



OSKRBOVANA STANOVANJA:

Obstoječe stanje in predlogi izboljšav

Anja Lazar in Maša Hawlina

IŠSP - Inštitut za študije stanovanj in prostora
IRSSV - Inštitut Republike Slovenije za socialno varstvo

Portorož, 14. november 2024

Raziskava stanja

pregled katastra
nepremičnin in
različnih
obstojećih virov

zbiranje podatkov
preko vprašalnika za
ponudnike OS
(22/28)

terenski obiski in
intervjuji s stanovalci,
ponudniki OS, izvajalci
oskrbe, strokovnjaki

pregled tujih praks
VB, Nemčija, Avstrija

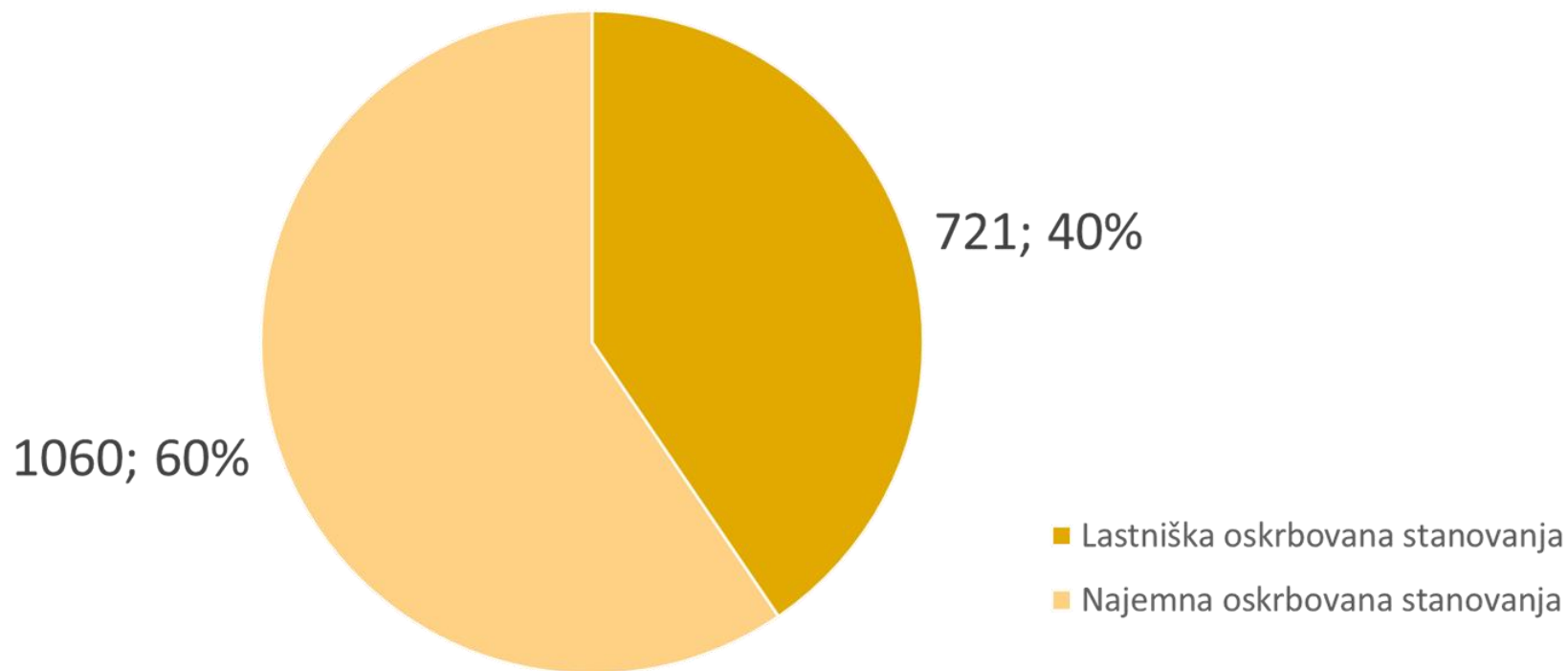
Oskrbovano stanovanje

- Je arhitektonsko prilagojeno in je namenjeno ljudem, ki zmorejo živeti razmeroma samostojno ob občasni pomoči drugih.
- Ponudilo naj bi občutek varnosti (stanovanjska skupnost, varovanje na daljavo).
- Odlaga potrebo po intenzivnejši oskrbi skozi omogočanje aktivnega, varnega in povezanega bivanja v prilagojenem okolju.

A photograph of a woman with short brown hair, wearing a blue patterned sleeveless top, leaning out of a window with white horizontal blinds. Below the window is a large, overflowing flower box filled with various colorful flowers like daisies and dahlias. To the right, another window with similar blinds is visible, with a smaller flower box containing red flowers on the sill. The building has a light grey textured wall and a gravel base.

