

MINISTERSTVO VNÚTRA SLOVENSKEJ REPUBLIKY  
SEKCIA EURÓPSKÝCH PROGRAMOV  
ODBOR INKLÚZIE MARGINALIZOVANÝCH RÓMSKÝCH KOMUNÍT



## Zásady a odporúčania sociálneho bývania s prvkami prestupného bývania

vypracované pre potreby vyhlasovania výzvy na prekladanie žiadostí o nenávratný  
finančný príspevok v rámci Operačného programu Ľudské zdroje v programovom období  
2014-2020 zameranej na zlepšené formy bývania pre obce s prítomnosťou  
marginalizovaných rómskych komunít

Dátum účinnosti: 10.10.2018

**Vypracovali:**

Ing. Veronika Jesenská, PM OIIP .....

JUDr. Lucia Liptáková, MP OPMHaM .....

Ing. Blanka Feješ Dananaiová, MP OPMHaM .....

Dátum:

**Odsúhlasil:**

Ing. Richard Švirik, vedúci OIIP .....

Ing. Matej Mikuška, vedúci OPMHaM .....

Dátum:

**Predkladá:**

Ing. Juraj Gmíterko, riaditeľ OIMRK .....

Dátum:

**Schválila:**

JUDr. Adela Danišková, generálna riaditeľka sekcie .....

Dátum:

## OBSAH

|  |    |
|--|----|
| 1. ÚVOD .....  | 3  |
| 2. VÝCHODISKÁ A LEGISLATÍVA.....   | 4  |
| 3. BÝVANIE S PRVKAMI PRESTUPNÉHO BÝVANIA.....  | 5  |
| 4. POVINNÉ ZÁSADY .....  | 5  |
| 5. ODPORÚČANIA .....   | 10 |
| 6. NAVRHOVANÝ SYSTÉM BÝVANIA .....   | 12 |
| 6.1 Navrhovaný 1. stupeň bývania.....  | 12 |
| 6.2 Navrhované vyššie stupne bývania.....  | 13 |
| 6.3 Príklady podmienok zostupu do nižších stupňov bývania, príp. vyradenie z tohto Systému ..... | 14 |

## 1. ÚVOD

Zásady a odporúčania sociálneho bývania s prvkami prestupného bývania vypracované pre potreby vyhlasovania výzvy na prekladanie žiadostí o nenávratný finančný príspevok v rámci operačného programu Ľudské zdroje v programovom období 2014-2020 zameranej na zlepšené formy bývania pre obce s prítomnosťou marginalizovaných rómskych komunít (ďalej aj „dokument“) sú dokumentom odboru inklúzie marginalizovaných rómskych komunít (ďalej len „OIMRK“) sekcie európskych programov Ministerstva vnútra Slovenskej republiky ako sprostredkovateľského orgánu pre prioritnú os 5 a 6 operačného programu Ľudské zdroje (ďalej len „SO pre OP ĽZ“). **Dokument slúži výlučne pre výzvy vyhlásené SO pre OP ĽZ a nie je metodikou prestupného bývania na národnej úrovni.**

Tento dokument definuje povinné zásady, ktoré sú žiadatelia/prijímatelia (v ďalšom texte uvádzaní už iba ako „žadatelia“) povinní v procese prípravy, implementácie a udržateľnosti projektu dodržiavať ako aj odporúčania pre projekty sociálneho bývania s prvkami prestupného bývania, ktoré majú žiadateľom napomôcť v jednotlivých fázach projektu. Ďalej uvádza príklady jednotlivých stupňov bývania (identifikované SO pre OP ĽZ), v rámci ktorých upravuje bližšiu charakteristiku a parametre uvedených stupňov.

Cieľom OP ĽZ, prioritnej osi 6, v rámci špecifického cieľa 6.1.1, je zlepšiť podmienky bývania znevýhodnených skupín obyvateľov, najmä obyvateľov marginalizovaných rómskych komunít (ďalej len „MRK“). Účelom tohto dokumentu je ozrejmiť žiadateľom o nenávratný finančný príspevok (ďalej len „NFP“) podmienky projektov sociálneho bývania s prvkami prestupného bývania.

Dokument bol vytvorený z dôvodu potreby stanovenia základnej metodiky pre výzvu zameranú na zlepšené formy bývania pre obce s prítomnosťou MRK s prvkami prestupného bývania, nakoľko v čase jej vyhlásenia neexistuje metodika a vhodný legislatívny rámec v podmienkach Slovenskej republiky (ďalej len „SR“) v oblasti systému prestupného bývania. Dokument nadväzuje na metodiku zo zahraničia, reflektuje dobré aj zlé skúsenosti v tejto oblasti a je prispôsobený na špecifiká a podmienky SR a ciele OP ĽZ.

