvateľstva je hlavným opatrením prispievajúcim k destigmatizácii. Ďalšie opatrenia môžu zahŕňať aktivity, ktoré zdôrazňujú a zviditeľňujú ochotu členov marginalizovanej komunity pracovať na zlepšení ich situácie, napríklad projekty svojpomocnej výstavby, dobrovoľné a verejnoprospešné aktivity a podobne. Ide aj o prvky komunikácie s majoritou (udržiavania čistoty v okolo bytov, práca na zveľadovaní). Tieto aktivity môžu byť súčasťou „domového poriadku“, a o jeho dodržiavanie sa môže starať napríklad „domovník“, určený obyvateľ, ktorý túto aktivitu môže vykonávať aj ako aktivačnú činnosť.

## Princíp degetoizácie

Veľa z vylúčených marginalizovaných komunít sú getá - územia, v ktorých žijú ľudia s podobnými charakteristikami. Územia, v ktorých sa koncentrujú členovia marginalizovanej komunity postihnutej stigmatizáciou, kde sa necítia byť odcudzovaní či ohrozovaní. Takéto miesto však po čase väčšinové obyvateľstvo vníma ako miesto, kde nie je dobré chodiť. „Územie geta“ sa tak uzatvára čoraz väčšími do seba, čo vedie k ďalšiemu sociálnemu prepadu a výskytu socio-patologických javov<sup>6</sup>.

Pri koncipovaní systému prestupného bývania sa otvárajú viaceré možnosti prijatia opatrení na odstránenie týchto javov, a súčasne, musia byť prijaté aj opatrenia s preventívnym charakterom. **Opatrenia degetoizácie** môžu zahŕňať všetky intervencie, ktoré v prípade existujúcej lokality túto otvárajú smerom k majoritnej časti obce/mesta - prostredníctvom odstraňovania bariér segregácie, zlepšovania dostupnosti a vzájomnej prepojenosti, novou výstavbou, ktorá odstra-

6 Sýkora, L. Eds. (2010): Reziidenční segregace. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky. ISBN 978-80-86561-34-9

ňuje fyzické oddelenie, či zvyšovania kvality verejných priestranstiev v getoizovanej lokalite na úroveň kvality verejných priestranstiev v ostatných častiach obce. Ďalej môžu tieto opatrenia zahŕňať aj prenesenie rôznych funkcií do lokality „geta“ - obecných funkcií, vybavenosti, komerčných služieb.

**Opatrenia prevencie vzniku geta sú dôležité najmä pri plánovaní novej výstavby. Je kľúčové, aby sa nevytvárali koncentrácie viacerých obytných jednotiek určených pre rovnakú cieľovú skupinu na jednom mieste, a to pridávaním k existujúcemu bytovému fondu, či výstavbe nových celkov bytových domov.**



## Prvky prestupného bývania

### Terénna práca - asistent bývania

Terénna práca v oblasti bývania, resp. asistencia obyvateľom zapojených v systéme prestupného bývania, je kľúčovým aspektom pri pomáhaní domácnostiam v prestupoch medzi jednotlivými stupňami, a tak si zvyšovaním kvality životných podmienok. Keďže štandardní terénni sociálni pracovníci (TSP), ktorých služby už mnoho obcí využíva, majú špecifickú náplň práce, odporúčame vytvorenie špecializovanej pozície - terénneho asistenta bývania.

Hlavnou náplňou práce terénneho asistenta bývania je podpora domácností, ich motivácia a pomoc pri udržiavaní si bývania. Intenzita a obsah jeho práce a aktivít s individuálnou rodinou sa znižuje s vyšším stupňom bývania. Asistent je aj „spojkou“ medzi prevádzkovateľom systému bývania a jeho klientmi - obyvateľmi.

Príkladom aktivít asistenta bývania je na samotnom začiatku aktívne vyhľadávanie, motivovanie a kontaktovanie (potenciálnych) rodín zapojených do systému bývania. Asistent mapuje bytovú situáciu v lokalite, potreby jednotlivých cieľových skupín. Neskôr, pri užívaní bytu, asistent bývania pomáha jednotlivým rodinám pri finančnom hospodárení a prevádzke domácnosti, rieši krízové situácie a podporuje samostatnosť členov domácností. Vede domácnosti k prevencii zadlžovania, podporuje individuálne plánovanie, v rámci ktorého si klient stanovuje čiastkové ciele.

Asistent bývania môže vykonávať aj aktivity spojené s udržiavaním bytového fondu - jednotlivých bytov, ale aj spoločných priestorov a dohliada na ochranu majetku pred poškodzovaním.

