KROK ZA KROKOM Z CHATRČE DO 3E DOMU

ETP Slovensko
ETP Slovakia

ETP Slovensko
Centrum pre udržateľný rozvoj
Zemplínska 15/A, 040 01 Košice
Tel./Fax.: +421 / 55 72 888 56
E-mail: etp@ke.etp.sk
Web: www.etp.sk

Manuál pre pracovníkov v oblasti sociálneho bývania

© ETP Slovensko – Centrum pre udržateľný rozvoj, 2014
Grafický dizajn © Mgr. Viktória Sabadošová, 2014

Fotografie: Mgr. Tatiana Štofanová, Slavomír Kutaš,
Ing. Arch. Katarína Smatanová, Henrich Mihaľov, Karol Horváth

KROK ZA KROKOM Z CHATRČE DO 3E DOMU

KROK ZA KROKOM Z CHATRČE DO 3E DOMU

Ing. Slavomíra Mačáková, PhD.
Ing. Arch. Katarína Smatanová
Slavomír Kutaš
Mgr. Martin Vavrinčík
Ing. Viera Gondová
JUDr. Eva Zelizňaková, MSc.

OBSAH

ÚVOD 5
POĎAKOVANIE 6
PREČO STAVAŤ – VÍŤAZSTVO VŠETKÝCH 7
Obec víťazom 9
Klient víťazom 9
Štát víťazom 11
Komunita víťazom 11
ČO STAVAŤ – PRÍRASTKOVÉ BÝVANIE 12
AKO STAVAŤ – KROK ZA KROKOM 14
1. Príprava výstavby a jej naplánovanie 14
2. Nadviazanie partnerstiev 15
3. Výber klientov a sociálna práca 19
4. Financovanie výstavby 24
Sporiaci program 24
Finančné vzdelávanie 27
Pôžička 27
5. Výber, kúpa a príprava pozemkov 28
6. Zmluvné vzťahy 29
7. Príprava projektovej dokumentácie 30
8. Príprava stavebných činností 32
9. Územné a stavebné konanie 33
10. Začatie stavebnej činnosti 36
11. Výstavba 37
12. Kolaudácia 45

PRÍLOHY 46
Príloha č. 1: Projektová dokumentácia 46
Príloha č. 2: Priemerný rozpočet na jeden dom 50
Príloha č. 3: Mediálne výstupy 52

ÚVOD

Je pre nás veľkým potešením predstaviť vám manuál ***Krok za krokom*****,** ktorý vznikol ako výsledok pilotného projektu výstavby nízkonákladových rodinných domov – *Z chatrče do 3E domu*. Projekt sme realizovali v priebehu rokov 2013 a 2014 v obci Rankovce pri Košiciach. Počas výstavby sme zbierali skúsenosti a v praxi overovali správnosť teórií, z ktorých sme vychádzali pri navrhovaní projektu.

Materiál, ktorý držíte v rukách, tieto skúsenosti sumarizuje s cieľom poskytnúť ich čo najširšiemu okruhu záujemcov o ne. Naším cieľom ***je inšpirovať k podobnej výstavbe v iných lokalitách*** samosprávu, mimovládne organizácie, cirkev či motivovaných jednotlivcov a zároveň im cestu trochu uľahčiť tým, že ich oboznámime s našimi poznatkami.

Nápad poskytnúť podporu mladým rodinám pri obstarávaní nízkorozpočtových rodinných domov do osobného vlastníctva v nás dozrieval niekoľko rokov. Naše predošlé skúsenosti s výstavbou nájomných bytov (mesto Moldava nad Bodvou a obec Hodejov v rokoch 2009 a 2010), ako aj poznatky o výstavbe sociálnych bytov a domov zo zahraničia v podobnom prostredí chudobných komunít nás uisťovali v tom, že treba tieto postupy overiť aj na Slovensku.

Pilotnú výstavbu v Rankovciach sme realizovali v lokalite s marginalizovanou rómskou komunitou – všetci stavebníci boli miestni nezamestnaní **Rómovia** žijúci so svojimi rodinami v zložitých podmienkach. Domnievame sa však, že ***Krok za krokom*** môže slúžiť nielen pri riešení problematiky bývania v rómskych osadách, ale byť inšpiráciou pre pomoc akýmkoľvek rodinám v núdzi kdekoľvek na Slovensku v riešení ich bytovej otázky.

Optimálnym modelom potenciálne môže byť projekt zameraný na rómsku menšinu, ktorý bude prístupný aj rodinám z majoritného obyvateľstva - realizovanie spoločného projektu by mohlo predstavovať opätovne jednu z možností prekonávania predsudkov a vytvárania mostov medzi majoritou a sociálne vylúčenou minoritou. Niektoré z nižšie uvedených skúseností (a výhod prezentovaného modelu) sa však vzťahujú osobitne na výstavbu v rómskych lokalitách.

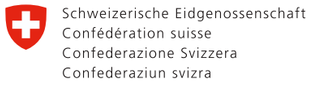
Krok za krokom je teda určený tým, čo chcú pomôcť rodinám, ktoré žijú v nevyhovujúcich podmienkach, nadobudnúť vlastným pričinením dom do osobného vlastníctva. ***Krok za krokom*** je určený odborníkom, ktorí dlhodobo pracujú v sociálnej oblasti a pomoc a podpora klientom pri výstavbe domu do osobného vlastníctva je pre nich ďalším prirodzeným krokom v sociálnej práci s klientom. Veríme, že vám tento manuál pomôže zlepšiť sociálnu a životnú situáciu vašich klientov.

POĎAKOVANIE

Projekt „Z chatrče do 3E domu“, v rámci ktorého sa realizovala
pilotná výstavba rodinných domov v Rankovciach, podporili:

- Rozvojový program OSN (UNDP) – Program malých grantov GEF
- Nadácia otvorenej spoločnosti - OSF
- Habitat for Humanity
- Občianske združenie Pre lepší život
- Obec Rankovce
- Cirkev Ježiša Krista Svätých neskorších dní
- Nadácia Holcim
- U.S. Steel Košice
- RMC s.r.o.
- Program švajčiarsko-slovenskej spolupráce (Švajčiarsky finančný mechanizmus)
- Nadácia VÚB
- Friedrich Ebert Stiftung
- Dobrá Krajina
- súkromní sponzori

Všetkým sponzorom a donorom projektu, bez ktorých by naša činnosť nebola možná,
týmto chceme vyjadriť úprimné poďakovanie!



PROGRAM ŠVAJČIARSKO-SLOVENSKEJ SPOLUPRÁCE
SWISS-SLOVAK COOPERATION PROGRAMME

PREČO STAVAŤ – VÍŤAZSTVO VŠETKÝCH

Naším cieľom pri svojpomocnej výstavbe domov do osobného vlastníctva klientov bolo nielen postaviť domy, ale taktiež pomôcť jednotlivcom, rodinám a ich prostredníctvom aj komunitám v ich snahe meniť život klientov pozitívnym smerom.

Samotnú výstavbu tak vnímame predovšetkým ako inovatívny – a ako sa ukázalo aj veľmi efektívny – **nástroj sociálnej práce s klientom**.

Výstavba domov a požiadavky, ktoré sa počas výstavby kladú na klientov, pomáhajú meniť osobnosť klienta a jeho život komplexne. Mnohokrát je nový dom najvýznamnejšou vecou, ktorú v živote klienti dosiahli a podarilo sa im to vlastnými silami. To predstavuje veľký **osobnostný a postojový posun** od pasívneho čakania na pomoc z okolia a odkázanosti na ňu.

Tento aspekt výstavby je nevyhnutné mať po celý čas jej realizácie na mysli – do výstavby sa nepúšťame len kvôli lepšej streche nad hlavou a zlepšeným životným podmienkam našich klientov. Dôležitý je proces a postup, teda to, ako tá nová strecha nad hlavou klienta vznikne a čo sa zmení v jeho živote počas výstavby a po nej. **Maximum zodpovednosti za výsledok by mal preto počas celej výstavby niesť klient** – stavebník.

Naše skúsenosti ukazujú, že:

1. Svojpomocná výstavba domu do osobného vlastníctva pod odborným vedením poskytuje jedinečnú príležitosť pre ľudí bez pracovných skúseností získať viaceré **pracovné zručnosti a návyky**, čo preukázateľne zvyšuje ich šance uplatniť sa na pracovnom trhu.

   Michal Hada, jeden z majiteľov nových domčekov v Rankovciach, v minulosti pôsobil v ETP Slovensko ako dobrovoľník. Náplňou jeho práce bolo odprevádzať deti do komunitného centra a späť domov. Michal má ukončené dvojročné vzdelanie v odbore murár. Práca s deťmi ho napĺňa, istý čas viedol aj klub pre miestnych študenov. V spolupráci s terénnou sociálnou pracovníčkou pripravil projekt detského ihriska v blízkosti novopostavených domov, ktorý sa však kvôli nevysporiadaným pozemkom nakoniec nerealizoval. Michal spolupracoval aj s ďalšími neziskovými organizáciami ako Človek v tísni či s Iuventou, Slovenským inštitútom mládeže. Na otázku, čo bude robiť ďalej, odpovedá, že chce pracovať. Pravidelne chodí do komunitného centra a informuje sa o voľných pracovných miestach. Dochádzať do práce do Košíc by mu neprekážalo, vôľa postarať sa o svoju rodinu je totiž silnejšia. Michal otvorene hovorí aj o prísľuboch práce od rôznych ľudí, tie sa však zatiaľ nenaplnili. Pýtam sa, či si teda nechce dokončiť vzdelanie, aby sa práca neskôr hľadala ľahšie. Michal hovorí, že aj nad tým už uvažoval, ak ale chce uživiť rodinu, najdôležitejšie je nájsť si poriadnu prácu.

   Michal však nie je jediným majiteľom domčeka, ktorý má záujem pracovať. Rudo sa od júla dvakrát týždenne zapája do aktivačných prác v obci. Emilova žena v auguste nastúpila v rámci aktivačných prác do komunitného centra ako asistentka, zatiaľ čo Emil zostáva doma s deťmi. Základným spojivom medzi nimi nie je forma zárobku, ale zmena myslenia – chcem pracovať, aby som mal z čoho platiť pôžičku, je to totiž úplne iný pocit žiť vo vlastnom dome, ktorý si postavím a zariadim podľa seba.

2. Výstavba domov do osobného vlastníctva **vedie ľudí k zodpovednosti** a podporuje zásluhovosť, pretože možnosť stavať dostávajú klienti, ktorí sa vlastným pričinením snažia zmeniť svoje životné podmienky. Úspech v ich snahe motivuje v komunite ďalších.

   Ivana Galdúnová pôsobí v Rankovciach ako zdravotná asistentka. Spolu s manželom sa po 3 rokoch, počas ktorých sa stavba ich domu kvôli nedostatku financií nehýbala, rozhodli zapojiť do projektu Z chatrče do 3E domu a získali pôžičku na dofinancovanie a legalizáciu svojho bývania. Na začiatku to nebolo ľahké, ostatní osadníci sa im smiali, dnes však už vtedajší výsmech nahradil záujem ďalších ľudí z osady o vlastné bývanie. Najlepším dokladom tohto tvrdenia je fakt, že v tomto roku začíname v spolupráci s OZ Pre lepší život s výstavbou nových domov v Rankovciach. Budúci majitelia už majú vytýčené parcely a ich reálny záujem sa dá vyčísliť – každý mesiac totiž sporia dohodnutú sumu včas.

3. Počas výstavby získavajú klienti **vzťah k vlastnému domu,** starajú sa o jeho údržbu. Domy, ktoré vlastnoručne postavili, nečelia problému "vybývanosti" a ich majitelia sa o ne príkladne starajú.

   V minulom roku sme pomohli štyrom stavebníkom postaviť ich nové domčeky. Každý z nich je zariadený inak – podľa vkusu majiteľa. Lukáš si ešte v zime kúpil za usporené peniaze novú pec, Michal si vymaľoval kuchyňu na modro a Rudova matka, pani Jana si za domom zriadila malú záhradku, kde si dokáže dopestovať rôznu zeleninu – túto sezónu sú to paradajky, kapusta, paprika, mrkva či petržlen. O záhradku sa treba starať, na to však pani Jana odpovedá, že to takto robila vždy, hoci na ňu susedia občas zvláštne pozerajú. Mať zeleninu dopestovanú vo vlastnej záhradke nie je otázkou veľkosti pozemku ani sociálneho pôvodu, je to o tom mať vzťah k vlastnému kusu pôdy.

4. Počas výstavby sa postupne formuje **myslenie** stavebníkov. Mnohí majú po prvýkrát príležitosť **spolupracovať s niekým iným.** Pri tejto spolupráci vznikajú aj **konfliktné situácie**, ktoré sa stavebníci **učia riešiť.**

5. Vlastníctvom rodinného domu získava klient **vyšší sociálny status** v rámci danej komunity aj mimo nej. **Zlepšenie základných životných podmienok** zároveň vytvára predpoklady pre lepšie hygienické podmienky, a tým aj zdravie obyvateľov, efektívnejšie nakladanie s energiami, lepšie podmienky na vzdelávanie alebo začlenenie na trh práce.

   Voda pre Rankovce

   Jediným verejným zdrojom pitnej vody obyvateľov osady v Rankovciach bola studňa vzdialená 400 m, ktorú každodenne využívalo približne tristo ľudí. Vďaka láskavej podpore Cirkvi Ježiša Krista svätých neskorších dní sme pomohli vyvŕtať novú studňu a postaviť zásobník vody pre 50 domácností. V náročných geologických podmienkach, pomocou špeciálnych vrtných súprav sa nám podarilo nájsť vodu až v hĺbke 30 m. Pre zásobovanie rodinného domu je potrebná výdatnosť studne od 0,2 do 0,5 litra za sekundu. Zásobník zadržiava vodu tak, aby sa podzemná voda zo studne udržala na trvalej úrovni po celý rok aj v období sucha, a tým zabezpečila prítomnosť vody počas celoročnej prevádzky. Kvalifikovaná firma dokáže studňu vyvŕtať za jeden deň, na vysporiadanom pozemku ju možno vybudovať bez akéhokoľvek povolenia za dodržania ustanovení príslušných zákonov (vodný a stavebný zákon). Náklady na výstavbu studne a zásobníka vody závisia od geologického podložia, hĺbky a priemeru vrtu. Cena za meter studne sa pohybuje od 50 eur, do nákladov je potrebné pripočítať materiál na vystrojenie a zabudovanie studne. Ďalšie náklady si vyžiada čerpacia technika, šachta, prekrytie vrtu a rozvody do domu, čo vyjde na ďalších približne 350 eur.

6. Preukázaním schopnosti nasporiť si základný kapitál a splácať mikropôžičku (malý úver) v stanovených lehotách, ako aj samotnou stavbou domu získava klient **rešpekt** od ostatných obyvateľov. Model tak posilňuje dobré vzťahy na lokálnej úrovni, keďže susedia z majority nemajú pocit, že ktokoľvek dostáva niečo zadarmo a bez vlastného pričinenia.

7. Nadobudnutie domu do osobného vlastníctva klienta pomocou mikropôžičky (úveru) splatnej za desať rokov **šetrí verejné** (obecné) **financie**. V porovnaní s dotáciami poskytovanými na výstavbu nájomných bytov umožňuje poskytnutie návratnej finančnej pomoci využiť zdroje opakovane v prospech vyššieho počtu klientov.

   Mikropôžičky, ktoré sme poskytli v minulom roku, budú do 10 rokov splatené. Klienti, zapojení do pilotného projektu, platia pravidelné splátky podľa dohody, a tak môžeme už dnes poskytnúť financie na ďalšie svojpomocne postavené domčeky ľuďom, ktorí chcú zmeniť svoj život v nevyhovujúcich podmienkach na život vo vlastnom.

8. Individuálna bytová výstavba je navyše **finančne vysoko efektívna**, pretože stavebníkom záleží na každom minutom eure, keďže výstavbu financujú z vlastných zdrojov (úspor alebo pôžičky). Samotní klienti ľahšie skontrolujú ceny materiálov a nakupujú účelnejšie. Mnohé z použitých stavebných materiálov je dokonca možné pripraviť i priamo na mieste výstavby. Domy, ktoré postavili ich budúci majitelia, sú niekoľkonásobne lacnejšie ako tie, ktorých výstavba je financovaná z verejných zdrojov.

Svojpomocná výstavba domov do osobného vlastníctva tak z vyššie uvedených dôvodov predstavuje **udržateľný model riešenia sociálneho bývania a považujeme ho za vhodné doplnenie existujúcich politík a nástrojov.**

Vo vymenovávaní pozitív by sme mohli pokračovať ďalej a môžu sa líšiť podľa jednotlivých lokalít a cieľovej skupiny. Model, ktorý sme odskúšali a ktorý navrhujeme pre širšie použitie ako súčasť riešení problematiky sociálneho bývania, t. j. aby si klient svojpomocne postavil pod odborným vedením stavebného majstra vlastný rodinný dom a štát, mimovládna organizácia, cirkev alebo obec mu pri výstavbe asistovali, je **model, pri ktorom každý vyhráva, každý je víťazom**.