## 2. VÝCHODISKÁ A LEGISLATÍVA

- GUIDANCE NOTE ON THE IMPLEMENTATION OF INTEGRATED HOUSING INTERVENTIONS IN FAVOUR OF MARGINALISED COMMUNITIES UNDER THE ERDF<sup>1</sup>;
- DRAFT THEMATIC GUIDANCE FICHE FOR DESK OFFICERS ROMA AND MARGINALISED COMMUNITIES VERSION 2 – 20/02/2014<sup>2</sup>;
- Handbook for improving the living conditions of Roma<sup>3</sup>;
- Koncepcia štátnej bytovej politiky do roku 2020;
- Metodika, Prostupné bydlení; Agentura pro sociální začleňování;
- Opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení opatrenia z 25. septembra 2008 č. 02/R/2008 a opatrenia z 1. decembra 2011 č. 01/R/2011 (ďalej len „Opatrenie MF SR o regulácii cien nájmu bytov“);
- SYSTÉM PRESTUPNÉHO BÝVANIA v meste BANSKÁ BYSTRICA<sup>4</sup>;
- vyhláška č. 259/2008 Ministerstva zdravotníctva Slovenskej republiky o podrobnostiach o požiadavkách na vnútorné prostredie budov a o minimálnych požiadavkách na byty nižšieho štandardu a na ubytovacie zariadenia;
- vyhláška č. 364/2012 Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, ktorou sa vykonáva zákon č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov;
- vyhláška MŽP SR č. 532/2002, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie;
- zákon č. 50/1976 Z. b. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“);
- zákon č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov;
- zákon č. 365/2004 Z. z. o rovnakom zaobchádzaní v niektorých oblastiach a o ochrane pred diskrimináciou a o zmene a doplnení niektorých zákonov (antidiskriminačný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „antidiskriminačný zákon“);
- zákon SNR č. 369/1990 Z. b. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o obecnom zriadení“);
- zákon č. 417/2013 Z. z. o pomoci v hmotnej núdzi a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o pomoci v hmotnej núdzi“);
- zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o sociálnom bývaní“);
- zákon č. 448/2008 Z. z. o sociálnych službách a o zmene a doplnení zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o sociálnych službách“);
- zákon č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o energetickej hospodárnosti budov“).

<sup>1</sup> [http://ec.europa.eu/regional\\_policy/sources/docoffic/cocof/2010/cocof\\_10\\_0024\\_01\\_en.pdf](http://ec.europa.eu/regional_policy/sources/docoffic/cocof/2010/cocof_10_0024_01_en.pdf)

<sup>2</sup> [http://ec.europa.eu/regional\\_policy/sources/docgener/informat/2014/thematic\\_guidance\\_fiche\\_roma\\_marginalised\\_communities.pdf](http://ec.europa.eu/regional_policy/sources/docgener/informat/2014/thematic_guidance_fiche_roma_marginalised_communities.pdf)

<sup>3</sup> <http://documents.worldbank.org/curated/en/426791468030548664/Handbook-for-improving-the-living-conditions-of-Roma>

<sup>4</sup> [http://www.banskabystrica.sk/download\\_file\\_f.php?id=754400](http://www.banskabystrica.sk/download_file_f.php?id=754400)

- zákona č. 292/2014 Z. z. o príspevku poskytovanom z európskych štrukturálnych a investičných fondov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o príspevku z EŠIF“)

### 3. SOCIÁLNE BÝVANIE S PRVKAMI PRESTUPNÉHO BÝVANIA

Systémom sociálneho bývania s prvkami prestupného bývania (ďalej aj ako „Systém bývania“) sa rozumie **vertikálna viacstupňová sústava sociálneho bývania formou nájomného bývania**, od najnižšieho stupňa bývania, cez vyššie stupne bývania, ktorého výstupom je vlastné samostatné bývanie, pričom jednotlivé stupne sú sprevádzané sociálnou prácou s cieľom „naučiť“ členov domácnosti samostatne bývať.

**Domácnosť, pre účely tohto dokumentu a výzvy, tvoria spoločne posudzované fyzické osoby, ktoré užívajú jednu bytovú jednotku<sup>5</sup>, pričom minimálny počet fyzických osôb je 2.**

Projekty bývania, ktoré budú v rámci tejto výzvy podporené, majú obsahovať prvky prestupného bývania, ktoré sú zhrnuté v ďalších kapitolách.

### 4. POVINNÉ ZÁSADY

Zásady sociálneho bývania s prvkami prestupného bývania definujú nasledujúce body, ktoré sú žiadatelia povinní v navrhovanom projekte dodržiavať počas procesu prípravy, implementácie a udržateľnosti projektu.

**Navrhnutý Systém bývania nesmie slúžiť na zníženie štandardu bývania domácností oproti ich súčasným podmienkam bývania.**

**Všetky stupne Systému bývania musia spĺňať všetky povinné zásady uvedené v tejto kapitole<sup>6</sup>.**

#### I. Prestupnosť

Prestupnosť znamená, že navrhnutý **Systém bývania musí byť minimálne dvojstupňový**.

**Prestupnosť musí byť obojsmerná**, to znamená, že prestup domácností v systéme musí byť možný oboma smermi, t.j. v prípade dodržiavania pravidiel definovaných žiadateľom smerom nahor, v prípade ich nedodržiavania smerom nadol.

