



**System sociálneho bývania
s prvkami prestupného bývania pre
OBEC JELKA**

19.3.2020, Jelka

ÚVOD

Systémom sociálneho bývania s prvkami prestupného bývania (ďalej len „*Systém prestupného bývania*“) sa rozumie vertikálna viacstupňová sústava sociálneho bývania formou nájomného bývania, od najnižšieho stupňa bývania, cez vyššie stupne bývania, ktorého výstupom, resp. dlhodobým cieľom je vlastné samostatné bývanie, pričom jednotlivé stupne sú sprevádzané sociálnou prácou s cieľom „naučiť“ členov domácnosti samostatne bývať. Systém prestupného bývania vytvára optimálne podmienky pre uplatňovanie individuálnej integrácie.

Prestupnosť bývania je obojsmerná, to znamená, že prestup domácností v systéme je možný oboma smermi: v prípade dodržiavania pravidiel definovaných v tomto dokumente smerom nahor, v prípade ich nedodržiavania smerom nadol. Prestupné bývanie neslúži na trvalé zabezpečenie bývania domácnostiam. Cieľom je, aby bola odkázaným domácnostiam poskytnutá pomoc vo forme dostupného bývania a sociálnej asistencie za jasných podmienok. Po vyjadrení dobrovoľného súhlasu s podmienkami prestupného bývania je každá domácnosť povinná dodržiavať podmienky popísané v tomto dokumente a v nájomnej zmluve. V opačnom prípade môže byť zo Systému prestupného bývania vyradená bez poskytnutia náhradného ubytovania.

Opatrenia Systému prestupného bývania prispievajú k zníženiu vylúčenia marginalizovaných rómskych komunít (ďalej len „MRK“).

Systém prestupného bývania je postavený na troch princípoch: ide o princípy desegregácie, degetoizácie, destigmatizácie (3D).

A. POPIS VÝCHODISKOVEJ SITUÁCIE V OBCI JELKA

1. DEMOGRAFICKÝ PROFIL OBCE

Obec Jelka sa nachádza cca. 35 km od Bratislavy, 25 km od Galanty a 15 km od Senca a leží v okrese Galanta. V súčasnosti má obec 4 089 obyvateľov².

Okrem prihlásených obyvateľov žije v obci Jelka odhadom ďalších 150 obyvateľov bez nahláseného prechodného, či trvalého pobytu v Jelke. (Jedná sa predovšetkým o občanov z ostatných regiónov krajiny, ktorí sa do Jelky prisťahovali, avšak trvalý pobyt si ponechali v bývalom bydlisku.)

Obyvateľstvo obce Jelka je národnostne zmiešané. Výrazné zastúpenie obyvateľstva maďarskej národnosti sa v posledných desiatich rokoch postupne znižuje, ale napriek tomu tvorí táto národnosť väčšinu (59,2%). Druhú najpočetnejšiu skupinu predstavujú obyvatelia hlásiaci sa k slovenskej národnosti (35,7%), nasleduje rómska národnosť (3,3%) a nakoniec menší počet rôznych ďalších národností (1,4%).³

2. RÓMSKA KOMUNITA

K rómskej národnosti sa oficiálne hlási podľa sčítania obyvateľstva z roku 2011 približne 102 obyvateľov Jelky, avšak reálny počet Rómov žijúcich na území obce je výrazne vyšší. Skutočný počet Rómskeho obyvateľstva v Jelke je odhadovaný prostredníctvom Atlasu rómskych komunit 2019 z roku 2019, ktorý je podstatne presnejší na 983 obyvateľov, teda 24%. Jedná sa o približný počet, nakoľko exaktný počet je problematické určiť z dôvodu nedeklarovania rómskej národnosti obyvateľmi. Najvýznamnejšie faktory sú pritom: dvojité vedomie národnej identity u rómskeho obyvateľstva, kríza rómskej národnej a etnickej identity, nízky stupeň sebauvedomovania sa Rómov, ako aj opatrnosť, či prípadné obavy z diskriminácie. V súčasnosti platný zákon o ochrane osobných údajov⁴ neumožňuje viesť osobitnú štatistiku rómskeho

² Zdroj: Obecný úrad Jelka

³ Zdroj: Štatistický úrad SR (Sčítanie obyvateľov z roku 2011)

⁴ Zákon č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Príloha č. 7 Žiadosti o

obyvateľstva podľa etnickej príslušnosti, keďže nie je možné niekomu bez jeho vedomia prisudzovať etnickú identitu, ku ktorej sa nehlási. Štatistický úrad preto eviduje ako Rómov iba tých, ktorí sa počas sčítania prihlásili k rómskej národnosti. Tento údaj pochádza z roku 2011.