Obec víťazom

Obec (potenciálne) predajom pozemkov na výstavbu získa finančné prostriedky a súčasne získa nových platiteľov dane z nehnuteľností (pozemok i legálna stavba). Zároveň sa v obci zníži potreba stavať nájomné byty, ktoré predstavujú záťaž pre obecné financie (úver na kofinancovanie výstavby) i iné kapacity (v rámci výstavby i po nej pri údržbe bytov ako obecného majetku, výbere nájomcov a nájomného, nedoplatkoch na nájomnom a energiách, sporoch atď.). Výstavba nájomného bývania tak zostane aktuálnou len pre tie rodiny, ktoré si nedokážu vlastnými silami svojpomocne postaviť dom (napr. osamelé matky s deťmi, starší a nevládni obyvatelia a podobne). Legálna výstavba domov do osobného vlastníctva na základe platného stavebného povolenia redukuje počty tzv. čiernych stavieb a obec sa rozvíja žiaducim spôsobom. Výstavba taktiež vytvára predpoklady na posilňovanie priaznivých vzťahov medzi obyvateľmi obce.

Klient víťazom

Bývanie nie je len poskytnutie „strechy nad hlavou". Proces svojpomocnej výstavby, údržby a starostlivosti o vlastný dom obsahuje veľa činností a aktivít, ktoré rozvíjajú spoločenské, sociálne, finančné, pracovné a iné zručnosti obyvateľov domu.

Klient počas svojpomocnej výstavby osobnostne rastie a získava profesijné zručnosti, ktoré môže uplatniť pri získaní práce. Zásadným spôsobom môže zlepšiť svoje základné životné podmienky, čo má priamy dopad na rodinný rozpočet (úspora energií), zdravie, možnosť vzdelávania detí a získania príjmu z práce. Kolaudáciou domu a splatením úveru sa stáva vlastníkom nehnuteľnosti. Nadobúda

vyšší sociálny status, je rešpektovanejším v rámci komunity a stáva sa nezávislejším. Ak v budúcnosti bude mať klient záujem presťahovať sa za prácou alebo z iných dôvodov do inej obce, predajom domu môže získať kapitál. Výstavba domu do osobného vlastníctva je teda pre klienta zároveň investíciou, nie spotrebou.

Svojpomocná výstavba môže pomôcť sociálne odkázaným klientom vykročiť z bludného kruhu chudoby. Financovaním výstavby pomocou mikropôžičiek (mikroúverov) získavajú klienti aj finančné zručnosti, nadobudnuté vedomosti uplatňujú v každodennom živote, učia sa šetriť a uvedomujú si hodnotu peňazí a nevyhnutnosť plánovania v rodinnom rozpočte.

Štát víťazom

Štát vynakladá každoročne nemalé finančné prostriedky na výstavbu nájomných bytov nižšieho štandardu, resp. iné formy podpory nájomného bývania. Výstavbu zabezpečujú obce, ktoré si často musia zobrať úver a potom udržiavať byty v užívaniaschopnom stave tridsať rokov. Štát nedokáže z existujúcich verejných zdrojov zabezpečiť dostatočný počet bytov pre sociálne odkázaných obyvateľov, ktorých počet rastie rýchlejšie ako množstvo dostupných nájomných bytov – situácia sa tak z dlhodobého hľadiska zhoršuje.

Pri využívaní súčasnej formy štátnej pomoci (výstavba obecných nájomných bytov) je možné pomôcť len malej časti ľudí, ktorí túto pomoc skutočne potrebujú a sú na ňu odkázaní. Umožnením individuálnej, svojpomocnej výstavby ďalším skupinám klientov sa poskytne príležitosť samotným ľuďom, aby sa mohli postarať sami o seba a uvoľní zdroje pre tých, ktorí túto možnosť nemajú.

Kombinácia svojpomocnej výstavby domov do osobného vlastníctva financovaných z mikroúverov a výstavby nájomných bytov nižšieho štandardu z verejných zdrojov tak rieši problém sociálneho bývania efektívnejšie a súčasne šetrí verejné zdroje.

Komunita víťazom

Svojpomocná výstavba pomáha búrať stereotypné posudzovanie obyvateľov sociálne vylúčených komunít majoritou ako zneužívateľov sociálnych dávok. Nezriedka majorita považuje sociálne odkázaných za neschopných, pasívnych a ustavične sa spoliehajúcich na pomoc štátu. Svojpomocná výstavba **narúša tieto mýty, znižuje napätie a zlepšuje celkovú atmosféru v komunite**. Svojpomocnou legálnou výstavbou domov do osobného vlastníctva sa predchádza nelegálnej výstavbe a inému porušovaniu zákonov (nelegálny odber energií, čierne skládky odpadu, znečisťovanie pôdy a vôd atď.).

Motivovaní, vytrvalí a usilovní stavebníci sú zároveň **pozitívnym vzorom** a príkladom pre ostatných obyvateľov, ktorí sa narodili v prostredí generačnej chudoby a nedokážu sa bez pomoci vymaniť zo sociálnej pasce – postupne sa vytvárajú predpoklady pre prácu s nimi, mobilizovanie ich vnútorných zdrojov a dosiahnutie zmeny.

Zvolený prístup **poskytuje ľuďom príležitosť, aby sa postarali sami o seba.** Našou snahou je zabezpečiť, aby túto príležitosť dokázali využiť. Dávame prednosť tomu, aby **bremeno zodpovednosti niesli jednotlivci – stavebníci,** s maximálnym využitím svojho potenciálu a schopností.

ČO STAVAŤ – PRÍRASTKOVÉ BÝVANIE

Koncepcia sociálnej práce prostredníctvom svojpomocnej výstavby smeruje k tomu, aby ľudia na konci procesu získali dôstojné legálne bývanie. **Nejde o plnenie sna**.

Rozdiel medzi vysnívaným domom a domom, ktorým si klient rieši svoju bytovú otázku, je v komforte, technológii, konštrukcii domu a jeho výmere. Kým snom môže byť dom s niekoľkými spálňami, veľkou obývacou izbou, garážou a záhradou, dom, ktorý si naši klienti postavili, je **„štartovacím domom“**, v ktorom je všetko podriadené účelnosti, cene a tzv. „minimálnej nutnosti“ pri zachovaní **dôstojnej úrovne bývania**. Navrhli sme základný model domu, ktorý je účelne vybavený základným vybavením, ktoré človek potrebuje k dôstojnému životu.

Mladá rodina, ktorá sa osamostatňuje, potrebuje pre svoj začiatok naozaj málo priestoru. Avšak narodením detí sa nároky na životný priestor zväčšujú a pôvodnú stavbu je potrebné rozširovať.

Ak stavebník jedného dňa zistí, že mu už daný dom priestorovo nestačí alebo mu už z iného dôvodu nevyhovuje, jednoduchou prístavbou ďalšieho priestoru dokáže rozšíriť dom tak, aby nemusel zasahovať do konštrukcie už postaveného domu. Takýto stavebný postup sa nazýva **prírastkové bývanie**.

Prírastkové bývanie je systém výstavby, ktorý už **vopred počíta s budúcim rozširovaním objektu**. Ako základ sa postaví „základné jadro“ domu. Základné jadro zväčša obsahuje základné technické vybavenie (kúpeľňu, napojenie na rozvody technickej infraštruktúry, kuchynskú dosku, vykurovacie teleso) a obytnú miestnosť minimálnych rozmerov. Konštrukcia samotného domu dovoľuje jednoduchým spôsobom „pridávať“ ďalšie izby a **zvyšovať štandard bývania**, a tak uspokojovať nároky na väčšiu plochu či reagovať na meniace sa finančné možnosti.

Prírastkové bývanie ako model bývania sa vo svete objavil už v sedemdesiatych rokoch minulého storočia ako realistický prístup k riešeniu problémov základných životných podmienok pre chudobné vrstvy obyvateľstva. Model, v ktorom štát poskytoval ľuďom v materiálnej núdzi pozemky a pomoc pri výstavbe „základného jadra“, bol častou odpoveďou na bytovú krízu, ktorá nastala ako dôsledok sťahovania ľudí z vidieka do miest v krajinách Južnej Ameriky či Ázie.

Tento model bývania má však dlhodobú tradíciu aj na Slovensku. Ľudové a vidiecke domy sa tradične rozvíjali podobným spôsobom – hlavný dom sa rozširoval o zadné, bočné či dvorové krídlo, ktoré boli často spojené gánkom.

Svojpomocná výstavba v modeli prírastkového bývania šetrí nielen verejné financie, šetrí aj **náklady na samotnú výstavbu**. Výstavba „základného jadra“ zahŕňa naozaj len to najnutnejšie, takže nedochádza k plytvaniu a výstavbe zbytočného „prepychu“.

Výstavba prírastkového bývania zároveň umožňuje najlepšie reagovať na individuálne predstavy a potreby klientov. Výstavba nájomných bytov nižšieho štandardu poskytuje typové byty, ktoré by mali vyhovovať všetkým. Skúsenosti však naznačujú, že mnohokrát to tak nie je. Nie každá rodina v núdzi je rovnako veľká, v poslednom čase sa často v krízových životných situáciách ocitajú i starší ľudia, ktorí majú na bývanie úplne iné nároky ako mladá rodina. Individuálna prírastková výstavba s možnosťou „dostavby“ umožňuje obyvateľom domu priebežne reagovať na meniace sa bytové nároky, preferencie či vkus.

AKO STAVAŤ – KROK ZA KROKOM

Hlavnou časťou manuálu ***Krok za krokom*** je poskytnutie návodu, predstavenie postupnosti jednotlivých krokov smerujúcich k výstavbe. Snažili sme sa doň premietnuť najdôležitejšie časti celého procesu, ako aj čo najviac z našich skúseností, aby manuál mohol slúžiť nielen ako inšpirácia, ale aj pomôcka pri výstavbe podobnej tej, ktorú sme realizovali v rámci pilotného projektu.

Manuál poskytuje len základný prehľad potrebných krokov a **nemusí byť vo všetkých prípadoch univerzálne platným návodom** – použitie nižšie uvedeného postupu môže závisieť od rôznych podmienok v danej lokalite, cieľovej skupiny a jej preferencií, dostupnosti zdrojov a podobne. K manuálu je teda vhodné **pristupovať kriticky a naše rady vnímať ako odporúčania**, ktoré treba upraviť podľa lokálnych pomerov.

1. Príprava výstavby a jej naplánovanie

Dôkladná príprava je dôležitá, aby sa predišlo vzniku potenciálnych problémov počas procesu výstavby. Súčasťou tejto fázy by malo byť najmä preskúmanie lokálnych pomerov a vzťahov, existujúcich zdrojov (nielen finančných, ale aj určenie okruhu subjektov podporujúcich výstavbu), záujmu, možností a potrieb klientov, vyhodnotenie existujúcich rizík a spôsobov ich minimalizovania. Kľúčovým je získanie podpory samosprávy, bez ktorej je realizovanie infraštruktúrneho projektu prakticky nemožné.

V prvotnej fáze je potrebné realisticky naplánovať **finančné a personálne aspekty podpory výstavby** a racionálne zhodnotiť svoje možnosti – odporúčame pritom začínať s výstavbou v menšej miere a postupne projekt prípadne rozširovať, keď to možnosti a naše kapacity dovolia. Nie je nič horšie ako nenaplnené sľuby a očakávania cieľovej skupiny a partnerov – dôvera je vzácny kapitál, získava sa dlhodobo a postupne, ale stráca sa veľmi rýchlo.

Pilotná výstavba v Rankovciach, ktorá trvala približne 12 mesiacov, zahŕňala výstavbu štyroch nových rodinných domov a legalizáciu a dostavbu 2 existujúcich stavieb.

Koordináciu výstavby, jej financovanie, komunikáciu so všetkými subjektmi, vybavovanie potrebných povolení a zásobovanie stavebným materiálom zabezpečoval jeden projektový manažér, pričom ďalšia osoba bola počas výstavby prítomná priamo na stavbe ako odborný poradca pre stavebníkov. Ďalšie kapacity sú potrebné na sociálnu prácu s klientmi, pôžičkový systém, administráciu projektu a jeho riadenie, účtovníctvo, právne poradenstvo, propagáciu projektu. Samostatnú podporu projektu predstavovalo komunitné centrum, ktoré v obci prevádzkujeme, ako aj spolupracujúce miestne občianske združenie a cirkev.

Uvedený model pritom považujeme za absolútne minimalistický. Výstavba v navrhovanom modeli je finančne vysoko efektívna vo vzťahu k priamym stavebným nákladom, je však náročná na zabezpečenie podporných činností, bez ktorých zvyčajne nebude nami ponúkaný model fungovať – vo väčšine prípadov napríklad samotné zabezpečenie financovania výstavby prostredníctvom pôžičky nepostačuje a klienti potrebujú podporu pri vybavovaní administratívnych a právnych záležitostí, odbornom vedení výstavby, sociálnej práci a poradenstve, vzdelávaní, ako aj plánovaní výstavby a zabezpečení stavebného materiálu.

Zlé naplánovanie projektu a výstavby môže priniesť výrazné komplikácie až zhatenie celého procesu, predražovanie výstavby, narušené medziľudské vzťahy, technické komplikácie a podobne. Preto odporúčame venovať plánovacej fáze dostatočnú pozornosť – mala by sa začať **minimálne rok pred samotnou výstavbou**. Na každú činnosť treba v rámci plánovania počítať aj s dostatočnou časovou rezervou – väčšina činností trvá v praxi dlhšie, ako sa pôvodne predpokladá a plánuje. Dlhší časový rámec zároveň znamená viac času na sociálnu prácu s klientmi a ich postupnú zmenu, ktorú nie je možné zásadne urýchliť a má svoju časovú postupnosť a zákonitosti (t. j. ak je čas práce s klientmi počas výstavby kratší, ostáva časť potenciálu sociálnej práce prostredníctvom výstavby nevyužitá).

2. Nadviazanie partnerstiev

Pre úspešnosť výstavby je nevyhnutné zabezpečiť, aby sa už od začiatku celého procesu vybudovali v danej lokalite **partnerstvá, ktoré pomôžu realizovať naše ciele**. Dôležité sú nielen miestne partnerstvá, ale aj regionálne a celoštátne partnerstvá, a to z niekoľkých dôvodov: synergickým efektom znásobujú prácu s klientom, pomáhajú vytvárať systém pre ďalších budúcich klientov a najmä šetria finančné a iné zdroje (na všetkých úrovniach).

Partnerstvá, ktoré sa v priebehu realizácie projektu vytvoria, majú široké spektrum pôsobenia. Intenzita partnerstiev a ich kvalita potom priamo vplýva na proces realizácie projektu. Stavebník nie je len naším klientom, je zároveň naším partnerom. Partnerom je aj obec, ktorá v procese výstavby poskytuje súčinnosť. **Partnerstvá sú preto nevyhnutným predpokladom pre úspešnosť výstavby.**

Samotný proces výstavby je vo svojej podstate sociálnou prácou, teda **prácou s ľuďmi**, preto je rovnako potrebné nadviazať spoluprácu s pracovníkmi verejnej správy (samosprávy a štátnej správy), terénnymi a sociálnymi pracovníkmi obce, pracovníkmi komunitných centier, miestnou cirkvou a inými dobrovoľníkmi, ktorí pomáhajú sociálne vylúčeným obyvateľom, prípadne inými zainteresovanými subjektmi. Spolupráca je veľmi dôležitým aspektom sociálnej práce a musí sa zameriavať na celú rodinu budúceho stavebníka. **Čím viac subjektov získame pre náš spoločný cieľ, tým ľahšie sa cieľ dosiahne**.

Miestne partnerstvá sú dôležité najmä z týchto hľadísk:

1. posilnenie celého procesu,
2. včasná informovanosť všetkých zainteresovaných a prevencia vzniku problémov (nedorozumení),
3. inovácia postupov a spätná väzba o procesoch pri výstavbe,
4. šetrenie finančnými zdrojmi,
5. ľahšie opakovanie procesu v budúcnosti,
6. zmenšovanie sociálneho napätia.

Okruh subjektov, s ktorými je možné pri výstavbe spolupracovať, je otvorený. Nižšie uvádzame príklady najtypickejších foriem spolupráce so subjektmi obvykle prítomnými na lokálnej úrovni.

Samospráva

Ako sme už spomenuli, realizovať infraštruktúrny projekt bez podpory samosprávy je prakticky nemožné a z dlhodobého hľadiska vopred odsúdené na neúspech. **Samospráva je preto kľúčovým partnerom** pri realizácii projektov a dobré partnerstvo s ňou môže celý proces výrazne zjednodušiť a zefektívniť.

Samospráva je dôležitá najmä pri predaji pozemkov (pokiaľ sa má výstavba realizovať na obecných pozemkoch), zabezpečení technickej infraštruktúry a v poskytovaní súčinnosti počas stavebného a kolaudačného konania – osobitne vtedy, keď je obec aj stavebným úradom, ako aj pri dlhodobej sociálnej práci s klientmi. Spolupráca so samosprávou zahŕňa komunikáciu s obecným zastupiteľstvom, starostom a zamestnancami obecného úradu, terénnymi sociálnymi pracovníkmi a inými zamestnancami obce, ako aj stavebným úradom (ak ním obec je).

Obecné zastupiteľstvo predovšetkým disponuje právom **odpredať stavebníkom obecné pozemky** na účely svojpomocnej individuálnej výstavby. V obciach, ktoré majú pozemky určené na individuálnu bytovú výstavbu vo svojom výlučnom vlastníctve a sú pripravené ich previesť na nových vlastníkov, treba tieto pozemky získať do výlučného vlastníctva stavebníka (pokiaľ sa z rôznych dôvodov nezvolí model dlhodobého prenájmu pozemkov). Na odpredaj obecných pozemkov však neexistuje právny nárok a záleží iba na rozhodnutí poslancov zastupiteľstva, v ktorých kompetencii je rozhodnúť aj o **cene pozemkov**.