Žiadateľ je povinný v rámci projektu **stavebne realizovať** (výstavba, rekonštrukcia, prestavba objektov) **minimálne jeden stupeň** bývania, ak v prílohe ŽoNFP popíše, ako bude vytvorený Systém bývania, **napr.:**

- v rámci projektu žiadateľ stavebne realizuje 1. stupeň bývania a:
  - do systému zapojí existujúce nájomné bývanie<sup>7</sup> (napr. obecný bytový fond), ktoré bude predstavovať vyšší stupeň bývania, a/alebo
  - v rámci projektu stavebne realizuje aj vyššie stupne bývania;
- v rámci projektu žiadateľ stavebne realizuje vyšší stupeň bývania (nájomné bývanie) a do systému zapojí existujúce bývanie, ktoré bude predstavovať nižší stupeň bývania;
- v rámci projektu žiadateľ stavebne realizuje iba vyšší stupeň bývania, pričom prestupnosť bude zabezpečená zmenou intenzity sociálnej práce;

<sup>5</sup> Bytovou jednotkou sa rozumie byt

<sup>6</sup> Ak do Systému bývania žiadateľ zaradi ako jeden zo stupňov existujúce nájomné bývanie, ktoré nebude stavebne podporené, ale bude podporené len formou činnosti asistenta bývania, tak tieto b.j. nemusia spĺňať max. podlahovú plochu zadanú v tejto kapitole.

<sup>7</sup> Výstupom projektu musí dôjsť k vytvoreniu sociálneho bývania v zmysle výzvy

- a iné.

SO pre OP LZ definuje v kapitole 6.1 a 6.2 jednotlivé stupne bývania.

**SO pre OP LZ neobmedzuje možnosti nastavenia Systému bývania na vyššie uvedené príklady.** Žiadateľ v prílohe žiadosti o poskytnutí nenávratného finančného príspevku (ďalej len „ŽoNFP“) „Systém bývania s prvkami prestupného bývania“ popíše navrhovaný Systém bývania. Podmienkou je stavebne realizovať **minimálne jeden stupeň bývania**, zaviesť a zároveň udržať prestupnosť v navrhovanom Systéme bývania, ktorý navrhne žiadateľ podľa lokálnych podmienok, t.j. Systém bývania musí byť **min. 2. stupňový**.

## II. Oprávnené osoby (nájomcovia)

Sociálne bývanie s prvkami prestupného bývania je určené pre znevýhodnené skupiny obyvateľov a sociálne slabšie skupiny, najmä pre obyvateľov MRK, ktoré si vzhľadom na svoju ekonomickú a sociálnu situáciu nevedia, resp. nemôžu obstaráť bývanie vlastným pričinením a spĺňajú podmienky §22 ods. 3 až 6 zákona o sociálnom bývaní a podmienky Systému bývania pre konkrétnu obec/mesto.

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<sup>8</sup>, ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov,
- d) osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu<sup>9</sup>.

**Minimálne 30% podporených bytových jednotiek<sup>10</sup> z NFP za každý stupeň bývania musí byť určených pre obyvateľov MRK.**

K ukončeniu realizácie hlavnej aktivity projektu **musí** byť uzavretých **minimálne 50% platných** nájomných zmlúv na podporené bytové jednotky určené pre obyvateľov MRK.

## III. Kritériá Systému bývania

Žiadateľ musí v rámci Systému bývania jasne definovať, dopredu určiť a informovať potenciálne domácnosti o pravidlách/kritériách tohto systému, najmä o:

1. Kritériách a spôsobe výberu domácností,

<sup>8</sup> § 45 až 59 zákona č. 36/2005 Z. z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

<sup>9</sup> Napríklad zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov

<sup>10</sup> Pod pojmom „podporené bytové jednotky“ sa rozumejú aj tie b.j., ktoré neboli stavebne realizované, ale boli zahrnuté do Systému bývania, t.j. v ktorých sa bude vykonávať sprievodná sociálna služba prostredníctvom asistenta bývania.

2. Kritériách obojsmerného prestupu medzi jednotlivými stupňami,
3. Kritériách pre vylúčenie domácností zo Systému bývania,
4. Kritériách výstupu zo Systému bývania,

pričom musí byť zachovaná **podmienka transparentnosti vyššie uvedených kritérií**.

Tieto **pravidlá a kritériá, ako aj ďalšie podmienky Systému bývania** je žiadateľ povinný popísať v osobitnej prílohe ŽoNFP „*Systém bývania s prvkami prestupného bývania*“, ktorá musí byť schválená obecným/mestským zastupiteľstvom (vzor prílohy je súčasťou výzvy), v prípade neziskového sektora aj štatutárnym zástupcom žiadateľa.

Nastavené kritériá nesmú porušovať antidiskriminačný zákon a musia mať motivačný charakter.

O nastavení a splnení kritérií pre výber domácností a prestupe medzi jednotlivými stupňami rozhoduje **pracovná skupina/výberová komisia**, ktorú zriadi žiadateľ na tento účel a jej zloženie je v kompetencii žiadateľa.

V prípade, ak je počet voľných bytových jednotiek na jednotlivých stupňoch menší ako počet uchádzačov, ktorí splnili výberové kritériá, prebieha výber **napr. verejným losovaním/žrebovaním**, čo je považované za jeden z najtransparentnejších spôsobov výberu.

#### **IV. Výstup zo Systému bývania**

Žiadateľ v prílohe ŽoNFP „*Systém bývania s prvkami prestupného bývania*“ popíše, **akým spôsobom je zabezpečený výstup z navrhovaného Systému bývania**, to znamená aké možnosti individuálneho bývania majú domácnosti v danej lokalite (napr. môžu požiadať o pridelenie mestského/obecného bytu, obec/mesto pripraví pozemky na individuálnu výstavbu, zapojenie sa do programov svojpomocnej výstavby) a akým spôsobom aktívne podporí tento výstup.