Absencia etnických dát o Rómoch pritom spôsobuje problémy pri tvorbe a vyhodnocovaní rôznych opatrení, týkajúcich sa riešenia problémov rómskej komunity. Momentálne sa pri pravidelnom sčítaní obyvateľstva používa metóda tzv. sebasčítania, keď si každá sčítaná osoba môže v dotazníku zvoliť národnosť podľa svojho uváženia, a nie je pritom nijako viazaná na svoju etnickú príslušnosť. Voľba národnosti je tak slobodným a individuálnym rozhodnutím občana. Podľa odhadov sa k rómskej národnosti pri sčítaniach hlási približne iba 13% rómskeho etnika. Prijatie kritéria subjektívnej deklarácie národnosti má za následok, že značná časť Rómov sa pri sčítaní ľudu hlási k slovenskej alebo maďarskej národnosti.

3. OBYVATELIA V NEVYHOVUJÚCICH PODMIENKACH BÝVANIA

Podľa odhadu zamestnancov obecného úradu v Jelke v nevyhovujúcich podmienkach bývania žije približne 57 osôb, z čoho 55 osôb je z MRK a 2 osoby z inej sociálne znevýhodnenej skupiny obyvateľstva.

Časť Rómov žijúca v Jelke patrí medzi skupiny ohrozené sociálnym vylúčením. Táto komunita je diferencovaná sociálne a kultúrne. Ich sociálnu situáciu už dlhodobo determinuje vysoká miera nezamestnanosti, najmä dlhodobá nezamestnanosť, závislosti na dávkach sociálneho systému, nízka úroveň vzdelania a nevyhovujúce podmienky bývania ako aj nadmerné užívanie alkoholu a iných návykových látok, ktoré deformujú osobnosť a znižujú nároky na kvalitu života.

Podľa dostupných štatistík obyvateľstvo obce rastie, ale zároveň aj starne. Určitú skupinu obyvateľov tvoria ľudia pochádzajúci so sociálno-znevýhodneného prostredia, ktorí majú problém sa zamestnať. Veľkým spoločenským problémom je aj zadlženosť, ktorú spôsobuje ignorancia platenia daní a poplatkov, pôžičiek. Škála problémov sa tým pádom rozširuje, je veľmi ťažké vymaniť sa z tých problémov, preto je potrebná sústavná práca s klientmi.

Obec Jelka vytvára podmienky na zamestnanie širokého okruhu uchádzačov využívajúc programy ÚPSVaR, ako napr.:

Príloha č. 7 Žiadosti o

- "Podpora rozvoja miestnej a regionálnej zamestnanosti" podľa §50j Zákona č.5/2004
- "Podpora zamestnávania uchádzačov o zamestnanie"
- "Šanca na zamestnanie"
- "Praxou k zamestnaniu"
- "Príspevok na zriadenie chránenej dielne alebo chráneného pracoviska podľa §56
- "Absolventská prax"
- "Príspevok na aktivačnú činnosť podľa §52"

Východisková situácia bývania tejto skupiny obyvateľov je nasledovná:

V obci Jelka žije v súčasnosti približne 983 Rómov a to prevažná časť cca. 850 integrované a roztrúsene po celej obci. Rómovia sa od zmeny režimu v roku 1989 postupne sťahujú zo segregovanej časti obce do iných častí obce, kde sa viac či menej integrujú s väčšinovým obyvateľstvom. V centre obce sa nachádza oblasť nazývaná miestnymi obyvateľmi „Lapoš“, v ktorej býva v koncentrácii približne 133 obyvateľov z MRK. Ide hlavne o ulice Hlbokú a Trhovú. Jedná sa o pozostatok silne koncentrovanej oblasti Rómami z minulosti. Z tejto oblasti sa snaží vymaniť množstvo súčasných obyvateľov, nakoľko je všeobecne vnímané ostatným obyvateľstvom, ale aj samotnými Rómskymi obyvateľmi prevažne negatívne. V danej lokalite sa nachádza množstvo nelegálne postavených budov a prevažná časť nehnuteľností nie je majetkovo vysporiadaná. Napriek tomu je pozorovateľná snaha obyvateľstva zlepšovať svoje životné podmienky. Ulica Trhová bola v roku 2018 zrekonštruovaná a je napojená na všetky inžinierske siete. Ulica Hlboká je plne elektrifikovaná, ale nie je tam zavedená kanalizácia ani verejný vodovod. Obyvatelia využívajú vlastné studne a žumpy. Ulica nemá spevnený povrch asfaltom.

Na základe vyššie popísanej analýzy súčasnej situácie môžeme obec rozdeliť na 2 typy lokalít bývania v nevyhovujúcich podmienkach:

1. lokalita – ulice Hlboká a Trhová, ktorú tvoria domy rôznych úrovní. Od novostavieb, rekonštruovaných rodinných domov cez neudržiavané rodinné domy až po domy v stave na pokraji životnosti. Obec Jelka nemá v súčasnosti v tejto lokalite žiadne byty. Obec v roku 2018 rekonštruovala cestu Trhová. Na Hlbokej ulici je zavedený verejný vodovod, z ktorého si

Príloha č. 7 Žiadosti o

obyvatelia môžu načerpať pitnú vodu. Pumpa nie je spoplatnená a náklady na pitnú vodu hradí obec zo svojho rozpočtu. Obec sa v roku 2019 plánovala zapojiť do výzvy z operačného programu OPLZ na zrekonštruovanie cesty Hlboká, ale nevysporiadané vlastnícke vzťahy určitej časti ulice to neumožnili.