Obecné zastupiteľstvo taktiež rozhoduje o **územnom pláne obce.** Táto kompetencia je dôležitá najmä, ak predmetná parcela nie je podľa existujúceho územného plánu určená na individuálnu bytovú výstavbu alebo sa nachádza v extraviláne obce. V takom prípade môže totiž stavebný úrad trvať na tom, že nevytýči územné a stavebné konanie ako spojené do jedného konania, čo znamená, že vybavovanie a schvaľovanie potrebných dokumentov, ktoré sú podkladom pre územné a stavebné rozhodnutie, zaberie dvojnásobný čas a námahu.

Obecné zastupiteľstvo môže tak celú výstavbu spomaliť či dokonca zastaviť, môže však byť aj nápomocné pri urýchlení výstavby – je oprávnené zaviazať starostu uznesením na vykonanie určitých krokov v prospech výstavby či vyčleniť finančné a iné zdroje na jej podporu. Je preto nevyhnutné získať obecné zastupiteľstvo na svoju stranu a trpezlivo poslancom vysvetľovať výhody takejto výstavby pre stavebníkov, komunitu a v konečnom dôsledku pre celú obec.

Odporúčame preto pred začiatkom celého procesu predstaviť celý projekt zastupiteľstvu na jeho zasadnutí a poskytnúť všetkým poslancom vopred dostatok informácii – pri prezentácii nám už prípadne môžu byť nápomocné niektoré z existujúcich partnerstiev.

Mimoriadne dôležitou pri realizácii projektu je spolupráca so **starostom** (primátorom). Starosta, ktorý je presvedčený o dôležitosti a prínose výstavby, dokáže zo svojej pozície celý proces významným spôsobom urýchliť a zjednodušiť – môže byť významným spojencom pri získavaní podpory obecného zastupiteľstva a obyvateľov obce. Medzi jeho kompetencie patrí aj zvolávanie zastupiteľstva a navrhovanie odpredaja a cien pozemkov.

Ešte dôležitejším sa starosta stáva v prípade, ak je obec **stavebným úradom** – schvaľuje a podpisuje všetky dôležité rozhodnutia, ktoré súvisia s výstavbou, vrátane stavebných a kolaudačných rozhodnutí a povolenia na spojené územné a stavebné konanie.

Stavebná agenda menších obcí podlieha zvyčajne stavebnému úradu zriadenému v tzv. spádovej obci, ktorá vykonáva činnosti spoločného stavebného úradu. Vytvorenie pozitívneho vzťahu so stavebným úradom opäť dokáže zrýchliť celý proces. Pracovník stavebného úradu môže totiž podobne ako obecné zastupiteľstvo či starosta celý proces výstavby urýchliť (prípadne ho aspoň zbytočne nepredlžovať), ak bude považovať bezproblémové vybavenie stavebného povolenia pre stavebníkov za prínosné pre obec.

Zamestnanci obce, vrátane terénnych sociálnych pracovníkov, môžu byť výrazne nápomocní vo všetkých fázach procesu výstavby, od jej prípravy, pri výbere stavebníkov, odpredaji pozemkov, sociálnej práci, ako aj splácaní mikropôžičiek. Podpora **terénnych sociálnych pracovníkov** je veľmi dôležitá – obvykle poznajú atmosféru v komunite a klientov lepšie ako ktokoľvek mimo obce, poznajú ich povahy, problémy, aj najefektívnejší spôsob komunikácie s nimi.

V Rankovciach sa projekt realizoval s výraznou podporou samosprávy. Aj keď obec nebola stavebným úradom, kľúčovým faktorom bolo vyčlenenie pozemkov na individuálnu výstavbu a odpredaj pozemkov budúcim stavebníkom na začiatku celého procesu za priaznivé ceny a v relatívne krátkom čase. Obec sa taktiež prostredníctvom terénnych sociálnych pracovníkov intenzívne podieľala na sociálnej práci s klientmi a ich príprave na výstavbu, resp. počas nej a po nej.

Samotné vybavenie všetkých formálnych požiadaviek na začatie výstavby (stavebné povolenie) trvalo v prípade výstavby v Rankovciach približne 3 mesiace.

V obciach, kde to miestne a finančné pomery dovoľujú, sa samospráva môže podieľať aj na vyvolaných investíciách do technických sietí, infraštruktúry, verejného priestranstva a podobne.

Podnikateľský sektor
Vo fáze realizácie výstavby môže byť veľmi nápomocná spolupráca s podnikmi a firmami. Ideálnym prípadom je, ak sú z blízkeho okolia výstavby alebo ak majú svoje prevádzky, aktivity v lokalite, kde výstavba prebieha – pravdepodobnosť a možnosti priamej podpory sa tak zväčšujú.

Veľké firmy dokážu poskytnúť výrazné **zľavy na niektoré stavebné materiály** alebo môžu darovať materiál, ktorý by inak bol odpadovým a ktorý sa na stavbe dá využiť. Partnerstvá s veľkými firmami je možné využiť na oslovenie menších firiem, ktoré s nimi spolupracujú a získať tak širší okruh partnerov. Niektoré spoločnosti sú ochotné pomôcť dokonca priamo s financovaním niektorých nákladov spojených s výstavbou alebo poskytnúť zľavy pri nákupe. Malí podnikatelia taktiež dokážu poskytnúť zľavy, prenajať vlastné stavebné náradie a mechanizmy či venovať časť materiálu sponzorsky.

Malí podnikatelia sú dôležitou súčasťou komunity a spolupráca s nimi môže mať veľký dosah aj na **spolunažívanie na lokálnej úrovni**. Miestne firmy zamestnávajú prevažne miestnych obyvateľov z majority, ktorí často majú vžité predsudky o „neschopnosti a pasivite“ sociálne vylúčených Rómov (či ľudí žijúcich na okraji spoločnosti). Mnohé chudobné rómske rodiny sa pritom snažia postaviť sa na vlastné nohy, tvrdo na sebe pracujú, avšak toto úsilie a pozitívne príklady sú verejnosti takmer neznáme. Spolupráca s malými firmami mnohokrát umožňuje miestnym obyvateľom presvedčiť sa osobne, že aj ich susedia z osady vyvíjajú aktivity a snažia sa posunúť ďalej, vyriešiť svoju bytovú otázku, žiť lepšie, pričom nečakajú na pomoc od štátu.

Význam miestnych partnerstiev je teda okrem finančného prínosu aj v tom, že **dokážu búrať predsudky a pomôcť stavať pomyselný most** naprieč bariérami, ktoré vznikli v predchádzajúcich desaťročiach.

Pri výstavbe domov v Rankovciach sme spolupracovali so spoločnosťami U.S. Steel Košice a Holcim, najväčším dodávateľom stavebných materiálov na stavbu. Nadácia Holcim nám navyše poskytla na základe projektovej žiadosti grant vo výške 2000 €, ktorý sme použili na nákup stavebného materiálu. Spoločnosť U.S. Steel prispela sumou 1000 €, ktoré sme použili na úhradu odmeny stavbyvedúceho. Okrem toho sme spolupracovali s malými miestnymi podnikateľmi, ako stavebné veľkosklady, súkromná farma (prenájom traktora) a kameňolom.

Priama i nepriama finančná podpora projektu zo strany podnikateľského sektora pomohla znížiť náklady na výstavbu 4 domov až o cca 30 %, a bola tak mimoriadne významná pri realizácii projektu.

Naša skúsenosť s majiteľmi a zamestnancami malých firiem (stavebniny, výrobca plastových okien a pod.) bola taká, že po tom, ako pochopili, že miestni Rómovia si stavajú svojpomocne domy na odkúpených pozemkoch, z vlastných úspor a mikropôžičiek, ktoré budú musieť splatiť, zmenili nielen svoju rétoriku voči Rómom, ale postupne sa im sami snažili v rámci svojich možností aktívne pomôcť.

Cirkevné organizácie
Cirkev je partnerom, ktorý disponuje prirodzenou autoritou a dokáže ňou znásobiť odhodlanie a disciplínu klientov. Naša skúsenosť potvrdzuje, že aktívna spolupráca starostu obce, komunitných a terénnych sociálnych pracovníkov, cirkvi a miestneho farára je predpokladom úspešnej dlhodobej práce s klientmi. Prostredie cirkevného spoločenstva je navyše vhodné na zmenu hodnotových postojov majoritného obyvateľstva.

Miestne občianske združenie
Sociálna práca je pri svojpomocnej výstavbe do osobného vlastníctva to najpodstatnejšie. Miestne občianske združenia, dobrovoľníci pracujúci v komunite sú preto veľmi dôležitými partnermi počas výstavby a po jej ukončení. Pomáhajú stavebníkom dom nielen postaviť, ale vedú ich aj k následnej starostlivosti oň, poprípade im poskytujú pomoc pri zvládaní rôznych životných situácií – pomáhajú tak znásobiť výsledky spoločného úsilia.

V Rankovciach sme spolupracovali s občianskym združením Pre lepší život, ktoré pomohlo vytipovať mladé aktívne rodiny zodpovedné v oblasti spravovania rodinného rozpočtu.

Štátna správa a ostatné subjekty
Aj keď štátnu správu vzhľadom na jej zákonné postavenie a kompetencie nemožno obvykle vnímať ako partnera a spojenca v pravom zmysle slova, postoje jednotlivých jej orgánov (napr. pozemkové a lesné odbory a odbory starostlivosti o životné prostredie okresných úradov, katastrálne úrady, pamiatkový úrad, orgány vodohospodárskej správy a iné) k projektu sú potenciálne dôležitým faktorom úspechu. Sem môžeme zaradiť aj elektrárne, plynárne, vodárne, telekomunikácie.

Uvedené subjekty najmä vydávajú vyjadrenia a stanoviská tvoriace podklady pre stavebné konanie, pričom problémy pri ich získaní môžu výrazne skomplikovať naše ciele. Dobrá komunikácia s príslušnými inštitúciami dokáže celý proces výrazne uľahčiť.

3. Výber klientov a sociálna práca

Výber spoľahlivých, zodpovedných a dostatočne motivovaných klientov je **rozhodujúcou fázou projektu, a preto mu treba venovať maximálnu pozornosť**. Výber jednotlivcov a rodín, ktoré budú zapojené do samotnej výstavby, je citlivý a nie je možné ho urobiť náhle alebo na základe neúplných informácií.

Klient, ktorého vyberieme, sa stane naším partnerom na mnoho mesiacov (až rokov) a od sily a úspešnosti nášho spojenia závisí výsledok nášho snaženia. Pri výbere klientov treba uvážiť niekoľko kritérií:

Proaktívny prístup
Klient, s ktorým sa rozhodneme spolupracovať, musí byť **aktívny a ochotný participovať** na všetkých etapách výstavby. Jeho participácia pritom spočíva aj v účasti na plánovaní výstavby a tvorbe pracovných postupov, ako aj na širšej sociálnej práci s jeho rodinou (ak je potrebná a je o ňu záujem).

Skutočná **vnútorná motivácia klienta** je pritom kľúčovým faktorom – tá umožní zvládnuť nielen dlhotrvajúci a zložitý proces výstavby, ale zároveň vytvára predpoklady na to, aby klient niesol podstatnú časť zodpovednosti za výsledok. Za klientov projektu treba vyberať takých, ktorí svojím doterajším životom preukázali snahu zlepšiť svoju životnú situáciu. Klient musí mať navyše možnosť priamo sa na výstavbe podieľať, a to zväčša nielen osobne, ale aj prostredníctvom členov svojej rodiny.

Indikátorom, ktorý môže pomôcť pri posudzovaní vhodnosti klienta pre účasť v projekte svojpomocnej výstavby, je miera jeho dobrovoľnej **aktivizácie**. Dobrým znamením je, ak sa klient, ktorý poberá dávku v hmotnej núdzi zúčastňuje na aktivačných prácach, poprípade dobrovoľníckej činnosti (pracuje ako dobrovoľník v komunitnom centre a pod.), prípadne sa zúčastňuje na ponúkaných aktivitách, spolupracuje pri sociálnej práci, stará sa v rámci možností o domácnosť, nečelí dlžobám a podobne.

Sociálna situácia
Pri výbere klientov zohráva rozhodujúcu rolu ich sociálna situácia. Naše služby sa snažíme poskytnúť tým klientom, ktorí túto **pomoc skutočne potrebujú**. Domy sú navrhnuté ako dôstojné bývanie pre sociálne slabších klientov, ktorí vzhľadom na svoju ekonomickú situáciu nemajú inak žiaden prístup k produktom bánk, ako napr. úverom a hypotékam, prípadne iným formám financovania, ktoré sú dostupné iným skupinám obyvateľov Slovenska (napr. úvery pre fyzické osoby zo zdrojov Štátneho fondu rozvoja bývania). Mikropôžička je často jedinou šancou pre obyvateľov sociálne vylúčených komunít získať prostriedky, ktoré im umožnia zlepšiť ich základné životné podmienky.

Finančná disciplína a zodpovednosť
Pre klienta je zásadné uvedomiť si, že stavbu bude realizovať za vlastné prostriedky a mikropôžičku, ktorá mu bude pre tento účel poskytnutá, bude musieť za dohodnuté časové obdobie splatiť. Finančná disciplína znamená schopnosť klienta plniť si svoje záväzky z dlhodobého hľadiska. Zároveň v sebe zahŕňa aj schopnosť splácať svoje dlhy, keďže pri sociálnej odkázanosti sa často stretávame s veľkou zadlženosťou, ktorá pretrváva niekoľko rokov a často aj viacero generácií. Jednou z podmienok vstupu do projektu je, aby mal klient vyrovnané finančné záväzky voči obci, akými sú napr. poplatky za odpad, miestne dane a pod. Finančnú disciplínu sledujeme v záujme samotného klienta, aby sme predišli situácii, v ktorej by mu pre jeho neschopnosť splácať hrozila exekúcia (pri ktorej by napríklad mohol prísť aj o novovybudovaný dom).

Akceptovanie podmienok
Zapojiť sa do projektu pre klienta znamená **akceptovať podmienky projektu** a nepodniknúť kroky, ktoré by výstavbu ohrozili (napr. začať stavať pred nadobudnutím právoplatnosti stavebného povolenia). Klientom treba podrobne vysvetliť všetky podmienky projektu, čo samotná výstavba vyžaduje, aké sú finančné a iné požiadavky na klienta a zodpovedať všetky jeho otázky. Okrem iného treba, aby si klient bol vedomý, že bude zapojený aj do vybavovania formálnych náležitostí spojených s výstavbou. Taktiež si musí uvedomiť, že ukončením stavby sa jeho povinnosti nekončia, o dom sa bude musieť starať a udržiavať ho v dobrej kondícii.

Dôležitou súčasťou výberu klientov je aj **získanie informácií od spolupracujúcich inštitúcií**, od samosprávy, terénnych sociálnych pracovníkov, zamestnancov miestneho komunitného centra, cirkvi, školy a podobne. Dôležité pri výbere klientov sú najmä informácie o tom, na akých aktivitách sa v minulosti klient a jeho rodinní príslušníci zúčastňovali, akým problémom čelia, aký je najvhodnejší spôsob komunikácie s nimi.

Pri výbere klientov je vhodné vybrať aj niekoľkých náhradníkov pre prípad nepredpokladaných okolností a nemožnosti práce s pôvodne vybranými klientmi.

Počas celého procesu výstavby je nevyhnutné, aby klient – náš partner – bol o všetkom dostatočne a včas **informovaný.** Súčasťou tejto informovanosti je oboznamovanie o toku peňazí, stavebnom postupe, stavebnom kalendári a pod. Úplné a správne informácie sú súčasťou **budovania dôvery** a zároveň predchádzajú

nedorozumeniam. Dôvera klienta sa buduje pomaly a dlhodobo, nie je možné ju očakávať po niekoľkých stretnutiach – aj tu nám opätovne môžu byť nápomocné partnerstvá, ktoré sa nám podarilo na lokálnej úrovni vybudovať. Každopádne, bez **existujúcej dôvery medzi nami a klientmi nie je možné projekt úspešne realizovať**.

Predpokladom dobrých vzťahov a spolupráce s klientmi sú vopred presne formulované očakávania, práva, povinnosti a možnosti všetkých zúčastnených strán. Osobitne je nutné podrobne sa venovať konkrétnym položkám v rozpočte stavby tak, aby klienti presne vedeli, aký typ stavebného materiálu, v akej kvalite a za akú cenu sa bude používať a aké sú prípadné alternatívy, medzi ktorými sa môžu rozhodovať. **Obzvlášť v otázke financií nesmieme zanechať ani náznak neistoty.** S klientmi je potrebné prejsť akúkoľvek vec aj niekoľkokrát až dovtedy, kým ju celkom nepochopia.

Naša skúsenosť z projektu v Rankovciach ukázala, že množstvo konfliktov, nedorozumení a iných ťažkostí bolo spôsobených prehnanými očakávaniami alebo neinformovanosťou klientov o ich povinnostiach a participácii na projekte.

Na opakované, podrobné informovanie klientov aj počas procesu výstavby je potrebné vyhradiť si osobitné kapacity a venovať mu skutočne detailnú pozornosť – napríklad formou pravidelných týždenných sumarizačných a plánovacích stretnutí. Osvedčili sa nám aj neformálne stretnutia po práci, pri ktorých sa posilňoval pocit spolupatričnosti a spoluzodpovednosti, ako aj partnerský duch spolupráce. Spolupráca s klientmi bola vždy po takýchto stretnutiach po nejaké obdobie jednoduchšia a výstavba plynulejšia.