Asistent bývania súčasne spolupracuje s ostatnými pracovníkmi obce, či iných inštitúcií (UPSVaR, MOPS, škola), informuje komisiu bývania. Práca týchto inštitúcií rovnako prispieva k udržateľnosti bývania - najmä práca TSP a komunitných pracovníkov, ktorí poskytujú poradenstvo a pomoc pri riešení iných problémov, ktorým rodiny čelia, a tak prispeli k celkovému stabilizovaniu situácie v domácnosti.

### Terénna práca - domovník

Sprievodnou pomocou profesiou, ktorá má kľúčový význam najmä z hľadiska udržateľnosti bytového fondu, je profesia domovníka. Úlohou domovníka je starať sa o spoločné priestory, realizovať drobné opravy, kontrolovať stavebno-technický stav objektu, či upozorňovať na vandalizmus alebo aj pomáhať jednotlivým domácnostiam pri údržbe a drobných opravách. Na takéto aktivity nie je potrebný človek so špecializovanou kvalifikáciou - môže ísť priamo o človeka z komunity, ktorý býva v danej lokalite, má rešpekt medzi ostatnými obyvateľmi. Ako na domovníkov je možné sa poučiť z dobrých príkladov vo Veľkom Krtíši<sup>7</sup>. Domovník nepotrebuje ani financovanie na plný úväzok - je možné napríklad využiť aj inštitút aktivačných činností. Najdôležitejšie činnosti domovníkov sú nasledovné:

7 ÚSVRK, Knapková J., Berky, A. (2018): Metodika prevencie straty bývania Prípadová štúdia Veľký Krtíš

- organizovanie pravidelných domových schôdzí (1x mesačne),
- informovanie nájomníkov o výkone správy,
- nahlasovanie porúch, havárií, dohodnutý postup pri ich odstraňovaní,
- vysvetľovanie domového poriadku formou vhodnou pre obyvateľov,
- organizovanie pravidelných brigád na zlepšenie vzhľadu bytových domov a ich okolia,
- roznos upomienok pri omeškaných platbách tesne pred termínom priamo do rúk nájomníkov.

## Typy zapojených bytových jednotiek

V systéme prestupného bývania je vhodné zapojiť čo najviac rôznych možností adekvátneho bývania - bývaní, ktoré má vo vlastníctve obec, alebo spolupracujúce cirkevné či neziskové organizácie. Zväčša môže ísť napríklad v poradí od najnižšieho po vyššie stupne o:

- dočasné krízové bývanie (modulové bývanie),
- byty nižšieho štandardu,
- byty vyššieho štandardu,
- alebo aj nájomné rodinné domy.

Tieto typy však nie sú limitom: do systému bývania môžu byť zahrnuté aj iné objekty, ktoré spĺňajú kritériá stavieb na trvalé bývanie, ako napríklad **staršie bytovky**, rekonštruované **byty v rodinných domoch**. Najvyšším stupňom - **výstupom zo systému** - by mali byť možnosti pre tie najschopnejšie rodiny sa osamostatniť a nájsť si bývanie v rámci bežného trhu s bývaním, či už ako nájomné alebo do osobného vlastníctva. V prípade, ak má byť systém prestupného bývania podporený z dotácií, treba mať na zreteli aj osobitné podmienky výziev na typ a parametre podporiteľných bytových jednotiek<sup>8</sup>.

## Pravidlá

Najdôležitejším pre zabezpečenie fungovania a udržateľnosti systému prestupného bývania sú pravidlá. Aby systém fungoval naozaj motivačne a zamedzilo sa jeho zneužívaniu, či nepochopeniu, je dôležité, aby pravidlá boli už počas príprav, ale potom kontinuálne jasne komunikované a zverejňované tak, aby k nim mal ktokoľvek ľahký prístup. Pravidlá - kritéria by mali zahŕňať najmä:

1. Pravidlá a spôsoby výberu domácností.
2. Pravidlá (obojsmerného) prestupu medzi jednotlivými stupňami.
3. Pravidlá pre vylúčenie domácností zo systému bývania.

## 1 Pravidlá a spôsoby výberu domácností

Systém prestupného bývania nemusí zahŕňať všetky domácnosti, ktoré potrebujú asistenciu pri zaobstarávaní si strechy nad hlavou. Mal by si zamerať najmä na také domácnosti, u ktorých chceme podporiť tzv. „vertikálnu mobilitu“ - pomôcť im osamostatniť sa od systému sociálnej podpory. Takéto očakávania však nemôžeme mať od všetkých znevýhodnených skupín - napríklad väčšina starších ľudí, či zdravotne znevýhodnených, bude potrebovať podporované bývanie asi dlhodobo.

<sup>8</sup> Vid' napr. DOP Prestupné bývanie

System prestupného bývania musí mať jasne nastavené cieľové skupiny - domácnosti a kritériá ako sa do neho môžu zapojiť. Pri ich identifikácii a nastavovaní kritérií by mali byť nápomocní najmä terénni pracovníci, ktorí najlepšie poznajú situáciu v rodinách, ich problémy a potenciály.

