

Metodika sociálnej práce v rámci svojpomocnej výstavby domov

**Vladimír Frický
Františka Ondrašíková**

**Projekt
DOM.ov**



Prešov 2021

Metodika sociálnej práce v rámci svojpomocnej výstavby domov

Autori: **Bc. Vladimír Frický, Mgr. Františka Ondrášiková**
Recenzent: **Ing. Marián Zeman**
Vydavateľ: **Projekt DOM.ov**
Umiestnenie: **www.projektdomov.sk**
Počet strán: **46**
ISBN: **978-80-973838-6-2**
EAN: **9788097383862**
Grafická úprava: **Laco Ontko**

Všetky práva vyhradené. Toto dielo ani jeho žiadnu časť nemožno reprodukovat', ukladať do informačných systémov alebo inak rozširovať bez súhlasu majiteľa práv.

Za odbornú stránku tejto publikácie zodpovedajú autori. Rukopis prešiel jazykovou úpravou

© 2021 **Projekt DOM.ov**

Prešov

Metodická príručka je určená pracovníkom v pomáhajúcich profesiách, najmä terénnym sociálnym pracovníkom. Je praktickou pomôckou pri predchádzaní a riešení zadĺženia.
Vznikla v rámci projektu:

Lepšie verejné politiky pre bývanie marginalizovaných rómskych komunít

Kód projektu ITMS2014+: 314011Q491

Tento projekt je podporený z Európskeho sociálneho fondu.





OBSAH

Kapitola 0: Úvod	3
Kapitola 1: Princípy sociálnej práce v programe svojpomocnej výstavby	5
Kapitola 2: Práca s klientom v jednotlivých fázach programu	8
2.1 Prípravná fáza	9
2.2 Fáza výstavby domu	15
2.3 Fáza po kolaudácii domu	22
Kapitola 3: Skupinová sociálna práca s klientmi programu	26
Kapitola 4: Záver	33
Kapitola 5: Prílohy	35
Kapitola 6: Zoznam použitej literatúry	43





Úvod

Na Slovensku máme stovky koncentrovaných rómskych osídlení, ktoré sú situované na okraji obcí alebo celkom segregované. Bývanie na takýchto miestach je veľmi rôznorodé, môžu sa tu nachádzať staršie alebo novšie bytové domy, väčšie či menšie murované domy, drevenice, chatrče postavené z rôzneho odpadového materiálu, maringotky, unimobunky a ďalšie typy obydlií. Aj vybavenosť týchto území infraštruktúrou je rôzna, niekde sú vybudované nové prístupové cesty, je zavedená voda aj do nelegálnych obydlií, elektrina zapojená v domoch v súlade s predpismi. Na mnohých miestach však táto vybavenosť chýba. Pre rómske koncentrácie je navyše typická preľudnenosť obydlií, rodiny žijú v malých priestoroch. Malometrážne obydliia sa síce dajú pomerne lacno postaviť a ľahko vykúriť, ale nie každý obyvateľ takého obydliia má svoje miesto na spanie. O súkromí a osobnej zóne ani nehovoriac.

Vzhľadom na dlhodobu sa zlepšujúcu podmienky na trhu práce (rast počtu pracovných ponúk a zvyšovanie minimálnej mzdy) si mnohé rodiny dokážu zlepšiť svoju finančnú situáciu. To prirodzene vytvára snahu o zlepšenie kvality bývania. V niektorých prípadoch sa rodiny rozhodnú vymeniť zle tesniace okno alebo vymalovať steny izieb. Ak je prostriedkov viac, pristavia k obydliu novú izbu, ktorá umožní rodine voľnejšie bývať. Ak by sa rodina rozhodla pre stavbu nového domu, má obmedzený prístup k riadnym stavebným pozemkom. Problémom býva nedostatok vhodných pozemkov, neochota vlastníkov parciel k ich odpredaju a vysoké ceny pozemkov vzhľadom na vybavenosť územia. Preto je pre rodinu jednoduchšie a tiež lacnejšie postaviť dom nelegálne na „cudzom“ pozemku v osade, kde je nelegálna výstavba nezriedka obcou aj vlastníkami parciel tolerovaná. Dom, ktorý je takto nelegálne postavený, bude problematické napojiť na vodovod či elektrinu a nebude môcť byť skolaudovaný. Táto situácia má viacero pridružených negatív – dom nebude zapísaný v katastri nehnuteľností, v prípade hmotnej núdze rodiny nebudú mať nárok na príspevok na bývanie. Negatívny dosah to má aj pre obec, ktorej z takejto nehnuteľnosti nie je odvádzaná žiadna daň. Horšia kvalita života v nedostatočne vybavenom nelegálne postavenom dome má významný vplyv na zdravý rast a vývoj dieťaťa, tiež na duševnú pohodu obyvateľov takéhoto domu a na ich vzťahy.

Vo viacerých obciach preto existujú priamočiare snahy umožniť lepšie bývať aj obyvateľom nelegálnych osád. Časť obcí sa snaží vysporiadať pozemky pod zastavaným územím, v súčasnosti je táto aktivita podporovaná aj štátnym programom jednoduchých pozemkových úprav. Vďaka programom EÚ sa obce môžu zapojiť do programov zameraných na budovanie základnej infraštruktúry – stavať vodovody, kanalizácie, rozširovať elektrické siete a cesty. Napriek tomu, že štát dlhodobu vyčleňuje na tieto priority rádovo milióny Eur, súčasný stav v osadách je stále problematický a nevyriešený.

Za posledných 20 rokov sa v rómskych lokalitách podporovala prevažne výstavba obecných nájomných

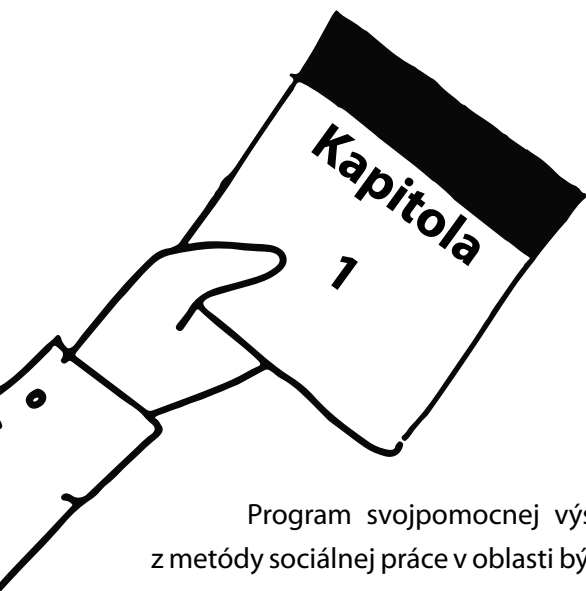
bytov. Smerovali do nich rodiny zvyčajne z nelegálnych chatrčí, u ktorých sa podarilo skokovo výrazne zlepšiť kvalitu bývania. V niektorých prípadoch sa kvalitu bývania podarilo dlhodobo udržať, ale v mnohých prípadoch nie. Zásadný vplyv aj v tomto má rýchlo rastúci počet obyvateľov na byt. Riešením by mohla byť výstavba ďalších bytov, ale pre mnohé samosprávy to bola náročná skúsenosť, ktorú už nechcú zopakovať a hľadajú skôr iné možnosti. Iným riešením môže byť asistovaná svojpomocná výstavba. Jej príprava a realizácia je pre obec menej náročná ako výstavba nájomných bytov. Po jej úspešnom završení už obec nevyberá nájom, nespláca úver, nestará sa o prípadné technické problémy, ktoré by v bytoch bola – ako správca – povinná odstraňovať. Ani samotnú výstavbu nevedie a neorganizuje obec, ale rodiny, ktoré budú v domoch bývať. Úlohou obce je v čase prípravy rodín na tento program vlastnicky vysporiadať stavebné územie a pripraviť infraštruktúru.

Rodiny, ktoré sa rozhodnú pre zlepšenie svojho bývania výstavbou nového legálneho domu, potrebujú od začiatku značnú podporu. Ak program svojpomocnej výstavby v obci ešte nefunguje, musia rodiny tejto myšlienke najprv uveriť, aby mali ochotu zdolať ďalšie kroky prípravy. Niektoré z krokov sú také vážne a komplexné, že nerozhodná rodina to môže nakoniec vzdať a rezignuje na výstavbu nového domu. Ak však je rodina presvedčená a odhodlaná, s pomocou obce, terénnej sociálnej práce a pracovníkov neziskovej organizácie to môže zvládnuť oveľa lepšie.

Keď sa v obci podarí svojpomocnú výstavbu úspešne završiť a vznikne niekoľko nových domov so spokojnými rodinami v nich, bude to pre ďalšie rodiny, ktoré potrebujú zlepšiť svoje bývanie, pôsobiť motivačne. Obec tak s nižšími vstupnými nákladmi a žiadnymi prevádzkovými nákladmi, v porovnaní s nájomným bývaním, pomôže udržateľne zlepšovať bývanie. A navyše takto nastaveným programom stimuluje rodiny k samostatnosti a autonómnejšiemu riešeniu vlastných životných situácií. Program má zásadný dopad aj na mladšie generácie, ktoré už môžu vyrastať v zdravších a legálnych domoch.

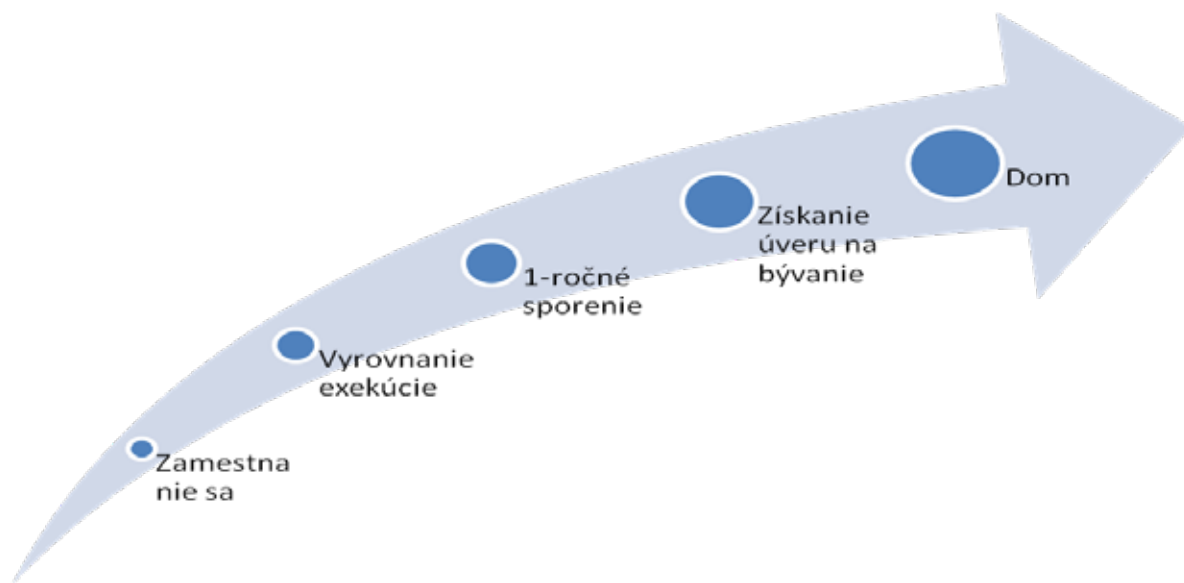
Príručka spracováva ideový základ a skúsenosti z praxe programu svojpomocnej výstavby. Je užitočnou pomôckou pre sociálnych a komunitných pracovníkov pôsobiacich v oblasti podpory bývania.



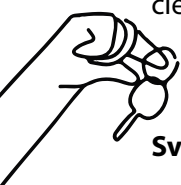


Princípy sociálnej práce v programe svojpomocnej výstavby rodinných domov

Program svojpomocnej výstavby rodinných domov v osobnom vlastníctve ideovo vychádza z metódy sociálnej práce v oblasti bývania s názvom „**housing ready**“, teda pripravený na bývanie. Metóda je založená na predpoklade, že na to, aby klient bol úspešný pri získaní a udržaní bývania, musí byť adekvátne pripravený. Klient, ktorý má napríklad nevyriešené dlžoby, problém so závislosťou na omamných látkach, prípadne iné sociálne problémy, nedokáže v novom bývaní efektívne hospodáriť, používať ho a tým si ho aj udržať. Preto v metóde housing ready je získanie bývania podmienené tzv. intenzívnou prípravou, počas ktorej má klient úspešne zvládnuť jednotlivé úlohy. Nové bývanie je výsledkom klientovej práce na sebe samom. Prípravný proces je rozdelený na jednotlivé stupne progresu (fázy prípravy), každý stupeň má definovaný cieľ a k nemu prislúchajúce úlohy pre klienta.



Klient je sociálnym pracovníkom vo všetkých fázach sprevádzaný a mobilizovaný k dosahovaniu vytýčených cieľov. Pre program je dôležité, aby sociálni pracovníci mali osvojené základné princípy programu:

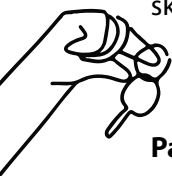


Svojpomoc

Klienti programu sú zmocňovaní k aktivite, ktorá pomáha im samým, ale aj celej miestnej komunite. Zmocňovanie je proces, pri ktorom klient nadobúda väčšiu kontrolu nad svojím životom, viac si dôveruje,

má väčšiu sebaúctu, nadobudnuté nové zručnosti. (Žiaková a kol. 2017) Pre program je nevyhnutné, aby ťažisko aktivity bolo na klientoch. Vyžaduje sa autentický záujem klienta o riešenie svojho problému. Klienta, ktorý je absolútne pasívny a očakáva, že iní ľudia vyriešia jeho problémy, nie je možné zapojiť do programu. Zo strany sociálneho pracovníka majú mať jednotlivé aktivity nepaternalistický charakter. Sociálny pracovník zasahuje do úloh klienta v čo najmenšej možnej miere, pomáha mu len s tým, s čím si nedokáže poradiť sám. Víťané je skôr povzbudzovanie klienta, že úlohu dokáže zvládnuť vlastnými silami. Veľmi dôležité je, aby klienti participovali úplne na všetkých fázach programu – od plánovania domu, nového susedstva, cez realizáciu výstavby až po vyhodnocovanie úloh.

