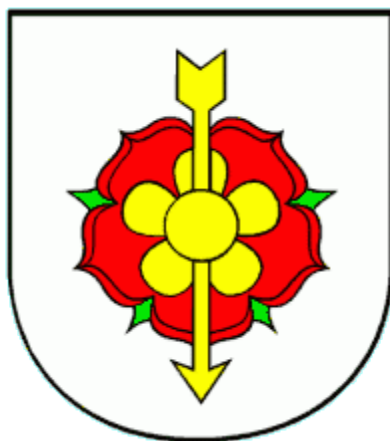


Príloha č. 7 k Žiadosti o poskytnutie nenávratného finančného príspevku v zmysle Výzvy zameranej na zlepšené formy bývania pre obce s prítomnosťou marginalizovaných rómskych komunit s prvkami prestupného bývania (kód výzvy OPLZ-PO6-SC611-2018-2)



RUŽOMBEROK

„Systém bývania s prvkami prestupného bývania“

2021

Úvod

Koncepcia štátnej bytovej politiky pre oblasť bývania vyjadruje komplexné ciele štátu pre oblasť bytovej politiky, definuje nástroje na ich dosiahnutie, ako aj formuluje zodpovednosť občanov, štátu, obcí, vyšších územných celkov a súkromného sektora pri zabezpečovaní bývania. Bývanie je jednou zo základných ľudských potrieb, ktorá by mala byť uspokojovaná na úrovni zodpovedajúcej celkovému stupňu sociálno-ekonomického rozvoja spoločnosti. Kvalita bývania a jeho dostupnosť sú často vnímané ako hodnotiace ukazovatele životnej úrovne spoločnosti.

Základné princípy platné pre rozvoj bývania a obnovu bytového fondu podľa schválenej Koncepcie rozvoja bytovej politiky v meste Ružomberok sú navzájom prepojené a podporované súvisiacimi dokumentmi, ktoré vláda SR schválila v predchádzajúcom období:

- Koncepcia rozvoja bytovej politiky,
- Dlhodobá koncepcia bývania pre marginalizované skupiny obyvateľstva a model jej financovania,
- Koncepcia obnovy budov s dôrazom na obnovu bytového fondu.

Pri vytváraní podmienok pre rozvoj bývania pôsobia subjekty občan, štát, mesto a súkromný sektor previazane, každý vo svojej pôsobnosti. V trhovom hospodárstve primárnu zodpovednosť za obstaranie vlastného bývania nesie občan. V tomto duchu pri riešení vlastného bývania musí zabezpečovať všetky činnosti a aktivity súvisiace s prípravou a realizovaním investície (napr. financovanie, pozemok, inžinierske siete, rokovania so zhotoviteľom stavby a pod.) a zároveň v plnom rozsahu riešiť všetky problémy súvisiace s užívaním bytu (zabezpečenie finančných zdrojov, správa a prevádzka, technické kontroly, opravy a pod.).¹ Zároveň je však nutné dodať, že nie každý občan má vytvorené také podmienky aby bolo pre neho dostupné dôstojne bývanie. Aj z tohto dôvodu je bytová politika založená na pragmatickom princípe zásluhovosti pri akceptácii príjmového rozvrstvenia obyvateľstva. V princípe platí pravidlo, že každý býva v takej kategórii na ktorú má finančné prostriedky.

Koncepcia štátnej bytovej politiky do roku 2020 nevníma bývanie izolovane, ale ako základný element udržateľného rozvoja. Tento komplexný prístup je vyjadrený konceptom udržateľného bývania, ktorý je charakterizovaný integrovaným prístupom k riešeniu bytovej politiky. Takýto prístup v sebe zahŕňa široké spektrum aktivít k dosiahnutiu udržateľnosti v rozvoji bývania a vychádza z naplňovania troch základných pilierov udržateľnosti, a to environmentálneho, ekonomického a sociálneho. V súlade s uvedeným sú koncipované ciele a

¹ Zdroj: Koncepcia rozvoja bytovej politiky mesta Ružomberok (2011)

priority bytovej politiky. Globálnym cieľom štátnej bytovej politiky je postupné zvyšovanie celkovej úrovne bývania tak, aby bolo pre obyvateľstvo dostupné a aby si každá domácnosť mohla zabezpečiť primerané bývanie.²

V jednej z najúspešnejších krajín v oblasti bývania v EÚ je Írsko. Kľúčovým cieľom bytovej politiky Írska je „Zabezpečiť každej domácnosti cenovo dostupné bývanie v dobrej kvalite, vyhovujúce jej potrebám a v zdravom životnom prostredí.“ Základným princípom na dosiahnutie tohto cieľa je, že tí čo si môžu dovoliť vlastné bývanie zodpovedajúce ich potrebám, mali by si ho kúpiť do osobného vlastníctva alebo prenajať, a tí čo si nemôžu, nevedia, nie sú schopní zabezpečiť si bývanie vlastnými silami, mali by mať prístup k sociálnemu bývaniu. Niektoré z uvedených programov podpory sociálneho a cenovo dostupného bývania by bolo možné aplikovať aj na slovenské pomery. I keď na druhej strane je potrebné uvedomiť si, že každá krajina má svoje špecifiká. Preberanie modelov, i keď úspešných, nie je možné bez určitých modifikácií.³

Na Slovensku sa pre oblasť prestupného bývania môžeme vychádzať zo skúseností v meste Banská Bystrica, avšak systém prestupného bývania v tomto meste vychádza zo symbiózy a prepojenia sociálnych služieb krízovej intervencie a bytovej politiky mesta. Tento model by mohol byť aplikovaný aj v meste Ružomberok vzhľadom na možnosti ktorými mesto disponuje.

Analýza úrovne bývania z pohľadu mesta Ružomberok

V zmysle aktualizovanej Koncepcie bytovej politiky mesta Ružomberok, ktorá bola odsúhlasená Mestským zastupiteľstvom v roku 2013, je súčasná úroveň bývania v Ružomberku je výsledkom uspokojovania základných potrieb občanov v oblasti bývania, vývoja výstavby bytových a rodinných domov ako aj samotného procesu užívania bytového fondu.

Analýza dostupného stavu bytového fondu (2013) má podstatný význam pre tvorbu lokálnej bytovej politiky. Týka sa stanovenia úloh pre novú výstavbu a pre údržbu, obnovu a modernizáciu existujúceho bytového fondu.

Dopyt po bývaní sa v čase mení tak v nárokoch na kvalitu ako aj na veľkostný štandard, ktorý domácnosti považujú za primeraný vzhľadom na veľkosť domácnosti a jej príjmovú situáciu.

² Zdroj: Koncepcia štátnej bytovej politiky do roku 2020

³ Zdroj: http://www.stuba.sk/new/docs//stu/ustavy/ustav_manazmentu/NAB2008_1/clanok_1.pdf Autorka Mária Zúbková, doc. Ing. PhD., Ústav manažmentu STU v Bratislave, Vazovova 5, 812 43 Bratislava 1, maria.zubkova@stuba.sk

Problematiku rozvoja bývania mesta Ružomberok upravujú nasledujúce dokumenty:

- 1) Územný plán mesta Ružomberok spracovaný a schválený uznesením MsZ č.328/2012 dňa 27.9.2012 v Ružomberku a VZN č. 3/2012 o záväznej časti územného plánu mesta Ružomberok;
- 2) Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja mesta;
- 3) Komunitný plán sociálnych služieb mesta Ružomberok;
- 4) Zásady prideľovania bytov vo vlastníctve mesta Ružomberok do nájmu.

Pri spracovaní analýzy súčasnej úrovne bývania, sa vychádzalo z dostupných údajov Štatistického úradu SR, z údajov Mestského úradu v Ružomberku, útvaru hlavného architekta a z Územného plánu mesta Ružomberok, v zmysle ktorého je obec povinná pravidelne, najmenej však raz za štyri roky, preskúmať schválený územný plán, či nie sú potrebné jeho zmeny a doplnky alebo či netreba obstaráť nový územný plán.

Základnou charakteristikou pre analyzovanie jestvujúceho bytového fondu sú:

1. počet bytov, ich veková a kvalitatívna štruktúra,
2. charakter zástavby – rodinné domy, bytové domy a pod.,
3. stavebno-technické a užívateľské parametre vo vzťahu k aktuálnym požiadavkám na bývanie a náklady na bývanie,
4. využívanie bytového fondu vzhľadom na veľkosť a charakter domácností.

Zhodnotenie stavu bytového fondu

Aj keď sa Slovenská republika od svojho vstupu do EÚ približuje v kvantitatívnych ukazovateľoch vyspelým krajinám západnej Európy, predsa ešte nedosahuje ich úroveň. Z tohto pohľadu je treba zachovať a ďalej rozvíjať existujúci systém nástrojov podpory rozvoja bývania a realizovať opatrenia stimulujúce využívanie neobývaných bytov.

Zámerom štátnej bytovej politiky je, aby sa existujúci bytový fond zlepšoval a rozširoval nielen obstarávaním nových bytových a rodinných domov, ale aj prestavbami a nadstavbami existujúceho fondu budov. Takýmito aktivitami je možné odstraňovať niektoré technické nedostatky existujúcich budov (napr. zatekanie striech, používanie technicky zastaraných výťahov, nedostatočné tepelnoizolačné vlastnosti obvodových konštrukcií).

Kvantitatívne údaje o bytovom fonde

Trvale obývaný dom (TOD) je taký dom, v ktorom je aspoň jeden trvale obývaný byt alebo je v ňom umiestnené zariadenie na hromadné ubytovanie osôb aspoň s jednou trvale bývajúcou osobou.

Rodinný dom (RD) je budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie; môže mať najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie.

Za byt (B) sa považuje obytná miestnosť alebo súbor miestností s príslušenstvom, ktoré sú usporiadané do funkčného celku s vlastným uzavretím a sú určené na trvalé bývanie.

Trvale obývaný byt (TOB) je byt, v ktorom je aspoň jedna osoba prihlásená na trvalý pobyt alebo má v ňom dočasný pobyt z dôvodu zamestnania alebo štúdia. Za trvale obývané sa považujú aj byty, ktorých užívatelia sú dočasne neprítomní, hoci aj na dlhší čas.

Vychádzajúc z údajov sčítania obyvateľov, domov a bytov (SODB) v roku 2001 bolo v meste Ružomberok 3 534 domov, z toho 2 994 trvalo obývaných, 21 ubytovacích zariadení bez bytu a 519 neobývaných, pričom je 96 z nich určených na rekreáciu.