Azda najčastejším problémom, najmä pri začiatku práci s domácnosťami, je ich zadlženosť. Dlhy by však nemali byť vylučovacím kritériom pre vstup do systému - dobré skúsenosti naznačujú, že podmienka prijatia domácnosti do systému bývania by mala byť aktívna spolupráca s asistentom bývania pri nastavení podmienok zníženia dlhu voči veriteľovi/veriteľom (nastavenie splátkového kalendára) a aktívne splácanie tohto dlhu podľa nastavených podmienok. Do úvahy príde o vykonanie procesu osobného bankrotu v rámci prípravy na zapojenie sa do prestupného bývania<sup>9</sup>.

### **Z praktického hľadiska netreba zabudnúť ani na:**

- dobrovoľný súhlas nájomcov s poskytovanou sociálnou službou, čím sa zaradia do programu poskytovanej sociálnej práce,
- súhlas a oboznámenie sa s domovým poriadkom,
- potenciálny súhlas s možnosťou zriadenia inštitútu osobitného príjemcu<sup>10</sup>, ktorý môže slúžiť na pokrytie výšky stanoveného nájmu najmä v nižších stupňoch bývania.

## **2 Pravidlá prestupu medzi jednotlivými stupňami**

Prechod do vyššieho stupňa jednotlivých domácností vyhodnocuje pracovná skupina/výberová/bytová komisia, ktorej členom môže byť asistent bývania.

### **Podmienky vstupu na 1. stupeň bývania**

Prvý stupeň bývania - tzv. „tréningové bývanie „ má za cieľ poskytnúť naozaj základné bytové podmienky tak, aby mal asistent bývania alebo iný terénny pracovník možnosť a priestor s domácnosťou začať pracovať a aktivizovať jej členov k zlepšovaniu životných podmienok. Asistent bývania môže s domácnosťami na 1. stupni komunikovať na dennej báze. Intervencie by mali zahŕňať tréningy finančnej gramotnosti, rodinného hospodárenia a základnej starostlivosti o legálne bývanie - platba nájmu, energií a podobne.

- **Dĺžka nájomných zmlúv:** 3-12 mesiacov, s možnosťou opätovného uzavretia nájomnej zmluvy (napr. 3-krát). Nájomné zmluvy môžu byť uzatvárané na kratšiu dobu, aby ich dĺžka bola motiváciou pre prechod do vyššieho stupňa, kde nájomné zmluvy môžu byť uzatvárané na dlhšie obdobie. Pre domácnosti, ktoré sa však nestihnú aktivizovať, by mala byť možnosť opätovného uzavretia nájomnej zmluvy.
- **Výška nájmu:** odporúča sa, aby bola rovnaká ako v druhom stupni (avšak stále najviac vo výške príspevku na bývanie), v ktorej by však mali byť započítané aj náklady na „fond opráv“. Nájomná zmluva v tomto stupni môže zahŕňať aj náklady odvoz odpadu, spoločné priestory a na energie, aby tak bolo možné predchádzať neplatičstvu.

9 Zákon č. 417/2013 Z.z. o pomoci v hmotnej núdzi

10 § 14 zákona o pomoci v hmotnej núdzi 417/2013 Z. z..



- **Odber vody a elektrickej energie** môže byť regulovaný aj žetónovým (mincovým) systémom, kartovým systémom, resp. iným obdobným spôsobom.
- Dá sa očakávať, že domácnosti na tomto stupni bývania môžu potrebovať zriadenie **inštitútu osobitného príjemcu** (aspoň jednej osobe v bytovej jednotke), ktorý môže slúžiť na pokrytie výšky stanoveného nájmu pre tento stupeň bývania. Nie je však odporúčané zriaďovať tento inštitút „celoplošne“ - cieľom je domácnosti naučiť hospodáriť, nie hospodáriť za ne.
- **Splátkový kalendár** nastavený na splácanie predchádzajúcich podlžností domácností, resp. osobný bankrot.

## Podmienky prechodu na 2. stupeň bývania

Cieľom druhého stupňa bývania je stabilizovať domácnosti v zlepšených podmienkach, aby tak mali možnosť začať pracovať aj na ostatných sférach života - zlepšovať si vzdelanie, udržať si stabilnú prácu, a podobne, a tak pripraviť domácnosti na samostatné bývanie.

- **Dĺžka nájomných zmlúv:** 12–48 mesiacov, s možnosťou opätovného uzavretie nájomnej zmluvy (napr. 3-krát).
- **Výška nájomného:** odporúča sa stanoviť maximálne vo výške príspevku na bývanie pre domácnosť. Sumy za energie, osvetlenie a fond opráv sú súčasťou nájmu.