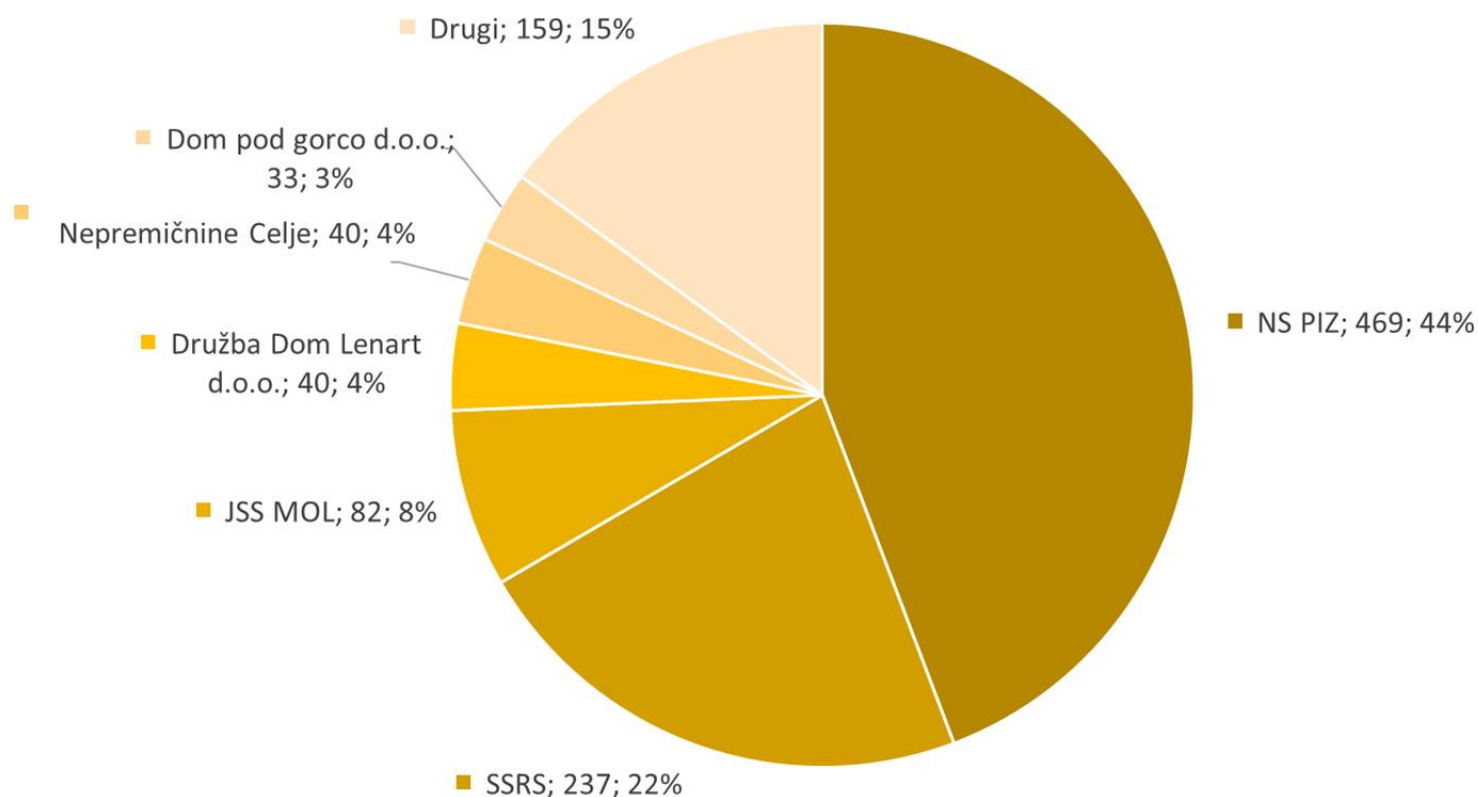
Analiza stanja

Število oskrbovanih stanovanj

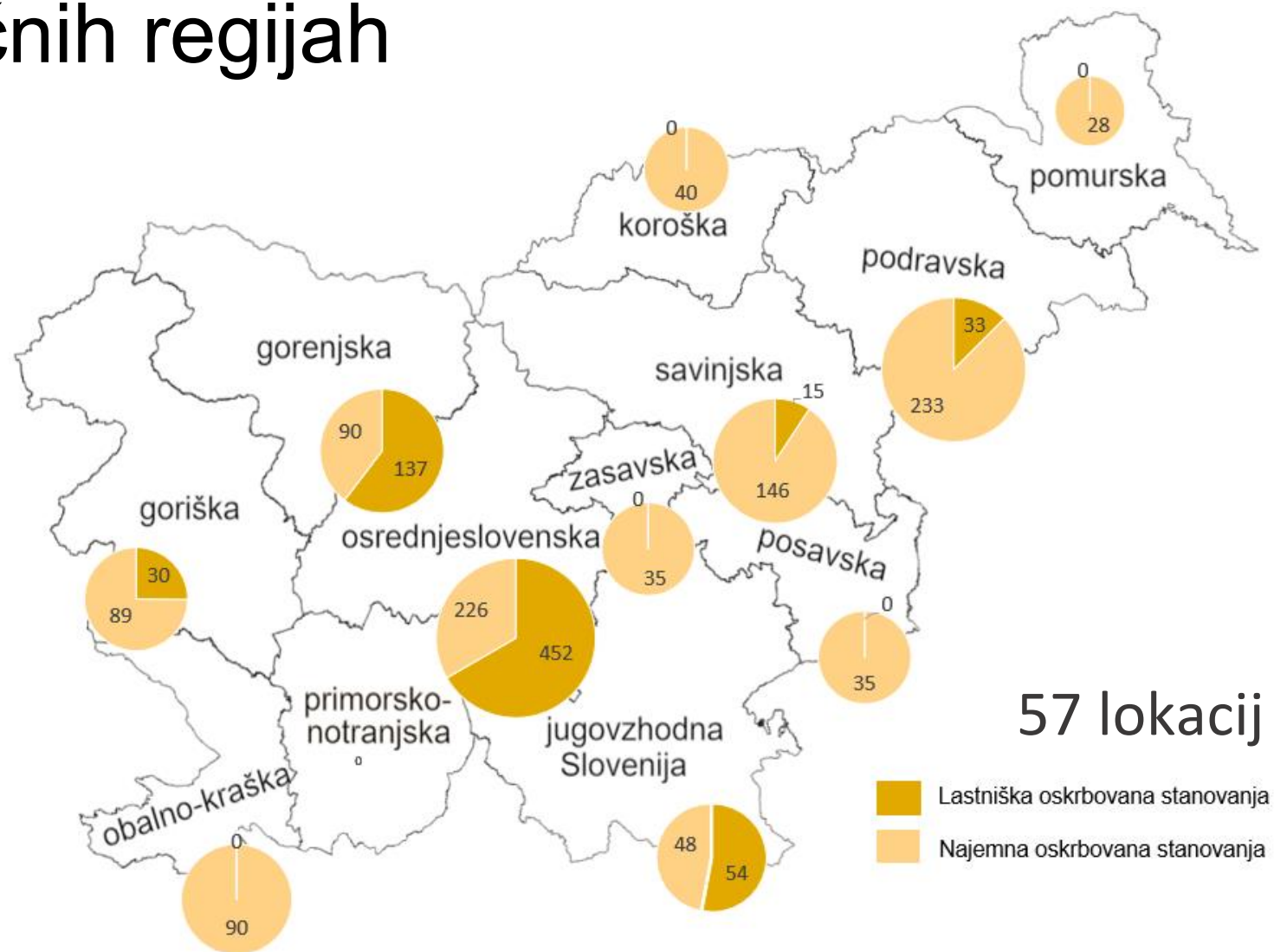


1781 oskrbovanih stanovanj
+ 455 načrtovanih najemnih OS do leta 2028

Število in delež najemnih oskrbovanih stanovanj glede na institucionalne ponudnike najemnih oskrbovanih stanovanj