Tab. 1 - Počet domov a bytov - výsledky (SODB 2001)

Počet	Rodinné domy	Bytové domy	Ostatné budovy	Domový fond Spolu
Domov spolu	2 925	531	78	3 534
Trvale obývaných domov	2 416	530	48	2 994
v %	80,7%	17,7%	1,6%	100%
Ubytovacích zariadení bez bytu	0	0	21	21
Neobývaných domov	509	1	9	519
z toho: určených na rekreáciu	96	0	0	96
Bytov spolu	3 074	7 701	148	10 923
v tom: trvale obývané	2 537	7 409	130	10 076
v %	25,2%	73,5%	1,3%	100%
Neobývané	537	292	18	847
Počet bývajúcich osôb	8 435	21 571	308	30 314
Počet cenзовých domácností (CD)	3 149	8 078	153	11 380
Počet hospodárskych domácností (HD)	2 869	7 811	146	10 826
Obytné miestnosti	9 557	18 451	341	28 349
Počet osôb na 1: byt	3,32	2,91	2,37	3,01
obytné miestnosti	0,88	1,17	0,9	1,07
CD	2,68	2,67	2,01	2,66
HD	2,94	2,76	2,11	2,8

Z celkového počtu 10 923 bytov v meste Ružomberok bolo 3 074 bytov v rodinných domoch, 7 701 v bytových domoch a 148 v ostatných budovách. Z tohto počtu 10 923 bytov bolo 10 076 obývaných a 847 neobývaných bytov, pričom 537 bytov bolo v rodinných domoch, 292 v bytových domoch a 18 v iných budovách.

Novší údaj hovorí o tom, že k 31. 12. 2008 malo mesto Ružomberok 10 469 trvalo obývaných bytov, čo pri počte 29 687 obyvateľov predstavovalo priemernú obsadenosť 2,86 osôb na byt. K mestu Ružomberok patrí aj 5 mestských častí - Biely Potok, Vlkolíne, Černová, Rybárpole a Hrboltová.

Tab. 2 - Domový a bytový fond v meste Ružomberok a v jeho mestských častiach (SOBD.2001)

Miestna časť obce	Trvalo obývané		
	Domy	Byty	z toho byty v rodinných domoch
Ružomberok	1 835	8 561	1 421
Biely Potok	372	391	368
Vlkošinec	18	18	18
Černová	393	416	403
Rybárpole	175	490	127
Hrboltová	201	200	200
Spolu	2 994	10 076	2 537

Bytový fond trvalo obývaných bytov je vyhovujúci. Na území mesta najmä v okrajových častiach je však veľa neobývaných bytov (podľa údajov v roku 2001 to bolo 821), z ktorých sú mnohé v zlom technickom stave. Je možné predpokladať, že min. 200 bytov by bolo možné po rekonštrukcii opäť využiť na trvalé bývanie

Tab. 3 - Počet domov a bytov podľa druhu vlastníctva

Vlastníctvo bytov	Rodinné domy	Bytové domy	Ostatné budovy	Domový fond
Domy spolu	2 925	531	78	3 534
V tom trvale obývané vo vlastníctve:	2 416	530	48	2 994
Štátu	15	13	11	39
Bytového družstva	0	84	1	85
Obce	5	57	0	62
Fyzickej osoby	2 335	149	12	2 496
Právnickej osoby	5	8	7	20
Ostatných	56	219	17	292
Byty spolu	3 074	7 701	148	10 923
v tom: trvale obývané	2 537	7 409	130	10 076
z toho družstevné	0	1 499	0	1 499
byty vo vlastníctve občana	0	4 434	0	4 434

Tab. 4 - Počet domov a bytov podľa veľkosti bytu

Počet obytných miestností	Rodinné domy	Bytové domy	Ostatné budovy	Domový fond
1 obytná miestnosť	81	1069	46	1196
2 izby	411	2452	23	2886
3 izby	748	3213	35	3996
4 izby	597	584	17	1198
5+ izieb	700	91	9	800

Kvalitatívna stránka bytového fondu

Pre udržanie kvalitatívnej úrovne bývania je nevyhnutné zabezpečovanie pravidelnej údržby a cyklických opráv bytového fondu a pri bytových domoch starších ako 20 rokov aj realizovanie obnovy v potrebnom rozsahu. Špecifický dôraz je potrebné klásť na bytové domy

postavené hromadnými formami výstavby, a to najmä panelovou technológiou, kde sa najviac prejavuje vysoká energetická a ekologická náročnosť.

V posledných rokoch sa v meste Ružomberok vykonávajú rekonštrukcie domov a bytov. Je to dôsledok toho, že väčšina z nich dosiahla takú vekovú hranicu, že nespĺňala súčasné potreby životného štýlu. Dochádza k zatepľovaniu bytoviek, k výmene vodovodného potrubia a rekonštrukcii teplovodných rozvodov, pod.

Kategórie bytov

Bytový fond mesta Ružomberok je možné rozdeliť do 4 základných kategórií bytov:

- **I. kategória** - byty s ústredným, diaľkovým alebo etážovým kúrením a úplným základným príslušenstvom,
- **II. kategória** - byty s vyššie uvedeným vykurovaním, bez vlastného základného príslušenstva, alebo byty s vlastným základným príslušenstvom, bez vyššie uvedeného vykurovania,
- **III. kategória** - byty bez vyššie uvedeného vykurovania, iba s kúpeľňou alebo iba so splachovacím záchodom,
- **IV. kategória** - patria sem byty bez vyššie uvedeného vykurovania, bez základného alebo iba s neúplným základným príslušenstvom.

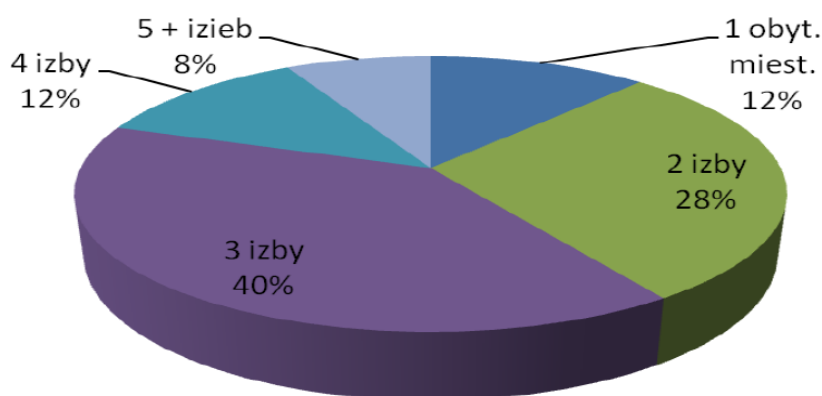
Tab. 5 - Charakteristika bytového fondu podľa kategórie byt

Kategória bytu	Rodinné domy	Bytové domy	Ostatné budovy	Domový fond u	V %
I. kategória	1 788	6 866	108	8 762	87,0
II. kategória	436	357	18	811	8,0
III. kategória	65	12	1	78	0,8
IV. kategória	248	174	3	425	4,2
Spolu	2 537	7 409	130	10 076	100,0

V roku 2001 bolo v meste Ružomberok z celkového počtu 10 076 bytov 87 % bytov I. kategórie, 8 % bytov II. kategórie, najmenej 0,8 % bolo bytov III. kategórie a 4,2 % IV. kategórie. Stav bytového fondu a úrovne bývania je podľa jednotlivých ukazovateľov na vyššej úrovni ako celoslovenský priemer.

Tab. 6 – Obývanosť TOB podľa izbovosti

Počet osôb v byte	Trvale obývané byty podľa izbovosti					
	1 obytná miestnosť	2 izby	3 izby	4 izby	5 + izieb	spolu
1	795	762	449	110	54	2 170
2	222	780	750	194	118	2 064
3	95	520	877	227	119	1 838
4	49	577	1 250	352	191	2 419
5	21	176	459	197	166	1 019
6	7	40	148	63	69	327
7+	7	31	63	55	83	239
Spolu	1 196	2 886	3 996	1 198	800	10 076
v %	11,9 %	28,6 %	39,7 %	11,9 %	7,9 %	100 %



Graf – Obývanosť podľa počtu izieb v byte

V skladbe bytového fondu mesta Ružomberok podľa izbovosti sú najviac obývané trojizbové byty, ktoré dosahujú 39,7% z celkového počtu trvalo obývaných bytov. Celoslovenský podiel, obývanosti trojizbových bytov je 41,4%.

Analýza správcu bytového fondu mesta

Z celkového počtu bytov Mesto Ružomberok, prostredníctvom svojej správcovskej organizácie ByPo spol. s.r.o Ružomberok, disponuje 466 nájomnými bytmi, pričom 124 bytov je nižšieho štandardu. Za obdobie rokov 2001 až 2012 bolo za podpory štátu (dotácia ŠFRB) a z finančných prostriedkov mesta Ružomberok postavených 323 bytov.

V roku 2009 mesto odovzdalo do užívania 85 nových bytov na Ul. Hollého, o rok neskôr to bolo 48 bytov pre sociálne slabšie rodiny na Ul. Rybárpolská. V novembri 2012 sa odovzdalo do užívania 20 nových bytov nižšieho štandardu – nadstavba ubytovne Bystrická cesta 3 a vo februári 2016 to bolo 48 bytov po rekonštrukcii internátu na Bystrickej ceste 2.