### Podmienky prestupu z 1. na 2. stupeň môžu zahŕňať:

- dodržiavanie podmienok nájomnej zmluvy,
- dodržiavanie podmienok bytového poriadku,
- aktívna spolupráca domácností s asistentom bývania,
- aktívne splácanie dlhu podľa nastavaného splátkového kalendára.

### Podmienky prechodu do 3. stupňa (a vyššieho) prestupného bývania

Cieľom tretieho (alt. najvyššieho) stupňa bývania je pripraviť domácnosti na udržateľnosť v samostatnom bývaní (bežný trhový nájom, individuálna výstavba a pod.). Za plnenie podmienok môže byť tento stupeň transformovaný pre konkrétnu domácnosť aj ako trvalé bývanie s dobou nájmu na neurčito.

### Podmienky prestupu medzi 2. a 3. stupňom môžu zahŕňať:

- nulové dlhy členov domácností voči veriteľovi/veriteľom,
- dodržiavanie podmienok nájomnej zmluvy,
- dodržiavanie podmienok bytového/domového poriadku,
- aktívna spolupráca domácností s asistentom bývania,
- minimálne jeden člen domácnosti je zamestnaný,
- stabilizovaný zoznam členov domácnosti v bytovej jednotke,
- aktívna spolupráca rodiny so vzdelávacími inštitúciami (škôlky, školy),
- aktívna spolupráca domácnosti na komunitných aktivitách - starostlivosti o spoločné priestory, verejnú zeleň, a pod.

### 3 Pravidlá pre vylúčenie domácností zo Systému bývania

Vylúčenie domácností zo systému bývania je situácia, ku ktorej by malo dôjsť vždy až po riadnom uvážení. Domácnosti, ktoré sú v ohrození straty bývania, by mali dostať časový priestor na intervenciu terénneho sociálneho pracovníka, príp. asistenta bývania, ktorý im môže pomôcť situáciu vyriešiť - t.j. minimálne 3 mesiace.

**Príklady podmienok zostupu do nižších stupňov bývania, príp. vyradenie zo Systému bývania:**

- neplatenie nájmu,
- nerešpektovanie domového poriadku,
- nespolupráca s asistentom bývania,
- opakované záškoláctvo a pod.,
- nárast dlhov domácnosti.

#### 1. stupeň

„Tréningové bývanie„ má za cieľ poskytnúť naozaj základné bytové podmienky tak, aby mal asistent bývania alebo iný terénny pracovník možnosť a priestor s domácnosťou začať pracovať a aktivizovať jej členov k zlepšovaniu životných podmienok. Asistent bývania môže s domácnosťami na 1. stupni komunikovať na dennej báze. Intervencie by mali zahŕňať tréningy finančnej gramotnosti, rodinného hospodárenia a základnej starostlivosti o legálne bývanie - platba nájmu,..

**Podmienky prestupu z 1. na 2. stupeň môžu zahŕňať:**

- dodržiavanie podmienok nájomnej zmluvy,
- dodržiavanie podmienok bytového poriadku,
- aktívna spolupráca domácností s asistentom bývania,
- aktívne splácanie dlhu podľa nastavaného splátkového kalendára,
- aktívna spolupráca domácností s asistentom bývania,
- minimálne jeden člen domácnosti je zamestnaný ,
- stabilizovaný zoznam členov domácnosti v bytovej jednotke,
- aktívna spolupráca domácnosti na komunitných aktivitách - starostlivosti o spoločné priestory, verejnú zeleň, a pod.

#### 2. stupeň

Cieľom druhého stupňa bývania je stabilizovať domácnosti v zlepšených podmienkach, aby tak mali možnosť začať pracovať aj na ostatných sférach života - zlepšovať si vzdelanie, udržať si stabilnú prácu, a podobne, a tak pripraviť domácnosti na samostatné bývanie.

**Podmienky prestupu medzi 2. a 3. stupňom môžu zahŕňať:**

- nulové dlhy členov domácností voči veriteľovi/veriteľom,
- dodržiavanie podmienok nájomnej zmluvy,
- dodržiavanie podmienok bytového/domového poriadku,
- aktívna spolupráca domácností s asistentom bývania,
- minimálne 1 člen domácnosti je zamestnaný,

- stabilizovaný zoznam členov domácnosti v bytovej jednotke,
- aktívna spolupráca rodiny so vzdelávacími inštitúciami (škôlky, školy),
- aktívna spolupráca domácnosti na komunitných aktivitách - starostlivosti o spoločné priestory, verejnú zeleň, a pod.

### 3. stupeň

Cieľom tretieho (alt. najvyššieho) stupňa bývania je pripraviť domácnosti na udržateľnosť v samostatnom bývaní (bežný trhový nájom, individuálna výstavba a pod.). Za plnenie podmienok môže byť tento stupeň transformovaný pre konkrétnu domácnosť aj ako trvalé bývanie s dobou nájmu na neurčito.