Najemna in lastniška oskrbovana stanovanja po statističnih regijah



Zgrajena oskrbovana stanovanja po letih

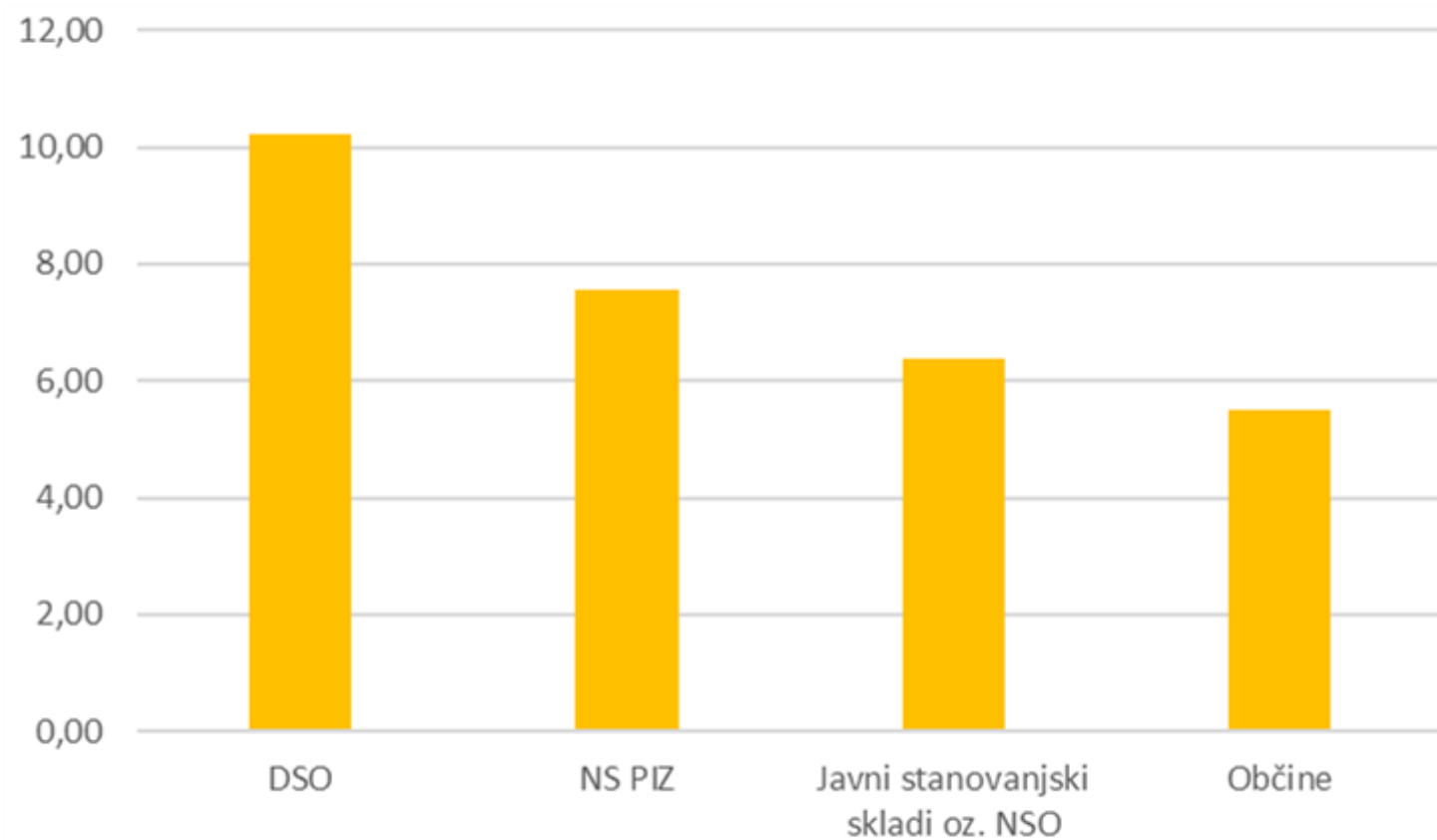


Problem lastniških OS



Vir: Odprte hise Slovenije. Luksuzna oskrbovana stanovanja Bled.
<https://odprtehiseslovenije.org/objekt/luksuzna-oskrbovana-stanovanja-bled/>

Povprečne cene najemnin OS v EUR/m² glede na vrsto ponudnika



med 4,43 EUR/m² (v oskrbovanih stanovanjih Občine Krško) in 12,56 EUR/m² (oskrbovana stanovanja Thermane, d. d.)