2. lokalita – ostatná časť obce, v ktorej žije 85% obyvateľov MRK roztrúsene. Štandard bývania je rôznorodý a závisí od zvykov a finančných možností majiteľov. Ide o novostavby na vysokej úrovni až po rodinné domy postavené v 70-tych rokoch bez priebežnej údržby a zásadných opráv. V mnohých prípadoch sú k takýmto viacgeneračným rodinným domom nelegálne pristavané rôzne chatrče a príbytky. Takéto nelegálne stavby sú výsledkom rozrastených početných rodín.

Na prácu s rómskou komunitou sú v obci vyčlenené personálne kapacity, ako napr.:

- pracovníci sociálneho odboru obecného úradu: 1 pracovník
- miestna občianska poriadková služba : pracovníkov 12
- komunitné centrum v Jánovciach: pracovníkov 4

Z predchádzajúceho vyplýva, že sociálna práca na území Obce Jelka je dôležitá. Cieľovým zameraním sociálnej práce je nielen jednotlivec, ale najmä skupina, komunita a sociálne prejavy, ktoré sa ich týkajú.

Veková štruktúra, ktorá je súčasnosti relatívne stabilizovaná má vzhľadom k vysokému rastu indexu starnutia a indexu ekonomickej závislosti jednoznačnú tendenciu ďalšieho a trvalého nárastu poproduktívnej kategórie populácie v komunite, čo je vo väzbe na ďalšie skutočnosti významným faktorom a indikátorom pre plánovanie sociálnych služieb, pri ktorých je nevyhnutné venovať vzrastajúcu pozornosť práve tejto vekovej kategórii, nakoľko starnutie nie je možné žiadnym spôsobom zastaviť. Sociálne znevýhodnené skupiny v obci je možné rozdeliť na:

- a) seniorov,
- b) nezamestnaných,
- c) deti a mládež,
- d) zamestnancov s nízkym vzdelaním,
- e) uchádzačov o zamestnanie so zdravotným postihnutím,
- f) občanov so sociálnymi a spoločenskými problémami

Z tohto dôvodu je aj v zmysle Komunitného plánu sociálnych služieb prioritnou úlohou v oblasti sociálnej starostlivosti o občanov obce Jelka riešenie dlhodobej starostlivosti, zavedením široko rozvetveného a dostupného systému podpôr a služieb. Cieľom obce je zabezpečiť pre každého obyvateľa dôstojný život a pocit radosti zo života, a to aj napriek jeho veku, resp. sociálneho alebo zdravotného postihnutia. Z tohto dôvodu obec založila chránenú dielňu, založila miestnu občiansku hliadku, v súčasnosti realizuje projekt výstavby nového komunitného centra, plánuje zaviesť Systém prestupného bývania, plánuje budovať nové byty sociálneho charakteru, rekonštruovať existujúcu bytovú infraštruktúru, založiť sociálny podnik.

B. NAVRHOVANÝ SYSTÉM SOCIÁLNEHO BÝVANIA S PRVKAMI PRESTUPNÉHO BÝVANIA

Systémom prestupného bývania rozumieme kvalitatívne viacstupňovú vertikálnu sústavu sociálneho bývania formou nájomného bývania v obci Jelka, ktoré zahŕňa prestupné bývanie od prvého stupňa bývania cez druhý stupeň, kde výstupom je možnosť bývania v jestvujúcich nájomných sociálnych bytoch obce Jelka. Jednotlivé stupne sú sprevádzané sociálnou prácou s cieľom „naučiť“ členov domácnosti samostatne bývať. Domácnosť pre účely tohto dokumentu a výzvy, tvoria spoločne posudzované osoby, ktorí užívajú jednu bytovú jednotku, pričom minimálny počet fyzických osôb je 2. Systém je založený na princípe dobrovoľnosti.

Princíp dobrovoľnosti

Navrhnutý systém prestupného bývania je založený na princípe dobrovoľnosti, čo v praxi znamená, že za pomoci asistentov bývania budú informovaní s princípmi a kritériami fungovania systému prestupného bývania všetci zástupcovia cieľovej skupiny znevýhodnených obyvateľov mesta. Cieľové skupiny prejavia svoj záujem o účasť v systéme prestupného bývania a ich súhlas formou podpísaného prehlásenia 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.

Na základe skúseností s obyvateľmi obce sa predpokladá, že nebude nedostatok záujmu o prestupné bývanie, keďže počet žiadostí o sociálne bývanie je každoročne vysoký.