Klient by mal mať skutočne **partnerské postavenie – mal by sám robiť jednotlivé rozhodnutia v rámci výstavby, byť iniciatívny, mal by cítiť zodpovednosť – ak je to nevyhnutné, aj za možné chyby**, ktorým sa nedá vyhnúť (tak ako v bežnom živote). V maximálnej možnej miere by mal byť zodpovedný za progres vo výstavbe aj jej výsledok – **staviteľom je on, my mu len pomáhame** s tými časťami procesu a problémami, ktoré sú objektívne nad jeho sily (obvykle najmä financovaním výstavby a administratívno-právnymi náležitosťami). Najzložitejšou časťou v rámci sociálnej práce pri výstavbe je odhadnúť správne mieru pomoci - **pomáhať viac ako je nevyhnutné je kontraproduktívne** a smeruje proti jednému z cieľov procesu pomôcť klientom naštartovať zmenu v ich životoch a prebratie zodpovednosti za svoj život.

Opakovane sme zisťovali, že pokiaľ klienti v ktorejkoľvek fáze získali pocit, že niektorá časť projektu bude realizovaná aj bez ich osobného pričinenia, mali tendenciu prenechávať iniciatívu a vracať sa do pasívnej pozície prijímateľov pomoci.

Mimoriadne pozitívne sa osvedčilo do výstavby zapájať celú rodinu a to najmä ženy – matky, manželky a družky, ktoré dokázali pozitívne vplývať na klientov, ich zodpovednosť a prístup k plneniu povinností. Prítomnosť žien na stavbe vždy znamenala dramatický nárast produktívnosti.

Je dôležité nezabúdať, že **každý z klientov je odlišný**, má iné preferencie a predstavy, mieru samostatnosti, zodpovednosti či pripravenosti na výstavbu, pracovných návykov a zručností, ale aj objektívne iné možnosti. Ku každému stavebníkovi preto treba pristupovať maximálne individuálne, a to aj v rámci výstavby realizovanej v jednej lokalite. Prístup zvolený efektívne k jednému klientovi môže byť absolútne kontraproduktívny vo vzťahu k inému klientovi.

V Rankovciach boli klienti aktívnymi partnermi už vo fáze tvorby projektovej dokumentácie a výkresov - každý z klientov mal mierne odlišné predstavy o niektorých detailoch, a tak každý z postavených domov je iný. Dôležitá je spokojnosť klienta a pocit „vlastníctva" projektu.

Po ukončení výstavby domu sa práca sociálnych pracovníkov nekončí, práve naopak. Svojpomocná výstavba pomocou prírastkového bývania je len jedným z nástrojov sociálnej práce v boji proti chudobe a sociálnemu vylúčeniu. Na odstránenie generačnej chudoby je potrebný **komplexný, holistický prístup**, ktorý zahŕňa nielen programy zamerané na zlepšenie kvality bývania, ale aj programy zamerané na vzdelávanie obyvateľov komunity všetkých vekových kategórií prístupom „od kolísky po hrob", cez osvetové programy zamerané na zdravie, vytváranie pracovných príležitostí a sociálne, finančné a právne poradenstvo.

Klienta (stavebníka) a jeho rodinu treba podľa možností zapájať do všetkých rozvojových aktivít. S rodinou klienta je potrebné naďalej intenzívne pracovať, dohliadať na jeho finančnú, sociálnu, bytovú aj zdravotnú situáciu, tak, aby proces naštartovaný výstavbou pokračoval a zmobilizovaný potenciál sa ďalej rozvíjal. Osobitne dôležité je snažiť sa **využiť získané pracovné návyky** a zručnosti a asistovať klientovi pri zapojení sa na trh práce.

Na druhej strane je možné využívať spojenectvo a vybudovanú dôveru pri práci s komunitou, uvádzať klienta ako vzor pre ostatných a príklad cieľavedomej snahy, ktorá prináša výsledky. Následná práca s ďalšími členmi komunity pri spojenectve s niektorými z jej členov je výrazne jednoduchšia a efektívnejšia, pričom sa tento efekt prenáša do všetkých častí pôsobenia v komunite.

4. Financovanie výstavby

Transparentné, kontinuálne a plynulé financovanie výstavby je ďalším z kľúčových predpokladov realizácie projektu výstavby domov. Finančná stabilita umožňuje dlhodobé plánovanie, posilňovanie dôvery nielen klientov, ale aj všetkých partnerov, komunity, ako aj efektívnu výstavbu. Osobitne dôležité je nezabúdať na **nepriame náklady** procesu výstavby – zabezpečenie sociálnej práce, manažmentu výstavby a všetkých asistenčných činností, bez ktorých projekt vo väčšine prípadov zlyhá alebo nenaplní svoje poslanie a potenciál.

Dôrazne neodporúčame začať projekt, pokiaľ nie je zabezpečené jeho úplné financovanie – zastaviť výstavbu kvôli absencii zdrojov je ten najhorší možný scenár, ktorý prináša nenapraviteľné škody. V prípade výstavby domov je **nedokončený ešte horší ako žiaden** – klient i my sme investovali množstvo energie, času a zdrojov do procesu bez použiteľného výsledku. Nezdar obvykle bude bez ohľadu na mieru zavinenia pripísaný klientom a poškodzuje ich meno a vnímanie v rámci komunity.

Je preto mimoriadne dôležité triezvo zhodnotiť pred začiatkom výstavby svoje možnosti i možnosti klientov. Ak je to nutné, je vhodné začiatok výstavby radšej odložiť a venovať vzniknutý čas získavaniu ďalších zdrojov a ďalšej sociálnej práci s klientmi.

Financovanie výstavby v Rankovciach bolo možné vďaka viacerým donorom ETP Slovensko uvedeným v úvode tohto manuálu, ktorí poskytli zdroje na bonus pre klientov zapojených do sporiaceho programu, mikropôžičky stavebníkom, ako aj financovanie pracovníkov zapojených do projektu.

Nižšie uvedené podmienky financovania výstavby sú založené na kombinácii viacerých projektov realizovaných našou organizáciou v priebehu posledných ôsmich rokov.

Sporiaci program

Optimálnym zdrojom financovania začiatku výstavby je **sporiaci program, na ktorý plynulo nadväzuje mikropôžičkový program** – kombinácia týchto zdrojov (a ostatných úspor klienta) by mala pokryť všetky priame náklady na výstavbu, ktoré nesie klient.

Účelom sporiaceho programu je popri akumulácii prvotných zdrojov na výstavbu vytvoriť predpoklady na **overenie a budovanie motivácie a zodpovednosti klienta**. Pravidelným ukladaním finančných prostriedkov na vlastnú vkladnú knižku klient čiastočne dokáže svoju **platobnú disciplínu**, ktorá je dôležitá pri výstavbe i po nej. Čas sporenia, ako základnej podmienky účasti na projekte, zároveň môžeme využiť na prácu s klientom a jeho prípravu, plánovaciu fázu projektu, vybavovanie administratívnych náležitostí a podobne.

Celý proces sporenia zároveň napomáha opätovne pri sociálnej práci s klientom – klient sa učí manažovať **kvalitnejšie rodinné financie a plánovať svoje výdavky**. Zároveň sa jeho myslenie orientuje viac na budúcnosť.

Sporiaca fáza projektu je z uvedených dôvodov mimoriadne dôležitou súčasťou jeho realizácie a v žiadnom prípade (ani pri dostatku iných zdrojov) by nemala byť vynechaná alebo skracovaná.

Podľa našich skúseností by čas sporenia mal byť minimálne 12 mesiacov a mesačná suma na úspory predstavovať aspoň 50 €. Výhodou sporenia v našom projekte bol sporiaci bonus na konci sporiaceho obdobia, čo okrem dodatočnej motivácie klientov umožňovalo financovať stavebný materiál potrebný na výstavbu.

Zaradenie do sporiaceho – a tým aj výstavbového – programu je podmienené splnením príjmových a výdavkových kritérií klienta. Cieľom **analýzy finančnej kondície klienta** je zistiť, či bude schopný splácať pôžičku a dodržiavať vopred stanovené pravidlá. Pre sporiaci program máme vypracovaný dotazník, ktorý odhalí spôsobilosť klienta uchádzať sa o účasť v ňom. Vyhodnotenie dotazníka nám dá odpoveď na zásadnú otázku: **Je v objektívnych možnostiach klienta plniť si svoje budúce finančné záväzky?**

Sporiaci program je zameraný na klientov s nízkymi príjmami. Podľa našich doterajších skúseností sa príjem nízkopríjmových rodín obvykle skladá z rôznych zdrojov – a to formálnych (dávky v hmotnej núdzi

a iné príspevky sociálneho systému, príjmy z pracovných zmlúv, dohôd a pod.), ako aj neformálnych (brigády, zber železného šrotu, zber lesných plodov a pod.).

Pracovník sporiaceho programu posudzuje výšku formálneho príjmu a odhadovanú výšku neformálnych príjmov na základe informácií od klienta (žiadateľa), miestnej samosprávy a iných miestnych zdrojov. Spoločne s klientom sa vyplní dotazník, ktorého cieľom je objektívne zhodnotiť a overiť **finančnú spôsobilosť** klienta na jeho zapojenie do programu a výstavby.

Súčasťou dotazníka je suma predpokladaných mesačných príjmov a výdavkov. Rozdiel medzi príjmami a výdavkami musí byť suma rovnajúca sa minimálne výške, ktorú si klient zvolil ako mesačné sporenie.

Kritériá by mali byť nastavené tak, aby aj klient v hmotnej núdzi dostal šancu stať sa budúcim stavebníkom. Pri posudzovaní príjmov musíme brať do úvahy formálne, ale aj neformálne príjmy, akými sú napríklad príjem zo zberu železného šrotu, predaja húb, pomoci pri nakladaní palivového dreva a iné – tieto zdroje treba však hodnotiť triezvo a s rezervou. Súčasťou hodnotenia schopnosti plniť budúce záväzky súvisiace so splácaním pôžičky sú aj budúce príjmy – napríklad príspevok na bývanie, na ktorý klienti môžu získať nárok práve samotnou legálnou výstavbou.

Ak dotazník odhalí, že príjmy klienta sú nižšie ako jeho výdavky, potom treba s klientom ďalej komunikovať a hľadať príčiny tohto stavu. Našou úlohou je nájsť možnosti úpravy jeho osobných financií tak, aby jeho výdavky boli nižšie alebo sa rovnali príjmom klienta. **Klienta, ktorý nie je schopný manažovať svoje rodinné financie dlhodobo udržateľným spôsobom, nie je možné akceptovať do programu, aj keby spĺňal všetky ostatné podmienky**. Jeho prijatie by spôsobovalo neprimeraný stres a napätie v jeho rodinnom rozpočte, ako aj pri výstavbe – zároveň je veľmi negatívnym signálom voči ostatným stavebníkom, ktorí museli splniť prísne podmienky.

Ak dotazník preukáže, že klient dokáže dlhodobo hospodáriť s určitým plusovým zostatkom, ktorý vie odkladať na svoj sporiaci účet, treba vziať do úvahy aj klientove **súčasné záväzky,** a to jednak voči samospráve, ale aj vo vzťahu k iným subjektom (celkové zadlženie klienta).

Vyrovnanie dlhov voči samospráve by opätovne malo predstavovať podmienku zaradenia do programu, súčasne posilňuje dlhodobú zodpovednosť klienta, zlepšuje jeho vnímanie a zároveň zlepšuje vzťahy v komunite. Vyrovnanie dlhov môže prebiehať aj vo forme splátkového kalendára dohodnutého s obcou, dôležité je prevzatie zodpovednosti za svoje záväzky.

Ďalším aspektom posudzovania klienta je jeho všeobecné zadlženie. Je proti nemu vedená **exekúcia**? Ak áno, za čo a v akej výške? Zodpovedaním týchto otázok sa môžeme rozhodnúť klienta z celého procesu vyradiť. Ak klient čelí exekúcii vysokej sumy, je pravdepodobné, že mu exekútor siahne na úspory, odkúpený pozemok a poprípade aj na postavený dom. Preto je dôležité, aby si klient pred vstupom do samotnej výstavby vyrovnal akékoľvek dlhodobé záväzky alebo vedené exekúcie (opätovne aj pomocou splátkových kalendárov).

Objektívne **zhodnotenie finančnej kondície** klientov si vyžaduje hlbšiu analýzu, ku ktorej potrebujeme získať aj dôvernejšie údaje, ktoré mnohokrát klienti nie sú ochotní poskytnúť, alebo im je to prinajmenšom nepríjemné. Preto je dôležité nielen zvážiť **spôsob**, akým tieto údaje získavame, ale aj vyhodnotiť celú atmosféru a situáciu, pri ktorej sú nám takéto informácie poskytované. Má osoba, ktorá ide skúmať finančnú kondíciu klientov, s nimi osobný vzťah a ich dôveru?

Pokiaľ sme zhodnotili finančnú kondíciu klienta ako vyhovujúcu a klient sa kvalifikoval do sporiaceho programu, je ďalším krokom **otvorenie sporiaceho účtu**.

Klient si zakladá vkladnú knižku alebo sporiaci účet na svoje meno v banke podľa svojho výberu a dostupnosti, kam si pravidelne ukladá každý mesiac dohodnutú sumu. Vkladnú knižku prináša pravidelne na kontrolu miestnemu pracovníkovi zodpovednému za sporiaci program v obci. Počas celého obdobia sporenia nesmie, okrem stanovených alebo akceptovaných výnimočných prípadov, disponovať nasporenou sumou. Pritom je dôležité, aby túto možnosť teoreticky mal (t. j. aby nešlo o nejakú formu termínovaného vkladu) a rozhodnutie odložiť spotrebu v prospech budúcnosti bolo jeho vlastným a autonómnym rozhodnutím.

Je výhodou, ak zodpovedný pracovník dobre pozná klienta, vo väčšine prípadov je to práve sociálny resp. terénny sociálny pracovník v obci. Klient mu hlási každý problém, ktorý mu bráni pravidelne ukladať vopred dohodnutú sumu na vkladnú knižku, resp. zmenu príjmu a rieši problémy so sociálnym pracovníkom.

Nasporená dohodnutá suma sa na konci sporenia (spolu s prípadným sporiacim bonusom, ak je súčasťou sporiaceho programu) využije na financovanie výstavby podľa vopred dohodnutého účelu (kúpa pozemku, financovanie základov atď.). Vo všeobecnosti by poskytnutie ďalších zdrojov malo byť viazané na vyčerpanie klientových existujúcich zdrojov.

Finančné vzdelávanie

Počas celého obdobia sporenia a prípravy na výstavbu domu je nevyhnutné pracovať s klientom a celou jeho rodinou na **zvyšovaní klientovej finančnej gramotnosti**, ktoré je jedným z cieľov projektu výstavby.

Dôležitým elementom tohto procesu je absolvovanie neformálneho finančného vzdelávania, ktoré by mali tvoriť minimálne nasledovné témy:

- Aktuálne finančné toky
- Sezónnosť príjmov a výdavkov
- Spôsoby a možnosti sporenia, jeho dôležitosť
- Núdzové výdavky a núdzový fond
- Rozumná pôžička a riziká zadlženia
- Finančný plán a plánovací proces

Cieľom školení je, aby samotný klient porozumel, ako sa správa **finančne zodpovedný jednotlivec** a postupne upravoval svoje finančné správanie žiaducim smerom. Vzhľadom na náročnosť a obsah tém je veľmi dôležité, aby školenia pre klientov prebiehali zaujímavo, aby sa formálny jazyk školenia prispôsobil klientom a ich schopnosti porozumieť témam, aby klienti mali možnosť prakticky si vyskúšať zostaviť rozpočet pre svoju rodinu a naplánovať si reálne plány do budúcnosti. Školenia by mali byť neformálne, vedené v menších skupinách, v prípade potreby alebo preberania citlivej témy aj individuálne s možnosťou otvorene hovoriť aj o osobnejších rozhodnutiach vo finančných otázkach.

Pôžička

Nízke náklady na výstavbu a flexibilita pri dokončovacích prácach na novom dome zväčša nezodpovedajú klasickým spôsobom výstavby a ich financovanie prostredníctvom štandardných úverových systémov nie je vhodné a obvykle vzhľadom na cieľovú skupinu ani možné. Preto je potrebné zabezpečiť malé, flexibilné a relatívne krátkodobé systémy financovania. Na základe našich skúseností sú najvhodnejšie mikropôžičky (mikroúvery).

Náklady samotnej výstavby – najmä stavebný materiál, nástroje, spotrebný materiál, ceny služieb spojených s výstavbou (vŕtanie studne, dovoz materiálu, odborné práce atď.) financujeme z prostriedkov poskytnutých každému z klientov na základe zmluvy o pôžičke.

Klientom spravidla **neposkytujeme hotovosť, ale výdavky súvisiace s výstavbou rozdeľujeme na jednotlivé pôžičkové účty klientov** – konečná výška pôžičky je teda známa až po skončení výstavby a ukončení všetkých výdavkov a môže sa medzi jednotlivými klientmi líšiť (podľa riešení, ktoré volili). Tento prístup však môže byť čiastočne alebo aj úplne modifikovaný aj počas procesu výstavby – s posilňujúcou sa dôverou ku klientom, resp. zvyšujúcou sa mierou ich finančnej gramotnosti môžeme časť výdavkov preniesť na klientov aj vo forme hotovostnej pôžičky a tento pomer postupne zvyšovať tak, aby postupne narastala ich miera zodpovednosti.

Systém prideľovania mikropôžičiek môže byť pri určitej zrelosti klientov viazaný i na fázy výstavby (ďalšia pôžička nie je uvoľnená, kým nie sú dokončené určité vopred dohodnuté stavebné práce, napr. finančné prostriedky na stavbu obvodových konštrukcií sú klientovi uvoľnené až po tom, ako sú dokončené základy a pod.). Pri takomto systéme financovania klient preberá plnú zodpovednosť za naplánovanie výstavby domu. Rozdelenie mikropôžičky na menšie čiastky potom motivuje klienta postupovať relatívne rýchlo.