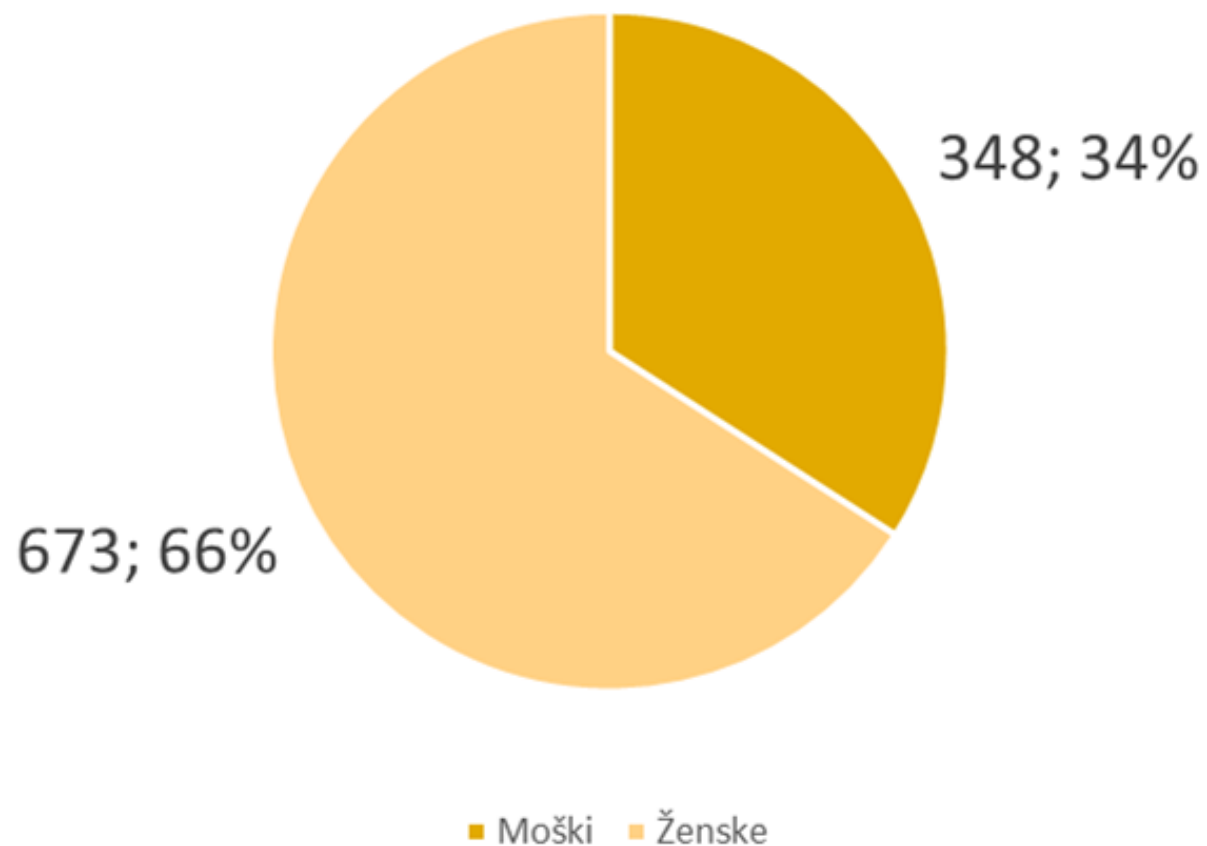
povprečna najemnina
7,24 EUR/m²
mediana
6,67 EUR/m²

Dostop do najemnih OS

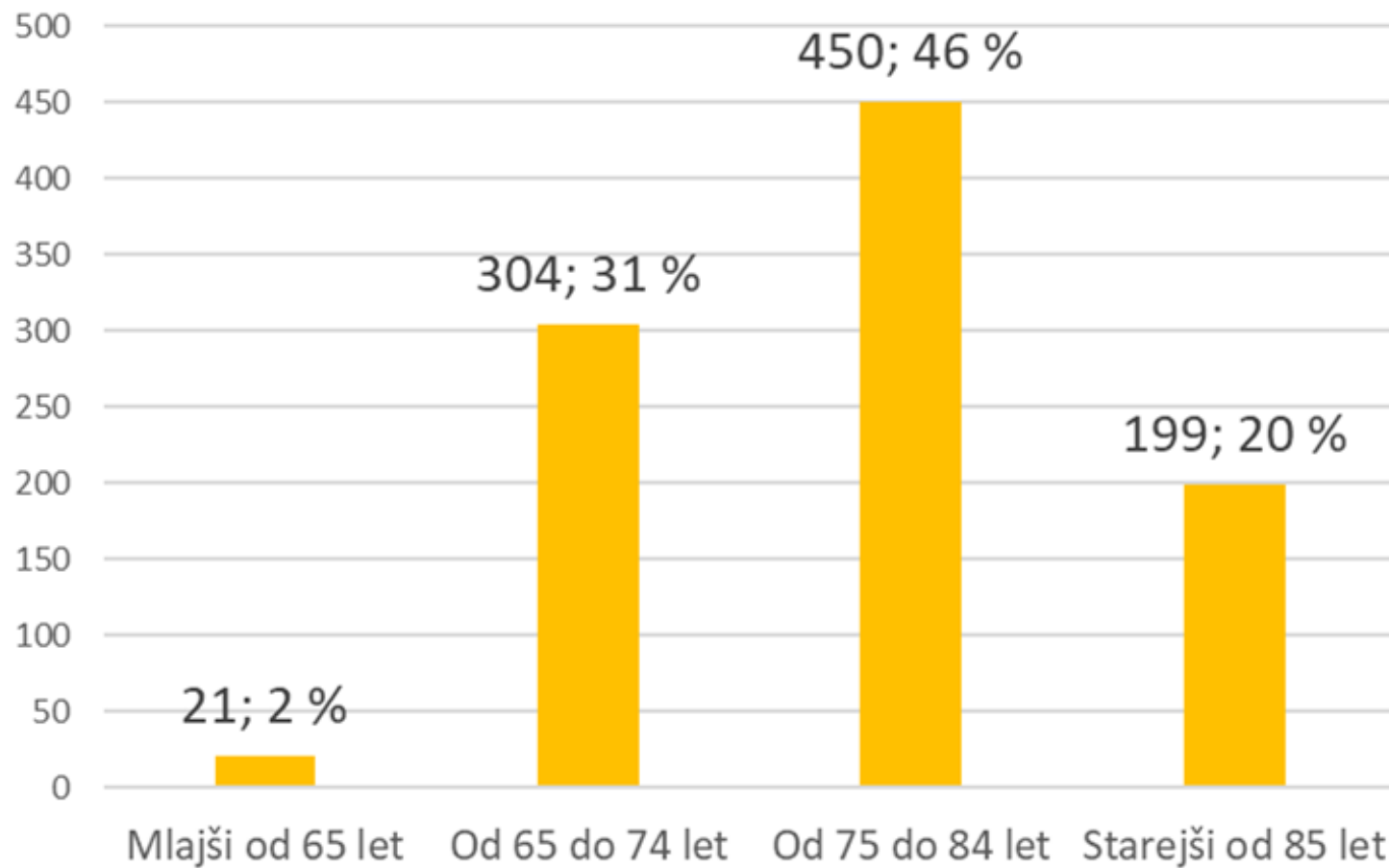
Različni kriteriji:

- Povečini namenjena starejšim od 65 let
- OS za nedržavljanke ponuja le SSRS
- NS PIZ - minimalni dohodkovni cenzus
- javni stanovanjski skladi - maksimalni dohodkovni in premoženjski cenzus
- prednost prosilcem glede na izbrane kriterije: npr. če imajo potrebo po občasni pomoči ali če so njihove obstoječe stanovanjske razmere slabše

