

UNIVERZA V LJUBLJANI
EKONOMSKA FAKULTETA

MAGISTRSKO DELO

JAKA HORVAT

UNIVERZA V LJUBLJANI
EKONOMSKA FAKULTETA

MAGISTRSKO DELO

STANOVANJSKE ZADRUGE V SVETU IN V SLOVENIJI

Ljubljana, oktober 2015

JAKA HORVAT

IZJAVA O AVTORSTVU

Spodaj podpisani Jaka Horvat, študent Ekonomske fakultete Univerze v Ljubljani, izjavljam, da sem avtor magistrskega dela z naslovom Stanovanjske zadruge v svetu in v Sloveniji, pripravljenega v sodelovanju s svetovalko prof. dr. Andrejo Cirman.

Izrecno izjavljam, da v skladu z določili Zakona o avtorski in sorodnih pravicah (Ur. l. RS, št. 21/1995 s spremembami) dovolim objavo magistrskega dela na fakultetnih spletnih straneh.

S svojim podpisom zagotavljam, da

- je predloženo besedilo rezultat izključno mojega lastnega raziskovalnega dela;
- je predloženo besedilo jezikovno korektno in tehnično pripravljeno v skladu z Navodili za izdelavo zaključnih nalog Ekonomske fakultete Univerze v Ljubljani, kar pomeni, da sem
 - poskrbel, da so dela in mnenja drugih avtorjev oziroma avtoric, ki jih uporabljam v zaključni strokovni nalogi/diplomskem delu/specialističnem delu/magistrskem delu/doktorski disertaciji, citirana oziroma navedena v skladu z Navodili za izdelavo zaključnih nalog Ekonomske fakultete Univerze v Ljubljani, in
 - pridobil vsa dovoljenja za uporabo avtorskih del, ki so v celoti (v pisni ali grafični obliki) uporabljena v tekstu, in sem to v besedilu tudi jasno zapisal(-a);
- se zavedam, da je plagiatorstvo – predstavljanje tujih del (v pisni ali grafični obliki) kot mojih lastnih – kaznivo po Kazenskem zakoniku (Ur. l. RS, št. 55/2008 s spremembami);
- se zavedam posledic, ki bi jih na osnovi predložene zaključne strokovne naloge/diplomskega dela/specialističnega dela/magistrskega dela/doktorske disertacije dokazano plagiatorstvo lahko predstavljalo za moj status na Ekonomski fakulteti Univerze v Ljubljani v skladu z relevantnim pravilnikom.

V Ljubljani, dne 23.10.2015

Podpis avtorja:_____

KAZALO

UVOD	1
1 NEPREMIČNINSKI TRG	3
2 SLOVENSKI NEPREMIČNINSKI TRG	6
2.1 Zgodovina nepremičninskega trga v Sloveniji	6
2.2 Slovenski nepremičninski trg, razdeljen po lokacijah	8
2.2.1 Ljubljana in okolica	8
2.2.2 Obala	9
2.2.3 Turistični kraji	9
2.2.4 Ostali kraji po Sloveniji	9
2.3 Oblike stanovanjskega statusa	10
2.3.1 Lastniška stanovanja	10
2.3.2 Najemna stanovanja	10
2.3.3 Uporabniška stanovanja	12
2.4 Značilnosti slovenskega nepremičninskega trga od nastopa gospodarske krize	12
2.5 Analiza dostopnosti stanovanj	17
3 ZADRUŽNIŠTVO	22
4 STANOVANJSKE ZADRUGE	25
4.1 Razvoj stanovanjskih zadrug	26
4.2 Vrste stanovanjskih zadrug	27
4.2.1 Tržne stanovanjske zadruge	27
4.2.2 Lastniško omejene stanovanjske zadruge	28
4.2.3 Zadruge najemnikov	28
4.3 Način delovanja stanovanjskih zadrug	29
4.3.1 Faza planiranja	29
4.3.2 Vstop v stanovanjsko zadrugo	30
4.3.3 Finančni vidik poslovanja stanovanjske zadruge	31
4.3.4 Izstop iz stanovanjske zadruge	31
4.4 Ciljne skupine stanovanjskih kooperativ	32
4.5 Primerjava financiranja stanovanjskih enot s kreditom in preko stanovanjske zadruge	33
4.5.1 Financiranje s strani banke	34
4.5.2 Financiranje s strani stanovanjske zadruge	36
5 PRIMERI DOBRIH PRAKS IZ TUJINE	37
5.1 Švica	38
5.2 Združene države Amerike	39
5.3 Kanada	40
5.4 Švedska	41
5.5 Poljska	42
5.6 Češka	42

6 STANOVANJSKE ZADRUGE V SLOVENIJI	43
6.1 Zadrugištvo v Sloveniji	44
6.2 Zakonodaja stanovanjskih zadrug	45
6.2.1 Zakon o zadrugah	46
6.2.2 Stanovanjske zadruge v Nacionalnem stanovanjskem programu	48
6.2.3 Zakonodaja neprofitnih stanovanj	48
6.3 SWOT analiza	50
6.4 Rešitve za razvoj stanovanjskih zadrug v Sloveniji	52
7 ŠTUDIJA PRIMEROV STANOVANJSKIH ZADRUG V SLOVENIJI	53
7.1 Stanovanjska zadruga Eko Gradvest	54
7.1.1 Značilnosti	54
7.1.2 Financiranje	55
7.1.3 Uporabniki	56
7.2 Stanovanjska zadruga Tovarna	56
7.2.1 Značilnosti	56
7.2.2 Financiranje	57
7.2.3 Uporabniki	58
7.3 Primerjava stanovanjskih zadrug v Sloveniji	58
7.4 Povezava in povzetek dejstev iz prakse	59
SKLEP	61
LITERATURA IN VIRI	64
PRILOGE	

KAZALO TABEL

Tabela 1: Selitveni prirast med regijami	14
Tabela 2: Primerjava med bankami za stanovanjski kredit s spremenljivo obrestno mero	35
Tabela 3: Primerjava med bankami za stanovanjski kredit s fiksno obrestno mero	35
Tabela 4: Registrirane zadruge po dejavnosti na dan 31.3.2014	45
Tabela 5: SWOT analiza za stanovanjske zadruge	50
Tabela 6: Primerjava stanovanjskih zadrug v Sloveniji	59

KAZALO SLIK

Slika 1: Letni indeksi cen stanovanjskih nepremičnin (povprečje leta/ povprečje leta 2008)	8
Slika 2: Lastništvo naseljenih stanovanj, Slovenija, 1. 1. 2011	10
Slika 3: Izdana gradbena dovoljenja za novogradnje v Sloveniji od leta 2007 do 2013	13
Slika 4: Prebivalstvo glede na stanovanjsko razmerje v Sloveniji	14
Slika 5: Primerjava med cenami kvadratnega metra prodanih rabljenih in prodanih prvič vseljenih stanovanj v letu 2014	15

Slika 6: Razmerje med ceno kvadratnega metra 100m ² velikega stanovanja v prestolnici z BDP na prebivalca na letni ravni _____	19
Slika 7: Delež prebivalcev, ki porabijo 40% in več razpoložljivega dohodka za stanovanjske stroške _____	20
Slika 8: Število povprečnih neto plač, ki je potrebnih za povprečno ceno m ² _____	21
Slika 9: Struktura zasedenosti nepremičnin po državah EU _____	38

UVOD

Že od nekdaj je bila primarna človekova potreba to, da stremi k zagotovitvi bivališča, ki mu nudi zaščito pred vremenskimi vplivi in daje občutek varnosti. Skozi tisočletja obstoja smo ljudje prešli iz bivanja v jamah do grajenja večnadstropnih stanovanjskih poslopij. Trg nepremičnin se je skozi leta razvijal in dopolnjeval z različnimi oblikami stanovanjskih gradenj in tako postal zelo vpliven faktor pri ekonomskem in gospodarskem razvoju vsake države. Prav v zadnjih letih krize smo lahko priča rušilni moči trga nepremičnin, ki ni spremenil le lokalne ekonomske situacije, ampak tudi globalno vplival na življenje po vsem svetu. Vpliv le-tega se čuti tudi v Sloveniji, kjer se soočamo s problemom praznih ali nedokončanih stanovanj in propadom velikih gradbenih podjetij, ki so desetletja gradila celotno infrastrukturo naše države. Kriza je močno udarila po življenjskem standardu ljudi in tako prinesla večjo brezposelnost, nižje osebne dohodke in poslabšala gospodarsko situacijo.

V trenutnih razmerah je povpraševanje po nepremičninah precej slabo, situacijo pa zaostrejuje tudi kreditni pogoji bank, ki ne dopuščajo več financiranja nepremičnin v takšnem deležu kot v časih gospodarske rasti Slovenije. Stanovanjske zadrage oziroma kooperative v tem primeru predstavljajo eno od možnosti, da se pridobi nepremičnino v uporabo ob relativno majhnem finančnem vložku. V evropskih državah se je tovrsten koncept zelo dobro prijel in doprinesel veliko korist družbi in ljudem, ki rešujejo svojo stanovanjsko problematiko, medtem ko je v našem okolju področje stanovanjskih zadrug dokaj slabo raziskano in poznano, čeprav gre za eno od možnih oblik posedovanja nepremičnine, ki ponudi bodočim stanovalcem predvsem neko dodatno obliko varnosti. S tem, ko je nepremičnina v lasti stanovanjske zadrage in bodoči stanovalci člani te zadrage, je namreč v interesu tako zadrage kot bodočih lastnikov, da se za stanovanja čim bolje skrbi in z njimi kar se da učinkovito upravlja ob dejstvu, da ima stanovalec zagotovljeno bivanje na dolgi rok.

Izpostavljena tematika je aktualna predvsem zaradi vsesplošne gospodarske situacije, ki je otežila dostop do financiranja nepremičninskih poslov, kar priča tudi skromen promet z nepremičninami in dolgi prodajni časi na primarnem trgu (Geodetska uprava Republike Slovenije, 2014 v nadaljevanju GURS). Ker se v sistemu stanovanjskih zadrug povečini izognemo ravno večjemu finančnemu vložku, je ta način vsekakor smiselno bolje spoznati in ga poskušati v našem prostoru predstaviti ter uveljaviti kot priložnost, ki prinaša precej prednosti.

Naloga stanovanjske zadrage oziroma njenih članov je predvsem delovanje v duhu dobrega gospodarja, kar pomeni čim bolj racionalno, optimalno in stroškovno učinkovito vodenje projektov, ki so povezani tako s samo gradnjo kot tudi vzdrževanjem nepremičnine pred, med in po izgradnji. V kolikor se pokažejo potrebe po sanaciji

določenih delov ali dodatnih gradbenih delih, je naloga zadruga, ki je lastnica nepremičnine, da za to tudi primerno poskrbi (Habjan, 2012).

V letih gospodarskega vzpona, torej pred nastopom krize v letu 2008, smo bili priča stalnemu višanju cen nepremičnin, ki so marsikomu onemogočile nakup lastne nepremičnine. Stanovanjske zadruga ob tem delujejo na način, da pri nakupu stanovanja ali hiše sodeluje več ljudi, ki s skupnimi viri financirajo izgradnjo in si porazdelijo finančno breme, ki bi ga sicer moral nositi le en lastnik.

Ker se trenutno nahajamo v obdobju, ko smo ljudje nezadovoljni s kakovostjo izgradnje novih nepremičnin in šibkim kreditiranjem s strani bank, bi lahko priljubljenost stanovanjskih zadrug narasla. V stanovanjskih zadrugah vidim za slovenski trg velik potencial, saj le-te ponujajo bodočim iskalcem bivališč več varnosti in lažjo obliko financiranja, poleg tega pa dajejo trgu še dodatno ponudbo in več izbora med različnimi oblikami stanovanjskega statusa. Predvsem primeri dobrih praks iz tujine so dobra in preverjena spodbuda, ki dokazuje, da lahko tovrstni projekti uspešno funkcionirajo in zaživijo.

V svojem magistrskem delu sem zaobjel celosten vpogled na slovenski nepremičninski trg ter se ožje osredotočil na enega izmed sicer manj poznanih načinov oziroma oblik, ki rešujejo stanovanjski problem – stanovanjske zadruga. Cilje svojega raziskovanja sem torej usmeril v sistematičen prikaz dejstev in predstavitev tematike ter problematike o stanovanjskih zadrugah. Posluževal sem se deduktivnega pristopa in tako iz splošnih stališč in dejstev, ki veljajo v svetu glede zadružništva, usmeril raziskovanje konkretno na stanovanjske zadruga v Sloveniji. Na osnovi študij primerov, analize primarnih in sekundarnih virov, primerjalne metode ter dveh krajših intervjujev sem opredelil ključne vzroke za slabo prepoznavnost in razširjenost stanovanjskih zadrug v Sloveniji ter poiskal vzvode, ki bi v prihodnje lahko pomagali pri uveljavitvi tovrstnih oblik tudi pri nas.

Delo sestavlja osem poglavij, ki si logično sledijo od splošnih dejstev do konkretnih študij primerov. Začetek je namenjen osnovnim informacijam in seznanjanju s samim pojmom nepremičninskega trga. Začetnim ugotovitvam in predstavitvi sledijo dejstva o slovenskemu nepremičninskemu trgu, kjer je zajeta njegova zgodovina, specifičnost trga po lokacijah, oblike stanovanjskega statusa, lastnosti trga in ocena dostopnosti nepremičnin v Sloveniji. V tretjem poglavju se raziskovanje osredotoči na pojem zadružništva, ki predstavlja uvod v osrednjo tematiko magistrskega dela. Poglavja v nadaljevanju so torej v celoti namenjena področju stanovanjskih zadrug. V četrtem poglavju so predstavljena dejstva in značilnosti stanovanjskih zadrug, nakar sledijo primeri iz tujine. Eno izmed poglavij je v celoti usmerjeno tudi v stanovanjske zadruga v Sloveniji. Precej pozornosti je namenjene zakonodajni plati in pravnim podlagam, ki opredeljujejo tržne in neprofitne zaduge skupnega lastništva. Slednja razčlenitev je pomembna predvsem zato, ker sem v svojem sedmem poglavju zaobjel dve študiji primera, ki se razlikujeta ravno glede na ta

segment. Prvi primer je namreč iz Komende in predstavlja najboljši približek tržnim stanovanjskim zadrugam pri nas, medtem ko še neuresničen projekt najemne zadruge Zavoda Tovarna predstavlja možno alternativo neprofitnih najemnih stanovanj. Študijema primerov sta nadalje, za potrebe boljših predstav in utemeljitev ter dejanskega stika s prakso, dodana tudi dva intervjuja poznavalk stanovanjskih zadrug pri nas.

Za navedeno raziskovanje in osvetlitev problematike stanovanjskih zadrug v Sloveniji sem se odločil s ciljem, da poiščem odgovor na vprašanje, kateri so vzroki nerazširjenosti stanovanjskih zadrug v Sloveniji. Svoja dognanja in usmeritve o tem sem strnil v končni povzetek, ki celostno zaključuje obravnavano tematiko tega magistrskega dela.

1 NEPREMIČNINSKI TRG

Ko definiramo trg lahko rečemo, da je to prostor, kjer se srečuje ponudba in povpraševanje oziroma prodajalci in kupci, ki sklepajo pogodbe z namenom koristi obeh strani. Poznamo veliko različnih trgov in eden večjih je tudi nepremičninski trg, kjer se trguje z nepremičninskimi pravicami. Trg nepremičnin je stičišče ljudi, ki trgujejo z dobrinami, katerih količina in kvaliteta sta težko merljivi, saj se na njih trguje z lastninskimi pravicami (Cirman, Čok, Lavrač, & Zakrajšek, 2000, str. 8).

Po definiciji je nepremičnina stvar, premoženje oziroma imetje, ki je nepremična. Nepremičnine so zemljišča, stavbe, mostovi, ceste itd. So nujno potrebne za življenja posameznikov, so pa tudi predmet varčevanja, investiranja, trgovanja in špekuliranja, saj prinašajo dohodke in prav tako lahko povzročajo stroške (Cirman et al., 2000, str. 7).

Posebnost nepremičninskega trga je omejena ponudba, ki se z novogradnjami počasi spreminja. Zaradi dolgotrajnosti procesa izgradnje novih nepremičnin je odzivnost ponudbe na povpraševanje, ki se lahko sicer hitro spreminja in povzroča večja nihanja cen, počasna.

Nepremičninski trg se obnaša ciklično in zajema štiri faze, ki se skozi zgodovino ponavljajo, ugotavljamo pa jih lahko z indikatorjema kot sta gibanje cen in povprečni čas, ki je potreben za prodajo nepremičnine. V fazi oživljanja se trg sooča s presežkom ponudbe in dolgimi prodajnimi roki. To je lahko posledica gradbene aktivnosti v preteklosti ali zmanjšanega zanimanja oziroma povpraševanja po nepremičninah. Ko je na trgu vedno manj nepremičnin za prodajo in se prodajni čas zmanjšuje, preidemo v fazo rasti, kjer se trg sooča z višanjem ravni cen in posledično večjim povpraševanjem. Ko so tržne cene nad ravnjo stroškovne cene gradnje, se zaradi možnosti profita sproži gradbena aktivnost. Ker ponudbe na kratek rok ni mogoče povečevati, se višajo prodajne cene in krajša prodajni čas. Nepremičninski cikel doseže vrh, ko sta ponudba in povpraševanje izenačena. Sledi faza presežne ponudbe, ki je posledica gradbene aktivnosti v fazi rasti. Povpraševanje začne upadati in prodajni časi podaljševati. Gradbeni sektor zazna tržne

razmere in ustavi gradnjo. Če pri tem ponudba raste hitreje od povpraševanje in se daljša čas prodaj nepremičnin, se cikel prevesi v fazo upada (Cirman et al., 2000).

Poleg samega delovanja nepremičninskega trga, je na tem mestu pomembno izpostaviti tudi faktorje, ki vplivajo na spreminjanje ponudbe in povpraševanja (Cortesi, 2004):

- **Ponudba gradbenih storitev in gradbenega materiala:** za izgradnjo hiše je potrebno veliko delavcev s specifičnim znanjem. V kolikor na trgu ni zadostno razvitega gradbenega sektorja lahko pride do zakasnitev oziroma zamud pri izgradnji.
- **Nadzor države oziroma občin:** država lahko z različnimi dejanji vpliva na ponudbo nepremičnin skozi obdavčitve in količino denarja namenjenega za hipotekarna posojila, ki lahko potencialne investitorje odvrnejo ali pritegnejo k vlaganju. Občine lahko z odloki določijo, kje bodo večje parcele ali nižje obdavčitve za poslovne stavbe.
- **Finančna politika države:** za zagotovitev velike količine denarnih sredstev za nepremičninske transakcije se potrebuje ugoden vir financiranja. Ponudba in strošek tovrstnega financiranja sta pomembni determinanti, ki vplivata na količino in časovni potek ponudbe novih nepremičnin. V kolikor je strošek financiranja previsok, le-ta izniči aktivnosti izgradnje novih nepremičnin. Vpliv na financiranje ima torej povečini država, s svojo ekonomsko in finančno politiko.

Glede na izpostavljeno lahko povzamemo, da za ponudbo nepremičninskega trga veljajo posebni dejavniki, medtem ko so dejavniki povpraševanja v veliki meri enaki dejavnikom povpraševanja ostalih dobrin. Pomembna razlika, ki jo je potrebno poudariti, ko govorimo o povpraševanju na trgu nepremičnin, je med drugim tudi lokalna naravnost. Velik vpliv na povpraševanje imajo predvsem lokalne značilnosti oziroma specifične lastnosti določenega kraja, pomembni pa so tudi ostali splošni dejavniki povpraševanja (Cortesi, 2004):

- **Populacija:** večanje števila prebivalstva vpliva na večje povpraševanje po nastanitvah. Čeprav igra količina prebivalcev veliko vlogo pri povpraševanju, ne gre spregledati značilnosti demografskih faktorjev kot so starostna porazdelitev prebivalcev, velikost gospodinjstev in selitve. Izpostavljeni dejavniki ne vplivajo samo na celotno povpraševanje, ampak tudi na povpraševanje po določenih vrstah nepremičnin.
- **Zaposljivost in raven plač:** oba dejavnika imata neposreden vpliv na zmožnost, da si lahko nekdo privošči nepremičnino. Nižja je stopnja brezposelnosti ali višja kot je raven plač, tem večje bo tudi povpraševanje po nakupu nepremičnin.

- **Obseg nenaseljenih enot:** glede na delež nenaseljenih enot lahko ugotavljamo potrebo in povpraševanje na določenem področju. Če se zniža delež nenaseljenih enot v določenem kraju pomeni, da se vedno več ljudi zanima za nakup (Cortesi, 2004, str. 13-15).

Ko opredeljujemo pojem nepremičnin, je potrebno razložiti tudi lastnosti, ki jih imajo le-te in se delijo na fizične, ekonomske in institucionalne lastnosti (Cirman et al., 2000, str. 3):

a) Fizične lastnosti

- nepremičnost, ki v celoti velja za zemljišča, deloma pa tudi za zgradbe, saj vendarle obstaja tudi možnost prestavljanja, kar pa je pogojeno z velikimi stroški,
- neuničljivost, ki je prav tako značilna za zemljišča, čeprav razlikujemo fizično neuničljivostjo in ekonomsko trajnostjo, ki je lahko ob spremembi okoliščin drugačna,
- heterogenost, ki daje nepremičnini neločljivo povezanost z lokacijo in tako ne moreta biti dve nepremični popolnoma enaki,
- kompleksnost, ki jo sestavljajo lastnosti nepremičnin kot so velikost, starost, lega, lokacija.

b) Ekonomske lastnosti

- redkost nepremičnin je relativna, kar pomeni, da se omejen obseg ponudbe nanaša na stavbe in zemljišča določene kakovosti,
- fizična, ekonomska in socialna lokacija določajo vsaki nepremičnini svojo uporabnost in vrednost, saj glede na to, kje nepremičnina stoji, le-ta predstavlja družbenoekonomski in fizični značaj soseščine, ki ustvarja določene prednosti lastniku,
- soodvisnost ali medsebojno vplivanje uporabe, izboljšav in vrednosti, ki se kaže v odvisnosti vrednosti nepremičnine in povezave z mestnimi središči,
- dolga doba uporabnosti, ki spada med osnovne značilnosti nepremičnine in pomeni dolgo dobo za povračilo investicije.

c) Institucionalne lastnosti

- Zakonodaja in drugi načini regulacije, ki predstavljajo politično in sociološko orodje,
- nepremičninska združenja in organizacije,
- lokalne in regionalne navade,
- razvoj skupnosti.

Glede na osnovno delitev poznamo šest različnih vrst nepremičnin, ki se delijo glede na namen in njihovo dejansko uporabo (Cirman, Čok, Lavrač, & Zakrajšek, 1999, str. 4):

- **stanovanjske nepremičnine:** stanovanjske zgradbe, hiše (samostojne, vrstne, dvojčki, dvostanovanjske, atrijske...) in zazidljiva zemljišča,

- **poslovne nepremičnine:** hoteli, trgovinski centri, zgradbe s pisarniškimi prostori, stavbna zemljišča namenjena gradnji stavb za poslovno dejavnost,
- **industrijske nepremičnine:** skladišča, rudniki, proizvodne zgradbe,
- **kmetijske nepremičnine:** travniki, kmetije, gozdovi,
- **javne nepremičnine:** ceste, parki, upravne zgradbe, javni športni objekti, šole,
- **nepremičnine za posebne namene:** dejavnost izobraževalnih institucij, bolnišnice, pokopališča...

Osrednja tematika tega magistrskega dela se navezuje na stanovanjske nepremičnine, med katere sodijo tudi stanovanjske zadrage, zato bo tej vrsti nepremičnin v nadaljevanju posvečene največ pozornosti. Sicer pa je za celostno razumevanje nadaljnjih poglavij smiselno spoznati še dejstva o zgodovini, razmerah in lastnostih slovenskega nepremičninskega trga.

2 SLOVENSKI NEPREMIČNINSKI TRG

2.1 Zgodovina nepremičninskega trga v Sloveniji

Zgodovina slovenskega nepremičninskega trga je v Sloveniji pravzaprav zelo kratka. Vsi vplivi na trgu pri nas so vezani na dva ključna dejavnika in sicer privatizacijo in nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo. Razvoj trga najemnih nepremičnin se je pri nas začel v letu 1990 in se že od samega začetka delil na trg poslovnih nepremičnin, ki deluje razmeroma urejeno in pregledno, ter trg stanovanjskih nepremičnin, kjer je bilo skozi vsa leta precej sprememb in neugodnih obdobj. V času, ko smo bili še vključeni v jugoslovanski sistem in je imela glavno vlogo na trgu država, so bile stanovanjske nepremičnine vezane na družbena najemna stanovanja z relativno nizkimi najemninami. Obdobje so zaznamovala tudi ugodna posojila in visoka inflacija, ki je posojila razvrednotila in s tem široki množici omogočala zelo poceni gradnjo lastnih hiš. Po prehodu v kapitalistično družbeno ureditev je država, z namenom olastninjenja nepremičnin in nepremičninskega trga, izvedla privatizacijo stanovanj in vsem najemnikom družbenih stanovanj omogočila odkup le-teh po nenavadno nizkih cenah (Puchner, 2006).

Privatizacija, uvedena s t.i. Jazbinškovim zakonom, katere pozitivna posledica je bila vsekakor ta, da so ljudje z minimalnim vložkom prišli do svojih lastnih nepremičnin, je imela tudi negativne posledice, vezane predvsem na težave z vzdrževanjem teh nepremičnin in propadanjem celotnih zgradb. Zakon je razdelil populacijo na tiste s pravico odkupa stanovanja po nizkih cenah in na tiste, ki tega privilegija niso imeli. Čeprav je bil cilj privatizacije in denacionalizacije popraviti krivice in določitve lastništva, je bil učinek ravno nasproten. Posledice tega nepremišljeno pripravljenega zakona so močno vplivale na nadaljnji razvoj slovenskega nepremičninskega trga. Poleg velike količine novih lastniških nepremičnin, ki so bile pridobljene po nizki ceni in omogočene le

določenim, se je po osamosvojitvi začel razvijati tudi najemniški trg, ki je šel predvsem v dve smeri- neprofitna najemna stanovanja ter tržna najemna stanovanja (Ferenc, Hadalin, & Babić, 2011).

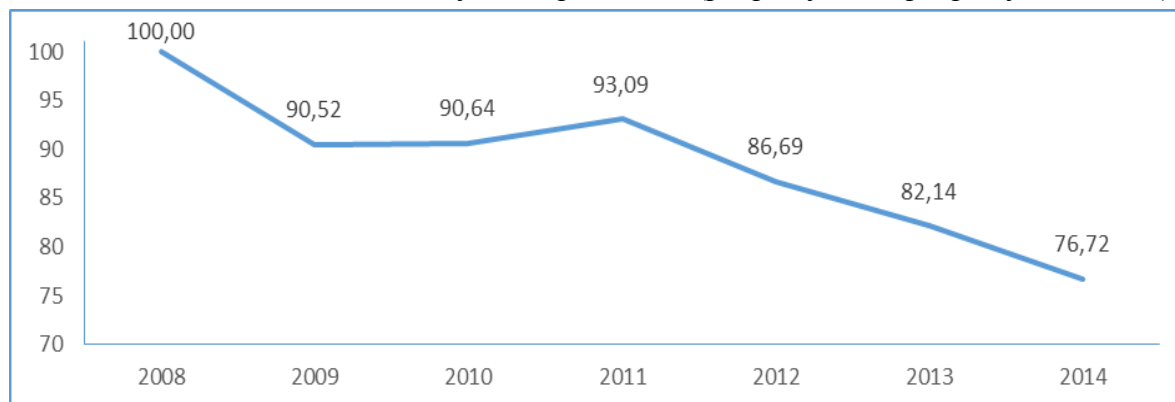
Tržnih najemnih stanovanj je bilo zanemarljivo malo, saj je bilo večino najemnih stanovanj v rokah države, občin in podjetij, ki so zagotavljali neprofitna stanovanja čim večjemu deležu populacije. Sistem je deloval na vplačilih vseh aktivnih prebivalcev v skupni stanovanjski fond, ki je bil namenjen reševanju stanovanjskih vprašanj ljudi. Najpogostejši načini s katerimi je stanovanjski fond deloval, so bili krediti za nakup, gradnjo ali adaptacijo ter dodeljevanje pravice bivanja v družbenem stanovanju (Debevc, 2002).