#### **V. Dobrovoľnosť**

Zapojenie domácností do Systému bývania musí byť na dobrovoľnej báze, čo je potrebné zdokladovať **prehlásením klienta**, a to prehlásením všetkých členov domácností t.j. plnoletých fyzických osôb, ktoré sú spôsobilé na právne úkony a zákonných zástupcov fyzických osôb, ktoré nie sú spôsobilé na právne úkony (ak relevantné).

#### **VI. Sprievodná sociálna služba**

**Žiadateľ je povinný zabezpečiť poskytovanie sprievodnej sociálnej služby na každom stupni bývania prostredníctvom asistenta bývania.** Domácnosti musia so sprievodnou sociálnou službou súhlasiť, čo sa zabezpečí **súhlasom klienta**, a to súhlasom všetkých členov domácností t.j. plnoletých fyzických osôb, ktoré sú spôsobilé na právne úkony a zákonných zástupcov fyzických osôb, ktoré nie sú spôsobilé na právne úkony (ak relevantné). **V prípade, že členovia domácností s uvedenou službou nesúhlasia, nemôžu byť zapojení do tohto Systému bývania.**

Sprievodná sociálna služba môže byť poskytovaná prostredníctvom pracovníka v oblasti sociálnych služieb, ktorý už je zamestnancom žiadateľa, alebo prostredníctvom asistenta bývania, ktorého žiadateľ zamestná na základe podmienok výzvy alebo prostredníctvom asistenta bývania, ktorého žiadateľ obstará dodávateľským spôsobom. **Náklady na výkon činnosti asistenta bývania**, ktorého v zmysle nižšie uvedených pravidiel žiadateľ zamestná alebo obstará, môžu byť financované z projektu.

**Pracovník v oblasti sociálnych služieb ako aj asistent bývania, sa pre účely tohto dokumentu ďalej uvádza pojmom „asistent bývania“.**

Žiadateľ je povinný zamestnať, resp. určiť asistenta bývania alebo uzavrieť zmluvu na poskytnutie služieb **najneskôr do 6 mesiacov od začatia stavebných prác**<sup>11</sup>.

V prípade, ak **stavebné práce** na projekte začali **pred účinnosťou Zmluvy o poskytnutí NFP**, je žiadateľ/prijímateľ povinný zamestnať asistenta bývania alebo uzavrieť zmluvu o poskytovaní služieb súvisiacich s výkonom činnosti asistenta bývania alebo určiť pracovníka v oblasti sociálnych služieb **najneskôr do 6 mesiacov od dňa účinnosti Zmluvy o poskytnutí NFP**<sup>12</sup>.

**Výkon činnosti asistenta bývania je poskytovaný jednotlivým domácnostiam bezodplatne.**

Práca asistenta bývania súvisí najmä s výberom domácností, mapovaním bytovej situácie cieľovej skupiny. Asistent bývania motivuje domácnosti na zapojenie sa do Systému bývania, vysvetľuje podmienky a kritéria Systému bývania, môže sa aktívne zúčastňovať na stretnutiach pracovnej skupiny/výberovej komisie organizovaných žiadateľom a pod. Ďalej spolupracuje s relevantnými inštitúciami pri analýze a riešení sociálnej situácie klienta, vytvára a udržiava strategické partnerstvá a korektné vzťahy s jednotlivcami, organizáciami a inštitúciami. Pomáha pri prevádzke domácnosti a hospodárení s peniazmi. Poskytuje podporu pri zapojení sa členov domácnosti do spoločenského a pracovného života, pričom prihliada na individuálne potreby domácností. Svojou činnosťou podporuje rozvoj osobných záujmov členov domácností, snaží sa predchádzať a riešiť krízové situácie. Členov domácností vedie k nezávislosti, sebestačnosti a k samostatnému bývaniu a pod.

Minimálny opis pracovných činností asistenta bývania, vrátane kvalifikačných predpokladov a určenie počtu bytových jednotiek na asistenta bývania je uvedený v prílohe výzvy „*Zoznam skupín oprávnených výdavkov, benchmarky a finančné limity*“.

## **VII. Nájomný zmluvný vzťah**

Medzi žiadateľom a domácnosťami vzniká na základe nájomnej zmluvy nájomný vzťah. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí okrem zákonom stanovených povinných náležitostí, minimálne obsahovať tieto náležitosti:

- začiatok nájmu,
- doba nájmu - musí byť uzavretá na dobu určitú,
- podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy (max. možnosť predĺženia nájomnej zmluvy - 5 krát na každom stupni bývania),
- výška mesačného nájomného,
- výška úhrady za plnenia spojené s užívaním bytovej jednotky alebo spôsob ich výpočtu,
- zoznam členov domácnosti v bytovej jednotke.

Ďalšie odporúčané náležitosti zmluvného vzťahu sú uvedené v kap.5, bod I.

Žiadateľ je povinný dodržať podmienku maximálnej ceny ročného nájmu bytu, ktorá nesmie presiahnuť 5% obstarávacej ceny bytu. Výpočet obstarávacej ceny bytu v závislosti od spôsobu obstarania a maximálny limit je stanovený v zmysle §2 Opatrenia MF SR o regulácii cien nájmu bytov.