Jednotlivé prehlásenia posúdia členovia výberovej komisie, ktorí posúdia oprávnenosť záujmu o vstup do systému a vydajú písomné stanovisko, potvrdzujúce oprávnenosť domácností.

I. ZÁSADY PRESTUPNÉHO BÝVANIA V JELKE

Obec Jelka definuje a akceptuje nasledovné zásady pre prestupné bývanie, ktoré vznikne

Príloha č. 7 Žiadosti o
výstavbou 3 rodinných domov zaradených do Systému prestupného bývania ako II. stupeň ako nižšie stupne bývania, čo je v súlade s bytovou politikou obce:

- 1.) Zásada obojsmernej prestupnosti
- 2.) Zásada oprávnenosti nájomcov
- 3.) Zásada akceptačná „Každý býva v tom, načo spĺňa podmienky“
- 4.) Zásada budovania finančnej stability
- 5.) Zásada budovania osobnostného kreditu

1) ZÁSADA OBOJSMERNEJ PRESTUPNOSTI

Táto zásada 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.

Obec Jelka bude túto zásadu naplňovať zapojením 2 stupňov bývania do prestupného bývania, a to:

1 STUPEŇ:

- jedná sa o 3 bytové jednotky v rodinnom dome na ulici Hlavnej s podlahovou plochou b.j. max. 50 m², ktoré sú vo vlastníctve obce
- každá domácnosť bude napojená na odber elektrickej energie s doplnením kontroly spotreby cez systém hlavných a podružných meračov, TÚV ako aj vykurovanie je zabezpečené pomocou stacionárnych zdrojov tepla – plynové gamatky a plynové ohrievače vody so zásobníkmi. Každý byt je vybavený podružným meračom spotreby plynu. Pitná voda bude zabezpečená z verejnej vodovodnej siete. Bytová jednotka bude vybavená kuchyňou s príslušenstvom.
- bývanie v 1. stupni bude sprevádzané prácou asistenta bývania

2. STUPEŇ:

- jedná sa o 9 bytových jednotiek s podlahovou plochou b.j. max. 60 m², ktoré budú vybudované v zmysle spracovanej PD v 3 rodinných domoch na ulici Hlavná
- každá domácnosť bude napojená na odber elektrickej energie s doplnením kontroly

Príloha č. 7 Žiadosti o

spotreby prostredníctvom podružných meračov spotreby. TÚV a vykurovanie bude zabezpečené pomocou teplovodnej vykurovacej sústavy so zdrojom tepla – centrálné tepelné čerpadlo s ohrevom TÚV s doplnením kontroly spotreby energie prostredníctvom podružných meračov. Bytová jednotka bude vybavená kuchyňou s príslušenstvom, kúpeľňou a WC.

- bývanie v 2. stupni bude sprevádzané prácou asistenta bývania

2) ZÁSADA OPRÁVNENOSTI NÁJOMCOV

Sociálne bývanie s prvkami prestupného bývania je určené pre znevýhodnené skupiny obyvateľov a sociálne slabšie skupiny a 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 prestupného bývania určené obcou Jelka.

Zároveň samotná kvalita priestoru bývania by mala indikovať potrebu nájomníka chcieť ísť bývať do kvalitatívne lepšieho prostredia za zmluvne výhodnejších podmienok. Samotné zmluvné záväzky a stanovené možnosti využívania jednotlivých stupňoch bývania majú pôsobiť na dynamiku a posun v sieti tak smerom hore s možnosťou smerovania smerom dole.

3) ZÁSADA AKCEPTAČNÁ „KAŽDÝ BÝVA V TOM, NAČO SPĽŇA PODMIENKY“

Obec Jelka vytvára predpoklady na poskytnutie Systému prestupného bývania podľa splnenia podmienok pri posudzovaní žiadosti. Základnými podmienkami je príjem žiadateľa a spoločne posudzovaných osôb, ďalej splnenie záväzku voči obci a spoločnostiam zriadeným obcou a splnenie iných podmienok špecifikovaných v podmienkach postupu do vyššieho stupňa bývania.

4) ZÁSADA BUDOVANIA FINANČNEJ STABILITY

Táto zásada predstavuje aktivitu oprávnenej osoby a spoločne posudzovaných osôb k zvyšovaniu príjmu formou pracovných príležitostí a využitia týchto príležitostí. Zvyšovaním príjmu sa zabezpečuje predpoklad na posun hore v rámci Systému prestupného bývania. V zmysle tejto dikcie je príjem základnou mernou jednotkou zabezpečujúcou postup aj zostup v

rámci siete prestupného bývania.