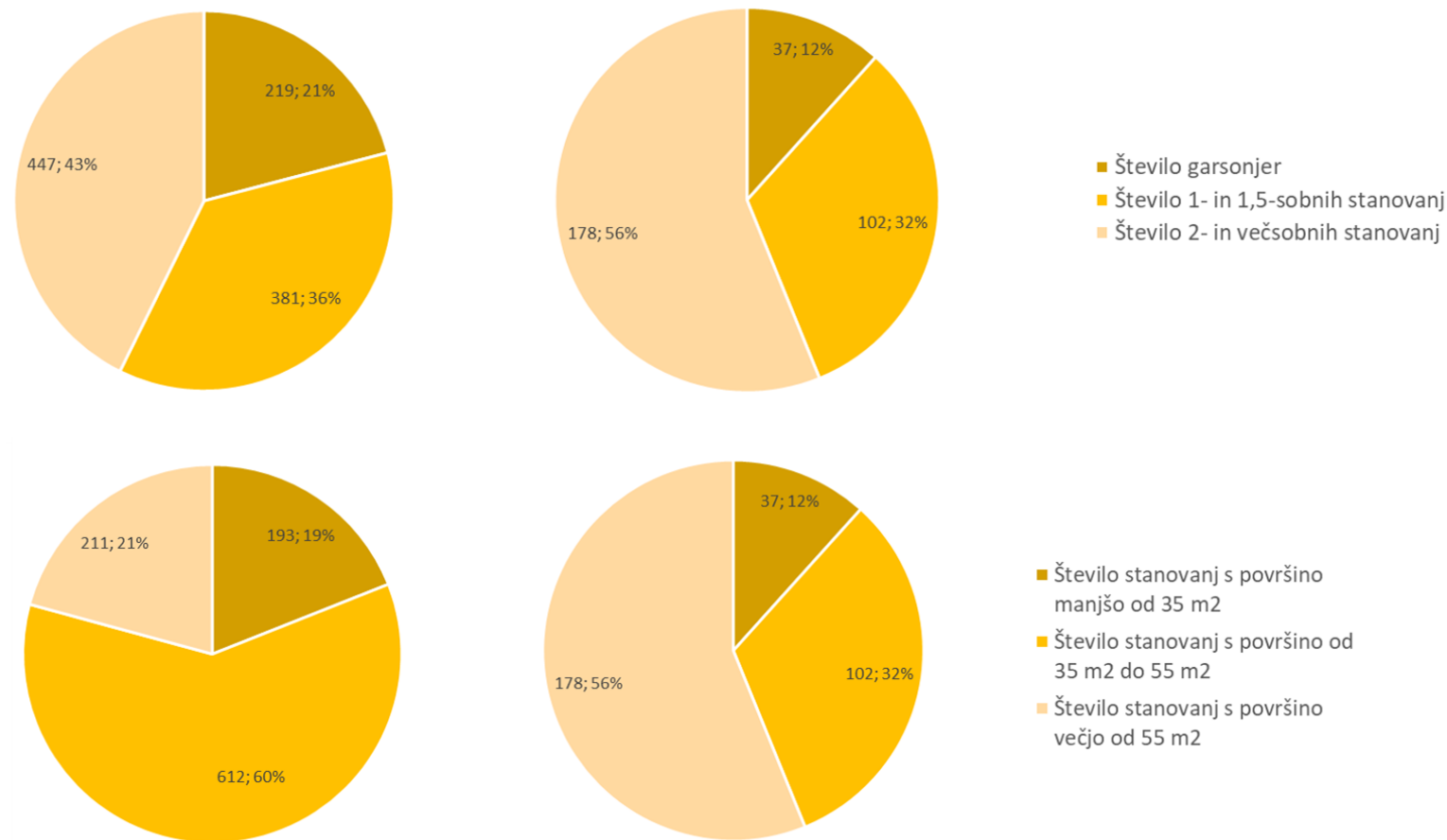
Število stanovalcev v OS glede na spol



Število stanovalcev v OS glede na starost

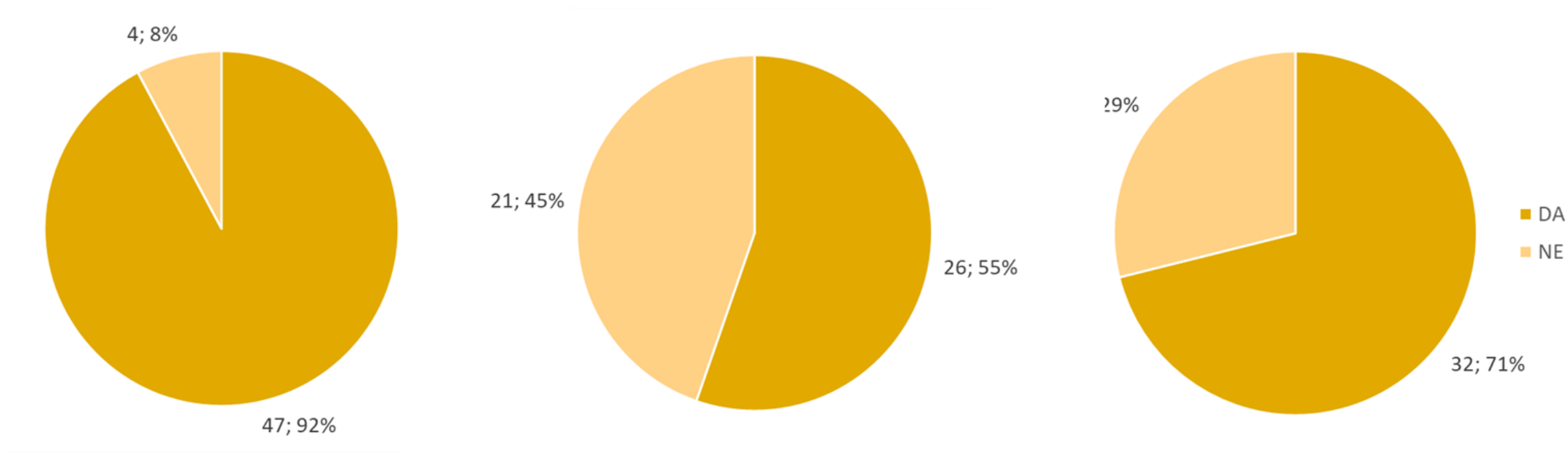


Najemna stanovanja (levo) in lastniška stanovanja (desno) glede na sobnost in glede na površino