Dôležitým prvkom je absolútna **finančná transparentnosť** a porozumenie klientov realizovaným výdavkom – optimálnym modelom je skontrolovať týždenne všetky výdavky, ktoré predstavujú súčasť pôžičky, a písomne ich potvrdiť, aby nedochádzalo k akýmkoľvek pochybnostiam a nedorozumeniam.

5. Výber, kúpa a príprava pozemkov

Základným predpokladom samotnej výstavby je výber a kúpa pozemku, na ktorom bude dom situovaný. Vzhľadom na relatívnu finančnú náročnosť infraštruktúrneho projektu, ako aj jeho dlhodobý charakter, je potrebné výberu pozemku, situovaniu stavby na ňom, ako aj jeho využitiu venovať významnú pozornosť.

Na základe našich skúseností jedným zo základných problémov pri realizovaní výstavby domov do osobného vlastníctva je nedostupnosť vhodných pozemkov. Je mnohokrát nad sily jednotlivca (nejasní majitelia, mnoho dedičov a pod.) zaobstarať si voľný pozemok na výstavbu. Významnú úlohu pri prekonávaní tejto prekážky môže zohrať **obec** – či už odpredaním pozemkov, ktoré vlastní, alebo sprostredkovaním kúpy od súkromného vlastníka, či angažovaním sa v procese usporiadania právnych vzťahov k dostupným pozemkom.

Často opomínaným elementom je význam **lokality**, kde sa vhodné pozemky nachádzajú. Výber vhodnej lokality ovplyvňuje úspešnosť celej budúcej výstavby. Nová výstavba nesmie prehlbovať priestorovú segregáciu, mala by byť umiestnená v obci a čo najbližšie k existujúcej technickej a sociálnej infraštruktúre.

Dôležitým faktorom pri výbere pozemkov je dostupnosť a zabezpečenie **technickej infraštruktúry a prípojok na technické siete,** ktoré pomôže výrazne znížiť energetickú náročnosť objektov, ako aj zjednodušiť procesy výstavby. Práve napojenie domov na technické siete má vplyv na okamžité zvýšenie kvality života klientov. Dôležité je umiestnenie stavby na pozemok: správnym umiestnením stavby vo vzťahu k svetovým stranám či morfológii terénu.

Pri výbere pozemkov spomedzi parciel dostupných na predaj sa rozhodujeme podľa nárokov klientov a ich finančnej situácie, prípadne aj podľa možností obce, ktorá je vlastníkom pozemku. **Veľkosť parcely** by mala byť rozumným kompromisom medzi finančnými možnosťami klientov a tým, akú výmeru má obec (alebo iný predávajúci) k dispozícii. Treba mať na zreteli, že **minimálne rozmery a výmera** vyplývajú z noriem stanovených technickými predpismi, ktoré je nevyhnutné rešpektovať. Ide predovšetkým o dodržanie určitých predpísaných vzdialeností od susedných parciel a situovania stavieb na pozemku (viď nižšie časť Príprava projektovej dokumentácie, str. 30).

Pri rozhodovaní o veľkosti pozemku by sme nemali zabúdať ani na **možnosť budúceho rozšírenia domu** dobudovaním ďalšieho obytného priestoru. Podľa rozmerov navrhovaného prototypu by šírka pozemku nemala byť menšia ako 16 m v prípade, že dom umiestnime na šírku alebo 11 m, ak ho chceme umiestniť na dĺžku. Ideálny kompromis je 16 x 25 m, čo je **400 m²**. Minimálna výmera, ktorú odporúčame pre výstavbu tohto typu domu je **250 m²**.

Výstavba v Rankovciach sa realizovala na pozemkoch s výmerou cca 200 - 260 m².

Stanovenie **ceny pozemku** je vždy vecou dohody, pričom v prípade, ak je predávajúcim obec, je nevyhnutné riadiť sa zákonom o rozpočtových pravidlách. Obec je nielen správcom svojho majetku (vrátane stavebných pozemkov), ale aj aktérom sociálnej pomoci, a môže urobiť rozhodnutie, či chce z predaja pozemkov profitovať, alebo si zvolí cestu sociálnej pomoci a ich predajom za nižšiu cenu vyrieši bytovú otázku svojich obyvateľov v núdzi, resp. vytvorí širšie predpoklady na ich sociálnu inklúziu.

Pri odpredaji pozemkov v Rankovciach obecné zastupiteľstvo stanovilo cenu pozemku 3 €/m². V tomto prípade išlo o pozemky bez základnej infraštruktúry a nachádzajúce sa v extraviláne obce.

Ďalším krokom pri predaji pozemku je zhotovenie **geometrického plánu** geodetom, ktorý ho dá overiť na katastrálnom úrade. Geometrický plán slúži ako podklad na odpredaj pozemkov klientom a následný vklad do katastra nehnuteľností.

V prípade, že má obec spracovaný geometrický plán, zaradí sa na základe súdnoznaleckého posudku do programu zvolaného rokovania obecného zastupiteľstva v dostatočnom predstihu bod *odpredaja pozemkov obyvateľom obce na stavebné účely.* Žiadosť o schválenie odpredaja pozemkov sa podáva na základe výmery z konkrétnej parcely (*napr.: na parcele 567/14 o výmere 5200 m² vzniknú dve nové parcely: 567/15 a 567/16, obidve o výmere 300 m² a parcela 567/14 zostane o výmere 4600 m²).* Odpredaj sa týka konkrétnej parcely, na ktorú sa v geometrickom pláne dodatočne zakreslí novovzniknutá parcela o výmere schválenej obecným zastupiteľstvom. Geometrický plán sa stáva súčasťou kúpnej (prípadne nájomnej) zmluvy.

Po zhotovení a zápise geometrického plánu a vytvorení predmetných parciel je možné realizovať právne kroky na prevod vlastníckeho práva k pozemku na klientov.

6. Zmluvné vzťahy

Pri výstavbe domov je potrebné vstúpiť do viacerých zmluvných vzťahov. Možných scenárov právnej úpravy týchto vzťahov je mnoho a výber najvhodnejšieho môže závisieť od mnohých okolností.

Najtypickejšími zmluvami, ktoré je potrebné v rámci výstavby pripraviť a uzavrieť, sú zmluvy súvisiace so **získaním pozemku (kúpna, nájomná zmluva, alebo „leasing“ pozemku) a finančných prostriedkov (zmluva o pôžičke) klientom** na samotnú výstavbu.

Pri získaní pozemkov klientom prichádzajú do úvahy viaceré možnosti závisiace najmä od toho, kto je vlastníkom pozemku (obec alebo iný subjekt), resp. aké sú finančné možnosti klienta.

1. Zmluva o prenájme s prípadným predkupným právom je plne vyhovujúca pre účely stavebného konania. Klientovi dovoľuje legálne stavať, ale nedáva mu úplnú právnu istotu, že pozemok bude na konci výstavby v jeho vlastníctve. Nájomná zmluva je jednou z možností v prípade, ak klient nemá dostatok finančných prostriedkov, aby si pozemok zakúpil do vlastníctva pred začiatkom výstavby. V tomto prípade je ale vystavený riziku, že vlastník pozemku v budúcnosti môže nájomnú zmluvu vypovedať. Na druhej strane ani vlastník nemá záruku, že klient pozemok jedného dňa odkúpi. V oboch prípadoch môže byť výsledkom situácia, v ktorej je na pozemku cudzia nehnuteľnosť. Vzhľadom na uvedené riziká tento model riešenia štandardne neodporúčame.

2. Pri uzavretí kúpnopredajnej zmluvy podľa Občianskeho zákonníka sa klient po splatení kúpnej ceny a vkladu do katastra nehnuteľností stáva vlastníkom pozemku už pred samotnou výstavbou. Tento model sme doteraz aplikovali najčastejšie a na základe našich dobrých skúseností ho odporúčame v prípade, ak má klient dostatok zdrojov na kúpu pozemku.

3. Odkúpenie pozemku formou zmluvy o nájme a kúpe prenajatej veci (de facto leasingovej zmluvy) sme využili v prípade projektu v obci Rankovce. Pokiaľ nie je vo finančných možnostiach klientov odkúpenie pozemkov už vo fáze pred výstavbou, je táto možnosť najvhodnejšou. Uzavretím zmluvy sa klient stáva nájomcom pozemku, pričom v pravidelných mesačných splátkach nájomného spláca kúpnu cenu pozemku. Zmluva je nevypovedateľná za predpokladu, že klient plní všetky body zmluvy. Pri zaplatení poslednej splátky predávajúci vystaví potvrdenie o zaplatení celej kúpnej ceny, na základe ktorého môže klient vykonať vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, a stáva sa tak vlastníkom pozemku. Kým klient nesplatí celú kúpnu cenu pozemku, jeho mesačné splátky sa pokladajú za prenájom. V prípade, že klient neplní svoje povinnosti podľa zmluvy, napríklad nezaplatí dohodnuté nájomné, vlastník

môže zmluvu vypovedať a prenajať parcelu inej osobe. Na vrátenie už zaplatených mesačných splátok neexistuje právny nárok.

Poskytnutie finančných prostriedkov klientovi na výstavbu je možné na základe klasickej **zmluvy o pôžičke**. Tento právny vzťah je vhodné zabezpečiť štandardnými nástrojmi zabezpečenia, ako sú napríklad blankozmenka (pred poskytnutím pôžičky), prípadné uznanie dlhu vo forme notárskej zápisnice (po poskytnutí pôžičky), ktorá môže slúžiť ako exekučný titul. V prípade, že klient neplní svoje povinnosti, je možné uskutočniť voči nemu exekúciu a vymôcť poskytnuté prostriedky.

Právne postavenie veriteľa je vhodné po ukončení výstavby a kolaudácii stavby posilniť zriadením **záložného práva na stavbu**, ktoré sa zapíše do katastra nehnuteľností na dobu splácania pôžičky.

7. Príprava projektovej dokumentácie

Vyhotovenie **projektovej dokumentácie** je pre svojpomocnú výstavbu nevyhnutným predpokladom, a zároveň podkladom na vybavenie požadovaných formálnych náležitostí – stavebného a kolaudačného rozhodnutia.

Projektová dokumentácia musí obsahovať minimálne tieto obsahové časti:

1) **výkresovú časť**, ktorá popisuje
- osadenie objektu na parcele s vyznačením okolitých vzťahov a napojenie na miestnu infraštruktúru (voda, plyn, elektrina, kanalizácia),
- základové konštrukcie,
- pôdorys prízemia,
- pôdorys podkrovia (ak existuje),
- strešnú konštrukciu,
- priečny a pozdĺžny rez objektom,
- pohľady z jednotlivých svetových strán,

2) **technickú správu** pozostávajúcu z
- charakteristiky územia,
- urbanisticko-architektonického riešenia,
- popisu stavebnej konštrukcie,
- popisu technického riešenia,
- organizácie výstavby a usporiadania staveniska,
- starostlivosti o životné prostredie,
- statiky,
- energetického zhodnotenia stavby,

3) **projekty**
- vodovodnej a kanalizačnej prípojky,
- elektroinštalácie objektu a elektrickej prípojky,
- plynovej prípojky.

Dokumentáciu vypracuje profesionálny projektant v závislosti od podmienok danej lokality. Projektová dokumentácia, ktorá spĺňa všetky uvedené náležitosti, sa pre potreby stavebného konania vyhotovuje v štyroch originálach.

Projekt sa počas výstavby smie meniť iba s povolením projektanta. Bez povolenia a zapísania do stavebného denníka sa nesmie realizovať žiadna zmena stavby. S prípadnou zmenou musí súhlasiť projektant, stavebný dozor a stavebník. Bez ich súhlasu nie je možné urobiť zmenu stavby, a v prípade, že ju stavebník zrealizuje, je povinnosťou stavebného dozoru zapísať túto zmenu do stavebného denníka. Stavebník zodpovedá za každú zmenu, znáša jej následky, pričom riskuje problémy s následnou kolaudáciou. Každá zmena stavby oproti projektu sa musí nahlásiť aj príslušnému stavebnému úradu.

Umiestnenie stavebného objektu na parcele je závislé najmä od uličnej čiary a rozmeru a formátu pozemku.

Vyhláška Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, nariaďuje minimálne **odstupy susediacich stavieb**. Vzájomné odstupy stavieb musia spĺňať požiadavky urbanistické, architektonické, životného prostredia, hygienické, veterinárne, ochrany povrchových a podzemných vôd, ochrany pamiatok, požiarnej bezpečnosti, civilnej ochrany, požiadavky na denné osvetlenie a preslnenie a na zachovanie pohody bývania. Odstupy musia umožňovať údržbu stavieb a užívanie priestorov medzi stavbami na technické alebo iné vybavenie územia a činnosti, ktoré súvisia s funkčným využívaním územia.

Vyhláška ďalej stanovuje v § 6 ods. 3, že ak rodinné domy vytvárajú medzi sebou voľný priestor, vzdialenosť medzi nimi nesmie byť menšia ako 7 m. Vzdialenosť rodinných domov od spoločných hraníc pozemkov nesmie byť menšia ako 2 m. Podľa § 6 ods. 6 uvedenej vyhlášky vzdialenosť priečelí budov, v ktorých sú okná obytných miestností, musí byť najmenej 3 m od okraja pozemnej komunikácie.

Tieto odstupy možno meniť iba z vážnych dôvodov a musia s nimi súhlasiť všetci účastníci územného konania (vlastníci susedných pozemkov, obec, stavebný úrad a pod.). Za predpokladu, že s tým účastníci konania nesúhlasia, nemusí stavebný úrad povolenie vydať. V prípadoch, keď stavebný pozemok kvôli veľkosti neumožňuje dodržať všetky odstupy tak, ako určuje vyhláška, je možné tieto odstupy so súhlasom vlastníkov vedľajších parciel minimalizovať.

Pri výstavbe väčšieho počtu domov súčasne odporúčame vyhotoviť aj **územný plán** zóny, resp. urbanistickú štúdiu, ktorej predmetom bude stanovenie rozvoja dotknutej časti obce z hľadiska dlhodobého časového horizontu. Príprava a včasné komplexné plánovanie pomôže predchádzať vzniku neregulovanej výstavby

a vytvoriť tak v obci novú, peknú a fungujúcu časť. Urbanistická štúdia by mala zahŕňať vymedzenie uličnej čiary pre novovznikajúce objekty, úpravu exteriérových priestorov, verejné osvetlenie, umiestenia odpadových košov, detské ihriská, prípadne i polohu zastávky MHD, t. j. vybavení, z ktorých bude profitovať celá komunita.

Premyslené **urbanistické riešenie** pri väčšej výstavbe (zachovanie uličnej čiary objektov) zabezpečí vytváranie plnohodnotných **verejných priestorov**, ulíc a kvalitných priestorov pre život.

8. Príprava stavebných činností

Začatiu samotnej výstavby predchádza dôkladná **príprava a plánovanie** – akékoľvek unáhlenie začiatku výstavby ju môže z formálnych, ale aj praktických dôvodov skomplikovať.

Pred uskutočnením územného konania, v ktorom sa rozhodne o umiestnení stavby na parcele podľa projektu, by sa na stavebnej parcele nemali realizovať žiadne práce. Rovnako so samotnou výstavbou je možné začať až po nadobudnutí právoplatnosti stavebného povolenia. V tejto fáze je preto dôležité **tlmiť nadšenie a neorganizovanú aktivitu stavebníkov**, toho času už vlastníkov (nájomcov) pozemkov. Klienti sú často netrpezliví, keďže na rozdiel od manuálnej práce na stavbe, nemajú dostatočnú predstavu o všetkých úskaliach vybavovania potrebných formalít a ani mnohokrát nevnímajú tieto záležitosti ako dôležité alebo vzájomne súvisiace.

Akékoľvek predbiehanie zákonných postupov však môže znamenať následne významné komplikácie pri územnom, stavebnom a kolaudačnom konaní. Klientov preto treba už v tejto fáze viesť k poriadku a dodržiavaniu vopred vysvetleného a dohodnutého postupu.

Konkrétnym stavebným činnostiam predchádza nielen splnenie všetkých zákonných náležitostí, ale aj **prípravné stavebné práce**. Jednou z nich je príprava pozemku pre samotnú stavbu, ktorá zahŕňa napríklad terénne úpravy (zarovnanie terénu do roviny nám ušetrí pri základoch značné množstvo financií, obzvlášť pri svahovitom pozemku). Tie sa môžu začať robiť ešte pred stavebným konaním, treba však doručiť na stavebný úrad **oznámenie o realizácii terénnych úprav**.

Ak sa napríklad svahovité parcely neupravia a výškový rozdiel presiahne 1 meter, potom je potrebné vybudovať základové pásy vyššie ako 1,8 metra. To zároveň znamená, že je nevyhnutné vynaložiť obrovské finančné prostriedky na cement a kameň. Ak si však dáme záležať na vyrovnaní parcely aspoň na mieste, kde budeme osádzať dom, potom je možné ušetriť na základoch aj 1000 €.

Terénne úpravy však odporúčame vykonávať až po konzultácii s pracovníkom stavebného úradu, ktorý potvrdí akceptáciu navrhovaného osadenia stavby na parcele a bezproblémový priebeh územného konania. To je však možné očakávať iba v prípadoch, v ktorých sa pod parcelami nenachádzajú podzemné vedenia, parcela je pomerne veľká a umiestnenie domu na pozemku je dostatočne vzdialené od susediacich parciel. Ak nie sú splnené uvedené predpoklady, potom je vhodné odložiť akékoľvek terénne práce na čas po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia o umiestnení stavby.