5) ZÁSADA BUDOVANIA OSOBNOSTNÉHO KREDITU

Táto zásada predstavuje preukázanie motivácie oprávnenej osoby a spoločne posudzovaných osôb v oblasti angažovanosti a zapájania sa do verejného života obce. Dobrovoľným zapájaním sa do spoločenských a kultúrnych, pracovných či iných aktivít organizovaných obcou sa zvyšuje povedomie a spoločenský kredit oprávnenej osoby a spoločne posudzovaných osôb. Obzvlášť v prostredí mikroklímy obce, kde sa „každý pozná s každým“ je možné pozitívnym prístupom, preukázaním spolupatričnosti, ochoty, uvedomelosti a istým spôsobom aj vďaka preukázať svoje hodnoty a budovať dôveru okolia. Zvyšovanie dôvery okolia, spoluobčanov, susedov vytvára predpoklad úspešného výstupu zo Systému prestupného bývania, búrania predsudkov a úspešného začlenenia sa do spoločnosti.

I. **Klasifikácia stupňov bývania zapojených do Systému sociálneho bývania s prvkami prestupného bývania**

Obec Jelka navrhuje 2 stupne sociálneho bývania s prvkami prestupného bývania v dvoch bytových domoch, v ktorých budú jednotlivé bytové jednotky rozdelené nasledovne:

1. stupeň prestupného bývania – ulica Hlavná 606/94 – 3 bytové jednotky
2. stupeň prestupného bývania – ulica Hlavná – 9 bytových jednotiek

II. **Stupne bývania, ktoré sa stavebne zhodnocujú z NFP**

Stavebné zhodnotenie jednotlivých bytových domov z NFP je nasledovné:

2. stupeň = výstavbou

III. **Stupne bývania, ktoré tvoria výstup z navrhovaného systému prestupného bývania a nezhodnocujú sa stavebne z NFP**

Výstupom z navrhovaného systému sú nájomné byty komerčne dostupné na trhu, samostatná výstavba ako aj nájomné byty vo vlastníctve obce Jelka. Žiadna z týchto foriem bývania nie je

zhodnocovaná z NFP.

IV. Kritériá pre vstup a prestup v rámci Systému prestupného bývania

A. Kritériá a spôsob výberu domácností do Systému prestupného bývania

Výber domácností sa zabezpečuje na základe nasledovných kritérií:

1. Dodržanie zásady dobrovoľnosti – dokladované 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 formou Dohody o spolupráci, ktorá bude uzatvorená na dobu 12 mesiacov, následne s možnosťou predĺženia.
2. Prehlásenie o ochote podriaďiť sa podmienkam účasti na projekte, ktoré zahŕňajú:
 - a) sociálnu prácu s asistentom bývania,
 - b) preukázanie finančných prostriedkov na kauciu,
 - c) súhlas s ubytovacím poriadkom, ktorý je súčasťou nájomnej zmluvy.
3. Nevyžadovanie aplikácie všetkých fáz prestupnosti – umožniť vynechať 1. stupeň prestupného bývania.
4. Žiadateľ musí byť pripravený na sociálnu službu, motivovaný k šetreniu peňazí a schopný zaplatiť kauciu vo výške troch mesačných nájmov.
5. Nastavenie splátkového kalendára a aktívne splácanie dlhov podľa nastavených podmienok v prípade podlžnosti voči obci Jelka.
6. Dokladovanie oprávnenosti splňania podmienok § 22 ods. 3 zákona o sociálnom bývaní:
 - 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,

Príloha č. 7 Žiadosti o

pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu, ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov,

d) osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu.

7. Minimálne 30% nájomníkov za každý stupeň bývania a bytový dom podporený z NFP musí byť určených z obyvateľov MRK.

Spôsob výberu domácností do Systému prestupného bývania:

1. Prieskum záujmu zamestnancami obecného úradu na výber vhodných kandidátov do Systému prestupného bývania
2. Výber schválený súhlasom nadpolovičnej väčšiny všetkých členov Výberovej komisie, ktorú tvoria:
 - starosta obce,
 - asistent bývania (1AB),
 - predseda Komisie pre sociálne veci,
 - zamestnanec obecného úradu zodpovedný za sociálne otázky
 - zamestnanec obce – vedúci poriadkovej služby

O rozhodnutí bude spísaná zápisnica, podpísaná starostom obce a overovateľom z radov členov výberovej komisie.

B. Kritériá pre obojsmerný prestup medzi jednotlivými stupňami

Kritériá postupu do 2. stupňa bývania:

1. dodržiavanie podmienok nájomnej zmluvy;
2. dodržiavanie podmienok ubytovacieho poriadku;
3. aktívna spolupráca domácností s asistentom bývania, deklarovaná zápisom asistenta bývania;
4. pravidelné splácanie dlhu voči obci Jelka ako veriteľovi;
5. aktívne hľadanie si práce, resp. udržanie si práce, deklarované zápisom asistenta bývania;
6. starostlivosť o maloleté deti žijúce s nájomníkom v jednej domácnosti – pravidelná školská dochádzka, pravidelná zdravotná starostlivosť o maloleté deti, úhrada za stravu, resp. školného v materskej škole, deklarovaná zápisom asistenta bývania.