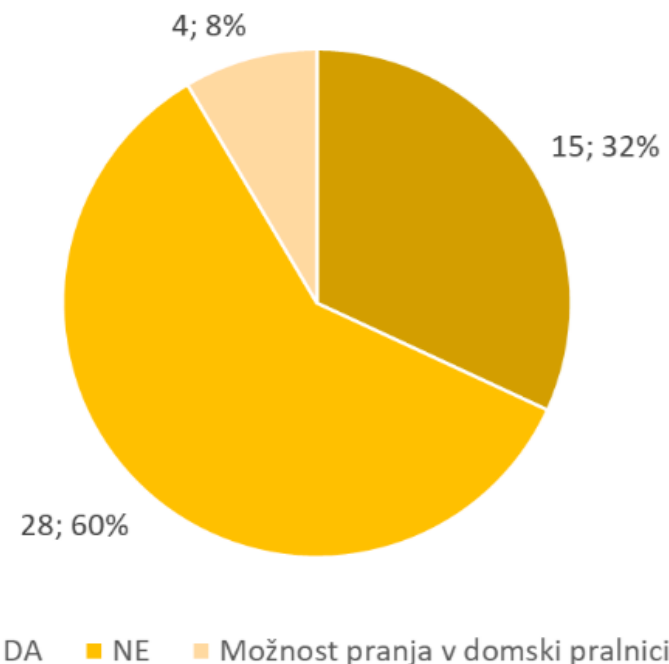
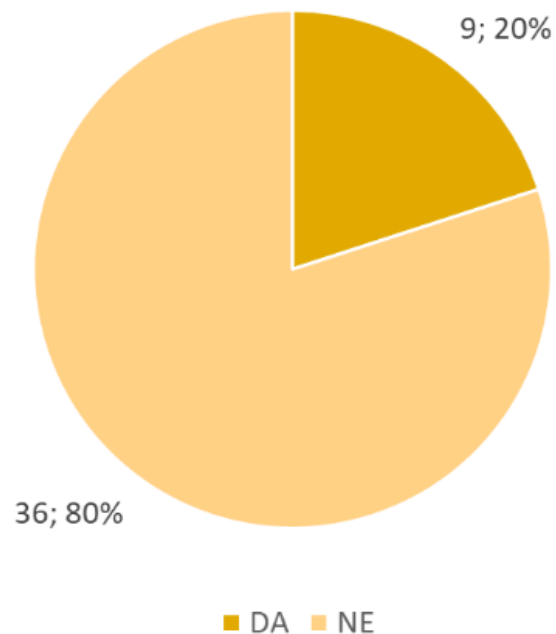
Skupnostni prostori

Število in delež OS, ki imajo večnamenski skupni prostor (levo), pri katerih je skupni prostor opremljen s čajno kuhinjo (sredina) in sanitarijami (desno)



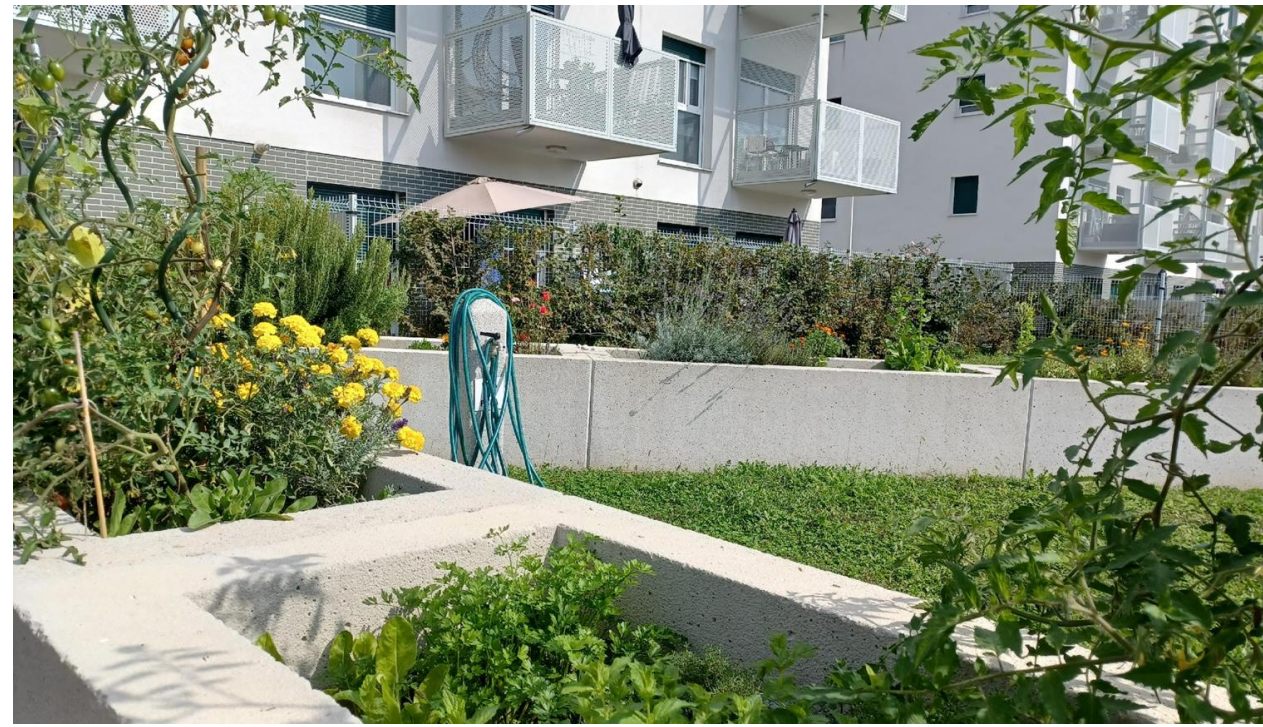
Skupnostni prostori

Število in delež OS, ki imajo visoke grede oz. vrtičke (levo) ali skupno pralnico (s sušilnico) (desno)



„V skupnem prostoru imamo enkrat na teden čajanko, ko se srečamo in poklepetamo. Prav veselim se petkov popoldne in druženja s sosedi.“

–stanovalka v OS v Celju



Oskrba

- Domovi starejših občanov težko zagotavljajo institucionalno varstvo v OS :
 - še posebej ko ta niso v njihovi bližini,
 - ko je povpraševanja po storitvah med stanovalci v OS malo in je posledično težko organizirati delovni tim,
 - zaradi manka kadra.
 - Storitev ni konkurenčna storitvi pomoč na domu.
- V OS v uporabi predvsem:
 - storitve pomoči na domu (sofinancirane s strani občine) in
 - pomoč na daljavo – pribl. 30 % stanovalcev v OS.