V Slovenijo so se ob koncu 20. stoletja začeli priseljevati ljudje, kar beleži tudi neto migracijski koeficient, ki je v letu 1999 znašal 1,9. Vse od leta 1999 naprej je Slovenija beležila več priseljencev kot ljudi, ki so zapustili Slovenijo. S tem, ko se je večal delež prebivalcev v državi, se je večalo tudi povpraševanje po stanovanjih, kar je posledično vodilo v višje cene ali pa povečanje ponudbe nepremičnin. Z letom 1999 smo v Sloveniji uvedli Nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo, kot nekakšen varčevalno-kreditni sistem za pomoč prebivalstvu. Do leta 2008 je bilo objavljenih osem javnih pozivov za varčevanje v tovrstnem sistemu (Pavlin, 2011). Varčevalci so v omenjeni sistem morali vlagati od 5 do 10 let, nakar so lahko s privarčevanimi sredstvi in ob zadostni kreditni sposobnosti, pridobili kredit po ugodnejših pogojih. Takšno posojilo so lahko porabili samo za nakup stanovanja ali hiše, gradnjo individualne hiše, rekonstrukcijo, adaptacijo, nakup zemljišča ali plačilo stroškov povezanih z zemljiščem (Zakon o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in subvencijah mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja, Ur.l. RS, št. 96/2007- UPB2, 34. člen, v nadaljevanju ZNSVS).

Ko je v letu 2004 Slovenija vstopila v NATO in postala članica Evropske unije, smo za investitorje iz drugih evropskih držav pridobili sloves varnega in odprtega trga. V Sloveniji se je začelo beležiti več povpraševanj s strani tujih državljanov, saj jim je naša država predstavljala vsestransko prometno dostopno državo. Davčna uprava Republike Slovenije je zabeležila, da je bilo s strani tujih državljanov, v obdobju od 1.05.2004 do 30.04.2014, kupljenih kar 4645 nepremičnin. Ob tem velja poudarek, da je šlo za stara stanovanja, kjer je bil kupcem odmerjen davek na promet nepremičnin. Število nepremičninskih transakcij s strani tujcev za nova stanovanja Davčna uprava Republike Slovenije (v nadaljevanju DURS) ne beleži (DURS, 2014).

Po prihodu gospodarske krize v letu 2008, se je tudi trg nepremičnin sesul. Na grafikonu je opazno, da je indeks, ki se izračunava kot količnik med povprečno ceno stanovanjskih nepremičnin trenutnega leta v primerjavi z letom 2008, po prihodu krize močno padel, a v letu 2011 zopet nekoliko zrasel. Od leta 2011 naprej beležimo negativni trend in s tem povezano padanje cen.

Slika 1: Letni indeksi cen stanovanjskih nepremičnin (povprečje leta/ povprečje leta 2008)



Vir: SURS, Letni indeksi cen stanovanjskih nepremičnin, Slovenija, letno, 2015.

2.2 Slovenski nepremičninski trg, razdeljen po lokacijah

Vsaka država ima svojevrsten trg nepremičnin, ki se razlikuje po strukturi tipov nepremičnin, cenah, lokalnih posebnostih ali kakšni drugi lastnosti. Slovenski nepremičninski trg lahko delimo na regije in njihove lokalne nepremičninske trge. Čeprav je Slovenija majhna država, ima veliko različnih trgov, kjer vsak nosi svoje posebnosti in tako določa ceno nepremičninam.

V Sloveniji zabeležimo največ prometa s stanovanjskimi nepremičninami, zato sem v nadaljevanju podrobneje preučil dejavnost prodaje in nakupa stanovanj ter hiš po različnih delih Slovenije, ki imajo podobne značajske lastnosti. Ne glede na majhnost naše države, se tako ponudba kot tudi povpraševanje med posameznimi deli Slovenije lahko močno razlikuje. Zaradi nihajočih gibanj v ponudbi in povpraševanju je občutna tudi razlika v ceni nepremičnin. V naslednjih podpoglavjih je naš nepremičninski trg razdeljen na posamezne enote, le-te pa združujejo kraje z dokaj podobnimi značilnostmi.

2.2.1 Ljubljana in okolica

Trg okolice Ljubljane obsega večji del Osrednjeslovenske regije, predvsem pa kraje ob avtocestnem križu, ki imajo dobro povezavo s prestolnico. Močnejši vpliv seže do Kamnika, Kranja, Škofje Loke, Vrhnike, Velikih Lašč, Ivančne Gorice in Litije. Ta trg je zelo pomemben s stališča oblikovanja cen nepremičnin, saj nepremičninski trg v prestolnici vpliva tudi na druge regije (Pavlin, 2011).

V letu 2013 je Ljubljana beležila povprečno ceno stanovanj na sekundarnem trgu 2.100 eur/m² in 2.050 eur/m² za nova stanovanja. Opazna in nerazumljiva razlika obstaja predvsem zaradi prodaje 62-ih stanovanj v Celovških dvorih, po povprečni ceni 1.450 eur/m². Ob neupoštevanju teh prodaj se giblje cena novogradenj v letu 2013 2.700 eur/m²,

kar je občutna pocenitev v primerjavi z letom poprej, ko je bila povprečna cena 3.400 eur/m² (GURS, 2014).

2.2.2 Obala

Trg Obale predstavljajo naša obalna mesta, med katerimi najbolj izstopa Koper, ki je tudi pomembno pristaniško mesto. Posebnost tega trga je v kupcih, ki se odločajo kupiti nepremičnine za namene počitniškega bivanja. Tu kupci vrednotijo lastnosti kot so pogled na morje in bližina le tega. Ker Slovenija nima relativno veliko obalnega pasa, so temu primerne tudi cene. Veliko povpraševanje beležijo predvsem manjša stanovanja na dobrih lokacijah. Kot v Ljubljani in okolici, je tudi tukaj ponudba skromna, to pa otežuje tudi majhno število parcel, ki imajo dovoljenje za gradnjo in pogled na morje. Ob tem zato ne preseneča dejstvo, da so tudi na tem obalnem nepremičninskem trgu cene visoke. Obalni nepremičninski trg se sooča s kar nekaj ponesrečenimi projekti, ki so po krizi ostali neposeljeni in neprodani zaradi propada gradbenim podjetij. Med njimi se uvrščajo stanovanja v Nokturnu, Zelenem gaju, Ferrarski ulici in Livadah. Kljub temu pa ima obala tudi dobre projekte kot so Semedelski razgledi, kjer so cene občutno padle v primerjavi z letom 2008 (GURS, 2015).

2.2.3 Turistični kraji

Med slovenske turistične kraje štejemo kraje, ki pritegnejo turiste zaradi svojih naravnih danosti v svoji okolici. Slovenija je znana po svoji raznolikosti v pokrajinah in po naravnih lepotah kot so jezera, hribovja, visokogorja, termalni vrelci in še veliko drugih naravnih čudes. Zaradi naravnih lepot so se na teh krajih razvila mesta (Bled, Bohinj, Kranjska gora...), ki si velik del dohodkov služijo iz turistične dejavnosti, v teh predelih pa je večje tudi povpraševanje po počitniških objektih.

2.2.4 Ostali kraji po Sloveniji

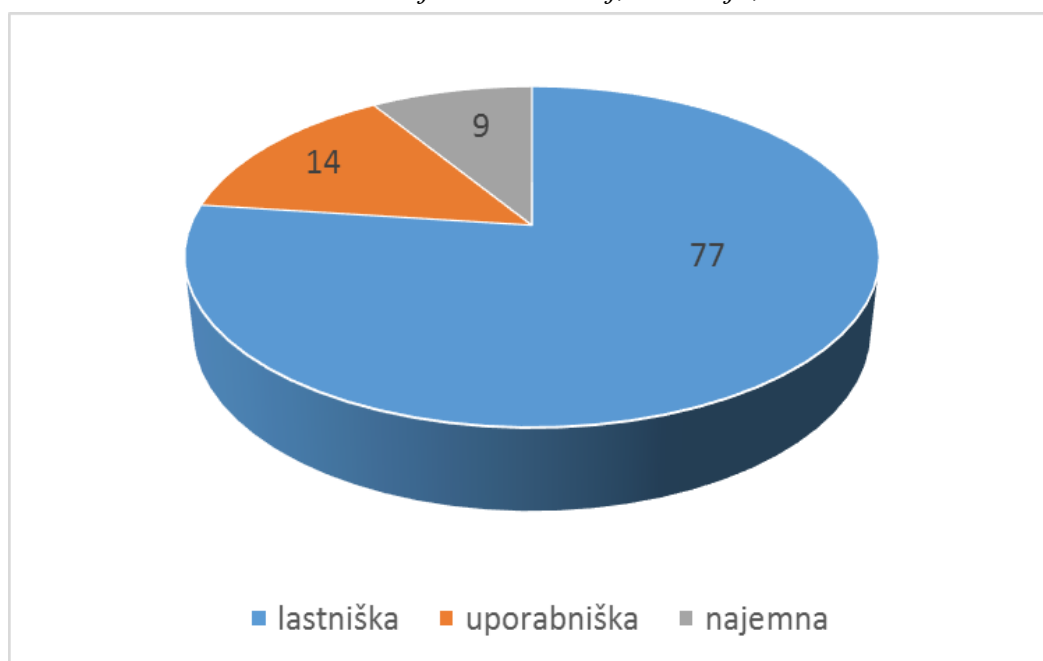
Drugje po Sloveniji lahko opazimo, da so cene nižje kot v ostalih, zgoraj naštetih krajih. Cene so na splošno višje v krajih, kjer so mesta in le-te z oddaljenostjo padajo. Na podeželju je povpraševanje skoraj le po hišah, medtem ko je po stanovanjih zanemarljivo, saj le-ta predstavljajo majhen delež nepremičnin na podeželju. Podeželje se obenem sooča tudi s krizo, kajti ljudje odhajajo v bolj urbana središča in tako praznijo podeželje. Rešitev bi lahko predstavljalo izseljevanje starejšega prebivalstva na podeželje, a bi takšen poseg na to skupino lahko imel nevarne posledice zaradi poseganja v njihove družbene mreže, ki so si jih ustvarjali v aktivnem delu življenja. Ker smo ob vstopu Slovenije v Evropsko unijo omogočili tujcem dostop do slovenskih nepremičnin po enakih pogojih kot veljajo za državljane Slovenije, so ti začeli kupovati propadajoče, stare kmetije in jih obnavljati ter tako obudili povpraševanje na podeželju vsaj do začetka krize. Tovrstno aktivnost lahko

opazimo predvsem na Goričkem, Prekmurju in Krasu. Največje zanimanje se kaže s strani Britancev in Italijanov, sledijo pa jim Avstrijci, Nemci in Irci (Močnik, 2012).

2.3 Oblike stanovanjskega statusa

Nepremičnine se delijo na tri sklope, ki opredeljujejo na kakšen način so nepremičnine uporabljene oziroma kakšen status imajo njihovi stanovalci. Poznamo **lastniško zasedene nepremičnine, najete nepremičnine in uporabniška stanovanja** (uporabniki niso lastniki niti najemniki, ampak običajno sorodniki, prijatelji ali druge osebe) (SURs, 2011).

Slika 2: Lastništvo naseljenih stanovanj, Slovenija, 1. 1. 2011 v %



Vir: SURs, Lastništvo naseljenih stanovanj, Slovenija, 2011.

2.3.1 Lastniška stanovanja

Lastno stanovanje je po stanovanjskem zakonu, ki je bil pripravljen 3. oktobra 1991, stanovanje, ki ga stalno uporabljajo lastnik ali njegovi ožji družinski člani za trajno zadovoljevanje svojih stanovanjskih potreb (Ur.l. RS, št. 69/2003, v nadaljevanju SZ-1, 4. člen). V objavi Statističnega urada RS, dne 29. decembra 2011, imamo v Sloveniji največji delež prav lastniških stanovanj. Podatki kažejo, da je takšnih stanovanj več kot tri četrtine oziroma 77%, kar pomeni, da so v njih bivala gospodinjstva, katerih je bil vsaj en član lastnik stanovanja (SURs, 2011).

2.3.2 Najemna stanovanja

V najemnih stanovanjih prebivajo ljudje, ki niso lastniki stanovanja, ampak plačujejo nadomestilo oziroma najemnino, da lahko prebivajo v stanovanju. Ta oblika

stanovanjskega statusa daje najemniku veliko svobode, saj se lahko razmeroma hitro odseli in poišče drugo najemniško stanovanje. Najemnikove obveznosti so, da redno plačuje najemnino lastniku in skrbi za stanovanje ter je pri tem oproščen plačevanja stroškov vzdrževanja.

Po navedbah SZ-1 83. člena, ki je začel veljati 19. junija 2003, se najemna stanovanja delijo na:

- **neprofitno najemno stanovanje:** stanovanje, ki se oddaja za neprofitno najemnino in stanovanje, ki se oddaja upravičencu do najema neprofitnega stanovanja. Ta stanovanja so v lasti občine, države, javnega stanovanjskega sklada ali neprofitne stanovanjske organizacije. Upravičenci so državljani Republike Slovenije, ki izpolnjujejo pogoje in merila, določena s pravilnikom o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, ki ga izda pristojni minister. Najpomembnejši pogoj je razmerje med dohodki prosilca in njegovih ožjih družinskih članov do povprečne neto plače v državi, pri čemer mora občina oziroma javni stanovanjski sklad uravnoteženo skrbeti, da je neprofitno stanovanje dostopno vsem kategorijam glede na socialni status, določen s pravilnikom (SZ-1, 87. člen).

- **tržno najemno stanovanje:** stanovanje, ki se prosto oddaja na trgu. V njem bivajo ljudje, ki niso lastniki, plačujejo pa nadomestilo v obliki tržne najemnine. Obveznosti najemnikov so plačevanje najemnine, za vzdrževanje pa skrbi lastnik. Tržna najemnina se prosto oblikuje glede na dejavnike in specifikke določenega kraja. V njej so zajeti stroški vzdrževanja lastnika kot tudi njegov dobiček (Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, 2015).

- **službeno najemno stanovanje:** stanovanje, ki je namenjeno za oddajo zaradi zadovoljevanja službenih potreb.

- **namensko najemno stanovanje:** stanovanje, namenjeno institucionalnemu varstvu starejših oseb, upokojencem ali posebnim skupinam odraslega prebivalstva.

V Sloveniji predstavljajo najemna stanovanja najmanjši delež, saj zajemajo 146.253 prebivalcev oziroma 7% nepremičninskega trga. V tem segmentu je največ neprofitnih najemnih stanovanj, ki pokrivajo 70% vseh najemnih stanovanj (SURS, 2011). Pri metodologiji, ki jo uporablja SURS in so uporabljeni podatki iz Registra nepremičnin (REN), ki ga vodi GURS, so upoštevana prijavljena najemna stanovanja, ki pa ne kažejo realne podobe trga.

Problem, s katerim se sooča trg najemnih stanovanj, je siva ekonomija, ki je na tem področju zelo razširjena. Ob visokih davkih na prijavljena najemna razmerja in nizkih globah za prekrške, se najemodajalci v veliki meri odločajo za oddajanje nepremičnin na

čno, kar posledično vpliva na veliko manjše število uradno prijavljenih najemodajalcev kot jih je v resnici (Setnikar, 2013).

2.3.3 Uporabniška stanovanja

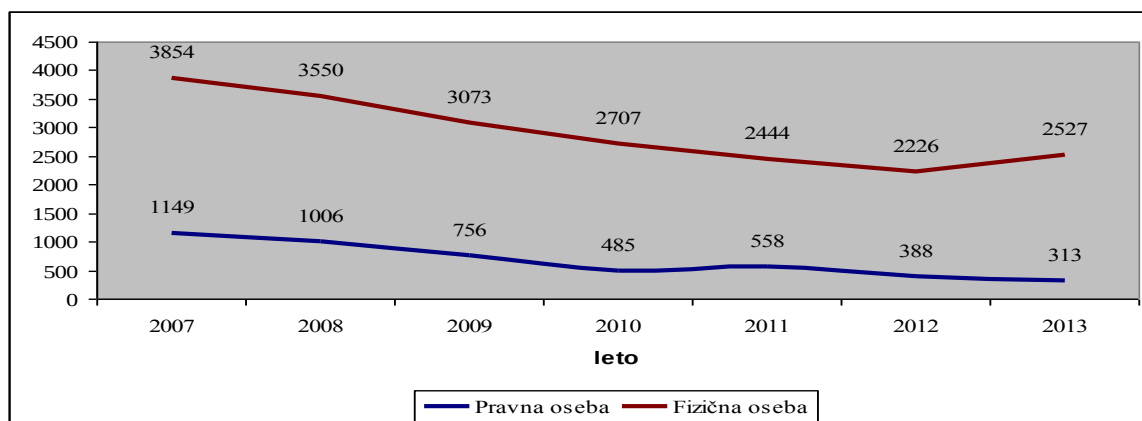
Po naseljenosti predstavljajo uporabniška stanovanja 14% ali 98.847 stanovanj. V teh stanovanjih prebivajo ljudje, ki niso lastniki in ne plačujejo najemnine. To so najpogostejše sorodniki, prijatelji ali druge osebe (SURS, 2011).

2.4 Značilnosti slovenskega nepremičninskega trga od nastopa gospodarske krize

V preteklih letih smo bili priča relativno nespremenjeni ponudbi rabljenih stanovanj in zmanjšani ponudbi novih stanovanj. Razlog se skriva v veliko daljšem času, ki je potreben za prodajo nepremičnine kot je bil pred krizo, počasni odprodaji stanovanj nasedlih projektov in na splošno manjšega števila novogradenj. Pomembnejšo vlogo na ponudbeni strani so imeli stanovanjski skladi in javne dražbe. Republiški in občinski stanovanjski skladi so v letih 2012 in 2013 odkupili več stanovanj nasedlih gradbenih projektov. To se jim je obrestovalo le do določene mere, saj se danes spopadajo s težko prodajo stanovanj, ki so izven večjih urbanih naselij. V naslednjih petih letih bo Družba za upravljanje terjatev bank (DUTB) igrala pomembnejšo vlogo pri zagotavljanju ponudbe stanovanj (GURS, 2014).

V predvidevanju gibanja ponudbe v naslednjih letih, se lahko opremo na statistične podatke o izdanih gradbenih dovoljenjih. Grafični prikaz na Sliki 3 kaže izdana gradbena dovoljenja za novogradnje od leta 2007, torej vrhunca gradbene aktivnosti, pa do leta 2013, ko se je nepremičninski trg vsako leto krčil. Rdeča linija prikazuje investitorje, ki so fizične osebe in v večini primerov gradijo lastne nepremičnine za bivanje, medtem ko prikazuje modra linija investitorje kot so podjetja, ki jim gradnja predstavlja projekt večstanovanjskih blokov oziroma hiš, ki jih bodo nato prodali na trgu. Tako pri fizičnih kot tudi pravnih osebah opazimo, da se je od leta 2007 gradbena dejavnost nižala. Zanimivo je dejstvo, da je bilo število gradbenih dovoljenj za fizične osebe v preteklosti bolj enakomerno in ni beležilo tako velikih odmikov kot smo jim priča pri številu gradbenih dovoljenj za investitorje torej pravne osebe. Manjši popravek je Slovenija na področju eno in dvostanovanjskih stavb beležila v letu 2013, ko se je število dovoljenj prvič po petih letih povečalo, medtem ko se pri večstanovanjskih stavbah še naprej zmanjšuje. Tukaj gre pripisati povečanje števila dovoljenj za eno in dvostanovanjske hiše predvsem načrtovanim gradnjam hiš fizičnih oseb, medtem ko so večji gradbeni projekti investorjev v zatonu (GURS, 2014).

Slika 3: Izdana gradbena dovoljenja za novogradnje v Sloveniji od leta 2007 do 2013



Vir: SURS, Dovoljenja za gradnjo stavb: število stavb, njihova gradbena velikost in stanovanja v njih, glede na vrsto stavbe in vrsto investitorja, Slovenija, letno, 2014a.

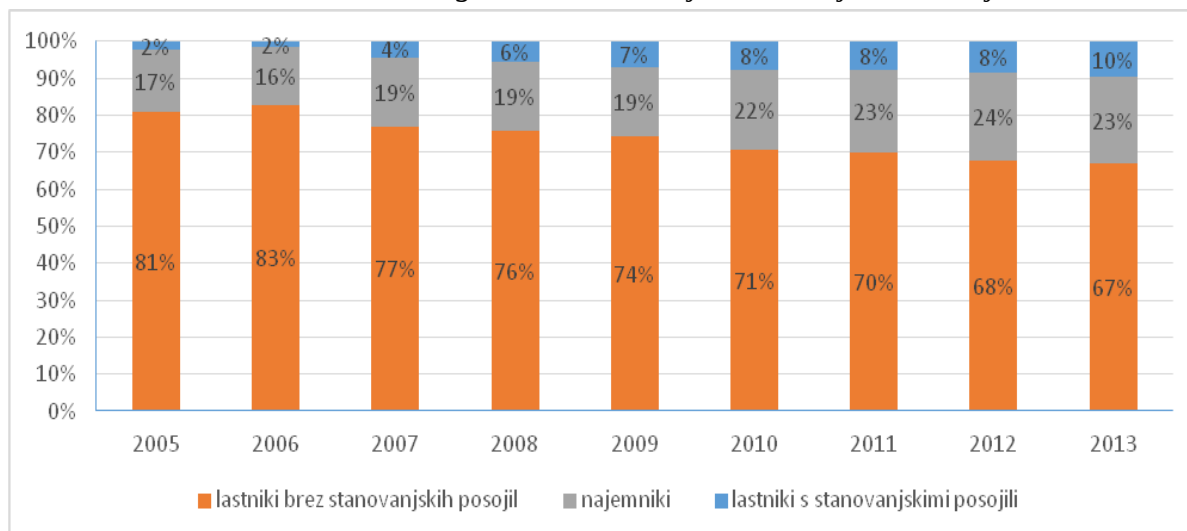
Kot že nekajkrat poudarjeno, se je povpraševanje na slovenskem nepremičninskem trgu zmanjševalo od začetka finančne krize. Novozgrajena stanovanja so relativno draga, kupna moč pa majhna. Nepremičninski trg je ciklične narave s štirimi fazami. V časih pred krizo so bili izpolnjeni vsi pogoji za smiselnost grajenja novih nepremičnin, saj je povpraševanje presegalo ponudbo, financiranje je bilo dostopno in prodajni roki relativno kratki. Po udaru krize se je trg prevesil iz faze rasti v stanje presežne ponudbe in zelo hitro tudi v fazo upada. Soočamo se torej z nižanjem cen, presežno ponudbo in ostrejšimi pogoji financiranja, kar podaljšuje prodajne roke. Povečano povpraševanje beležimo le po kmetijskih in gozdnih zemljiščih, ki so velikokrat privlačna za naložbena in špekulativna vlaganja (GURS, 2015).

Slovenski nepremičninski trg predstavljajo **pretežno lastniška stanovanja**. To je delno posledica neurejenega najemniškega trga, delno pa ugodnih pogojev nakupa ali gradnje v obdobju Socialistične federativne republike Jugoslavije (SFRJ) in t.i. Jazbinškovega zakona, ki je po razpadu SFRJ in osamosvojitvi Slovenije omogočil precejšnjemu delu najemnikov družbenih stanovanj njihov odkup po izredno nizkih, netržnih cenah. Po podatkih SURS-a iz leta 2011, beleži Slovenija kar 90% oziroma 761.300 lastniških stanovanj, ki so v lasti fizičnih oseb. Preostali delež sestavljajo javni sektor (6%), druge pravne osebe (3%) in nepremičnine, kjer tip lastništva ni znan (1%). Dohodkovna šibkost prebivalstva je pogosto vodila v slabo vzdrževanje in posledično propadanje lastniških nepremičnin.

Ob vsem navedenem velja omeniti tudi delež prebivalcev z različnimi stanovanjskimi razmerami. Na Sliki 4 je prikazana struktura prebivalstva, ki so živeli kot najemniki, lastniki neobremenjenih ali kot lastniki obremenjenih nepremičnin. V letu 2013 je v lastniškem stanovanju s stanovanjskim posojilom ali hipoteko živelo 10% prebivalcev, medtem ko je 67% prebivalcev živelo v lastniškem stanovanju brez posojila ali hipoteke.

Preostalih 23% prebivalcev je bilo najemnikov. Najemnina je lahko bila določena po tržni ceni, lahko je bila znižana, nekaterim pa za nastanitev ni bilo treba plačati.

Slika 4: Prebivalstvo glede na stanovanjsko razmerje v Sloveniji



Vir: Eurostat, Stanovanjska statistika: Prebivalstvo glede na stanovanjsko razmerje v % prebivalstva, 2014a.

Glede na visok delež lastniških stanovanj, se na drugi strani soočamo s problemom premajhne ponudbe najemniških stanovanj, socialnih stanovanj in stanovanj za posebne skupine prebivalstva (Božin & Tominc Grudnik, 2012).

Pomembno dejstvo za slovenski nepremičninski trg je tudi že prej omenjeno **izogibanje prijav najemnikov** s strani najemodajalcev. Slovenija tako beleži manjši delež najemnih stanovanj, a jih je v realnem merilu bistveno več (Setnikar, 2013).

Značilnost slovenskega trga nepremičnin je tudi, da se **mladi ljudje preseljujejo iz podeželja v mesta** in s tem posledično narašča število hiš na podeželju, ki propadajo in ostajajo prazna. Delovna mesta se lažje najde v večjih mestih, ki privabljajo mlade ljudi. Dodaten razlog za preveliko povpraševanje v mestih in veliko ponudbo na podeželju nosi tudi starejše prebivalstvo, ki se po upokojitvi, zaradi nemobilnosti in prevelike obremenitve, ne izseli iz mest na podeželje. Tako se tok novo priseljenih mladih v mesta in preselitev starejšega prebivalstva na podeželje prekine, kar posledično vodi le še k večji gostoti prebivalstva v mestnih središčih (Pavlin, 2011).

Tabela 1: Selitveni prirast med regijami

REGIJA/LETO	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Osrednjeslovenska	336	591	681	4279	2415	1378	554	2518	2556
Podravska	29	21	164	436	301	127	329	281	723
Obalno-kraška	63	142	58	115	771	81	206	-135	650
Notranjsko-kraška	89	28	33	-64	-18	6	-52	-62	-131

nadaljevanje

se nadaljuje

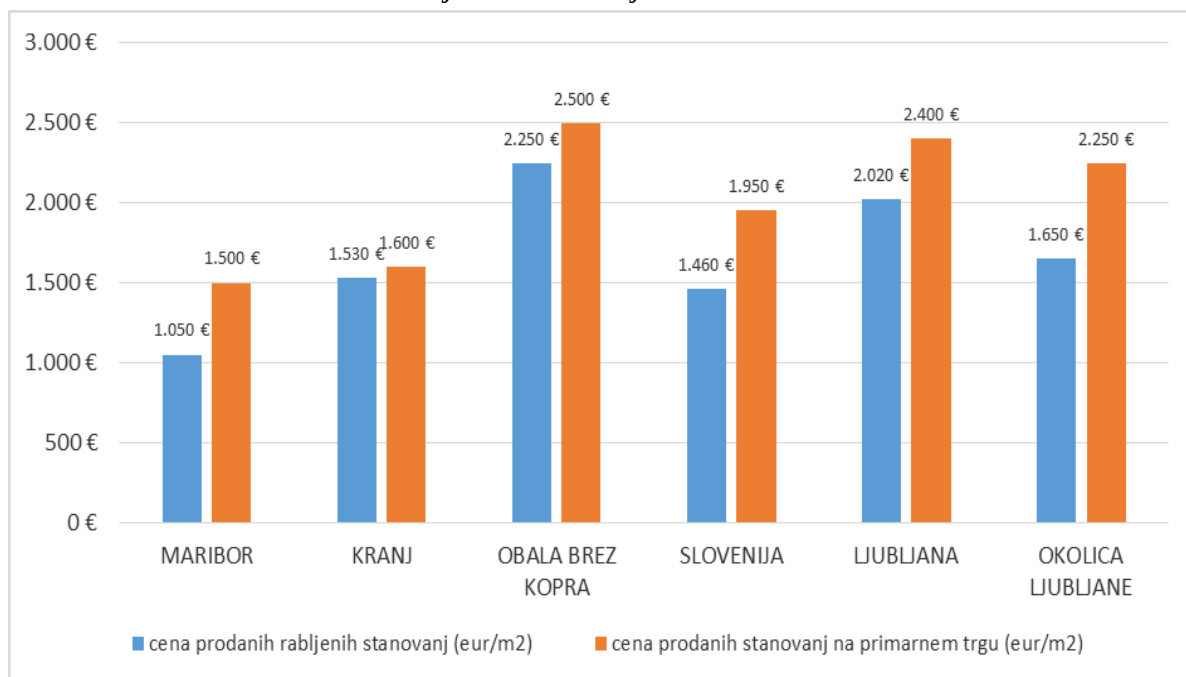
Pomurska	-51	-6	-59	-664	-363	-25	187	-30	-205
Spodnjeposavska	71	29	44	-448	-76	51	43	57	-237
JV Slovenija	70	19	-88	-147	25	-12	-241	-406	-317
Zasavska	-66	-87	-118	-205	-392	-380	-211	-356	-335
Gorenjska	-152	-180	-178	-539	-509	-310	-246	-648	-400
Koroška	-150	-175	-218	-622	-372	-347	-167	-386	-437
Goriška	-134	-262	-254	-1082	-765	-133	-297	-359	-744
Savinjska	-105	-120	-65	-1059	-1017	-436	-105	-474	-1123

Vir: SURS, Selitveno gibanje prebivalstva po: statistična regija, meritve, letno, 2014b.