## Domový poriadok

Domový poriadok a najmä jeho zrozumiteľné komunikovanie, je kľúčovým nástrojom pre udržateľnosť bytového fondu, ale aj medzi-susedných vzťahov. Domový poriadok môže obsahovať všetky podmienky a pravidlá pre domácnosti v bytovom dome - od pravidiel určujúcich starostlivosť o verejné priestory, dodržiavanie verejného kludu a poriadku (aj v nočných hodinách), či iných všeobecných záväzných nariadení obce, cez nastavenia komunikácie s asistentom bývania, či domovníkom.

## Zmluvný vzťah

Medzi prevádzkovateľom/majiteľom bývania a domácnosťami vzniká na základe nájomnej zmluvy nájomný vzťah. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a okrem zákonom stanovených povinných náležitostí by mala obsahovať tieto náležitosti:

- začiatok nájmu,
- doba nájmu (najmä pri nižších stupňoch musí byť uzavretá na dobu určitú),
- podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy (max. možnosť predĺženia nájomnej zmluvy: 3-5-krát na každom stupni bývania),
- podmienky prestupu do vyššieho stupňa bývania, podmienky skončenia nájmu,
- výška mesačného nájomného,
- zoznam členov domácnosti v bytovej jednotke,
- domový poriadok - podmienky týkajúce sa starostlivosti o bytovú jednotku, resp. poškodenia bytovej jednotky,
- opis stavu bytovej jednotky a opis jej príslušenstva.

## Výška nájmu

Nastavenie vhodnej výšky nájmu sa môže líšiť v závislosti od stupňa bývania. Po komunikácií s terénnymi pracovníkmi je nutné zohľadniť reálne finančné možnosti cieľovej skupiny nájomcov. Je kľúčové v tejto oblasti postupovať transparentne - jednotne určiť vo všeobecnom záväznom nariadení - VZN mesta, mestskej časti, resp. obce, resp. inom záväznom dokumente žiadateľ a pravidlá a spôsob výpočtu nájmu a tieto jasne a pravidelne komunikovať.

## Výška nájmu:

- by nemala presahovať najmä pri nižších stupňoch, pri započítaní všetkých nákladov, výšku príspevku na bývanie,
- pri najvyšších stupňoch môže byť výška nájmu podobná výške nájmu v komerčnom bývaní,
- pri bytových objektoch obstaraných z verejných financií maximálna cena ročného nájmu bytu nesmie presiahnuť 5% obstarávacej ceny bytu<sup>11</sup>,
- výška nájmu by mala pokrývať aj rezervu na fond opráv, pre prípad uhradenia škody spôsobenej v byte a taktiež by mala pokrývať náklady súvisiace s prevádzkou bytovej budovy, napr.:
  - náklady na pravidelnú výmenu vodomeroov, revízie kotlov, údržbu komínov, a pod.,
  - náklady na drobné opravy spôsobené používaním,
  - náklady na zlepšovanie spoločných priestorov.

## Iné finančné nástroje

### Príspevok na bývanie

Pri splnení podmienok definovaných zákonom o pomoci v hmotnej núdzi<sup>12</sup> môžu nájomcovia požiadať o príspevok na bývanie. Príspevok na bývanie je určený na čiastočnú úhradu nákladov spojených s bývaním.

Jednou zo zákonných podmienok poskytnutia príspevku na bývanie je, že nájomca musí byť nájomcom v zariadení určenom na trvalé bývanie.

### Podľa § 14 zákona o pomoci v hmotnej núdzi príspevok na bývanie patrí, ak niektorý člen domácnosti je:

- a) vlastníkom alebo spoluvlastníkom bytu, vlastníkom alebo spoluvlastníkom rodinného domu, ktorý domácnosť užíva na bývanie,
- b) nájomcom bytu, nájomcom rodinného domu alebo nájomcom obytnej miestnosti v zariadení určenom na trvalé bývanie, ktoré domácnosť užíva na bývanie.

Príspevok na bývanie je:

- a) **55,80 eura mesačne**, ak ide o domácnosť s jedným členom domácnosti,
- b) **89,20 eura mesačne**, ak ide o domácnosť s viacerými členmi domácnosti, alebo ak ide o nájom bytu viacerými nájomcami.

<sup>11</sup> v zmysle Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 4. decembra 2013 č. 01/R/2013 o regulácii cien nájmu bytov, §2

<sup>12</sup> § 14 zákona o pomoci v hmotnej núdzi 417/2013 Z. z..

### **Inštitút osobitného príjemcu**

Zriadenie inštitútu osobitného príjemcu sa vykonáva v zmysle § 23 Osobitný príjemca Zákona o pomoci v hmotnej núdzi 417/2013 Z. z.. Účelom inštitútu osobitného príjemcu je zabezpečiť predchádzanie vzniku dlhov u občanov, napr. nájomcovia v nájomných bytoch, ktorí sú sociálne znevýhodnení.