## **VIII. Záložné právo**

SO pre OP LZ si vyhradzuje v prípade potreby, v súlade s § 34 zákona o príspevku z EŠIF, svoje právo dohodnúť si so žiadateľom na účely zabezpečenia prípadnej budúcej pohľadávky z príspevku alebo budúcej pohľadávky z rozhodnutia zriadenie záložného práva podľa § 151a až 151me Občianskeho zákonníka na majetok žiadateľa alebo inej osoby okrem záložného práva na majetok, na ktorý podľa osobitných predpisov nie je možné zriadiť záložné právo.

<sup>11</sup> V odôvodnených prípadoch je možné uvedenú lehotu predĺžiť na základe súhlasu SO pre OP LZ.

<sup>12</sup> V odôvodnených prípadoch je možné uvedenú lehotu predĺžiť na základe súhlasu SO pre OP LZ.



**Upozornenie:**

**Zriadenie záložného práva v prospech SO pre OP ĽZ sa vyžaduje vždy v prípade, ak žiadateľ je z neziskového sektora.** (napr. nezisková organizácia, cirkev, občianske združenie – bližšie špecifikované vo výzve).

Predmetom záložného práva môže byť nehnuteľnosť, ktorá má byť/je zhodnotená z NFP. V prípade, že všeobecná hodnota tejto nehnuteľnosti stanovená znaleckým posudkom nedosahuje najmenej 100 % hodnoty NFP, žiadateľ bude povinný zriadiť záložné právo v prospech SO pre OP ĽZ na iný majetok spôsobilý byť predmetom záložného práva. Predmetom záložného práva môžu byť okrem majetku, ktorý má byť/je nadobudnutý/zhodnotený z NFP, aj iné veci, práva alebo majetkové hodnoty vo vlastníctve žiadateľa/prijímateľa alebo tretej osoby, ktoré sú spôsobilé byť predmetom záložného práva. Súhrnná hodnota zálohu musí dosahovať najmenej 100 % hodnoty NFP.

Bližšie podmienky špecifikuje výzva a Zmluva o poskytnutí NFP.

**IX. Dodržanie princípov 3D**

Projekt musí byť v súlade s princípmi desegregácie, degetoizácie a destigmatizácie. Podmienky, ktoré musí projekt spĺňať, aby bol v súlade s princípmi desegregácie, degetoizácie a destigmatizácie sú uvedené v prílohe výzvy „*Podmienky súladu projektu s princípmi desegregácie, degetoizácie a destigmatizácie*“. Žiadateľ ich popíše vo formulári ŽoNFP.

**X. Územnoplánovacie požiadavky - priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia**

Požiadavky na vymedzenie priestorového a funkčného využitia územia sú v súlade so stavebným zákonom. Tento zákon určuje jeho zásady a vecnú a časovú koordináciu činností ovplyvňujúcich životné prostredie, ekologickú stabilitu, kultúrno-historické hodnoty územia, územný rozvoj a tvorbu krajiny v súlade s princípmi trvalo udržateľného rozvoja. Základné priestorové a funkčné usporiadanie objektov sú taktiež upravené miestnym všeobecným záväzným nariadením (ďalej len „VZN“) samosprávy (VZN mesta, mestskej časti, prípadne obce) a územným plánom samosprávy, ak relevantné.

**XI. Základné požiadavky pre bytové budovy<sup>13</sup> zhodnotených z NFP**

- maximálny počet podporených bytových jednotiek v bytovej budove je 18;
- minimálny počet bytových jednotiek v bytovej budove je 2<sup>14</sup>.

**XII. Technické parametre pre stavby zhodnotených z NFP**

Základné priestorové požiadavky sú v rámci výzvy vymedzené v súlade s minimálnymi požiadavkami podľa platnej legislatívy SR. SO pre OP ĽZ osobitne upozorňuje na **vyhlášku č. 259/2008 Z. z. Ministerstva zdravotníctva SR** o podrobnostiach o požiadavkách na vnútorné prostredie budov a o minimálnych požiadavkách na byty nižšieho štandardu a na ubytovacie zariadenia.

**a) Priestorové požiadavky pre 1. stupeň:**

- podlahová plocha 1 bytovej jednotky (ďalej aj „b.j.“) je **maximálne 50 m<sup>2</sup>**,

**b) Priestorové požiadavky pre vyššie stupne:**

- podlahová plocha 1 b.j. je **maximálne 60 m<sup>2</sup><sup>15</sup>**,

<sup>13</sup> pojem „bytová budova“ je definovaný v §43b stavebného zákona

<sup>14</sup> Ak je predmetom projektu realizácia rodinného domu, musí obsahovať **2 b.j. alebo 3 b.j.**, a ak je predmetom projektu realizácia bytového domu, musí obsahovať **min. 4 b.j.**

<sup>15</sup> V prípade zapojenia existujúceho bytového fondu ako jedného stupňa/viacerych stupňov Systému bývania alebo rekonštrukcie existujúceho bytového fondu, ktorý v súčasnosti slúži na bývanie, je maximálna podlahová plocha 1 b.j. 80m<sup>2</sup>, čo vychádza z §22, ods.1 zákona o sociálnom bývaní.

