

Oskrbovana stanovanja za brezskrbno bivanje starostnikov

Oskrbovana stanovanja, za katera nekateri še vedno uporabljajo zavajajoč izraz varovana, so namenjena starejšim od 65 let, ki jim zdravstvene razmere dopuščajo samostojno bivanje. Arhitekturno so prilagojena za bivanje starejših oziroma gibalno oviranih stanovalcev, v njih pa je na voljo pomoč pri vsakodnevnih opravilih. Omogočena je uporaba klica v sili – rdeči gumb, s katerim stanovalec ob nesreči ali življenjski ogroženosti vzpostavi stik s klicnim centrom, ki organizira ustrezno pomoč.

Zakaj oskrbovano stanovanje

V zadnjih letih se o oskrbovanih stanovanjih v Sloveniji veliko piše in govori, starejši so s to možnostjo bivanja vedno bolj seznanjeni in zanimanje med njimi narašča. Razlogov, zakaj se odločijo za bivanje v oskrbovanem stanovanju, je več, najpogostejše pa navajamo v nadaljevanju. Pogosto je trenutno bivališče – stanovanje ali hiša – enostavno preveliko za njihove potrebe, vzdrževanje pa je zanje fizično in finančno breme. Tudi arhitekturne ovire v bivališču so lahko takšne, da ne omogočajo več njegove normalne uporabe. Pomemben je tudi občutek varnosti v oskrbovanem stanovanju, saj je pomoč vedno na voljo. Starostniki se zanj odločijo tudi, kadar je njihovo bivališče oddaljeno od osnovne infrastrukture – to še posebej velja, če nimajo več voziškega dovoljenja. Ne nazadnje pa v naselju ali bloku oskrbovanih stanovanj ne bodo več osamljeni. Če oskrbovano stanovanje zadosti naštetim potrebam, jim omogoči razmeroma dolgo samostojno bivanje, to pa je največja želja vsakega starostnika.

Poleg splošnih predpisov za gradnjo stanovanj obstaja osnovni predpis, ki precej strogo, vendar smiselno določa zahteve za gradnjo oskrbovanih stanovanj. Naj naštejemo samo nekatere:

- Stavba ali del stavbe, namenjen oskrbovanim stanovanjem, mora imeti svoj vhod in ne sme imeti več kot trideset stanovanj.
- Za vsako oskrbovano stanovanje mora biti zagotovljenega najmanj 0,8 parkirnega mesta, najmanj 20 odstotkov mora biti parkirnih mest za invalide.
- Dostop do stavbe in stavba z oskrbovanimi stanovanji v celoti morata biti brez gradbenih in komunikacijskih ovir, tako da funkcionalno oviranim osebam omogoča neovirano gibanje in uporabo.
- Horizontalne in vertikalne komunikacije morajo omogočati dobro orientacijo tudi osebam z okvaro vida in sluha.
- Svetla širina hodnikov mora biti najmanj 130 centimetrov, na vsakih deset metrov mora biti izogibalnice za srečavanje invalidskih vozičkov.
- V sanitarijah in vsaj še v enem prostoru stanovanja mora biti nameščen telefonski aparat za klic v sili.
- V stavbi mora biti urejen skupni prostor, namenjen druženju stanovalcev.

Poleg tega so natančno določeni tudi širina prostorov in prehodov, odmiki opreme, odpiranje oken in vrat, oprema kuhinj, jedilnic, bivalnih, spalnih in sanitarnih prostorov, stopnice in klančine, višina namestitve vtičnic in kljuk, višina pragov pri vratih itd.

Zagotovljena oskrba

Oskrbovana stanovanja morajo praviloma imeti svojega oskrbnika, ki je običajno bližnji dom starejših občanov. Naloge oskrbnika in vrste oskrbe so določene v pravilniku o standardih in normativih socialnovarstvenih storitev. Osnovna oskrba obsega osnovno čiščenje stanovanja, organizirano prehrano (prinašanje pripravljenih obrokov ali priprava hrane), pomoč pri pranju, sušenju in likanju perila. Kot socialno oskrbo razumemo pomoč pri hranjenju, oblačenju, vzdrževanju osebne higiene. Oskrba zajema še pomoč pri ohranjanju socialnih stikov in izvajanje zdravstvenega varstva in zdravstvene nege.

Obseg in vrsta oskrbe se prilagodi potrebam upravičenca, določita se s pogodbo med upravičencem in izvajalcem. Te storitve so plačljive posebej in za uporabnike niso obvezne.

Za zadovoljno bivanje v oskrbovanih stanovanjih pa niso pomembni le normativi, pač pa morajo biti izpolnjeni tudi nekateri drugi pogoji, ki v predpisih niso zajeti. Starejši ljudje so manj mobilni, veliko jih je tudi brez avtomobilov, kljub temu pa želijo biti čim bolj samostojni, neodvisni od tuje pomoči. Zato je zanje zelo pomembna lokacija. Vse storitve, ki jih pogosto potrebujejo, želijo imeti v bližini stanovanja: trgovine, javni prevoz, zdravstvena oskrba, lekarna, pošta, banka. Toda obenem je zanje najbolj moteč hrup – zato se je treba ogibati hrupnih lokacij, prometnih cest. Seveda je pomembno, da je v bližini tudi dom starejših občanov kot izvajalec oskrbe na domu, čeprav večina ne uporablja njegovih storitev.

Starejši večino dneva preživijo v stanovanju, vendar radi opazujejo življenje okrog sebe, ne želijo živeti odrezani od sveta, v getu za starejše. Zato je pomemben element oskrbovanega stanovanja balkon, še primernejša pa je loža. Orientacija naj bo sončna, a z zaščito pred vremenskimi vplivi. Ena največjih tegob starejših je osamljenost. V skladu s pravilnikom mora biti v stavbi z oskrbovanimi stanovanji urejen skupni prostor, namenjen druženju. Za druženje in bivanje na svežem zraku je pomembna urejena neposredna okolica objekta, kjer stanovalci lahko posedajo na klopeh. Veliko stanovalcev si najde družbo svojih vrstnikov, vzpostavijo novo socialno mrežo in razvije se sosedska pomoč.

Nakup ali najem

Starejši lahko oskrbovano stanovanje kupijo ali najamejo, vendar nakup prinaša nekatera tveganja. Zaradi precejšnje publicitete se za gradnjo oskrbovanih stanovanj odločajo tudi nekateri investitorji, ki v tem vidijo predvsem priložnost za dober zaslužek in nimajo ustreznega znanja in izkušenj. Pod nazivom oskrbovana stanovanja se pogosto prodajajo stanovanja, ki ne zadoščajo niti osnovnim pogojem pravilnika, na neprimernih lokacijah, nekakovostno projektirana in grajena, brez zagotovljene oskrbe. Posledica je veliko nasedlih naložb, objekti, v katerih se nekaj stanovanj proda starejšim, naslednja pa vsakemu, ki jih je pripravljen kupiti oziroma ponudi višjo ceno. Za tako stanje so pogosto soodgovorne tudi upravne enote, ki izdajajo gradbena in uporabna dovoljenja za te objekte, ne da bi preverjale, ali ustrezajo predpisom o gradnji oskrbovanih stanovanj. Končni rezultat tovrstne gradnje je, da se postopoma namenskost teh objektov izgubi, v »oskrbovanih stanovanjih« pa lahko stanuje kdor koli.

Za tiste, ki želijo bivati v oskrbovanem stanovanju med svojimi vrstniki, je varnejši najem stanovanja v lasti katerega od institucionalnih lastnikov. Najemna razmerja se sklepajo za nedoločen čas, kakovost teh stanovanj je razmeroma zanesljiva, najemnine pa so nižje od tržnih. Predvsem pa je zagotovljeno, da bodo stanovanja v teh objektih dolgoročno ohranila status oskrbovanih stanovanj.

Največji ponudnik najemnih oskrbovanih stanovanj je Nepremičninski sklad pokojninskega in invalidskega zavarovanja, ki ima v Sloveniji tudi največ izkušenj z gradnjo in oddajo teh stanovanj. Prva so bila zgrajena že leta 2001 v Logatcu, skupaj pa Nepremičninski sklad oddaja 241 oskrbovanih stanovanj v 12 slovenskih krajih. Spomladi bo vseljivih še 30 novih stanovanj

na Škofljici pri Ljubljani in 17 v Litiji, začela se bo gradnja 60 oskrbovanih stanovanj v Izoli. Stanovanja imajo opremljeno kuhinjo in kopalnico.

Ankete, ki jih vsaki dve leti med najemniki izvaja Nepremičninski sklad, izkazujejo veliko stopnjo zadovoljstva z bivanjem v oskrbovanih stanovanjih. Marsikateri najemnik je z vselitvijo v oskrbovano stanovanje znova zaživel.

Florijan Bulovec,
direktor Nepremičninskega sklada
pokojninskega in invalidskega zavarovanja