Slovenija se zadnja leta sooča z **zgoščevanjem prebivalstva v le treh regijah** in sicer Osrednjeslovenski, Podravski in Obalno-kraški regiji. Pri vseh ostalih regijah beležimo negativen selitveni prirast prebivalcev, torej upad prebivalcev in vedno več nenaseljenih hiš. Ob problemu praznih stanovanjskih enot, na drugi strani beležimo veliko povpraševanja za bivanje na bolj urbanih področjih.

Za potrebe nadaljnjih obrazložitvev ter konkretnjših opredelitev, ki bodo jasno prikazale zgoraj izpostavljen obsežen selitveni prirast določenih regij, sem uporabil bazo podatkov, ki jih je v letu 2014 zabeležila Geodetska uprava Republike Slovenije in prikazuje razlike med rabljenimi in prvič vseljenimi nepremičninami v pomembnejših krajih Slovenije kot so Ljubljana in okolica Ljubljane, Maribor, obala brez Kopra, Kranj in na ravni celotne države. Za cene stanovanj so črpani podatki iz baze GURS, ki izvirajo iz evidentiranih realiziranih cen.

Slika 5: Primerjava med cenami kvadratnega metra prodanih rabljenih in prodanih prvič vseljenih stanovanj v letu 2014



Vir: GURS, Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2014, 2015, str. 22.

Po navedbah Urada za množično vrednotenje nepremičnin znaša povprečna stroškovna cena kvadratnega metra gradnje stanovanj v Sloveniji med 1.000 in 1.800 eur. Cena je postavljena ob predpogoju povprečne kakovosti gradnje, povprečnega standarda opremljenosti in ustrezne donosnosti investicije za povprečno lokacijo. Razlika v vrednosti 800 eur/m² nastane zaradi različnih cen zazidljivih zemljišč, komunalne infrastrukture in pričakovane donosnosti investicije. Glede na dohodke in kupno močjo prebivalstva so cene rabljenih stanovanj predvsem v Ljubljani, Obali in še kje, previsoke. V drugih krajih po Sloveniji se stroškovne gradbene cene veliko bolj približajo cenam rabljenih stanovanj.

Če beleži Slovenija ceno gradbenega metra med 1.000 eur/m² in 1.800 eur/m², so s tem primerljive tudi cene kvadratnega metra rabljenega stanovanja, ki dosegajo v grobem vrednosti med 1.050 eur/m² in 2.500 eur/m². Odstopanja pa opazimo pri oglaševanih cenah novih stanovanj, ki dosegajo cenovni razpon od 1.600 eur/m² pa do skoraj 3.800 eur/m² (Urad za množično vrednotenje nepremičnin, Geodetski vestnik 56/1, 2012). Te razlike so še posebej velike v Ljubljani in njeni okolici ter Mariboru, medtem ko je v Kranju ali na Obali cena rabljenih stanovanj veliko bližje cenam prvič vseljenih stanovanj.

Razlika med ceno rabljenih in prvič vseljenih novih stanovanj nastane zaradi razlik in značilnosti, ki jih imajo nova stanovanja, in se le-te navezujejo na:

- nepotrebno vlaganje v vzdrževanje vsaj v prvih letih,
- uporabo kvalitetnejših materialov,
- boljšo funkcionalnost prostorov,
- nadstandardne elemente.

Na tem mestu ni odveč izpostaviti tudi to, da imajo nepremičninski investitorji pogosto visoka pričakovanja glede donosnosti, kar nepremičninam zvišuje dejanske vrednosti. Najpomembnejši dejavnik vrednotenja pa je nedvomno lokacija (Urad za množično vrednotenje nepremičnin, Geodetski vestnik 56/1, 2012).

Glede na analizo stanja je opazen občuten odklon ponudbenih cen novih stanovanj, ki predstavljajo ponudbeno stran enačbe, kar vpliva na počasnejše približevanje povpraševanja. V breme povpraševanja štejemo tudi nizke dohodke zaposlenih, šibko ponudbo denarja na trgu s strani kreditiranja bank, neurejene in razdrobljene prostorske plane in pomanjkanje zazidljivih zemljišč na območjih velikega povpraševanja (Urad za množično vrednotenje nepremičnin, Geodetski vestnik 56/1, 2012).

Zanimiv je tudi podatek o **razpoložljivosti stanovanj** v sedmih urbanih občinah v Sloveniji, ki se meri z deležem praznih stanovanj. To nujno ne pomeni, da nihče ne prebiva v njih, saj se lahko takšna stanovanja oddajajo na črno, oddajajo legalno, ampak ni nihče prijavljen s stalnim prebivališčem ali pa se ga uporablja samo občasno. Po podatkih iz leta 2011 je v Sloveniji kar polovico vseh praznih stanovanj v glavnih sedmih mestnih

središčih, torej tam, kjer so cene stanovanj najvišje. Od vseh 321.689 stanovanj v Sloveniji, jih je praznih 82.461. Delež 52,99% vsega stanovanjskega fonda praznih stanovanj oziroma 43.694 stanovanj pripada samo mestom Ljubljana, Kranj, Koper, Celje, Maribor, Novo mesto in Murska Sobota (Urad za množično vrednotenje nepremičnin, Geodetski vestnik 56/1, 2012, str. 202).

V povezavi z velikim deležem lastniškim stanovanj je za Slovenijo značilna tudi **nizka mobilnost gospodinjstev**. Po raziskavi OECD iz leta 2011, rezultati pričajo, da je za države Vzhodne Evrope visok lastniški delež eden izmed pomembnih razlogov za nemobilnost gospodinjstev. Med vsemi državami OECD je Slovenija, v letih 2010 in 2011, res beležila najnižjo mobilnost, ki je znašala 4%. To pomeni, da je štiri odstotke gospodinjstev v navedenih dveh letih zamenjalo prebivališče. Pri državah Islandija, Švedska ali Norveška se ta odstotek giblje med 19% in 29% gospodinjstev (Andrews, Caldera Sánchez & Johansson, 2011).

Če povzamemo lastnosti nepremičninskega trga v Sloveniji velja:

- od leta 2007 naprej je zaznati krčenje gradbene aktivnosti,
- imamo velik del lastniških nepremičnin,
- veliko je sive ekonomije na najemniškem trgu in posledično veliko manj evidentiranih prijav najemnikov kot jih je v resnici,
- pozitivni selitveni prirast prebivalcev beležimo le v Osrednjeslovenski, Podravski in Obalno- kraški regiji,
- imamo mnogo praznih stanovanj na območjih goste poseljenosti,
- zaradi večjega dela lastniških stanovanj je tudi mobilnost gospodinjstev nizka.

2.5 Analiza dostopnosti stanovanj

Država mora poleg drugih ciljev in prioritet, namenjenih zagotavljanju dostojnega življenja in možnosti ter enakopravnosti, med drugim slediti tudi zagotavljanju dostopnosti do stanovanj svojim državljanom. V nadaljevanju so predstavljene primerjave med državami kot tudi primerjave med slovenskimi regijami, s katerimi lahko ocenimo dostopnost nepremičnin v Sloveniji. Kazalci nakazujejo na problematiko Slovencev pri pridobivanju lastnih nepremičnin.

Za potrebe analize dostopnosti bodo ključne primerjave med:

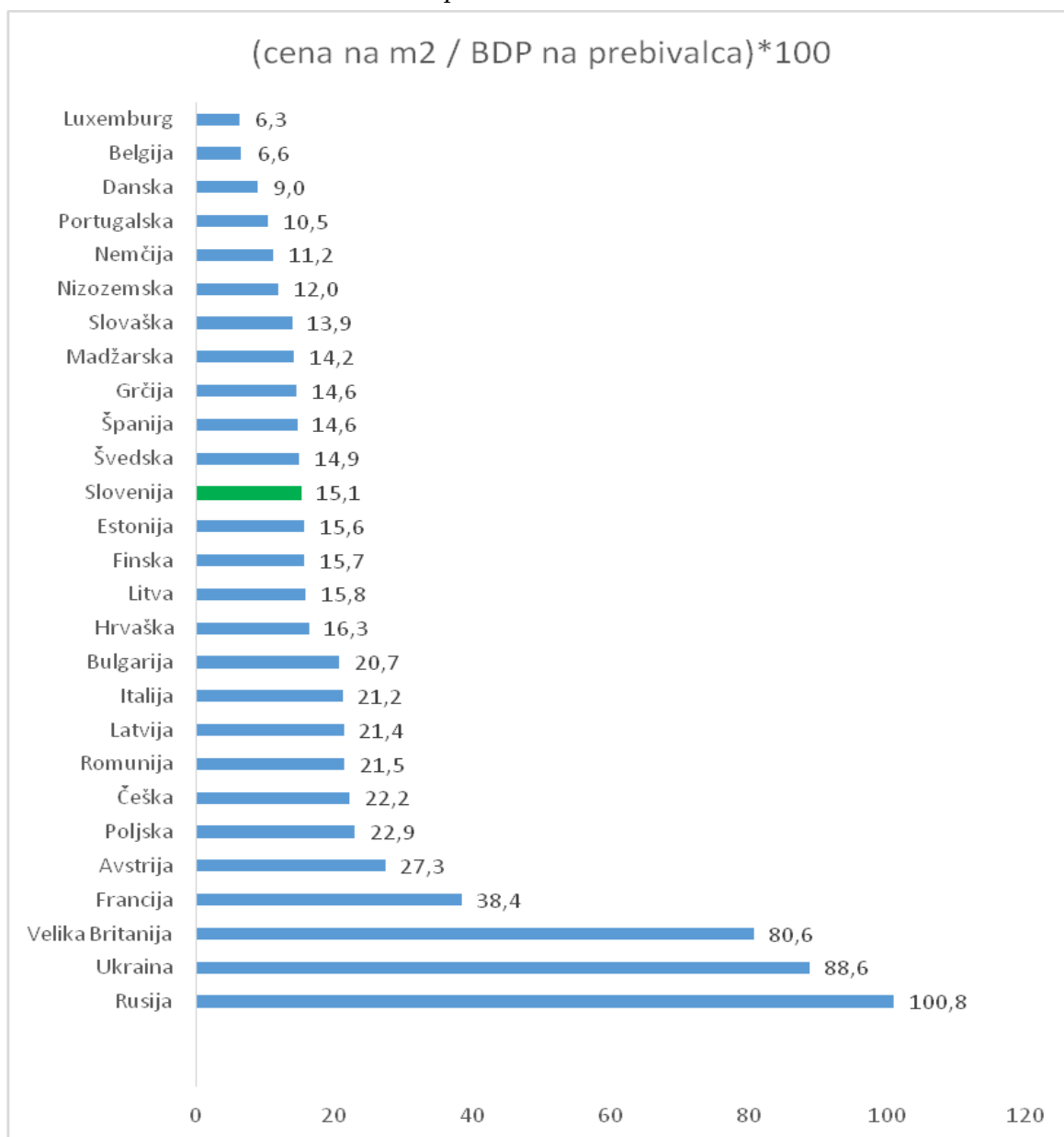
- kupno močjo prebivalstva določene države (BDP na prebivalca) v korelaciji s ceno nepremičnin te države (cena m² za 100 kvadratnih metrov veliko stanovanje v prestolnici),

- deležem prebivalstva določene države, ki porabijo 40% ali več razpoložljivega dohodka za stanovanjske stroške,
- številom povprečnih neto plač določene regije, ki so potrebne za nakup povprečnega kvadratnega metra nepremičnine v isti regiji.

Dostopnost nepremičnin v posamezni državi je v veliki meri odvisna od razmerja med dohodki prebivalstva in cenami nepremičnin. V Sloveniji, glede na kupno moč prebivalstva, **naše nepremičnine dosegajo primerljive cene z nepremičninami bogatejših evropskih držav**, kar jasno nakazuje anomalijo, saj so cene gradnje v naši državi nesorazmerne z dohodki prebivalstva (GURS, 2014).

Global Property Guide izračunava dostopnost nepremičnin glede na njihove cene v primerjavi s kupno močjo prebivalstva. Primerjave so narejene med evropskimi državami in izračunane kot strošek nakupa kvadratnega metra 100 m² velikega stanovanja v prestolnici države in BDP-jem države preračunanem na prebivalca. Rezultati so pridobljeni iz lastnih raziskav nepremičninskih trgov in podatkov o BDP določene države pridobljenih s strani mednarodnega denarnega sklada (IMF).

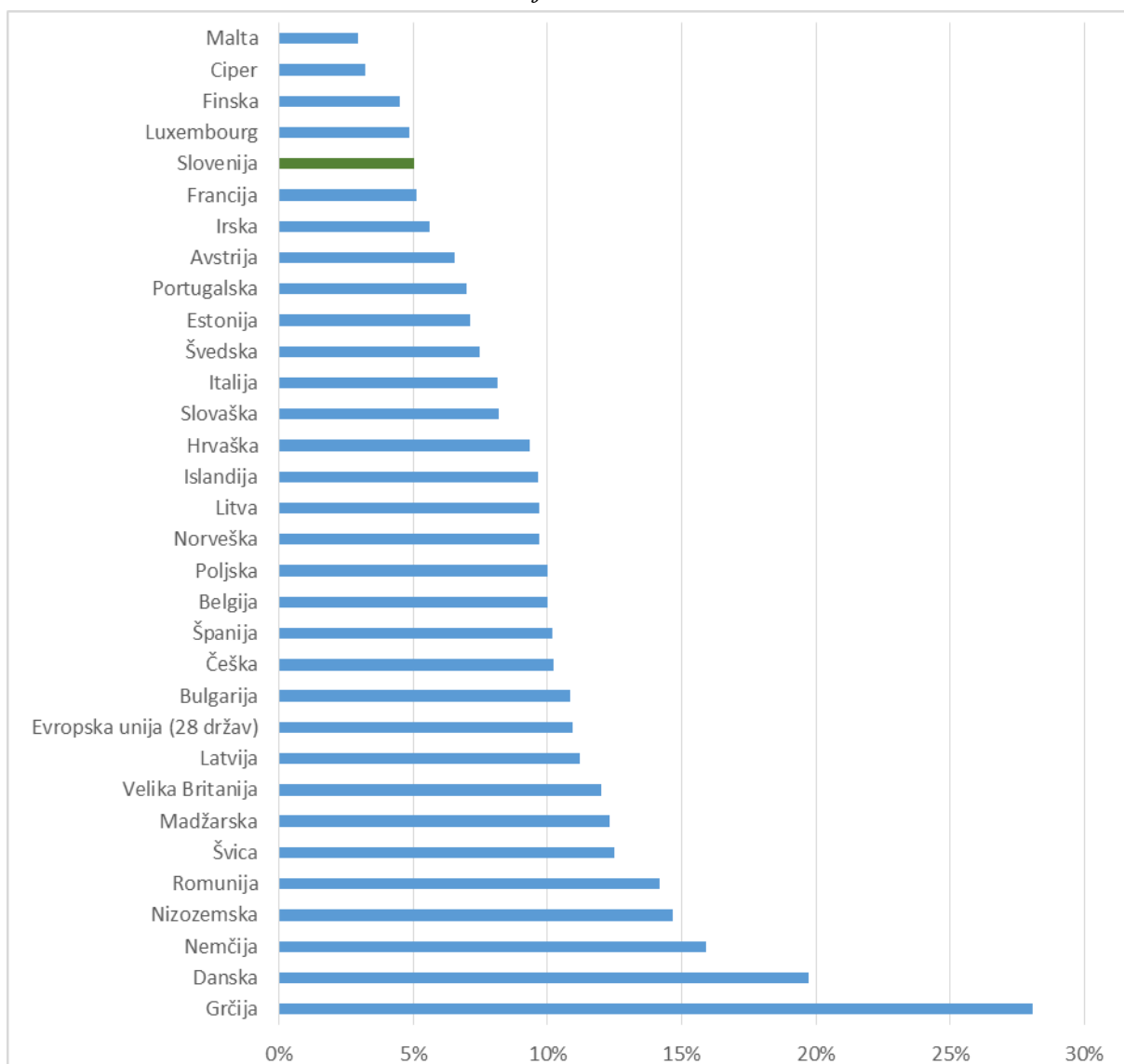
Slika 6: Razmerje med ceno kvadratnega metra 100m2 velikega stanovanja v prestolnici z BDP na prebivalca na letni ravni



Vir: Global Property Guide, Europe: House Price to Income Ratio, 2015.

Eurostat že več let izračunava cenovno dostopnost nastanitev, ki jo meri z deležem prebivalcev, ki porabijo 40% ali več svojega razpoložljivega dohodka za stanovanjske stroške. Med stanovanjske stroške so upoštevane anuitete za hipotekarne ali stanovanjske kredite v primeru lastnikov, najemnine v primeru najemnikov in stroški za vodo, elektriko, plin, ogrevanje ali druge storitve povezane z vzdrževanjem nepremičnine. Pod razpoložljiv dohodek se meri celoten dohodek gospodinjstva po davkih in drugih odtegljajih, ki je na voljo za varčevanje ali potrošnjo. Celoten razpoložljiv dohodek gospodinjstva je po modificirani OECD lestvici nato izračunan na enega člana gospodinjstva.

Slika 7: Delež prebivalcev, ki porabijo 40% in več razpoložljivega dohodka za stanovanjske stroške

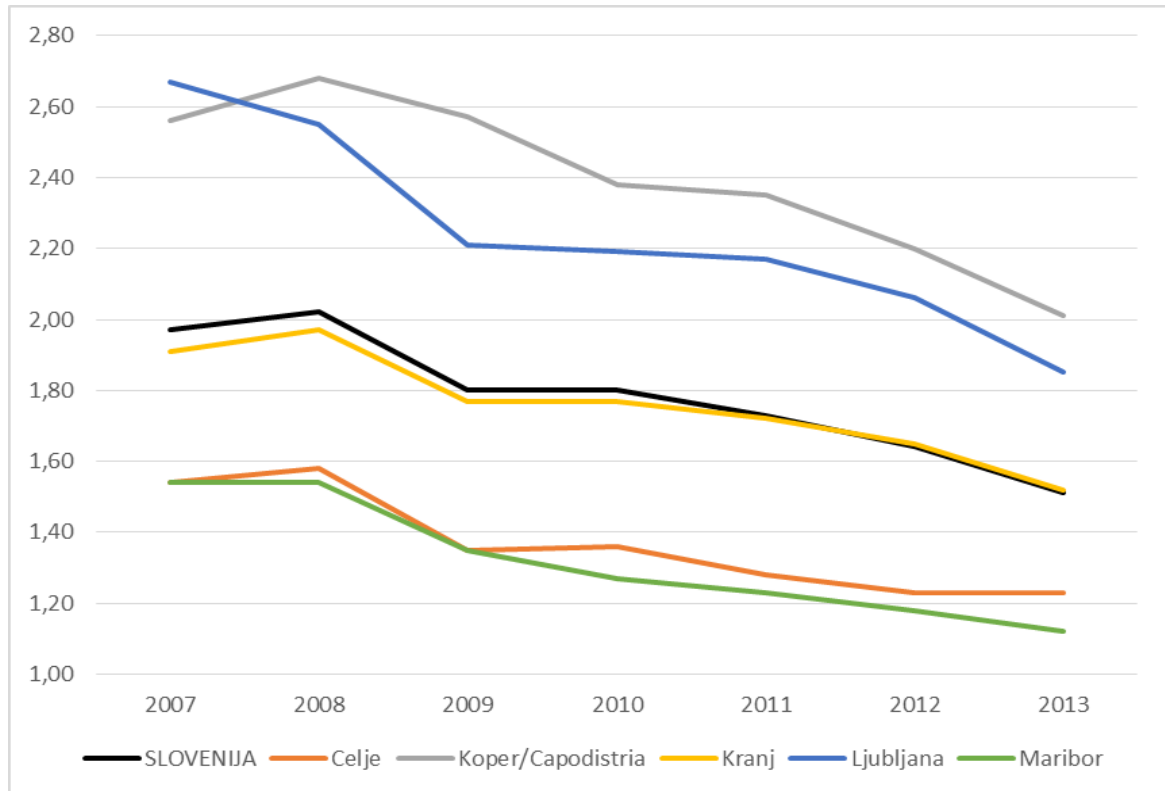


Vir: Eurostat, Stopnja obremenjenosti stanovanjskih stroškov glede na starost, spol in prag revščine, 2014b.

Slika 7 nam prikazuje delež prebivalcev posamezne države, kjer porabijo enako ali več kot 40% svojega razpoložljivega dohodka za stanovanjske stroške. Podatki so izračunani kot povprečje, od leta 2010 pa do leta 2013, za posamezno državo.

Kot vidimo, se Slovenija uvršča med države, kjer je razmeroma majhen delež prebivalcev, ki so živeli v gospodinjstvih s stanovanjskimi stroški, ki so presegali 40% razpoložljivega dohodka. Za Slovenijo znaša ta delež 5%. V primerjavi s povprečjem 28-ih držav Evropske unije, se uvrščamo med nadpovprečne države oziroma države, kjer si prebivalci lažje privoščijo plačevanje stanovanjskih stroškov. Evropsko povprečje je namreč 11% in je 6 odstotkovne točke večje od slovenskega, kar pomeni, da so stanovanjski stroški v primerjavi z razpoložljivimi dohodki za slovenskega državljana lažje plačljivi kot povprečnega Evropejca.

Slika 8: Število povprečnih neto plač, ki je potrebnih za povprečno ceno m²



Vir: SURS, povprečne neto plače, 2014c; GURS, Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2013, 2014.

Da so nepremičnine dostopne prebivalstvu je v veliki meri odvisno od njihovih dohodkov in cen nepremičnin v njihovem okolju. Tretja analiza dostopnosti torej kaže razmere znotraj Slovenije in primerjavo med regijami. Zgornja Slika 8 prikazuje, koliko povprečnih neto plač iz določenega kraja je bilo potrebno odšteti za povprečno ceno enega kvadratnega metra v istem kraju. Izračun je opravljen na podlagi podatkov iz SURS-a o povprečnih neto plačah iz določenega mesta in povprečne cene prodanih rabljenih stanovanj po GURS-u.

Za nakup kvadratnega metra rabljene nepremičnine v Ljubljani smo v letu 2007 morali odšteti 2,67 povprečne plače, danes je potrebno za ljubljanske razmere odšteti samo še 1,85 povprečne neto plače. Podatki nakazujejo, da si najlažje nakup rabljene nepremičnine privoščijo v Mariboru, kjer morajo za povprečno ceno kvadratnega metra rabljenega stanovanja ošteti 1,12 povprečne neto plače prebivalca Maribora.

Evidentno je, da so se od nastopa krize cene kvadratnega metra nepremičnin nižale za večji odstotek kot so se nižale povprečne neto plače, zato lahko sklepamo, da si danes v Sloveniji lažje privoščimo nakup nepremičnine kot v časih največje gospodarske rasti.

Če povzamemo ugotovitve in statistična dejstva, lahko trdimo, da so se cene, zaradi vpliva krize, približale cenovno dostopnejši ravni glede na dohodke prebivalcev. Zanimivo je, da

si med slovenskimi regijami najtežje privoščijo nakup kvadratnega metra stanovanja ravno v Ljubljani in Kopru, kjer so dohodki največji. Prav tako zaseda Ljubljana visoko mesto na lestvici prestolnic držav, ki meri razmerje med ceno kvadratnega metra z BDP-jem na prebivalca. Po tej analizi so cene v Ljubljani nadpovprečne kot bi sicer lahko bile. Med državami z deležem prebivalcev, ki težko plačujejo stanovanjske stroške, pa se Slovenija uvršča med države, kjer je ta delež zelo majhen.

3 ZADRUŽNIŠTVO

Osrednja pozornost magistrskega dela je usmerjena v raziskovanje področja stanovanjskih zadrug. Za boljše razumevanje nadaljnjih pojmov in delitev ter samega sistema, je v tem poglavju uvodoma na splošno predstavljen koncept zadružništva, njegove prednosti in slabosti, nadalje pa se tematika usmeri le na eno izmed njegovih oblik in sicer stanovanjske zadruge. Le-te bodo celostno obravnavane, tako v globalnem merilu kot tudi na primeru slovenskega nepremičninskega trga.

Vzajemno lastništvo bivalnega prostora ima dolgo zgodovino, ki izvira še iz časov Babilona. Prva dokumentirano priznana zadruga je bila ustanovljena leta 1769 in sicer v Fenwicku v Veliki Britaniji. Prvi pobudnik za ustanavljanje zadrug je bil Robert Owen, uspešen trgovec bombaža, ki je ustanovil prvo trgovinsko zadrugo v bombaževih mlinih na Škotskem. To se je izkazalo za odlično idejo, saj so trgovci s tem, ko so se med seboj povezali, lahko ponudili več surovin po nižjih cenah (National cooperative law center, 2012).

Zadružništvo je bilo v preteklosti deležno velike naklonjenosti, se tudi precej hitro širilo in se leta 1872 poimenovalo v *Cooperative Wholesale Society (CWS)*. Leta 2013 je gibanje praznovalo 150. obletnico, organizacija pa danes šteje že 6 milijonov članov in je prepoznana kot največja in najstarejša potrošniška zadruga (National cooperative law center, 2012).

Zadružništvo v Evropi, pod okriljem mednarodne zadružne zveze (angl. *International Co-operative Alliance - ICA*), šteje 123 milijonov članov in obsega 34 evropskih držav, ki se povezujejo skozi različne sektorje gospodarstva. Skupno vodijo preko 160.000 zadrug in zaposlujejo 5,4 milijonov Evropejcev (Cooperatives Europe, 2012).

Bistvo zadružništva predstavljajo ljudje, ki so člani zadruge in odločitve sprejemajo skupno, demokratično in odgovorno. Člani so lahko zaposleni, proizvajalci ali stranke oziroma uporabniki, odvisno od tipa zadruge, in so obenem tudi lastniki zadruge.

Če primerjamo organizacijsko obliko zadruga s podjetjem, so bistvene naslednje razlike (Cooperatives Europe, 2012):

- Zadruga predstavlja skupino članov, podjetje pa vsoto zbranega kapitala.
- Cilj zadruga je dolgoročno vzdržna ekonomska aktivnost, medtem ko je delničarjem podjetja pomembna kratkoročna donosnost.
- Vsak član zadruga predstavlja en glas na skupščini, ena delnica v podjetju daje pravico do enega glasa.
- Dobiček pripada vsem članom zadruga in je običajno investiran v prihodnost, dobiček podjetja se razporedi le na delničarje in ne na vse, ki so pripomogli k dosegu tega.

Člani zadrug se morajo držati določenih načel, ki prispevajo h kakovostnejšemu skupnemu delovanju in ciljem, predvsem pa organiziranosti in uspešnosti. Leta 1995 je mednarodna zadruga ICA v ta namen sprejela tudi posebno "Izjavo o zadruga istovetnosti", v kateri so definirane zadruga in tudi sedem zadruga načel, ki med drugim veljajo tudi za stanovanjsko zadruganištvo. Zadruga zveza Slovenije jih je povzela takole (Zadruga zveza Slovenije, 2006):

1. načelo: Prostovoljno in odprto članstvo

Zadruga so prostovoljne organizacije, odprte za vse osebe, ki so sposobne uporabljati njihove storitve in pripravljene prevzeti članske obveznosti, brez spolnega, družbenega, rasnega, političnega ali verskega razlikovanja.

2. načelo: Demokratično člansko upravljanje

Zadruga so demokratične organizacije, ki jih upravljajo njihovi člani. Člani dejavno sodelujejo pri določanju politike in sprejemanju odločitev. Moški in ženske, ki so izvoljeni za predstavnike, odgovarjajo članstvu. V zadrugah prve stopnje imajo člani enake glasovalne pravice (en član, en glas) in tudi zadruga na drugih stopnjah so organizirane na demokratični podlagi.