Podlahová plocha<sup>16</sup> bytovej jednotky je súčet plochy jej obytných miestností, plochy príslušenstva<sup>17</sup> b.j. a plochy lóžžií, balkónov a terás.

Podlahové plochy podľa odseku a) a b) uvedené vyššie možno zvýšiť najviac o 10% v zmysle §22, ods.2 zákona o sociálnom bývaní.

#### **Minimálne technické požiadavky :**

- napojenie na prívod pitnej vody so základnými zariadeniami pre varenie, prípravu teplej vody, inštaláciou zdravotníckych zariadení na osobnú hygienu **pre každú bytovú jednotku samostatne**,
- odvedenie odpadových vôd s inštaláciou splachovacieho záchoda (**pre každú bytovú jednotku samostatne**),
- technická možnosť inštalovania vykurovacích telies na lokálne vykurovanie obytných miestností (ak relevantné). *V prípade domového vybavenia budov prestupného bývania lokálnym vykurovaním tuhým palivom, musia byť v domoch priestory na uskladnenie paliva.*<sup>18</sup>

## **5. ODPORÚČANIA**

### **I. Nájomné zmluvy a výška nájmu**

Odporúča sa do nájomných zmlúv zapracovať minimálne aj:

- kritériá a podmienky týkajúce sa starostlivosti o bytovú jednotku, resp. poškodenia bytovej jednotky,
- opis stavu bytovej jednotky a opis jej príslušenstva,
- podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia bytovej jednotky,
- podmienky vzostupu a zostupu medzi jednotlivými stupňami bývania,
- podmienky skončenia nájmu.

SO pre OP LZ odporúča žiadateľom nestanoviť výšku nájmu a úhrad za plnenia poskytnuté s užívaním bytu na hranici maximálnej výšky nájmu, ale **zohľadniť reálne finančné možnosti nájomcov** a jednotne určiť vo VZN mesta, mestskej časti, resp. obce (žiadateľa), resp. inom záväznom dokumente žiadateľa (v prípade žiadateľa z neziskového sektora, napr. nezisková organizácia a pod.) pravidlá a spôsob výpočtu nájmu a zabezpečiť permanentné a transparentné zverejnenie týchto podmienok.

### **II. Rezerva**

SO pre OP LZ odporúča žiadateľom do nájmu zahrnúť položku na **fond opráv**, ktorá bude predstavovať finančnú rezervu pre prípad uhradenia škody spôsobenej v byte a taktiež by mala pokrývať **náklady súvisiace s prevádzkou bytovej budovy**, napr.:

- náklady na pravidelnú výmenu vodomero, v
- náklady na revízie kotlov, resp. technológie ústredného kúrenia (ak relevantné),
- náklady súvisiace s údržbou a čistením komínového telesa,
- náklady na revízie prenosných a vnútorných hadicových zariadení,
- a iné.

---

<sup>16</sup> V zmysle §2, ods.1, písm. g) zákona o sociálnom bývaní

<sup>17</sup> V zmysle §2, ods.1, písm. d) zákona o sociálnom bývaní

<sup>18</sup> V súlade s vyhláškou č. č. 259/2008 Z. z. Ministerstva zdravotníctva SR o podrobnostiach o požiadavkách na vnútorné prostredie budov a o minimálnych požiadavkách na byty nižšieho štandardu a na ubytovacie zariadenia

### III. Príspevok na bývanie

Pri splnení podmienok definovaných zákonom o pomoci v hmotnej núdzi<sup>19</sup>, môžu nájomcovia požiadať o príspevok na bývanie, ktorý je určený na čiastočnú úhradu nákladov spojených s bývaním.

SO pre OP LZ upozorňuje žiadateľa, že jednou zo zákonných podmienok poskytnutia príspevku na bývanie je, že nájomca musí byť nájomcom v **zariadení určenom na trvalé bývanie**.

### IV. Inštitút osobitného príjemcu

Zriadenie inštitútu osobitného príjemcu sa vykonáva v zmysle zákona o pomoci v hmotnej núdzi. 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 oprávnené osoby uhradiť pri vyúčtovaní najskôr jeho dlh na nájomnom (písomná dohoda o uznaní dlhu) a následne mu vyplatiť zostávajúcu dávku.

### V. Dobré plánovanie

Žiadateľom sa pred vypracovaním projektovej dokumentácie odporúča vykonať prieskum, koľko obyvateľov má záujem zapojiť sa do Systému bývania, na základe ktorého sa následne vypracuje projektová dokumentácia. V prípade, že žiadateľ uplatní pri nastavovaní projektu uvedený postup, môže sa predísť problémom s nedostatočnými kapacitami a nedobrovoľnému zotrvaníu domácností v 1. stupni prestupného bývania, resp. problémom s obsadením voľných ubytovacích kapacít.

### VI. Komunikácia

Žiadateľom sa odporúča systematická a trpezlivá komunikácia so všetkými zainteresovanými aktérmi (obecní poslanci, MRK, pomáhajúce profesie napr. terénny sociálny pracovník, väčšinová spoločnosť a pod.), tak ako realizácia ďalších aktivít zameraných na dobré spolunažívanie. Za takéto aktivity sa dajú považovať aktivity, ktorých sa zúčastnia obyvatelia obce bez ohľadu na etnickú príslušnosť.