Tab.7 - Analýza bytových domov v správe ByPo spol. s.r.o Ružomberok

Bytový dom	Kategória	počet bytov	garsonka	1.izbové	2 izbové	3 izbové	4 izbové	vykurovanie
Poľná	1	1	0	1	0	0	0	CZT
Bystrická cesta 2b	1	48	0	8	24	16	0	CZT
Liptovská16-18-20-22-24	1	68	0	25	29	14	0	CZT
Klačno 11 – 19	1	28	0	0	26	2	0	CZT
Zarevúca 20	1	35	0	29	6	0	0	CZT
Tatranská cesta	1	1	0	0	1	0	0	CZT
Hollého 11 - 13 - 15 - 17	1	85	0	20	50	15	0	CZT
Z. Silbigera 10 - 11 - 12	2	1	0	0	0	1	0	Plyn
Malé domky 6	4	1	0	0	1	0	0	Pevné palivo
Textilná 4 - 5 – 6	2	12	0	6	0	6	0	Pevné palivo
Textilná 4 - 5 – 6	3	1	0	0	0	1	0	Pevné palivo
Textilná 4 - 5 – 6	4	15	0	14	0	0	1	Pevné palivo
Textilná 7 - 8 – 9	2	12	0	10	1	1	0	Pevné palivo
Textilná 7 - 8 – 9	4	21	0	19	1	1	0	Pevné palivo
Rybárpolská 9	2	1	0	0	1	0	0	Pevné palivo
Rybárpolská 11	2	1	0	0	1	0	0	Pevné palivo
Rybárpolská 17 - 21	2	2	0	0	2	0	0	Pevné palivo
Za dráhou 6 - 6a - 6b	1	37	0	12	21	4	0	CZT
Za dráhou 6c	1	14	0	0	9	5	0	CZT
Rybároľská 12	1	9	3	3	3	0	0	Elektrické úr.
Rybároľská 13	1	9	3	3	3	0	0	Elektrické úr.
Rybároľská 14	1	9	3	3	3	0	0	Elektrické úr.
Rybároľská 15	1	9	3	3	3	0	0	Elektrické úr.
Scota Viatora 3 - 5 - 7 - 9	1	1	0	0	1	0	0	CZT
Považská 14	2	21	0	4	17	0	0	Pevné palivo
Považská 14	3	1	0	1	0	0	0	Pevné palivo
Bystrická cesta 3	1	23	6	14	3	0	0	CZT
SPOLU		466	18	175	206	66	1	

Zostava uvedená v tabuľke č. 7 je z pohľadu súčasnosti obmenená podľa odpredaja alebo zmeny kategórie bytov v materiály teda budeme venovať pozornosť bytom, ktoré budú vnímané a zaradené ako prvý stupeň prestupného systému a na ktorý by nadväzovala výstavba druhého stupňa, ktorý je predmetom tejto žiadosti. Konkretizovať to budeme v článku II. tohto materiálu.

S cieľom zabezpečiť fyzickú a cenovú dostupnosť bývania vo verejnom nájomnom bytovom fonde by rozhodovanie o veľkostných kategóriách bytov malo vychádzať z aktuálneho stavu vývoja demografie a jestvujúcej štruktúry bytového fondu; z tohto pohľadu sa ukazuje potreba najmä menších bytov, ktorých je na trhu s bytmi nedostatok. Potreba bývania občanov mesta je v súčasnosti čiastočne uspokojovaná pridelovaním nájomných bytov a izieb v ubytovniach. Mesto Ružomberok okrem nájomných bytov disponuje pre sociálne slabšie skupiny obyvateľstva 3 ubytovacími zariadeniami a jedným sociálnym zariadením pre občanov bez prístrešia – Útulkom.

Tab. 8 Ubytovne mesta

Ubytovňa	Kapacita	Trvalý pobyt
Bystrická cesta 3	17 izieb	áno
S. Viatora 12	21 izieb	áno
Štiavnická 186	36 izieb	nie

Útulok s kapacitou 15 lôžok sa nachádza priamo v objekte jednej z ubytovní – na Ul. S. Viatora 12. Mesto Ružomberok v súčasnosti nedisponuje náhradným ubytovaním ani prístrešíami, ktoré by sme mohli charakterizovať ako sociálne bývanie, čo spôsobuje, že dlhodobo nemá reálnu možnosť riešiť problémy rodín s maloletými deťmi, ktoré vlastným pričinením stratia bývanie (sú deložovaní z dôvodu neplatičstva alebo z iných závažných príčin). Zoznam uchádzačov o pridelenie nájomného bytu alebo ubytovne vo vlastníctve mesta eviduje odbor sociálnych služieb a zdravotníctva na MsÚ, ktorý sa v spolupráci so správcom bytového fondu a bytovou komisiou snaží žiadateľom poskytnúť primerané bývanie. Pridelovanie bytov sa vykonáva podľa možností v zmysle platných Zásad o pridelení bytov vo vlastníctve mesta Ružomberok. Od novembra 2012 t.j. od doby platnosti Zásad o pridelení bytov vo vlastníctve mesta Ružomberok sú žiadatelia, ktorí spĺňajú všetky podmienky zaradení do poradovníka o pridelenie bytu.

K 31.12.2020 bol počet posúdených žiadateľov o byt v meste Ružomberok 209.⁴

Výstavba nájomných bytov vo verejnom nájomnom sektore

Pre rozvoj nájomných bytov vo verejnom nájomnom sektore realizovanom mestami rozlišujeme zo strany štátu dva typy programov v závislosti na forme poskytovania finančných prostriedkov. Oba programy je možné kombinovať.

V prvom type ide o program poskytovania dotácií na výstavbu nájomných bytov. Poskytovateľom týchto dotácií je Ministerstvo dopravy a výstavby SR a zdrojom tohto financovania sú prostriedky zo štátneho rozpočtu. Podmienky poskytovania tejto dotácie upravuje Zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov⁵.

⁴ Zdroj: https://www.ruzomberok.sk/download_file_f.php?id=1147014

⁵ Zdroj: <https://www.mindop.sk/ministerstvo-1/vystavba-5/bytova-politika/dotacie/informacie-pre-ziadateľa-o-poskytnutie-dotacie/na-obstaranie-najomnych-bytov-a-technickej-vybavenosti>

Druhý typ sa týka výstavby a kúpy nájomných bytov s podporou Štátneho fondu rozvoja bývania (ŠFRB) a nenávratnou dotáciou od štátu. Podmienky poskytovania definuje Zákon č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov⁶ a Vyhláška MDV SR č. 374/2020 Z. z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MDVRR SR č. 284/2013Z. z. o podrobnostiach o výške poskytovanej podpory zo Štátneho fondu rozvoja bývania, o všeobecných podmienkach poskytnutia podpory a o obsahu žiadosti v znení neskorších predpisov⁷.

Prijímateľom dotácie sú primárne mestá a obce. Nájomné byty sú určené pre občanov, ktorí potrebujú zo strany štátu pomoc a nie sú schopní svojimi príjmami zabezpečiť si vlastné bývanie. Túto skupinu obyvateľov tvoria domácnosti, ktorých príjmy neprevyšujú trojnásobok životného minima. Vytvárajú sa tak podmienky pre zachovanie účelovosti podporovaných nájomných bytov. Poskytnutie dotácie je viazané na dodržanie plošného, cenového a vybavenosti štandardu bytu.

Obnova bytového fondu by mala byť hlavne v obnove starších bytových domov, formou ich prestavby alebo výstavbou nových domov. Je potrebné zamerať sa na výstavbu bytových domov s 2-izbovými a 3-izbovými bytmi pre mladé rodiny a na ich osamostatnenie, ale aj na výstavbu 1-izbových či menších 2-izbových bytov pre starších obyvateľov.

Príprava územia a výstavba nových bytov by mala úzko korešpondovať s reálnymi potrebami obyvateľov. Na účel rozvoja bývania je potrebné efektívne využívať všetky nástroje štátnej podpory rozvoja bývania a prostredníctvom týchto nástrojov zekonomizovať podmienky bytovej výstavby v prospech obyvateľov.

Zistené údaje v predchádzajúcich častiach naznačujú, že v meste Ružomberok je potrebné riešiť situáciu smerujúcu k špecifickým druhom bývania a k sociálnemu nájomnému bývaniu. Do situácie hmotnej núdze sa dostáva predovšetkým kategória dlhodobo nezamestnaných, ktorí sú odkázaní k sociálnemu nájomnému bývaniu, nakoľko k výške príjmov bude vystávať problém mesačnej úhrady za bývanie v akejkoľvek forme bývania.

Je potrebné riešiť bezbariérové bývanie vytvorením bezbariérových bytov, vytvoriť zariadenia núdzového bývania, pre sociálnu kuratelú pre mladých dospelých, pre potreby mladých, ktorí ukončili ústavnú alebo ochrannú výchovu, riešiť byty nižšieho štandardu, rozšíriť ubytovanie pre neplatičov a riešiť rozšírenie nocľahárne pre bezdomovcov.

⁶ Zdroj: <https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2013/150/20210101.html>

⁷ Zdroj: https://www.slov-lex.sk/static/pdf/2020/374/ZZ_2020_374_20210101.pdf

Politika sociálneho bývania

Napriek prijatým podporným ekonomickým nástrojom rozvoja bývania zameraným na podporu ponuky určitá časť obyvateľstva má problémy pri riešení svojho bývania. Sem patria najmä sociálne kategórie občanov, ktoré sa dostávajú do pozície skupín ohrozených sociálnym vylúčením ako napr. občania, ktorí v dôsledku nízkej úrovne vzdelania a kvalifikácie vykonávajú iba príležitostné pomocné práce, prípadne sú bez zamestnania, ľudia s fyzickým alebo mentálnym postihnutím, mládež po ukončení ústavnej alebo ochrannej výchovy, starí ľudia, osamelí rodičia s deťmi a mnohodedné rodiny. Ďalej sem patria marginalizované skupiny obyvateľstva, ktoré sa vyznačujú úplným sociálnym vylúčením napr. v dôsledku straty bydliska, dlhodobej nezamestnanosti, závislosti od návykových látok, nedostatočnej sociálnej prispôsobivosti a pod.

Pre bývanie týchto skupín obyvateľstva treba vytvárať podmienky najmä v sociálnom bývaní zodpovedajúceho štandardu. Sociálne bývanie je treba v ďalšom období legislatívne definovať podľa určitých technických, ekonomických a sociálnych kritérií, aby bolo jednoznačne identifikovateľné.

Nadväzujúc na štátnu bytovú politiku najmä v oblasti finančných podpôr do kategórie sociálneho bývania možno zahrnúť:

- nájomné byty vo verejnom nájomnom bytovom sektore vrátane malometrážnych bytov určených napr. ako prvé bývanie pre mladé rodiny s tým, že nárok na takéto bývanie budú mať len domácnosti do stanovenej výšky príjmov;
- byty a iné formy bývania pre domácnosti s nízkymi príjmami a skupiny so špecifickými potrebami, ako napr. byty pre občanov v sociálnej núdzi, s ťažkým zdravotným postihnutím, osamelých rodičov starajúcich sa o maloleté deti, mnohodedné rodiny, občanov po ukončení ústavnej alebo ochrannej výchovy, občanov s problémami sociálneho začlenenia a občanov bez prístrešia;
- byty nižšieho štandardu pre marginalizované skupiny obyvateľstva;
- byty pre bývanie starších ľudí, pričom pri spôsobe financovania a pri výbere budúcich užívateľov sa bude vychádzať z majetkových pomerov budúcich užívateľov.