Príloha č. 7 Žiadosti o

7. Aktívne zapájanie sa do života obce, spolupráca s obecným úradom, preukázateľná snaha o integráciu.

Kritéria zostupu do 1. stupňa bývania:

1. podstatné porušenie podmienok nájmu, určených Systémom prestupného bývania a nájomnou zmluvou;
2. podstatné porušenie podmienok ubytovacieho poriadku;
3. preukázateľné odmietnutie spolupráce s asistentom bývania;
4. preukázateľné neplnenie záväzkov voči obci Jelka;
5. preukázateľná nedostatočná starostlivosť o maloletých žijúcich v spoločnej domácnosti s nájomcom.

C. Kritéria pre vylúčenie zo Systému prestupného bývania:

1. odmietanie úhrady za škodu spôsobenú v byte vlastným zavinením;
2. závažné, opakované porušenie ubytovacieho poriadku;
3. závažné, opakované porušenie podmienok nájmu;
4. preukázateľne opakované odmietnutie spolupráce s asistentom bývania
5. akékoľvek konanie, ktoré bude v súlade s § 710 alebo § 711 Občianskeho zákonníka.

V. Podmienky nastavené v rámci Systému prestupného bývania

1. Prevádzkovateľ Systému prestupného bývania – Obec Jelka

2. Asistent bývania:

Obec bude zamestnávať 1 asistenta bývania na plný úväzok (trvalý pracovný pomer),
Minimálne kvalifikačné predpoklady: Úplné stredné odborné vzdelanie v zmysle § 16 ods. 4 písm. d) Zákona č. 245/2008 Z.z. o výchove a vzdelávaní (školský zákon) a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Minimálny popis činnosti asistenta bývania do ukončenia realizácie aktivít projektu, t.j. do 31.12.2023:

- aktívne vyhľadávanie, motivovanie a kontaktovanie potenciálnych nájomcov, ktorí majú záujem byť zapojení do sociálneho bývania;

Príloha č. 7 Žiadosti o

- pomoc pri hospodárení s financiami nájomcov sociálneho bývania;
- pomoc nájomcom sociálneho bývania pri chode domácnosti;
- napomáhanie k predchádzaniu poškodenia majetku nadobudnutého z NFP;
- aktívna účasť (poskytnutie informácií o nájomcoch) na stretnutiach výberovej komisie organizovaných prijímateľom NFP;
- predchádzanie a riešenie krízových situácií súvisiacich so sociálnym bývaním;
- podporovanie samostatného bývania, nezávislosti a sebestačnosti členov domácností;
- spolupracovanie s relevantnými inštitúciami pri analýze a riešení sociálnej situácie nájomcu, vytváranie a udržiavanie strategických partnerstiev a korektných vzťahov s jednotlivcami, organizáciami a inštitúciami (obec, terénni sociálni pracovníci, terénni pracovníci, miestne občianske poriadkové služby, komunitní pracovníci, ÚPSVaR, vzdelávacie inštitúcie, finančné inštitúcie a mnohé ďalšie, napr. napomáha pri komunikácii medzi klientom a relevantnými inštitúciami)
- výkon dohľadu nad ochranou verejného majetku pred poškodzovaním (znečisťovanie spoločných priestorov v bytových domoch, vandalizmus, t.z. úmyselné poškodzovanie verejno-prospešných zariadení...);
- monitorovanie a hlásenie prípadov podozrení z nelegálneho odberu elektrickej energie Policajnému zboru SR v rámci majetku nadobudnutého z NFP;
- poskytovanie základných informácií v oblasti prevencie ochrany zdravia a hygieny nájomcami projektu;
- podpora pri zapojení sa do spoločenského a pracovného života;
- podpora rozvoja osobných záujmov;
- podpora spoločensky primeraného správania a spoločenskej etiky;

3. Dĺžka nájmu v jednotlivých stupňoch navrhovaného Systému prestupného bývania

1. stupeň bývania – maximálne 1 rok, s možnosťou predĺženia nájomnej zmluvy 5x;
2. stupeň bývania - maximálne 1 rok, s možnosťou predĺženia nájomnej zmluvy 5x.