### VII. Zohľadnenie zvyklostí cieľovej skupiny

Projekt by mal zohľadniť zvyklosti cieľovej skupiny. V obciach, ktoré už postavili nájomné sociálne domy pre vylúčené rómske komunity sa osvedčila najmä výstavba jedno až dvojpodlažných bytových domov so sprístupnením bytových jednotiek z vonkajšej komunikácie alebo otvorenej pavlač.

Ministerstvo dopravy a výstavby SR vydalo odporúčací dokument „*Postupy prípravy a vzorové projekty výstavby bytov nižšieho štandardu, Metodická publikácia pre miestne samosprávy, 2006*“, ktorý je vypracovaný s odporúčaniami pre rómsku komunitu. V uvedenom dokumente sa pre túto cieľovú skupinu odporúča výstavba pavlačových bytov s lokálnym vykurovaním (relevantné najmä v prípade vidieckych oblastí).

Dokument obsahuje príklady dispozičného riešenia vzorových bytových domov (od str.13 tohto dokumentu) a je dostupný na webovom sídle:

<https://www.mindop.sk/ministerstvo-1/vystavba-5/bytova-politika/dokumenty/vseobecne-materialy>

---

<sup>19</sup> § 14 zákona o pomoci v hmotnej núdzi

## 6. NAVRHOVANÝ SYSTÉM BÝVANIA

SO pre OP ĽZ identifikovalo niekoľko stupňov Systému bývania s cieľom ozrejmíť žiadateľom, ako by mohli byť jednotlivé stupne navrhnuté, samozrejme po zohľadnení lokálnych podmienok a východiskovej situácie.

Stupne Systému bývania, ktoré identifikuje SO pre OP ĽZ majú **ODPORÚČACÍ CHARAKTER**, nezaväzujú žiadateľa, aby vytvárali iba tieto typy bývania.

### 6.1 Navrhovaný 1. stupeň bývania

**Prvý stupeň** bývania je v rámci navrhovaného Systému bývania najnižším definovaným stupňom, čo však nevylučuje možnosť, aby žiadateľ zapojil do svojho Systému bývania aj iné zariadenia.

**Cieľom** tohto stupňa bývania je poskytnúť ubytovanie najviac sociálne vylúčeným osobám, resp. tým, ktoré sa ocitli v krízovej situácii a motivovať ich na prechod do vyššieho stupňa bývania.

**Výška nájmu** pre 1. stupeň bývania má zohľadňovať finančné možnosti cieľovej skupiny. Výšku nájmu sa odporúča stanoviť maximálne vo výške príspevku na bývanie pre domácnosť.

#### Navrhované pravidlá pre 1. stupeň bývania

1. **Dobrovoľný súhlas nájomcov** s poskytovanou sociálnou službou, čím sa zaradia do programu poskytovanej sociálnej práce.
2. Pre 1. stupeň bývania sa odporúča denná komunikácia asistenta bývania s nájomcami, vrátane poskytnutia tréningov finančnej gramotnosti.
3. **Nájomca** (vrátane spoločne posudzovaných osôb) musí pri podpise nájomnej zmluvy súhlasiť s ubytovacím poriadkom, ktorý je uvedený osobitne alebo v rámci nájomnej zmluvy.
4. **Dĺžka nájomných zmlúv** – nájomné zmluvy sú uzatvárané na obdobie max. 3 mesiacov s možnosťou opätovného uzavretia tejto zmluvy, maximálne na 1 rok.
5. V nájomných zmluvách je **osobitne stanovená cena nájmu za prenájom bytovej jednotky a cena za energie**.
6. Pre nájomcov, ktorí sú ubytovaní na tomto stupni sa odporúča **zriadiť inštitút osobitného príjemcu** (aspoň 1 osobe v bytovej jednotke), ktorý slúži na pokrytie výšky stanoveného nájmu pre tento stupeň bývania.
7. Pre každú bytovú jednotku je vybudované **samostatné hygienické zariadenie a kuchynka**.
8. **Odber vody a elektrickej energie je regulovaný žetónovým** (mincovým) systémom, kartovým systémom, resp. iným obdobným spôsobom. Poplatky za odpad, prípadne ďalšie poplatky spojené s bývaním sú zahrnuté v nájme. Cena energie za vykurovanie a osvetlenie prípadných spoločných priestorov je zahrnutá v cene nájmu (rovnomerným podielom) na každú bytovú jednotku. Taktiež žiadateľ môže využiť na zabezpečenie **elektrickej energie** napr. *Udržateľný systém dodávky elektriny*<sup>20</sup> od Východoslovenskej distribučnej spoločnosti, ktorý je určený pre byty nižšieho štandardu.
9. Ak je nájomca (resp. nájomca a spoločne posudzované osoby) **dlžníkom** voči veriteľovi/veriteľom, podmienkou pre umiestnenie takejto domácnosti do 1. stupňa je aktívna spolupráca s asistentom bývania pri nastavení podmienok zníženia dlhu voči veriteľovi/veriteľom (nastavenie splátkového kalendára) a aktívne splácanie tohto dlhu v zmysle nastavených podmienok (podmienky je potrebné nastaviť podľa možností jednotlivých domácností, nemajú byť stanovené ako vylučovacie kritérium domácností).
10. **Podmienky prechodu do vyššieho stupňa bývania** (2. stupeň) sú napr.:
  - a. dodržiavanie podmienok nájomnej zmluvy,
  - b. dodržiavanie podmienok bytového poriadku,
  - c. aktívna spolupráca domácností s asistentom bývania,