3. načelo: Gospodarska udeležba članov

Člani pravično prispevajo h kapitalu zadruga in ga demokratično upravljajo. Premoženje ali vsaj njegov del je skupna (nerazdeljiva) lastnina zadruga. Za vplačani kapital člani običajno prejemajo omejeno odmeno ali pa sploh nobene odmene. Presežek lahko razporejajo za več namenov: za razvoj zadruga, po možnosti z oblikovanjem rezerv, ki imajo vsaj delno skupen, nerazdelen značaj, za razdelitev med člane glede na poslovanje z zadruga in za podpiranje drugih dejavnosti v skladu s sklepom članov.

4. načelo: Avtonomija in neodvisnost

Zadruga so avtonomne organizacije na podlagi samopomoči, ki jih upravljajo člani. Ko vstopajo v dogovore z drugimi organizacijami, vključno z vladami, ali pridobivajo kapital

iz zunanjih virov, zagotovijo takšne pogoje, da sta zagotovljeni demokratičen članski nadzor in je ohranjena njihova združna samostojnost.

5. načelo: Izobraževanje, usposabljanje in obveščanje

Zadruge zagotavljajo izobraževanje in usposabljanje za svoje člane, izvoljene predstavnike, poslovodje in zaposlene tako, da lahko učinkovito prispevajo k razvoju njihove zadruge. Obveščajo splošno javnost, zlasti mlade ljudi in mnenjske voditelje, o naravi in koristih združništva.

6. načelo: Sodelovanje med zadrugami

Zadruge služijo svojim članom in utrjujejo združno gibanje s sodelovanjem na krajevni, državni, regijski in mednarodni ravni.

7. načelo: Skrb za skupnost

Zadruge tudi prispevajo k uravnovešenemu razvoju skupnosti, kjer poslujejo, in pri tem upoštevajo smernice, ki so jih določili člani".

Preden se usmerimo na stanovanjske zadruge, je na tem mestu smiselno povzeti tudi nekaj prednosti in slabosti združništva kot oblike povezovanja. Kot že navedeno, ima združništvo dolgo zgodovino in veliko različnih usmeritev za ljudi s podobnimi interesi. Skozi leta se je ta oblika uspešno razvijala in postala prepoznavna po celem svetu. Kot **kritike združništva** lahko štejemo naslednje:

- Zadruge so upravljanje s strani članov, ki velikokrat nimajo potrebnega znanja za vodenje (Prashanth, 2014).
- Če primerjamo odločevanje v podjetjih in zadrugah, se razlika kaže v načinu odločanja. Medtem ko je pravica odločanja v podjetjih dana v roke posameznih strokovnjakov na najvišji ravni, se odločanje na ravni zadruge vrši demokratično in v vednosti vseh članov. To lahko pripelje do počasnejšega ukrepanja v situacijah, ko je potrebno sprejeti hitre odločitve za optimalne rezultate. Prav tako pa lahko tovrsten način demokratičnega odločanja, zaradi velikega števila ljudi, ki imajo pravico pri odločanju, pripelje do konflikta interesov (Dontigney, 2014).
- Pogosto so zadruge s strani bank ali dobaviteljev obravnavane diskriminatorno. Člani so zato primorani zbirati sredstva iz lastnih vložkov oziroma zadruge, kar nedvomno upočasnjuje razvoj zadruge in zavira njen strateški položaj na trgu (Dontigney, 2014).
- Ker so zadruge odvisne le od sredstev članov in možnih dodatnih državnih virov, se le-te soočajo z omejenimi viri financiranja. Člani namreč lahko vplačujejo le dogovorjen delež in tako preprečujejo zadrugi zbiranje večjih finančnih sredstev (Prashanth, 2014).

- Zaradi oblike poslovanja in upravljanja zadrug, se o večini stvareh pogovarjajo odprto vsi člani. V nasprotju s poslovanjem podjetij gre tukaj pogosto za pomanjkanje zaupnosti informacij, ki pa je pomembna vrednota pri uspešnosti poslovanja.

Kljub nekaterim slabostim zadrug, pa se le-te niso obdržale zgolj zaradi povezovanja ljudi s podobnimi interesi, temveč ima zadružništvo tudi precej drugih koristi oziroma **prednosti**:

- Člani zadruge so odgovorni le do višine vplačanih sredstev in se jim ne posega v drugo premoženje.
- Zaradi združevanja imajo člani v razmerju do odjemalcev njihovih produktov oziroma storitev skupaj močnejšo pogajalsko moč.
- V podjetjih se pogosto zgodi, da situacije kot so odstop, smrt ali nezmožnost upravljanja ogrozijo obstoj podjetja. Ker je zadruga vodena demokratično s strani članov, ki so nadomestljivi, je pri tej obliki zagotovljena dolgotrajna organizacija, upravljanje in obstoj (Prashanth, 2014).
- V zadrugah se posluje po načelu racionalnosti, kar lahko pomeni visoko učinkovitost zaposlenih, nizko raven poslovnih stroškov in nenehno iskanje optimalnih in cenovno ugodnih prodajnih možnosti (Avsec, Čeferin, Kovačič & Tividar, 1996).

4 STANOVANJSKE ZADRUGE

Stanovanjske zadruge, kot ena izmed oblik zadružništva, predstavljajo alternativo klasičnemu lastništvu in najemu nepremičnine, kjer sta posestvo in nepremičnina last organizacije, ki se zainteresiranim bodočim stanovalcem nepremičnine nato proda v obliki delnic. Stanovanjska zadruga torej v začetni fazi kupi ali zgradi stanovanjske enote, ki so lahko apartmaji v bloku ali enodružinske hiše na določenem območju. Z nakupom delnice stanovanjske zadruge imajo člani pravico bivati v teh nepremičninah. Člani imajo tako lastništvo v korporaciji in ne lastništva nad nepremičnino, kot bi jo imeli v primeru nakupa hiše (Davidson, 2013).

Lahko bi povzeli, da so stanovanjske zadruge stanovanjski projekti, kjer se skupina ljudi odloči stopiti skupaj in ustanovi običajno neprofitno korporacijo ter tako postane skupinski lastnik nepremičnine, v kateri ima vsak član svoje stanovanje. Člani nato plačujejo mesečno najemnino, ki pokriva stroške financiranja in vzdrževanja. Model stanovanjskih zadrug temelji na vzajemnosti in demokratičnosti, kjer so vsi člani zadruge enakopravni (Bramble, 2013).

Stanovanjske zadrugе med drugim nudijo tudi dodatno možnost pri reševanju stanovanjske problematike, tako z vidika najemnih kot tudi lastniških stanovanj. Razširjene so predvsem v večjih mestih, ki so industrijsko bolj razvita in imajo zato več prebivalcev in s tem manjši bivalni prostor. V osnovi je namen stanovanjskih zadrug ponuditi nižjemu in srednjemu sloju prebivalstva, ki nima razpoložljivih sredstev za takojšen nakup nepremičnine, lastništvo nepremičnine z dolgoročnim rokom odplačevanja in možnostjo takojšnje vselitve. Celoten model deluje na enakopravnosti članov in demokratičnem odločanju. Člani zadrugе so v svojem odločanju samostojni in za svoje določitve ne odgovarjajo višji avtoriteti, kot je to v primeru razmerja med najemnikom in lastnikom, ki oddaja stanovanje (Committee of the Regions, 2012).

4.1 Razvoj stanovanjskih zadrug

Stanovanjske zadrugе, kot jih poznamo danes, so naredile preskok v razvoju predvsem v zadnjih dveh stoletjih. Pojav zadrug se je namreč v Evropi začel v 19. stoletju, prvotno v Veliki Britaniji in Franciji, ko je zaradi industrijskega razvoja in naraščanja prebivalstva v mestih primanjkovalo bivalnih kapacitet. Ciljna skupina je bil delavski razred, ki si ni mogel privoščiti nakupa hiše in jim je zadruga predstavljala dodatno izbiro na trgu najemnih stanovanj (National cooperative law center, 2012).

Leta 1895 je bilo ustanovljeno tudi mednarodno stanovanjsko zavezništvo imenovano ICA (angl. *International Cooperative Alliance*), ki deluje neodvisno in v korist in imenu vseh stanovanjskih zadrug po svetu. V njen deluje več kot 223 članic iz 87 držav s sedežem v Švici (International Co-operative Alliance, 2014).

Če pogledamo poglobljeno razvoj stanovanjskih zadrug v Ameriki, lahko ugotovimo, da se je prva stanovanjska zadruga v Ameriki pojavila v New Yorku in sicer leta 1876. Zanimivo je dejstvo, da ta zadruga ni bila ustanovljena kot cenovno ugodna stanovanjska enota, ampak kot luksuzni klub za višji razred. Šele leta 1927, ko je stopil v veljavo zakon, ki je zelo znižal obdavčitev zemljišč za podjetja za dobo 50-ih let, se je začelo graditi stanovanjske zadrugе za srednji sloj. V teh letih je bil velik porast novoustanovljenih stanovanjskih zadrug (University of Wisconsin, Center for Cooperatives, 2014).

Že leta 1929, ko se je delniški trg sesul in je nastopilo obdobje velike depresije, se je razvoj in ustanavljanje stanovanjskih zadrug skoraj popolnoma ustavilo. Do leta 1934 je v New Yorku in Chicagu bankrotiralo 75 odstotkov zadrug, ki so bile namenjene višjemu sloju, medtem ko so zadrugе ustanovljene za srednji sloj povečini preživele. Po drugi svetovni vojni je lastništvo stanovanjskih zadrug postalo enakovredno z drugimi oblikami lastništva (National cooperative law center, 2012).

Leta 1950 je prišel v veljavo nacionalni stanovanjski zakon, ki je omogočil najetje kredita za večje zemljišče in sicer za namene gradnje stanovanjskih nepremičnin. Zasebni kapital

je bil ob teh pogojih pripravljen graditi stanovanjske zadruge. Kredite je pri tem nadzorovala Zvezna Stanovanjska uprava (angl. *Federal Housing Administration-FHA*), ki je tudi jamčila zavarovanje za 40 let. To je povzročilo nastanek več kot 45.000 stanovanjskih enot, poznanih pod imenom "213 Cooperatives". Omenjeni zakon se je izkazal za zelo uspešnega, saj je bilo evidentiranih zelo malo primerov, ko se hipotekarni krediti niso plačevali (National cooperative law center, 2012).

Ob udaru recesije leta 1974 je bilo veliko novoustanovljenih stanovanjskih zadrug obsojenih na propad. Rešitev so s svojimi prispevki omogočili člani stanovanjskih zadrug. Vsak član je namreč vplačal najprej 25%, kasneje pa 30% svojega lastnega dohodka in tako pomagal pri finančnih težavah zadruge. Čeprav je to imelo pozitiven učinek in se je s tem rešilo veliko stanovanjskih zadrug, je ta način izkrivil načelo, po katerem so doslej delovale stanovanjske zadruge (National cooperative law center, 2012).

Stanovanjsko združno gibanje je danes še vedno živo, čeprav večji del držav skozi svojo socialno stanovanjsko politiko veliko bolj spodbuja in izpostavlja posameznike in njihove individualne projekte, opušča pa misel in možnost povezovanja v zadruge (Zobavnik, 2011).

4.2 Vrste stanovanjskih zadrug

Stanovanjske zadruge se razlikujejo glede na aktivnost upravljanja in obliko lastništva. Če se osredotočimo na aktivnost pri upravljanju zadruge, poznamo tradicionalne in participatorne stanovanjske zadruge. V slednjih so člani aktivni na vseh ravneh. Člani sodelujejo pri oblikovanju in izvajanju politike ter poslovanju, kakor tudi pri gradnji in upravljanju stanovanjske zadruge. Pri tej obliki se najprej zbere krog interesentov, ki skupaj ustanovijo stanovanjsko zadrugo, šele nato se začne proces izgradnje nepremičnine. Pri tradicionalnih zadrugah pa se člane izbere, ko je nepremičnina že zgrajena. Aktivnosti zadruge so prepuščene vodstvu, ki je odgovorno za upravljanje in poslovanje zadruge (Zavod Tovarna, 2012).

4.2.1 Tržne stanovanjske zadruge

Ta vrsta stanovanjskih zadrug deluje po principu delničarjev, ki lahko kupijo ali prodajo svoje delnice stanovanjske zadruge po tržni ceni. Kot člani stanovanjske zadruge imajo tudi pravico do bivanja v nepremičnini stanovanjske zadruge (University of Wisconsin, Center for Cooperatives, 2014).

Investitorji, ki se podajo v ta projekt, zasledujejo cilj ustvarjanja dobička. Tržne stanovanjske zadruge so namenjene gospodinjstvom s srednjimi do višjim dohodkom in se ponavadi pojavljajo v večjih in dražjih mestnih središčih, kjer je lastništvo nepremičnin najpogostejše v domeni premožnejših. Proces ustanavljanja tovrstnih stanovanjskih zadrug

se začne, ko želi investitor prodati zemljišče in stanovanjske objekte ljudem, ki izkažejo interes in izpolnjujejo finančne pogoje. Investitor ustanovi zadrugo, katere delnice lahko kupijo potencialni stanovalci oziroma delničarji. Investitor deluje v lastnem interesu in želi pri prodaji teh delnic iztržiti čim več. Njegov cilj je maksimizirati dobiček in odprodaja vseh delnic zadruga. Ko stanovalci od investitorja odkupijo vse delnice, nadzor in upravljanje zadruga prevzamejo stanovalci oziroma delničarji (Mallin, 2015).

V tržnih stanovanjskih zadrugah ima tisti z več delnicami zadruga tudi več pravic, torej je odločanje o zadevah zadruga v rokah tistih z večjim deležom. Pri tej vrsti stanovanjskih zadrug lahko stanovalec svojo nepremičnino, brez odobritve s strani odbora zadruga, tudi prodaja ali oddaja (National Association of Housing Cooperatives, 2012).

4.2.2 Lastniško omejene stanovanjske zadruga

Tovrstne stanovanjske zadruga so bile sprva ustanovljene s strani delavskih sindikatov in etničnih, priseljskih skupin, dandanes pa so večinoma financirane s strani neprofitnih organizacij. Slednje lahko pomagajo s programi, ki ponujajo nižje obrestne mere hipotekarnih kreditov od tržnih, garancije, nižji nepremičninski davek ali druge olajšave, ki olajšajo pot do rešitve stanovanjskega problema. Ta tip stanovanjskih zadrug je namenjen srednjemu sloju prebivalstva in sicer za dolgoročno bivanje, ki preprečuje špekulacije ter ohranja pojem cenovno dostopnega bivanja za širše prebivalstvo. Član zadruga ne more ustvarjati dobička ob prodaji svojega deleža zadruga, kot je to mogoče pri tržnih stanovanjskih zadrugah. Pri izselitvi člana se mu izplača njegov delež v zadrugi a le v vsoti, ki jo je član vplačal v njegovi dobi bivanja ob neupoštevanju stroškov vzdrževanja ali drugih stroškov, ki niso vezani na odplačevanje hipotekarnega kredita zadruga. Donos je izračunan po predhodno določeni formuli, ki je zapisana v aktu zadruga. Zaradi zakonskih omejitev in regulativ je ta zadruga neprofitna in je primarno namenjena dolgoročnemu zagotavljanju pravice bivanja (National Association of Housing Cooperatives, 2012).

4.2.3 Zadruga najemnikov

Pri tej obliki ima zadruga v dolgoročnem najemu posest in zgradbo, ki jo lahko s časoma od lastnika tudi odkupi. Stanovalci upravljajo z nepremičnino kot v običajni zadrugi, z razliko v akumuliranju kapitala. Ker so stanovalci in zadruga le najemniki, ne ustvarjajo kapitala, ampak le plačujejo mesečno najemnino (University of Wisconsin, Center for Cooperatives, 2014). Stanovanjska zadruga tako ne kopiči kapitala in ne odplačuje kredita, saj ni nepremičnina v lasti zadruga. Edini strošek zadruga je plačevanje najemnine lastniku posesti in zgradbe ter rednih operativnih stroškov (National Association of Housing Cooperatives, 2012).

4.3 Način delovanja stanovanjskih zadrug

Stanovanjske zadruge so projekti, ki se začnejo pri iskanju potencialnih interesentov in vselitvi le teh v zgradbo, sledi pa redno poslovanje zadruga v skladu s pravili in pogoji, ki veljajo za tovrstno ureditev. V prvi fazi se soočijo z načrtovanjem gradnje, nato z vstopom v stanovanjsko zadrugo in kdaj tudi z izstopom iz zadruga. Ker se celotno raziskovanje v tej nalogi osredotoča na tržno stanovanjsko zadrugo in neprofitno lastniško omejeno stanovanjsko zadrugo, bodo temu primerno prikazane tudi omenjene faze.

4.3.1 Faza planiranja

a) Tržna stanovanjska zadruga

Ko je izkazan interes in zadostno povpraševanje za bivanje v stanovanjski zadrugi, mora investitor najprej ustanoviti zadrugo. Po registriranju zadruga sledijo faze priprave dokumentacije, ki morajo biti storjene še preden se začne gradnja stanovanjskih objektov. Določiti je potrebno lokacijo in strukturo stanovalcev, nakar najame stanovanjska zadruga dolgoročni hipotekarni kredit. S sredstvi se financira gradnja stavbe in po končanju vseh gradbenih del tudi vselitev članov stanovanjske zadruga (Habjan, 2012). Po dokončanju gradnje investitor preda stanovanjske enote v last zadruga. Premoženje stanovanjske zadruga tako sestavljajo stanovanja. Pogoj za vselitev novih stanovalcev je nakup delnic stanovanjske zadruga. V interesu investitorja je odprodaja vseh delnic zadruga in tako prenos upravljanja na delničarje oziroma nove stanovalce. S prodajo delnic stanovalcem, se namreč prenaša tudi lastništvo zadruga od investitorja na stanovalce. Ko je članov dovolj, ti prevzamejo upravljanje zadruga.

Osnovna razlika med stanovanjskimi zadrugami in drugimi oblikami stanovanjskega statusa je ta, da pri stanovanjskih zadrugah stanovalci nimajo lastništva nad nepremičnino. To lastništvo pripada zadrugi, vsak član zadruga pa ima delež v njej. Zadruga so velikokrat zasnovane tako, da so v financiranje gradnje vpeti stanovalci in tako niso izpostavljeni neljubim dogodkom kot je stečaj investitorja in odprodaja njegovega premoženja oziroma nepremičnin v njegovi lasti. Večini kupcev je nakup stanovanja dolgoročna namera in ne želijo ostati po nekaj letih brez nepremičnine zaradi slabega poslovanja investitorja. Pri zadrugi so pravila jasna, delovanje je neprofitno in strmi k čim boljšim pogojem za člane oziroma stanovalce. To je zaželeno, tako iz strani stanovalcev, kot tudi bank, ki financirajo in nadzirajo zadrugo (Eko Gradvest, 2012).

b) Neprofitna lastniško omejena stanovanjska zadruga

Namen ustanovitve takšne zadruga je, da se vzpostavi, zgradi in upravlja neprofitna stanovanja v sodelovanju z državo. Eden od partnerjev in financerjev za izgradnjo neprofitnih stanovanj so običajno državne organizacije. Partnerji se dogovorijo o deležu vloženih sredstev, ki jih ob ustanovitvi zadruga prenesejo nanjo. Pripravi se načrt, kje bi lahko bila primerna lokacija za gradnjo. Ko je lokacija primerna za vse deležnike, se

pripravi projekt stavbe in v največ primerih tudi predvidi strukturo stanovalcev. Prednostno pravico imajo tisti člani, ki so prej pristopili v stanovanjsko zadrugo. Zadruga je upravljana in vodena s strani stanovalcev in ima lastniške pravice na stanovanjih. Do članstva v zadrugi so upravičeni vsi, ki so obenem tudi najemniki neprofitnega stanovanja in zavezani plačevati neprofitno najemnino. Zaradi neprofitne oblike zadruge, ima le-ta tudi možnost najema ugodnih kreditov, s katerimi sofinancira svojo dejavnost in omogoča neprofitno najemanje stanovanj v njeni lasti (Inštitut za mladinsko politiko, 2014).

4.3.2 Vstop v stanovanjsko zadrugo

a) Tržna stanovanjska zadruga

Če pogledamo iz pravnega vidika, je član zadruge v najemnem razmerju s stanovanjsko zadrugo. Lastništvo deleža in bivanje v stanovanjski enoti sta povezani in nerazdružljivi pravici. Vsaka enota namreč nosi tudi pravico enega glasu na skupščini. Tako je vsak član enakopravni solastnik zadruge in nihče lastnik stanovanjske enote (Mandič, 1991). Pogoj za članstvo in s tem tudi pravica do bivanja, je lastništvo delnic stanovanjske zadruge. Ta oblika financiranja deluje na podobnem principu kot stanovanjski kredit. Pri stanovanjskem kreditu gre za proces nakupa nepremičnine, na kateri se vknjiži hipoteka banke kot zavarovanje. Posojilodajalec nato mesečno odplačuje kredit do celotnega poplačila in izbrisa hipoteke. Ker v zadrugi ne kupujemo nepremičnine, ampak delež v zadrugi, lahko člani zadruge najamejo posojilo za lastniški delež (*share loan*) (National Association of Housing Cooperatives, 2012).

Posojilo za lastniški delež omogoča članu odkup delnic od zadruge. Za odkup delnic so potrebna sredstva, ki si jih člani lahko sposodijo pri posojilodajalcu. Član mesečno plačuje obroke posojilodajalcu, obenem pa tudi za stroške vzdrževanja stanovanjski zadrugi. Omenjena oblika financiranja je zavarovana z zastavno pravico na premoženju posojilodajalca. Večina posojilodajalcev zahteva tudi originalno potrdilo o lastništvu delnic zadruge in kopijo posojilodajalčeve najemne pogodbe z zadrugo (Smith, 2015).

Če član ne izpolnjuje svojih mesečnih obveznosti, prevzame lastništvo delnice stanovanjska zadruga ali finančna institucija, ki je posodila sredstva članu. Tako dobi posojilodajalec pravico, da najde novega člana stanovanjske zadruge, ki bo zamenjal prejšnjega. Ta proces je precej hiter in preprostejši kot bi bilo pri neplačevanju hipotekarnega kredita (Oman Sherrill, 2006).

b) Neprofitna lastniško omejena stanovanjska zadruga

Tovrstne zadruge se gradijo za člane z nižjimi dohodki in so zato tudi subvencionirane oziroma podprte s strani državnih organizacij, ki skrbijo za zagotavljanje stanovanj na trgu. Z vsakim zainteresiranim članom se sklene pogodba o najemu določene stanovanjske enote, član pa mora kupiti tudi delnico zadruge, ki mu daje pravico do bivanja. Delnice zadruge se prodajajo pod tržno ceno, kar posledično pomeni, da imajo člani postavljene

omejitve pri izplačilu kapitala oziroma dobička, ki ga lahko dobijo, če se odločijo prodati svojo enoto oziroma delež v zadrugi (Mallin, 2015, str. 9).

4.3.3 Finančni vidik poslovanja stanovanjske zadruga

a) Tržna stanovanjska zadruga

V poslovanju stanovanjske zadruga imamo tako stroške kot prihodke. Stroški nastajajo zaradi odplačevanja posojil finančnim institucijam za financiranje gradnje objektov ter poslovanja in vzdrževanja nepremičnine, medtem ko so prihodki ustvarjeni s strani mesečnih vplačil članov stanovanjske zadruga. Razliko med prihodki in stroški imenujemo prihranek. Zadruga namreč temelji na iskanju koristi in čim nižjih operativnih stroških za člane zadruga. Tako je prihranek odvisen od določitve višine najemnine ali sprememb pri stroških vzdrževanja. Stroške vzdrževanja se lahko zniža, če člani sami vzdržujejo bivalne prostore in okolico. O porabi prihrankov se odloča na skupščini, ki lahko namenijo prihranke za investicije in obnovo objektov ali pa se jih razdeli med člane stanovanjske zadruga (Mandič, 1991).

Problem, ki se lahko pojavi pri financiranju, je neodplačevanje kredita zadruga zaradi nezmožnosti poravnavanja obveznosti s strani stanovalcev. Ker zadruga strmi k vzajemnosti, se morajo stanovalci oziroma člani zadruga zavedati, da v kolikor nekdo izmed članov ni več zmožen odplačevanja svojega dela, se ta strošek prenese na vse stanovalce. V tovrstnih primerih se lahko takemu članu odpove članstvo in poišče novega člana, ki bo prevzel njegovo mesto.

b) Neprofitna lastniško omejena stanovanjska zadruga

Člani oziroma stanovalci v tovrstnih zadrugah imajo poleg nakupa delnice zadruga, obveznost plačevati mesečno najemnino stanovanjski zadrugi. Ker so najemnine prilagojene stanovalcem, ki spadajo med prebivalce z nižjimi do srednjimi prihodki, so le-te nižje od tržnih najemnin. Ker tržna vrednost samega objekta presega vrednost vseh vplačanih delnic s strani stanovalcev, za preostanek financiranja poskrbijo institucije, ki so dejavne na področju zagotavljanja neprofitnih stanovanj ali banke (CHF Canada, 2015). Finančna sredstva se lahko pridobijo s strani državnega proračuna, državnih stanovanjskih skladov, sredstev evropskih strukturnih skladov in drugih evropskih sredstev (Zavod Tovarna, 2012).

4.3.4 Izstop iz stanovanjske zadruga

Vsak član ima pravico izstopa iz stanovanjske zadruga. Obstajajo trije načini, ki rešujejo vprašanje premoženjskih pravic izstopajočega člana.

a) Delež premoženja se pri **tržnih stanovanjskih zadrugah** lahko izračunava glede na tržno vrednost, kjer se izstopajočemu članu izplača vložen delež in sorazmeren prirastek

celotnega kapitala zadruge. Prirastek je posledica porasta tržne vrednosti nepremične, kar lahko povzroči inflacija ali rast cen nepremičnin. Izstopajoč član pa ima lahko tudi možnost odplačila posojila, ki predstavlja delež glavnice posojila, ki je bil odplačan med bivanjem v stanovanjski zadrugi.

b) Pri neprofitnih lastniško omejenih stanovanjskih zadrugah se delež premoženja v primeru izstopa vrednoti na način par value, kjer zadruga izplača izstopajočemu članu delež, ki je enak njegovemu začetnemu kapitalskemu vložku za delnico. Izstopajoči član ne dobi povračila za plačevanje mesečnih obveznosti (Mandič, 1991).

4.4 Ciljne skupine stanovanjskih kooperativ

Uporabniki stanovanjskih zadrug so različni glede na svoj dohodek, vrsto stanovanjske zadruge ali družbeno skupino, ki ji pripadajo.

Prvi, ki so začeli z ustanavljanjem stanovanjskih zadrug, so bili leta 1920 sindikati delavcev v New Yorku. Sindikati, ki se zavzemajo za ščenje pravic delavcev, so s ciljem zagotovitve stanovanj svojim članom namreč gradili in ustanavljali zadruge, v katerih so prebivali njihovi delavci. Ameriška vlada je stanovanjske zadruge podpirala z nižjimi davki in ugodnim financiranjem vse do sedemdesetih let, ko so v ospredje stopili kondominiji (stanovanjske enote, kjer so stanovalci lastniki stanovanjske enote individualno, ozemlja oziroma druge infrastrukture na zemljišču pa kolektivno) (National Association of Housing Cooperatives, 2012).

Kot že izpostavljeno, ima med uporabniki velik vpliv dohodek gospodinjstva. Tržne stanovanjske zadruge zasedajo predvsem gospodinjstva s srednjimi do višjimi dohodki, medtem ko lastniško omejene stanovanjske zadruge naseljujejo gospodinjstva z nižjim do srednjim dohodkom. Dejstvo je, da si gospodinjstva z nižjim dohodkom, brez pomoči subvencij ali spodbud s strani države, težko privoščijo svojo lastniško nepremičnino in so primorana posegati po tovrstnem tipu zadrug (National Association of Housing Cooperatives, 2012). Če na tem mestu povzamemo še ugotovitve raziskave v Chicagu, kjer so za ciljno skupino izbrali gospodinjstva, ki imajo dohodek med 20.000 in 50.000 ameriških dolarjev, lahko podrobneje opredelimo tudi uporabnike lastniško omejenih stanovanjskih zadrug. Kot najprimernejši oziroma najbolj zainteresirani za vključitev v stanovanjsko zadrugo so bili izpostavljeni (Chicago Mutual Housing Network, 2004):

- samske ženske, stare med 45 in 65 let, ki jih veže predvsem občutek neke varnosti in družbene sprejetosti, ki jo nudi stanovanjska zadruga,
- matere samohranilke, stare med 15 in 65 let, ki jim stanovanjska zadruga poleg varnosti in družbene sprejetosti nudi tudi pomoč in varen okoliš za otroke,
- gospodinjstva z otrokom starim pod 18 let in v srednjem dohodkovnem razredu (20.000- 50.000 ameriških dolarjev), ki si trenutno ne morejo privoščiti dragih

lastniških nepremičnin in jim stanovanjska zadruga predstavlja nek mejnik na poti do uresničitve tega cilja,

- diplomanti, stari med 22 in 34 let, ki vstopajo na trg delovne sile, ki jim je všeč ideja o združništvu z isto mislečimi in situiranimi posamezniki,
- različne skupine aktivistov, ki podpirajo družbeno pravičnost in priseljenci, ki želijo živeti blizu ljudem s podobnim življenjskim slogom.