Pre veľmi úzko špecifikované sociálne ohrozené či vylúčené skupiny obyvateľstva je otázka bývania zabezpečená vo forme zariadení sociálnych služieb. Medzi tieto zariadenia je možné zaradiť napríklad domovy dôchodcov (*po novom ZpS - Zariadenie pre seniorov*), domovy sociálnych služieb, zariadenia núdzového bývania, útulky atď.

Sociálne bývanie a jeho ďalší rozvoj je neoddeliteľnou súčasťou „Koncepcie rozvoja bývania v meste Ružomberok“. Predmetná koncepcia chápe „Sociálne bývanie“ ako bývanie pre skupiny obyvateľov, ktoré z rôznych dôvodov (príjmových, zdravotných, vekových či iných) nie sú schopné zabezpečiť si bývanie v rámci vlastných možností. Sú to skupiny osôb so špecifickými nárokmi na bývanie, ktoré sú dané buď sociálnymi podmienkami (nedostatočný príjem), fyzickým stavom (telesným, psychickým stavom), alebo neschopnosťou sa prispôbiť prostrediu.

Povinnosťou mesta je vytvárať vhodné podmienky na bývanie a v súlade so zákonom o sociálnych službách poskytovať sociálnu pomoc občanom - riešiť bývanie v nepriaznivých sociálnych situáciách resp. krízových sociálnych situáciách. Pre zabezpečenie týchto úloh môže mesto zabezpečiť tzv. sociálne bývanie v nájomných bytoch, ale aj v iných budovách určených na bývanie.

Možnosti podpory bývania pre nízkopríjmové skupiny z verejných zdrojov

- výstavba obecných nájomných bytov - kombinácia dotácie a výhodného úveru zo ŠFRB a ostatných nástrojov, ktoré bude štát realizovať v budúcom období
- výstavba zariadení sociálnych služieb - výhodný úver ŠFRB
- obnova zariadení sociálnych služieb - výhodný úver ŠFRB
- kúpa bytu pre odchovanca detského domova - výhodný úver ŠFRB
- výstavba rodinného domu - výhodný úver ŠFRB

Pri budovaní systému sociálneho bývania je nutné rátať s výstavbou nových bytov, respektíve ubytovacích priestorov. V rámci typológie súčasného stavu možností rozšírenia bytového fondu môžeme z hľadiska sociálnej bytovej politiky hovoriť :

- o bytoch nižšieho štandardu,
- o bytoch bežného štandardu,

ktorých výstavba a rekonštrukcia je podporovaná z dotácie štátu.

Verejné nájomné bývanie nižšieho štandardu

Predstavuje základný typ sociálneho bývania pre sociálne vylúčené osoby, ktorého cieľom je poskytnúť kvalitné a bezpečné bývanie osobám s nízkym príjmom, predchádzať výskytu nežiaducich javov a rizikám ďalšej marginalizácie (neplatičstvo, záškoláctvo, nezamestnanosť a pod.) a zároveň napomáhať pri prechode k nájomnému bývaniu bežného štandardu.

Bývanie v tomto type bytov by malo byť súčasťou komplexného prístupu k prekonávaniu sociálneho vylúčenia so snahou udržať celistvosť a funkciu rodiny. V prípade výskytu nežiaduceho správania (neplatičstvo, poškodzovanie majetku, zanedbanie starostlivosti o deti a mládež) bude voči rodine smerovať intervencia - sociálna prevencia a poradenstvo zamerané na nápravu stavu. Možnosť preradenia klientov do nižšieho stupňa (dočasného bývania) by mala byť poslednou alternatívou po neúspechu preventívnych opatrení.

Nájomné zmluvy sa budú uzatvárať na dobu určitú (maximálne 12 mesiacov) s možnosťou predĺženia, ako aj s možnosťou predčasnej výpovede. Úsilie by malo smerovať k umiestneniu jednotlivca/rodiny do nájomného bytu bežného štandardu. Toto bývanie nižšieho štandardu by malo byť finančne dostupné všetkým typom klientov v hmotnej núdzi.⁸

Pri plánovaní novej výstavby tohto typu, prípadne rekonštrukcie existujúceho bytového fondu je potrebné preferovať také riešenia, ktoré sú energeticky/prevádzkovo/nízko nákladové.

Článok I.

BYTOVÁ POLITIKA S PRVKAMI PRESTUPNÉHO BÝVANIA NADVÄZUJÚCA NA EXISTUJÚCU BYTOVÚ A SOCIÁLNU POLITIKU MESTA RUŽOMBEROK

Systémom sociálneho bývania s prvkami prestupného bývania (ďalej aj ako „prestupné bývanie“ alebo „systém prestupného bývania“) rozumieme kvalitatívne **vertikálnu viacstupňovú sústavu sociálneho bývania formou nájomného bývania**, od najnižšieho stupňa bývania, cez vyšší stupeň bývania, ktorého výstupom je možnosť bývania v bytoch postavených za podpory štátu prostredníctvom ŠFRB alebo môže byť výstupom aj vlastné samostatné bývanie. Jednotlivé stupne prestupného bývania sú založené na vnútornej dynamike možného postupu tak smerom hore ako aj smerom dole. Charakter prvých dvoch stupňov prestupného bývania je doplnený o neodlúčiteľnú sprievodnú sociálnu prácu s rodinou a jednotlivcom, ktorej cieľom je jednak učenie a dohľad nad schopnosťou užívania priestoru, povinnosťami spojeným s užívaním jeho udržanie v požadovanej kvalite, tak aby mohol slúžiť aj ďalším nasledovníkom a rodinám. Výkon týchto pracovných činností bude zabezpečovať asistent bývania v súčinnosti s výkonom odborných útvarov MsÚ Ružomberok, ostatnými zložkami a partnermi mesta Ružomberok. Ďalšou úlohou sociálnej práce v týchto prvých dvoch stupňoch je práca s rodinou a jednotlivcom, ktorá má viesť k všestrannej aktivizácii. Prestupné bývanie sa stane prirodzeným rozšírením existujúcej

⁸ Zdroj: Aktualizáciu Koncepcie rozvoja bytovej politiky mesta Ružomberok (2013)

bytovej politiky mesta Ružomberok, ktorej politika pridelovania bytov vo vlastníctve mesta Ružomberok je ukotvená v dokumentoch „Všeobecne záväzného nariadenia č. 4/2016, o nájme nájomných bytov obstaraných s finančnou podporou štátu“ a v „Zásadách pridelovania bytov vo vlastníctve alebo v nájme Mesta Ružomberok“.

Realizáciou projektu bude môcť mesto Ružomberok poskytovať dopĺňajúce formy bývania, čím kompletizuje variabilitu pomoci hlavne MRK, ktoré si vyžadujú aj sociálny aspekt vnímania podstaty.

Domácnosť, pre účely tohto dokumentu a výzvy, tvoria spoločne posudzované fyzické osoby, ktoré užívajú jednu obytnú jednotku, pričom minimálny počet fyzických osôb sú dve osoby.

Údaje o komunite

V Ružomberku žije 27 228 obyvateľov (údaj z roku 2019) z toho je cca 900 osôb cieľovej skupiny.

Väčšina obyvateľov žije v mestských nájomných bytových domoch, v ubytovniach a iných podnájmoch. Minimálna časť ~~klientov~~ žije v starých opustených domoch, garážach a unimo bunkách. Z našej cieľovej skupiny žije 31 obyvateľov (čo činí 6,78%) v preľudnených bytoch. Máme 6 segregovaných oblastí a to na uliciach: Textilná, Rybárpoľská, Ž Silbigera, Scots Viatora, Bystrická cesta, Štiavnička.

Percento zamestnaných a nezamestnaných obyvateľov: 29,95% zamestnaných, 70,05% nezamestnaných.

Hlavní zamestnávatelia sú: Malé obecné služby mesto Ružomberok, aktivačné práce mesto Ružomberok, Technické služby Ružomberok, H3O s. r.o., Kia ZA, DK Bourbon Automotive Plastics, Elcop. Obchodné reťazce Kaufland, Lidl, Tesco, Enrico a pod. Bariéry na trh práce sú: nízke vzdelanie ľudí z cieľovej skupiny, nedostatočná prax, zdravotné problémy, viacdetné matky, exekúcie, nedostatočné pracovné návyky, nízka mzda, závislosti, nedostatok vhodných pracovných miest v meste Ružomberok.

Priemerný príjem zamestnaných je vo výške minimálnej mzdy a nezamestnaných je vo výške štátnych sociálnych dávok a dávok hmotnej núdzi.

Problémy v prístupe ku vzdelaniu: nízky záujem a podpora rodičov o vzdelávanie svojich detí (rodičia nepomáhajú deťom s učením a úlohami), nevytváranie vhodných podmienok na prípravu na vyučovanie, podporovanie detí v záškoláctve, nízka motivácia k vzdelaniu, nedostatok finančných prostriedkov na zabezpečenie potrebných pomôcok na vyučovanie.

Najhlavnejšie problémy komunity sú: nedostatok finančných prostriedkov, nízka vzdelanostná úroveň s tým súvisiaca nezamestnanosť, nízke hygienické návyky s čím súvisia zdravotné problémy, úžera v komunitách, nezáujem rodičov o výchovu detí a vzdelávanie detí - záškoláctvo, nedostatok bytov dostupných pre MRK, užívanie návykových a omamných látok, nedostatok sociálnych návykov, viac početnosť rodín, žiadna autorita v komunite (líder, vodca, reprezentant, hovorca ...).

Potrebné riešenia sociálnej situácie v meste vyplývajúce z identifikovaných problémov:

- Podporiť a rozvíjať terénnu sociálnu prácu zo strany mesta,
- Iniciovať zriadenie zariadenia núdzového bývania pre matky s deťmi a ďalšie skupiny sociálne odkázaných obyvateľov,
- Zriaďiť domov sociálnych služieb a domov dôchodcov,
- Podporovať komunitnú sociálnu prácu formou komunitných centier, resp. zabezpečenie vhodných priestorov pre výkon KC,
- Podporovať NO a OZ vykonávajúce prospešnú sociálnu činnosť,
- Podporovať zriadenie centra sociálne-zdravotných a sociálne-právnych služieb,
- Odstraňovať, minimalizovať v meste bariéry pre telesne, zrakovo, sluchovo a inak postihnutých.
- Realizovať prevenciu pred rôznymi sociálno-patologickými javmi,
- Vybudovať/nadobudnúť malometrážne a nízko štandardné nájomné byty,
- Rekonštruovať, modernizovať a rozšíriť kapacity ubytovní pre sociálne slabých.⁹

Terénna sociálna služba krízovej intervencie

Na území Ružomberka monitorujeme cca 900 osôb MRK. (jedná sa tak o rómskych ako aj o nerómskych obyvateľov - sociálne vylúčených/odkázaných občanov, ktorí majú vzájomné rodinné vzťahy s MRK).

Väčšina MRK obyvateľov žije v mestských nájomných bytových domoch, v ubytovniach, v podnájmoch. Minimálna časť MRK obyvateľov žije v starých opustených domoch, garážach a unimobunkách a mestom prevádzkovanom útulku pre ľudí bez prístrešia. Z celkového počtu cca 10% žije v preľudnených bytoch (1 izba cca 5-6 ľudí). Mesto má 6 segregovaných oblastí, v ktorých sa zdržiavajú MRK ako je vyššie uvedené. Keďže väčšina MRK žije v mestských bytoch a ubytovniach, majú zabezpečenú kanalizáciu, vodu, elektrinu, kúrenia, osvetlenie a

⁹ Zdroj: TSP Ružomberok, Mgr. Zdenka Mračková, Mgr. Peter Svoboda

prístupové cesty. Byty majú zabezpečené nižším štandardom a starším darovaným nábytkom a niektoré domácnosti si vykurujú byt pecou na pevné palivo, na ktorom si zároveň pripravujú jedlo. Niektoré byty a ubytovne sú vybavené centrálnym kúrením. Všetci obyvatelia MRK majú prístup k službám v meste Ružomberok (školsťvo, zdravotníctvo, doprava, úrady, obchody, kultúrne podujatia apod.).

Demografia MRK - V rámci Ružomberka monitorujeme k novembru 2019 cca 900 osôb MRK. Z toho evidujeme 451 dospelých občanov z toho je cca 100 seniorov čiže 351 občanov máme v produktívnom veku. Z celkového počtu 900 MRK osôb evidujeme 449 detí zo sociálne slabšieho respektíve znevýhodneného prostredia.

V meste Ružomberok funguje Miestna občianska poriadková služba (MOPS) od septembra 2019. Poriadkovú hliadku vykonávajú 3 pracovníci z Rómskej komunity.

Podľa prieskumu potrieb ľudí zažívajúcich chudobu a podľa miestneho zisťovania kvality bývania týchto osôb a rodín bolo zistené, že jednotlivci a rodiny sa nachádzajú v prostredí, ktoré je vo väčšej miere zahustené ľuďmi zažívajúcimi chudobu a je potrebné vytvoriť (rozšíriť) možnosti vyššieho stupňa bývania odstupňovaného práve snahou vymaniť sa z chudoby, a to za predpokladu splnenia podmienok stanovených týmto prestupným bývaním a podmienok pridelenia nájomného bytu podľa interných predpisov mesta Ružomberok.

Bytová politika mesta Ružomberok nadväzuje logicky na poskytovanie sociálnych služieb krízovej intervencie a dlhodobej starostlivosti (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), čím vzniká obojsmerné premostenie cez tieto služby k zvyšovaniu úrovne bývania na základe osobnej aktivity jednotlivca alebo rodiny. Zároveň sú zabezpečené záchytné siete pri zlyhaní aj v zmysle zákona č. 305/2005 Z.z. o sociálnoprávnej ochrane detí a sociálnej kuratele a o zmene a doplnení niektorých zákonov, čím sa predchádza k zvyšovaniu sociálnej deprivácie. Mesto Ružomberok má vypracovaný a schválený strategický dokument Koncepcia rozvoja bytovej politiky mesta Ružomberok, v ktorom sú zahrnuté formy pomoci cieľovej skupine, tak v oblasti sociálnej ako aj bytovej. **V rámci bytovej politiky tento dokument pozná aspekty prestupnosti** tak ako si to vyžaduje stratégia riešení ako aj výzva OPLZ-PO6-SC611-2018-2 v zmysle Európskych štrukturálnych a investičných fondov pre danú oblasť.

V rámci krízovej intervencie sociálnych služieb poskytuje mesto Ružomberok vo svojej zriaďovateľskej pôsobnosti tieto sociálne služby – TSS KI (Terénna sociálna služba krízovej

intervencie v zmysle § 24a zákona 448/2008Z.z.), útulok Scota Viatora (kapacita 15 osôb), Nízkoprahova sociálna služba pre deti a rodinu (kapacita 20).

Článok II.

ZÁSADY PRESTUPNÉHO BÝVANIA V RUŽOMBERKU

Mesto Ružomberok akceptuje nasledovné zásady pre prestupné bývanie, ktoré vznikne výstavbou druhého stupňa siete nadväzujúceho na existujúcu bytovú politiku mesta:

1. Zásada prestupnosti s vnútornou obojsmernou dynamikou;
2. Zásada vnútornej motivácie a aktivity klienta;
3. Zásada budovania kreditu;
4. Zásada akceptačná - „Každý býva v tom na čo spĺňa podmienky“.

1. ZÁSADA PRESTUPNOSTI S VNÚTORNOU OBOJSMERNOU DYNAMIKOU

Mesto Ružomberok túto zásadu bude naplňovať pri zakomponovaní nového prvku do súčasnej bytovej politiky mesta a to vybudovaním druhého stupňa prestupného bývania. Systém tak bude zostavený nasledovne:

PRVÝ STUPEŇ nájomného bývania bude pozostávať z existujúceho systému bývania ubytovní na **Bystrickej ceste 3** (kapacita 14 izieb) a **S.Viatora 12** (kapacita 21 izieb), ktoré slúžia ako ubytovacie miestnosti so spoločnými sociálnymi zariadeniami a na **Štiavnickej 186** (kapacita 36 izieb), kde izba je vybavená aj s WC a sprchou. Okrem tohto nízkoštandardu v prvom stupni budú zaradené byty IV. kategórie, ktoré sa nachádzajú na **Textilnej ulici 4,5,6** v počte 15 bytových jednotiek, **Textilnej ulici 7,8,9** v počte 21 bytových a **Malé domky 6**, (1 dvojizbový byt) Ružomberok.

Pre prvý stupeň teda bude slúžiť **74 izieb** na ubytovanie a **37 bytových jednotiek**.

Pre možnosť žiadať o tento typ bývania musia žiadatelia spĺňať podmienku dokladovania príjmu, z ktorého sú schopní si uhrádzať platby spojené s užívaním izby alebo bytovej jednotky.

Ubytovanie v ubytovniach nie je zaradené v zmysle zákona 448/2008 Z. z o sociálnych službách, ale ako typ ubytovania v ubytovniach zriadených za týmto účelom. Mesto okrem týchto ubytovní disponuje aj zariadením **útulku** (kapacita 15 osôb).

Prvý stupeň prestupného bývania:



Bystrická cesta 3 - Ubytovňa



Štiavnická cesta 183- Ubytovňa



Textilná ulica 4-9, Ružomberok



Útulok Scotta Viatora 12, 03401 Ružomberok

DRUHÝ STUPEŇ nájomného bývania bude pozostávať z bytov zaradených v 2 kategórii: na Ul. Textilná 24 bytov, na Ul. Rybárpolská 4 byty a na ulici Považská 14 to bude 21 bytov. Do druhého stupňa bývania budú zaradené aj dva nové nájomné domy po 18 bytových jednotiek - novostavby, ktoré má záujem mesto Ružomberok stavať z podporných zdrojov predmetnej výzvy (OPLZ-PO6-SC611-2018-2). Jedná sa o dve rovnaké bytovky, každá bude mať dva vchody, tri podlažia a spolu 36 bytových jednotiek s max. plochou 60 m² každá.

VÝSTUP ZO SYSTÉMU BÝVANIA

Existujúce nájomné bývanie tvoria byty I. kategórie uvedené v úvodnej časti tohto dokumentu, konkrétne v tabuľke č. 7. Tento typ nájomného bývania je možným výstupovým stupňom z II. stupňa siete prestupnosti, ktorý je ovplyvniteľný samosprávou, ktorá je vlastníkom alebo užívateľom týchto obytných domov a bytových jednotiek.

Jedná sa o bytové domy na uliciach Bystrická cesta 2 B, Liptovská 16-4, Klačno 11-19, Zarevúca 20, Hollého 11-17, Za dráhou 6, 6a-6c. Tiež tu patria byty na Ul. Rybárpolská 12-15, a Bystrická 3 nadstavba.

Mesto Ružomberok disponuje bytovým fondom uvedeným v tabuľke č. 7 tohto dokumentu (v prehľade sú zarátané aj byty, ktoré sa budú využívať pre prvý stupeň siete prestupného bývania).

V rámci posúdenia relevancie nemusia žiadatelia prestupným bývaním prechádzať od najnižšieho stupňa v prípade, ak spĺňajú príjmové a ostatné podmienky podľa tohto dokumentu a platnej legislatívy.

Vyššie uvedené typy prestupného bývania (celkovo 2-stupňový systém) ešte dopĺňa voľný trh, ktorý je nezávislý od iniciatív a bytovej politiky samosprávy, ale môže byť vnímaný ako ďalší výstupný stupeň z prestupnej siete sociálneho bývania. Jedná sa o voľný trh s bytmi v rámci vlastníckych vzťahov predávajúceho, realitný trh – či už sa týka predaj/kúpa bytovej jednotky alebo samostatného bývania v rodinnom dome.

Toto prepojenie prestupného modelu a bytovej politiky mesta ako aj voľný trh vytvára v meste Ružomberok možnosti bývania v rôznych typoch a štandardoch, prispôbienených k finančným možnostiam oprávnených a posudzovaných osôb. **Postupnosť v rámci prestupného bývania je možná tak smerom hore, ako aj smerom dole** - na čo budú mať vplyv podmienky stanovené v samostatnej časti tohto dokumentu (Príjmové posudzovanie klientov).

2. ZÁSADA VNÚTORNEJ MOTIVÁCIE A AKTIVITY KLIENTA

Zásadný postup a dynamiku v rámci prestupného bývania zabezpečujú jednak podmienky posudzovania žiadosti o jednotlivé typy bývania (*príjem posudzovaných osôb a oprávnenosť a pod.*), ďalej podmienky pre užívanie jednotlivých stupňov (*systém spolupráce so sociálnymi pracovníkmi a asistentmi bývania, dodržiavania zmluvných vzťahov a stanovených dikcií*

a pod.) a podmienky postupu do vyššieho stupňa bývania (*podmienky postupu do vyššieho stupňa bývania a pod.*), ako aj plnenie zmluvných a iných záväzkov (*platenie nájmu, poplatkov za komunálny odpad a pod.*).

Samotná kvalita priestoru prípadne lokality by mala indikovať vnútornú potrebu chcenia ísť bývať do kvalitatívne lepšieho bývania za zmluvne výhodnejších podmienok. Samotné zmluvné záväzky a stanovené lehoty možnosti využívania jednotlivých typov nájomného bývania majú vplývať na dynamiku a posun v sieti tak smerom hore, ako aj s možnosťou smerovania smerom dole v prípade nezvládnutia niektorých situácií pri akceptovateľnom vyhodnotení individuálneho stavu posúdenia možných hrozieb, potrieb a možností dotknutej oprávnenej osoby/osôb.

3. ZÁSADA BUDOVANIA KREDITU

Táto zásada predstavuje aktivitu oprávnenej osoby a spoločne posudzovaných osôb k zvyšovaniu príjmu formou pracovných možností a využitia príležitostí zvýšiť si príjem. Zvyšovaním príjmu jednotlivca a spoločne posudzovaných osôb sa zvyšuje predpoklad postupu v rámci prestupného bývania do vyššieho stupňa. Posudzovaný príjem pre účely tohto prestupného bývania bude predmetom kapitoly Podmienky pre užívanie jednotlivých stupňov a podmienky postupu do vyššieho stupňa bývania. Posudzovaný príjem sa pohybuje od garantovaných príjmov vo forme dávok v hmotnej núdzi a príspevkov k tejto dávke, prípadne príjmu zo sociálneho zabezpečenia až cez príjem zo závislej činnosti, ktorý musí v jednotlivých stupňoch spĺňať stanovené násobky súm **životného minima** (Zákon č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov) vrátane spoločne posudzovaných osôb. V zmysle tejto dikcie je **príjem základnou mernou jednotkou zabezpečujúcou postup aj zostup v rámci siete prestupného bývania** pri splnení ďalších stanovených podmienok v tomto dokumente, prípadne v novelizovanom VZN mesta Ružomberok alebo iných interných predpisov zaoberajúcich sa bytovou politikou a pridelovaním bytov, ktoré budú upravené v prípade výstavby bytov v zmysle výzvy OPLZ-PO6-SC611-2018-2.

4. ZÁSADA AKCEPTAČNÁ - „KAŽDÝ BÝVA VTOM NA ČO SPLŇA PODMIENKY“

Mesto Ružomberok vytvára predpoklady na poskytnutie bývania v jednotlivých stupňoch bývania podľa splnenia jednotlivých podmienok pri posudzovaní žiadosti. Základnými

podmienkami je príjem žiadateľa a spoločne posudzovaných osôb, ďalej splnenie záväzkov voči mestu a spoločnostiam zriadeným mestom a splnenie iných podmienok špecifikovaných v podmienkach postupu do vyššieho stupňa bývania. Mesto Ružomberok poskytuje v zmysle „Všeobecne záväzného nariadenia č. 4/2016, o nájme nájomných bytov obstaraných s finančnou podporou štátu“ a v „Zásadách prideľovania bytov vo vlastníctve alebo v nájme mesta Ružomberok“, podmienky prideľovania jednotlivých typov bývania vo vlastníctve mesta Ružomberok - na základe žiadosti žiadateľa, čím je prejavená **dobrovoľnosť** ako aj uvedenie si pridružených aktivít (sociálnej práce), ktoré budú zakotvené aj v nájomnej zmluve, čo má smerovať k zvyšovaniu kreditu a sociálnej inklúzii.

Článok III.

PODMIENKY PRE UŽÍVANIE JEDNOTLIVÝCH STUPŇOV PRESTUPNÉHO BÝVANIA

1. Finančné podmienky

Pre jednotlivé stupne prestupného bývania treba spĺňať nasledovné finančné podmienky. Príjem žiadateľa o byt a spoločne posudzovaných osôb v zmysle zákona o životnom minime musí byť **v nasledovnom rozmedzí**:

Tabuľka č. 9: Finančné podmienky pre vytvorenie dynamiky siete:

STUPEŇ PRESTUPNÉHO BÝVANIA	MINIMÁLNY PRÍJEM posudzovaných osôb	MAXIMÁLNY PRÍJEM posudzovaných osôb
Byty nižšieho štandardu (I. stupeň prestupného bývania)	deklarácia pravidelného príjmu	
Novo budované 2 bytové domy (II. stupeň prestupného bývania)	0,6 – násobok ŽM	1.29 – násobok ŽM
Nájomné byty mesta Ružomberok (Výstup z prestupného bývania)	1,3 – násobok ŽM	3,0 – násobok ŽM *
Voľný trh s bytmi a domami (Výstup z prestupného bývania)	bez vymedzenia	
Poznámky: ŽM – životného minima podľa zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime * prípadne 4,0 – násobok ŽM v zmysle platnej legislatívy, prípadne iné v zmysle zmien a noviel zákona 443/2010 Z.z. - o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.		

Z dôvodu dlhoročného aktívneho pôsobenia mesta Ružomberok v oblasti poskytovania bývania pre obyvateľov s nízkym príjmom sa uvedené rozmedzie posudzovania žiadateľov bude posudzovať **od dátumu realizácie projektu prestupného bývania - nie retrospektívne**, čo by mohlo spôsobiť rad problémov. Zákonom stanovené podmienky sa aj

doteraz posudzovali v intenciách legislatívy a interných predpisov mesta. Absentovala však dynamika, ktorá by rozlišovala zásluhovosť a motivovala tak budúcich nájomcov prejsť z pasívneho poberania dávok k zamestnaniu sa, a tým aj k legalizácii príjmu, ktorý musia dokladovať pre posúdenie postupu v rámci systému prestupného bývania

2. Oprávnené osoby

Oprávnenou osobou prípadne oprávnenými osobami (ak sa spoločne posudzujú) sú osoby, ktoré spĺňajú vyššie citované finančné podmienky a nasledovné podmienky:

1. V prípade, že sa jedná o **prvý vstup** do **I. stupňa** siete prestupného bývania, jednotlivec alebo rodina (spoločne posudzované osoby) ako žiadateľ musí spĺňať **podmienku deklarácie príjmu** a podmienku mať **trvalý pobyt najmenej rok** (12 po sebe idúcich mesiacov bez prerušenia) v meste Ružomberok pred podaním žiadosti;
2. V prípade, že sa jedná o **druhý vstup** do **I. stupňa** siete prestupného bývania z dôvodu nezvládnutia II. stupňa alebo výstupu zo systému - napr. z dôvodu straty príjmov alebo iných dôvodov vymedzených týmto dokumentom (*nespolupráca, porušovanie pravidiel, poškodzovanie a pod.*), žiadateľ musí aj tak spĺňať **podmienky** pre I. stupeň;
3. V prípade, že sa jedná o **prvý vstup** do **II. stupňa** siete prestupného bývania **z úvodného I. stupňa** prestupného bývania - jednotlivec alebo rodina (spoločne posudzované osoby) ako žiadateľ musí spĺňať **finančnú podmienku**, mať **odporúčenie asistenta bývania** (*v odporúčaní asistenta bývania uvedie z akého dôvodu odporúča prestup do vyššieho stupňa, spolu s informáciami pozitívach a negatívach a pod.*) a podmienku, že ak má dlhy, tak v tejto veci má schválený splátkový kalendár na splatenie dlhov voči mestu Ružomberok alebo spoločnostiam zriadeným mestom Ružomberok s písomným záväzkom dlžníka, že tieto dlhy si bude pravidelne počas bývania v II. stupni uhrádzať;
4. V prípade, že sa jedná o **druhý vstup** do **II. stupňa** siete prestupného bývania z dôvodu nezvládnutia výstupu zo systému z dôvodu straty príjmov alebo iných dôvodov vymedzených týmto dokumentom (*nespolupráca, porušovanie pravidiel, poškodzovanie a pod.*), žiadateľ musí aj tak spĺňať **finančnú podmienku** pre II. stupeň a podmienku, že ak má dlhy, tak v tejto veci má schválený splátkový kalendár na splatenie dlhov voči mestu Ružomberok alebo spoločnostiam zriadeným mestom

Ružomberok s písomným záväzkom dlžníka, že tieto dlhy si bude pravidelne počas bývania v II. stupni uhrádzať.

5. V prípade že sa jedná o **výstup zo siete prestupného** bývania platí - nájomca - jednotlivec alebo rodina ako žiadateľ musí mať **odporúčenie asistenta bývania** (v odporúčaní asistenta bývania uvedie z akého dôvodu odporúča prestup do vyššieho stupňa, spolu s informáciami pozitívach a negatívach a pod.) a musí spĺňať **finančnú podmienku** pre výstup - mať uhradené všetky záväzky voči mestu Ružomberok alebo spoločnostiam zriadeným mestom Ružomberok.

Minimálne 30% bytových jednotiek za **I. alebo II. stupeň bývania** musí byť určených pre **obyvateľov marginalizovanej Rómskej komunity** (ďalej len MRK). K ukončeniu realizácie hlavnej aktivity projektu (výstavba bytových domov s byt. jednotkami pre II. stupeň prestupného bývania) v súlade s výzvou OPLZ-PO6-SC611-2018-2 **musí** byť uzavretých **minimálne 50% platných** nájomných zmlúv na podporené bytové jednotky určené pre obyvateľov MRK.

Neoddeliteľnou súčasťou nájomných zmlúv je prehlásenie nájomníkov a spoločne posudzovaných plnoletých osôb, že ich zapojenie do Systému prestupného bývania je **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 je to relevantné).

3. Kritéria vzostupu a zostupu v rámci siete prestupného bývania

1. Pre vstup do prestupného bývania je smerodajné splnenie podmienky podľa uvedených finančných podmienok a splnenie podmienok, ktoré budú zapracované v prípade realizácie investičného projektu výstavby bytových domov s byt. jednotkami pre II. stupeň prestupného bývania v súlade s výzvou OPLZ-PO6-SC611-2018-2 v dokumentoch „Všeobecne záväzné nariadenie č. 4/2016 o nájme nájomných bytov obstaraných s finančnou podporou štátu“ a „Zásady prideľovania bytov vo vlastníctve alebo v nájme mesta Ružomberok“. Pre **postup z I. stupňa** prestupného bývania **do II. stupňa**, prípadne **vypadnutiu zo siete** prestupného bývania je potrebné **odporúčenie** resp. **vyjadrenie asistenta bývania**, ktoré obsahuje plnenia, resp. porušovania nasledovných činností klientov:

- a) dodržiavanie/nedodržiavanie podmienok nájomnej zmluvy,
- b) dodržiavanie/nedodržiavanie podmienok bytového poriadku,
- c) aktívna/neaktívna spolupráca domácností s asistentom bývania pri naplňaní zásad uvedených v tomto dokumente,
- d) pravidelnosť/vymeškávanie vyučovacích hodín maloletými deťmi v MŠ, ZŠ a SŠ,
- e) aktívna spolupráca v prípade, ak je ÚPSVaR stanovené výchovné opatrenie,
- f) aktívne/neaktívne splácanie dlhu voči veriteľovi/veriteľom,
- g) poškodzovanie obytnej jednotky, spoločných častí a okolia nájomného/ bytového domu vrátane neporiadku vo vymedzenom priestore na drevo, zakladanie a rozširovanie čiernych skládok v blízkom aj širšom okolí - ak sa o uvedenom vedie fotodokumentácia alebo kamerový záznam.

2. Pre **zostup z II. stupňa** do I. stupňa siete prestupného bývania, prípadne vypadnutie zo siete prestupného bývania je rozhodujúce stanovisko kompetentného poskytovateľa bývania (**Mesta Ružomberok**) a **asistenta bývania**. Jednotlivec alebo rodina, ktorá by mala vypadnúť zo siete prestupného bývania, musí byť upovedomená o možnostiach iného riešenia vzniknutej situácie, ktorú môže riešiť požiadaním o poskytovanie sociálnej služby podľa zákona 448/2008 Z.z. o sociálnych službách v znení zmien a doplnkov v útulku pre jednotlivca alebo rodinu, prípadne riešiť vzniknutú situáciu v spolupráci s príslušným Úradom práce, sociálnych vecí a rodiny - úsekom zodpovedným za **sociálno-právnu ochranu maloletých** a úsekom zodpovedným za **kuratelu dospelých**. Základné sociálne poradenstvo sa poskytne aj na Mestskom úrade v Ružomberku.
3. Výstup z II. stupňa a zo samotnej siete prestupného bývania, teda prestup z bývania v nájomných bytoch nižšieho štandardu a rozlohy do nájomných bytov bežného štandardu a rozlohy (jedna z variant výstupu zo systému). Po zaevidovaní žiadosti o výstup zo systému bývania, sa budú posudzovať nasledovné kritériá:

- výška mesačného príjmu žiadateľa a spoločne posudzovaných osôb,
- zdroj príjmu žiadateľa, dĺžka trvalého pobytu v meste Ružomberok,
- rodinný stav žiadateľa,
- počet vyživovaných detí v domácnosti,
- zdravotný stav žiadateľa a spoločne posudzovaných osôb

Žiadateľ bude zapísaný do poradovníka na základe súčtu bodov získaných pre jednotlivé kritériá.

Pre domácnosti v nájomných bytov bežného štandardu a rozlohy (nájomné byty postavené za podpory ŠFRB ako jedna z variant výstupu zo systému) bývania existuje možnosť výmeny bytov za nasledovných podmienok:

- Výmena bytu medzi nájomcami nájomných bytov vo vlastníctve mesta je možná len s predchádzajúcim písomným súhlasom primátora mesta Ružomberok na základe písomnej dohody nájomcov pri dodržaní podmienok nájmu. Náklady súvisiace s výmenou bytov znášajú v plnom rozsahu nájomcovia;
- Pre domácnosti vo výstupe zo systému prestupného bývania existuje možnosť zmeny predmetu nájmu v prípade ak doterajší nájomca bytu požiada o poskytnutie bývania v byte s väčšou/menšou podlahovou plochou, pretože doterajší byt je neprimerane malý (pripadá na 1 člena domácnosti menej ako 8 m² obytnej plochy bytu)/veľký, môže primátor mesta rozhodnúť o poskytnutí bývania v primeranom byte;
- Prechod do bežného resp. nižšieho stupňa jednotlivých domácností v rámci nájomných bytov vyhodnocuje na tento účel zostavená bytová komisia na svojich pravidelných zasadnutiach.

4. Nájomný zmluvný vzťah a varianty pre uzatváranie nájomných zmlúv podľa stupňov

1. Medzi mestom ako prevádzkovateľom systému prestupného bývania a žiadateľom (jednotlivec alebo rodina) 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 je 5-krát na každom stupni bývania),
- výška mesačného nájomného,
- výška úhrady za plnenia spojené s užívaním bytovej jednotky alebo spôsob ich výpočtu,
- prejavenie súhlasu nájomníkov so spoluprácou asistenta bývania a sociálnymi pracovníkmi príslušného útvaru MsÚ,
- zoznam členov domácnosti v bytovej jednotke.

2. **Doba nájomných zmlúv** v jednotlivých stupňoch prestupného bývania:

I. stupeň prestupného bývania

- a) Nájomná zmluva sa uzatvára s mestom Ružomberok, ktorému za užívanie obytnej miestnosti nájomca uhrádza stanovené nájomné a preddavok na média, tak ako sa stanoví cena určená mestom Ružomberok, ;
- b) V rámci využitia tejto I. úrovne bývania je možné v celkovej histórii pomoci žiadateľovi poskytnúť bývanie v súčte maximálne 5-krát;
- c) Nájomná zmluva sa môže ukončiť skôr v prípade porušovania stanovených podmienok v nájomnej zmluve a uvedených Čl. III, bod 3. tohto dokumentu.

II. stupeň prestupného bývania

- a) Nájomná zmluva sa uzatvára s mestom Ružomberok, ktorému za užívanie obytnej miestnosti nájomca uhrádza stanovené nájomné a preddavok na média, tak ako sa stanoví cena určená mestom Ružomberok. Odber elektrickej energie si nájomník nahlasuje u distribučnej spoločnosti a platí priamo tejto za odber elektrickej energie a ostatných médií (kúrenie, vodné stočné a pod.);
- b) V rámci využitia tejto úrovne bývania je možné v celkovej histórii pomoci žiadateľovi poskytnúť bývanie v súčte maximálne 5-krát, z toho postupnosť uzatvárania nájomných zmlúv v rámci týchto 5-tich možností je nasledovná:
 - 1. uzatvorenie zmluvy je max. na 6 mesiacov;
 - 2. uzatvorenie zmluvy je max. na 12 mesiacov;
 - 3. uzatvorenie zmluvy je max. na 3 roky;
 - 4. uzatvorenie zmluvy je max. na 6 rokov;
 - 5. uzatvorenie zmluvy je max. na 15 rokov;
- c) Nájomná zmluva sa môže ukončiť skôr v prípade porušovania stanovených podmienok v nájomnej zmluve a uvedených Čl. III, bod 3. tohto dokumentu.

Výstup zo systému prestupného bývania (nájomné bývanie bežného štandardu)

- a) Nájomná zmluva sa uzatvára s mestom Ružomberok a so žiadateľom na dobu neurčitú alebo na dobu určitú, najmenej na tri mesiace, najviac na 3 roky s možnosťou opakovaného uzatvorenia nájmu. V prípade uzatvorenia nájomnej zmluvy na dobu kratšiu ako 1 rok, sa uzatvára nájomná zmluva tak, aby sa nájom skončil k poslednému dňu štvrtého roka;
- b) V prípade opakovaného nájmu bytu s tým istým nájomcom, ak sa nájomná zmluva uzatvára na dobu kratšiu ako 3 roky, postačuje:
 - čestné vyhlásenie o osobných, rodinných, bytových a sociálnych pomeroch žiadateľa a spoločne posudzovaných osôb k písomnej žiadosti o opakované uzavretie nájomnej zmluvy,

- preukázanie osobných, rodinných, a sociálnych pomerov žiadateľa a spoločne posudzovaných hodnovernými dokladmi (vrátane čistého príjmu nájomcu a spoločne posudzovaných osôb) po uplynutí každých troch rokov nájmu. Maximálny počet možnosti predĺženia nájomnej zmluvy je 5 krát.

c) Nájomná zmluva sa môže ukončiť skôr v prípade porušovania stanovených podmienok v nájomnej zmluve.

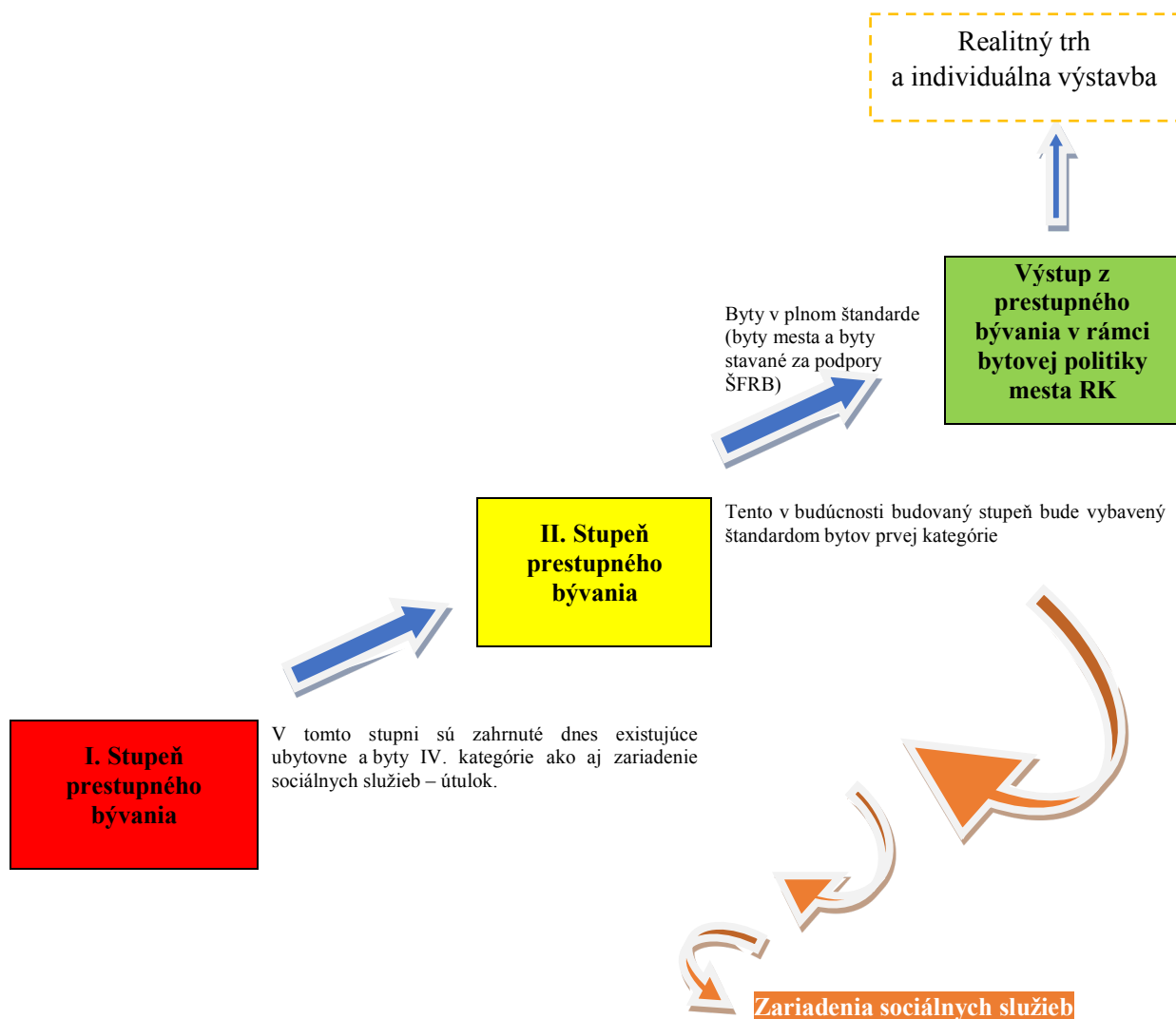
Podmienky na uzatváranie nájomných zmlúv v bytoch stavaných s podporou ŠFRB sú stanovené mestom Ružomberok a v prípade nájomných bytov stavaných za podpory ŠFRB sú dané zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení zmien a doplnkov (§12 zákona).

3. **Cena maximálneho ročného nájmu bytu** nesmie presiahnuť 5% obstarávacej ceny bytu. Výpočet obstarávacej ceny bytu v závislosti od spôsobu obstarania a maximálny limit je stanovený v zmysle §2 Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 1. decembra 2011 č. 01/R/2011, ktorým sa mení a dopĺňa 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/2008¹⁰.
4. Forma nájomnej zmluvy musí spĺňať atribút možnosti uplatnenia **príspevku na bývanie** v prípade, ak nájomca a s ním spoločne posudzované osoby sú v nárokovateľnej pozícii a spĺňajú ostatné podmienky nároku na tento príspevok štátu. Tento predpoklad sa bude týkať len prvého stupňa prestupného bývania vzhľadom na dikciu zákona o príspevku na bývanie.
5. **Výber** budúcich nájomcov **a tvorba poradovníka** podlieha podmienke zdokladovania všetkých náležitostí a príloh žiadosti dňom skompletizovania žiadosti. Následné obsadzovanie voľných obytných jednotiek alebo uvoľnených obytných jednotiek sa obsadzuje podľa takto zhotoveného poradovníka, ktorý je zverejnený na webovom sídle mesta Ružomberok¹¹ (*priebežne sa aktualizuje*).

¹⁰ Zdroj: https://www.mfsr.sk/files/archiv/priloha-stranky/79/70/Opatrenie-MF-SR-z-1-december-2011-c-01_R_2011.pdf

¹¹ Poradovník žiadostí o byty: <https://www.ruzomberok.sk/socialna-oblast-a-byty.html>

Graf č.2 : Systém prestupnosti a dynamiky



Dynamika prestupnosti je zabezpečená jednak podmienkami, ktoré musí žiadateľ splniť – príjem, splnenie nastavených podmienok pri prestupe, vysporiadané veci voči mestu = v takých prípadoch je **postup po modrých šípkach**. V prípade nezvládnutia vecí, straty príjmu na dlhšie obdobie, nespôlupráca, nezodpovedné konanie môže mať za následok, že dôjde k **zostupu po oranžových šípkach** smerom nižšie alebo von zo siete prestupného bývania.

5. Asistent bývania

Mesto Ružomberok bude využívať na zabezpečenie práce s klientmi predbežne 6 asistentov bývania (AB), ktorí budú pôsobiť na I. a II. stupni prestupného bývania, pri splnení podmienok. Mesto určilo počet AB na základe vzorca: $AB \text{ v počte } 1 \text{ na } 6 \text{ b.j.} \times \text{Počet b.j.}$ v prípade novo budovaného II. stupňa prestupného bývania (spolu 36 b.j.) = max 6 AB. Rozsah hodín výkonu jedného AB je na úrovni cca 80 hod. mesačne za obdobie predbežne do 12/2023.

Asistent bývania je oprávneným výdavkom projektu a bude v úvodnej fáze financovaný z NFP. Na asistenta bývania sa uplatňuje krížové financovanie v zmysle nariadenia európskeho parlamentu a rady (EÚ) č. 1303/2013, čl. 98.

Oprávnený počet asistentov bývania je stanovený na počet bytových jednotiek a zahŕňa aj bytové jednotky, ktoré sa stavebne nezhodnocujú z NFP, ale sú zahrnuté do Systému prestupného bývania. Stanovenie maximálneho počtu asistentov bývania nevylučuje možnosť výkonu sociálnych služieb viacerými asistentmi bývania ako je stanovené maximum za podmienky, že výdavky na ďalších asistentov bývania budú považované za neoprávnené.

Po ukončení realizácie projektu financovaného z poskytnutého NFP následne mesto Ružomberok rozhodne o ďalšom financovaní AB (výber spôsobu financovania: vlastné zdroje, dostupného grantové/dotačné zdroje, iné externé možnosti) ako aj ďalšom rozsahu ich využívania v rámci pokračujúceho Systému prestupného bývania.

1. Minimálny opis pracovných činností asistenta bývania:

- práca asistenta bývania súvisí najmä s výberom domácností, mapovaním bytovej situácie cieľovej skupiny, poznaním situácie v akej sa žiadatelia nachádzajú,
- motivuje domácnosti na zapojenie sa do Systému prestupného bývania, vysvetľuje podmienky a kritéria Systému prestupného bývania,
- môže sa aktívne zúčastňovať na stretnutiach so sociálnymi pracovníkmi, TSP, v komisiách pri MsZ Ružomberok, komisiách v kompetencií, ktorých je pridelenie bytov v meste alebo iných zoskupeniach zaoberajúcich sa touto oblasťou samosprávnej agendy,
- tvorí individuálny plán pre každého samostatne žijúceho nájomcu alebo rodiny, rozvojový plán a prehľad plnenia stanovených úloh a cieľov,
- motivuje, podporuje nájomcov ku kvalitatívnej zmene, podporuje maloleté deti k príprave na vyučovanie a úspešné zvládanie školy za spolupráci s Komunitnými

pracovníkmi, terénnymi sociálnymi pracovníkmi a ostatnými intervenujúcimi aktérmi a školami,

- 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, pri plnení povinností vyplývajúcich zo záväzkov (splátkové kalendáre, riešenie nedoplatkov a pod.).
- poskytuje podporu pri zapojení sa členov domácnosti do spoločenského a pracovného života, pričom prihliada na individuálne potreby domácností a jednotlivca,
- 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.

2. Kvalifikačné predpoklady asistenta bývania:

- zamestnanec s dlhoročnými skúsenosťami s cieľovou skupinou,
- osobnostné predpoklady na to aby bol komunitou akceptovaný,
- komunikačné zručnosti, výhodou znalosť jazyku v ktorom bežne komunikuje komunita,
- mal by disponovať s takými zručnosťami a vedomosťami, ktoré vedia okamžite reagovať na objednávku, potrebu klientov – základné sociálne poradenstvo,
- mal by mať vedomosti o možnosti tvorby finančných plánov pre jednotlivca a rodiny, ktoré by mali byť nastavené tak aby riešili disparity vzniknuté v minulosti a zároveň učili k finančnej gramotnosti ak je to potrebné,
- vzdelanie (min.): 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.

Pozíciu asistenta bývania môže vykonávať:

- pracovník v oblasti sociálnych služieb, ktorý už je zamestnancom žiadateľa/prijímateľa;
- asistent bývania, ktorého prijímateľ zamestná na základe podmienok tejto výzvy;
- asistent bývania obstaraný dodávateľským spôsobom.

Mesto Ružomberok (Prijímateľ) je povinné 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 začatia stavebných**

prác v rámci realizácie projektu. Oprávnenosť výdavku na pozíciu asistenta bývania je najskôr v deň začatia stavebných prác.

Článok IV.

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Všetky nové návrhy a zmeny uvedené v tomto dokumente, ktoré sa dotýkajú podmienok prideľovania bytov vo vlastníctve mesta Ružomberok, musia byť zapracované alebo zosúladené s existujúcimi dokumentmi: „Všeobecne záväzné nariadenie č. 4/2016, o nájme nájomných bytov obstaraných s finančnou podporou štátu“ a „Zásady prideľovania bytov vo vlastníctve alebo v nájme mesta Ružomberok“.
2. Do času novely nového dokumentu alebo dokumentov bude platný postup uvedený v aktuálne platnom dokumente, ktorý musí byť odsúhlasený v MsZ Ružomberok spolu s dokumentmi podľa citovanej výzvy uvedenej v hlavičke tohto dokumentu.
3. Tento materiál naznačuje možnosti rozvoja v bytovej politike mesta Ružomberok so zapracovaním prestupného systému bývania založeného na zásluhovosti, osobnej zodpovednosti a pozitívneho postoja k všeobecným zásadám mesta Ružomberok.