Stanovalci OS poročajo:

- Komunikacija z najemodajalcem je slaba – občutek neslišnosti, nerazumevanja in togost najemodajalcev, ko pride do predlogov manjših sprememb, ki bi pomembno izboljšale kakovost bivanja.
- Pri opremljanju umanjka razmislek o tem, kdo bo v OS stanoval: npr. izredno težka vrata, popolna prilagojenost za uporabo z vozičkom, medtem ko po večini v OS bivajo osebe, ki (še) niso gibalno ovirane, tuši za uporabo z vozičkom, ki povzročajo kar nekaj preglavic pri tuširanju, neopremljenost kuhinje.
- Manko rešitev za dostop do stanovanja ob nujni intervenciji.
- Stanovalci o možnostih oskrbe niso dobro informirani.

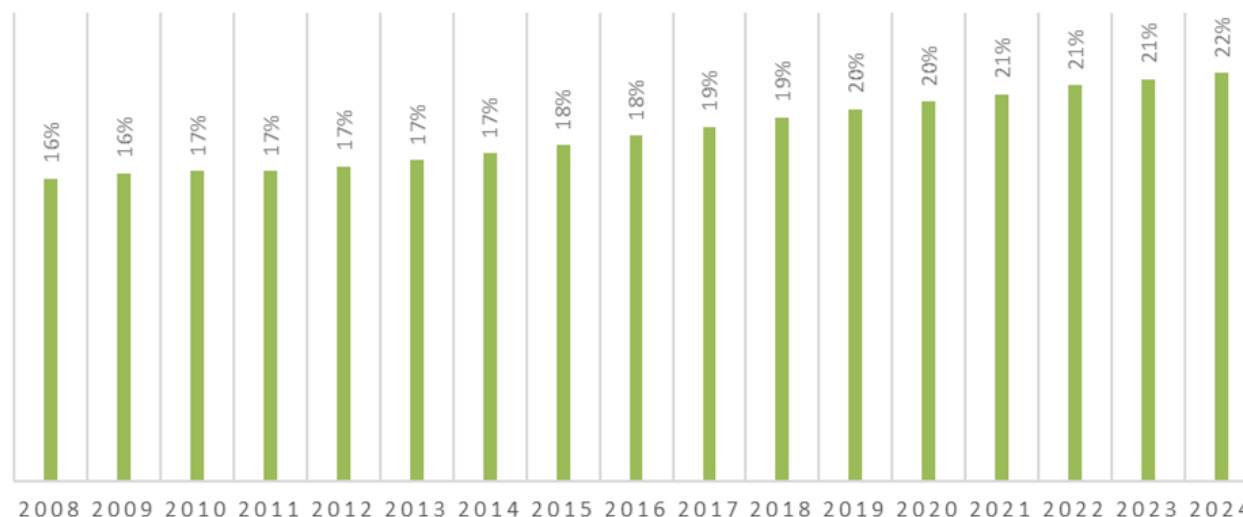


Predlogi izboljšav

Kontekst

- Demografske spremembe
- Krhanje družinskih in socialnih vezi, prek katerih se je nekoč v večji meri skrbelo za starejše
- Povečanje enočlanskih gospodinjstev, naraščajoča osamljenost
- Razpršen in relativno star stanovanjski fond, ki ni prilagojen za bivanje starejših
- Deinstitutionalizacija in premik k oskrbi v skupnosti

DELEŽ PREBIVALCEV, STAREJŠIH OD 65 LET



Dezinstitucionalizacija socialnega varstva

V institucijah živi
več kot 4000 ljudi
mlajših od 65 let!!

19. člen Konvencije o
pravicah invalidov:
Samostojno življenje in
vključenost v skupnost

Evropski steber
socialnih pravic

**STAREJŠI IN LJUDJE Z
OVIRANOSTMI
TER TEŽAVAMI V DUŠEVNEM
ZDRAVJU**

Zakon o dolgotrajni oskrbi (ZDOsk) –
poudarek na oskrbi v domačem
okolju

Strategije RS za dezinstitucionalizacijo v
socialnem varstvu za obdobje 2024–2034

BREZDOMSTVO

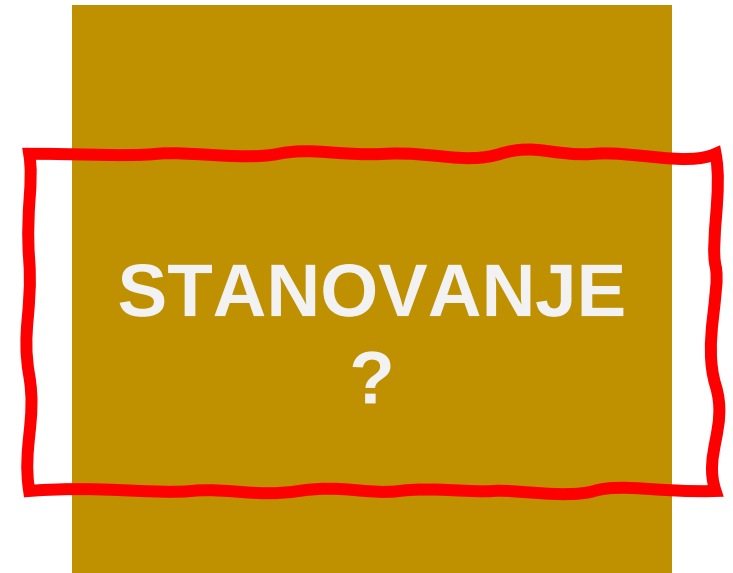
Strategija za preprečevanje in končanje
brezdomstva – v pripravi

podpora in
oskrba
v skupnosti

STANOVANJE

Dezinstitucionalizacija socialnega varstva

- Običajna javna najemna stanovanja
- Prilagojena stanovanja (10% vseh stanovanj v skladu s pravilnikom o univerzalni graditvi)
- Oskrbovana stanovanja
- Skupnostna stanovanja?
- Skupnostni prostor!