<sup>20</sup> <https://www.vsds.sk/edso/domov/odberatelia-elektriny/firmy-a-organizacie/najomne-bytovky>

- d. aktívne splácanie dlhu voči veriteľovi/veriteľom a
- e. iné, ktoré stanoví žiadateľ v dokumente „Systém bývania s prvkami prestupného bývania“, ktorý je prílohou predkladanej ŽoNFP.

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

## 6.2 Navrhované vyššie stupne bývania

Vyšší stupeň bývania predstavuje prechod z 1. stupňa, pričom sa nevylučuje, že žiadateľ zapojí do Systému bývania iba vyššie stupne, vzhľadom na jeho sociálno-ekonomickú situáciu v obci. Jedna bytová jednotka môže predstavovať aj dva stupne, napr. 2. a 3. stupeň, pričom v tomto prípade je prestupnosť zabezpečená zmenou intenzity sociálnej práce.

**Cieľom** tohto stupňa bývania je pripraviť domácnosti na samostatné bývanie (bežný trhový nájom, individuálna výstavba a pod.).

**Výška nájmu** pre vyššie stupne bývania (napr. 2. a 3. stupeň má zohľadňovať finančné možnosti cieľovej skupiny. Výšku nájmu sa odporúča stanoviť maximálne vo výške príspevku na bývanie pre domácnosť.

### Navrhované pravidlá pre vyššie stupne bývania

1. **Dobrovoľný súhlas klientov** s poskytovanou sociálnou službou čím sa zaradia do programu poskytovanej sociálnej práce.
2. **Nájomca** (vrátane spoločne posudzovaných osôb) musí pri podpise nájomnej zmluvy súhlasiť s bytovým poriadkom/domovým poriadkom, ktorý je uvedený osobitne alebo v rámci nájomnej zmluvy.
3. **Dĺžka nájomných zmlúv** – nájomné zmluvy sú uzatvárané na obdobie 1 roka (12 mesiacov) s možnosťou predĺženia tejto zmluvy, ale aj s možnosťou predčasnej výpovede.
4. V nájomných zmluvách je **osobitne stanovená cena nájmu za prenájom bytovej jednotky a cena za energie**.
5. Pre nájomcov, ktorí sú ubytovaní na tomto stupni sa odporúča aspoň v prvom roku nájomného vzťahu **zriadiť inštitút osobitného príjemcu**, ktorý slúži na pokrytie výšky stanoveného nájmu pre tento stupeň bývania.
6. Pre každú bytovú jednotku je vybudované **samostatné hygienické zariadenie a kuchynka**.
7. **Odber vody a elektrickej energie môže byť regulovaný žetónovým** (mincovým) systémom, kartovým systémom, resp. iným obdobným spôsobom. Poplatky za odpad, prípadne ďalšie poplatky spojené s bývaním sú zahrnuté v nájme. Cena energie za vykurovanie a osvetlenie prípadných spoločných priestorov je zahrnutá v cene nájmu (rovnomerným podielom) na každú bytovú jednotku. Taktiež žiadateľ môže využiť na zabezpečenie **elektrickej energie** napr. *Udržateľný systém dodávky elektriny*<sup>21</sup> od Východoslovenskej distribučnej spoločnosti, ktorý je určený pre byty nižšieho štandardu.
8. Ak je nájomca (resp. nájomca a spoločne posudzované osoby) **dlžníkom** voči veriteľovi/veriteľom, podmienkou pre umiestnenie a zotrvanie takejto domácnosti do 2. stupňa je aktívne splácanie tohto dlhu v zmysle dohodnutého splátkového kalendára.
9. **Podmienky prechodu do 3. stupňa prestupného bývania** sú napr.:
  - a. nulové dlhy členov domácností voči veriteľovi/veriteľom,
  - b. dodržiavanie podmienok nájomnej zmluvy,
  - c. dodržiavanie podmienok bytového/domového poriadku,
  - d. aktívna spolupráca domácností s asistentom bývania,
  - e. minimálne 1 člen domácnosti je zamestnaný a

<sup>21</sup> <https://www.vsd.sk/edso/domov/odberatelia-elektriny/firmy-a-organizacie/najomne-bytovky>

- f. iné, ktoré stanoví prijímateľ v dokumente Systém bývania s prvkami prestupného bývania, ktorý je prílohou predkladanej ŽoNFP.

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

### 6.3 Príklady podmienok zostupu do nižších stupňov bývania, príp. vyradenie zo Systému bývania

Žiadateľ zadefinuje tieto podmienky a aj spôsob ich uplatnenia v rámci prílohy ŽoNFP „Systém bývania s prvkami prestupného bývania“, napr.:

- neplatenie nájmu;
- nerešpektovanie domového poriadku;
- nespolupráca s asistentom bývania;
- nesplácanie dohodnutých splátkových kalendárov;
- opakované záškoláctvo a pod.