K prípravným prácam možno zahrnúť aj **úpravu staveniska**. Stavenisko musí byť čisté a bez odpadkov, parcela má byť pripravená na manipuláciu so stavebným materiálom, oplotená, pokosená, bez akýchkoľvek divo rastúcich kríkov a pod. Manuálna práca pri všetkých uvedených úpravách klientov zamestná a vhodne vyplní čas čakania na stavebné povolenie.

Stavebný dozor
V rámci prípravy výstavby je potrebné ustanoviť aj osobu vykonávajúcu stavebný dozor. Pri výbere osoby, ktorá bude vykonávať stavebný dozor, sa treba obrátiť na kvalifikovaných odborníkov, ktorí pôsobia v regióne čo najbližšie k miestu výstavby, aby cestovné náklady boli čo najnižšie.

So stavebným dozorom treba uzatvoriť dohodu o vykonaní práce, v ktorej sa stavebný dozor zaväzuje: vykonávať stavebný dozor nestranným spôsobom s vynaložením odbornej starostlivosti a zistený stav potvrdzovať v stavebnom denníku.

Stavebník sa zároveň v dohode zaväzuje:
- umožniť prístup stavebnému dozoru na stavbu v potrebnom množstve a čase,
- dodržiavať pokyny stavebného dozoru, týkajúce sa stavby,
- oznamovať mu všetky dôležité skutočnosti, ktoré by mali negatívny vplyv na stavbu,
- dodržiavať projektovú dokumentáciu a ustanovenia stavebného povolenia,
- pri výstavbe dodržiavať platné predpisy, STN,
- viesť stavebný denník podľa skutočnosti.

9. Územné a stavebné konanie

Obstaranie legálneho bývania je podstatné pri napredovaní a postupnom osamostatňovaní sa klientov a právoplatné stavebné povolenie je nevyhnutnou podmienkou jeho obstarania. Práve **legálnosť bývania** a vedenie k dodržiavaniu zákonov a formálnych povinností je jedným k dôležitých aspektov výstavby ako sociálnej práce.

Pri výstavbe v Rankovciach sme zistili, že aj drobnosť, ako je vlastná nádoba na odpad a pravidelné platby za jeho likvidáciu, ktorú sme klientom po skončení výstavby zabezpečili, sú významným posunom vo vnímaní klientov vo vzťahu k vlastným povinnostiam – dovtedy vnímali nádobu na odpad ako niečo „gadžovské“, čo sa ich netýka. Vlastná nádoba na odpad má potom potenciál meniť ich sociálny status v rámci komunity, aj ich prístup k plneniu povinností.

Trvanie na dodržiavaní všetkých zákonných povinností v rámci výstavby je preto veľmi dôležitým prvkom sociálnej práce. V Rankovciach si miestni Rómovia stavali domy sami aj pred realizáciou nášho projektu – práve legálnosť príbytku pre nich predstavovala pridanú hodnotu, a to aj kvôli zvýšenému príjmu vyplývajúcemu z legálneho príbytku vo forme príspevku na bývanie a vyššiemu technickému štandardu legálne postavených domov.

Vydaniu stavebného povolenia predchádza pomerne zložitý proces stavebného konania, ktorý pozostáva z niekoľkých krokov. Je pritom dôležité, aby sa vybavovanie formálnych náležitostí zabezpečilo v dostatočnom predstihu (napr. v zimnom období) a nebolo brzdou výstavby.

Samotné vybavenie všetkých formálnych požiadaviek na začatie výstavby (stavebné povolenie) trvalo v prípade výstavby v Rankovciach približne 3 mesiace.

Situácia je výrazne jednoduchšia, ak sú parcely určené na výstavbu definované v **územnom pláne obce** ako oblasť s budúcou individuálnou výstavbou rodinných domov. Pokiaľ je to tak, je možné požiadať o povolenie na **spojené územné a stavebné konanie**.

Ak územie nie je určené na takéto využitie, nie je možné žiadať o spojené územné a stavebné konanie, čo predĺži celý schvaľovací proces minimálne o 3 mesiace, pretože musíme získať vyjadrenia od relevantných inštitúcií osobitne pre územné a neskôr pre stavebné konanie. Územné a stavebné konania potom prebiehajú osobitne, pričom stavebné konanie sa môže začať až po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia územného konania.

Samostatnou možnosťou v tomto prípade je obrátiť sa na príslušné obecné zastupiteľstvo a požiadať ho o zmenu územného plánu obce, ktorý určí nové územie na individuálnu výstavbu. Tento postup je však pomerne časovo náročný a môže trvať až jeden rok. V prípade, ak obec plánuje realizovať nejakú zmenu územného plánu, prípadne územný plán ešte len bude prijímať, môže ísť o najefektívnejšie riešenie.

Stavebný úrad je spravidla pripravený vydať žiadateľovi o stavebné povolenie zoznam všetkých vyjadrení rôznych inštitúcií, ktoré sú potrebné na vydanie rozhodnutia v územnom a stavebnom konaní. Tento zoznam reflektuje špecifiká danej lokality, preto môže byť pre rôzne lokality, kde plánujeme výstavbu, odlišný.

Zoznam vyjadrení a povolení závisí od charakteru a komplikovanosti vlastníckych vzťahov, infraštruktúry v danej lokalite, blízkosti rieky, územia archeologického významu a podobne. Všeobecne platí pravidlo, že komplexnejšia infraštruktúra si vyžaduje viac vyjadrení a povolení. Navyše v lokalitách, ktorých súčasťou sú ochranné pásma, treba počítať s nevyhnutnosťou získať povolenia a vyjadrenia od ďalších inštitúcií.

Zoznam príloh potrebných k návrhu na vydanie stavebného povolenia v spojenom územnom a stavebnom konaní pre výstavbu v Rankovciach obsahoval:

- ***list vlastníctva (originál),** s uvedením bonity pôdy (potrebné pri vyňatí ornej pôdy a trvalo trávnatých porastov a ich prekvalifikovaní na stavebný pozemok),*
- ***8€ kolok,***
- ***kópiu katastrálnej mapy (originál),***
- ***súhlas (vyjadrenie) starostu príslušnej obce k stavbe:***
  - k napojeniu rodinného domu na verejné rozvody inžinierskych sietí - vodovod, kanalizácia,
  - k napojeniu na miestnu cestnú komunikáciu,
  - súhlas na zriadenie malého zdroja znečistenia,
  - vyjadrenie k výstavbe žumpy,
- ***2x situačný výkres súčasného stavu na podklade katastrálnej mapy** so zakreslením predmetnej stavby, vyznačením jej polohy, väzieb na okolie a okolité stavby, navrhované prípojky,*
- ***2x dokumentácia navrhovanej stavby + osvedčenie projektanta** (architektonické a urbanistické začlenenie stavby do územia, jej vzhľad, výtvarné riešenie, energetické zhodnotenie stavby, nároky stavby na vodné hospodárstvo, energiu a predpoklady na napojenie stavby na jestvujúce technické vybavenie územia), energetické posúdenie navrhovanej stavby,*
- ***osvedčenie projektanta (fotokópia),***
- ***vyjadrenia o existencii podzemných vedení od nasledovných inštitúcií:***
  - telekomunikácie,

- elektrárenská distribučná spoločnosť,
- vodárenská spoločnosť,
- plynárenská spoločnosť,

- **stanoviská, súhlasy, posúdenia, príp. rozhodnutia dotknutých orgánov štátnej správy predpísané osobitnými predpismi:**
  - súhlas na použitie poľnohospodárskej pôdy Obvodného pozemkového úradu,
  - vyjadrenia Obvodného úradu životného prostredia,
  - vyjadrenie Obvodného úradu pre cestnú dopravu a pozemné komunikácie,
  - vyjadrenie k projektovej dokumentácii, k plánovaným odberom a bodom napojenia jednotlivých správcov inžinierskych sietí,
  - vyjadrenie Krajského pamiatkového úradu,
- ***vyhlásenie oprávnenej osoby o vykonávaní stavebného dozoru nad stavbou*** *uskutočňovanou svojpomocne + fotokópia osvedčenia,*
- ***doklad o zaplatení správneho poplatku*** *príslušnej obci.*

V prípade, ak je pôda, na ktorej plánujeme stavať, súčasťou **poľnohospodárskeho pôdneho fondu**, je potrebné počítať s potrebou jej vyňatia a preklasifikovania, ako aj úhradou poplatku za vyňatie. Cena sa určuje za m^2 podľa bonity pôdy, pričom pre vzťah bonity pôdy a jej ceny platí priama úmera. Ak pôda nemá žiadnu bonitu, je možné pozemok preklasifikovať bezplatne, avšak iba v prípade, ak je žiadateľom obec a výmera stavebnej parcely nepresahuje 1000 m^2. Pri vynímaní väčšej plochy je preto nevyhnutné rátať s úhradou poplatku alebo pôdu vyňať prostredníctvom niekoľkých žiadostí pre každú budúcu parcelu zvlášť.

10. Začatie stavebnej činnosti

Začatie stavebnej činnosti sa skladá z jednotlivých krokov uvedených nižšie, ktoré je nevyhnutné uskutočniť v stanovenej postupnosti, aby sme sa vyhli časovým a finančným stratám. Táto fáza prípravných stavebných prác trvá minimálne 5 týždňov (podľa miery predošlého plánovania a pripravenosti parciel).

Vytýčenie parcely
V prípade, že stavebná parcela ešte nie je v teréne nespochybniteľne vytýčená, je nevyhnutné, aby geodet pred začatím akejkoľvek stavebnej činnosti na pozemku určil presné hranice pozemku. Od hraníc parcely sa potom vytýčia základové pásy. Vytýčenie hraníc parcely je možné spojiť i s vytýčením základov.

Výstavba prístupovej cesty
Výstavba prístupovej cesty uľahčí celý proces výstavby. Dokáže ušetriť čas, pretože stavebný materiál je možné zložiť už priamo na stavebnej parcele. Prístupová cesta ušetrí aj finančné prostriedky, keďže nebude nutné použiť špeciálne mechanizmy, ktoré budú stavebný materiál prevážať z dočasného skladiska.

Stavebný úrad by nemal vydať stavebné povolenie na územie bez prístupovej cesty. Pozemkový odbor okresného úradu môže trvať na vybudovaní dočasnej, a neskôr aj stálej komunikácie. Ak je budúca cesta naplánovaná na pozemku kvalifikovanom ako trvalo trávnatý povrch, treba požiadať pozemkový odbor o vyňatie pôdy z pôdneho fondu a jej preklasifikovanie na inú plochu, prípadne dočasnú komunikáciu. Ak sa budúca komunikácia nachádza v intraviláne alebo pri ceste prvej triedy, vyjadrenie k napojeniu na komunikácie vyžaduje aj obvodný úrad pre cestnú dopravu a pozemné komunikácie. Je preto veľmi dôležité myslieť na cestnú infraštruktúru hneď na začiatku realizácie projektu a vyhnúť sa tak zbytočným následným komplikáciám.

Výstavba sietí
Výstavba sietí zahŕňa výstavbu napojení na technické a inžinierske siete – voda, elektrina a kanalizácia. Samotný proces výstavby domu je veľmi náročný na spotrebu elektrickej energie a vody. Vybudovanie infraštruktúry je možné už pred vydaním stavebného povolenia na základe vopred spracovaného projektu prípojky vody, kanalizácie a elektrickej energie, ktoré si necháme vyhotoviť odborným projektantom. Na pripojenie do elektrickej siete je potrebná revízna správa, ktorú vydáva revízny technik po samotnej realizácii. Spracovaný projekt potvrdzuje príslušný správca sietí. Na základe kladného stanoviska správcu siete môže výstavbu prípojky zrealizovať odborne spôsobilý pracovník na základe spracovaného projektu. Po jej realizácii a po vydaní revíznej správy (pre elektrickú energiu) je potrebné podať žiadosť o pripojenie do siete a uzavrieť zmluvu o dodávke médií.

Vybudovanie skladu stavebného náradia a materiálu
Po výstavbe cesty, oplotení parcely a výstavbe sietí je pred samotnou výstavbou nutné vybudovať sklad na stavebný materiál. Sklad je potrebný na uskladnenie zakúpeného materiálu bližšie k miestu výstavby, čo ušetrí financie za dopravu, keďže každodenné dovážanie materiálu v malých množstvách výstavbu značne predražuje. Náklady na dopravu materiálu celkovo tvoria významnú položku rozpočtu. Pri odkázanosti na každodenné zásobovanie prichádzame však nielen o financie, ale aj o čas.

Vytýčenie základov
Správne a odborné vytýčenie základov je dôležitým krokom, pretože na základoch stojí celá konštrukcia domu. Preto by chybu pri zakladaní bolo v budúcnosti pomerne zložité napraviť. Musíme mať istotu, že miesto, kde sa chystáme stavať, ako aj pôdorys základov je presne taký, ako má byť podľa projektu.

Inou možnosťou je, že geodet určí hranice pozemku a zároveň vytýči miesto a hranice základov. Základy 3E domu stavaného v Rankovciach predstavujú 5 x 10 metrov. Overiť si ich presnosť, ako aj presné určenie uhlov strán je možné zmeraním uhlopriečky základov, čo v prípade 3E domu predstavuje 11,18 metra. Ak majú základy iný formát, je možné si ju vypočítať pomocou vzorca $c^2 = a^2 + b^2$ (uhlopriečka 2 = 52 + 102, uhlopriečka 2 = 25 + 100, uhlopriečka 2 = 125, $\sqrt{125} = 11,18$ m).

Vytýčením základových pásov a nasledujúcim prvým výkopom sa začína výstavba.

11. Výstavba

Výkopové práce
Prvý výkop – výkopové práce je možné urobiť dvoma spôsobmi: strojom, čo je rýchlejšie, ale drahšie a nie celkom presné, alebo základové pásy vykopú samotní stavebníci, ktorým to síce trvá dlhšie, no základy sú vykopané presnejšie a najmä lacnejšie. Pri výkope strojom ušetríme maximálne dva dni, preto je vhodnejšie vykopať základy ručne. Základy musia byť v hĺbke minimálne 80 cm, nad zemou minimálne 20 cm a široké by mali byť minimálne 60 cm.

Základové pásy
Po vykopaní základov pokračuje výstavba debnenia (konštrukcia z dosiek, do ktorej sa plní a ubíja betón). Pri tejto činnosti sa nesmie zabudnúť ponechať v základoch otvory na rozvody vodoinštalácie, kanalizácie, rozvody elektriny a poprípade plynu podľa projektu.

Sú dve možnosti riešenia zakladania objektu: (1) základové pásy sa vylievajú do výkopov a debnenia priamo alebo (2) sa použijú základové tvárnice. Výhodou tvárnic je, že dokážeme ušetriť značné množstvo betónu, pretože sa vylieva do vopred určených tvarov, čo umožňuje presne vypočítať množstvo potrebného betónu. Nevýhodou však je, že je zároveň potrebné zakúpiť betonársku oceľ na výstuže, čo základy značne predražuje. Je nevyhnutné, aby na práce dozeral odborník, keďže je potrebné urobiť základy absolútne presne.

Základové pásy odporúčame betónovať tradičným spôsobom, čo znamená ručné vykopanie presných pásov. Až potom sa má urobiť debnenie, a to vo výške minimálne 20 cm nad zemou. Následne sa mieša betón v miešačkách a základy sa vypĺňajú lomovým kameňom v maximálnom množstve. Lomové kamene sa nesmú navzájom dotýkať. Priestory medzi jednotlivými kameňmi sa vypĺňajú betónom.

Na základové pásy treba 20 ton štrku frakcie 16-32, 30 ton lomového kameňa, 0,5 m³ stavebného reziva, 3,5 kg čierneho drôtu (tzv. radľovací drôt) a 10 kg stavebných klincov číslo 80.

Základová doska

Po dokončení základových pásov nasleduje 21 dní, počas ktorých musí betón vytvrdnúť. Počas tvrdnutia sa každé ráno a večer konštrukcie polievajú. Po vytvrdnutí pásov možno pokračovať konštrukciou základovej betónovej dosky (tzv. ‚spodnou dekou'). Najprv je potrebné osadiť kanalizačné rúry do spádu, vodovodné rúry, elektroinštaláciu podľa potreby s vyústením nad základovú dosku na jednej strane a von z objektu smerom k vodovodnej šachte, resp. prípojkám na druhej strane. Vnútorný priestor treba vyprázdniť alebo naplniť hlinou tak, aby bol plný do 20 cm od vrchu základových pásov. Až potom sa vnútorný priestor celkom naplní štrkom frakcie 32-120. Po rovnomernom zarovnaní štrku sa vnútorný priestor zhutní, na čo je potrebné použiť vibračnú dosku. Treba dať pozor na už položené rozvody. Po zhutnení štrku sa použijú debniace dielce zo základov a pripraví sa debnenie na základovú dosku, ktorá by mala byť vysoká 20 cm. Vložia sa ‚Kari siete' s veľkosťou oka 10x10cm. Vylieva sa čistým betónom (neriedi sa lomovým kameňom). V strede je potrebné po celej dĺžke urobiť dilatačnú škáru na šírku hrúbky dosky (2,5 cm), ktorá zabráni samovoľnému vzniku trhlín v betóne. Základová doska sa vylieva a zarovnáva urovnávacou lištou, ktorá sa kontroluje dlhou vodováhou. Na to, aby bol dom rovno a presne postavený, treba už od samého začiatku výstavby dbať na to, aby bolo všetko rovné. Základová doska je totiž základom pre rovné obvodové konštrukcie – múry.