Oskrbovana stanovanja bi bilo smotrno ohranjati, jih nadgrajevati in razvijati naprej.

Pri čemer bi bilo za izboljšanje sistema oskrbovanih stanovanj potrebno nasloviti naslednje identificirane probleme:

- zagotavljanje oskrbovanih stanovanj,
- problem ohranjanja namembnosti oskrbovanih stanovanj,
- pomanjkljiv nadzor,
- dostopnost oskrbovanih stanovanj,
- oskrba v oskrbovanih stanovanjih,
- pomanjkljivo in zavajajoče predstavljanje oskrbovanih stanovanj in s tem povezana napačna pričakovanja.

Razširitev ciljne skupine

starejši

mlajši s psihofizičnimi
oviranostmi, ki
potrebujejo
arhitektonsko
prilagojeno stanovanje

Zagotavljanje oskrbovanih stanovanj

- Sistematično spodbujanje vzpostavljanja OS v sklopu javne stanovanjske preskrbe glede na ocenjene potrebe v lokalnih skupnostih
 - V okviru nove sheme financiranja javne stanovanjske preskrbe (ugodna javna posojila, možnosti ugodne ustanovitve stavbne pravice in oprostitve komunalnega prispevka, davčne olajšave in oprostitve)



Povečan fond cenovno dostopnih OS z enotnimi vstopnimi pogoji
→ povečan dostop do OS za ljudi z nižjimi dohodki in vse ciljne skupine

Urejanje prostora

Uskladitev zakonodaje o urejanju prostora s sodobnimi smernicami socialnega varstva, ki narekujejo omogočanje bivanja v skupnosti vsem ljudem z oviranostmi.

→ Stanovanja za starejše in ljudi z oviranostmi se lahko gradijo na vseh območjih s predvideno podrobnejšo namensko rabo stanovanjske površine, in ne zgolj na območjih za stanovanjske površine za posebne namene.

Ohranjanje namembnosti oskrbovanih stanovanj

- **Oskrbovana stanovanja so najemna stanovanja.**
- Alternativno:
 - zakonsko predvidene omejitve lastninske pravice pri oskrbovanih stanovanjih, da se zagotovi namenska uporaba
- **Okrepljen nadzor** s podelitvijo pristojnosti stanovanjski inšpekciji, ki preverja rabo oskrbovanih stanovanj in neprimerno uporabo tudi primerno sankcionira.

Tehnične zahteve

- Posodobitve tehničnega pravilnika:
 - omejitev na 30 stanovanj v stavbi ali delu stavbe,
 - možnost umeščanja v večgeneracijske stanovanjske stavbe,
 - zmanjšanje števila parkirnih mest (na 0,5 parkirnega mesta na stanovalca),
 - vrata in njihovo odpiranje (sila manjša od 25 N ali samodejno odpiranje),
 - opremljena kuhinja,
 - osvetlitev,
 - pametne ključavnice (intervencija)
 - ...

Oskrba v oskrbovanih stanovanjih

OSNOVNA PODPORA

- **varovanje na daljavo**
- **socialna podpora** v obliki podporne osebe v OS, ki bi bila stanovalcem na voljo nekaj ur na teden



DODATNA OSKRBA

- kot pomoč na domu v okviru mreže javne službe
- v okviru sistema dolgotrajne oskrbe
- socialni servis
- druge storitve v skladu z osebnim načrtom
- institucionalno varstvo v OS
- ipd.

Osnovna podpora

- Integrirana v najem
- Najemnik skupaj z najemno pogodbo obenem podpiše pogodbo o osnovni podpori z izvajalcem varovanja na daljavo in z izvajalcem socialne podpore v OS.
- Za osnovno oskrbo se plačuje mesečni pavšal
 - Možnost subvencije s strani države oz. občine glede na ocenjene potrebe po DO, višino dohodka.

Socialna podpora v obliki podporne osebe

- Na lokaciji vsaj en dan v tednu in na razpolago po telefonu v določenih terminih.
- Naloge:
informiranje, preventivni pogovori in svetovanji, pomoč pri organizaciji dodatne oskrbe in tehničnih ter drugih storitev, pomoč pri komunikaciji z lastnikom stanovanj in upravnikom, ohranjanje rednega stika s stanovalci, pomoč v kriznih situacijah, podpora pri vzpostavljanju skupnosti med stanovalci, podpora v konfliktih, pri uporabi skupnostnih prostorov, organizacija dogodkov, skupnih aktivnosti, izletov ipd.

Socialna podpora v obliki podporne osebe – izračun okvirnih stroškov

Scenarij 1:

0,5 ure

podpore/stanovalca/teden

46 EUR/stanovalca/mesec

Za obstoječi fond najemnih
stanovanj (1060 stanovanj):

644.000 EUR/leto

17 zaposlenih (2–3 lokacije
OS/zaposlenega)

Scenarij 2:

2,25 ure

podpore/stanovalca/teden

230 EUR/stanovalca/mesec

Za obstoječi fond najemnih
stanovanj (1060 stanovanj):

3.218.000 EUR/leto

86 zaposlenih (1–2 lokacije
OS/zaposlenega)

Socialna podpora v obliki podporne osebe – Uvedba?

- Nekajmesečni pilotni projekti
(npr. na treh lokacijah z različnimi situacijami – najemna OS v bližini DSO, OS na dislocirani lokaciji, OS v bližini centra dnevnih aktivnosti starejših, lastniška OS)
- Testiranje in evalviranje modela (različni izvajalci osnovne podpore, različni obsegi storitve)
- Akcijski načrt vpeljave v vsa oskrbovana stanovanja (v sodelovanju s ponudniki OS in izvajalci oskrbe)

Participacija najemnikov in informiranje

- Na uporabnika osredotočeno oblikovanje in arhitektura
- Usposobljeni upravniki
- Vključevanje najemnikov v soodločanje (stanovanjski svet)
- Informiranje



Hvala