Stanovanjske zadruge se lahko razlikujejo tudi glede dodatnih storitev, oblike samega objekta ali določene skupine, za katero je stanovanjska soseska prilagojena. Najpogostejše oblike so (National Association of Housing Cooperatives, 2012):

- **Stanovanjske zadruge prilagojene starejšim.** Stanovalci imajo možnost dodatne pomoči na domu, ki jim lajša vsakodnevno življenje in gibanje. V Ameriki so po zakonu stanovalci v takšnih zadrugah starejši od 55 let. Tovrstne zadruge imajo tudi možnost, da starejši ljudje, ki imajo lastniško nepremičnino, zamenjajo vrednost svoje nepremičnine za delež v zadrugi, ki nudi dodatno pomoč pri oskrbi in pomoči.
- **Stanovanjske zadruge za umetnike.** Delovanje zadruge je zelo podobno delovanju najemniški oziroma lastniško omejeni zadrugi. Stanovanjski objekt je prilagojen umetniškemu ustvarjanju in ob bivanju ponuja tudi delovni prostor.
- **Študentske zadruge.** Pojavljajo se v študentskih naseljih in so namenjene izključno posameznikom, ki obiskujejo fakulteto.
- **Zadruge za ljudi s posebnimi potrebami.** Oblika podobna zadrugam za starejše, predvsem v smislu zagotavljanja dodatnih storitev za stanovalce. Te zadruge ponujajo osebe, ki je strokovno usposobljeno za ravnanje z ljudmi, ki potrebujejo pomoč oziroma oskrbo (National Association of Housing Cooperatives, 2012).

4.5 Primerjava financiranja stanovanjskih enot s kreditom in preko stanovanjske zadruge

Poglavje je namenjeno prikazu financiranja dveh različnih primerov in sicer eni najbolj splošno uveljavljenih oblik kreditiranja nepremičnin, ki se vrši preko stanovanjskega kredita na banki, ter financiranja preko stanovanjske zadruge. Gre predvsem za sistematičen prikaz pogojev financiranja, z vidika kupca nepremičnine ali člana stanovanjske zadruge. Med obema financiranjema ne gre za konkurenčnost, saj zadruga za začetno investicijo pogosto prav tako najame kredit pri banki in nato odplačuje kreditne obroke z najemnini članov zadruge. Le v primeru, ko je v interesu države, da ponudi državljanom neprofitne stanovanjske enote, se tovrstne projekte financira iz javnih sredstev in pod ugodnejšimi pogoji, država oziroma občine pa nastopajo v vlogi poroka.

4.5.1 Financiranje s strani banke

Za pogoje kreditiranja je bil v tem primeru uporabljen slovenski bančni trg in obrazložene splošne zahteve, ki veljajo za ta trg, ko govorimo o hipotekarnem kreditiranju. V Sloveniji mora biti kreditojemalec, poleg hipoteke na nepremičnini, tudi kreditno sposoben za odplačevanje mesečne anuitete. V nekaterih državah so bančne institucije pripravljene financirati hipotekarni stanovanjski kredit le na podlagi vrednosti nepremičnine, brez povezave s kreditno sposobnostjo stranke kot to velja pri nas (Premk, 2007, str. 86-87).

Kreditojemalec mora za pridobitev posojila običajno izpolnjevati najmanj tri pogoje. Prvi pogoj bank je vezan na status zaposlitve. Potencialni kreditojemalec mora biti najpogosteje zaposlen za nedoločen čas, kar je s strani banke razumljeno kot zavarovano plačevanje mesečnih kreditnih obveznost na daljši rok. V primeru, da je kreditojemalec zaposlen za določen čas, mu pripada kredit za dobo enako dobi zaposlitve.

Drugi pogoj pri pridobivanju kredita je povezan s kreditno sposobnostjo stranke oziroma njenimi dohodki. Za izračunavanje višine anuitete velja pravilo, da mora biti dohodek oziroma plača stranke, višja od zakonsko predpisane minimalne plače v Sloveniji.

Kot tretji pogoj, ki ga mora kreditojemalec obvezno izpolnjevati, pa je tudi starost. Kreditojemalec mora imeti vsaj 18 let oziroma največ 75 let. Iz tega sledi, da se starost kreditojemalca in ročnost kredita pogojujeta, kar pomeni tudi če stranka izpolnjuje pogoj za starost, ni nujno da lahko najame kredit za dobo npr. 20 let, ker bo v tem primeru že presegla dovoljeno starost kreditojemalca. Pogosto se banke zavarujejo tudi na način, da se morajo kreditjemalci življenjsko zavarovati za primer smrti.

V nadaljevanju je predstavljena ponudba stanovanjskih posojil bank in hranilnic, ki poslujejo v Sloveniji. Poleg zgoraj izpostavljenih treh pogojev kreditojemalca, temeljijo izračuni na naslednjih postavkah in dejstvih:

- dan črpanja je 30.01.2015,
- kreditojemalec je komitent banke,
- znesek kredita je 80.000 eur, ročnost kredita 20 let,
- kredit zavarovan z zastavo nepremičnine,
- sklenjeno premoženjsko zavarovanje.

Zavedati se moramo, da bančne institucije obravnavajo svoje stranke individualno, zato prikazani podatki lahko odstopajo od končnih pogojev (Zveza potrošnikov Slovenije, 2015).

V prvem delu so predstavljeni podatki za stanovanjske kredite, kjer je upoštevana spremenljiva obrestna mera, medtem ko je v drugi tabeli prikaz financiranja ob fiksni obrestni meri skozi celotno dobo odplačevanja.

Tabela 2: Primerjava med bankami za stanovanjski kredit s spremenljivo obrestno mero

Modelni kredit	Spremenljiva obrestna mera (EURIBOR)			
	20 let			
Banka/hranilnica	Obrestna mera v %	Začetna mesečna obveznost v EUR	EOM v %	Skupni stroški, ki jih plača potrošnik v EUR
Abanka Vipava d.d.	6M Euribor + 2,70	438,61	2,97	25.712
Banka Celje d.d.	6M Euribor + 2,50	430,58	2,78	-
Banka Koper d.d.	6M Euribor + 3,30	462,90	3,59	31.496
BKS Bank AG, bančna podružnica	6M Euribor + 2,90	-	-	-
Delavska hranilnica d.d.	6M Euribor + 2,90	446,57	3,21	27.937
Deželna banka Slovenije d.d.	6M Euribor + 3,05	451,12	3,31	28.793
Diba, Zveza bank Celovec	6M Euribor + 2,70 do 4,00	-	-	-
Gorenjska banka d.d.	6M Euribor + 2,90	446,49	3,18	27.644
Hranilnica LON d.d.	6M Euribor + 3,00	450,56	3,31	28.739
NLB d.d.	6M Euribor + 3,25	460,69	3,58	31.260
Nova KBM d.d.	6M Euribor + 2,80	441,07	3,03	26.227
Poštna banka Slovenije d.d.	6M Euribor + 2,80	442,72	3,09	26.766
Raiffeisen banka d.d.	6 M Euribor + 3,00 do 4,50	-	-	-
Sberbank banka	6M Euribor + 3,3	462,78	3,61	31.642
SKB banka d.d.	3M Euribor + 2,60	429,79	2,80	24.138
UniCredit Banka Slovenija d.d.		-	-	-

Vir: Zveza potrošnikov Slovenije, Primerjajte ponudbo stanovanjskih produktov, 2015.

Glede na prikazane podatke lahko sklepamo, da je bila dne 30. januarja 2015, najugodnejša banka za financiranje stanovanjskega kredita s spremenljivo obrestno mero, SKB banka d.d.. Ostale banke stanovanjskih kreditov s fiksno obrestno mero ne ponujajo.

Kreditojemalec bi tako v 20-ih letih, skupaj z obrestmi in bančnimi stroški, vrnil znesek v višini 104.138 eur (ob predpostavki, da je 3 mesečni EURIBOR nespremenjen).

Tabela 3: Primerjava med bankami za stanovanjski kredit s fiksno obrestno mero

Modelni kredit	Fiksna obrestna mera			
	20 let			
Banka/hranilnica	Obrestna mera v %	Začetna mesečna obveznost v EUR	EOM v %	Skupni stroški, ki jih plača potrošnik v EUR
Banka Celje d.d.	6,50	596,46	6,79	-
Banka Koper d.d.	6,50	596,46	6,76	63.550
NLB d.d.	5,35	543,55	5,59	51.133
SKB banka d.d.	4,20	493,26	4,40	39.386
UniCredit Banka Slovenija d.d.	4,20	495,74	-	

Vir: Zveza potrošnikov Slovenije, Primerjajte ponudbo stanovanjskih produktov, 2015.

Ker se kreditojemalec s kreditom, ki ima fiksno obrestno mero, zavaruje pred nihanjem mesečnih obrokov, so posledično bančni stroški precej višji kot v primeru spremenljive obrestne mere. Tudi pri stanovanjskih kreditih s fiksno obrestno mero je imela SKB banka d.d. najnižje skupne stroške, ki so znašali 39.986 eur. Primerjava med stroški fiksne in spremenljive obrestne mere tako znaša 15.048 eur a moramo se zavedati, da je to predpostavljeno ob nespremenjenem 3 mesečnem EURIBORU. Dejansko gre tako rekoč za strošek, s katerim se kreditojemalec izogne tveganju spremembe mesečnega obroka oziroma povečanju celotne končne vrednosti kredita.

Za stanovanjske kredite v Sloveniji trenutno na splošno velja, da banke ne financirajo celotne kupnine nepremičnine, ampak mora del financiranja zagotoviti tudi kreditojemalec sam. Tako mora kreditojemalec nositi delež odgovornosti in tako izkazati, da prevzema del tveganja nase.

Pri stanovanjskih kreditih se lahko banka zavaruje na več načinov. Kot že samo ime pove, se pri hipotekarnih kreditih vknjiži hipoteka na nepremičnino. Na ta način ima banka v primeru, ko se ne izpolnjujejo pogoji iz kreditne pogodbe, pravico zaseči nepremično in jo prodati na trgu. Poleg hipoteke se lahko banka zavaruje tudi s poroki, zavarovanjem na nepremičnini, življenjskim zavarovanjem kreditojemalca, sklenitvijo dolgoročnega varčevanja ali na kakšen drug način.

4.5.2 Financiranje s strani stanovanjske zadruga

V primeru financiranja s strani stanovanjske zadruga so pogoji do bodočih stanovalcev, v primerjavi z bankami, veliko poenostavljeni. Ker stanovanjska zadruga najame hipotekarni kredit za izgradnjo stavbe, le-ta ne zahteva od članov zadruga, da izpolnjujejo vse pogoje kot jih zahteva banka. Hipotekarni kredit, katerega najame stanovanjska zadruga se namreč odplačuje iz mesečnih najemnin uporabnikov zadruga. Zadruga deluje po principu neprofitnosti in skrbi, da se vplačana sredstva namenijo za posojilo in vzdrževanje nepremičnine.

Kot član zadruga, ima stanovalec varnost posla v času odplačevanja, nizke operative stroške in prihranek na času za zbiranje in urejanje dokumentacije. Ker je kreditojemalec stanovanjska zadruga, lahko kupec zaobide omejitve bank (višina dohodka, redna zaposlitev, kreditna sposobnost) pri dodeljevanju stanovanjskih kreditov, pri čemer mu članstvo v zadrugi omogoča, da do pravice bivanja sploh lahko pride. Tako članom v stanovanjski zadrugi ni potrebno prilagati potrdil o rednih prilivih in zaposlitvi za nedoločen čas ter biti kreditno sposoben odplačevanja. Stanovanje lahko začnejo uporabljati takoj po sklenjeni pogodbi in začetnem vplačilu za delnico zadruga.

Razlika med najemnino v stanovanjski zadrugi in bančno anuiteto je v upniku, kateremu dolgujemo plačilo obveznosti. Pri kreditu na banki smo zavezani plačevati mesečne

anuitete, ki pokrivajo naš dolg do banke. V primeru, da so obveznosti kršene, ima banka pravico zaseči nepremičnino in nas prisilno izseliti, nepremičnino pa prodati na dražbi. Kot član v stanovanjski zadrugi ima vsak stanovalec dolžnost pokrivati mesečni obrok, ki pokriva najemnikovo uporabo nepremičnine za en mesec in odplačilo glavnice hipotekarnega kredita zadruge. Najemniki z mesečnim pokrivanjem obveznosti do stanovanja, tega dejansko obročno odkupujejo (Eko Gradvest, 2012).

V primeru neplačevanja stanovalec izgubi pravico do bivanja, njegovo stanovanjsko enoto pa prevzame nov član stanovanjske zadruge. V takem primeru mora stanovanjska zadruga poskrbeti za čimprejšnjo naselitev novega stanovalca, kajti v nasprotnem primeru lahko zadrugi primanjkuje finančnih sredstev za pokrivanje mesečnih obrokov hipotekarnega kredita. To pa posledično lahko postane breme vseh stanovalcev, ki bi potemtakem morali doplačevati mesečna vplačila.

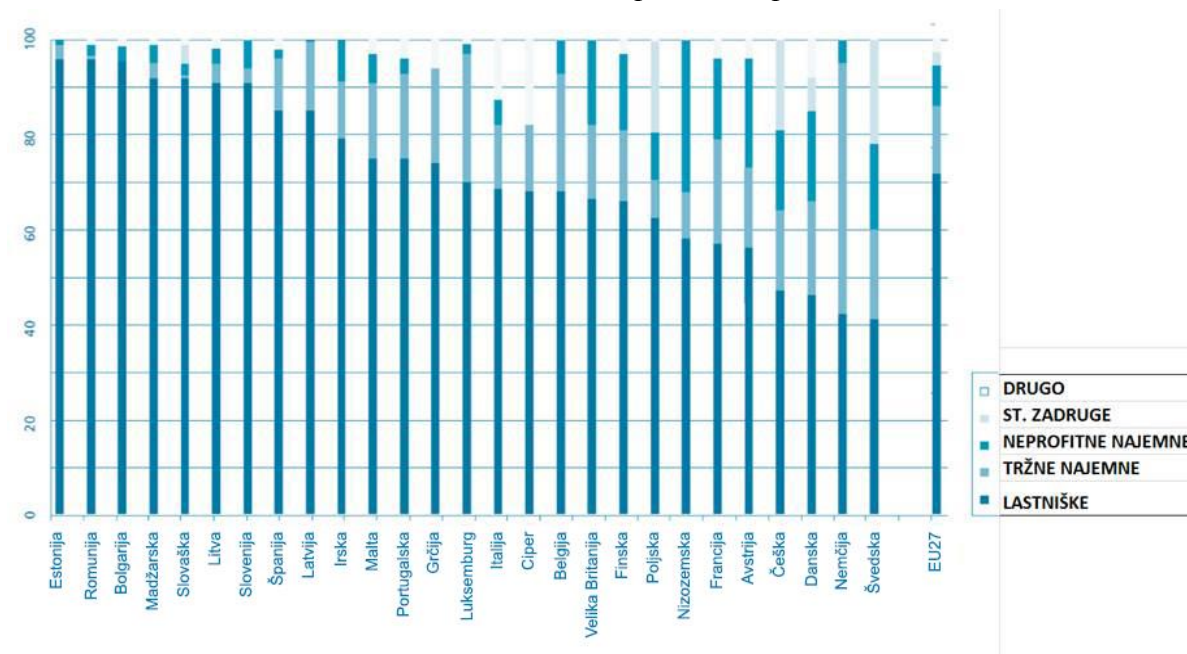
5 PRIMERI DOBRIH PRAKS IZ TUJINE

Stanovanjske zadruge predstavljajo v nekaterih držav pomemben sestavni del nepremičninskega trga. V njih živi kar 10% vseh Evropejcev. Na Poljskem predstavljajo stanovanjske zadruge 2,5 milijona enot oziroma 20% celotne ponudbe stanovanj v državi. Ta delež je visok tudi na Češkem in Švedskem, kjer znaša 17%.

Čeprav je v državah kot so Kanada in Velika Britanija sektor stanovanjskih zadrug majhen, pa jih zaradi pomembnih koristi, ki jih prinese upravljanje s strani članov, ne smemo zapostavljati (CECODHAS Housing Europe and ICA Housing, 2012).

Slika 9 prikazuje celotno stanovanjsko strukturo v posamezni državi v območju EU. Kot je opazno, imajo nekatere države precejšen delež stanovanjskih zadrug (npr. Češka, Švedska, Poljska), medtem ko je pri nekaterih ta delež zanemarljiv (npr. Slovenija).

Slika 9: Struktura zasedenosti nepremičnin po državah EU



Vir: CECODHAS Housing Europe, Housing Europe Review 2012, 2011, str. 10.

5.1 Švica

Švica je kot država konfederacija razdeljena na kantone. Stanovanjske zadruge v Švici s pravnega vidika niso posebej regulirane. Ureja jih obligacijski zakonik, ki jih uvršča v kategorijo o gospodarskih družbah in kooperativah. Samo dejavnost stanovanjskih zadrug pa znotraj posameznega kantona določa stanovanjska in gradbena zakonodaja (Zavod Tovarna, 2013).

Zakonodaja v Švici predvideva, da lahko stanovanjsko zadrugo ustanovi najmanj sedem ljudi, ki bodo delovali neprofitno in v interesu stanovalcev zadruge. Oblast določi najemnino in ima enega člana v odboru zadruge. Prav tako ima država pravico do potrjevanja proračuna zadruge in reševanja konfliktov. Nacionalna organizacija za kooperative razdeli državni denar med stanovanjske kooperative v obliki desetletnih hipotekarnih kreditov z nizko obrestno mero ali pa zavaruje dolg.

Švica stanovanjskim zadrugam namenja 5% vsega stanovanjskega fonda. Podpira jih na več načinov (Habjan, 2012):

- Zemljišče, namenjeno za izgradnjo neprofitnih stanovanj, se s pomočjo kantona dodeli v ugoden najem za 100 let. Kanton velikokrat prek posebnih kantonalnih fundacij financira odkup, zamenjavo namembnosti ali podeli zemljišča (Habjan, 2012).
- Pogoji za dodelitev hipotekarnega kredita pri bankah je zagotovljen 20% lastni delež celotne investicije. To dosežejo na način, da 5% zberejo bodoči stanovalci, za 15% pa

je odgovorna država, ki jim tako omogoči, da s strani bank pridobijo celotno vrednost investicije.

V zadnjih letih dajejo zadruge vedno več poudarka na ekologiji in energijski varčnosti, saj so finančne spodbude ob večji energijski učinkovitosti večje. V Zürichu velja, da se lahko večja lokalna zemljišča prodajo le stanovanjskim kooperativam in ni možen njihov najem ali prodaja zasebnemu investitorju, kar predstavlja veliko spodbudo za ustanavljanje novih kooperativ. Velika večina projektov stanovanjskih kooperativ je financirana s strani bank, ki zagotovijo 70- 80% kapitala. V Zürichu morajo člani kooperative zbrati vsaj 6% začetnega kapitala, ostali del financiranja pride s strani bank in mesta Zürich v obliki garancij. Najemnine so fiksne in izračunane na podlagi stroškov gradnje. Zemljišče je lahko dano v najem s strani mesta Zürich, če pa je kooperativa večja, pa v večini primerov odkupi zemljišče (Colenutt, & Hoffer, 2010).

5.2 Združene države Amerike

Poglavje je osredotočeno predvsem na mesto New York, kjer so stanovanjske zadruge najbolj razširjene in najbolj poznane. Začetki ustanavljanja stanovanjskih zadrug v Ameriki segajo v leto 1876 in sicer prav v mestu New York, kjer so doživele razcvet po prvi svetovni vojni. Sprva so bile namenjene ljudem z višjim življenjskim standardom in šele kasneje tudi manj premožnim. Od druge svetovne vojne dalje so se stanovanjske zadruge razvijale in dopolnjevale, tako da danes le-te predstavljajo kar 85% vseh stanovanj, ki so na trgu v New Yorku. Od približno 6400 ameriških zadrug, jih je polovica v New Yorku, le-te pa so del nacionalne zveze stanovanjskih zadrug imenovane NAHC (National Association of Housing Co-operatives, 2012).

NACH je bila ustanovljena 1960 in deluje neprofitno z namenom predstavljanja, informiranja in služenja stanovanjskim zadrugam. Najpogostejše zastopani sta dve obliki stanovanjskih zadrug in sicer lastniško omejene in tržne stanovanjske zadruge.

- Lastniško omejene stanovanjske zadruge so financirane s strani sindikatov ali priseljenskih etičnih združenj. Cilj je predvsem družinam nižjega in srednjega delavnega razreda zagotoviti bivanje na dolgi rok, ob ohranjanju nizkih stroškov in brez možnosti za špekulacije ob prodaji. Pri tej vrsti pogosto pomaga tudi država.
- Tržne stanovanjske zadruge so financirane s strani investitorjev in običajno predstavljajo obnovljene obstoječe najemniške stavbe. V njih prebivajo gospodinjstva iz srednjega in visokega dohodkovnega razreda, ki kupijo delnice po polni tržni ceni. Ob prodaji delnic se to dejanje smatra kot odprodaja premoženja in ne nepremičnine, kar pomeni nižje transakcijske stroške (International Co-operative Alliance, 2007).

New York ima dva pomembnejša programa pri zagotavljanju in ustanavljanju zadrug. S prvim programom, imenovanim *TIL* (angl. *Tenant Interim Lease program*), postopoma uvajajo nove stanovalce za življenje v zadrugi. Naselijo jih v mestna stanovanja in jim v poskusnem obdobju nudijo podporo in pomoč pri vodenju njihove stavbe. Mesto poskrbi za večje izboljšave na objektu in nato preda stanovanja v last zadruge. Drugi program pomoči pa je usmerjen predvsem k urejanju problematičnih območij. Ta daje mestu pravico zaprtja takšnih območij in prenos teh stavb v last odgovornim lastnikom kot so zadruge (International Co-operative Alliance, 2007).

5.3 Kanada

Za Kanado bi se lahko reklo, da zaradi svoje razširjenosti in prepoznavnosti predstavlja pojem stanovanjskih zadrug po svetu. V njej je okoli 18.000.000 državljanov, ki so člani zadrug, več kot 100.000 teh ljudi pa je vpetih tudi v dejavnost in poslovanje zadrug. V Kanadi je prisotnih približno 9.000 zadrug in sindikatov z najrazličnejših področij, od kmetijstva do finančnih storitev. Zadružništvo imajo opredeljeno tudi v aktu o zadrugah iz leta 1998 (Gazzard, 2009).

V Kanadi se pojavljajo tri oblike stanovanjskih zadrug:

- Prve so tako imenovane gradbene kooperative, ki so se pojavile v štiridesetih letih prejšnjega stoletja. Delovale so na principu vzajemnosti, kjer so vsi člani skupaj gradili enodružinske enote, dokler ni vsak član imel svoje. Ko je bilo vse zgrajeno, se je delo zadruge zaključilo (Gazzard, 2009).
- Druga oblika so bile nelastniške oziroma najemniške stanovanjske zadruge, ki so bile financirane s strani države in regulirane s strani Nacionalnega stanovanjskega zakona, ki je prišel v veljavo zaradi uspešnega lobiranja med Federacijo za stanovanjske zadruge in državo. Stanovanjske zadruge so bile ustanovljene za gospodinjstva z nizkimi do srednje visokimi dohodki. Na ta način je bilo ustanovljenih 80.000 stanovanjskih enot, a je bil kasneje program ukinjen (Gazzard, 2009).
- Najobičajnejši tip stanovanjskih zadrug v Kanadi predstavljajo lastniške stanovanjske zadruge, ki so se začele razvijati v devetdesetih letih 20. stoletja. V odločanju, izbiri članov in socialni naravnosti so te zadruge zelo podobne najemniškim, razlikujejo pa se po tem, da imajo člani veliko več kapitala investiranega v zadrugi. To imajo lahko kot lastništvo v nepremičninah ali kot lastništvo v delnicah zadruge (Sinclair, 1996).

5.4 Švedska

Švedska se poslužuje stanovanjske politike, s katero se odmika od zagotavljanja socialnih stanovanj in nagiba bolj v smer tržno naravnane sistema na dolgi rok. To se odraža tudi pri sistemu stanovanjskih zadrug. Te skrbijo za financiranje skozi sredstva članov in sredstva zadruga. Člani zadruga morajo namreč za financiranje svoje nepremičnine prispevati od 75 do 80%, za preostali delež najame zadruga kredit (Co-operative Housing International, 2011). Člani lahko pri najemu bančnega kredita kot zavarovanje zastavijo delnico stanovanjske zadruga.

Državne pomoči pri financiranju izgradnje stanovanjskih enot ni. Švedske stanovanjske zadruga so po večini tržne, člani pa morajo kupiti delnico zadruga, ki jim prinese pravico bivanja v stanovanjski enoti. Kljub temu, da imajo delnice tržno ceno in ne prinašajo nižjih cen nepremičnin kot jih ponuja trg, pa se ljudje še vedno odločajo za življenje v sklopu letih. Koristi prepoznajo na dolgi rok, saj velja, da je gradnja zelo kakovostna in vzdrževanje na visokem nivoju, kar jih naredi dolgoročno cenejše (Co-operative Housing International, 2011).

Značilnosti, ki veljajo za stanovanjske zadruga na Švedskem so predvsem (Co-operative Housing International, 2011):

- ustanovljene so na urbanih področjih,
- zemljišče in objekti na zemljišču so v lasti stanovanjske zadruga,
- člani morajo kupiti delnice zadruga po tržnih cenah,
- člani mesečno vplačujejo v fond stanovanjske zadruga, iz katerega se plačujejo bančne obresti hipotekarnega limita zadruga in amortizacija, kot tudi operativni stroški in bodoče investicije za vzdrževanje,
- člani so odgovorni za vzdrževanje svoje bivalne enote, stanovanjska zadruga pa za vzdrževanje skupnih prostorov in okolice,
- dve največji stanovanjski zadrugi HSB Riskförbund in Riksbyggen ponujata varčevalno shemo, v katero potencialni člani lahko vplačujejo z namenom zbiranja sredstev za nakup delnice stanovanjske zadruga - tisti, ki se odločijo za tovrstno shemo imajo prednostno pravico pri izbiri namestitve,
- ljudje, ki so vključeni v omenjeno varčevalno shemo, so v času varčevanja velikokrat tudi najemniki enote stanovanjske zadruga,
- HSB zagotavlja svojim članom sedemletno finančno varnost s tem, da kupi še neprodane bivalne enote in prevzame finančne obveznosti vsake izmed neprodanih enot,
- člani stanovanjskih zadrug imajo pravico do 30% zmanjšane davka na odhodke za obresti bančnega posojila za nakup delnic stanovanjskih zadrug.

5.5 Poljska

Za Poljsko velja, da ima največji delež stanovanj v lasti stanovanjskih zadrug. Teh je 3.500 in v njih prebiva preko 11 milijonov Poljakov. Kljub veliki razširjenosti stanovanjskih zadrug, njihov pomen na Poljskem upada. Velik delež stanovanjskih zadrug je posledica predvsem preteklih spodbud države v obliki državnih garancij na dolgoročna varčevanja in prenosov zemljišč iz lastništva države na lastništvo stanovanjskih zadrug. Stanovanjske zadruge so v tej državi postale skoraj monopolist na trgu ponudbe nepremičnin. V letu 1980 je bilo 80% zgrajenih nepremičnin namreč prav v lasti stanovanjskih zadrug. Stanovanjske zadruge so bile financirane s strani lastnih sredstev članov in visoko subvencioniranih posojil danih s strani države pod nadzorom bank. Najemnine so bile fiksno določene, subvencionirane in niso pokrivalle niti operativnih stroškov (Jankowski et al., 2012).

Po koncu komunističnega režima je Poljska doživela šok. Od leta 1990 se je država, zaradi povišanih stroškov gradnje in primanjkljaja kapitala, soočila z veliko nepremičninsko krizo. Najemnine niso bile več regulirane s strani države, kar se je odrazilo v velikem povišanju. Če so prej Poljaki za stanovanjske stroške plačevali od 2% do 12% svojega dohodka, so se ti po umiku države povečali povprečno 22%. To je vodilo v propad ali deljenje nekaterih stanovanjskih zadrug, ki so odprodajale bivalne enote znižane celo do 80-90% v primerjavi s tržnimi cenami. Kot posledico tega Poljska danes beleži kar 83% lastniških bivalnih enot in le 17% najemnih. Poljska ima danes torej 3.500 stanovanjskih zadrug, ki upravljajo 2.583.000 bivalnih enot in dosegajo 19,4% celotnega stanovanjskega fonda države (Jankowski et al., 2012).

Za stanovanjske zadruge na Poljskem je značilno (Jankowski et al., 2012):

- v lastniških zadrugah so stanovalci lastniki bivalne enote, stanovanjska zadruga pa lastnica zemljišča in celotnega stanovanjskega bloka,
- cena delnic stanovanjske zadruge je enaka celotnim gradbenim stroškom tiste bivalne enote.
- člani se lahko tudi izpišejo iz stanovanjske zadruge, ko odplačajo vse gradbene stroške svoje enote, in lahko ustanovijo kondominije,
- člani lahko odprodajo svoj delež v stanovanjski zadrugi, nakar ima stanovanjska zadruga pravico izbrati novega člana,

5.6 Češka

Zgodovina stanovanjskih zadrug na Češkem sega v leto 1880, ko je bil primarni cilj zadrug zagotavljati cenovno ugodne bivalne enote zaposlenim. Pod komunističnim režimom so nato stanovanjske zadruge izgubile samostojnost in postale državna last. Po propadu komunizma v začetku leta 1990 pa je država začela izvajati dva ukrepa na področju

nepremičninskega trga. Prvi ukrep je bil vračanje nepremičnin prvotnim lastnikom, ki so bili pod komunizmom razlašeni. Tako so vrnil 7% celotnega stanovanjskega fonda. Drugi proces, ki se je začel odvijati, je bila privatizacija državnih stanovanj v lastništvo občin in nato prodaja le-teh stanovanjskim zadrugam. Kljub temu, da se je delež stanovanjskih zadrug zmanjševal na račun prenosov združenih stanovanj v zasebno last, so danes stanovanjske zadruge samostojne v upravljanju in ločene od države ter predstavljajo ključnega ponudnika stanovanj na trgu (Vanicek, & de Jong, 2012).

Problem, s katerim se sooča Češka, je nezmožnost zagotavljanja dostopnih stanovanj revnim prebivalcem, ki si s težavo privoščijo tržne najemnine. Ker se neprofitne najemnine še vedno izračunava po sistemu iz časa komunizma in so tako veliko nižje od tržnih najemnin, se najemniki tovrstnih stanovanj ne odločajo za izselitev. Najemniki, ki so premožnejši in ne izpolnjujejo več pogojev za tovrstna stanovanja enostavno prenesejo najemništvo na svoje družinske člane ter tako onemogočajo dostop revnim prebivalcem, ki bi potrebovali tovrstna stanovanja z nizko najemnino (Vanicek et al, 2012).

Stanovanjske zadruge na Češkem obratujejo neprofitno in so povečini najemniške, kjer so člani najemniki bivalnih enot. Stanovanjski bloki so montažni, v več nadstropjih. 9700 stanovanjskih zadrug je upravljanih na prostovoljni ravni, 300 zadrug pa je upravljanih profesionalno za plačilo. Najemnina je obračunana glede na velikost bivalne enote in zajema stroške hipotekarnega kredita, zavarovanje, vzdrževanje in delež za administracijo (Vanicek et al, 2012).

6 STANOVANJSKE ZADRUGE V SLOVENIJI

Pri raziskovanju me je nadalje zanimalo tudi vprašanje, ali nosi delček odgovornosti za neuveljavljenosti stanovanjskih zadrug pri nas naša zakonodaja, ki opredeljuje ureditev le-teh ter ali so stanovanjske zadruge pravzaprav družbeno koristne in konkurenčnejše pri financiranju v primerjavi z bankami.

Ključno raziskovalno vprašanje, ki predstavlja rdečo nit vseh obravnavanih aktivnosti, sem osredotočil na pojasnjevanje razlogov in vzrokov, ki vplivajo na to, da so stanovanjske zadruge v Sloveniji tako slabo poznane in zastopane. V mnogih državah se je namreč ta stanovanjska ureditev izkazala kot učinkovit in družbeno koristen sistem zagotavljanja novih stanovanjskih enot.

Pri iskanju odgovorov na svoja izpostavljena raziskovalna vprašanja sem se posluževal predvsem analize dejstev in teorije ter virov, ki sem jih iskal v podatkovnih bazah, dostopnih na nacionalni ravni, in tudi informacijskih virov globalnega merila. V raziskovanje sem vključil tudi dve študiji primera iz Slovenije in sicer stanovanjsko zadruge Eko Gradvest, ki je dober primer tržne stanovanjske kooperative in še neuresničen projekt neprofitne stanovanjske zadruge Zavoda Tovarna.

6.1 Zadružništvo v Sloveniji

Namen vsake zadruga je ustvarjanje in pospeševanje gospodarskih koristi za svoje člane. Kljub temu, da zadruga temelji na socialnih vrednotah, pa je tudi izrazito gospodarska organizacija in zato precej podobna podjetju. Ravno tako se namreč mora truditi za doseganje dobička in kar najboljše iskati koristi za svoje člane. Člani ji s svojimi vložki dajejo kapitalsko moč, ki ji na trgu koristi in tako lahko svojim članom zagotavlja boljše pogoje.

Zadružništvo v Sloveniji ima več kot stoletno tradicijo, a se sooča z negativnimi vplivi, ki zavirajo hitrejši razvoj. Po navedbah Avsca (1998) so te ovire:

- konkurenca, ki lahko nudi ugodnejše storitve,
- liberalizacija in bolj odprti poslovni odnosi drugih ponudnikov oziroma konkurence zadrugam, ki lahko stopajo na trg individualno, brez dolgotrajnih dogovarjanj in usklajevanj med svojimi člani,
- obveznosti članov presegajo koristi članstva v zadrugi,
- pomanjkanje samoiniciative in usposobljenosti članov za upravljanje zadrug,
- nesprejemanje zadruga kot svojega podjetja in zadružne lastnine kot kapitalskega vložka,
- slaba gospodarska učinkovitost,
- preveliko zanašanje na kredite in premalo na lasten kapital zadruga.

Kljub temu, da vse zadruga spoštujejo in zasledujejo ista načela poslovanja, poznamo in ločujemo več vrst zadrug in sicer (Avsec, Avsenik, Kovačević & Štepec, 1999):

- po **velikosti** ločimo majhne, srednje in velike zadruga,
- po **dejavnosti** poznamo industrijske in obrtne, kmetijske in gozdarske ali trgovske ter storitvene (v to kategorijo spadajo tudi stanovanjske zadruga),
- po **odgovornosti** razlikujemo zadruga z neomejeno odgovornostjo, kjer člani odgovarjajo z vsem svojim premoženjem, zadruga z omejeno odgovornostjo, kjer člani jamčijo do višine določenega zneska in pa zadruga brez odgovornosti, kjer so člani prosti obveznosti.

V Sloveniji smo imeli, po podatkih baze Ajpes, do konca marca 2014, aktivnih 370 različnih vrst zadrug. Največ jih beležimo na področju trgovine, vzdrževanja in popravila motornih vozil ter na področju kmetijstva, gozdarstva in ribištva.

Tabela 4: Registrirane zadrage po dejavnosti na dan 31.3.2014

Dejavnost	Zadrage
Kmetijstvo in lov, gozdarstvo, ribištvo	86
B Rudarstvo	2
C Predelovalne dejavnosti	33
D Oskrba z električno energijo, plinom in paro	2
E Oskrba z vodo; ravnanje z odplakami in odpadki; saniranje okolja	11
F Gradbeništvo	20
G Trgovina; vzdrževanje in popravila motornih vozil	98
H Promet in skladiščenje	7
I Gostinstvo	4
J Informacijske in komunikacijske dejavnosti	5
K Finančne in zavarovalniške dejavnosti	2
L Poslovanje z nepremičninami	50
M Strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti	28
N Druge raznovrstne poslovne dejavnosti	6
O Dejavnost javne uprave in obrambe; dejavnost obvezne socialne varnosti	3
P Izobraževanje	2
Q Zdravstvo in socialno varstvo	4
R Kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti	1
S Druge dejavnosti	6
Skupaj	370

Vir: AJPES, Registrirane zadrage po dejavnosti, 2014.

6.2 Zakonodaja stanovanjskih zadrug

Ker je stanovanjska zadruga poslovni subjekt, veljajo za to vrsto tudi predpisani akti in pravila, ki jih moramo upoštevati, če želimo ustanoviti zadrugo. Zakonodaja, ki predstavlja temelj za ustanovitev stanovanjske zadruge, je zajeta v Zakonu o zadrukah, podrobneje pa so zadružna pravila definirana v Aktu o ustanovitvi.

Zakonodaja Republike Slovenije, ki poleg Zakona o zadrukah, opredeljuje in postavlja merila za tržne stanovanjske zadrage, je zajeta tudi v Stanovanjskem zakonu (Ur.l. RS, št. 69/2003, v nadaljevanju SZ-1).

SZ-1 ureja vrste stanovanjskih stavb, pogoje za vzdrževanje stanovanjskih stavb, pogoje za načrtovanje stanovanj, lastninskopravna razmerja in upravljanje v večstanovanjskih stavbah, stanovanjska najemna razmerja, gradnjo in prodajo novih stanovanj, pomoč pri pridobitvi in pri uporabi stanovanja, pristojnosti in naloge države na stanovanjskem področju, pristojnosti in naloge občin na stanovanjskem področju, pristojnosti organov in organizacij, ki delujejo na stanovanjskem področju, registre ter inšpekcijsko nadzorstvo nad uresničevanjem določb tega zakona.

6.2.1 Zakon o zadrugah

Zadruga v Sloveniji so definirane v Zakonu o zadrugah iz leta 1992 (Ur.l. RS, št. 13/92), ki je imel skozi leta več popravkov, zadnji 30. 11. 2009 (Ur.l. RS, št. 97/09-UPB 2, v nadaljevanju ZZad-UPB2). Poleg tega, da je ta zakon star, v njem ni razdelanih podkategorij zadrug in ureja celotno področje zadrug enotno. V njem stanovanjske zadruga niso omenjene.

Izpostavljam nekaj členov ZZad-UPB2, ki opredeljujejo pogoje in pravila za delovanje in ustanovitev zadruga.

»Zadruga je organizacija vnaprej nedoločenega števila članov, ki ima namen pospeševati gospodarske koristi in razvijati gospodarske ali družbene dejavnosti svojih članov ter temelji na prostovoljnem pristopu, svobodnem izstopu, enakopravnem sodelovanju in upravljanju članov. Zadruga lahko vodi svoje dejavnosti tudi preko odvisne družbe.« (1. člen)

V 3. členu zakona je omenjena tudi pomoč s strani države, ampak do danes stanovanjske zadruga niso bile deležne pomoči, s katero bi bilo mogoče reševati tudi stanovanjsko problematiko.

»Republika Slovenija pospešuje razvoj zadružništva z ukrepi gospodarske politike. Na podlagi sodelovanja s svojimi člani ali na drugi podlagi, določeni z zakonom, imajo lahko zadruga posebne olajšave pri svojem poslovanju. Zadruga so upravičene do državnih pomoči.« (3. člen)

Od 4. do 7. člena so zapisani pogoji in pravila za ustanovitev zadruga. Najpomembnejši je zagotovito akt o ustanovitvi in v njem zapisana zadružna pravila.

»Zadruga lahko ustanovijo najmanj trije ustanovitelji. Ustanovitelji so lahko fizične oziroma pravne osebe. Ustanovitelji zadruga, ki so fizične osebe, morajo biti poslovno sposobni. V ustanovljeno zadruga se lahko pod pogoji, določenimi v zadružnih pravilih, včlanijo fizične oziroma pravne osebe.« (4. člen)

»Zadruga se ustanovi s sprejetjem akta o ustanovitvi. Akt o ustanovitvi vsebuje: imena in naslove oziroma sedeže ustanoviteljev, sklep o sprejemu zadružnih pravil, sklep o izvolitvi organov zadruga, ki jih mora zadruga izvoliti v skladu z zakonom in s svojimi pravili, datum in kraj ustanovnega občnega zbora, podpise vseh ustanoviteljev. Obvezni sestavni del akta o ustanovitvi zadruga so zadružna pravila.« (5. člen)

V nadaljevanju ZZad-UPB2 so zapisane določbe glede članstva (8-13 člen). Stanovanjske zadruga v Sloveniji delujejo po dokaj podobnem principu kot drugje. V Sloveniji je

potrebno imeti vsaj tri ustanovitelje, medtem ko je število članov neomejeno. Člani so lahko tako fizične kot pravne osebe. Člani morajo podpisati pristopno izjavo, kjer so navedene njihove pravice, obveznosti in odgovornosti do združnih pravil. V pristopni izjavi je opredeljen tudi znesek in število deležev, ki jih ima član, kot tudi izjava, da je seznanjen z določbami združnih pravil. Pogoji za članstvo je, da ima vsak član vpisan najmanj en delež, ki se plača v denarnem znesku. Vsak član ima pri glasovanjih en glas in tako lahko zadruga deluje demokratično. Članstvo v zadrugi preneha z izstopom, izključitvijo, smrtjo člana, prenehanjem delovanja pravne osebe ali zadruga.

Med 14. in 33. členom ZZad-UPB2 definira organe zadruga in njihove pravice. Vsaka stanovanjska zadruga ima namreč občni zbor in predsednika zadruga ter nadzorni odbor oziroma enega preglednika. V primeru, da šteje zadruga več kot deset članov mora imeti tudi upravni odbor. Najvišja pooblastila pripadajo občnemu zboru, ki je zadolžen za sprejemanje združnih pravil, pripravo letnega poročila, uporabo presežka ali poravnavo izgube, ima pa tudi pristojnost izvolitve in odpoklica drugih organov zadruga (Setnikar, 2014).

V nadaljevanju zakon opredeljuje še premoženje zadruga (34. člen), vodenje poslovnih knjig in letnih poročil, prenehanje zadruga, statusno preoblikovanje zadruga in preoblikovanje drugih pravnih oseb v zadruga, združne zveze itd. Posebej bi rad izpostavil področje delitve presežka, kjer je izpostavljeno ravnanje zadruga s presežnimi sredstvi.

»Najmanj 5% doseženega letnega presežka mora zadruga nameniti za obvezne rezerve.« (43. člen)

»Del presežka, ki ga zadruga ne razporedi v sklade ali ne uporabi za kakšen drug namen, se lahko razdeli med člane v sorazmerju z njihovim poslovanjem z zadrugo, če združna pravila ne določajo drugače.« (45. člen)

»Zadruga lahko poravna izgubo iz obveznih rezerv. Če izgube ni mogoče poravnati iz obveznih rezerv, se lahko poravna iz drugih skladov zadruga.« (46. člen)

V devetem poglavju Zakona o zadrugah je omenjen vpis v register. Če je neka pravna oseba zadruga, mora to izkazovati s krajšavo z.o.o. ali z.b.o..

»Firma zadruga mora vsebovati označbo, da gre za zadrugo in označbo odgovornosti članov za obveznosti zadruga:

- »zadruga z omejeno odgovornostjo« ali okrajšavo »z.o.o.«, če je odgovornost članov za obveznosti zadruga po združnih pravilih omejena na določeno vsoto,

- »zadruga brez odgovornosti« ali »z.b.o.«, če je odgovornost članov za obveznosti zadruge po združnih pravilih izključena. Pravico in obveznost, da uporabljajo v firmi označbo, da gre za zadrugo, imajo samo zadruge in druge oblike združnega organiziranja v skladu s tem zakonom.« (55. člen)

6.2.2 Stanovanjske zadruge v Nacionalnem stanovanjskem programu

Stanovanjske zadruge omenja tudi Nacionalni stanovanjski program. Prvi nacionalni stanovanjski program je bil sprejet 10.05.2000, medtem ko je program, ki zajema obdobje od leta 2015 do 2025, šele v obliki osnutka in bo pred sprejetjem deležen popravkov.

Program, ki je veljal od leta 2000 do leta 2009, je poudarjal, da bodo na področju stanovanjske oskrbe pomembnejšo vlogo dobile tudi stanovanjske in gradbene zadruge, tako da bodo država in lokalne skupnosti s svojimi ukrepi spodbujale različna lastninska razmerja na stanovanjskem področju (NPSta, Ur.l. RS št. 43/2000). Žal opazimo, da se na področju stanovanjskih zadrug dejansko stanje ni spremenilo.

V drugem nacionalnem stanovanjskem programu, ki je sicer ta trenutek šele v obliki osnutka, lahko opazimo večji poudarek na stanovanjskih zadrugah kot pri prvem programu. Pri reševanju stanovanjskega problema mladih so namreč zadruge omenjene kot ena izmed možnih ponudnikov stanovanjskih skupnosti. Mladim bi bilo omogočeno financiranje z dolgoročnimi krediti ali kot soinvestitorstvo v obliki javno-zasebnih partnerstev. Podporo bi jim nudil predvsem Stanovanjski sklad RS (Nacionalni stanovanjski program 2015-2025, 2015, str. 20, v nadaljevanju osnutek NSP).

Zadruge bi lahko pridobile zemljišča v ugoden najem od lokalnih skupnosti. Zadruge bi za celoten projekt, od gradnje do upravljanja, poskrbele same, pomoč pa bi jim nudile različne neprofitne stanovanjske in nevladne organizacije (osnutek NPS, 2015, str. 28).

Osnutek NSP polaga torej velike upe za boljšo prepoznavnost in uveljavitev stanovanjskih zadrug tudi pri nas. Te bi nudile podporo predvsem mladim iskalcem stanovanj ter zagotavljale dodaten fond najemnih stanovanj.

6.2.3 Zakonodaja neprofitnih stanovanj

Stanovanjske zadruge, ki sicer ponujajo neprofitna najemna stanovanja, so pri tem močno omejene z zakonskimi podlagami in določili tudi sledečih zakonov (Zavod Tovarna, 2012):

Zakon o stavbnih zemljiščih določa stavbna zemljišča, javno gospodarsko infrastrukturo in grajeno javno dobro ter pogoje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči. Če se osredotočimo samo na člene v zakonu, ki so pomembni za neprofitna stanovanja, ki jih lahko imajo stanovanjske zadruge, omenimo sledeče. Občina ali država ima predkupno

pravico na zemljiščih, kjer je s prostorskim izvedbenim načrtom predvidena gradnja socialnih in neprofitnih stanovanj. Pri gradnji le-teh gre za upravičenost do neplačevanja komunalnega prispevka, medtem ko 48. člen navaja, da lahko občina, za gradnjo socialnih in neprofitnih združenih stanovanj in stanovanjskih hiš, proda ali odda zemljišče brez javnega razpisa (Zakon o stavbnih zemljiščih, Ur.l. RS, št. 44/97, 67/02 – ZV-1, 110/02 – ZUreP-1, 110/02 – ZGO-1, v nadaljevanju ZSZ).

Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem uporabljajo občine, država, javni stanovanjski sklad in neprofitne stanovanjske organizacije pri dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem. Pravilnik določa pogoje, ki se jih mora izpolnjevati s strani prosilcev, da so lahko upravičeni do dodelitve neprofitnega stanovanja. Kot pomembno velja izpostaviti, da je v pravilniku pod 11. členom omenjeno, da lastna udeležba stanovalca neprofitnega stanovanja lahko znaša največ 10% vrednosti tega stanovanja, brez vpliva lokacije (Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, Ur.l. RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11, 47/14).

Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin določa način in postopek za izračun najvišjih najemnin, ki jih lahko lastniki neprofitnih stanovanj zaračunavajo najemnikom, postopnost pri njihovi uveljavitvi, merila glede vpliva lokacije ter merila in postopek za uveljavljanje subvencionirane najemnine (Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin, Ur.l. RS, št. 131/03, 142/04, 99/08, 62/10 – ZUPJS).

Neprofitna najemnina vsebuje naslednje elemente: stroške vzdrževanja stanovanja in skupnih delov, stroške za opravljanje upravnih storitev, amortizacijo in stroške financiranja, vložene v stanovanje. Za izračun neprofitne najemnine je potrebno pridobiti vrednost stanovanja, ki je izračunana po sledeči enačbi:

$$\text{Vrednost stanovanja} = \text{št. točk} \times \text{vrednost točke} \times \text{up. površina} \times \text{vpliv velikosti stanovanja} \times \text{vpliv lokacije} \quad (1)$$

Vrednost točke neprofitnih najemnin je 2,63 eur. Vpliv lokacije na višino najemnine lahko na svojem območju določi občina z odlokom in lahko ta znaša največ 30% neprofitne najemnine. Občina lahko na svojem območju določi različen vpliv lokacije za posamezna območja.

Ko imamo vrednost stanovanja, lahko določimo mesečno najemnino po formuli:

$$\text{Mesečna najemnina} = \text{vrednost stanovanja} \times \text{letna stopnja najemnine} : 12 \text{ mesecev.} \quad (2)$$

Upravičenci do subvencionirane najemnine neprofitnih stanovanj so najemniki, ki izpolnjujejo dohodkovne cenzuse.

Pravilnik o posebnih pogojih delovanja neprofitnih stanovanjskih organizacij predpisuje pogoje, pod katerimi morajo delovati pravne osebe, ki so ustanovljene za pridobivanje, upravljanje in oddajanje neprofitnih stanovanj ter lastnih stanovanj, da se štejejo za neprofitne stanovanjske organizacije (v nadaljevanju NSO).

»NSO je pravna oseba, ki upravlja bodisi lasten fond neprofitnih stanovanj, bodisi fond stanovanj, ki jih poseduje ali z njimi kako drugače razpolaga oziroma bo razpolagala v imenu lastnikov (neprofitnih najemnih stanovanj ali lastnih stanovanj) in za svoj račun na podlagi posebne pogodbe, sklenjene najmanj za dobo 50 let, in na enak način razpolaga z zazidanim ali nezazidanim stavbnim zemljiščem za stanovanjske namene«.

NSO so izključno namenjene zagotavljanju javnega interesa na področju stanovanj v Sloveniji. Njihova naloga je pridobivanje neprofitnih stanovanj in upravljanje le teh. Glede na takšen status so deležne določenih ugodnosti s strani države. Te prednosti predstavljajo: proračunske, občinske in druge subvencije, razne donacije pravnih in fizičnih oseb, dotacije, ugodna posojila dana s strani Stanovanjskega sklada Republike Slovenije ali druge javne osebe, garancije, dodelitev komunalno opremljenega ali neopremljenega stavbnega zemljišča, sofinanciranje komunalnega urejanja in oprostitvev plačila davkov in taks, ki so izvirni prihodki občin. Čisti dobiček, ki ga NSO ugotovi z letnim izkazom uspeha, mora NSO usmeriti tako, da bo v celoti porabljen za nakup, gradnjo, prenovo, rekonstrukcijo in vzdrževanje stanovanj.

6.3 SWOT analiza

Za potrebe osvetlitve problematike slabe prepoznavnosti in razširjenosti stanovanjskih zadrug v Sloveniji sem svoje ugotovitve strnil v SWOT analizo, ki kaže, kaj so prednosti, slabosti, nevarnosti in priložnosti, ki opredeljujejo stanovanjsko zadrugo.

Tabela 5: SWOT analiza za stanovanjske zadruge

PREDNOSTI	SLABOSTI
• S tem, ko so člani zadruge tudi lastniki in ne najemniki zemljišča, imajo dolgoročen nadzor nad odločitvami, ki zadevajo aktivnosti povezane s stanovanjsko stavbo (Mallin, 2015). • Ob upoštevanju vseh pravil in pogojev	• Zaradi nepoznavanja delovanja stanovanjskih zadrug v Sloveniji, je veliko težje pridobiti člane, ki bi bili pripravljeni vstopiti v zadrugo. • Iskanje kapitala za včlanitev v nadaljevanje

se nadaljuje zadruga, imajo stanovalci zagotovljeno najemno razmerje za nedoločen čas kar je novost na slovenskem nepremičninskem trgu. • Najemnine so ugodne in stabilne na dolgi rok in tako izpostavljene manjšim nihanjem kot tržne najemnine, predvsem pa niso podvržene višanjem kot je to lahko v primeru klasičnega najemnega razmerja, kjer lastnik zasleduje maksimizacijo dobička (Mallin, 2015). • Ker stanovanjska zadruga združuje več ljudi, člani skupaj tvorijo neko zaključeno celoto, ki lahko učinkoviteje izkorišča tržne priložnosti. Kot kolektiv oziroma organizacija lažje naprošajo za uporabo občinskih zemljišč ali subvencij. • Zadruga predstavlja zelo fleksibilen stanovanjski model, ki se kaže skozi različne stanovanjske enote, gradnjo, ljudi in medgeneracijsko prebivanje, kar lahko štejemo kot doprinos h kvaliteti bivanja (UK Cohousing network, 2013). • Nižja možnost neplačevanja obveznosti do banke zaradi večjega števila članov, ki za poravnanje obveznost skupaj združujejo mesečna vplačila. • Ker člani niso lastniki stavbe, nimajo pravice individualno posegati, rušiti ali na kakršenkoli način spreminjati fizično obliko svoje bivalne enote, kar preprečuje posameznikom neodgovorno ravnanje do posesti in objektov na njej.	stanovanjsko zadrugo pri gospodinjstvih z nižjimi ali srednje visokimi prihodki. • Nujno vzdrževati finančne rezerve znotraj stanovanjske zadruga za pokrivanje morebitnih stroškov. • Za stabilnost poslovanja zadruga je potrebno dolgoročno vzdrževati večje število članov. • Potrebno reševati konflikte in nesoglasja znotraj stanovanjske zadruga (San Francisco Community Land Trust, 2012). • Zadruga kot institucija je odgovorna za redno odplačevanje kredita, ki je bil potreben za gradnjo nepremičnine. Te obveznosti izpolnjuje samo skozi anuitete svojih članov. V kolikor član ne poravnava svojih obveznosti, mora biti financiranje pokrito s strani drugih članov, sicer lahko to privede do nestabilnosti zadruga. nadaljevanje
--	---

se nadaljuje PRILOŽNOSTI • V Sloveniji gre za še zelo nerazvito področje, ki lahko ljudem z manjšimi finančnimi viri pomaga pri pridobitvi dolgoročne in varne pravice bivanja v nepremičnini. • Stanovanjske zadruge so še posebej primerne za ljudi, ki imajo status najemnikov oziroma prebivajo pri svojcih in nimajo dovolj sredstev za nakup lastne nepremičnine. Le-teh je v Sloveniji skoraj četrtino (SURs, 2011). • Slovenija bi se morala zgledovati po Švici, kjer imajo zadruge pomembno vlogo v nacionalni stanovanjski shemi (5% stanovanjskega fonda pripada zadrugam, v mestih 20%) (Habjan, 2012). Po zgledu Amerike, bi si lahko tudi pri nas pri obračunu dohodnine znižali plačilo davka z upoštevanjem plačanih obresti na hipotekarni kredit zadruge in plačanim davkom od nepremičnine (University of Wisconsin Center for Cooperatives, 2014).	NEVARNOSTI • Do sedaj je zakonodaja v Sloveniji stanovanjskim zadrugam namenjala premalo pozornosti in je to področje še zelo neopredeljeno, kar zadeva pravnih podlag in zato toliko bolj nepredvidljivo. • Slovenija se sooča z velikim deležem lastniških stanovanj ali hiš in tako ostaja le manjši del populacije, ki so najemniki oziroma potencialni člani stanovanjske zadruge, ki še nimajo lastništva v nepremičnini (SURs, 2011). • Slovenske banke obravnavajo stanovanjske zadruge kot bolj tvegane naložbe predvsem zaradi nepoznavanja njihovega poslovanja in premalo izkušenj s kreditiranjem tovrstnih projektov. • Država in lokalne skupnosti do sedaj niso podpirale projektov stanovanjskih zadrug kot bi jih lahko.
---	---

6.4 Rešitve za razvoj stanovanjskih zadrug v Sloveniji

Na podlagi preučenih in navedenih dejstev lahko trdim, da je pri nas v okviru stanovanjske politike premalo posluha za projekte kot so stanovanjske zadruge, zato v nadaljevanju izpostavljam ukrepe, ki jih stroka in tudi sam, ocenjujem kot generatorje razvoja stanovanjskih zadrug pri nas.

- Zakonodaja je za področje stanovanjskih zadrug preohlapna in premalo razdelana. Najpomembnejša listina, ki bi lahko uresničila in pospešila projekt stanovanjskih zadrug, je Nacionalni stanovanjski program. V zadnjem osnutku opazimo več prostora

namenjenega stanovanjskim zadrugam, ki zbuja upanje na boljši razvoj tovrstnih projektov pri nas.

- Stanovanjski sklad Republike Slovenije mora slediti smernicam Nacionalnega stanovanjskega programa in delovati v smeri zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj. Država bi morala prevzeti celotno delovanje in odgovornost za stanovanjsko politiko v Sloveniji ter spremeniti izračun neprofitne najemnine na način, da bodo upoštevani dejanski stroški stanovanjskega objekta, Stanovanjski sklad Republike Slovenije pa vestno izpolnjevati dane naloge.
- Neprofitne stanovanjske zadruge bi se morale obravnavati kot javne stanovanjske zadruge in ne kot zasebne organizacije (Finance, 2012). Upoštevati moramo, da tovrstne stanovanjske zadruge predstavljajo družbeno koristno obliko zagotavljanja nepremičnin in bi zato morale biti podprte s strani države. Podporo se lahko zagotovi s poroštvom države, ugodnimi najemi zemljišč na dolgi rok, znižanim davkom, oprostitvi plačila komunalnega prispevka in različnimi evropskimi projekti kot so energetska prenova, obnova starih mestnih središč (Habjan, 2012).
- Banke morajo sprejeti finančno shemo stanovanjskih zadrug in jim pomagati pri začetni investiciji v obliki hipotekarnih kreditov, ki so zavarovani s poroštvom države in začetnih vložkov članov zadruge.

7 ŠTUDIJA PRIMEROV STANOVANJSKIH ZADRUG V SLOVENIJI

V Sloveniji je oblika stanovanjskega združništva slabo poznana in po uveljavitvi združništva zaostajamo za drugimi evropskimi državami. Šele v zadnjih letih opažamo začetke in pilotske projekte stanovanjskih zadrug, ki bi pri nas lahko predstavljali temelj razvoja na tem področju. Dvema primeroma, kjer gre za različne tipe stanovanjskih zadrug, sem se v svojem raziskovanju posvetil tudi sam. Podrobneje sem namreč spoznal neprofitno lastniško omejeno stanovanjsko zadrugo Tovarna, ki stremi k uresničitvi zamisli o neprofitni stanovanjski zadrugi po švicarskem vzoru ter tržno stanovanjsko zadrugo Komenda, ki je svojo idejo že uresničila in na trgu ponudila stanovanja s poznejšim odkupom.

Obe zadrugi sta v Sloveniji relativno novi in skušata narediti preboj stanovanjskih zadrug v družbi ter tudi v zakonodaji. Razliko med obema zadrugama predstavlja namen, oblika lastništva in financiranje gradnje stanovanj oziroma hiš.

Za stanovanjsko zadrugo Tovarna je značilna usmeritev, da ponudijo trgu neprofitna najemna stanovanja, kar pomeni stanovanja z neprofitno najemnino za ljudi, ki si ne morejo privoščiti svojega stanovanja. Stanovanjska zadruga bi bila organizirana po švicarskem vzoru, ki se je v stanovanjski shemi izkazal kot zelo učinkovit model. V

lastniški strukturi bi bile prisotne občine, ki bi s tem načinom tudi družbi uspešno zagotavljala neprofitna stanovanja.

Stanovanjska zadruga, ki je v Komendi že zaživela, pa ponuja na trgu nepremičnine s poznejšim odkupom. Tovrstna stanovanjska zadruga je tržne narave, kar pomeni, da je cilj investitorja prodati interesentom vse delnice njegove stanovanjske zadruge, pri tem maksimizirati profit in prenesti upravljanje na stanovalce. Stanovanjska zadruga Eko Gradvest deluje po principu 10% vrednosti plačaš takoj, ostalo na daljši rok skozi najemnine ob tem, da je nepremičnina vseljiva takoj po plačilu 10% dogovorjene vrednosti. Tako kupec oziroma istočasno tudi član stanovanjske zadruge živi v stanovanjskem objektu, ki postopoma skozi leta postaja njegov.

V nadaljevanju je podrobneje prikazan sistem delovanja, financiranja in značilnosti obeh oblik zadrug v Sloveniji. Na eni strani imamo torej zadrugo, ki ponuja možnost neprofitnega najema stanovanja, na drugi pa zadrugo, ki ponuja tržna stanovanja z možnostjo kasnejšega odkupa. Obe ideji sta na slovenskem trgu nepremičnin novosti in razširjata možnosti za iskalce stanovanj, medtem ko so tovrstne stanovanjske zadruge v tujini že veliko bolj uveljavljene in uporabljene kot dobra praksa.

7.1 Stanovanjska zadruga Eko Gradvest

7.1.1 Značilnosti

Dober primer delovanja stanovanjskih zadrug v Sloveniji predstavlja stanovanjska zadruga Eko Gradvest, ki je izpeljala prvi tovrsten projekt v naselju Komenda in nato še v Logatcu.

Stanovanjska zadruga Eko Gradvest je bila ustanovljena 1. septembra 2012 z namenom ponuditi neko novo, Sloveniji manj znano obliko pridobitve nepremičnine. Način pridobitve lastništva, ki ga predstavlja stanovanjska zadruga Eko Gradvest, je namenjen večjemu obsegu potencialnih kupcev, predvsem zaradi milejših pogojev pri financiranju. Stanovanjska zadruga deluje neprofitno in v korist članov zadruge, ki so obenem tudi bodoči lastniki nepremičnin in sedijo tudi v skupščini zadruge, ki sprejema pomembne odločitve v dobrobit vseh stanovalcev. Zadruga je odgovorna za pripravo dokumentacije in uresničitev posla z novimi oziroma bodočimi stanovalci. Delovanje stanovanjske zadruge zastopajo njeni člani in skrbijo, da so aktivnosti zadruge v skladu z njihovimi interesi. Na ta način se znižujejo operativni stroški in krajša čas pri urejanju dokumentacije (Eko Gradvest, 2012).

V Komendi je v nastajanju stanovanjsko naselje z enaindvajsetimi nižjimi stanovanjskimi objekti in petnajstimi višjimi stanovanjskimi objekti. Bodoči stanovalci imajo torej na izbiro hiše ali stanovanja znotraj večstanovanjskih zgradb. Naselje je zaključena celota, kjer predstavlja sredino naselja večstanovanjska stavba, okrog pa so razvrščene družinske

hiše. Površina stanovanj je od 42 kvadratnih metrov naprej, največje hiše pa merijo tudi 176 kvadratnih metrov in imajo 660 kvadratnih metrov parcele.

Drugi projekt stanovanjske zadruga je Martinj hrib v Logatcu, kjer je zasnovano manjše stanovanjsko naselje, ki vključuje štiri družinske hiše, šest vrstnih hiš in blok z osmimi stanovanji. Okolica je infrastrukturno v celoti podprta in urejena (Eko Gradvest, 2012).

Eko Gradvest ponuja najem stanovanjske enote z resno namero poznejšega odkupa. Na ta način zagotavlja bodočim stanovalcem odloženo plačilo objekta, v katerem prebivajo, saj od njih zahteva le plačevanje mesečne najemnine, ki se šteje v kupnino objekta. Poleg tega je lahko stanovalec oziroma član zadruga brez skrbi za izgubo nepremičnine, v kolikor se tekom celotnega najemniškega razmerja z zadrugo drži pogojev zadruga. Po začetnem pologu je stanovalcu nepremičnina na voljo za vselitev v roku 14-ih dneh. V kolikor stanovalec želi, se lahko nepremičnino delno ali v celoti tudi opremi. Strošek opreme se prišteje k preostali kupnini in se prav tako odplačuje skozi najemnine. Na ta način se bodoči stanovalec izogne takojšnjemu strošku pri nakupu opreme in uveljavlja znižano 9,5% davčno stopnjo za opremo. Ko se dogovorjena kupnina za stanovanjski objekt v celoti poplača, preide stanovalec iz statusa najemnika v lastnika nepremičnine (Eko Gradvest, 2012).

7.1.2 Financiranje

Stanovanjska zadruga Eko Gradvest ponuja finančno shemo, ki se bistveno razlikuje od običajnih praks pri kreditiranju nakupa stanovanja ali hiše. Kot pogoj za pridobitev nepremičnine je takojšnje vplačilo 10% vrednosti nepremičnine, s čimer dobi kupec pravico bivanja in postane član zadruga. Preostalih 90% kupnine se v dogovoru z zadrugo odplačuje na daljše obdobje, skozi mesečne najemnine. Dokler je stanovalec v vlogi najemnika vplačuje dogovorjene mesečne pologe, ko pa se kupnina poplača, je nepremičnina njegova in preide nepremičnina iz lastništva zadruga v lastništvo stanovalca. V času najemniškega razmerja velja, da zadruga zagotavlja varnost pred izselitvijo za stanovalca, v kolikor ta spoštuje dogovore in pogoje. To najemniško razmerje je dolgoročno in predvidoma traja največ 30 let oziroma do poplčila celotne kupnine nepremičnine (Eko Gradvest, 2012).

Po vplačilu začetnega pologa se bodoči stanovalec v dogovoru z zadrugo opredeli, za kakšno dobo bo sklenjeno razmerje za odkup. Mesečna vplačila so odvisna od ročnosti odplačevanja in vrednosti nepremičnine, kjer je treba poudariti, da daljša doba odplačevanja prinese tudi več obresti in višjo končno vrednost. Tudi če se mesečna vplačila štejejo kot najemnine, moramo vedeti, da je to še vedno finančni produkt, ki je zelo podoben dolgoročnemu stanovanjskemu kreditu in prinaša stroške v obliki obresti. Eden od pogojev za sklenitev takšnega razmerja pa je tudi vplačevanje življenjskega

zavarovanja, ki služi kot zavarovanje za zadrugo ob morebitnem dogodku smrti (Eko Gradvest, 2012).

Kljub temu, da je finančne shema dobro zastavljena in povzeta po uveljavljenih praksah po svetu, pa banke pri nas niso naklonjene tovrstnemu načinu financiranja. Nakup s strani bodočih stanovalcev je torej pri stanovanjski zadrugi Eko Gradvest možen le z lastnimi sredstvi ali običajnim hipotekarnim kreditom.

Cena stanovanj na Martinjem hribu, v velikosti od 50 do 60 kvadratnih metrov, ki jih oglašuje Eko Gradvest, znaša 1872 eur/m², medtem ko je kvadratni meter stanovanj večjih od 60 kvadratnih metrov ovrednoten s 1782 eur.

7.1.3 Uporabniki

Uporabniki stanovanjske zadruge Eko Gradvest so predvsem iskalci lastniških stanovanj, ki trenutno nimajo v celoti privarčevanih sredstev, so pa zmožni v daljšem obdobju, skozi mesečno obroke, pokriti kupnino nepremičnine. Gre pretežno za mlade družine, ki imajo redne prihodke in si na dolgi rok želijo lastiti nepremičnino. Do sredine letošnjega leta je bilo znotraj stanovanjske zadruge prodanih oziroma oddanih v najem približno 35 stanovanj.

Ljudje, primerni za stanovalce v sklopu zadruge, morajo biti tudi pripravljeni na življenje in povezanost v delovanje zadruge. Stanovanjske zadruge delujejo namreč na večkrat izpostavljenem principu vzajemne pomoči in demokratičnosti, kar lahko nekomu predstavlja oviro pri doseganju sprememb, ki so le v njegovem interesu. Bodoči stanovalci se torej morajo zavedati, da si bodo delili življenjski prostor z drugimi sostanovalci oziroma člani zadruge in se skupinsko odločali o spremembah, investicijah in delovanju stanovanjske zadruge v dobro večine.

7.2 Stanovanjska zadruga Tovarna

7.2.1 Značilnosti

Zavod Tovarna, ki se usmerja na področje razvoja kulture bivanja, družabnosti in multimedije ter organizacije številnih družabnih in družbenih projektov, si je med drugim zastavil zanimiv, predvsem pa v smislu razvoja kakovosti bivanja, zelo dobrodošel izziv in sicer izvedbo projekta ustanovitve neprofitnih najemniških stanovanj v okviru stanovanjske zadruge. Gre za projekt stanovanjske kooperative kot možne rešitve stanovanjskega problema mladih tudi pri nas. V Evropi in drugje po svetu je to namreč že uveljavljena in priznana metoda (Grmadnik, 2012).

Ker so pri tovrstni vzpostavitvi sistema pomembna predvsem stališča mladih in ostalih generacij ter občinske politike oziroma lokalne skupnosti, so se pobudniki projekta v letu 2012 najprej posvetili raziskavi trga oziroma analizi potreb, ki bi narekovale izhodiščne kazalce in dejstva, na podlagi katerih bi se sistem stanovanjskih kooperativ čim bolje približal cilju dolgoročne rešitve na področju stanovanja problematike v Sloveniji. V okviru pilotnega projekta, stanovanjskega objekta z 20-imi stanovanji, naj bi se izoblikovali širši pogledi na problematiko in množica idej, ki bodo bili upoštevani pri nadaljnjih aktivnostih (Mestni mladinski svet Maribor, 2012).

Stanovanjske kooperative, ki jih Zavod Tovarna skupaj z ženevsko kooperativo *Codha* prinaša v naše okolje, so zgled švicarskega modela, ki temelji na načelih kolektivnega in demokratičnega upravljanja zgradb in skupnostnega življenja, trajnostnega razvoja, socialne kohezije in transparentne cene izgradnje kot tudi izkoristka. Gre za najemniška in ne lastniška stanovanja, ki so značilnost modela kooperativ na Dunaju, Švedskem in Norveškem. *Codha* je namreč srednje velika ženevska kooperativa, ki ima v lasti osem zgradb s 150-imi stanovanji, trenutno pa svoje aktivnosti usmerja v štiri večje projekte. Načela, po katerih deluje omenjena neprofitna organizacija, katere ključni cilj je samoupravljanje zgradb s strani stanovalcev, se bodo skušala uveljavljati tudi v našem, slovenskem primeru stanovanjske kooperative (Habjan, 2012).

Cilj projekta, ki ga izvaja Zavod Tovarna, je namreč prebivalcem Slovenije ponuditi nov način pridobivanja neprofitnih najemnih stanovanj, ki so bila doslej le v domeni države ali občin, kar predstavlja precej tog, težko dosegljiv in marsikdaj nezadosten sistem glede na vse potrebe, ki jih imamo državljani. Glede na ponudbo najemnih stanovanj, ki je trenutno prisotna na trgu, bo omenjeni model stanovanjskih kooperativ reševal stanovanjske probleme na še ugodnejši način. Stanovanja bodo namreč del neprofitne organizacije, upravljana s strani stanovanjskih zadrug, katerih interes je zaščita njenih najemnikov ter poudarek na vrednotah skupnega delovanja in vodenja, predvsem pa cenovni dostopnosti stanovanj (Zavod Tovarna, 2012).

7.2.2 Financiranje

Stanovanjska kooperativa je, v primerjavi z drugimi investitorji, že od samega začetka vključena v proces pridobivanja ustreznih dovoljenj in načrtov ter izgradnjo stanovanj. Njeni uporabniki so del procesa gradnje, kar je nedvomno velika prednost, saj gre ob tem za upoštevanje posameznikovih potreb, profila in želja, gradijo pa se tudi skupnostne vrednote kot so vzajemnost, solidarnost, sodelovanje, javno dobro, socialna odgovornost, samoupravljanje... Stanovanjska kooperativa se v sodelovanju z lokalno skupnostjo že v prvotni fazi dogovori za dolgoročni najem lokacije stanovanjske stavbe, pripravi projekt in vnaprej predvidi strukturo stanovalcev. Skladno s predvideno strukturo stanovalcev med svojimi člani izbere zainteresirane bodoče stanovalce ter na podlagi dolgoročnega hipotekarnega kredita obnovi ali zgradi stavbo. Stanovalci se po izgradnji le-te vanjo

vselijo in plačujejo stroškovno najemnino, s katero kooperativa odplačuje kredit ter pokriva stroške vzdrževanja, amortizacije in upravljanja (Habjan, 2012).

Prenos švicarske dobre prakse in izkušenj v Slovenijo Zavodu Tovarna omogočajo sredstva iz sklada za nevladne organizacije in male projekte. Gre za tako imenovani švicarski prispevek, saj projekt predpostavlja tudi trajnejše partnerstvo z ženevsko neprofitno organizacijo kooperativo *Codha* (Zavod Tovarna, 2012).

7.2.3 Uporabniki

Stanovanjska kooperativa nima omejitev, ki bi kakorkoli pogojevale, kdo bo njen uporabnik. Predvsem gre tukaj za možnost, ki je namenjena tistim, ki se običajno najpogosteje srečujejo s stanovanjsko problematiko. Gre za mlajši del populacije oziroma družine in posameznike iz socialno revnejših slojev, ki jim združništvo pomeni ugoden in kakovosten način bivanja.

Takšna stanovanjska kooperativa ima v primerjavi z lastniškimi stanovanji za uporabnike precej prednosti. Uporabnikom mogoča primerno bivanje, tudi če le ti nimajo sredstev za nakup ustreznega lastnega stanovanja. Lastnina uporabnikov ne bremeni, saj davek, vzdrževanje in upravljanje poteka skupnostno. Prav skupnost pa ima tudi prednosti pri pridobivanju ekoloških in drugih subvencij in tudi hipotekarnih kreditov ter racionalizaciji stroškov bivanja. Najpomembnejša prednost za stanovalce leži v dejstvu, da imajo zagotovljeno najemno razmerje za nedoločen čas, kar jih razbremeni tveganja prekinitve najemnega razmerja in so tako varni pred nenadno izselitvijo. Nazadnje, a zelo pomembna je pri stanovanjskih kooperativah tudi socialna raznolikost uporabnikov. Pomembno je družiti različne generacije, statusno različne posameznike ter družine. Sprejeto načelo mnogih kooperativ je namreč spodbujanje socialnega življenja ter naklonjenost medsebojnim stikom in sodelovanju.

7.3 Primerjava stanovanjskih zadrug v Sloveniji

Ne glede na to, da sodita oba projekta v področje stanovanjskih zadrug, je med njima veliko raznolikosti v poslovanju, ciljnih skupinami uporabnikov in pa lastniški strukturi. V Tabeli 6 so predstavljene omenjene razlike med stanovanjsko zadrugo Eko Gradvest in Zadrugo Tovarna.

Tabela 6: Primerjava stanovanjskih zadrug v Sloveniji

IME ZADRUGE	STANOVANJSKA ZADRUGA TOVARNA	STANOVANJSKA ZADRUGA KOMENDA
Uresničitev	Projekt v pripravi	Realiziran projekt
Vrsta stanovanj	Neprofitna najemna stanovanja	Tržna stanovanja in hiše z možnostjo kasnejšega odkupa
Zgled, model	Švicarski model najemniških zadrug	Tržne stanovanjske zadruge
Lastniška struktura	Stanovanjska zadruga ustanovljena s strani države, občin, lokalnih skupnosti	V prvi fazi investitor, ki prenese stanovanjske enote na zadrugo. Stanovalci nato postopno odkupujejo lastniški delež zadruge
Uporabniki	Gospodinjstva z nižjimi dohodki, socialno ogroženi	Gospodinjstva v srednjem in višjem dohodkovnem razredu
Namen	Zagotavljanje dolgoročnega najema	Postopno financiranje nakupa stanovanja

Kljub temu, da sta si zadrugi popolnoma drugačni po vrsti stanovanjske zadruge, je najpomembnejša razlika v namenu obeh zadrug. Tako Zavod Tovarna cilja predvsem na zagotavljanje cenovno ugodnega dolgoročnega najema, medtem ko Eko Gradvest ponuja postopno financiranje oziroma odloženo plačilo nepremičnine.

7.4 Povezava in povzetek dejstev iz prakse

Ker si v svojem magistrskem delu želim bolj celovito zaobjeti izpostavljeno raziskovalno področje, sem se svojemu raziskovanju virov in literature odločil dodati še eno dimenzijo. Glede na navedena in povezana dejstva, pridobljena tako v okviru tuje kot domače dostopne literature, sem namreč zaznal potrebo tudi po navedbi dejstev neposredno iz prakse. Svoje raziskovanje sem za potrebe dodatnih utemeljitev tako dopolnil z navedbami, ki sem jih pridobil v okviru dveh krajših strukturiranih kvalitativnih intervjujev. Glede na že prej raziskovana in obdelana primera stanovanjskih zadrug pri nas, sem za izkušnje in mnenja s tega področja vzpostavil stik z gospo **Stašo Dabič Perica, skrbnico ključnih procesov v Združenju CAAP, socialnem podjetju**, ki se v okviru organizacije ukvarja z trajnostnim razvojem družbe ter gospo **Metko Vehovar, vodjo prodaje v stanovanjski zadrugi Eko Gradvest**.

Navedbe obeh sogovornic, ki imata izkušnje in poznata področje zadružništva pri nas, bodo podale določen vpogled v dejansko stanje ter ključne dileme, ki sem si jih izpostavil kot najpomembnejše za raziskovanje.

Dimenzije problema nerazširjenosti stanovanjskih kooperativ v Sloveniji, ki je med drugim moje ključno raziskovalno vprašanje te naloge, sem podrobneje opredelil že v prejšnjih poglavjih. Med poglavitnimi dejavniki, ki zavirajo razvoj tovrstne oblike sobivanja, bi nedvomno lahko izpostavil slabo zakonodajno podlago, ki stanovanjskih kooperativ nikjer specifično ne omenja ter opredeljuje, nepripravljenost bank za financiranje teh projektov ter nagnjenost Slovencev k lastniškim nepremičninam.

Kot navaja Staša Dabič Perica, je razlogov za nerazširjenost stanovanjskih kooperativ torej pri nas veliko in se le-ti med seboj tesno prepletajo. Včasih je med ljudmi veljala delitev nalog in dobrin ter življenje v skupnosti, medtem ko smo z osamosvojitvijo države individualizem prevzeli kot nov način bivanja in so stanovanja postala sinonim varnosti in zasebnosti vsakega posameznika. Na zmanjšanje potreb po skupnostnih oblikah bivanja je poleg navedenega po mnenju sogovornice vplival tudi Jazbinškov zakon, ko se je odstotek lastniških stanovanj znatno povečal. Sobivanja, potrebe po deljenju in souporabi dobrin torej v času dviga življenjskega standarda v preteklih letih ni bilo, danes v času po tako imenovani finančni krizi se sicer ponovno prepoznavajo prednosti, ki jih prinaša aktivna stanovanjska skupnost, vendar nam je ta model še nepoznan in tuj.

Staša Dabič Perica vidi pri nas velik potencial v lastniških kooperativah in sicer predvsem za lastnike kapitala in drugih nepremičnin, ki želijo drugačne oblike bivanja in za tiste, ki želijo nadaljevati tradicijo lastništva nepremičnin. Sogovornica zatrjuje, da bi morale biti stanovanjske zadruge neprofitne ali pa delovati po načelih socialnega podjetništva. Poleg lastniških kooperativ so po njenem mnenju namreč nujne tudi neprofitne najemniške zadruge za vse tiste, ki ne morejo ustvariti svojih lastniških nepremičnin ter ne morejo dobiti kreditov, a potrebujejo trajen in varen najem.

Podjetje Eko Gradvest je prvo, ki je na slovenskem trgu uveljavilo in začelo s tovrstno bivalno obliko – tržno stanovanjsko zadruzo in do tega trenutka prodalo oziroma oddalo v najem približno 35 stanovanj. Po zagotovitvah Metke Vehovar so bile ključni povod za ustanovitev stanovanjske zadruge ravno že prej izpostavljene spremenjene razmere na trgu ter seveda tudi pomoč mladim, da pridejo do svojih stanovanj. Glede na izkušnje, vodja prodaje poudarja, da sta bila odziv in povpraševanje po tovrstni obliki bivanja zelo velika, kar vendarle nakazuje na pozitivno sprejetost stanovanjskih operativ v našem slovenskem prostoru.

Nevarnostim in prednostim, ki bi jih lahko imeli posamezniki, vključeni v zadruge, je v nalogi že namenjeno obsežno poglavje. Večjih nevarnosti, ovir ali slabosti pri tem ne vidita tudi Metka Vehovar in Staša Dabič Perica. Slednja pri tem izpostavlja, da se v stanovanjski

zadrugi celo spodbuja aktivno sodelovanje v skupnosti, torej tudi razreševanje konfliktov. Možnost za klasične medsosedske spore je skoraj nična, saj v stavbi ni mogoče določiti lastnike, je pa potreben vložek časa za dogovor o opravih in uporabi skupnih stvari in prostorov. Tudi po pravni plati za uporabnike stanovanjskih zadrug ni večjih skrbi, saj le-ti kot člani zadruge odgovarjajo (le) z dvojnimi zneskom obveznega deleža.

Kot ključne akterje, ki bi imeli lahko največji vpliv na uveljavitev stanovanjskih zadrug v Sloveniji, Staša Dabič Perica izpostavlja pristojna ministrstva (Ministrstvo za okolje in prostor, Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti), ki imajo pomembno vlogo pri pripravi primerne zakonodajnega okolja. Na lokalni ravni pa naj bi po njenem mnenju imele pomembno vlogo predvsem občine, ki bi k razvoju stanovanjskih zadrug lahko pripomogle z različnimi ukrepi kot so ugodni dolgoročni najemi zemljišč ali praznih stanovanj oziroma dodelitvijo stavbne pravice, prodajo zemljišč, garancijo za kredite, oprostitev komunalnega prispevka, ipd.. Predvsem pri novogradnjah pa bodo imele po mnenju sogovornice pomembno vlogo banke. Vodilno vlogo bi lahko prevzeli stanovanjski skladi, vendar le-ti zaenkrat še niso pripravljeni na nove oblike ljudi in prostorov, trdi Dabič Perica.

Podobnih prepričanj je tudi Metka Vehovar, ki pri tem izpostavlja, da bi se stanovanjske zadruge, kot ugodna in priporočljiva oblika bivanja, bolje uveljavile, če bi bilo za tovrstno področje več razumevanja in zanimanja, predvsem pa več pomoči s strani državnih institucij ter sodelovanja bank.

SKLEP

Magistrsko delo je nastalo v upanju, da se področje stanovanjskih zadrug prikaže in uveljavi kot nova oblika reševanja stanovanjskega problema v Sloveniji. Za Slovenijo namreč velja, da imamo enega izmed največjih deležev lastniških nepremičnin in zelo majhen delež uradno zabeleženih najemnih nepremičnin. Posledica slabo razvitega najemnega trga so številčna gospodinjstva, kjer mladi nimajo ustreznih pogojev za izselitev in ne morejo zaživeti na svojem. Poleg tega pa se od finančne krize iz leta 2008 soočamo z upadom gradbene dejavnosti in tako primanjkljajem na strani ponudbe stanovanj. V splošnem velja, da stanovanjske zadruge prinašajo ugodne pogoje za stanovalce in izboljšujejo stanovanjsko oskrbo v državi. Predstavljajo posest in objekte na njej, ki so v lasti stanovanjske zadruge, lastniki le-te pa so vsi stanovalci. Stanovalci so tako člani zadruge, ki si lastijo delnice zadruge. Za to lastništvo mesečno plačujejo najemnino, ki pokriva stroške vzdrževanja, amortizacije in upravljanja.

Kot dober zgled nam lahko služijo stanovanjske zadruge iz Švice, Švedske, Kanade ali nekaterih drugih držav. Švica dodeljuje zadrugam 5% stanovanjskih sredstev in jih podpira z ugodnimi najemi zemljišča za 100 let, delnim financiranjem (do 15% investicije) in ponudbo večjih mestnih zemljišč (Colenutt et al, 2010).

Stanovanjske zadruge so se torej v številnih razvitih državah izkazale kot učinkovito orodje tako za državo na področju upravljanja stanovanjske politike, kot tudi vsesplošna rešitev za vse iskalce nepremičnin. Kaj pa pri nas?

Stanovanjske zadruge v Sloveniji so s strani države in bank slabo poznane, neuveljavljene in neopažene. Ne glede na to, sta izjemen trud in vložke na tem področju pri nas vendarle izkazali stanovanjski zadrugi Eko Gradvest in Zavod Tovarna, ki sta eni redkih kooperativ in si prizadevata za prepoznavnost te vrste lastništva nepremičnine.

Stanovanjska zadruga Eko Gradvest ima namreč kar dva uresničena projekta stanovanjskih sosesk v Komendi in na Martinjem hribu v Logatcu, ki sta bili ustanovljeni kot oblika lastniških stanovanjskih zadrug, a zaradi zadržanosti bank do financiranja tovrstnih projektov in slabega poznavanja stanovanjskih zadrug nista nikoli zaživel in se razvijali kot je bilo videno v preostalih državah (Eko Gradvest, 2012).

Čeprav gre še za neuresničen projekt, ki ga omejuje zastarela zakonodaja (v Zakonu o zadrukah, ki izhaja iz leta 2000, stanovanjskih zadrug namreč ni zaslediti) in zanemarljiva vloga tovrstnega sistema v Nacionalnem stanovanjskem programu iz leta 2000, je tudi celotna zasnova stanovanjske zadruge s strani Zavoda Tovarna zelo učinkovito in perspektivno pripravljena. Njihova vizija je ustanovitev neprofitnih stanovanjskih zadrug za najemnike, ki bi bile podprte s strani države, občin ali lokalnih skupnosti in zagotavljale bolj razgibano in učinkovito stanovanjsko politiko najemnih stanovanj (Habjan, 2012).

Glede na seznanitev z dejstvi in samim raziskovalnim področjem lahko izpostavim, da so težave, ki omejujejo razvoj stanovanjskih zadrug v Sloveniji, vezane na našo zakoreninjeno miselnost, zastarelo zakonodajo in slabo podporo pri financiranju.

Naša družba še iz časa, ko je bilo na podlagi Jazbinškovega zakona olastninjenih večino stanovanj, stremi k želji po imetju in lastništvu svoje nepremičnine, kar predstavlja velik odmik od koncepta združništva, ki temelji na skupni lastnini in le najemniškemu razmerju v zadrugi. Tudi s strani države stanovanjske zadruge niso pridobile možnosti oziroma pomoči za svojo uveljavitev, vendar pozitivne smernice za razvoj zadrug kaže najnovejši osnutek Nacionalnega stanovanjskega programa 2015-2025, ki daje zadruham na področju javnih najemnih stanovanj vendarle pomembnejšo vlogo. V kolikor se bodo tudi preostale izpostavljene in napovedane smernice uspešno izvajale, bodo tudi banke, ki do sedaj niso imele primernih zavarovanj za tovrstne hipotekarne kredite, veliko bolj pripravljene kreditirati stanovanjske zadruge. Predvsem državne garancije na dana posojila stanovanjskim zadruham, bi po mojem mnenju veliko prispevala k večjemu odzivu bank pri tovrstnih projektih, ki so vsekakor smiselni in zaželeni, na kar kažejo številne izpostavljene prednosti in priložnosti. Predvsem pa gre za še eno izmed možnosti na

nepremičninskem trgu, ki razširja in bogati ponudbo za vse posameznike, ki urejajo svojo stanovanjsko prihodnost.

LITERATURA IN VIRI

1. Ajpes. (2014). Registrirane zadruge po dejavnosti na dan 31.3.2014. Najdeno 4. aprila 2015 na spletnem naslovu http://www.zadruzna-zveza.si/index.php?option=com_content&task=view&id=14&Itemid=14
2. Andrews, D., Caldera Sánchez, A., & Johansson, A. (2011). *Housing Markets and Structural Policies in OECD Countries*. France: OECD Economics Department Working Papers, No. 836, OECD Publishing.
3. Ann Barnds, A., Glas, M., Glesne, M., Saravia, C. A., Wright, P., & Zelalem, Y. (2004, april). *Affordable Housing Cooperatives: Their conditions and prospects in Chicago*. Chicago: Chicago Mutual Housing Network.
4. Avsec, F., Avsenik, D., Kovačevič, M., & Štepec, B. (1999). *Zadružništvo: temeljno usposabljanje Zadružna misel*. Ljubljana: Zadružna zveza Slovenije.
5. Avsec, F., Avsenik, D., Kovačič, M., & Tividar, J. (1998). *Aktualne teme iz kmetijskega in gozdarskega zadružništva*. Ljubljana: Zadružna zveza Slovenije.
6. Avsec, F., Čeferin, E., Kovačič, M., & Tividar, J. (1996). *Nastanek, načela, pomen in delovanje zadrug*. Ljubljana: Zadružna zveza Slovenije.
7. Borštnik, U. (2004). *Primerjava stanovanjske problematike glede na spol* (diplomsko delo). Ljubljana: Fakulteta za družbene vede.
8. Božin, A., & Grudnik Tominc, B. (2012). Nekateri vidiki stanovanjske problematike v Sloveniji. *Naše gospodarstvo / Our Economy*, 58(5/6), 77-78.
9. Bramble, L. (b.l.). About the History of Cooperative Housing. Najdeno 5. aprila 2013 na spletnem naslovu http://www.ehow.com/about_6457758_history-cooperative-housing.html
10. CECODHAS Housing Europe (oktober, 2011), *Housing Europe Review 2012*. Belgium: CECODHAS Housing Europe's Observatory.
11. CECODHAS Housing Europe and ICA Housing, (2012, april). Profiles of a Movement: Co-operative Housing around the World. Najdeno 23. novembra 2014 na spletnem naslovu <http://www.google.si/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=2&ved=0CCUQFjAB&url=http%3A%2F%2Fwww.housingEUrope.eu%2Ffile%2F40%2Fdownload&ei=M8V8VOCdM82xacTzgnA&usq=AFQjCNHijHDUYrQwuVzvHhDjV0rvSsRJQw&bvm=bv.80642063,d.d2s>
12. Cirman, A., Čok, M., Lavrač, I. & Zakrajšek, P. (1999). *Poslovanje z nepremičninami*. Ljubljana: Ekonomska fakulteta.
13. Cirman, A., Čok, M., Lavrač, I., & Zakrajšek, P. (2000). *Poslovanje z nepremičninami*. Ljubljana: Ekonomska fakulteta.
14. Clarke, M. (2012, 13. januar). Housing co-operatives: are we better together? *The Guardian*. Najdeno 10. aprila 2013 na spletnem naslovu <http://www.guardian.co.uk/housing-network/2012/jan/13/housing-cooperatives-affordable-alternatives>

15. Colenutt, B., & Hofer, A. (2010, julij). Cooperatives in Switzerland – a model for the UK? Najdeno 11. aprila 2013 na spletni strani http://www.lmd.polytechnique.fr/climatekicedu/images/e/ea/COOPERATIVES_IN_SWITZERLAND-1.pdf
16. Committee of the Regions. (2012, 26. april). Cooperative housing: a key model for sustainable housing in Europe. Najdeno 15. aprila 2013 na spletnem naslovu <http://www.housingeurope.eu/event/2294>
17. Co-operative housing federation. (b.l.). What is a housing co-op? Najdeno 02. marca 2015 na spletnem naslovu http://www.chfcanda.coop/eng/pages2007/about_1.asp
18. Co-operative Housing International. (2011). A sector of the International Co-operative Alliance. Najdeno 15. novembra 2014 na spletnem naslovu <http://www.housinginternational.coop/co-ops/sweden>
19. Cooperatives Europe. (2010). European co-operatives key statistics 2010. Najdeno 21. aprila 2013 na spletnem naslovu <http://ns39179.ovh.net/~coopsue/spip.php?article828>
20. Cooperatives Europe. (april, 2012). *Co-operatives for Europe: Moving forward together*. Bruselj: Europe Region of the International Co-operative Alliance.
21. Cortesi, G. R. (2004). *Mastering real estate principles* (4th ed.). Chicago: Dearborn Real Estate Education, a division of Dearborn Financial Publishing, Inc.
22. Davidson, E. (b.l.). The Definition of Cooperative Housing. Najdeno 18. aprila 2013 na spletnem naslovu <http://homeguides.sfgate.com/definition-cooperative-housing-6754.html>
23. Debevc, J. (2002). *Najemniki denacionaliziranih stanovanj. Stanovanjske študije*. Ljubljana: Fakulteta za družbene vede.
24. Direktorat za prostor, graditev in stanovanja. (2015, 18. februar). Stanovanjska problematika v Republiki Sloveniji, Spremljajoče gradivo k Nacionalnem stanovanjskem programu. Najdeno 25. marca 2015 na spletnem naslovu http://www.mop.gov.si/fileadmin/mop.gov.si/pageuploads/podrocja/stanovanja/NSP_spremljajoce_gradivo_2015.pdf
25. Dontigney, E. (b.l.). The Disadvantages of Cooperatives Vs. Traditional Firms. Najdeno 15. novembra 2014 na spletnem naslovu <http://yourbusiness.azcentral.com/disadvantages-cooperatives-vs-traditional-firms-12745.html>
26. Eko Gradvest. (2012). Financiranje. Najdeno 31. marca 2014 na spletnem naslovu <http://www.mojnovidom.si/>
27. Eurostat. (2014a, marec). Stanovanjska statistika: Prebivalstvo glede na stanovanjsko razmerje v %. Najdeno 30. marca 2015 na spletnem naslovu http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_statistics/sl
28. Eurostat. (2014b). Stopnja obremenjenosti stanovanjskih stroškov glede na starost, spol in prag revščine. Najdeno 30. marca 2015 na spletnem naslovu <http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do>

29. Ferenc, M., Hadalin, J., & Babič, B. (2011). *Osamosvojitev 1991: država in demokracija na Slovenskem v zgodovinskih razsežnostih*, Ljubljana: Univerza v Ljubljana, Filozofska fakulteta, Znanstvena založba Filozofske fakultete.
30. Finance. (2012, 14.maj). Spoznavamo stanovanjske kooperative. *Finance, interno gradivo*. Najdeno 18. julij 2014 na spletnem naslovu <http://www.finance.si/352447/Spoznavamo-stanovanjske-kooperative?cookietime=1395942768&cookietime=1410783953>
31. Gazzard, N. (2009, november). The effects of recession on Canadian housing co-operatives. Najdeno 21. aprila 2013 na spletnem naslovu <http://www.icahousing.coop/attachments/The%20effects%20of%20recession%20on%20Canadian%20housing%20co-operatives%20-%20Nick%20Gazzard.pdf>
32. Geodetska uprava Republike Slovenije. (2014, julij). *Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2013*. Ljubljana: Geodetska uprava Republike Slovenije.
33. Geodetska uprava Republike Slovenije. (2015, marec). *Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2014*. Ljubljana: Geodetska uprava Republike Slovenije.
34. Global Property Guide. (2015). Europe: House Price to Income ratio. Najdeno 20. aprila 2015 na spletnem naslovu <http://www.globalpropertyguide.com/Europe/price-gdp-per-cap>
35. Grmadnik, J. (2012, 2. februar). S kooperativo do lastnega najemnega stanovanja. *Delo*. Najdeno 20. aprila 2013 na spletnem naslovu <http://www.delo.si/gospodarstvo/posel-in-denar/s-kooperativo-do-lastnega-najemnega-stanovanja.html>
36. Habjan, B. (2012, julij). Stanovanjske kooperative po švicarskem vzoru. Najdeno 20. aprila 2015 na spletnem naslovu <http://stanovanjskekooperative.si/o-projektu/elaborat-uskpsv>
37. Inštitut za mladinsko politiko. (b.l.). Ustanovitev stanovanjske zadrage. Najdeno 21. marca 2014 na spletnem naslovu <http://www.mladi-in-obcina.si/index.php/lokalna-mladinska-politika/stanovanjska-politika/638>
38. International Co-operative Alliance. (2007). Co-operative housing in USA. Najdeno 20. aprila 2013 na spletnem naslovu <http://www.chfcanada.coop/icahousing/pages/membersearch.asp?op=country&id=3>
39. Jankowski, J., Jordeczka, T., Piechowski, A., & Auditing Union of Housing Co-operatives. (april 2012). Profiles of a Movement: Co-operative Housing around the World. Najdeno 23. novembra 2014 na spletnem naslovu <http://www.google.si/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=2&ved=0CCUQFjAB&url=http%3A%2F%2Fwww.housingEUrope.eu%2Ffile%2F40%2Fdownload&ei=M8V8VOCdM82xacTzgnA&usg=AFQjCNHijHDUYrQwuVzvHhDjV0rvSsRJQw&bvm=bv.80642063,d.d2s>
40. Jürgen Hachmann, C. (2009, september). The Impact of the financial Crises on Housing Cooperatives in Europe. Najdeno 8. aprila 2013 na spletnem naslovu

<http://www.icahousing.coop/attachments/Impact%20of%20the%20financial%20crisis%20on%20housing%20coops%20in%20europe%20-%20Hachmann.pdf>

41. Mallin, B. (b.l.). Limited Equity Cooperatives a Legal Handbook. Najdeno 1. aprila 2015 na spletnem naslovu http://uhab.org/sites/default/files/doc_library/Limited_Equity_Cooperatives_A_Legal_Handbook_0.pdf
42. Marn, U. (2009, 10. september). Vlada bo nepremičninski davek prisiljena uvesti. *Mladina*. Najdeno 14. septembra 2014 na spletnem mestu <http://www.mladina.si/48255/vlada-bo-nepremicninski-davek-prisiljena-uvesti/>
43. Mladinski mestni svet Maribor. (2012). MMSM in Zavod Tovarna vabita 6 mladih h graditvi pilotnega projekta na področju stanovanjske problematike v Mariboru. Najdeno 18. maja 2014 na spletnem naslovu <http://mlad.si/novica/1608-MMSM-in-Zavod-Tovarna-vabita-6-mladih-h-graditvi-pilotnega-projekta-na-podrocju-stanovanjske-problematike-v-Mariboru>
44. Močnik, B. (2012, 8. december). Prodaja nepremičnin tujcem: Zaščitno klavzulo je postavil kar zlom trga. *Delo*. Najdeno 9. septembra 2014 na spletnem naslovu <http://www.delo.si/novice/slovenija/prodaja-nepremicnin-tujcem-zascitno-klavzulo-je-postavil-kar-zlom-trga.html>
45. Nacionalni stanovanjski program 2015-2025. (2015, februar, marec). *Javna in medresorska obravnava*. Ljubljana: Ministrstvo za okolje in prostor.
46. Nacionalni stanovanjski program. *Uradni list RS* št. 43/2000
47. National cooperative law center. (2012). A History of Housing Cooperative. Najdeno 15. aprila 2013 na spletnem naslovu <http://nationalcooperativelawcenter.com/national-cooperative-law-center/the-history-of-housing-cooperatives/>
48. Oman, Sherrill, R. (2006). Cooperative housing. *Northwestern Financial Review*. 191(18) Najdeno 10. aprila 2013 na spletnem naslovu <http://search.proquest.com.nukweb.nuk.uni-lj.si/docview/231042424/13D912764FA27B6067F/1?accountid=16468>
49. Pavlin, B. (2011). Značilnosti trga in gibanje cen stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji v obdobju 2003- 2011. Najdeno 25. septembra 2014 na spletnem naslovu http://www.stat.si/StatisticniDnevi/Docs/Radenci2011/Pavlin-Trg_stanovanjskih%20nepremicnin-prispevek.pdf
50. Prashanth, R. (b.l.). What are the Advantages and Disadvantages of Cooperative Society? Najdeno 9. septembra 2014 na spletnem naslovu <http://www.preservearticles.com/201101193579/advantages-and-disadvantages-of-cooperative-society.html>
51. Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem. *Uradni list RS* št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11 in 47/14
52. Pravilnik o posebnih pogojih delovanja neprofitnih stanovanjskih organizacij. *Uradni list RS* št. 64/93 in 69/03 - SZ-1
53. Premk, U. (2007). *Nakup in prodaja nepremičnine*. Ljubljana: Primath.

54. Puchner, M. (2006, december). Zgodovina slovenskega nepremičninskega trga. Najdeno 5. januarja 2014 na spletnem naslovu <http://www.slonep.net/info/nepremicninski-trg/zgodovina>
55. San Francisco Community Land Trust. (2012, 1. marec). Cooperative Housing: Links with Organized Labor and Workers Movements. Najdeno 20. novembra 2013 na spletnem naslovu <http://www.slideshare.net/unochun/history-of-housing-co-ops-presentation-march-1-2012-full-slides>
56. Setnikar, N. (2013, 11. december). Obdavčitev najemne pogodbe v 2014. Najdeno 9. septembra 2014 na spletnem naslovu <http://mladipodjetnik.si/novice-in-dogodki/novice/obdavcitev-najemne-pogodbe-v-l-2014>
57. Setnikar, N. (2014, 10. april). Zadruga. Najdeno 02. maja 2014 na spletnem naslovu <http://mladipodjetnik.si/podjetniski-koticek/ustanovitev-podjetja/katero-obliko-podjetja-izbrati/zadruga>
58. Sinclair, A. (1996, junij/julij). *Building community: housing co-ops in Canada*. Najdeno 2. avgusta 2014 na spletnem naslovu <http://heinonline.org/HOL/LandingPage?handle=hein.journals/lanow20&div=71&id=&page=>
59. Skillings, P. (b.l.). Condos vs. Co-ops. Najdeno 13. aprila 2014 na spletnem naslovu <http://manhattan.about.com/od/findanapartment/a/condoscoopsnyc.htm>
60. Smith, L. (2015). Housing Cooperatives: A Unique Type Of Home Ownership. Najdeno 4. aprila 2015 na spletnem naslovu <http://www.investopedia.com/articles/pf/08/housingco-op.asp>
61. Stanković, D. (2011, 7. marec). Po švicarskem modelu: do stanovanj preko zadruga. *Dnevnik*. Najdeno 20. aprila 2013 na spletnem naslovu <http://www.dnevnik.si/clanek/1042428929>
62. *Stanovanjski pravilnik*. (8.3.2003). Najdeno 17. marca 2014 na spletnem naslovu http://www.mp.gov.si/fileadmin/mp.gov.si/pageuploads/stvarno_premozenje/Stanovanja/stanovanjski_pravilnik_neuradno_precisceno_besedilo_12-10-09.doc
63. Stanovanjski zakon. *Uradni list RS* št. 69/2003
64. Statistični urad Republike Slovenije. (2011). *Naseljena stanovanja, Slovenija, 1. januar 2011 - začasni podatki*. Ljubljana: Statistični urad Republike Slovenije
65. Statistični urad Republike Slovenije. (2014a). *Dovoljenja za gradnjo stavb: število stavb, njihova gradbena velikost in stanovanja v njih, glede na vrsto stavbe in vrsto investitorja, Slovenija, letno*. Ljubljana: Statistični urad Republike Slovenije
66. Statistični urad Republike Slovenije. (2014b). *Selitveno gibanje prebivalstva po: statistična regija, meritve, letno*. Ljubljana: Statistični urad Republike Slovenije
67. Statistični urad Republike Slovenije. (2014c). *Povprečne neto plače*. Ljubljana: Statistični urad Republike Slovenije
68. Statistični urad Republike Slovenije. (2015). *Letni indeksi cen stanovanjskih nepremičnin (povprečje leta/ povprečje leta 2008)*. Ljubljana: Statistični urad Republike Slovenije

69. Strukturiran intervju s Stašo Dabič Perica, skrbnico ključnih procesov v združenju CAAP. (2015, 23. marec).
70. Strukturiran intervju z Metko Vehovar, vodjo prodaje Eko Gradvest. (2015, 28. maj).
71. UK Cohousing network. (2013). *A cluster of homes with shared resources*. Velika Britanija
72. University of Wisconsin, Center for Cooperatives. (b.l.). More than just housing, Najdeno 27. marca 2014 na spletnem naslovu <http://www.uwcc.wisc.edu/pdf/coophouse02.pdf>
73. Urad za množično vrednotenje nepremičnin, Geodetska uprava RS. (marec, 2012). Cene stanovanj v Sloveniji. *Geodetski vestnik*, 56(1), 196- 206
74. Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin. *Uradni list RS* št. 131/03, 142/04, 99/08 in 62/10 - ZUPJS
75. Vanicek, V., Cechvala, D., Hanak, M.,& Union of Czech and Moravian Republic Housing Co-operatives. (april 2012). Profiles of a Movement: Co-operative Housing around the World. Najdeno 23. novembra 2014 na spletnem naslovu <http://www.google.si/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=2&ved=0CCUQFjAB&url=http%3A%2F%2Fwww.housingEUrope.eu%2Ffile%2F40%2Fdownload&ei=M8V8VOCdM82xacTzgnA&usq=AFQjCNHijHDUYrQwuVzvHhDjV0rvSsRJQw&bvm=bv.80642063,d.d2s>
76. Vanicek, V.,& de Jong, R. (2010, 16. november). EU policies and cooperative housing: current challenges and opportunities. Najdeno 15. aprila 2013 na spletnem naslovu http://www.socialeconomy.eu.org/IMG/pdf/5-Presentation_Aedes_Cecodhas_16-11-2010.pdf
77. Zadrúžna zveza Slovenije. (2006). Kaj je zadruga. Najdeno 13. aprila 2013 na spletnem naslovu http://www.zadrúzna-zveza.si/index.php?option=com_content&task=view&id=10&Itemid=10
78. Zakon o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in subvencijah mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja. *Uradni list RS* št. 96/2007
79. Zakon o stavbnih zemljiščih. *Uradni list RS* št. 44/97, 67/02 - ZV-1, 110/02 - ZUreP-1 in 110/02 - ZGO-1
80. Zakon o zadrugah. *Uradni list RS* št. 97/09-UPB2
81. Zavod Tovarna. (2012). Stanovanjske kooperative, Najdeno 26. marca 2013 na spletnem naslovu <http://stanovanjskekooperative.si/stanovanjske-kooperative>
82. Zobavnik, I. (2011, 25 junij). *Stanovanjske zadruge (primerjalni pregled)*. Ljubljana: Državni zbor Republike Slovenije/raziskovalno- dokumentacijski sektor
83. Zveza potrošnikov Slovenije. (2015). Primerjajte ponudbo stanovanjskih kreditov. Najdeno 13. aprila 2015 na spletnem mestu <https://www.zps.si/index.php/component/osebnefinance/primkredita>

PRILOGE

KAZALO PRILOG

Priloga 1: Strukturiran intervju s Stašo Dabič Perica, skrbnico ključnih procesov v združenju CAAP_____	1
Priloga 2: Strukturiran intervju z Metko Vehovar, vodjo prodaje Eko Gradvest_____	3

Priloga 1: Strukturiran intervju s Stašo Dabič Perica, skrbnico ključnih procesov v združenju CAAP

Datum opravljenega intervjuja: 23. marec 2015

1. Kje vidite razloge za nerazširjenost stanovanjskih kooperativ v Sloveniji?

Razlogov je veliko in ti se med seboj tesno prepletajo. Pred 30 leti so bili ljudje povezani tako na vasi kot v večstanovanjskih stavbah v mestu, izposojali so si sladkor, drug drugemu čuvali otroke, skupaj kidali sneg, gledali barvno televizijo, skratka, družili so se med seboj in imeli razvito socialno mrežo. Tudi v arhitekturnem smislu so bili načrtovani skupni prostori - sušilnice, kolesarnice, pionirske sobe, klubske sobe, vrtovi. Nato smo se kot država osamosvojili, individualizem prevzeli kot nov način bivanja, skupni prostori v blokih so se začeli uporabljati za tržne dejavnosti, stanovanja so postala naše varne celice, na vhode smo množično posadili ključavnice, zunanje površine so postale zgolj zelena meja med stavbami ali pa nova parkirišča. Za piko na i je poskrbel Jazbinškov zakon in odstotek lastniških stanovanj se je drastično dvignil. Tako dejansko dolgo časa ni bilo potrebe po takšnih oblikah sobivanja kot so stanovanjske zadruge, zato ker smo tak način sobivanja že poznali, kasneje pa zaradi dvigovanja standarda ni bilo potrebe po deljenju in souporabi dobrin. Danes, po finančni krizi, v stanju visoke stopnje individualiziranosti pa ponovno prepoznavamo prednosti, ki jih prinaša aktivna stanovanjska skupnost, predvsem v urbanih okoljih, vendar nam je ta model še nepoznan in tuj.

2. Za kakšne vrste stanovanjskih kooperativ mislite, da ima Slovenija največji potencial? Lastniške, najemniške, neprofitne..

Velik potencial v Sloveniji imajo lastniške kooperative, predvsem za lastnike kapitala ali drugih nepremičnin, ki želijo drugačne oblike bivanja in za tiste, ki želijo nadaljevati tradicijo lastništva nepremičnin. Na drugi strani so nujne neprofitne najemniške zadruge za t.i. prekerne delavce, ki ne morejo dobiti kredita hkrati pa bi potrebovali trajen, varen najem. V obeh primerih pa menim, da bi morale biti stanovanjske zadruge neprofitne ali pa delovati po načelih socialnega podjetništva.

3. Kaj so potencialne nevarnosti/slabosti, ki so jim lahko priča posamezniki, vključeni v zadruge?

Ne vidim večjih nevarnosti. Težave s sosedi in mejo so že sedaj. Te se ne rešujejo ali ne znajo reševati, v stanovanjski zadrugi pa se spodbuja aktivno sodelovanje v skupnosti, torej tudi razreševanje konfliktov. Prav tako, ko gre za souporabo prostorov in stvari je nemogoče določiti lastnike. Tako je možnost za klasične medsosedske spore skoraj nična, je pa treba vložiti čas, da se dogovorijo pravila o uporabi skupnih stvari in prostorov. Dojemanje lastnine se spremeni, iz »moje« v »naše« ali iz »imeti« v »biti«. Tako dojemanje gre v smeri: *»Sem član zadruge in zadruga ima v lasti določene stvari, tako sem jaz posredni lastnik stvari in prostorov.«* Tudi po pravni plati ni večjih skrbi,

posamezniki kot člani zadruga odgovarjajo (le) z dvojnim zneskom obveznega deleža, če je ta na primer 20 evrov, odgovarjajo s 40 evri. Seveda le, če niso odgovorni za rdeče številke.

4. Kdo je po vašem ključen akter, ki bi lahko imel največji vpliv na uveljavitev stanovanjskih zadrug v Sloveniji?

Pri pripravi primerne zakonodajnega okolja bodo to vsekakor ministrstva (Ministrstvo za okolje in prostor, Ministrstvo za delo, družino socialne zadeve in enake možnosti). Na lokalni ravni pa vidim v glavni vlogi predvsem občine, ki bi lahko pripomogle z različnimi ukrepi (ugoden dolgoročni najem zemljišč ali praznih stanovanj oz. podelitev stavbne pravice, prodaja zemljišč, garancija za kredite, oprostitvev komunalnega prispevka, ipd.). Predvsem pri novogradnjah bodo imele pomembno vlogo banke. Vsekakor pa je potrebna peščica zagnanih ljudi. Glavno vlogo bi lahko prevzeli stanovanjski skladi, vendar zaenkrat še niso pripravljeni na nove oblike ljudi in prostorov in svež veter.

Priloga 2: Strukturiran intervju z Metko Vehovar, vodjo prodaje Eko Gradvest

Datum opravljenega intervjuja: 28. maj 2015

1. Kaj so bili glavni povodi oziroma razlogi in izkazane potrebe, ki so vas vodile k ustanovitvi stanovanjske zadruga?

Ključni povod za ustanovitev stanovanjske zadruga so bile spremenjene razmere na trgu in seveda pomoč mladim, da pridejo do svojega stanovanja.

2. Kako bi ocenili sprejetost tovrstne 'ureditve' v našem slovenskem prostoru? Kakšni so bili odzivi oziroma povpraševanje za vaša stanovanja oziroma za vključitev v zadrugo?

Glede na naše izkušnje lahko zatrdim, da sta bila odziv in povpraševanje po tovrstni obliki bivanja zelo velika.

3. Koliko posameznikov/ družin se je priključilo zadrugi, koliko stanovanj je bilo prodanih, oddanih v najem...?

Do tega trenutka smo prodali oziroma oddali v najem približno 35 stanovanj znotraj stanovanjske zadruga.

4. Kaj so potencialne nevarnosti/slabosti, ki so jim lahko priča posamezniki, vključeni v zadrugo?

Pri stanovanjskih zadrugah in vseh, ki so vključeni vanjo ni nikakršnih ovir in slabosti.

5. Kakšne vloge je imelo podjetje Eko Gradvest pri celotnem projektu stanovanjske zadruga?

Naše podjetje je bilo prvo, ki je na slovenskem trgu uveljavilo ter začelo s tovrstno bivalno obliko – stanovanjsko zadrugo.

6. Kje vidite razloge za nerazširjenost stanovanjskih kooperativ v Sloveniji? Kdo je po vašem ključen akter, ki bi lahko imel največji vpliv na uveljavitev stanovanjskih zadrug v Sloveniji?

Da bi se stanovanjske zadruga, kot zelo ugodna in priporočljiva oblika bivanja, še bolje in lažje uveljavile, bi po mojem mnenju potrebovali več razumevanja in vsekakor tudi pomoči državnih institucij ter seveda sodelovanje bank.