Osobitný príjemca zabezpečuje pomoc v hmotnej núdzi v peňažnej forme, vecnej forme alebo kombinovanej forme a je povinný ich použiť len na prospech občana v hmotnej núdzi a fyzických osôb, ktoré sa s občanom v hmotnej núdzi spoločne posudzujú. Osobitný príjemca (obec/mesto) môže v prípade obyvateľa, ktorý má dlh na nájomnom, z dávky v hmotnej núdzi a príspevkov k dávkam pre uhradiť pri vyúčtovaní najskôr jeho dlh na nájomnom a následne mu vyplatiť zostávajúcu dávku.



## Príprava systému bývania

Vytvorenie systému bývania je krok, ktorý sa týka celej obce (mesta) po sociálnej, ako aj po fyzickej stránke. Je preto nevyhnutné do jeho plánovania, prípravy a ostatných procesov zapojiť čo najširšie spektrum rôznych aktérov - samotných budúcich obyvateľov, súčasných obyvateľov, združenia a inštitúcie pracujúce s komunitou.

### Prieskum a plánovanie

Prvým krokom k vytvoreniu systému bývania je spracovanie prieskumu - analýzy - koľko obyvateľov potrebuje podporované bývanie, koľko má záujem sa zapojiť. Je potrebné identifikovať aj špecifické potreby a požiadavky podľa jednotlivých cieľových skupín. Potrebné údaje vedú zabezpečiť terénni sociálni pracovníci, či obecný sociálny odbor.

**Z hľadiska sociálneho a identifikácie potrieb cieľovej skupiny je potrebné zodpovedať na otázky:**

- koľko osôb v súčasnosti tvorí domácnosť, koľko z nich je prihlásených na pobyt v danej obci,
- aký má domácnosť mesačný príjem a z akej činnosti,
- v prípade dávok v hmotnej núdzi: aké príspevky členovia domácnosti poberajú, resp. prečo ich nepoberajú (priestor na zavedenie príspevku na bývanie),
- miera zadlženia domácnosti, exekučné konania,
- skúsenosti so zamestnaním, príp. zapojenie do brigádnických činností,
- vzdelanie členov domácnosti, školopovinní členovia,
- zdravotný stav, ktorý môže limitovať príjmy domácnosti alebo možnosť na svojpomocné zapájanie sa do aktivít,
- a predstavy o riešení vlastnej bytovej situácie.

**Z hľadiska „bytového fondu“ je vhodné zmapovať nasledovné:**

- počet potenciálnych bytových jednotiek zapojených do systému,
- ich možnosti priestorové (dostupnosť, lokalizácia, poschodie),
- pri existujúcich objektoch zmapovanie elektroinštalácie a vodoinštalácie (aby bolo možné zabrániť nelegálnemu odberu elektrického prúdu, osamostatniť odbery vody a pod.).

### Komunikácia

Kľúčovým prvkom pri fungovaní a udržateľnosti systému je jeho dobrá komunikácia. V prvom rade je dôležité komunikovať vznik tohoto systému so všetkými obyvateľmi, marginalizovanými skupinami ako aj majoritou. Keďže ide o systém založený na motivačnom a zásluhovom princípe, má potenciál byť dobre akceptovaný všetkými skupinami. Aj pre dobré prijatie tohoto systému sa odporúča medzi podmienky prestupu zahŕňať aj spoločné - komunitné aktivity.

V druhej dôležitej rovine je potrebné komunikovať so všetkými aktérmi - obecní poslanci, pomocné profesie (terénni pracovník), marginalizované komunity, ktorých sa systém bytostne týka. Je vhodné založiť elektronickú webovú pod-stránku, napríklad ako súčasť webovej stránky obce, ktorá bude informovať o postupoch a podmienkach v téme systému bývania, a poskytovať tieto informácie aj priebežne off-line médiami, ako miestnymi novinami, či oznamami na nástenkách.



## Priestorové nároky, umiestňovanie nových objektov

Jedným z najväčších výhod prestupného bývania je vytvorenie systému, ktorý v sebe zapája rôzne typy bývania v rôznych lokalitách. Eliminuje sa tak častý problém pri výstavbe nového bývania, a to koncentráciu všetkých nových bytov do jedného miesta. Skúsenosti ukazujú, že od koncentrácie je len krok k segregácii, čo má z dlhodobého hľadiska za následok upevňovanie negatívnych javov a chudoby, či vznik geta.