4. Výberovú komisiu, ktorá rozhoduje nadpolovičnou väčšinou o splnení kritérií pre výber domácností a prestupe medzi jednotlivými stupňami tvoria:

- starosta obce,
- asistent bývania (1AB),
- predseda Komisie pre sociálne veci,
- zamestnanec obecného úradu zodpovedný za sociálne otázky
- zamestnanec obce – vedúci poriadkovej služby

5. Popis realizácie Systému prestupného bývania

1. stupeň

1. Pre zapojenie sa do Systému prestupného bývania platí zásada dobrovoľnosti deklarovaná podpísaním Dohody o spolupráci.
2. Obec Jelka prijatím strategického dokumentu obce Jelka týkajúceho sa prestupného bývania určuje také podmienky a opatrenia, ktoré vychádzajú z reálnych možností potencionálnych nájomníkov a súčasne zohľadňujú aj náklady obce a potrebu na údržbu a obnovu bytového fondu. Následne k nájmu budú pripočítané služby spojené s nájmom – ako napr. energie, poplatky za komunálny odpad atď.
3. Obec Jelka vypracuje ubytovací poriadok, ktorý bude súčasťou nájomnej zmluvy ako jej neoddeliteľná príloha, a ktorého dodržiavanie bude deklarované podpisom nájomníka.
4. V rámci podmienok nájmu bude presne stanovené nasledovné:
 - a) kritériá týkajúce sa starostlivosti o bytovú jednotku;
 - b) opis stavu bytovej jednotky a opis jej príslušenstva;
 - c) podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia bytovej jednotky;
 - d) podmienky vzostupu a zostupu medzi jednotlivými stupňami bývania;
 - e) podmienky skončenia nájmu;
 - f) drobné opravy v bytovej jednotke súvisiace s jeho užívaním, ktoré si bude musieť nájomca hradiť z vlastných zdrojov v zmysle Prílohy č. 1 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z. v platnom znení.
5. Pri riešení pripojenia na energie bude mať každá bytová jednotka samostatné merače, v prípade potreby bude v 1. stupni bývania riešená dostupnosť alternatívnym systémom.
6. Dostupnosť elektrickej energie bude riešená prostredníctvom štandardného dodávateľa energií.
7. Obec Jelka bude vyžadovať aktívnu intervenciu asistenta bývania, ktorý nebude vykonávať činnosť len ako kontrolný mechanizmus (či sa plnia podmienky, či nedochádza k poškodzovaniu bytovej jednotky, či sú uhradené všetky poplatky), ale bude aj aktívne napomáhať nájomcom vo vzťahu k ostatným inštitúciám (sleduje školskú dochádzku detí nájomcov, pomáha pri hľadaní zamestnania, tréningy finančnej gramotnosti a pod.) Požaduje sa denná intervencia asistenta s nájomcami.
8. Výberová komisia prehodnocuje 1x ročne možnosť predĺženia nájomnej zmluvy resp. prechodu nájomcu do vyššieho stupňa bývania, pričom podmienky prechodu do 2.

stupňa sú nasledovné:

- dodržiavanie podmienok nájomnej zmluvy;
 - dodržiavanie podmienok ubytovacieho poriadku;
 - aktívna spolupráca domácností s asistentom bývania, deklarovaná zápisom asistenta bývania;
 - pravidelné splácanie dlhu voči obci Jelka ako veriteľovi;
 - aktívne hľadanie si práce, resp. udržanie si práce, deklarované zápisom asistenta bývania;
 - starostlivosť o maloleté deti žijúce s nájomníkom v jednej domácnosti – pravidelná školská dochádzka, pravidelná zdravotná starostlivosť o maloleté deti, úhrada za stravu, resp. školného v materskej škole, deklarovaná zápisom asistenta bývania.
 - Budovanie osobnostného kreditu v zmysle zásad strategického dokumentu prestupného bývania pre obec Jelka.
9. Zaujemca bude musieť obci Jelka zložiť kauciu, ktorá sa bude rovnať výške trojmesačného nájmu v tomto stupni bývania.

2. stupeň

1. Pre zapojenie sa do Systému prestupného bývania platí zásada dobrovoľnosti deklarovaná podpísaním Dohody o spolupráci.
2. Pre bývanie platia podmienky určené v 2. stupni bývania – dodržiavanie všetkých pravidiel týkajúceho sa prestupného bývania, ubytovacieho poriadku a nájomnej zmluvy.
3. Obec Jelka môže zapojiť do Systému prestupného bývania aj záujemcu, ktorý nebol zaradený do 1. stupňa bývania vzhľadom na jeho sociálno-ekonomickú situáciu alebo. Podmienky zaradenia priamo do 2. stupňa posúdi výberová komisia.
4. Zaujemca bude musieť obci Jelka zložiť kauciu, ktorá sa bude rovnať výške trojmesačného nájmu.