Po vyliatí základovej dosky je potrebné počkať minimálne 21 dní. Dosku polievame ráno aj večer tak, aby mal betón čas schnúť, a tak mohli prebehnúť všetky chemické reakcie. Tomuto procesu sa hovorí, že betón sa „potí".

Stavba obvodových konštrukcií

Po vytvrdnutí možno pristúpiť k murovaniu obvodových konštrukcií (stien). Prvým krokom pri murovaní je uloženie hydroizolácie. Hydroizolácia by mala byť umiestnená pod obvodovými múrmi z asfaltových pásov z tzv. lepenky.

Murovanie sa začína, až keď je položená hydroizolácia. Na pásy sa natiahne zakladacia malta, do ktorej sa vloží základný rad tvárnic pomocou vodováhy. Potom sa skontrolujú výšky a uhly. Až potom je možné pokračovať s kladením ďalších radov tvárnic. Základom rovného a presného murovania je dokonale urobená základová doska a správne položený základný rad tvárnic. Na meranie uhlov sa použije stavebný rovnoramenný 45° trojuholník. Strany sa merajú stavebným pásmom. Prekontroluje sa aj uhlopriečka pôdorysu. Výšky sa merajú optickým prístrojom alebo hadicovou vodováhou.

Pri každom položení tvárnice je potrebné vodováhou skontrolovať, či je tvárnica položená správne, čo platí aj pri každom ukončení radu tvárnic (v prízemnej časti domu je deväť radov tvárnic). Na každej strane objektu sa skontrolujú výšky, teda či jedna strana nie je vyššia ako druhá. Ak je rozdiel medzi výškami stien viac ako 2 mm, je nevyhnutné chybu nájsť a celú stranu opraviť.

Pri murovaní nemožno opomenúť komín. Ten by mal byť zabudovaný v strednej priečke. Komín by mal byť súčasťou stavby domu, pretože v podkroví bude teplo vyžarované zo steny komína plniť úlohu ďalšieho vykurovacieho telesa. Súčasne s vymurovaním priečok je preto potrebné stavať v strednej priečke domu aj komínové tvárnice.

Súčasne s múrom (obvodovou konštrukciou) staviame aj piliere na verande. Tvárnice pilierov musia byť v rovnakej výške ako tvárnice obvodových konštrukcií. Na piliere sa totiž bude klásť veniec. Ak sa stavajú obvodové konštrukcie o veľkosti 5x5 metrov na základoch 5x10 metrov, piliere sú základom obvodových múrov ďalšej miestnosti, ktorú si klienti môžu v neskoršom období dostavať. Piliere kopírujú pôdorys základov. Základný modul domu (5x5 metrov) a piliere sa spoja vencom.

Konštrukcia venca

Na vyliatie venca je potrebné vybudovať debnenie na zvislých konštrukciách (na múre a pilieroch), do ktorého sa vyleje betón. Veniec má byť vysoký 200 mm a široký 360 mm (na šírku celej tvárnice).

Do venca musí byť zviazaná betonárska oceľ (minimálne 5 ks x 12 mm).

Na veniec potrebujeme 25 ks x 25 kg cementu, 10 ton štrku 0-4 frakcie, vodu, čierny viazací drôt a 175 metrov

betonárskej ocele s ø 12 mm a 112 metrov s ø 6 mm, ktoré sa viažu prútmi s ø 12 mm (každých 25 cm je potrebne zviazať 15 x 25 x 15 x 25 obdĺžnik - tak, ako na obrázku nižšie, a do stredu dať jeden extra prút).

Veniec sa nechá vytvrdnúť 21 dní podobne ako pri základoch.

Obr.: Viazanie ocele vo venci

Konštrukcia podlažia
Po vytvrdnutí venca možno rovnomerne klásť drevené stropné trámy na veniec, vo vzájomných vzdialenostiach približne 80 cm. Trám pri stredovej priečke lícuje priečku a ďalší je položený až 90 cm od neho. Medzi tieto dva trámy sa uchytia schody smerujúce na povalu.

Na strop je potrebných 12 kusov drevených trámov o rozmeroch 10 x 18 x 600 cm.

Nadmurovka a veniec
Po položení trámov sa začína s vymurovaním stien podkrovných priestorov na výšku 750 mm (čo predstavuje tri rady tvárnic). Zvislé podkrovné konštrukcie sa ukončia vencom o hrúbke 15 cm. Do tohto venca sa zalejú závitové tyče, ktoré sú zospodu ukončené maticou a podložkou, čím sa tyče ukotvia v betóne. Tyče sa zalejú na miestach, kde bude položená pomúrnica. O tyče sa pomúrnica ukotví k domu. Keďže na vrchný veniec nie je vyvíjaný taký tlak ako na spodné betónové časti, už po týždni možno pokračovať v ďalších prácach.

Štítový múr
Po vytvrdnutí horného venca sa pristúpi k vymurovaniu štítovej konštrukcie. Do stredu sa vytiahnu piliere na položenie väzníc. Keďže v strede domu sa nachádza komín, musia byť piliere postavené z oboch strán komína a zabudované do stredu štítovej konštrukcie.

Po vymurovaní pilierov sa na nich urobí debnenie tak, aby bolo možné zapustiť závitovú tyč pre väznicu tak, ako to bolo pri pomúrniciach (potrebujeme debnenie na výšku 15 cm, závitovú tyč, podložky a matice).

Po vytuhnutí betónu sa osádzajú väznice, ktoré sa kladú do stredu tvárnic presne na tyče, ktoré sa zatiahnu maticou cez podložku. Týmto sa začína pracovať na strešnej konštrukcii (krove).

Konštrukcia krovu
Celá konštrukcia krovu je natretá ochranným náterom. Konštrukcia krovu je koncipovaná ako jednoduchá sedlová strecha, ktorá sedí na väznici, a tak prenáša určitú váhu z krokvy na väznicu. Krokvy sú z oboch strán viazané v 2/3 dĺžky klieštinami a stiahnuté svorníkmi M12.

Krov pozostáva z nasledovných častí:
Krokva – 10 ks – 650 x 120 x 200 cm
Klieština – 8 ks – 30 x 150 x 250 cm
Väznica – 2 ks – 180 x 180 x 300 cm
Pomúrnica – 2 ks – 180 x 180 x 600 cm

Obr.: Osadenie krokvy na pomúrnicu

Krokva (šikmý nosník) sa k pomúrnici viaže tak, že (1) samotná krokva sa zasunie na závitovú tyč alebo (2) sa na pomúrnicu prichytí samoreznou skrutkou do dreva väčšieho priemeru. Pred uložením krokvy na pomúrnicu je potrebné ju najskôr zarezať tak, aby mala väčšiu plochu dosadu na pomúrnicu (pripraviť ‚osedlanie' krokvy).

Pokrývanie krytinou

Na takto poskladaný krov sa natiahne paropriepustná fólia v hornej časti krovu. Pásy fólie sa zlepia lepiacou páskou tak, aby sa vytvorila jednoliata fóliová plocha. Na fóliu sa začnú klásť laty zvrchu. Laťovanie sa robí z hranolčekov o veľkosti 3,5 x 5 cm, ktoré sa kladie vo vzájomnej vzdialenosti 35 cm. Slúži to ako rošt na krytinu. Na laťovanie sa nakoniec pripevní strešná krytina. Medzi krytinou a fóliou vznikne 3,5 cm vysoká vzduchová škára, ktorá je dôležitá preto, aby sa fólia na krytinu neprilepila. Inak by neplnila svoju úlohu, ktorou je prepúšťať paru z izolácie.

Na zastrešenie objektu sa odporúča plechová strešná krytina. Plechová strešná krytina má viacero výhod. Prvá je tá, že je ľahká a nezaťažuje tým strešnú konštrukciu. Druhou výhodou je jednoduchá a rýchla manipulácia s krytinou. Dôležitou výhodou je aj to, že ju môže osádzať aj menej zdatný stavebník. Preto sa odporúča pozinkovaný alebo poplastovaný trapézový plech, ktorý je menej náročný na profesionálne zručnosti. Tým sa minimalizuje šanca niečo pokaziť, pričom krytina spĺňa všetky základné, tzn. estetické aj úžitkové podmienky.

Zateplenie strechy

Po položení krytiny možno začať zatepľovať krov. Krov by mal byť zateplený minerálnou vatou v plnej miere, čo znamená, že do medzier medzi krokvami sa vložia pásy minerálnej vaty v hrúbke 18 cm. Zaviaže sa stavbárskym špagátom tak, aby nevypadla z konštrukcie.

Zateplenie stropu nad verandou

Zaizolovať treba aj podlahu nad verandou. Podlaha sa zatepľuje rovnakým spôsobom ako krov, to znamená, že aj tu je nevyhnutné urobiť drevený rošt, a to buď z hranolčekov 3,5 x 5 cm alebo použijeme recyklované odpadové drevo z paliet. Z neho sa vyrobí drevená konštrukcia pre verandový strop. Ten možno pokryť sadrokartónom na kúpeľne (zelený – penetrovaný, stavaný na vlhké prostredie) alebo tzv. OSB doskou. Potom sa podlaha nad verandou zaizoluje.

Sadrokartónové podhľady

Izolácia sa najskôr uzavrie paronepriepustnou fóliou. Na fóliu sa postaví rovná konštrukcia pre sadrokartón, ktorý sa použije na konečné estetické interiérové úpravy. Konštrukcia sa zhotoví z jednoduchých hranolčekov alebo z hliníkových komponentov na sadrokartónové konštrukcie, ktoré sú však pomerne drahé. Po osadení sadrokartónu sa prípadné trhliny upravia sadrou, na ktorú sa kladie sadrová omietka.

Podlahy na poschodí

Keď je dom zakrytý strechou, možno začať s interiérovými úpravami, ku ktorým patrí aj položenie podlahy na poschodí. Ak je k dispozícii dostatočné množstvo finančných prostriedkov, možno zakúpiť 44 m^2 drevených dosák (2,5 cm) alebo OSB tabúľ (2x12mm). Tie sa priskrutkujú na trámy.

Ak je k dispozícii menej peňazí, možno použiť napríklad poškodené drevené palety, v našom prípade palety daroval U.S. Steel Košice. Drevené palety sa rozoberú a každých 25 cm sa naskrutkuje jedna doska o trám. Takto vznikne drevená roštová konštrukcia, na ktorú sa naskrutkujú podlahové dosky. Na podlahové dosky možno použiť napríklad starý nepotrebný nábytok, vyrobený z tzv. drevotriesky. Nábytok sa rozoberie šetrne a nareže sa na potrebnú veľkosť (min. 50 cm veľké a 18 mm hrubé kusy). Takáto plocha poskytne dostatočnú stabilitu a hrúbku na to, aby sa na ňu neskôr mohla položiť aj plávajúca podlaha.

Suchá podkrovná platňa nie je rovnako stabilná a pevná ako liata železobetónová platňa. Pre štandardný pohyb, život a bezpečnosť obyvateľov domu je úplne postačujúca. V pevnosti a kvalite dosiahneme úroveň drevených montovaných domov.

Inštalácie a interiérové práce
Ďalším krokom pri výstavbe sú aj iné murárske práce. Inštalatérskymi a interiérovými prácami je potrebné vytiahnuť priečky kúpeľne. Tie sa nachádzajú v rohu oproti vchodovým dverám. Priečky kúpeľne staviame z tvárnic o hrúbke 10 cm.

Po vytiahnutí priečok sa osádza zárubňa vchodových dverí a okná v prízemí i podkroví. Ide buď o okná plastové, drevené (tzv. eurookná) alebo okná získané recykláciou (napr. reštaurovaním starých nepotrebných okien susedov a pod.).

Po osadení okien a dverí sa vykonajú inštalácie. Inštalačné práce je potrebné zrealizovať ešte pred ťahaním omietok, pretože sa osádzajú do obvodových konštrukcií, do múrov. Elektroinštaláciu a vodoinštaláciu by mal realizovať odborník na základe projektov. Z dôvodu, že je na elektroinštaláciu potrebná revízna správa, je nevyhnutné ju urobiť presne podľa schváleného projektu.

Schodisko
Po skompletizovaní omietok a náterov sa nainštalujú schody na povalu, resp. do podkrovia. Tie môžu byť tiež rôzne. Stolár alebo aj zručnejší klient si môže takéto schody zhotoviť jednoduchým spôsobom aj sám.

Podlahy na prízemí
Po pripevnení schodov sa dokončí sanita a podlahy na prízemí. Po nich sa nainštaluje výhrevné teleso, teda sporák na tuhé palivo.

Povrchové úpravy obvodových konštrukcií - omietky a zateplenie
Steny je možné začať upravovať omietkami, až keď sú dokončené všetky potrebné inštalácie.

Keďže presná tvárnica má tendenciu pracovať a po čase pukať, je potrebné dodržať stanovený technologický postup, čiže na tvárnicu sa nanesie lepidlo, na ktoré sa prichytí sklotextilná mriežka ako základná vrstva. Na túto vrstvu sa nanesie jemná stierková omietka a až potom sa nanáša farebný náter.

To isté platí aj o vonkajšej strane. Ak je dostatok finančných prostriedkov, pod sklotextilnú mriežku možno dať aj izolačný polystyrén alebo iný izolačný materiál.

12. Kolaudácia

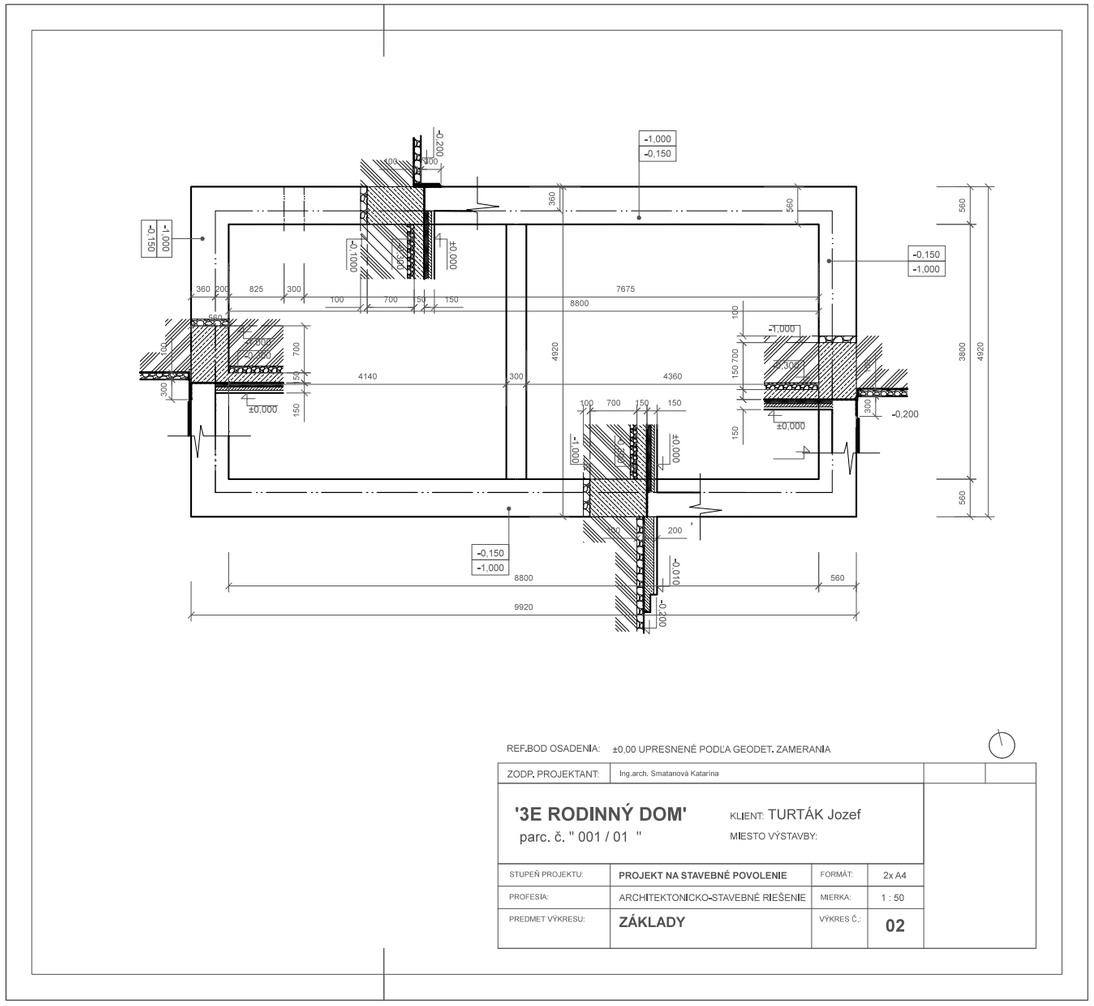
Kolaudačné konanie sa začína žiadosťou stavebníka o vydanie kolaudačného rozhodnutia na príslušnom stavebnom úrade. K žiadosti musí doložiť všetky prílohy, ktoré požaduje stavebný úrad. K nim patrí najmä:

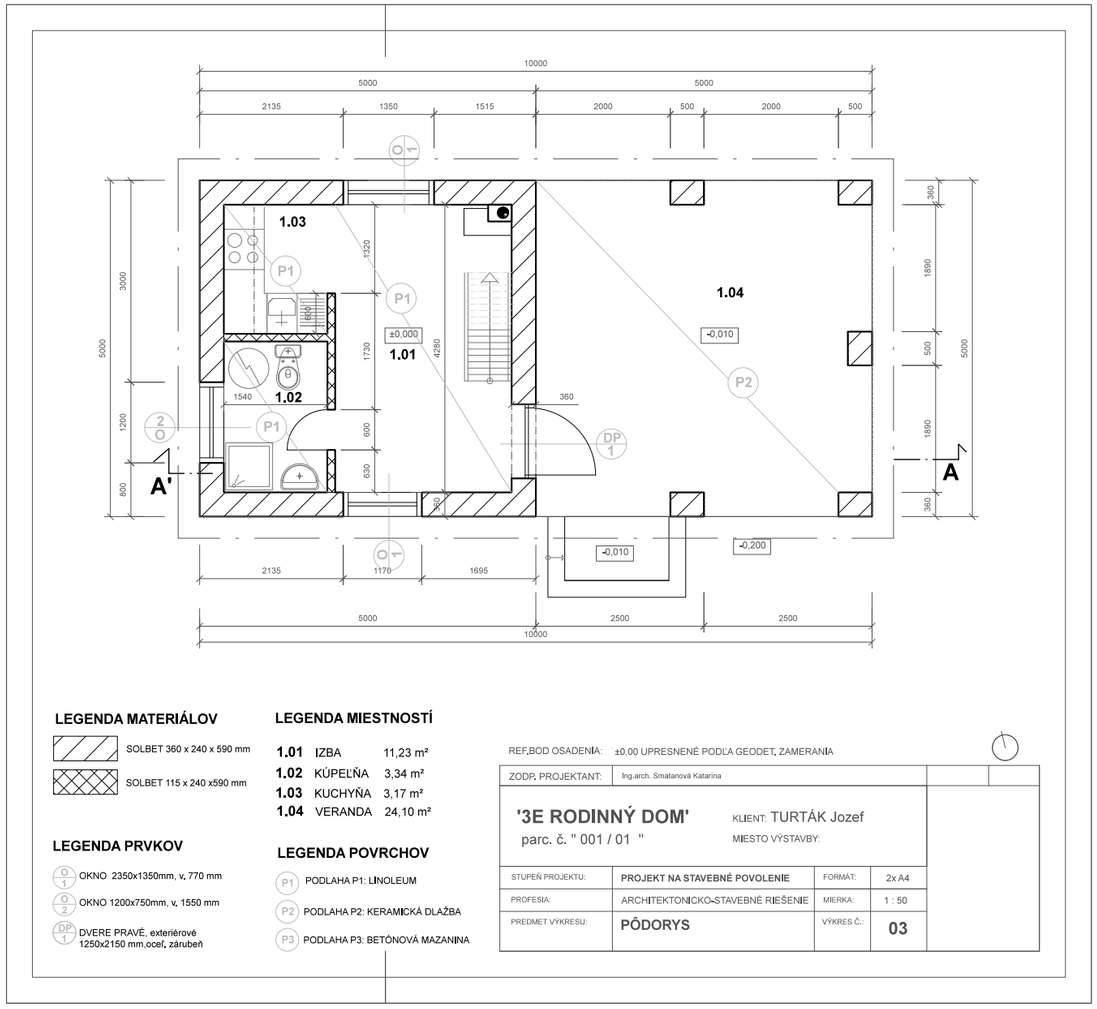
- Projektová dokumentácia skutočného vyhotovenia stavby, ak sa počas stavby zmenila veľkosť alebo poloha niektorých projektovaných častí alebo konštrukcií
- Zameranie skutočného osadenia stavby, ktoré vypracuje geodet
- Kópia stavebného denníka
- Revízne správy

Po doložení všetkých požadovaných dokladov stavebný úrad oznámi všetkým účastníkom konania, obci a dotknutým orgánom začatie kolaudačného konania, a to najmenej 10 dní pred ústnym konaním spojeným s miestnym zisťovaním. Vtedy priamo na stavbe a v jej okolí kolaudačná komisia skúma, či bola stavba zrealizovaná podľa odsúhlasenej projektovej dokumentácie a či boli dodržané všetky podmienky určené územným plánom, územným rozhodnutím a stavebným povolením.

V prípade, že boli všetky zákonné podmienky splnené, stavebný úrad vydá kolaudačné rozhodnutie, čím je proces výstavby ukončený.

Príloha č. 1: Projektová dokumentácia





LEGENDA MATERIÁLOV

- SOLBET 360 x 240 x 590 mm
- SOLBET 115 x 240 x590 mm

LEGENDA PRVKOV

- O 1 OKNO 2350x1350mm, v, 770 mm
- O 2 OKNO 1200x750mm, v, 1550 mm
- DP 1 DVERE PRAVÉ, exteriérové 1250x2150 mm,oceľ, zárubeň

LEGENDA MIESTNOSTÍ

1.01	IZBA	11,23 m²
1.02	KÚPEĽŇA	3,34 m²
1.03	KUCHYŇA	3,17 m²
1.04	VERANDA	24,10 m²

LEGENDA POVRCHOV

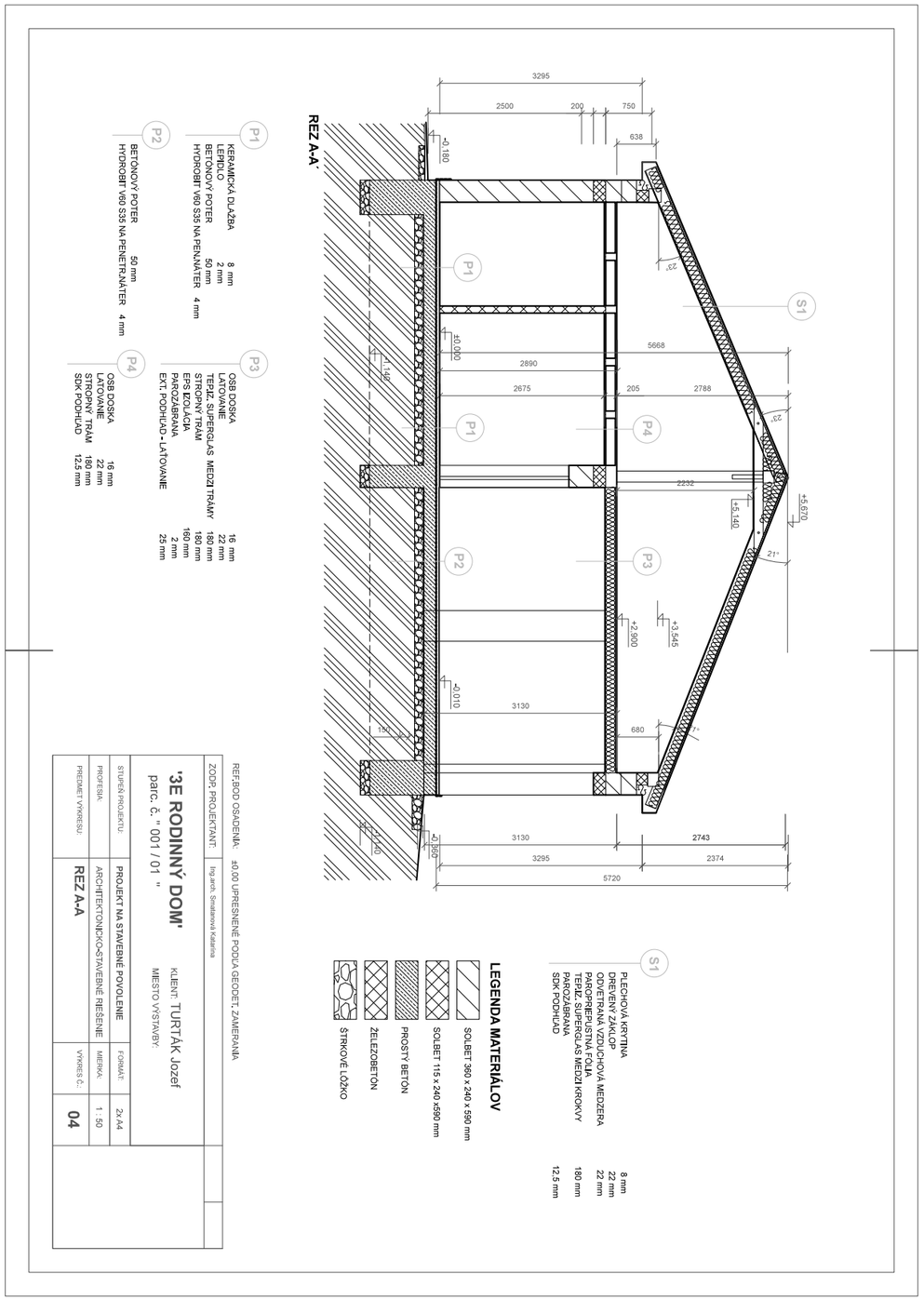
- P1 PODLAHA P1: LINOLEUM
- P2 PODLAHA P2: KERAMICKÁ DLAŽBA
- P3 PODLAHA P3: BETÓNOVÁ MAZANINA

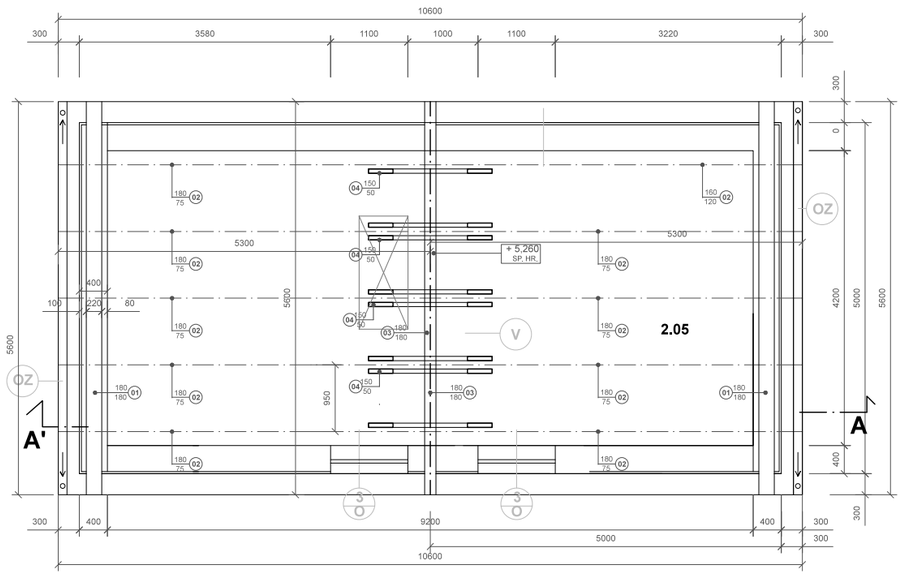
Projektová dokumentácia je nevyhnutná súčasť k vydaniu stavebného povolenia, ale slúži aj ako ‘návod’ počas celej doby výstavby. Obsahuje všetky dôležité informácie o stavbe a použitých konštrukciách a materiáloch. Je vypracovaná tak, aby stavba spĺňala všetky platné technické normy, a tak zaručovala kvalitné a plnohodnotné bývanie. Je preto nutné dodržiavať všetky konštrukcie a materiály uvedené v projektovej dokumentácií a prípadné zmeny realizovať až po konzultácií s projektantom a stavebným dozorom. Predíde sa tak i prípadným problémom pri kolaudácií.

Projektová dokumentácia musí byť vždy upravená tak, aby sa stavba vhodne prispôsobila lokálnym danostiam pozemku a jeho okolia, reflektovala na orientáciu k svetovým stranám či sklon terénu.

Taktiež je nutné zohľadniť individuálne potreby každého klienta. Zväčša ide o zmenu polohy a veľkosti okenných otvorov či vstupných dverí; v prípade lepších finančných možností klienta i naprojektovanie ‘hotového’ domu s uzatvoreným pôdorysom 5x10m.

Úpravy tejto projektovej dokumentácie môže vykonať osoba oprávnená k projektantskej činnosti. Ak v priebehu výstavby dôjde k zmenám v projekte, tieto je nutné zapracovať do dokumentácie **Zmena stavby pred dokončením** a nahlásiť na príslušnom stavebnom úrade, prípadne vyhotoviť dokumentáciu skutočného vyhotovenia stavby.





LEGENDA PRVKOV

- (01) POMÚRNICA 180 X 180 mm, dĺ. 5600mm
- (02) KROKVA 75 X 180 mm, dĺ. 5800mm
- (03) VRCHOLOVÁ VÄZNICA 180 X 180 mm, dĺ. 5600mm
- (04) KLIEŠTINY 50 X 150 mm, dĺ. 2480 mm
- (OZ) OKAPOVÝ ZVOD
- (V) VÝLEZ NA POVAL
- (O/3) OKNO 1150x1250mm, v. 770 mm

LEGENDA MIESTNOSTÍ

2.05 POVALA 38,6 m²

REF.BOD OSADENIA: ±0.00 UPRESNENÉ PODĽA GEODET. ZAMERANIA

ZODP. PROJEKTANT:	Ing.arch. Smatanová Katarína		
'3E RODINNÝ DOM' parc. č. " 001 / 01 "	KLIENT: TURTÁK Jozef MIESTO VÝSTAVBY:		
STUPEŇ PROJEKTU:	**PROJEKT NA STAVEBNÉ POVOLENIE**	FORMÁT:	2x A4
PROFESIA:	ARCHITEKTONICKO-STAVEBNÉ RIEŠENIE	MIERKA:	1 : 50
PREDMET VÝKRESU:	**VÝKRES STRECHY A PODKROVIA**	VÝKRES Č.:	**05**

Príloha č. 2: Priemerný rozpočet na jeden dom

Priemerný rozpočet na jeden dom	
Doprava	820
Stavebný materiál	6180
Náradie	525
Administratívne poplatky	390
Technické a odborné práce	3145
Vybavenie domu	300
Pozemok	930
SPOLU	**12290**

Financovanie jedného domu	
Vlastné úspory klienta	400
Bonus	1200
Mikropôžička	6160
Dary sponzorov a donorov (infraštruktúra a stavebný materiál)	**4530**
SPOLU	**12290**

Príloha č. 3: Mediálne výstupy

Z chatrčí do 3E domov: Umelé kamenivo z vysokopecnej trosky pomáha obciam a chráni životné prostredie, Oceľ východu • 2/2014 • 22.1.2014:
http://www.usske.sk/ov/2014/1402008s.htm

Americkí herci pomáhali našim Rómom stavať domy, 22.7.2013:
http://www.tvnoviny.sk/domace/1687366_americki-herci-pomahali-nasim-romom-stavat-domy

V Rankovciach si Rómovia stavajú domy, pomôžu im aj americkí herci, 21.7.2013:
http://www.ta3.com/clanok/1023786/v-rankovciach-si-romovia-stavaju-domy-pomozu-im-aj-americkiherci.html

Výstavba v Rankovciach napreduje, 22.10.2013:
http://www.etp.sk/vystavba-v-rankovciach-napreduje/

Veľvyslanec Schmunk navštívil rómske domy v Rankovciach, 26.11.2013:
http://www.pressburg.diplo.de/Vertretung/pressburg/sk/AKTUELL/2013/131126__Schmunk_20in_20Rankovce.html

Rankovce: Miestnym Rómom pri stavbe domov pomáhajú mladí americkí umelci, 22.7.2013:
http://www.hlavnespravy.sk/rankovce-miestnym-romom-pri-stavbe-domov-pomahaju-mladi-americkiumelci/121172/

V obci Rankovce miestnym Rómom pomôžu s výstavbou domov americkí herci, 20.7.2013:
http://www.hlavnespravy.sk/rankovce-miestnym-romom-pomozu-s-vystavbou-domov-americkiherci/120733/

Miestnym Rómom pri stavbe domov pomáhajú americkí herci, 22.7.2013:
http://www.teraz.sk/regiony/romovia-stavba-domy-amerika-herci/53154-clanok.html?mostViewedArticlesInSectionTab=0

V Rankovciach spoja sily miestni Rómovia a americkí herci, 21.7.2013:
http://www.webnoviny.sk/slovensko/v-rakovciach-spoja-sily-miestni-romovia/705496-clanok.html

PRÍLOHY

Fotoreportáž: Takto americkí herci s našimi Rómami stavajú domy, 23.7.2013:
http://kosice.dnes24.sk/fotoreportaz-takto-americki-herci-s-nasimi-romami-stavaju-domy-158024

US Actors Help With House Building, 22.7.2013:
http://www.newweb.rozhlas.sk/radio-international-en/news/US-Actors-Help-With-House-Building?l=2&i=66217&p=1

Americkí herci pomôžu pri zveľaďovaní osady: Rómom budú stavať domy, 20.7.2013:
http://www.topky.sk/cl/10/1356026/Americki-herci-pomozu-pri-zveladovani-osady--Romom-budustavat-domy

Šikovní Rómovia odkazujú Rómom z osád: Keď sa chce, tak sa to dá, 19.4.2014:
http://www.tvnoviny.sk/domace/1752932_sikovni-romovia-odkazuju-romom-z-osad-ked-sa-chce-taksa-to-da

Seminár o sociálnom bývaní, 26.6.2013, NR SR Bratislava:
http://www.youtube.com/watch?v=z_2HBHs7YEk

Diskusia: Seminár o sociálnom bývaní, 26.6.2013, NR SR Bratislava:
http://www.youtube.com/watch?v=fLBkZ_H5b5w

Riešenie sociálneho bývania vo svete a možnosti aplikácie v SR, NR SR Bratislava:
http://www.youtube.com/watch?v=SJH5IwPpYQg

Záver: Seminár o sociálnom bývaní, 26.6.2013, NR SR Bratislava:
http://www.youtube.com/watch?v=FcwMNZ1VrUw