## Zapojenie verejnosti a komunity

Vysporiadanie pozemkov, zmeny a doplnky územných plánov, či príprava technickej infraštruktúry do lokalít určených na novú výstavbu, či rekonštrukciu a revitalizáciu časti osád často prekračuje aj jedno volebné obdobie starostu a primátora. Z hľadiska úspešného a udržateľného je aj preto dôležité už od prvých krokov do procesu nastavovania systému zapojiť čo najviac „partnerov“: prevádzkovateľov sociálnych služieb, miestnych škôl, či iných vzdelávacích inštitúcií, cirkiev. Partneri môžu pomôcť potiahnuť jednotlivé domácnosti, či časti komunity, aj v prípade, že nastane dočasná krízová situácia.

Častokrát je z hľadiska lokálnych väzieb vhodné prizvať na **facilitovanie** (moderovanie a usmerňovanie diskusie) v takejto téme aj odborníka „zvonka“, ktorý vie pomôcť odbornými a nezáujatými radami konštruktívne viesť diskusiu smerom k efektívnym zámerom. Súčasťou prípravy plánovania môžu byť okruhy tém:

- ktoré typy a existujúce objekty na bývanie zapojiť do systému a ako,
- aké nové typy bývania by boli budúcimi obyvateľmi požadované,
- aké sú finančné možnosti nastavovania nájmov (budúci obyvatelia, zástupcovia obce - skúsenosti s existujúcimi bytmi, terénni sociálni pracovníci),
- aké podmienky na „prestupnosť“ medzi jednotlivými typmi bývania sú vhodné a realizovateľné (základná škola, stredná škola, rodiny, TSP, budúci obyvatelia, pracovníci KC).

## Vznik komisie - pracovnej skupiny

Na riešenie otázok systému prestupného bývania je vhodné vytvoriť samostatný orgán, ktorý bude schopný promptne riešiť vzniknuté situácie, ale aj dlhodobo kontrolovať a nastavovať (aktualizovať) celý systém prestupného bývania. Ďalej by mal kontrolovať dodržiavania pravidiel a kritérií, dlhodobé plánovanie, dozeranie na rozvoj bývania (ponuka vs. dopyt), riešenie urgentných a krízových situácií, napr. situácií posunu domácnosti smerom „nadol“, resp. výstup zo systému.

Takýto orgán môže mať formu ako obecná bytová komisia, prípadne môže byť jej súčasťou. Mala by sa skladať minimálne z asistenta bývania (min. ako informatívny člen), zamestnancov obce, terénnych sociálnych pracovníkov, partneri z iných inštitúcií (napríklad neziskový sektor), ktorí pracujú s komunitou a poznajú miestne vzťahy a pomery a podobne.

## Stratégia systému prestupného bývania

Systém prestupného bývania (bývania s prvkami prestupnosti) je dôležité mať spracovaný ako záväzný dokument, napríklad prostredníctvom vytvorenia „Stratégie systému prestupného bývania“. Takto spracovaný zámer - stratégiu je možné potom prijať - schváliť aj obecným/mestským zastupiteľstvom ako všeobecné záväzné nariadenie, čím sa zvýši jej vymožiteľnosť a transparentnosť celého systému.

### Čo by mala obsahovať?

#### Popis východiskovej situácie v meste/obci

- počet obyvateľov obce/mesta celkovo,
- z toho počet obyvateľov MRK,
- počet obyvateľov, ktorí bývajú v nevyhovujúcich podmienkach vrátane popisu súčasnej situácie bývania obyvateľov (napr. chatrče bez napojenia na infraštruktúru),
- počet obyvateľov MRK, ktorí bývajú v nevyhovujúcich podmienkach vrátane popisu súčasnej situácie bývania obyvateľov (napr. chatrče bez napojenia na infraštruktúru),
- možnosti zabezpečenia bývania pre obyvateľov v hmotnej núdzi v danej lokalite,
- prekážky v získaní vlastného bývania,
- dáta o súčasnom stave bytovej situácie, jasne popísané a zaznamenané. Tieto údaje by mali zahŕňať informácie o:
  - počte obyvateľov obce, počet obyvateľov MRK, počet obyvateľov (aj v demografickej predikcii), ktorí majú záujem a potrebu bývania
  - počte a stavebnom stave obydľí, zaľudnenosti (počet obyvateľov na 1 obydľie/bytovú jednotku),
  - infraštruktúru v území,
  - územný plán - limity, rozvoje.
- doplnkové aktivity obce spojené s adresovaním problémov nevyhovujúcich životných /iných podmienok s MRK (vysporiadanie pozemkov, KC, iné) s dôrazom na skúsenosti s terénnou prácou (TSP), keďže terénna práca je predpokladom vedomostí o problémoch MRK a hlavným nástrojom v programe prestupného bývania. Ako budú jednotlivé pomocné profesie a programy spolupracovať s asistentom bývania? Ktoré informácie si budú vymieňať, v akej pravidelnosti, akým spôsobom?