V rámci podmienok nájmu bude presne stanovené nasledovné:

- a) kritériá týkajúce sa starostlivosti o bytovú jednotku;
- b) opis stavu bytovej jednotky a opis jej príslušenstva;
- c) podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia bytovej jednotky;
- d) podmienky vzostupu a zostupu medzi jednotlivými stupňami bývania;
- e) podmienky skončenia nájmu;

Príloha č. 7 Žiadosti o

- f) drobné opravy v bytovej jednotke súvisiace s jeho užívaním., ktoré si bude musieť nájomca hradiť z vlastných zdrojov v zmysle Prílohy č. 1 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z. v platnom znení.
5. Pri riešení pripojenia na energie bude mať každá bytová jednotka samostatné merače.
6. Dostupnosť elektrickej energie bude riešená štandardným dodávateľom energie.
7. Obec Jelka bude vyžadovať aktívnu intervenciu asistenta bývania, ktorý nebude vykonávať činnosť len ako kontrolný mechanizmus (či sa plnia podmienky, či nedochádza k poškodzovaniu bytovej jednotky, či sú uhradené všetky poplatky), ale bude aj aktívne napomáhať nájomcom vo vzťahu k ostatným inštitúciám (sleduje školskú dochádzku detí nájomcov, pomáha pri hľadaní zamestnania, tréningy finančnej gramotnosti a pod.) Požaduje sa denná intervencia asistenta s nájomcami.
8. Výberová komisia prehodnocuje 1x ročne možnosť predĺženie nájomnej zmluvy resp. prechodu nájomcu do vyššieho stupňa bývania, pričom bude prihliadať aj na budovanie osobnostného kreditu v zmysle zásad strategického dokumentu prestupného bývania pre obec Jelka.

6. Výška nájomného v jednotlivých stupňoch prestupného bývania

1. stupeň

- Výška nájmu pre 1. stupeň bývania bude zohľadňovať finančné možnosti cieľovej skupiny, a je stanovená na 100 EUR/mesiac. Obec Jelka sa zaväzuje, že dodrží podmienku maximálnej ceny ročného nájmu bytu, ktorá nepresiahne 5% obstarávacej ceny bytu.
- Nájomné nezahŕňa úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu. Úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu je povinný v plnom rozsahu uhrádzať nájomca.
- Služby spojené s užívaním bytu:
 - náklady za spotrebu elektrickej energie,
 - náklady za spotrebu plynu – vykurovanie,
 - vodné a stočné,
 - odvoz tuhého komunálneho odpadu,
 - miestne poplatky,
 - čistenie odpadových potrubí.
- Nájomca na zabezpečenie splácania nájomného a úhrady za prípadné poškodenie

Príloha č. 7 Žiadosti o
bytu poskytne prenajímateľovi finančnú zábezpeku vo výške 3 mesačného nájmu.

2. stupeň

- Výška nájmu pre 2. stupeň bývania bude zohľadňovať finančné možnosti cieľovej skupiny, a je stanovená na 180 EUR/mesiac. Obec Jelka sa zaväzuje, že dodrží podmienku maximálnej ceny ročného nájmu bytu, ktorá nepresiahne 5% obstarávacej ceny bytu.
- Nájomné nezahŕňa úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu. Úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu je povinný v plnom uhrádzať nájomca.
- Súčasťou úhrady za nájom bytu nie sú služby spojené s užívaním bytu:
 - náklady za spotrebu elektrickej energie,
 - vodné a stočné,
 - odvoz tuhého komunálneho odpadu,
 - miestne poplatky,
 - čistenie odpadových potrubí.
- Nájomca na zabezpečenie splácania nájomného a úhrady za prípadné poškodenie bytu poskytne prenajímateľovi finančnú zábezpeku vo výške 3 mesačného nájmu.



C. VÝSTUP ZO SYSTÉMU SOCIÁLNEHO BÝVANIA S PRVKAMI PRESTUPNÉHO BÝVANIA

1. Nájomca môže zo Systému prestupného bývania dobrovoľne vystúpiť dohodou, ak:
 - a) si zaobstará vlastné bývanie;
 - b) požiadala obec o pridelenie nájomného bytu bežného štandardu a bude jeho žiadosti vyhovené;
 - c) na vlastnú žiadosť.
2. Zámer vystúpenia zo Systému prestupného bývania nájomca deklaruje prostredníctvom písomnej žiadosti, ktorú doručí na podateľňu obecného úradu.
3. Výberová komisia posúdi, či nájomca dodrжал všetky podmienky nájomnej zmluvy tak ako sú stanovené na základe protokolu asistenta bývania.
4. Asistent bývania môže byť pre klientov nápomocný aj počas výstupu zo systému –

Príloha č. 7 Žiadosti o
záruka za klienta, pomoc pri zariadovaní, podpise novej nájomnej zmluvy a pod.

Tento strategický dokument je živým dokumentom, očakáva sa jeho pravidelná aktualizácia, resp. prehodnocovanie nastavených pravidiel prestupu, aby zodpovedali aktuálnej situácii.

System sociálneho bývania s prvkami prestupného bývania schválený obecným zastupiteľstvom v Jelke dňa 19.3.2020 uznesením č. č. 2 b./2020/OZ-1


Ing. Gabriel Kliš
starosta Obce




Príloha č. 1 - Nájomná zmluva

Príloha č. 2 - Prehlásenie klienta o dobrovoľnom zapojení sa do Systému prestupného bývania.

Príloha č. 3 - Domový poriadok