Veľký význam v sociálnej práci majú aj svojpomocné skupiny. Podľa Gaburu (2013) je moderná sociálna práca založená aj na občianskej angažovanosti. Svojpomocné skupiny sú organizované na základe peer prístupu. Ten vychádza z myšlienky, že pre človeka je uveriteľnejší rovesník, prípadne člen rovnakej sociálnej či etnickej skupiny. Aj v programe svojpomocnej výstavby je dobré budovať svojpomocné skupiny stavebníkov. Vzjomne sa morálne podporujú, odovzdávajú si nadobudnuté vedomosti a skúsenosti. V prípade potreby členovia skupiny pomáhajú riešiť problém iného člena skupiny, niekedy omnoho efektívnejšie ako externý odborný poradca. Pri práci so svojpomocnou skupinou sa uplatňuje aj tzv. skupinová dynamika. V skupine sa vyprofilujú jednotlivé skupinové roly, napr. lídri, oportunisti a pod. Zručný sociálny pracovník dokáže skupinovú dynamiku použiť v prospech progresu skupiny.



Partnerstvo a synergia

Na programe svojpomocnej výstavby rodinných domov sa spolupodieľajú viaceré subjekty, najmä samospráva, neziskové organizácie pôsobiace v lokalitách, organizácie zastrešujúce terénnu sociálnu prácu, bankový subjekt. Avšak najdôležitejším hráčom v celom procese je klient a jeho rodina.

Považujeme za mimoriadne dôležité, aby klient – stavebník bol vnímaný projektovým tímom ako partner, nie ako predmet záujmu alebo prijímateľ služby. Tento partnerský vzťah je vhodné mať zakotvený aj v písomnej forme. Ale omnoho dôležitejšie je vnútorné nastavenie pracovníkov programu, ktoré reflektuje úctu, rovnocennosť a dôveru voči klientovi. Je rozdiel v prístupe pracovníkov „pracujeme pre ľudí“ oproti prístupu „pracujeme s ľuďmi“, ktorý reflektuje rovnocennosť partnerov (Corbet, Fikkert, 2012).

Dobre fungujúce partnerstvo vzniká vtedy, ak jednotliví partneri majú spoločný cieľ, dobre rozvrhnuté kompetencie, zodpovednosti a úlohy. Dobré partnerstvo vytvára synergický efekt a ten má vplyv na posilnenie úspešnosti nášho zámeru. Odporúčame sociálnym pracovníkom aj projektovému tímu vytvárať partnerstvá s rôznymi organizáciami, ktoré pôsobia v téme rozvoja MRK v lokalitách, kde prebieha program svojpomocnej výstavby. Užitočnými partnermi sú napr. komunitné centrá, asistenti zdravia, poradkyne ranej starostlivosti a pod.

Na účely partnerskej spolupráce je v rámci Projektu DOM.ov zriadená v každej obci lokálna komisia. Pozostáva zo zástupcov jednotlivých subjektov podieľajúcich sa na programe. Úlohou komisie je riešenie, plánovanie a vyhodnocovanie konkrétnych úloh. Lokálna komisia má aj rozhodovaciu právomoc, napríklad vo veci konečného odsúhlasenia výberu klientov do výstavby. Komisia rozhoduje na základe konsenzu.

Bazálne úlohy partnerov v Projekte DOM.ov:

Stavebník	Projekt DOM.ov	Obec
Riadne sporiť	Zabezpečiť projektovú dokumentáciu	Zabezpečiť stavebné pozemky
Svojpomocne stavať dom	Zabezpečiť asistenciu pri vybavovaní stavebného povolenia a výstavby (koordinátor výstavby, stavebný učiteľ)	Zabezpečiť technickú infraštruktúru – cesta, vodovod, kanalizácia, elektrina
Riadne splácať pôžičku	Zabezpečiť požičovňu náradia	Zabezpečiť sociálnu prácu prostredníctvom TSP
Dodržiavať pravidlá programu, zúčastňovať sa na školeniach	Sprostredkovať pôžičku z banky SLSP a garančný fond	Zabezpečiť stavebný dozor



Holistický prístup

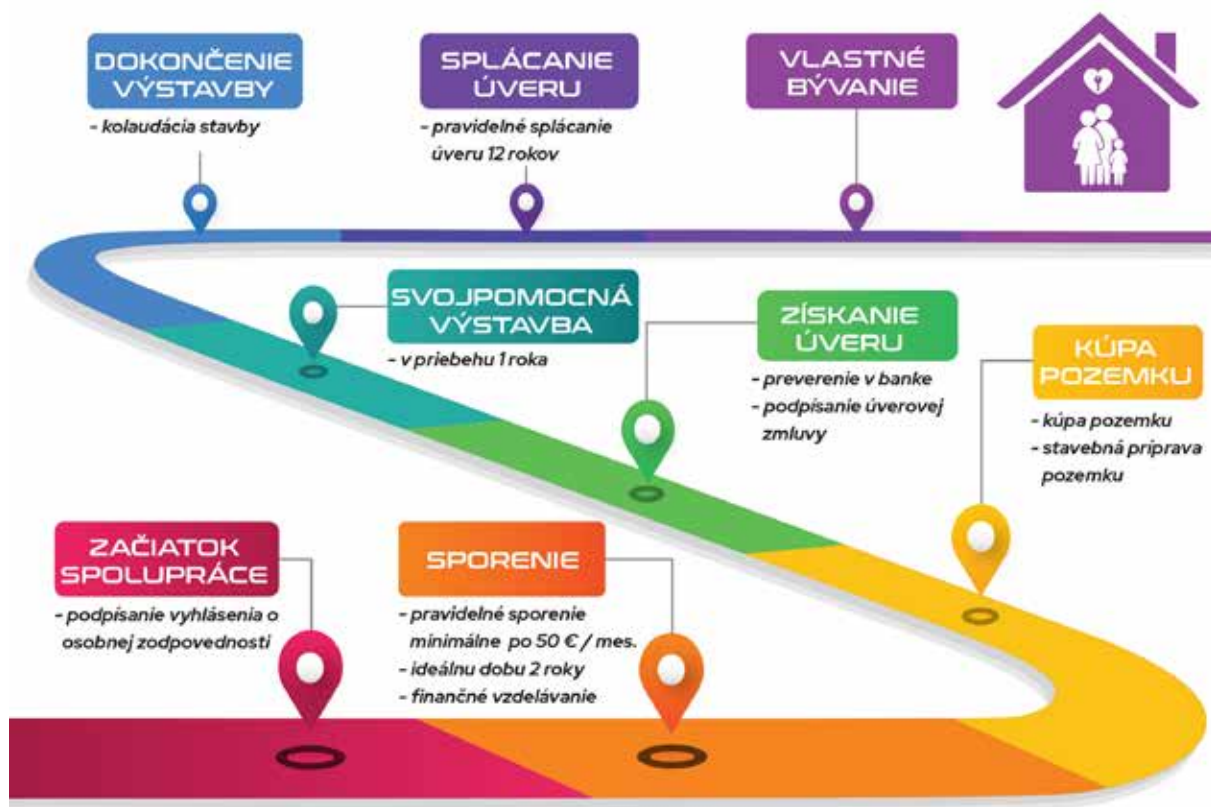
Holizmus vníma klienta v jeho celistvosti. Identita človeka zahŕňa biologickú, psychologickú, sociálnu, kultúrnu a spirituálnu dimenziu. V našom programe bývania nemôžeme oddeliť oblasť bývania od ďalších okruhov života, ako sú vzdelanie, zdravie, zamestnanie, rodinný a spoločenský život. Všetko so všetkým súvisí, náš klient nie je a nemôže byť redukovaný iba na klienta sociálnej pomoci alebo len na stavebníka; musíme ho vnímať aj ako človeka, ktorý má určitú rolu a postavenie v rámci rodiny, komunity a širšej spoločnosti. S týmto pohľadom súvisí aj dôraz na individuálny prístup k jednotlivým klientom. Každý je jedinečný a neopakovateľný, z toho vyplýva, že aj vzťah sociálny pracovník – klient je zakaždým neopakovateľný, špecifický a unikátny. Holizmus pre nás znamená aj to, že neredukujeme naše pôsobenie len na klienta, prípadne manželský pár, ale pracujeme s rodinou ako celkom. V prípade rómskych rodín to znamená poznať širšiu rodinu, tzv. famíliu, ktorá je tvorená starými rodičmi a druhostupňovými príbuznými, a počítať aj s ňou. V neposlednom rade v programe bývania pracujeme s celou komunitou.





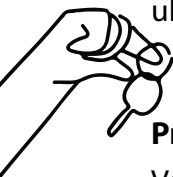
Práca s klientom v jednotlivých fázach programu

Program svojpomocnej výstavby počíta s dlhodobou prácou s rodinami stavebníkov. Celý proces od začiatku sporenia až po ukončenie splácania mikroúveru trvá 15 rokov a je rozdelený do jednotlivých fáz – najmä prípravnej fázy, fázy výstavby domu a následne fázy po kolaudácii domu. Po celý ten čas je dobré, ak sú klienti sprevádzaní sociálnym pracovníkom. V programe bývania má sociálny pracovník nezastupiteľnú rolu – je pre klientov motivátorom, poradcom, informátorom, lektorom a niekedy aj osobným mentorom. Pomáha im zvládať jednotlivé úlohy, vzdeláva a povzbudzuje na ceste k dosiahnutiu cieľa.



2.1 Prípravná fáza

V prípade, že sa vedenie obce rozhodne spustiť program svojpomocnej výstavby, malo by mať zmapovaný predbežný záujem o takýto spôsob bývania. Rovnako je potrebné mať vhodné stavebné pozemky v určitom štádiu prípravy, hlavne z dôvodu, že výkup pozemkov, zmena územného plánu a príprava infraštruktúry sú náročné aktivity na finančné zdroje a časové možnosti. V niektorých prípadoch tieto procesy môžu trvať aj niekoľko rokov. V čase, keď sa rodiny začnú pripravovať na úver a výstavbu, je vhodné mať pripravenosť stavebného územia v takom štádiu, aby jeho ukončenie bolo termínovo zladené s časom potrebným na prípravu rodín.



Prezentácia programu rodinám

Vstúpiť do programu bývania má možnosť každá rodina, ktorá žije v obci alebo v nej má trvalý pobyt. Vstup do programu je dobrovoľný. Rodiny sa o možnosti a podmienkach vstupu do programu dozvedajú zvyčajne na prezentačnom stretnutí alebo tiež na základe osobných rozhovorov s pracovníkmi programu v obci (koordinátori z neziskovej organizácie, terénni sociálni pracovníci, iní zamestnanci obce).

Na úvodnú prezentáciu pre potenciálnych klientov – rodiny z lokality – je možné pozvať všetky rodiny z marginalizovaných komún, ktoré o to majú záujem – to je ideálna možnosť. Druhým variantom je možnosť cieleného oslovenia určitých rodín. Ich výber je na pracovníkoch obce (starosta obce, terénny sociálny pracovník, komunitné centrum a pod.). Výhodou otvoreného stretnutia je zvyčajne vyšší počet účastníkov, a tým aj potenciálne väčší počet rodín, ktoré začnú sporiť a pripravovať sa na výstavbu. To následne prináša vyššie časové a kapacitné nároky na prácu TSP a koordinátorov programu. Pri priamom oslovení rodín sa od začiatku pracuje s konkrétnymi vytypovanými rodinami. Príprava je cielenejšia a aj vybrané rodiny berú svoju príležitosť zodpovednejšie, keďže účasť v programe môže byť vnímaná ako určité privilegium, ktoré sa nedostalo všetkým.

Na prezentačnom stretnutí rodiny dostanú základné informácie o podmienkach spolupráce, jednotlivých krokoch prípravy na úver a výstavbu, návrhy modelov domov a ďalšie dôležité informácie potrebné na rozhodnutie, či je tento spôsob zlepšenia bývania pre nich vhodný a či ho chcú absolvovať.



Založenie vkladnej knižky, začiatok sporenia

Ak sa rodina rozhodne pre vstup do programu, prvým krokom je založenie vkladnej knižky (VK) v banke. Po jej založení sa prezentujú u terénneho sociálneho pracovníka, ktorý ich zaeviduje. Rodiny v sporení následne podpíšu vyhlásenie o zodpovednosti, kde sa (neformálne, bez právnych dôsledkov) zaviažu, že budú spolupracovať s obcou, s TSP a Projektom DOM.ov na príprave na úver a výstavbu.

Rodiny sporia mesačne dohodnutú sumu (minimálne 50 Eur), ktorú vkladajú pravidelne každý mesiac na VK. Nasporené peniaze budú na konci prípravy určené na kúpu pozemku, projektovú dokumentáciu a stavebné povolenie. Práve s ohľadom na predpokladanú cenu pozemkov môže byť sporená suma upravená tak, aby na konci prípravného obdobia mali rodiny nasporený dostatok prostriedkov na kúpu pozemku a začiatok výstavby.

Cieľom sporenia nie je len sústrediť dostatok financií. Prípravným sporením si rodina stimuluje návyk na pravidelný výdavok, ktorý sa po získaní úveru a postavení domu pretransformuje do splátky úveru. Rodina, ktorá dokáže v prípravnej fáze pravidelne sporiť (bez toho, aby nasporené peniaze vybrali) je v zjednodušenom ponímaní pripravená aj na pravidelné splácanie záväzkov. V prípade hraničných hodnôt pri posudzovaní oficiálnych príjmov a možností rodiny získať úver môže byť prihliadnuté aj na tento aspekt.



Profiplán (Plán rodiny na financovanie bývania)

Každá rodina je v začiatku prípravy navštívená v domácom prostredí terénnym sociálnym pracovníkom a koordinátorom programu s cieľom analýzy jej aktuálnej situácie. Na stretnutí rodina odpovedá na otázky týkajúce sa aktuálneho bývania, predstáv o budúcom bývaní, vzdelania a pracovných skúseností, rodinného rozpočtu, stavu zadĺženia, zručností na výstavbu či záchranej sociálnej siete.

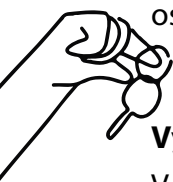
Cieľom je identifikovať problematické oblasti a pomôcť rodine s ich riešením tak, aby v čase získania úveru a začiatku výstavby rodinu nezaťažovali, a aby celý proces výstavby a splácania zvládli čo najlepšie.

Najčastejšie sa vyskytujúcimi problémami sú predovšetkým nedostatočný príjem v rodine, vysoké zadĺženie, nesplácanie úverov a exekúcií a nedostatočné kapacity na svojpomocnú výstavbu.

Identifikované problémy sú na stretnutí pomenované a za prítomnosti TSP je ústne dohodnutý najbližší postup v ich riešení. TSP preberá dohľad nad riešením jednotlivých úloh a cieľov v súlade so svojou pracovnou náplňou. Dôraz je kladený na motiváciu klienta k samostatnosti v celom procese a k hľadaniu individuálne najvhodnejších riešení.

Hlavným cieľom každej zapojenej rodiny má byť lepšie bývanie. Cesta k nemu vedie cez získanie dostatku finančných prostriedkov (na pozemok, dokumentáciu, stavebný materiál) a dobrú organizáciu výstavby. Pracovníci v programe sú nápomocní pri jednotlivých krokoch postupnosti, avšak nemali by preberať za rodinu viac zodpovednosti, ako je potrebné.

Ak rodina úspešne zvládne proces prípravy aj samotnú výstavbu, získa tým viaceré zručnosti, kompetencie a sebavedomie, ktoré jej budú v budúcnosti prospešné. Svojpomocne postavený dom a splácaný úver preto pre rodinu neznamená len lepšie bývanie, ale aj získanie silnejších



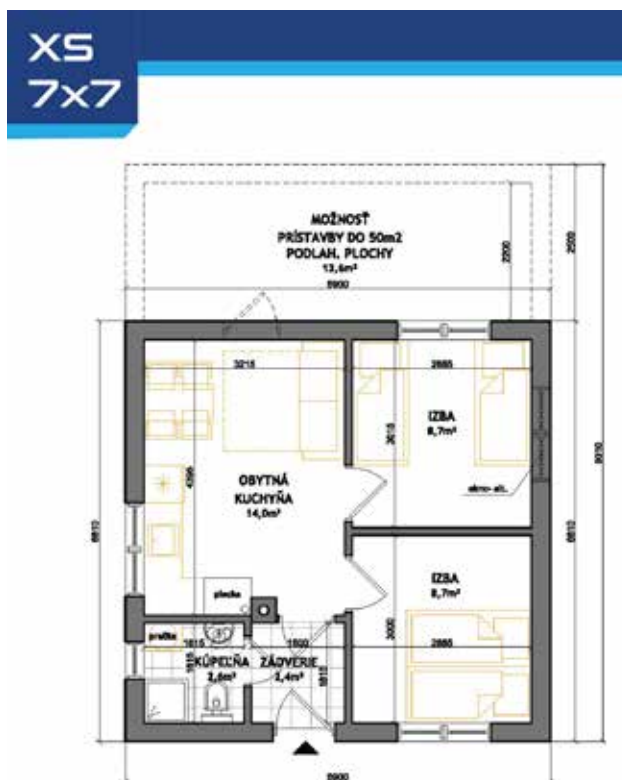
osobnostných kompetencií, zdravších rodinných vzťahov a spoločenského postavenia.

Výber vhodného domu

V súčasnosti má Projekt DOM.ov k dispozícii tri modely domov, z ktorých si rodina môže vybrať ten, ktorý je pre nich vhodnejší. Na menší dom postačuje získať úver z banky, na väčší dom je potrebné mať nasporenú časť prostriedkov vopred alebo dostatočne vysoký príjem do rodiny, prípadne kombináciu oboch možností.

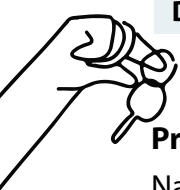
Na začiatku sa rodina vyjadrí, ktorý z ponúkaných domov preferuje, a na ten sa nastaví ich pravidelné sporenie. Okrem sporenia na pozemok a dokumentáciu je v prípade väčších modelov domov potrebné odkladať ďalšie prostriedky na stavebný materiál. Pred podpísaním úveru a prípravou projektovej dokumentácie rodina deklaruje nasporené peniaze na väčší model domu, napr. výpisom z účtu.

Ak rodina nedokáže nasporiť dostatok prostriedkov, stále má možnosť stavať aj menší a lacnejší model domu. TSP je v tomto procese nápomocný hlavne pri zreálnovaní očakávaní rodiny, keďže vysnívaný dom nezriedka býva väčší ako ten, na ktorý rodina reálne má. Je preto dôležité s rodinou priebežne komunikovať tak, aby v prípade neúspešnosti sporenia na väčší dom nerezignovali úplne. Riešením môže byť napríklad aj budúca prístavba alebo iné vhodné riešenie. V programe využívame aj model tzv. prírastkového bývania, v ktorom časť domu je predpripravená na dostavbu v budúcnosti podľa toho, ako sa rodina zväčšuje.





	Dom XS	Dom S
Rozmery domov	7x7m	7x9,3 m
Úžitková plocha	36,5m ²	49,9 m ²
Zastavaná plocha	47 m ²	65,1 m ²
Príprava projektovej dokumentácie – náklady	Od 200,- do 500,- Eur	
Cena stavebného materiálu	12 500,- Eur	15 000,- Eur
Náklady na kolaudáciu	Od 400,- do 480,- Eur	
Výška mikroúveru	12 500,- Eur	
Doba splácania úveru	12 rokov	



Príjem rodiny

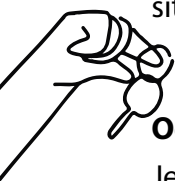
Na to, aby rodina dostala úver a mohla stavať svoj dom, je potrebné, aby mala dostatočný

príjem, a aby aspoň jeden zo žiadateľov o úver oficiálne pracoval (ideálne na pracovnú zmluvu na dobu neurčitú). Viaceré rodiny majú príjmy z práce, ktorá je len čiastočne legalizovaná (napr. zmluva na dohodu s časťou výplaty „na ruku“) alebo úplne nelegálna. Viaceré z týchto príjmov majú nepravidelný alebo príležitostný charakter. Základnou snahou u takto pracujúcich alebo nezamestnaných členov rodiny preto má byť zamestnať sa „oficiálne“, tak aby sa celý príjem dal bankou reálne overiť v registroch. Splneniu tohto cieľa môžu pomôcť oficiálne ponuky práce na ÚPSVaR, internetových portáloch, ale rovnako aj osobné kontakty, napríklad príbuzných, ktorí už pracujú, alebo aj miestni podnikatelia, ktorí obsadzujú voľné pracovné miesta.

Vo viacerých prípadoch dokázal pomôcť aj obecný úrad, ktorý využitím možností programov na podporu zamestnanosti alebo národných projektov (napr. MOPS) zamestnal práve členov z rodín, ktoré sa pripravovali na výstavbu. Tým dal aj ostatným členom komunity najavo, že snaha o zlepšenie bývania je dôležitá a môže byť aj takto podporená.

Terénny sociálny pracovník tu je nápomocný hlavne pri filtrovaní vhodných pracovných ponúk, usmernení pri jednaní so zamestnávateľom alebo v povzbudení a motivácii členov rodiny k hľadaniu si vhodnej práce. Pre proces výstavby je účelnejšie, ak je člen rodiny zamestnaný v blízkosti bydliska. Ak za prácou dochádza na týždňové alebo niekoľkotýždňové turnusy do vzdialenejších krajov, môže to spomaľovať proces výstavby. Ale aj takáto situácia je zvládnuteľná.

Rodina môže mať aj ďalšie príjmy, ktoré nepochádzajú zo zamestnania. Napríklad prídavky na deti, rôzne sociálne dávky, dôchodky, opatrovateľské, kompenzačné príspevky a ďalšie. Pokiaľ má rodina na niektorý z týchto príjmov nárok, jeho získanie môže pomôcť stabilizovať finančnú situáciu a úspešnejšie zvládnuť prípravu na výstavbu.



Oddženie

Jeden z najväčších problémov pri príprave rodín na získanie úveru na výstavbu sú dlhy a exekúcie. Závazky rodina priznáva pri analýze v rámci prípravy profiplánu. Uvádza všetky dlžoby, ktoré má – či už ich spláca alebo nie. Hlavne v prípade nesplácaných záväzkov ich doloží príslušnými dokladmi, výzvami, listami a pod. tak, aby bolo možné čo najpravdivejšie posúdiť situáciu a dohodnúť ďalší postup.

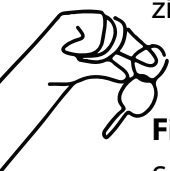
Pre získanie úveru je akceptovateľné, ak je zadĺženie rodiny v pomere k príjmom nízke a dlhy sú splácané. Ak má rodina nesplácané dlhy, prípadne sú tieto dlhy vymáhané ako exekúcie – mala by si ich vyriešiť tak, aby všetky dlžoby boli splácané udržateľne. Pri exekúciách to znamená, že je potrebné vymáhanú sumu úplne vyplatiť alebo dohodnúť splátkový kalendár, ktorý bude dodržaný. V odôvodnených prípadoch je vhodné, ak klient požiada o výpis z exekučného registra. Ten môže vyjaviť aj ďalšie záväzky, ktoré klient nemusel spomenúť. Navyše je v ňom uvedená presnejšia vymáhaná pohľadávka, vrátane kontaktov a titulu exekúcie, s čím sa dá ďalej jednoduchšie

pracovať. O výpis z exekučného registra je možné požiadať na príslušnom okresnom súde. Žiadosť býva zvyčajne vybavená bez poplatku. Taktiež je možné vyhľadávať aj v online registri na stránke: <https://obcan.justice.sk/poverenia/rozsirene-vyhladavanie>. Tento register však obsahuje len exekúcie evidované od 1. apríla 2017.

Existujú aj ďalšie registre, ktoré môžu byť nápomocné pri dohľadaní informácií o dlhoch a záväzkoch klientov. Bankový register /sbcb.sk/ zhromažďuje informácie od 19 slovenských bánk a ktokoľvek si môže požiadať o výpis z tohto registra. Prvý výpis je zadarmo, klient si zaplatí len poštovné v prípade, že si výpis nechá doručiť poštou. Nebankový register /nbcbsk.sk/ napĺňa údajmi 34 spoločností pôsobiacich v oblasti leasingu a splátkového predaja. Podmienky pre záujemcu o výpis sú podobné ako pri bankovom registri.

Pokiaľ exekúcia je alebo bola klientom splácaná, je vhodné požiadať exekútora o vyúčtovanie exekúcie. Klient (povinný) má naň nárok raz za rok. Z vyúčtovania bude jasné, koľko ostáva splatiť a tiež koľko tvoria jednotlivé zložky. Informácia o odmene exekútora, trovách, úrokoch a ďalších zložkách môže byť dôležitá z dôvodu kontroly, či nedošlo k vykazovaniu neprimerane vysokých súm. Voči takýmto krokom exekútorov je možné sa brániť, čo následne môže klientovi uľahčiť splatenie exekúcie. Ak je suma dlhov v rodine vysoká a príjmy nepostačujú na ich postupné splatenie, môže rodina zvážiť osobný bankrot.

Terénny sociálny pracovník pomáha klientom zvládnuť celý proces vysporiadania dlhov. Informuje ich o možnostiach a navrhovaných spôsoboch riešenia. Eviduje kópie všetkých dôležitých získaných dokumentov, aby sa k nim dalo kedykoľvek v budúcnosti vrátiť.



Finančné vzdelávanie

Súčasťou prípravy rodiny na získanie úveru je aj absolvovanie interaktívnych vzdelávacích stretnutí. Je dôležité, aby rodina lepšie porozumela pojmom a súvislostiam aj v tejto sfére. Časti vzdelávania sú zamerané aj na rodinný rozpočet a hospodárenie.¹



Motivácia

Vysoká motivácia rodiny je jedným z dôležitých predpokladov na úspešné zvládnutie priebehu prípravy na získanie úveru a výstavbu. Na začiatku procesu, keď rodina vstúpi do programu, môže byť motivácia vysoká vďaka tomu, že dvoj- až trojročný priebeh je vnímaný len z jednoduchých informácií, ktoré rodina dostala v úvode (na stretnutí, z letákov, z osobných rozhovorov s pracovníkmi v programe). Postupne, keď je potrebné vykonávať aj konkrétne kroky – vo vzťahu k dlhom, k zvýšeniu príjmu do rodiny a pod. – môže motivácia rodiny klesať. Preto je potrebné

1 Viac v Metodike sociálnej práce v oblasti rodinných financií, dostupná na: http://projektdomov.sk/wp-content/plugins/pdf-poster/pdfjs/web/viewer.php?file=http://projektdomov.sk/wp-content/uploads/2020/03/Metodika-rodinne-financie_Komplet-1-12379.pdf&download=true&print=false&openfile=false

priebežne motivovať rodinu k snahe ďalej pracovať na problémových bodoch. Je dôležité priebežne informovať rodiny o krokoch prípravy s novými informáciami, ktoré sa môžu týkať napríklad prípravy stavebných pozemkov alebo projektovej dokumentácie.

Výborným prostriedkom motivácie je napr. návšteva lokality s existujúcou svojpomocnou výstavbou. Na exkurzii sa môžu zúčastniť manželské páry. Akciu je dobré prepojiť s výletom na zaujímavé miesta, prípadne so vzdelávacím workshopom.

Ako motivačný činiteľ pôsobia úspešné príbehy ľudí z rovnakej sociálno-kultúrnej skupiny. Je užitočné organizovať diskusie s úspešnými stavebníkmi, ktorí chcú vyrozprávať svoj príbeh, zdieľať svoje skúsenosti a poznatky z výstavby domu.

PRÍKLAD Z PRAXE

Keď sa program svojpomocnej výstavby začínal v obci Bačkov, začiatky boli ťažké. Išlo o úplne novú lokalitu v regióne Zemplín. Ľudia v rómskej komunite pristupovali k pracovníkom programu s nedôverou. Nie je sa čo čudovať, veľakrát vo svojich životoch zažili zneužitie a sklamanie. Tím Projektu DOM.ov sa spolu so starostom obce rozhodol zorganizovať exkurziu do lokality Rankovce, kde sú už postavené domy. Spolu so záujemcami z rómskej osady prišli aj poslanci obecného zastupiteľstva a starosta. Klienti si mohli domy obzrieť zblízka, porozprávať sa so stavebníkmi. Nabrali inšpiráciu, ktorá ich primäla k rozhodnutiu vstúpiť do programu. Rodiny, ktoré boli na exkurzii, následne ovplyvnili a presvedčili ďalšie rodiny z Bačkova.



Žiadosť o úver

V dostatočnom predstihu pred plánovaným termínom výstavby sú rodiny pozvané do banky, aby požiadali o úver. Žiadosť podávajú spoločne manželia, prípadne aj iný člen rodiny, ktorý bude figurovať na úvere ako spolužiadateľ alebo ručiteľ. Banka môže úver rodine schváliť, zamietnuť alebo odporučiť vykonať ešte dodatočné kroky, napríklad na potvrdenie splácania dlhov alebo zdokladovania príjmu. V niektorých prípadoch je vhodné byť pri vybavovaní úveru sprevádzaný sociálnym alebo iným pracovníkom programu. Môže totiž vzniknúť situácia, že komunikácia medzi pracovníkom banky a klientom narazí na určité prekážky. V takomto prípade TSP pomáha klientovi zefektívniť komunikáciu, byť mu poruke v prípade ťažkostí.



2.2 Fáza výstavby

Stavebný pozemok a projektová dokumentácia

Keď je rodine úver schválený, požiadava o odkúpenie stavebného pozemku, ktorý pripravila obec. V niektorých prípadoch obec pozemky nepredáva, ale volí formu dlhodobého prenájmu parciel určených na výstavbu. Je vhodné, ak si rodiny môžu vybrať konkrétne parcely, a teda aj svojich susedov. Aj pri tejto činnosti je osožný sociálny pracovník, ktorý rodiny veľmi dobre pozná a

rozumie vzájomným vzťahom medzi nimi. Výber pozemkov, kto bude stavať na ktorej parcele, by mal mať jasné pravidlá, aby nevzniklo podozrenie z uprednostňovania niektorej z rodín.

Predaj obecných parciel schvaľuje obecné zastupiteľstvo. Keďže ide o sociálny program, obec môže zvoliť prevod nehnuteľnosti formou predaja priamym predajom v prípadoch hodných osobitného zreteľa². Podmienkou je rozhodnutie trojpäťtinovej väčšiny všetkých poslancov obecného zastupiteľstva. Týmto ustanovením môže obec reagovať na špecifické situácie pri prevode majetku, kedy sa nevyžaduje súťaž a trhové podmienky by dokonca mohli byť kontraproduktívne. Obecné zastupiteľstvo by pri naceňovaní pozemkov malo brať do úvahy sociálnu situáciu sporiteľov a ich finančné možnosti. Je vhodné, ak kúpno-predajná zmluva obsahuje podmienku, že klient pozemok využije na legálnu výstavbu rodinného domu. Obec by mala mať právo spätnej kúpy v prípade, že klient túto podmienku poruší.

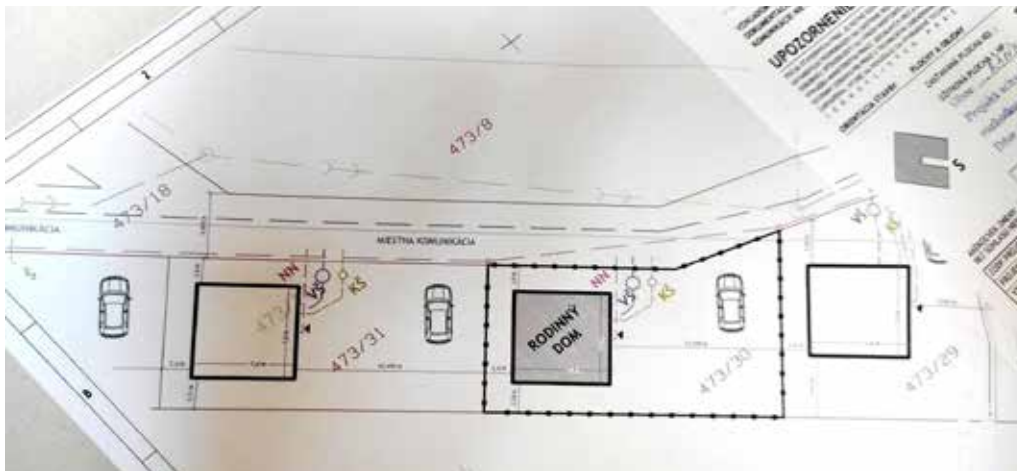
Pri procese prevodu pozemkov je prítomný geodet. Jeho úlohou je vytýčiť hranice pozemku. Je dôležité hneď zafixovať vytýčené body, napr. zabetónovaním železných tyčiek.

PRÍKLAD Z PRAXE	V obci Rankovce na výstavbu čakalo 14 klientov. Obec pripravila 14 stavebných pozemkov. Terénni sociálni pracovníci vytvorili poradie klientov podľa nasledujúcich kritérií: 1. disciplína pri sporení, 2. dĺžka sporenia, 3. výška nasporenej sumy. Na prvých priečkach záznamu boli klienti, ktorí počas sporenia ani raz nevybrali z vkladnej knižky peniaze, ani nevymeškali žiaden mesačný vklad, sporili najdlhšie (2 roky) a mali najvyššiu nasporenú sumu. Následne bolo zorganizované stretnutie s klientmi, na ktorom ich lokálna komisia informovala o pravidle, že klienti, ktorí dosiahli najlepšie skóre, si budú môcť prednostne vybrať pozemok. Klienti to rešpektovali. Začali medzi sebou komunikovať a dohadovali si, kto s kým budú susedia. Tí, ktorí boli v rodinnom zväzku, chceli mať pozemky vedľa seba. Lokálna komisia rešpektovala ich výber.
------------------------	---

Nasleduje príprava projektovej dokumentácie, ktorú pre rodinu spracuje dohodnutý projektant. Na tieto investície rodina použije úspory z vkladnej knižky. Keď má rodina záujem o výstavbu väčšieho domu, zdokladuje nasporený rozdiel medzi výškou úveru a cenou vybraného domu.



2 Zákon 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov



Územné a stavebné konanie

Získanie oficiálnych povolení na výstavbu rodinného domu je náročný a často komplikovaný proces aj pre profesionála, nieto pre radového občana. Klienti z marginalizovaných komunit navyše nemajú ani osobnú, ani sprostredkovanú skúsenosť s vybavovaním stavebného povolenia cez svojich blízkych a známych. Z tohto dôvodu je prospešné „zasväcovať“ klientov do úplných základov procesu výstavby legálneho domu, napríklad prečo je potrebná projektová dokumentácia a kto ju vyhotovuje, prečo je potrebné stavebné povolenie, k čomu nás zaväzuje a kde sa vybavuje, čo je kataster nehnuteľností, akú prácu robí geodet, čo má na starosti pozemkový úrad a odbor životného prostredia na okresnom úrade, koľko stojí vybavenie stavebného povolenia.

Absolvovanie celého povoľovacieho procesu s jeho nákladnosťou a zložitnosťou je pre mnohých ľudí z MRK nedosiahnuteľná meta. Preto radšej volia variant nelegálnej svojpomocnej výstavby, či už na svojom odkúpenom pozemku, alebo aj na pozemku iných vlastníkov. Organizácia Projekt DOM. ov ponúka klientom z MRK pomoc a asistenciu práve pri prekonávaní tejto asi najväčšej prekážky v rámci procesu získania legálneho domu do osobného vlastníctva. Aj mnoho ľudí z majority volí profesionálne služby architektonických firiem, ktoré ponúkajú okrem vypracovania projektovej dokumentácie na dom aj tzv. inžiniering. Ide o súbor činností vedúci k získaniu právoplatných povolení na stavbu.

Pri poskytovaní asistencie klientom v činnosti inžiniering je však dôležité odovzdávať klientom čo najviac kompetencií v tejto oblasti. Ak skúsia navštíviť úrad a podarí sa im niečo z celého procesu vybaviť, nadobudnú novú kompetenciu a tú môžu následne prenášať, odovzdávať svojej rodine a známym. Tým posilňujeme celú komunitu.

Pri vybavovaní stavebného povolenia môže byť nápomocný aj šikovný sociálny pracovník. Celý proces trvá približne 3 mesiace. V tejto časti vysvetlíme základný postup.

Prvým krokom, ktorý by mal predchádzať kúpe pozemku a príprave projektovej dokumentácie, je

preverenie, či pozemok, ktorý plánujeme odkúpiť a stavať na ňom, je v územnom pláne určený na výstavbu rodinných domov. Niektoré obce majú územné plány zverejnené na svojich webových stránkach, avšak aj napriek tomu je vhodné si vyžiadať súhlasné stanovisko obce o tom, že stavba domu na danej parcele je v súlade s územným plánom obce.

Kompetenciu stavebného úradu má obec, konkrétne žiadosti vybavuje stavebný úrad (zvyčajne zriadený viacerými obcami). Je potrebné ešte pred podaním žiadosti o stavebné povolenie navštíviť stavebný úrad a informovať sa, čo všetko je nutné k žiadosti priložiť. Jednotlivé úrady môžu mať čiastočne odlišné kritériá na posudzovanie žiadosti. Niekedy je možné územné a stavebné konanie zlúčiť do jedného konania, najmä pri jednoduchých stavbách. Celý proces sa tým urýchli. Štandardne sa ako prílohy k žiadosti o stavebné povolenie (príloha č. 1) v zlúčenom územnom a stavebnom konaní vyžadujú:

- projektová dokumentácia,
- vyjadrenia dotknutých orgánov k existencii podzemných sietí – vyjadrenie je potrebné vyžiadať od elektrární, telekomunikácií, plynární a vodárne,
- vyjadrenie pamiatkového úradu k výstavbe,
- súhlasné stanovisko obce k zlúčeniu územného a stavebného konania,
- súhlasné stanovisko obce s napojením na inžinierske siete,
- súhlasné stanovisko obce k použitiu malého zdroja znečistenia,
- vyjadrenie odboru životného prostredia okresného úradu k odpadovému hospodárstvu a k vplyvu na životné prostredie,
- súhlasné stanovisko pozemkového úradu k trvalému odňatiu poľnohospodárskej pôdy,
- list vlastníctva a katastrálna mapa,
- osvedčenie projektanta a stavebného dozoru.

K podaniu žiadosti je potrebné uhradiť správny poplatok vo výške 50,- Eur. Vybavenie celého procesu (kolky, poplatky) vyjde stavebníka zhruba na 100,- Eur. Stavebný úrad má zákonnú lehotu 60 dní na vydanie stanoviska k žiadosti. Začiatok výstavby je možný až po nadobudnutí právoplatnosti povolenia.



Výstavba

Po získaní úveru a platného stavebného povolenia rodina môže začať s výstavbou svojho domu. Začiatok výstavby je vhodné zladieť spoločne pre všetky pripravené rodiny, aby bolo možné súbežne koordinovať postup prác, nakupovať stavebný materiál vo väčšom množstve spoločne pre všetky domy, a aby si aj rodiny mohli navzájom pomôcť, či prípadne odpozorovať priebeh a postup stavebných prác od ostatných zapojených.

Je dôležité, aby rodina dodržiavala stanovené pravidlá, ktoré boli sformulované do takzvaného „Desatora stavebníka“:

- 1. Do 1 roka (18 mesiacov) postavím svojpomocne legálny dom.**
- 2. Budem sa zúčastňovať na pracovných poradách a školeniach.**
- 3. Budem rešpektovať usmernenia a príkazy projektového tímu (stavebný koordinátor, stavebný učiteľ, TSP,...)**
- 4. Budem stavať podľa projektovej dokumentácie.**
- 5. Budem dodržiavať časový harmonogram výstavby.**
- 6. Budem pomáhať aj svojim susedom a spolustavebníkom.**
- 7. Budem riadne viesť stavebný denník.**
- 8. Počas výstavby budem pravidelne vkladať na vkladnú knižku 50,- Eur mesačne až do nasporenia potrebnej sumy na kolaudáciu.**
- 9. O všetkých zmenách týkajúcich sa rodinného rozpočtu budem informovať TSP.**
- 10. Budem dodržiavať pravidlá požičovne náradia.**

Ešte pred začatím výstavby si rodina musí ujasniť, kto a v akej miere bude pomáhať pri stavbe. Ak v rodine nie je skúsený murár/stavbár, nemalo by to byť prekážkou úspešného zvládnutia procesu výstavby. A to predovšetkým vďaka pomoci stavebného učiteľa. Jeho hlavnou úlohou je previesť stavebníkov celou výstavbou, radiť im v postupoch, usmerňovať a inak pomáhať, aby stavali čo najviac samostatne a zároveň dostatočne kvalitne. Stavebný učiteľ je zvyčajne z lokality výstavby a je výhodou, ak si vie svoj pracovný čas prispôbiť možnostiam stavebníkov, napríklad aj víkendovým termínom.

Stavebného učiteľa vedie stavebný koordinátor. Ten zabezpečuje a riadi výstavbu v lokalite, od stavebného povolenia cez objednávky stavebných materiálov až po kolaudáciu. Spolu s vedením obce sa podieľa aj na príprave infraštruktúry v lokalite; potvrdzuje čerpanie úverov rodín v banke; rieši situácie, ktoré počas výstavby vznikajú.

Na výstavbe sa môžu spolupodieľať aj ďalšie osoby, prípadne inštitúcie, napríklad letná brigáda študentov architektúry alebo vysunuté pracovisko pre prax študentov stavebnej školy. Tieto aktivity môžu pomôcť hlavne pomalším rodinám a dodržať tak termíny a harmonogramy výstavby. V neposlednom rade prispievajú aj ku komunitným vzťahom a obohacujú aj zapojených študentov.

PRÍKLAD Z PRAXE

Výstavba domov prináša aj niektoré nečakané efekty. V obci Rankovce Rómovia stavali dlhé roky jednoduché chyže so šikmou strechou. Legálne domy v programe svojpomocnej výstavby už mali projektované sedlové strechy. Prvých stavebníkov učil stavebný učiteľ zhotovovať sedlovú strechu. Niektorí, tí šikovnejší, sa ju naučili robiť. Celý proces pozorovali aj iní muži z osady a začali túto zručnosť skúšať a používať na svojich domoch. Dnes už v obci každý nový dom, či legálny, alebo nelegálny, má sedlovú strechu.



Požičovňa náradia

Keďže pracovné náradie, hlavne s vyššou obstarávacou cenou, je pre niektoré rodiny nedostupné a jeho zapožičiavanie z komerčných požičovní náradia môže byť finančne vyčerpávajúce, je veľmi vhodné, ak obec dokáže zriadiť (napríklad aj vďaka nevelkému grantu) požičovňu náradia. Tá by mala mať jasné pravidlá a dostupné ceny výpožičky, ktoré pokrývajú opravu nástrojov, avšak na rozdiel od komerčných požičovní nemusí obecná požičovňa vytvárať zisk. Prioritne (alebo aj výlučne) by mala byť určená pre rodiny zapojené do programu svojpomocnej výstavby. Rodina má dbať na to, aby dodržiavala dohodnuté výpožičné doby a aby zapožičané náradie vracala v rovnakom stave, v akom ho prevzala.



Obstarávanie stavebného materiálu a odborných prác

Pôžička, ktorú rodina získa, slúži na nákup stavebného materiálu a odborných prác. Materiál zabezpečuje stavebný koordinátor. Dodávateľa vyberá predovšetkým podľa výslednej ceny, ale aj dodacích podmienok, dopravy alebo iných dôležitých faktorov.

Medzi odborné práce, ktoré sú zahrnuté do sumy úveru, patria elektroinštalácie a vodoinštalácie.

Ak to dodacie podmienky dodávateľa umožňujú, materiál je nakúpený so splatnosťou na faktúru, ktorá sa v spoločnej tranži uhrádza z úverových prostriedkov.

Ak o to majú stavebníci z rodín záujem, môžu sa zapojiť do procesov výberu stavebných materiálov a vyhľadávania vhodných dodávateľov s najlepšimi podmienkami. Zároveň je potrebné spoločne a objektívne vyhodnotiť konečný výber, aby spoločný postup posilňoval vzájomnú dôveru medzi stavebníkmi a osobami zodpovednými za celkový priebeh výstavby.

PRÍKLAD Z PRAXE

Do druhej fázy svojpomocnej výstavby bolo zapojených 10 klientov. Stavebný koordinátor spolu s TSP asistovali klientom pri nákupe stavebného materiálu. Ich snahou bolo čo najviac zakomponovať do nákupov samotných stavebníkov. Keď sa obstarávali tvárnice, stavebný koordinátor dohodol so stavebnou firmou obchodné stretnutie, na ktoré prizval aj stavebníkov. Pre klientov to bol veľký zážitok. Ešte nikdy neboli na oficiálnom obchodnom rokovaní. Konateľ firmy ich usadil v zasadačke, nasledovalo rokovanie o cene, množstevnej zľave a ďalších obchodných podmienkach. Klienti sa po tomto stretnutí cítili úspešní, povzbudilo to ich sebavedomie. Navyše prejavili vďačnosť voči pracovníkom tímu, že mohli vyjednávanie absolvovať. Pracovníci tímu zase upevnili dôveru klientov k sebe i k celému programu.



System tranžovania

Výška bankového úveru je vypočítaná ako predpokladaná cena stavebných materiálov na výstavbu

a odborných prác, navýšená o rezervu cca 10 %.

Suma úveru je rozdelená do niekoľkých logických skupín, ktoré spolu súvisia hlavne z časového hľadiska. V bankovom slangu sú nazývané ako tranže, a viažu sa na jednotlivé fázy výstavby domu:

1. základová platňa,
2. obvodové a zvislé konštrukcie,
3. strecha,
4. výplňové konštrukcie,
5. technické inštalácie,
6. zateplenie, fasáda,
7. sanita, podlahy.

Žiadosť o tranžu obsahuje faktúry za materiál, prípadne práce z danej skupiny. Tie sú zhromaždené stavebným koordinátorom, schválené zástupcom rodiny a príslušnými pracovníkmi programu a následne odovzdané do banky na preplatenie.

V odôvodnených prípadoch môže byť do tranže zahrnutý aj doklad z pokladne za už uhradený materiál. No väčšina úhrad sa vykonáva bezhotovostne a rodina tak priamo nemanipuluje s vyššími sumami peňazí. Toto nastavenie má pomôcť predovšetkým čo najúčelnejšiemu hospodáreniu s disponibilnou sumou, aby sa neúčelným nákupom rodina nepripravila o možnosť dokončenia vytúženého domu.

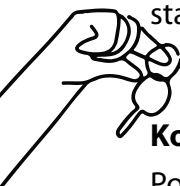
V prípade, ak je úver nedočerpaný, rodina sa už sama rozhodne, ako s ostávajúcou sumou naloží. Môže nechať prostriedky nedočerpané, čím dosiahne jeho skoršie splatenie. Alebo ho môže ľubovoľne dočerpať, napríklad na zariadenie do nového domu.



Sporenie počas výstavby

Rodina po získaní úveru a začatí výstavby neprestáva sporiť. V sporení pokračuje aj naďalej, aby počas výstavby nasporila dostatok prostriedkov na kolaudáciu (zahŕňa poplatky za revízne správy, geometrické plány, zameranie adresného bodu, poplatok za kolaudáciu, energetický certifikát a pod.).

Sumu im priebežne aktualizuje stavebný koordinátor podľa konkrétnych požiadaviek lokálneho stavebného úradu a priebehu výstavby.



Komplikácie

Počas procesu výstavby domu je užitočné rátať s rôznymi komplikáciami, ktoré môžu nastať. Zvyčajne sa viažu na zlyhanie ľudského faktora. Pracovníci zapojení do tohto programu si musia byť stále vedomí, že práca s ľuďmi nie je konštantná a práca s rizikovými skupinami je o to nepredvídateľnejšia. K najčastejším problémom patria:

- **Klient nestavia dom podľa projektovej dokumentácie:** Ľudia z MRK veľmi často nemajú skúsenosť výstavby domu podľa projektu. Poznali len nelegálnu výstavbu, sami si boli architektmi, stavbármi, geodetmi – a to považujú za štandard. Je mimoriadne náročné, ale aj mimoriadne dôležité učiť klientov rešpektovať stavebné postupy. To sa dá neustálym vysvetľovaním a drobnohládcom nad výstavbou. Niekedy je potrebné klienta zastaviť a dať mu opraviť „zabranú“ časť domu.
- **Klient nedodržiava časový harmonogram:** pri hromadnej výstavbe sa často stáva, že niektorí klienti sú pomalší a zdržiavajú tým ostatných. Aj tu je potrebná rola stavebného učiteľa, ktorý by mal byť nápomocný slabším rodinám.
- **Medziročný rast cien:** ide o faktor, ktorý nevieme veľmi ovplyvniť, ale môže výstavbu poriadne skomplikovať.
- **Problémy s dodaním materiálov a služieb:** Môže sa stať, že dodávateľ stavebnín mešká s dodaním materiálu, a celá výstavba preto stojí. Ako prevenciu pred takýmito situáciami navrhujeme mať s dodávateľmi uzavretú rámcovú zmluvu s uvedením termínov a prípadných sankcií za omeškanie.



Kolaudácia

Podobne ako proces vybavovania stavebného povolenia, aj kolaudácia stavby je administratívne náročná úloha. Štandardne by mala kolaudácia prebehnúť do 24 až 36 mesiacov. Ak stavebník nestihne do tej doby sfinalizovať stavbu, je potrebné požiadať o predĺženie platnosti stavebného povolenia. Stavebný úrad môže na základe žiadosti stavebníka jedenkrát predĺžiť platnosť stavebného povolenia.

S prípravou dokumentov ku kolaudácii v Projekte DOM.ov pomáha klientom stavebný koordinátor. Opäť však platí, že je potrebné v čo najväčšej miere do tohto procesu zaangažovať klientov. Nadobudnú novú kompetenciu, ktorú budú následne v komunite replikovať.

K návrhu na vydanie kolaudačného rozhodnutia (pozri prílohu č. 2) je potrebné doložiť:

- geometrický plán – porealizačné zameranie stavby,
- doklady o výsledkoch predpísaných skúšok: certifikát na komín, revízia správa z elektroinštalácií,
- energetický certifikát,
- správny poplatok.

Opäť ide o nákladný proces. Je potrebné pripraviť klientov, že poplatky za dokumenty sa môžu vyšplhať až do 500,- Eur. Po odovzdaní žiadosti o kolaudáciu pracovník stavebného úradu príde na osobnú obhliadku stavby. V prípade, že nezistí nedostatky, vydá kolaudačné rozhodnutie.

Kolaudácia je úspešným završením ťažkého a zdĺhavého procesu výstavby domu. V našej organizácii zvykneme túto métu pre stavebníkov zvýrazniť napríklad zorganizovaním kolaudačnej slávnosti s prizvaním všetkých osôb, ktoré sa na úspechu stavebníkov podieľali.



2.3. Fáza po kolaudácii domu

Zápis domu do katastra nehnuteľností

Na základe kolaudačného rozhodnutia obec vydá stavebníkom súpisné čísla rodinných domov. Žiadosť o vydanie súpisného čísla (príloha č. 3) má obsahovať:

- kolaudačné rozhodnutie stavebného úradu,
- list vlastníctva,
- porealizačné zameranie domu s určením adresných bodov (geometrický plán).

Následne po vydaní súpisného čísla stavebník požiada o zápis rodinného domu (príloha č. 4) do katastra nehnuteľností. Žiadosť o zápis má obsahovať:

- rozhodnutie obce o určení súpisného čísla,
- porealizačné zameranie stavby (geometrický plán).

Kataster nehnuteľností má 30-dňovú lehotu na vykonanie zápisu. S touto činnosťou môže klientom – stavebníkom pomáhať aj terénny sociálny pracovník alebo iný pracovník obce. V programe Projektu DOM.ov je to aj úlohou stavebného koordinátora.



Príspevok na bývanie

Pozapísaní domu do katastra nehnuteľností sa stáva stavebník oficiálnym vlastníkom nehnuteľnosti. V prípade, že sa rodina stavebníka nachádza v hmotnej núdzi a je poberateľom sociálnych dávok, má povinnosť túto novú skutočnosť ohlásiť príslušnému úradu práce, sociálnych vecí a rodiny. Zároveň stavebníkovi vzniká nárok na príspevok na bývanie. V prípade, že ide o jednotlivca, výška príspevku je 58,50 Eur, ak ide o občana v hmotnej núdzi a ďalšie fyzické osoby, ktoré sa s ním posudzujú (manžel, nezaopatrené deti a pod.), je výška príspevku 93,40 Eur. K žiadosti o príspevok na bývanie musí žiadateľ zdokladovať tiež, že za posledných 6 kalendárnych mesiacov uhradza poplatky spojené s bývaním, konkrétne daň z nehnuteľnosti a poplatok za komunálny odpad. Potvrdenie o zaplatení predmetných poplatkov vydáva obecný úrad v mieste bydliska. Ak má rodina podlžnosti na povinných poplatkoch, úrad práce môže uznať aj dohodu o splátkach uznaného dlhu.

Príspevok na bývanie predstavuje v systéme programu svojpomocnej výstavby akúsi poistku. V prípade, že rodina príde o pravidelný príjem zo zamestnania a ocitne sa v hmotnej núdzi, nemusí sa stať dlžníkom voči banke poskytujúcej úver na výstavbu domu. Príspevok na bývanie pokryje podstatnú časť mesačnej splátky úveru.

Úlohou sociálneho pracovníka je monitorovať sociálny status rodiny a v prípade, že sa rodina dostane do ťažkostí, je potrebná rýchla intervencia smerom k aktivácii príspevku na bývanie.



Splácanie úveru

Úver má dohodnuté splátkové prázdniny na obdobie jedného roka od začiatku jeho čerpania. Tento odklad sa prekrýva s časom výstavby, rodina začne úver splácať až po dokončení domu, resp. po jeho kolaudácii.

Odklad splátok zároveň rodine umožňuje ďalej šoriť na nutné náklady na kolaudáciu.

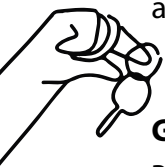
Výšku splátok sa rodiny dozvedia už pri podpise úverovej zmluvy, ktorej súčasťou je splátkový kalendár. Splácanie je realizované zo samostatného účtu v banke formou inkasa. Je preto potrebné, aby rodiny k danému termínu v mesiaci mali na účte dostatočné prostriedky a splátka prebehne automaticky.

Pre vlastnú kontrolu splácania rodinám zvyčajne slúžia potvrdzujúce sms o uskutočnenej platbe alebo na konci mesiaca pravidelné výpisy z účtu (poštou alebo emailom).

V prípade komplikácií v rodine, ktoré majú vplyv na príjmy alebo výdavky (napríklad strata zamestnania, narodenie dieťaťa, choroba a pod.), je vhodné, ak terénny sociálny pracovník jednak pomôže v rámci možností so stabilizáciou príjmov (napr. usmernením alebo vybavením príspevku),

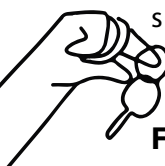
a tiež upozorní na dôležitosť pokračovania v splácaní úveru.

Ak sa ani napriek snahe rodiny a sociálneho pracovníka nepodarí uhradiť predpísanú splátku, je nutné kontaktovať koordinátora neziskovej organizácie, prípadne banku, a nájsť riešenie v znížení alebo odložení splátky.



Garančný fond

Program bývania obsahuje viaceré mechanizmy, ktoré zjemňujú a odďaľujú implementáciu sankcií a nenechávajú rodiny napospas „zlým časom“. Vo vzťahu k rizikám zmieneným v predchádzajúcom odseku môžeme spomenúť napríklad garančný fond, založený a spravovaný Projektom DOM.ov. Je zárukou, že splátka pôžičky bude uhradená aj v prípade, že sa klient dostane do platobnej neschopnosti a splátku neuhradí. Počas obdobia pokrývania splátok garančným fondom je vytvorený priestor pre sociálnu prácu s klientom a reštartovanie riadneho splácania.



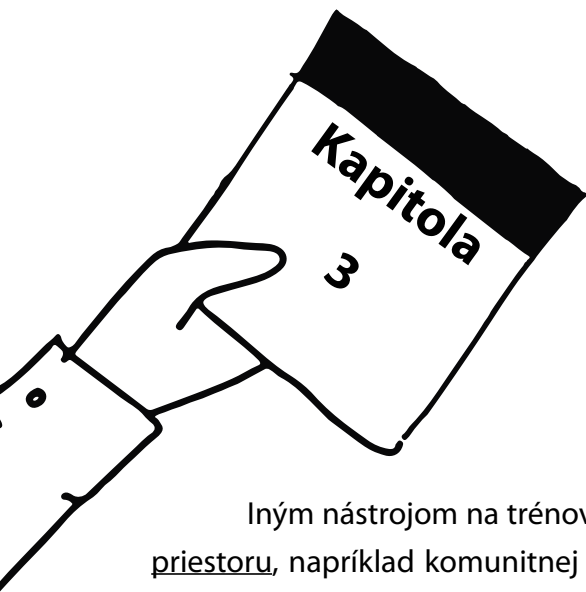
Formovanie nového susedstva

Kvalita života sa neodvíja len od kvality obydlija, prípadne ekonomických parametrov, akými sú príjem, zamestnanosť. Na kvalitu života človeka má vplyv aj širšie prostredie, v ktorom trávi podstatnú časť dňa. Preto považujeme za dôležité od prvých momentov založenia nových ulíc pracovať na budovaní funkčných samoregulujúcich susedstiev. V komunitnej práci v susedstvách sú kľúčové slová ako „umožňovať, uľahčovať, povzbudzovať“, pretože vždy hľadá spôsoby ako primäť ľudí k spoločnému plánovaniu a konaniu. Práve s tým súvisia pojmy ako napr. svojpomoc či komunitné konanie (Henderson, Thomas 2002).

Výrazné determinanty, ktoré ovplyvňujú chod a vývoj susedstiev, sú najmä:

- medzilidské susedské vzťahy,
- vzťah k verejnému priestoru a prírode.

Sociálny pracovník musí rátať s tým, že ľudia, ktorí vyrastali v zdevastovanom prostredí, nemusia hneď vnímať potrebu kreovania nového susedstva so štandardným prístupom k environmentu. Pozitívny vzťah k prírodnému prostrediu nie je automatický; aj v tomto prípade platí, že je namieste ľudí vzdelávať a trénovať. Návyk vzniká, keď sa určitá činnosť opakuje pravidelne minimálne tridsaťkrát. Prestavenie vnútorných postojov a učenie novým návykom si vyžaduje trpezlivú sociálnu a komunitnú prácu. Je viacero spôsobov ako ju robiť. Jedným z účinných nástrojov je založenie neformálnej skupiny, tzv. komunitnej rady, ktorá dozerá na dodržiavanie pravidiel v susedstve. Komunitnú radu si demokratickým spôsobom volia všetci dospelí zástupcovia nového susedstva. Komunitná rada môže mať svojho predsedu, ktorý ju reprezentuje vo vzťahu k iným inštitúciám, napr. obecnému zastupiteľstvu. Komunitná rada by sa mala pravidelne stretávať a riešiť vzniknuté problémy, napríklad v spolunažívaní susedov, triedení odpadov, zveľaďovaní verejných priestorov.



Skupinová sociálna práca s klientmi programu

Iným nástrojom na tréning ľudí novovzniknutého susedstva je vytvorenie spoločného priestoru, napríklad komunitnej záhrady, tréningového centra. Pritom je dôležité, aby spoločný verejný priestor bol súčasťou nového susedstva a mal určeného správcu. Na vzniku takéhoto priestoru by sa mali podieľať na báze dobrovoľníctva členovia rodín zo susedstva. Miera ich angažovanosti sa následne prejaví v tom, ako sa budú o verejný priestor starať a chrániť ho. Do aktivít je dobre zapájať deti a mládež. Môžu pomáhať pri tvorbe detského ihriska, ohniska, lavičiek a pod. Komunitná záhrada môže byť užitočným nástrojom na cvičenie nových zručností potrebných na život v rodinnom dome s malou záhradkou. Výbornou témou je záhradkárčenie, je atraktívna najmä pre ženy v domácnosti. Pri svojom dome si môžu založiť malú zeleninovú alebo bylinkovú záhradku. Ďalšou veľkou témou je téma odpadového hospodárstva. Rodiny v novom susedstve je mimoriadne dôležité učiť separovať odpad a kompostovať. V komunitnej záhrade môže vzniknúť aj spoločné kompostovisko. V neposlednom rade komunitná záhrada predstavuje aj priestor, kde sa dá tráviť voľný čas. Pre mamičky s malými deťmi by mal byť vytvorený bezpečný priestor na hry.

Sociálni pracovníci môžu pomôcť s organizovaním aj sporadických akcií, do ktorých sú priamo zapojení ľudia zo susedstva. Ak v blízkosti susedstva vznikajú čierne skládky odpadu, je dobré zorganizovať brigádu s cieľom odstránenia skládok. Je nevyhnutné, aby ju odstraňovali ľudia, ktorí skládku vytvorili. V opačnom prípade sa problém bude opakovať.

Program svojpomocnej výstavby rodinných domov využíva rôzne nástroje sociálnej práce s klientom. Užitočnou metódou práce je skupinové vzdelávanie, ktoré vychádza z predpokladu, že v skupine, ktorá má spoločný záujem a cieľ, vznikajú sociálne interakcie, ktoré proces učenia a poradenstva významným spôsobom obohacujú. Zručný sociálny pracovník – lektor dokáže využiť skupinovú dynamiku na rozvoj skupiny ako celku, ale aj jednotlivých členov skupiny. Na princípe skupinovej dynamiky fungujú napr. peer skupiny alebo svojpomocné skupiny ľudí s podobnými problémami či záujmami. Peer prístup je založený na myšlienke, že pre človeka je ako prenášač myšlienok a hodnôt akceptovateľnejšia osoba, ktorá pochádza z rovnakej vekovej alebo sociálnej skupiny. Skúsenosti ukazujú, že zvlášť v práci s rómskou komunitou má skupinovo orientovaná práca obrovský význam. Klienti z rómskych komunít oceňujú živé, komunikačne

bohaté, interaktívne metódy vzdelávania. Využitie edukačnej hry v poradenskom a vzdelávacom procese má mnoho prínosov, napr.:

- v interakcii s inými členmi skupiny sociálny pracovník spoznáva potenciál celej skupiny ako celku, ale aj jednotlivcov; ich spôsob komunikácie, silné a slabé stránky, reakcie, temperament,
- pri skupinovej aktivite sociálny pracovník spoznáva roly jednotlivcov v komunite (napr. vodca, outsider, hovorca a pod.). Pri hre sa zvyknú prejavíť prirodzení lídri skupiny. Poznanie pozície lídra v skupine je pre plánovanie procesov programu veľmi dôležité. Líder môže ťahať ostatných členov správnym smerom, ale môže tiež narobiť v skupine veľa zlého, napr. demotivovať ostatných, spôsobiť odboj skupiny voči vedeniu programu.

Vzdelávacie hry podľa typov delíme na:

- súťažné – hra je poňatá ako súťaž, zvyčajne medzi podskupinami,
- kreatívne – účastníci niečo praktickým spôsobom vytvárajú,
- icebreaking – tzv. lámač ľadov sa používa na začiatku stretnutia, pomáha odbúravať hostilný postoj participantov,
- brainstormingové – tzv. búrka mozgov, ide o aktivitu pri ktorej sa zbierajú od účastníkov nápady, myšlienky na určenú tému,
- rolové – účastníci sa vžívajú do určených životných rolí, hraním scény vyjadrujú svoje pocity, postoje, stratégie.





1 Názov aktivity: Batoh

Ciel: Zmyslom aktivity je odbúrať hostilitu účastníkov skupiny a vytvoriť uvoľnenú, príjemnú a podnetnú atmosféru v úvode školenia. Ide o tzv. „otváraciu aktivitu“, pripravuje klientov na tému a zároveň preveruje všeobecné poznatky skupiny v téme stavebníctva.

Typ: icebreaking aktivita

Trvanie: 20 min.

Pomôcky: batoh, kladivo, klince, vodováha, sekáč, lekárnička, stavebný denník, rôzne predmety, hudobný nosič s hudbou

Opis aktivity: Lektor vyzve účastníkov, aby sa postavili do kruhu. Lektor púšťa hudbu a počas znenia hudby batoh s rôznym stavebným náradím koluje v kruhu. Vždy keď lektor zastaví hudbu, zastaví sa aj kolujúci batoh. Participant, ktorý práve drží batoh v ruke, musí splniť jednoduchú úlohu, a to vytiahnuť z batoha jednu vec a odpovedať na otázku, ako sa daná vec (náradie) volá a na čo slúži. Aktivita sa končí, keď je batoh prázdny. Lektor uzavrie aktivitu myšlienkou, že stavebníkov čaká náročné obdobie, kedy budú potrebovať tzv. batoh s potrebným náradím pri výstavbe svojho domu. Budú však potrebovať nielen náradie, ale aj poznatky a rady odborníkov.



2 Názov aktivity: Dom mojich snov

Ciel: Cieľom aktivity je učiť klientov dlhodobo plánovať, dávať si reálne a dosiahnuteľné ciele v súvislosti s bývaním a porozumieť základnej filozofii programu svojpomocnej výstavby rodinných domov.

Typ: kreatívna

Trvanie: 45 min. – 1 hod.

Pomôcky: stavebnice pre deti (drevené kocky, lego), papier, farbičky, flipchart, fixka, powerpointová prezentácia, projektor

Opis aktivity: Lektor rozdelí participantov do troch podskupín a zadá im úlohu: „*Určíte ste si už predstavovali, ako by mal váš dom vyzerat', aký by mal byť. Postavte z dostupného materiálu (kocky, skladačky) dom svojich snov.*“ Podskupiny si následne vyberú materiál, s ktorým budú pracovať. Alternatívou je kreslenie domu farbičkami na papier. Po ukončení práce sa lektor pýta skupín, aký by mal byť ich dom a charakteristiky zapisuje na flipchartovú tabuľu (napr. bezpečný, pekný, veľký, útulný a pod.). Nechá klientov snívať. Následne klientom pustí powerpointovú prezentáciu, v ktorej uvidia rôzne typy domov – od malej chalúčky cez vidiecky, nájomný nízkoštandardný dom,

montovaný dom až po veľkolepú vilu a kaštieľ. Pri každom obrázku sa pýta, či to je dom ich snov? Pokračuje myšlienkou, že sny sa snívajú, ale život sa žije a v živote platí: „prikrývaj sa takou perinou, na akú máš“. A teda, ak plánujeme náš dom, mali by sme byť maximálne realistickí, mali by sme si spočítať náklady a robiť triezve rozhodnutia. Dom má slúžiť nám, nie my máme byť otrokmi nášho domu. V závere prezentácie lektor vysvetlí, že program Projektu DOM.ov ponúka dom, ktorý má štyri základné charakteristiky:

1. legálny,
2. v osobnom vlastníctve,
3. svojpomocne postavený.



Aktivita **3** Názov aktivity: LSO DOM

Cieľ aktivity: Cieľom aktivity je porozumenie účastníkov základným atribútom domu, ktorý ponúka program svojpomocnej výstavby.

Typ: brainstormingová

Trvanie: 30 – 45 min.

Pomôcky: flipchartové papiere, fixky

Opis aktivity: Lektor rozdelí účastníkov do 3 podskupín, každú podskupinu vybaví flipchartovým papierom a fixkami a dá jednotlivým skupinám zadanie:

- I. skupina: Aké sú výhody a nevýhody legálneho bývania?
- II. skupina: Čo to znamená svojpomocne postavený dom? Čo musíme vedieť alebo mať, aby sme svojpomocne dom postavili?
- III. skupina: Čo to znamená osobné vlastníctvo? Aké sú výhody osobného vlastníctva oproti nájmu?

Skupiny rozdelia papier čiarou, na jednu stranu papiera zapisujú výhody, na druhú nevýhody. Je dôležité, aby klienti v skupinách pracovali tímovo, všetci sa zapájali a jeden vybraný zástupca informácie zapisoval a n

ásledne pred celou skupinou závery prezentoval. Lektor poznatky nakoniec zhrnie.



4 Názov aktivity: Časová os činností

Cieľ: Cieľom aktivity je, aby klienti programu porozumeli postupnosti (chronológii) jednotlivých úkonov pri legálnej výstavbe domu.

Typ: súťažná

Trvanie: 20 min.

Pomôcky: karty s výrazmi sporenie, kúpa pozemku, projektová dokumentácia na dom, stavebné povolenie, pôžička, výstavba domu, kolaudácia, splácanie pôžičky (pre každú skupinu 8 kariet – pozri prílohu č. 5)

Opis: Lektor opäť vytvorí podskupiny, prípadne pracuje s už vyformovanými podskupinami. Ideálne je, ak jedna podskupina má od 5 do 8 členov. Lektor uvedie aktivitu: „Už vieme, čo chceme – dom. Ak ste si povedali „Áno, chcem svoj vlastný, legálny dom, ktorý si sám postavím“, tak vás čaká náročná cesta rôznych činností, aktivít, ktoré musíte absolvovať, napr. kúpiť pozemok, vybaviť stavebné povolenie, vybaviť si pôžičku a pod. Na kartách máte názvy hlavných činností (každý člen podskupiny drží jednu kartu), skúste sa zoradiť do radu podľa toho, ako po sebe tieto činnosti časovo správne nasledujú.“

Pravidlá súťaže:

- jeden člen skupiny drží jednu kartu (ak je málo členov skupiny, tak jeden člen drží v dvoch rukách dve karty),
- participanti sa zoraďujú zľava doprava, tak vytvoria časovú os činnosti,
- skupina, ktorá už si myslí, že je správne zoradená, zakričí „hotovo“ a už nemôže meniť poradie kariet,
- vyhráva tá skupina, ktorá vytvorí časovú os prvá a správne.

Na záver lektor skontroluje správnosť poradia a vysvetlí jednotlivé úkony a ich postupnosť (bez stavebného povolenia nemôžete stavať dom, bez projektovej dokumentácie nemôžete mať stavebné povolenie, bez stavebného povolenia nedostanete pôžičku atď.). Lektor výhercov odmení.

Aktivita **5** Názov aktivity: Unavený stavebník

Ciel' aktivity: Aktivita učí porozumieť procesu vybavovania dokladov potrebných na získanie stavebného povolenia.

Typ: scénka, rolová hra

Trvanie: 40 min.

Pomôcky: kufrík s papiermi (stavebné povolenie, projektová dokumentácia, vyjadrenia, kúpno-predajná zmluva a pod.), farebné samolepiace lístky

Opis aktivity: Aktivita pozostáva z dvoch častí – rolovej hry a preverovania pozornosti a vedomostí klientov o pozíciách rôznych inštitúcií pri výstavbe legálneho domu. V prvej časti lektor zahrá scénu – je v role stavebníka, ktorý si prešiel procesom vybavovania stavebného povolenia. Teraz o tom s pocitom únavy a vyčerpania hovorí ostatným stavebníkom. Popri rozprávaní vyťahuje z kufríka rôzne papiere a ukazuje ich. Pred začiatkom scény upozorní poslucháčov, aby sústredene počúvali, prípadne si robili poznámky, pretože v druhej časti aktivity budú potrebovať informácie z tohto príbehu.

Príbeh:

„Dobrý deň, milí priatelia, moje meno je Dušan Tehla a rozpoviem vám svoj príbeh. Pred pár rokmi som sa rozhodol, že si postavím dom. Nič som nevedel o stavbe domu, tak som sa chcel poradiť. Išiel som za starostom na obecný úrad u nás v Strašnej Vsi. Ten ma poslal za terénnymi sociálnymi pracovníkmi do komunitného centra. Tí boli ku mne milí a dobrí a poradili mi, že sa mám zapojiť do sporiaceho programu a kúpiť si stavebný pozemok. Takže už mám kúpno-predajnú zmluvu, pozemok som kúpil za 2000,- Eur. Keď som ho kúpil, musel som ho zavkladovať na katastrálnom úrade. O mesiac mi z katastra prišlo, že už vlastním pozemok, mám svoj list vlastníctva. Začal som zháňať architekta, ktorý by mi nakreslil dom. Potom som šiel na stavebný úrad a chcel som vybaviť stavebné povolenie. To nie je také jednoduché. Dali mi zoznam asi 20 vyjadrení a potvrdení, ktoré som musel zohnať. Tak som obehal napr. odbor životného prostredia, pozemkový úrad, elektrárne, plynárne, vodárne, telekomunikácie, pamiatkový úrad a podobne. Tiež som si musel zohnať stavebný dozor. Za všetko som platil peniaze. Keď som si už konečne vybavil stavebné povolenie, tak som musel zavolať geodetku, ktorá mi vytýčila na pozemku, kde mám dom stavať, a začal som stavať. Predtým som však ešte bol v banke požiadať o pôžičku – preverili moje príjmy a schválili mi pôžičku. Počas výstavby som navštívil mnohé firmy v meste, hlavne stavebniny. Keď som dom po roku dostaval, začal som vybavovať kolaudáciu. Zase

som potreboval potvrdenia od kominára, energetika a elektrikára. Potom na základe kolaudačného rozhodnutia a ďalšieho geodetického plánu, mi starosta pridelil súpisné číslo na dom 133. S tým som opäť išiel na kataster, kde mi dom zapísali. Tolko moja únavná cesta za mojím snom.“

Po zahraní príbehu lektor vyzve skupiny, aby na farebné samolepiace lístočky napísali čo najviac inštitúcií, organizácií, ktoré stavebník musel navštíviť. Na jeden lístok napíšu jednu inštitúciu. Nasleduje priradovanie jednotlivých inštitúcií fázam projektu (napr. elektrárne musí klient navštíviť, keď vybavuje stavebné povolenie, potrebuje vyjadrenie elektrární). Skupiny striedavo nalepujú lístočky na karty z predchádzajúcej aktivity. Lektor popri tom vysvetľuje, čo je úlohou danej inštitúcie.



6 Názov aktivity: Mentálna mapa stavebníkov

Typ: kreatívna

Cieľ aktivity: Vytváranie mentálnych máp overuje u klientov schopnosť rozmyšľať o priestore a objektivizovať svoje predstavy. Mentálne mapy tiež veľa vypovedajú o tom, ako klienti prioritizujú (čo považujú za dôležité). Aktivita má za cieľ naučiť klientov orientovať sa v inštitúciách verejnej správy.

Trvanie: 30 – 45 min.

Pomôcky: flipchartové papiere, farbičky, fixky

Opis: Lektor rozdelí účastníkov do skupín. Úlohou jednotlivých skupín je vyrobiť (nakresliť) mapu ich obce, prípadne okresu, a vyznačiť na nej tie inštitúcie, ktoré budú potrebovať navštíviť počas celého procesu výstavby (napr. stavebný úrad, kataster nehnuteľností). Lektor vyzve skupiny, aby zaznačili do máp všetko, čo považujú za dôležité, a ak vedia, kde sa presne nachádza daná inštitúcia, nech k nej napíšu aj adresu. Následne skupiny prezentujú svoje mapy. Lektor dáva doplňujúce otázky:

- Ktorý úrad považujete za najdôležitejší?
- Na ktorom úrade ste ešte neboli a prečo?



7 Názov aktivity: Desatoro stavebníka

Typ: súťaživá

Cieľ aktivity: Zmyslom aktivity je učiť klientov, že každý dobrý projekt, ak má byť úspešný, vyžaduje mať stanovené dobré pravidlá. Aktivita predstavuje a vysvetľuje základné pravidlá pre stavebníkov počas fázy výstavby rodinného domu.

Trvanie: 30 min.

Pomôcky: vrečko s otázkami, hudba, jablká, citróny, príloha č. 6 (desatoro stavebníka)

Opis: Lektor nechá počas hudobného sprievodu kolovať medzi účastníkmi vrecúško s otázkami. Keď je hudba prerušená, člen skupiny, ktorý drží v rukách vrecúško, si vytiahne jednu otázku, prečíta ju a skúsi odpovedať. V prípade, že odpovie správne, získava jablko. Ak nevie správnu odpoveď, dostane citrón.

Otázky:

- ✓ Dokedy má byť postavený dom? Termín...
- ✓ Kde má stavebník získať potrebné usmernenia a vedomosti ohľadom stavby domu?
- ✓ Ako sa volá môj stavebný koordinátor a stavebný učiteľ? Čo je ich úlohou?
- ✓ Môžem stavať podľa svojej vôle? Podľa čoho mám stavať?
- ✓ Čo je časový harmonogram výstavby? Čo je tranža?
- ✓ Keď môj sused potrebuje pomoc, ako zareagujem?
- ✓ Čo mám písať do stavebného denníka?
- ✓ Koľko Eur mesačne mám vkladať na vkladnú knižku počas výstavby domu?
- ✓ Koho mám informovať, keď zistím, že mám exekúciu?
- ✓ Aké sú moje povinnosti pri výpožičke náradia?

Po súťažnej časti lektor rozdá všetkým účastníkom desatoro stavebníka (príloha č. 6) a spoločne sa zhovárajú o zmysle týchto pravidiel. Lektor získava spätnú väzbu na desatoro, zisťuje, nakoľko sa stavebníci dokážu s pravidlami stotožniť. V závere ich vyzve, aby na znak súhlasu s pravidlami zodvihli palec hore.





Program svojpomocnej výstavby rodinných domov do osobného vlastníctva je nástrojom komplexného riešenia sociálnej exklúzie rodín z MRK. Okrem problému bývania sa dotýka aj oblastí osobnostného rastu, zamestnanosti a vzdelania ľudí zo znevýhodneného prostredia. Nielen jednotlivé rodiny, ale aj celé komunity sú reštartované smerom k revitalizácii a rozvoju. Podľa odborníka na komunitnú prácu v susedstvách Hendersona (2002), ak komunita nemá kapacitu vyvolať zmenu, zmena nepríde. Práca v susedstvách závisí od jednotlivcov, ktorí sa neskôr môžu stať lídrami komunity. Preto má v programe svojpomocnej výstavby dôležité miesto sociálna a komunitná práca. Jej obsahom je príprava rodín na výstavbu a neskôr aj na bývanie, zahŕňa pravidelný kontakt s rodinami, ich priebežné vzdelávanie, exkurzie na miesta, kde výstavba už prebehla a rodiny bývajú – teda práca na motivácii rodín.

Ak rodina proces prípravy úspešne zvládne a získa úver, môže stavať svoj dom. V tomto bode by mali mať rodiny vyriešené svoje príjmy aj výdavky tak, aby im na pozemok a dom žiadny prípadný veriteľ z minulosti nemohol siahnuť; a tiež získaný úver začnú po dostavbe riadne a bez problémov splácať. To chce v niektorých prípadoch výrazné nasadenie hlavne terénneho sociálneho pracovníka, ktorý je v tejto oblasti odborne pripravený a odhodlaný pomôcť. Sociálny pracovník je teda nielen komunikačným mostom medzi programom výstavby (vedeným Projektom DOM.ov) a rodinou, ale sám do veľkej miery rieši zistené situácie. Preto platí, že v obciach, ktoré nemajú terénnu sociálnu prácu, Projekt DOM.ov prakticky nedokáže realizovať program svojpomocnej výstavby.

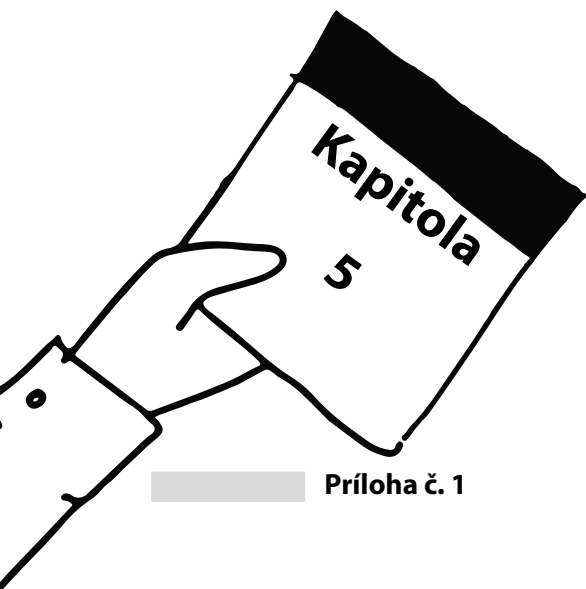
Terénny sociálny pracovník je jedným z najdôležitejších pilierov v procese prípravy rodiny, v období výstavby a neskôr aj v čase splácania úveru. A tak, ako je potrebné motivovať a pripravovať rodinu, rovnako dôležité a potrebné je aj priebežné vzdelávanie terénnych sociálnych pracovníkov a zástupcov obcí, s ktorými je spoločne koordinované smerovanie programu výstavby v obci.

Proces, ktorým rodina v príprave prechádza, smeruje k zlepšeniu finančného postavenia – patrí sem napríklad vyriešenie záväzkov rodiny, tak aby pri nadobudnutí nehnuteľného majetku tento nezabrala banka alebo exekútor, zvýšenie príjmov rodiny, predovšetkým prostredníctvom legálnej práce, taktiež aj finančné vzdelávanie členov rodiny. Nový stav, ktorý má rodina dosiahnuť, je všeobecne prospešný – pre samotnú rodinu aj pre spoločnosť. Skúsenosti s doterajšou prácou s rodinami hovoria, že keď rodina vyrieši svoje dlhy, jej členom sa podarí dlhodobo zamestnať, a zároveň idú bývať do nového a zdravšieho obydľia, je to pre nich zásadná zmena, ktorú sa snažia udržať. Dokonca sa dá povedať, že si tento stav musia udržať – nemali by sa prehnane zadlžovať a nesplácať svoje záväzky, lebo by mohli prísť o dom. A to isté platí aj pre udržanie si zamestnania a príjmu do rodiny.

Samotná výstavba domu je pre klientov nezabudnuteľná životná skúsenosť. Prináša im mnoho benefitov, najmä získanie nových zručností a poznatkov zo stavebníctva. Proces výstavby domu ich učí aj pracovnej disciplíne a ďalším pravidlám využiteľným aj v riadnom zamestnaní. Viacerí stavebníci sa neskôr uplatnili na trhu práce práve vďaka svojej skúsenosti so stavbou vlastného domu.

Sociálna práca s klientmi programu sa však nekončí kolaudáciou domu. Je potrebné venovať sa rodinám v oblasti učenia kompetenciám potrebným na udržiavanie a zveľaďovanie nehnuteľnosti. Výstavbou viacerých domov vzniká nové susedstvo. To, ako bude vyzeráť o niekoľko rokov, závisí aj od počiatočného nastavenia pravidiel novej komunity. Zvláštnu pozornosť je potrebné venovať vzdelávaniu v oblasti budovania medziľudských vzťahov a vzťahu k verejnému priestoru.





Prílohy

Adresát

(napr.: Obecný úrad, MsÚ, Stavebný úrad...)

Vec: Žiadosť o stavebné povolenie v spojenom územnom a stavebnom konaní

Podľa § 58 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

Meno a adresa navrhovateľa:

Meno a priezvisko (názov):

Adresa (sídlo):

Dátum narodenia (IČO):

Telefón:..... E-mail:.....

Druh, účel a miesto stavby:

Názov (označenie) stavby:

Obec..... ulica a číslo

Parcelné číslo..... katastrálne územie

K pozemkom, na ktorých je stavba uskutočňovaná, resp. k jestvujúcej stavbe má stavebník:

- a) vlastnícke právo
- b) iné právo (uviest' aké)

Projektant stavby:

Spôsob realizácie stavby:

- a) svojpomocne:

- stavebný dozor (meno a priezvisko):
- bydlisko:

b) dodávateľsky:

- zhotoviteľ (názov):
- sídlo:

Náklady stavby:

Predpokladaný dátum ukončenia výstavby:

Základné údaje o stavbe:

.....
.....
.....

Mená a adresy účastníkov stavebného konania:

.....
.....
.....
.....
.....

V..... dňa:

.....

podpis navrhovateľa

Prílohy k žiadosti:

- a) list vlastníctva,
- b) písomné splnomocnenie v prípade, že stavebník poverí na vybavenie žiadosti inú fyzickú alebo právnickú osobu,
- c) kópia z katastrálnej mapy,
- d) projektová dokumentácia stavby v troch vyhotoveniach vypracovaná oprávnenou osobou (sprievodná správa, súhrnná technická správa, pôdorysy, rezy, pohľady, starý stav, navrhovaný stav, príslušné projekty inštalácií, statický posudok, požiarne ochrana),
- e) rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy, posúdenia alebo iné opatrenia dotknutých orgánov štátnej správy a obce,
- f) ak ide o stavbu uskutočňovanú svojpomocou, vyhlásenie stavebného dozoru alebo kvalifikovanej osoby, že bude zabezpečovať odborné vedenie uskutočňovania stavby,
- g) doklad o uhradení správneho poplatku.

Príloha č. 2

Adresát

Stavebný úrad.....

(adresa príslušného úradu)

Vec: Návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia

Podľa § 79 a § 80 zákona č. 50/1976 o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a podľa § 17 vyhl. č. 453/2000 Z. z.

Meno a adresa navrhovateľa:

Meno a priezvisko (názov):

Adresa (sídlo):

Dátum narodenia (IČO):

Telefón:..... E-mail:.....

Názov (označenie) stavby:

Obec..... ulica a číslo

Parcelné číslo..... katastrálne územie

Dátum a číslo vydaného stavebného povolenia (príp. zmena stavby pred dokončením):

.....

Vydaného (uviest' správny orgán):

Opis a dôvody vykonania odchýlok a zmien:

.....

.....

.....

Predpokladaný dátum ukončenia stavby:

Termín úplného vypratania staveniska a dokončenie úprav okolia stavby:

Náklady stavby:

Užívanie stavby: a) trvalé

b) skúšobná prevádzka (uviesť čas jej trvania):

Projektant stavby

Meno a priezvisko/názov:

Adresa:

Spôsob realizácie stavby:

c) svojpomocne:

- stavebný dozor (meno a priezvisko):
- bydlisko:

d) dodávateľsky:

- zhotoviteľ (názov):
- sídlo:

V dňa:.....

.....
podpis navrhovateľa (stavebníka)

Prílohy k žiadosti:

- porealizačné zameranie stavby /geometrický plán/,
- doklady o výsledkoch predpísaných skúšok:
 - správa o revízii elektrického zariadenia,
 - osvedčenie o stave nových komínov,
 - revízia plynoinštalácie,
- prehlásenie stavebného dozoru (stavebníka) o nepriepustnosti žumpy,
- pri ČOV rozhodnutie o užívaní (Obvodný úrad zivotného prostredia),
- súhlas obce s uvedením malého zdroja znečistenia ovzdušia do prevádzky,
- stavebné povolenie /fotokópia/,
- doklad o zaplatení poplatku (RD – 35,0 Eur),
- energetický certifikát (zákon č. 555/2005 Z. z.).

Príloha č. 3

.....
(Meno, priezvisko, adresa žiadateľa)

Obecný/Mestský úrad

.....

.....

(adresa príslušného úradu)

VEC: Žiadosť o vydanie oznámenia, resp. rozhodnutia o pridelení súpisného čísla stavbe

Žiadam o určenie súpisného čísla pre stavbu postavenú na parcele č.,
katastrálne územie, ktorej stavebníkom bol

.....

Ide o (druh stavby):

Stavba bola ukončená v roku

V dňa

.....

podpis

Prílohy k žiadosti:

- a) právoplatné kolaudačné rozhodnutie,
- b) doklad o vlastníctve pozemku,
- c) geometrický plán.

Príloha č. 4

(Žiadateľ)

Okresný úrad

katastrálny odbor

.....
.....

VEC:

Žiadosť o zápis stavby a vlastníckeho práva k nej do katastra nehnuteľností

Podpísaní..... žiadame o zápis vlastníckeho práva k stavbe rodinného domu,
súpisné číslo: do katastra nehnuteľností v katastrálnom území na parcele č.
....., registra.....

Mená a rodné čísla vlastníkov :

....., v spoluvlastníckom podiele.....

....., v spoluvlastníckom podiele.....

V, dňa

.....

Podpis vlastníkov

Prílohy: * rozhodnutie o udelení súpisného čísla s uvedením

stavebníka – vlastníka

- kópia geometrického plánu /vyhotovený ku kolaudačnému konaniu/

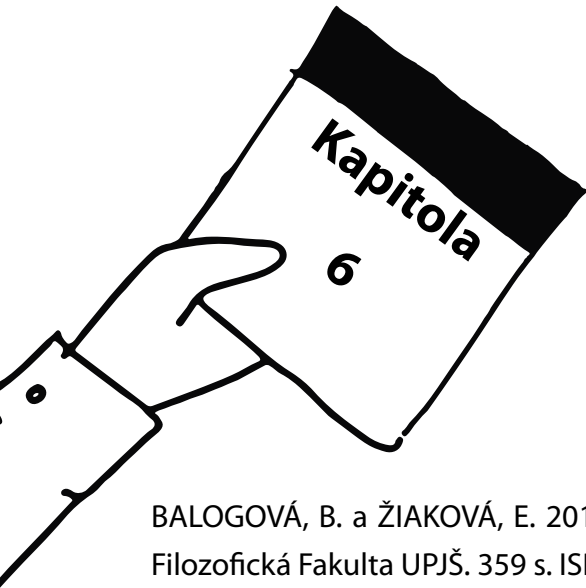
Príloha č. 5

SPORENIE	PÔŽIČKA
KÚPA POZEMKU	VÝSTAVBA DOMU
PROJEKTOVÁ DOKUMENTÁCIA	KOLAUDÁCIA
STAVEBNÉ POVOLENIE	SPLÁCANIE PÔŽIČKY

DESATORO STAVEBNÍKA

Pravidlá pre stavebníkov

1. Do 1 roka (do) postavím svojpomocne **LEGÁLNY DOM!**
2. Budem sa zúčastňovať na **pracovných poradách a školeniach!**
3. Budem rešpektovať usmernenia a príkazy **projektového tímu** (stavebný koordinátor, stavebný učiteľ, TSP,...)!
4. Budem stavať podľa **projektovej dokumentácie!**
5. Budem dodržiavať **časový harmonogram** výstavby!
Ďalšia tranža pôžičky bude uvoľnená až po dokončení predchádzajúcej fázy výstavby všetkými stavebníkmi.
6. Budem pomáhať aj svojim susedom a spolustavebníkom!
7. Budem riadne viesť **stavebný denník!**
8. Počas výstavby budem pravidelne vkladať na **vkladnú knižku** 50,- Eur mesačne, až do a preukazovať to TSP!
9. O všetkých zmenách týkajúcich sa **rodinného rozpočtu** budem informovať TSP!
10. Budem dodržiavať pravidlá **požičovne náradia!**



Zoznam použitej literatúry

BALOGOVIÁ, B. a ŽIAKOVÁ, E. 2017. Vademecum sociálnej práce. Terminologický slovník. Košice: Filozofická Fakulta UPJŠ. 359 s. ISBN 978-80-8152-483-7.

CORBET, S. a FIKKERT, B. 2012. Keď pomoc škodí. Bratislava: Porta libri. 246 s. ISBN 978-80-89067-70-1

GABURA, J. 2012. Teória rodiny a proces práce s rodinou. Bratislava: IRIS, vydavateľstvo a tlač, s. r. o. 318 s. ISBN 978-80-89256-95-2

GABURA, J. 2013. Teória a proces sociálneho poradenstva. Bratislava: IRIS, vydavateľstvo a tlač, s. r. o. 309 s. ISBN 978-80-89238-92-7

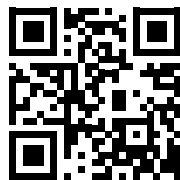
HALAMA, O. 2019. Pozemky, stavby, byty. Návod, vzory, judikáty, príklady, vysvetlenia. Liptovský Mikuláš: Elist. 635 s. ISBN 978-80-8197-222-5

HENDERSON, P. a THOMAS, D. N. 2002. Zručnosti komunitnej práce v susedstvách. 3. vyd. Nitra: Centrum komunitného rozvoja. 2007. 292 s. ISBN 978-80-969638-4-3





Organizácia Projekt DOM.ov sa systematicky venuje problematike sociálnej inklúzie obyvateľov rómskych komunít v oblasti bývania a finančného začleňovania od roku 2016. Vo svojej činnosti nadviazala na poznatky kumulované svojimi zakladajúcimi organizáciami (Človek v ohrození, n.o., Združenie Pre lepší život). Projekt DOM.ov realizuje program svojpomocnej výstavby rodinných domov do osobného vlastníctva vo viac ako 10 obciach východného a stredného Slovenska. Program je založený na úzkej spolupráci rodín ohrozených generačnou chudobou, zástupcov samospráv a terénnych sociálnych pracovníkov. Dôležitým partnerom programu je banka Slovenská sporiteľňa, ktorá poskytuje klientom programu mikropôžičky na bývanie. Program kombinuje výstavbu domov s cieľenou sociálnou prácou a vzdelávaním. Prináša mnohoraké efekty, najmä zlepšuje prístup obyvateľov MRK k primeranému legálnemu bývaniu, zvyšuje kvalitu života, mobilizuje vnútorné zdroje jednotlivcov aj celých komunít, pôsobí na zamestnateľnosť aj zamestnanosť.



978-80-973838-6-2