# Navrhovaný systém sociálneho bývania s prvkami prestupného bývania

## 1 Klasifikácia stupňov bývania zapojených do systému sociálneho bývania s prvkami prestupného bývania:

- Návrh riešení, ich priestorové usporiadanie, vrátane popisu možností výstupu zo systému (napr. vlastné samostatné bývanie), popis systému pomoci zo strany obce pri výstupe z navrhovaného systému bývania pre klientov nápomocný (napr. pomoc pre klientov pri získaní trhového nájomného bývania formou záruky za klienta, resp. pri získaní obecného nájomného bývania, zapojenie sa obce/mesta v spolupráci s klientmi do projektov svojpomocnej výstavby, pomoc pri kúpe pozemkov pre individuálnu bytovú výstavbu klientov a pod.).
- Dĺžka nájmu v jednotlivých stupňoch navrhovaného systému bývania.

## 2 Podmienky nastavené v rámci systému bývania:

- pravidiel výberu domácností do systému bývania,
- pravidiel pre obojsmerný prestup medzi jednotlivými stupňami (smerom hore aj dole),
- pravidiel pre vylúčenie zo systému bývania.

## 3 Sociálna práca:

- asistent bývania, domovník a popis ich pracovných činností,
- spôsob komunikácie a kooperácie medzi asistentom bývania, domovníkom a ostatnými pomocnými profesiami a zainteresovanými subjektami (školou, úradom, a pod.),
- druh pracovného pomeru asistenta bývania (trvalý pracovný pomer, dohoda o vykonaní práce, služba - tzn. asistent bývania ako externý subjekt) popis činnosti asistenta bývania.

**4 Pracovná skupina/výberová komisia** a jej zloženie, ktorá rozhoduje o splnení kritérií pre výber domácností a prestupe medzi jednotlivými stupňami.

## Ako ju spracovať?

K spracovaniu Stratégie prestupného bývania nie je nutná žiadna externá firma. Všetky údaje - ako vstupné, tak aj návrh riešenia, musí vychádzať z potrieb a možností danej obce. Na osoh môže byť aj zapojenie lokálnych neziskových organizácií a občianskych združení, ktoré tiež v téme bývania už pracujú. V prípade odborných otázok je tiež možno osloviť príslušnú regionálnu kanceláriu Úradu splnomocnenca vlády SR pre rómske komunity.

Stratégia nemusí mať žiadnu osobitú formu - právne naopak - mal by to byť čo najjednoduchší dokument prístupný a pochopiteľný všetkým obyvateľom. Len tak sa stane transparentným a v praktickom živote naozaj používaným.



## Použitá literatura, příslušné normy a zákony

Kocman, D., Klepal J. (2016): A Prostupné bydlení: Evaluace. Agentura pro sociální začleňování. Dostupné na [https://www.soc.cas.cz/sites/default/files/publikace/kocman\\_a\\_klepal\\_2016\\_evaluace-prostupne-bydleni\\_fin\\_print.pdf](https://www.soc.cas.cz/sites/default/files/publikace/kocman_a_klepal_2016_evaluace-prostupne-bydleni_fin_print.pdf)

Kol. autorov (2014): Systém prestupného bydelní města Hodnína. Dostupné na [https://www.dataplan.info/img\\_upload/a1032b64eccc80a628847d44281e3e2b/prostupne-bydleni-schvaleni-rm-21.10.2014.pdf](https://www.dataplan.info/img_upload/a1032b64eccc80a628847d44281e3e2b/prostupne-bydleni-schvaleni-rm-21.10.2014.pdf)

Nicholas Pleace (2017): Evropská příručka Bydlení především. Úřad Vlády ČR – Sekce pro lidská práva Agentura (Odbor) pro sociální začleňování. Praha. ISBN 978-80-7440-159-6

Sýkora, L. Eds. (2010): Rezidenční segregace. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky. ISBN 978-80-86561-34-9

Škobla, D., Csomor, G., Ondrušová, D. (2016) Uplatnitelnost systému prestupného bývania a „housing first“ v podmienkach SR. Inštitút pre výskum práce a rodiny. Dostupné na: [http://www.minv.sk/swift\\_data/source/romovia/publikacie/kniznica/FINALuplatnitelnost\\_systemu\\_prestupneho\\_byvania\\_housing\\_first\\_VU\\_20161%20\(1\).pdf](http://www.minv.sk/swift_data/source/romovia/publikacie/kniznica/FINALuplatnitelnost_systemu_prestupneho_byvania_housing_first_VU_20161%20(1).pdf)

ÚSVRK (2018): Metodický výklad pre efektívne uplatňovanie princípov desegregácie, degetoizácie a destigmácie, USVRK.

ÚSVRK, Knapková J., Berky, A. (2018): Metodika prevencie straty bývania Prípadová štúdia Veľký Krtíš

Zákon č.417/2013 Z.z. o pomoci v hmotnej núdzi

Zákon č. 443/2010 Z. z. dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní