

**UNIVERZA V LJUBLJANI**  
**EKONOMSKA FAKULTETA**

**DIPLOMSKO DELO**

**PROBLEMATIKA NEPROFITNIH NAJEMNIH  
STANOVANJ V SLOVENIJI**

Ljubljana, junij 2005

URŠKA VINČEC

Študent/ka Urška Vinčec izjavljam, da sem avtor/ica tega diplomskega dela, ki sem ga napisala pod mentorstvom dr. Cirman Andreje in dovolim objavo diplomskega dela na fakultetnih spletnih straneh.

V Ljubljani, dne \_\_\_\_\_

Podpis: \_\_\_\_\_

## UVOD

Odkar govorimo o človeku je bilo stanovanje predmet nujne, neodložljive osebne rabe, za katerega je bilo potrebno priskrbeti potrebna materialna sredstva. Dolgo časa je bilo stanovanje le predmet osebne rabe, ne pa gospodarjenja kot posebne zaključene gospodarske dejavnosti. Kot je opisano v prvem in drugem poglavju se je gospodarjenje z najemnimi stanovanji pričelo že v starem Egiptu, stari Grčiji, predvsem pa v starem Rimu, razvoj pa je šel s časom naprej. Razvijalo se ni samo stanovanje, temveč stanovanjsko gospodarstvo v celoti. V sodobni družbi pa se pojavi tudi pojem 'pravica do primerne stanovanja'.

V tretjem poglavju sem povzela pravne norme, ki deklarirajo pravico do stanovanja, v nadaljevanju pa obrazložila pojem »stanovanje« v najširšem pomenu besede. Standardi primerne stanovanja se razlikujejo od države do države, zato npr. v zahodnoevropski državi standard primerne stanovanja ne bo enak kot v državi tretjega sveta. Primerno stanovanje je tako prostor, v katerem posameznik prebiva, v njem oblikuje svoj dom in ni pod standardi, ki so v družbi poznani kot mejnik primernosti.

Ker je neprimerno stanovanje lahko posledica nezmožnosti reševanja vrste težav so s stanovanji povezana tudi tveganja, ki so jim izpostavljene različne skupine prebivalstva. V četrtem poglavju sem opisala stanovanjska tveganja, ki izhajajo iz lastništva ali najemnih razmerij. Posebej sem opisala problem skupnega bivanja staršev in otrok, ki je zaradi pomanjkanja najemnih stanovanj pri nas vse pogostejši.

Kako v sosednjih Evropskih državah rešujejo stanovanjsko problematiko sem opisala v petem poglavju. Neprofitna najemna stanovanja so v sodobnih družbah ključni mehanizem, ki državljanom omogoča, da si finančno breme pridobitve stanovanja oziroma stanovanjske pravice porazdelijo čez daljše časovno obdobje, da se s tem izognejo stanovanjskim tveganjem, ki izhajajo iz lastništva.

V šestem poglavju pa sem povzela, kakšni so bili uspehi na področju stanovanjske oskrbe pri nas. Če primerjamo cilje uresničevanja stanovanjskega programa s statističnimi podatki vidimo, da zasebni sektor pri nas presega cilje, saj se letno zgradi celo več stanovanj, kot to predvideva sprejet program, krepko pa zaostaja javni sektor na področju pridobivanja najemnih stanovanj.

Nov prioritetni dolgoročni nacionalni cilj, ki sem ga povzela v sedmem poglavju, je v naslednjih nekaj desetletjih zagotoviti obseg vsaj 30 odstotnega deleža najemnih stanovanj in približati obseg najemnih stanovanj izraženim potrebam. Za uspešno realizacijo sprejetega cilja sem v osmi točki predstavila način pridobivanja najemnih stanovanj v okviru združenega sistema. Stanovanjsko združništvo je v Evropi na področju stanovanjske oskrbe najbolj razvita in najbolj razširjena oblika neprofitnih stanovanjskih organizacij. Pri nas ima stanovanjsko združništvo dolgoletno tradicijo, ponovno pa bo zaživel, če bodo sredstva

Stanovanjskega sklada RS usmerjena tudi v kreditiranje stanovanjskega združništva tako, kot to predvideva Nacionalni stanovanjski program.

V Sloveniji smo na področju stanovanjske oskrbe z neprofitnimi najemnimi stanovanji zabeležili velik primanjkljaj, znatno pa se je povečalo povpraševanje po takih stanovanjih, zato je namen mojega diplomskega dela prikazati v katero smer naj se v bodoče razvija najemni stanovanjski sektor.

## 1. GRADITEV STANOVANJ – ZGODOVINSKI PREGLED

Odkar govorimo o človeku je bilo stanovanje predmet nujne, neodložljive osebne rabe, za katerega je bilo potrebno priskrbeti potrebna materialna sredstva. Dolgo časa je bilo stanovanje le predmet osebne rabe, ne pa gospodarjenja kot posebne zaključene gospodarske dejavnosti. Od stanovanja kot predmeta osebne rabe do stanovanja kot klasičnega gospodarskega objekta, ki ga v glavnem poznamo še danes smo prišli šele v času kapitalističnega načina proizvodnje, ki pritegne veliko število delavcev »na eno mesto pod komando enega delodajalca«. Kljub temu lahko o gospodarjenju s stanovanji govorimo že v starih orientalskih državah, v starem Egiptu, stari Grčiji, predvsem pa v starem Rimu. Stavbarstvo se je v starem Rimu precej razvilo. Poleg vil (»domus«), ki so bila namenjena premožnim Rimljanom, so takratna gradbena stanovanjska podjetja gradila velike stanovanjske hiše (»insulae«- lat. otok, ker so stanovanjske hiše izstopale iz gabarita ostalih stavb in so ustvarjale podobo otoka) in jih oddajala v najem oziroma različnim zakupnikom v nadaljnje izkoriščanje (Šinkovec, Tratar, 2003, str. 23-48).

S propadom rimske države se uveljavi fevdalizem, ki je prebivalstvo dokaj enakomerno porazdelil po posameznih naseljih, vaseh, trgih in gradovih. Šele z razvojem drobne blagovne proizvodnje se trgovska naselja hitreje razvijajo. Nastajajo prve »komune«, ki se udeležujejo tudi na področju stanovanjske graditve. Mesta se začnejo širiti in večati zato postaja problem stavbne rente vse večji. Srednjeveška mesta so tako že uveljavila pravilo, da je lastništvo stavbnega zemljišča pogoj za graditev objekta na njem. Povečala se je stavbna-policijska prisotnost deželnih knezov oziroma vladarjev in s tem vpliv vladarjev pri graditvi naselij (Šinkovec, Tratar, 2003, str. 23-48).

V začetkih liberalnejšega tržnega gospodarstva (kapitalistični način proizvodnje) se hitro povečuje prebivalstvo mest, zaznan je tehnični napredek v proizvodnem procesu graditve najemnih stanovanj, pomembna je individualna iniciativa, znatno pa narastejo stroški stanovanja zaradi naraščanja stavbnih rent in visokih stanarin (Šinkovec, Tratar, 2003, str. 23-48).

Temu obdobju sledi obdobje socialne regulative na področju graditve in uporabe stanovanj, ki se je začelo s prvo svetovno vojno in vključuje tudi zaščito stanarin ter prisilno stanovanjsko

gospodarstvo. Zaradi vse večjega kopičenja ljudi v mestih in industrijskih središčih so se stanovanjske razmere namreč izredno poslabšale. Pomanjkanje stanovanj je bilo vse večje. Stanarine so rasle. Oderuštvo lastnikov je reveže poganjalo v cenejše zasilne stanovanjske prostore v komunalno neurejene mestne predele. V takih razmerah je stanovanjsko gospodarstvo postalo predmet znanstvenih proučevanj predvsem glede najemnih pogodb (Šinkovec, Tratar, 2003, str. 23-48).

V prvih desetletjih dvajsetega stoletja se je na novo razvijal študij ne samo stanovanja, temveč stanovanjskega gospodarstva v celoti. Raziskovanja znanstvenikov kot so Rudolf Eberstadt, L. Pohle, Adolf Weber, Arthur Spiethoff, Wiso Weiss in drugih so pomembno prispevala k spoznanju, da pri uporabi in gradnji stanovanj prihajajo do izraza tudi kulturne in druge človeško-moralne potrebe, tako da je »humano stanovanje« in pravica do stanovanja v sodobni Evropi danes že običajna praksa (Šinkovec, Tratar, 2003, str. 23-48).

## **2. DEKLARIRANA PRAVICA DO STANOVANJA**

Zgodovinski razvoj graditve stanovanj je med drugim prispeval k razvoju mednarodnega pravnega reda, ki obravnava in deklarira pravico do stanovanja. Razvoj pravice do primerne stanovanja je šel skozi več faz. Od Splošne deklaracije o človekovih pravicah OZN iz leta 1948; Mednarodne konvencije o ekonomskih, socialnih in kulturnih pravicah iz leta 1966, prek Resolucije OZN 'Človekova pravica do primerne stanovanja', ki jo je leta 1993 sprejel Komite za ekonomske, socialne in kulturne pravice, Istanbulske deklaracije in Akcijskega načrta Agende Habitat OZN iz leta 1996 do Evropske socialne listine, kjer dopolnjena verzija leta 1996 (ETS, No.163), v 31. členu pravi: »Z namenom zagotovitve učinkovitega izvajanja pravice do stanovanja, se podpisniki zavezujejo k izvajanju naslednjih ukrepov (Mandič, 2004):

- razvijati dostop do stanovanja primerne standarda;
- preprečevati in krčiti brezdorstvo s ciljem postopne odprave;
- zagotavljati, da bo cena stanovanja dostopna tudi tistim, ki nimajo primernih virov«.

Pravica do stanovanja kot temeljna človekova pravica ter varstvo potrošnikov (najemnikov) sta v pravnem redu EU močno prisotna. V domeni nacionalnih držav je, da ti načeli, enako kot tudi druge človekove pravice, prevedejo v inštrumente stanovanjske in socialne politike. Država je torej tista, ki definira, razvija in varuje človekove pravice tudi na področju stanovanja, to pa v prvi vrsti poteka skozi cilje in inštrumente stanovanjske politike, ki ustvarjajo priložnosti za dostop populacije do kakovostno primerne, cenovno dosegljivega in varnega stanovanja (Mandič, 2004).

Slovenska Ustava sicer ni bogata pri opredeljevanju stanovanj, ker posveča tej temi le stavek »Država ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo najemno stanovanje« (78.člen Ustave). Ta definicija je sicer skromna, vendar pa ni mogoče mimo ustavne določbe, da je

Slovenija socialna in pravna država (2 člen ustave) to pa je pojmovanje države, ki zagotavlja pravno in socialno varnost subjektov (Šinkovec, Tratar, 2003, str. 23-48).

### **3. POJEM »STANOVANJE« V NAJŠIRŠEM POMENU BESEDE**

Stanovanje v najširšem pomenu besede je zaključen sklop materialnih pogojev in razmer, vezanih na določen prostor v katerem je omogočeno trajno bivanje in pokrivanje temeljnih potreb življenja. Glede na to je stanovanje materialna dobrina, ki zajema posebno pomembno mesto med proizvodnimi dobrinami, potrebnimi za življenje. Stanovanje je trajna dobrina, ki se ne porabi z enkratno uporabo, temveč služi dolgemu nizu uporab, ima torej svojo življenjsko dobo. Stanovanje je tudi dobrina, ki služi v svoji osnovi človekovim skupinskim potrebam, kot npr. družina, gospodinjstvo in druge človekove skupine. Poleg tega pa je stanovanje vezano na uporabo zemljišča, ki mora imeti ustrezne lastnosti glede na trdnost, higienske pogoje, možnosti oskrbe z vodo, kurjavo in podobnim, prometno dostopnost itd (Šinkovec, Tratar, 2003, str. 23-48).

Stanovanje mora biti primerno in ustreznega standarda. Standardi primerne stanovanja se razlikujejo od države do države, zato npr. v zahodnoevropski državi standard primerne stanovanja ne bo enak kot v državi tretjega sveta. Primerno stanovanje je tako prostor, v katerem posameznik prebiva, v njem oblikuje svoj dom in ni pod standardi, ki so v družbi poznani kot mejnik primernosti (Debevec, 2002, str. 112).

Ker stanovanja predstavljajo zunanjo podobo človekovega razvoja se v razvitih družbah povečuje njihov značaj. Pojem stanovanja se vse bolj odmika od pojma stanovanja le kot »strehe nad glavo« in se povečuje poudarek na njegovem družbenem in kulturnem značaju. Izhajajoč iz takih ugotovitev lahko stanovanje opredelimo kot dolgoročni, na zemljišče vezan objekt, ki je po sestavi velikosti in kakovosti prostorov ter instalacij sposoben redno in stalno kriti stanovanjske potrebe ljudi, ki izhajajo iz vsakokratne družbene razvojne ravni. Glede na navedeno je na današnji stopnji razvoja tudi pri nas prišlo do spoznanja, da za stanovanje ni mogoče šteti šotora, raznih kolib in podobnih provizorijev, pa četudi v njih še vedno ponekod prebivajo cele družine (Šinkovec, Tratar, 2003, str. 23-48). Tudi v našem Stanovanjskem zakonu je določeno, da se za stanovanje ne štejejo začasna prebivališča na gradbiščih, samski domovi, dijaški in študentski domovi, domovi za ostarele, barake, prostori namenjeni za počitek in oddih. Za te prostore ni možno uporabljati določb Stanovanjskega zakona in tako tudi uporabniki teh prostorov ne uživajo varstva, ki ga zakon zagotavlja najemnikom stanovanj (Bien, 2001, str. 17).

### 3.1. Primerna velikost stanovanj

V prvi polovici leta 2000 je bil v Republiki Sloveniji sprejet nov Pravilnik o minimalnih tehničnih pogojih, ki veljajo za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj. Stanovanje mora imeti, po tem pravilniku, najmanj eno sobo, da ga lahko štejemo med enote, ki so primerne za bivanje. Primerna stanovanjska površina je v pravilniku določena glede na število oseb, ki v določeni enoti bivajo. Tako velja, da je ustrezna stanovanjska površina za eno osebo  $44 \text{ m}^2$ , za dve osebi od  $52 \text{ m}^2$  do  $63 \text{ m}^2$ , za tri osebe od  $63 \text{ m}^2$  do  $76 \text{ m}^2$ , štiri osebe naj bi po pravilniku bivale na površini od  $69 \text{ m}^2$  do  $85 \text{ m}^2$ , za več kot šest oseb pa je določenih od  $98 \text{ m}^2$  do  $110 \text{ m}^2$  bivalne stanovanjske površine (Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj, 2003).

Stanovanje mora imeti najmanj eno sobo, ki ni manjše kvadrature od  $18 \text{ m}^2$  (če je stanovanje dvosobno, mora biti površina druge sobe najmanj  $12 \text{ m}^2$ , v večjih stanovanjih pa naslednje sobe ne smejo biti manjše od  $6 \text{ m}^2$ ), ločen prostor za pripravo hrane, prostor za osebno higieno (v katerem je lahko tudi stranišče, ki pa ne sme biti manjša od  $2,72 \text{ m}^2$ ), predsobo in najmanj en prostor, ki je namenjen shranjevanju stvari (površina ne sme biti manjša od  $5 \text{ m}^2$ ) in je lahko tudi zunaj stanovanja. Vsi ti prostori tvorijo stanovanjsko celoto (Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj, 2003).

### 3.2. Funkcionalna zasnova stanovanj

Pravilnik postavlja tudi pogoje, ki definirajo funkcionalnost stanovanja. Prostori, ki so namenjeni spanju, ne smejo biti prehodni, prav tako ni dopustna severna lega vseh bivalnih prostorov, osvetlitev stanovanja pa mora biti skozi okna ali vrata v zunanjih stenah. Višina prostorov ne sme biti nižja od  $2,50 \text{ m}$ , v primeru da je stanovanje podstrešno pa je lahko višina najnižjega dela  $1,50 \text{ m}$ . Stanovanje mora imeti napeljavo in potrebne naprave za oskrbo s hladno in toplo pitno vodo, električno energijo, ogrevanjem, antensko napeljavo ter napeljavo, ki omogoča priključitev na javno telefonsko omrežje, skladno z zakonom, ki ureja univerzalno storitev na področju telekomunikacij oziroma elektronskih komunikacij. Stanovanje mora imeti najmanj en priključek na dimnik, ki mora omogočati priklop ogrevalne naprave na trdna goriva. Pravilnik tudi določa, da morajo imeti balkoni najmanj  $3 \text{ m}^2$  (v nasprotnem jih ne štejemo v stanovanjsko površino), stanovanje pa mora imeti tudi parkirišče (Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj, 2003).

### 3.3. Vrsta stanovanj

Poznamo lastno stanovanje za katerega je značilno, da ga stalno uporabljajo lastnik ali njegovi družinski člani za trajno zadovoljevanje svojih stanovanjskih potreb ter najemno stanovanje,

kjer sta predmet najemne pogodbe stanovanje, ki ga stanovalec (najemnik) uporablja in najemnina, torej vir sredstev, ki jo dobi lastnik.

Najemnih stanovanj, ki so po kvaliteti gradnje ali opremljenosti enaka, je več vrst. Stanovanjski zakon jih loči po namenu, zaradi katerega jih lastnik odda v najem. Za najemnike pa se najemna stanovanja najbolj očitno razlikujejo po višini najemnine, po postopku pridobitve, po trajnosti njihove uporabe ter seveda po upravičencih do najema posameznih vrst stanovanj. Zaradi teh razlik je potrebno vrsto najemnega stanovanja opredeliti v najemni pogodbi (Bien, 2001. str.18). Zakon ločuje med (Stanovanjski zakon, 2003):

- neprofitnim najemnim stanovanjem, ki se oddaja za neprofitno najemnino in stanovanje, ki se oddaja upravičencu do najema neprofitnega stanovanja;
- tržnim najemnim stanovanjem, ki se prosto oddaja na trgu;
- službenim stanovanjem, ki je namenjeno za oddajo zaradi zadovoljevanja službenih potreb;
- namenskim najemnim stanovanjem, ki je namenjeno institucionalnemu varstvu starejših oseb, upokojencem ali posebnim skupinam odraslega prebivalstva.

Najemnina je lahko profitna, kar pomeni, da se prosto oblikuje in le-ta velja za profitna in službena stanovanja, pri tem pa se ločijo službena stanovanja in stanovanja v lasti fizičnih oseb, ki oddajajo do tri stanovanja in se lahko oddajajo za določen čas ter druga, ki se oddajajo za nedoločen čas. Na drugi strani pa imajo neprofitna stanovanja trajno pogodbo in regulirano neprofitno najemnino (Mandič, 1996, str. 149).

### **3.4. Funkcija stanovanja v razmerju lastnik – najemnik**

Bistvo najemnega razmerja je, da najemnik uporablja stanovanj. Stanovanje ima do najemnika dvojno funkcijo. Najprej gre za zagotavljanje prebivališča kot temeljni element človekovega dostojanstva torej mu prinaša 'streho nad glavo', nato pa je to tudi dom za stanovalca, saj v stanovanju prebiva in je v njem svoboden. Stanovanje, ki je dano v najem nima za lastnika nobene uporabne funkcije, saj ga lastnik ne sme uporabljati, vse dokler ga uporablja najemnik. Za lastnika pomeni to stanovanje predvsem vir dohodkov, saj pobira najemnino. Poleg tega pa ima tako stanovanje za lastnika še en pomen. In sicer je to nepremičnina z določeno vrednostjo v času in prostoru. Lastnik lahko to stanovanje proda in zanj dobi kupnino (Debevec, 2002, str. 115). Najemodajalec pa mora ves čas trajanja najemnega razmerja stanovanje vzdrževati tako, da omogoča normalno uporabo najemniku (Šinkovec, Tratar, 2003, str. 153 - 172).

#### **3.4.1. Pravna ureditev najemnega razmerja**

Najemna pravica na stanovanju je posebnega civilnopravnega pomena, ki je v razvitih družbah urejena s posebno zakonodajo in prilagojena stanovanju. Namen in cilj posebnega urejanja je,



da se zagotovi socialna funkcija stanovanja. Stopnja zagotavljanja te funkcije je od sistema do sistema različna, vendar je v večini pravnih sistemov skupno to, da je vse namenjeno večji varnosti najemnika. Tudi v Sloveniji je to urejeno s posebno zakonodajo, s Stanovanjskim zakonom, ki ureja odstopanja od zakupne pogodbe, katerih cilj bi moral biti zagotovitev socialne funkcije stanovanja - večje varnosti najemnikov stanovanj (Debevec, 2002, str. 115).

### **3.4.2. Najemno razmerje**

Najemno razmerje nastane s sklenitvijo najemne pogodbe, kjer se najemnik zaveže, da bo lastniku stanovanja plačeval najemnino. Temeljna lastnikova obveznost pa je v izročitvi stanovanja, kot predmeta najema, najemniku v uporabo. Ta pogodba je načeloma pisna in ima vse obvezne sestavine predpisane po Stanovanjskem zakonu (od opisa stanovanja, lege, površine, imena in priimka lastnika in najemnika, vrste najema, do višine najemnine, rokov plačevanja in načina predaje stanovanja). Lastnik mora praviloma dati stanovanje v najem za nedoločen čas. Izjema, kjer se najemna pogodba lahko sklepa za določen čas so profitna stanovanja. Praviloma bo pogodba, sklenjena za določen čas, prenehala s potekom časa, za katerega je bila sklenjena. Najemna pogodba, sklenjena za nedoločen čas, preneha npr. z odpovedjo najemne pogodbe z ustreznim odpovednim rokom s soglasjem strank (Šinkovec, Tratar, 2003, str. 153-172). Lastnik stanovanja pa tudi ne sme skleniti takšne najemne pogodbe, po katerih bi število oseb v stanovanju za več kot trikrat preseгло število oseb, za katere se šteje, da je stanovanje primerno (Bien, 2001, str. 29-31).

## **4. STANOVANJSKA TVEGANJA**

Kot sem že navedla je stanovanje uvrščeno med temeljne človekove potrebe ali pravice v številnih pomembnih svetovnih deklaracijah, izjavah in drugih političnih dokumentih, saj zadovoljuje človekovo potrebo po preživetju. Stanovanje ni pomembno samo zaradi umika pred vremenskimi razmerami, ampak možnost zadovoljevanja tudi drugih človekovih potreb. Pri tem gre za potrebo po varnosti, potrebo po zasebnosti in za zadovoljevanje drugih človekovih potreb.

Iz stanovanjskih raziskav je razvidno, da je neprimerno stanovanje lahko posledica nezmožnosti reševanja drugih človekovih težav in vzrok za nastanek duševne bolezni. Stanovanjskim tveganjem so najbolj izpostavljene naslednje skupine: družine z nizkim dohodkom; brezposelni; ljudje, ki so odvisni od alkohola in mamil; slabo izobraženi; enoroditeljska gospodinjstva; velike družine; etične manjšine; ljudje s psihosocialnimi prizadetostmi; mladina, ki je ostala brez podpore staršev (Boškić, Filipović, 2002, str. 74-75).

#### **4.1. Vzroki za stanovanjska tveganja**

Vzroke za različna stanovanjska tveganja je potrebno iskati v spletu različnih dejavnikov. Nekateri so individualni in povezani z osebnostnimi značilnostmi in posameznikovimi izbirami. Drugi so strukturni, ki so povezani z družbenimi okoliščinami. Ob zmanjšani dosegljivosti primerno cenovnih stanovanj – posledica privatizacije – pa so se nekaterim skupinam povečala druga socialna tveganja npr. v zvezi z zaposlitvijo (Mandič, 1999, str. 10-39).

Tveganja pa ne nastopajo le pri iskanju novega stanovanja ali začasne namestitve, ampak tudi pri ohranjanju stanovanja. Strah pred izgubo stanovanja, ker človek ne bi mogel odplačevati najemnine ali obrokov stanovanjskega posojila, je povezan s strahom pred izgubo zaposlitve (Mandič, 1999, str. 10-39).

Ob privatizaciji, ki je ustvarjala podobo, da je lastniško stanovanje dobra in varna naložba, se je pri velikem številu ljudi izkazalo, da je odplačevanje previsokih obrokov posojila vir strahu, da lahko izgubijo svoj dom. Zaradi vstopa med lastnike vse več ljudi z ne dovolj veliki in slabimi dohodki pa narašča nevarnost, da gospodinjstva ne bi mogla odplačevati dolgov in s tem ohraniti lastniško stanovanje. Med njimi so najbolj ogrožena gospodinjstva, ki jih vodijo mlajši ljudje ter seveda nižji sloji, ki so bolj ogroženi od višjih, najbolj ogroženi pa so samozaposleni (Mandič, 1999, str. 10-39).

Med novimi načini problemov z ranljivi ljudmi je tudi koncept socialne izključenosti. Ranljivost skupin ni odvisna samo od pomanjkanja materialnih virov temveč z izključenostjo iz pomembnih družbenih razmerij. Na stanovanjskem področju pa se to vprašanje in povezanost posameznikov v mrežo razmerij na ravni države, trga in civilne družbe kaže na več načinov, v skrajni obliki v brezdomstvu, ki je posledica izključenosti na vseh treh ravneh (Mandič, 1999, str. 10-39).

Spremembe, ki so vplivale na nastajanje stanovanjskih tveganj, stisk in brezdomstva so demografske spremembe, nova revščina, spremenjena struktura stanovanjske oskrbe, nezaposljivost in druge.

##### **4.1.1. Demografske spremembe**

Pri demografskih spremembah so poleg staranja prebivalstva pomembni tudi trendi, ki jih kažejo gospodinjstva. Število gospodinjstev narašča, po velikosti se krčijo, spreminja pa se tudi njihova sestava. V zadnjih desetletjih je v Evropi zaznan porast števila gospodinjstev, ki so vse manjša, med njimi pa je veliko samskih gospodinjstev. Tu je potrebno opozoriti, da se gibanje števila gospodinjstev razlikuje od gibanja prebivalstva. Medtem, ko prebivalstvo narašča počasneje ali celo stagnira, število gospodinjstev zelo narašča. Ta sprememba pa kaže na večjo potrebo in večje povpraševanje po stanovanjih (Mandič, 1999, str. 10-39).

Temu prirastku gospodinjstev, stanovanjska ponudba ni sledila. Nizozemska je država, kjer je velikemu, 22,6-odstotnemu, prirastu gospodinjstev sledil porast tudi stanovanjskih enot. Država, ki je bila pri temu manj uspešna je recimo Francija. Poseben primer so države Španija, Grčija, Portugalska, kjer je bil porast stanovanj statistično večji od porasta gospodinjstev, vendar je bilo to povečanje posledica investiranja v počitniška stanovanja v lasti državljanov iz drugih držav zaradi sprostitev trga nepremičnin v Evropski Uniji (Mandič, 1999, str. 10-39).

Spremembe opažamo tudi v Sloveniji. Ob zadnjem popisu 2002 smo v Sloveniji našli 555.945 družin. Povprečna družina je štela 3,1 člana, v družine pa je bilo vključenih 86,7 % prebivalstva Slovenije. V primerjavi s popisom 1991 se je število družin tako povečalo za 12 tisoč, v primerjavi s popisom 1981 pa za 33 tisoč. V družinah z otroki se število otrok zmanjšuje, povečuje pa se njihova povprečna starost. Med družinami z otroki je samo v vsaki šesti družini živel otrok, mlajši od 6 let. Povprečna družina z otroki šteje 3,4 člana. Najštevilčnejše so družine, v katerih so starši poročeni (3,7 člana), sledijo družine, v katerih živijo pari v zunajzakonski skupnosti (3,5); povprečna velikost enostarševskih družin pa je 2,3 člana. Približno polovica družin ima enega otroka (48,6 %), malo manj družin (42 %) ima dva otroka, delež velikih družin, to je družin z vsaj tremi otroki, pa znaša 9 % (Popis prebivalstva, 2002).

Pri nas pa opažamo problem, saj stanovanjski sklad in dostopnost stanovanj ne sledita spremembam spreminjanja gospodinjstev. Zaradi tega večje število ljudi, ki ne more priti do primerne stanovanja, ostaja v različnih situacijah kot je recimo ta, da mlajši odrasli živijo skupaj s starši (Mandič, 1999, str. 10-39).

#### **4.1.2. Stanovanjska privatizacija**

V najrazvitejših družbah kritizirajo privatizacijo stanovanj, saj je zmanjšala število javnih najemnih stanovanj. Cenovno dosegljiva najemna stanovanja so namreč pomembna za tista gospodinjstva, ki so v porastu. To so manjša, samska in enoroditeljska gospodinjstva. Ti tipi gospodinjstva imajo manj virov in s tem priložnosti za nakup lastniškega stanovanja oziroma najem dragega zasebnega stanovanja v primerjavi z možnostmi, ki jih ima družina z dvema zaposlenima (Mandič, 1999, str. 10-39).

Pri privatizaciji, ki je bila bolj izrazita v južnoevropskih državah (Romunija, Hrvaška, Bolgarija), pa so bile prikrajšane tudi skupine z nižjimi dohodki, ki tako niso imele dostopa do javnega najemnega stanovanja za več desetletij, kolikor je potrebno za utrditev sklada najemnih stanovanj. Slovenija, kot je vidno v tabeli 1 je bila med srednjeevropskimi državami (Češka, Madžarska, Slovaška) izjema, saj se je sklad najemnih stanovanj zmanjšal pod 10 odstotkov (Mandič, 1999, str. 10-39).

**Tabela 1: Struktura stanovanjskega sklada po tipu stanovanja v letih 1990 in 1994**

Tip stanovanja	Javna najemna		Zasebna najemna		Lastniška	
	1990	1994	1990	1994	1990	1994
Češka	29,6	27,6	0,9	4,7	40,3	42,2
Madžarska	22,0	13,2	0,2	1,0	77,5	86,0
Slovaška	27,3	26,0	0,0	0,5	50,2	51,6
Slovenija	31,6	8,9	3,0	3,4	65,4	87,7
Hrvaška	25,5	10,6	Ni podatka	3,7	69,6	84,5
Romunija	21,1	7,8	1,0	3,0	76,1	88,9
Bolgarija	6,6	6,8	1,5	3,5	91,7	89,7

Vir: Mandič, 1996, str. 26.

## 4.2. Tvegane stanovanjske situacije v Sloveniji

Slovenija je tudi pri stanovanjski politiki podobna drugim državam na prehodu, katerih značilnost je opazno zmanjšanje sklada neprofitnih najemnih stanovanj. Stanovanjski trg je v zgodnjem obdobju razvoja, oblasti pa se zanašajo na stanovanjski trg, pri čemer pa pri sprejemanju predpisov za delovanje stanovanjskega trga zaostajajo. Pri prehodu v novo družbeno ureditev prihaja do različnih novih tveganj (brezposelnosti, revščine...), ki vplivajo na socialno izključenost. Ta tveganja pa lahko, skupaj s stanovanjsko situacijo in s stanovanjskim skladom v državi, mnogim ljudem otežijo dostop do stanovanja (Boškić, 2002, str. 21-43).

S tveganjem se srečujejo različne družbene skupine. Njihov skupni imenovalec pa je zagotovo revščina. Najprej bom opisala tveganja dveh skupin, ki se razlikujeta glede na lastništvo in sicer gre za najemnike in lastnike. Nato pa še o skupnem bivanju staršev in otrok, ki je vse pogostejše. Posebej pa bom obravnavala še krizne nastanitve, ki lahko pripeljejo do brezdomstva in socialne izključenosti ter prisilne izselitve (Boškić, 2002, str. 21-43).

### 4.2.1. Najemniki

Najemniki so na stanovanjskem področju ena od največjih in hkrati najranljivejših skupin. Premajhen sklad stanovanj pripadnikov ranljivih skupin, ki bi bili upravičeni do neprofitnega stanovanja, onemogoča dostop do primerne bivališča (Boškić, 2002, str. 21-43). Po podatkih iz Nacionalnega stanovanjskega programa je bilo v celotnem obdobju med letoma 1991 in 1998 upravičencev okoli 7000, dodeljenih pa je bilo skupno le okoli 1600 socialnih stanovanj (Nacionalni stanovanjski program, 2000).

Zelo pomembno vprašanje najemna so najemna razmerja in odnosi. A žal nobena članica Evropske unije (EU) nima posebej urejene zakonodaje na področju pravic najemnikov v

javnem najemnem sektorju. Kljub temu pa imajo taki najemniki pogodbo. V Sloveniji so pogosto ranljivi tudi najemniki, ki dobijo stanovanje od zasebnikov - le ti jim dajejo stanovanje v najem. Neurejene in visoke najemnine pri zasebnih stanovanjih pa tako prisilijo najemnika, da raje ostane v stanovanju, ki je zdravju škodljivo ter tudi v takem, ki je prenapolnjeno oziroma prenaseljeno. Mnogi od teh lastnikov pa zahtevajo tudi vnaprejšnje plačilo najemnine za pol oziroma eno leto (Boškić, 2002, str. 21-43).

Problem je tudi slabo pravno varstvo najemnikov, saj najemniki nimajo dovolj možnosti za pravno pomoč. Po podatkih raziskave Kakovost življenja v Sloveniji v letu 2004 je bilo kar 18% najemnikov brez najemne pogodbe. Še posebej so v slabšem stanju tisti najemniki, ki živijo v denacionaliziranih stanovanjih. V Sloveniji je bilo nekdanjim lastnikom to premoženje vrnjeno v naravi in ne v denarju, kar je pomenilo, da so najemniki dobili novega najemodajalca, ki je postal zasebnik. Ta pa upravlja stanovanje tako, da dobi od tega čim večje koristi (Mandič, 1999, str. 11-39).

#### **4.2.2. Revni lastniki**

V skladu s Stanovanjskim zakonom je bilo leta 1991 v Sloveniji možno odkupiti družbena stanovanja, v katerih so pred tem bivali kot najemniki. Že kmalu po lastninjenju pa se je videlo, da ne bodo mogli odplačevati previsokih obrokov stanovanjskega posojila, vzdrževati stanovanj ter jih obnavljati. Zaradi nizkega dohodka je za mnoge take lastnike to strah pred izgubo stanovanja, saj ne morejo izpolnjevati lastniških obveznosti (Boškić, 2002, str. 21-43).

#### **4.2.3. Skupno bivanje staršev in otrok**

Dokazano je, da se mladi v Sloveniji vse pozneje osamosvajajo in selijo od staršev. Ta pojav se imenuje LAT faza (living apart together), zanj pa sta značilni odvisnost ali polodvisnost od staršev ter socialne neodvisnost. Po podatkih projekta Kakovost življenja v Sloveniji iz leta 1994 je razvidno, da so se zmanjšale možnosti za samostojno stanovanje mladih gospodinjstev ter da kohorte med 25 in 34 let pogosteje prebivajo pri starših. Skupno bivanje staršev in odraslih otrok ima tako posledice za njihovo življenje (Mandič, 1999, str. 11-39).

#### **4.2.4. Krizne nastanitve**

Ranljivost se nanaša tudi na stanovanjske kritične situacije, ko ljudje potrebujejo nujno nastanitev ob nastanku krizne situacije. Lahko so to naravne nesreče, vojne, pa tudi odvisnost in različne oblike nasilja. Treba je zagotoviti bivališča, kamor se lahko posamezniki zatečejo ob tveganih situacijah. Med ta bivališča spadajo zatočišča za brezdomce, za žrtve nasilja, za ljudi s posebnimi fizičnimi potrebami, krizni centri za mlade, materinski domovi. Ena od

največjih tveganj ljudi, ki uporabljajo ta zatočišča, je strah pred brezdomstvom. Tudi v Sloveniji namreč nevladne organizacije opozarjajo, da je bivanje v nekaterih kriznih nastavitvah omejeno (Boškić, 2002, str. 21-43).

#### **4.2.5. Prisilne izselitve**

Med tvegane situacije, ki so povezane s stanovanjem, pa spada tudi prisilna izselitev. Vzroki za prisilno izselitev so v prvi vrsti neplačane najemnine in drugi dolgovi (stanovanjski stroški), sledi nezakonita vselitev (brez soglasja lastnika), neprimerno vedenje stanovalcev do sosedov oziroma do lastnikov ter bivalne razmere v stavbi (slabo stanje stavbe, brez tuša in stranišča, brez ogrevanja...). Vendar se je pri tem treba zavedati posledic teh izselitev kot psihološke posledice ter tudi brezdomstvo (Boškić, 2002, str. 21-43).

## **5. STANOVANJSKA OSKRBA V EVROPSKIH DRŽAVAH**

Predstavila bom ukrepe stanovanjske politike v štirih evropskih državah in sicer na primeru Švedske, Finske, Avstrije in Nemčije. Poudarek dajem sistemom stanovanjske oskrbe predvsem na področju zagotavljanja javnih najemnih stanovanj.

### **5.1. Avstrija**

Stanovanjska politika je v Avstriji na zvezni strani v pristojnosti Ministrstva za delo, zdravje in socialne zadeve. Na tej ravni se sprejemajo davčna in najemniška zakonodaja. Deželne oblasti pa sprejmejo deželno stanovanjsko zakonodajo (Boškić, 2002a, str. 183-196).

Javna najemna stanovanja so najemna stanovanja, ki so jih zgradile javne zadrage ali nepridobitna gradbena združenja. Zasebna najemna stanovanja pa so vse druge oblike najemnih stanovanj (zasebniki, podjetniki, združenja). Lokalne oblasti so pristojne za preskrbo najemnih socialnih stanovanj (Boškić, 2002, str. 183-196). Kot zanimivost naj povem, da je Dunaj z več kot 210.000 neprofitnimi stanovanji mesto z največjim skladom neprofitnih stanovanj v Evropi (Ilić, 7.1.2003). Merila za pridobitev stanovanja pa so: starost vsaj 17 let, avstrijsko državljanstvo, dohodek, nižji od dohodkovnega praga, vsaj eno leto stalno prebivališče v občini, v kateri upravičenec zaprosi za stanovanje (Boškić, 2002a, str. 183-196).

Avstrija je v letu 2002 imela nekaj več kot 40% privatnih najemnih stanovanj ter skoraj 3% socialnih stanovanj, delež lastniških stanovanj pa je bil 57%. Odstotek gospodinjstev po vrstah stanovanj je prikazan v tabeli 2.

**Tabela 2: Odstotek gospodinjev po vrstah stanovanj v Avstriji leta 2002**

Vrsta stanovanj	Delež
Lastniško stanovanje	56,9
Privatno najemno stanovanje	40,3
Socialno najemno stanovanje	2,8
SKUPAJ	100

Vir: Norris, Shiels, 2004, str. 10.

Vsak Dunajčan, ki je državljan Avstrije ali EU lahko kupi ali najame stanovanje od stanovanjskih zadrug. Gre za nedobičkonosna podjetja, ki izpolnjujejo zakonske pogoje in so od države dobila tak status. Svoj neto dobiček pa morajo vložiti v stanovanjsko zidavo oziroma projekte, ki jih podpira država. Stanovanja, ki jih gradijo taka podjetja lahko prebivalci kupujejo ali najamejo pod pogojem, da njihovi dohodki ne presegajo določene meje. Za štiričlansko družino je letni limit 57.600 evrov za najem in 67.200 evrov za nakup. Kljub relativno visokemu limitu pa je znotraj teh meja okoli 90 odstotkov prebivalcev. Dunajčan, ki ima nižje dohodke od omenjenega limita in želi stanovati v državnem stanovanju, dobi stanovanje v nekaj mesecih, najemnina pa je za tretjino manjša kot tista na prostem trgu (Ilić, 2003).

Do leta 2001 so na Dunaju pomagali družinam, ki so se prvič srečali s stanovanjskim problemom in niso imeli dovolj velikih dohodkov, z nepovratnimi subvencijami pri nakupu stanovanja ali gradnji hiše, kjer je kupec plačal za petino zmanjšano ceno. Skladno s predpisi EU, pa sedaj dajejo zelo ugodne kredite z enoodstotno letno obrestno mero (Ilić, 2003). Danes tri od petih družin živi v subvencioniranih stanovanjih. Od teh jih je več kot 220.000 v občinski lasti in v dolgoročnem najemu (Ilić, 2003).

V javnih najemnih stanovanjih je trajanje najema neomejeno. Višina najemnine krije tudi stroške gradnje in vzdrževanje stanovanja. Pri zasebnih stanovanjih so le ta razdeljena na različne kategorije za oddajo. V prvo skupino spadajo stanovanja za kratkotrajni najem, najem podjetji in podobno. Te se oddajajo po tržnih cenah najemnin. Druga stanovanja so še dodatno razdeljena na boljša, ki imajo pritikline in centralno ogrevanje, in slabša s slabšim ogrevanjem in sanitarijami. To višino najemnina določa država. Lastniki morajo sredstva, ki so jih v desetih letih pridobili z oddajo v najem, v določeni višini porabiti za obnovo stanovanja (Boškić, 2002, str. 183-196).

Pri pridobitvi občinskega neprofitnega stanovanja imajo prednost ljudje, ki bolj potrebujejo stanovanje in predložijo dokazila o slabem zdravju, slabem kakovostnem stanju trenutnega prebivališča, neustrezni velikosti trenutnega prebivališča itd. Urejeno imajo tudi posebno socialno shemo po kateri lahko stanovanje pridobijo tudi osebe po končani institucionalni oskrbi, če lahko same krijejo stroške bivanja, nimajo dolgov ali imajo pisno priporočilo o tem, da so se sposobne odgovorno obnašati. Ciljne skupine posebne socialne sheme so: mladi ljudje; družine z otroki; posamezniki in pari, ki živijo v najetih sobah ali gostiščih; ljudje, ki prebivajo v zavetiščih; odvisniki, ki so končali terapijo; obsojenci po prestani zaporni kazni; ženske, ki

so doživljale nasilje; begunci; ljudje s posebnimi psihičnimi potrebami; ljudje z zdravstvenimi težavami (npr. aids) po odpustu iz bolnišnice. Poleg tega so upravičenci do stanovanj osebe, ki so ne po lastni krivdi ali nepričakovano izgubile prebivališče in pri katerih se ne more pričakovati, da bodo same rešile stanovanjsko vprašanje (Boškić, 2002a, str. 183-196).

## 5.2. Finska

Na Finskem določa cilje in ukrepe stanovanjske politike Ministrstvo za okolje. Za izvajanje zakonov pa je bil leta 1990 ustanovljen Stanovanjski sklad, ki sredstva na področju stanovanjske politike dodeljuje lokalnim oblastem (Boškić, 2002a, str. 183-196).

Javna najemna stanovanja so financirana z državnimi stanovanjskimi posojili. So v lasti skupnosti in različnih neprofitnih organizacij. Upravičenci do teh stanovanj so izbrani po socialnem merilu na podlagi dohodka. Zasebna najemna stanovanja pa so v lasti fizičnih ali pravnih oseb (Boškić, 2002a, str. 183 - 196).

V tabeli 3 je videti, da je bilo v letu 1999 na Finskem 58% lastniških stanovanj. Delež najemnih stanovanj se je gibal okoli 33%, kjer je bila skoraj polovica od teh stanovanj subvencioniranih, ostala pa so bila privatna najemna stanovanja, ki so največkrat v lasti fizičnih oseb.

**Tabela 3: Odstotek gospodinjstev po vrstah stanovanj leta 1999**

Vrsta stanovanj	Delež
Lastniško stanovanje	58
Privatno najemno stanovanje	17
Socialno najemno stanovanje	17
Drugo	8
SKUPAJ	100

Vir: Norris, Shiels, 2004, str. 10.

Finski stanovanjski sklad je vladni organ, ki pa je ločen od državnega proračuna. Sklad zagotavlja subvencije stanovanjskih posojil in posojil za najemna stanovanja, kateri cene se oblikujejo na prostem trgu. Sklad nadzoruje stroške gradnje in kvaliteto subvencioniranih gradenj ter odobrava posojila za najemna stanovanja. Poleg davčnih olajšav so subvencionirana stanovanjska posojila prvotna oblika podpore za izgradnjo stanovanj na Finskem (Šinkovec, Tratar, 2003, str. 23-48).

Pogoj za pridobitev posojil s strani Stanovanjskega sklada za gradnjo subvencioniranih najemnih stanovanj je, da 45 let ostanejo najemna. Višina posojil je med 90 in 95 procentov stroškov gradnje. Kadar vlagajo stanovanjske zadruga pa je posojilo nekoliko manjše in sicer dobijo od Stanovanjskega sklada posojila v višini 85 procentov stroškov gradnje, ostalih 15 procentov pa prispevajo prihodnji najemniki (Boškić, 2002, str. 183-196).



Višina najemnine v subvencioniranih najemnih stanovanjih je toliko, kolikor znašajo stroški kapitala ter stroški upravljanja in vzdrževanja premoženja. Pogodba o najemu je sklenjena za nedoločen čas, najemniki pa imajo pravico do soodločanja pri upravljanju. Pravico do javnega najemnega stanovanja imajo starejši občani, mladi in mlade družine (za njih je omogočen poseben subvencijski sistem) ter študentje (Boškić, 2002, str. 183-196).

### 5.3. Nemčija

V Nemčiji prevladuje prepričanje, da pomeni investiranje v stanovanjsko graditev in vzdrževanje stanovanj tudi oživitev številnih drugih gospodarskih panog (multiplikacijski efekt), zato si z različnimi podporami, davčnimi olajšavami in subvencioniranjem prizadevajo za spodbujanje gradnje lastniških in gradnjo najemnih stanovanj. V Nemčiji za gradnjo najemnih stanovanj skrbijo posebej registrirane institucije praviloma stanovanjske zadruga, ki upravljajo tudi z eno tretjino vseh socialnih stanovanj. Ob podpori javnih sredstev, davčnih olajšavah in drugih ugodnostih, investicije v najemna socialna stanovanja prinašajo investitorjem določen dobiček, zato zasebni sektor vlaga tudi v ta segment stanovanjske oskrbe (Šinkovec, Tratar, 2003, str. 23-48).

Najemna stanovanja so vsa tista, ki niso v lasti stanovalca ali katerega drugega člana gospodinjstva. Status najemnih stanovanj se razlikujejo glede na to, ali so bila zgrajena pred letom 1949 ali po letu 1949. Socialna najemna stanovanja so vsa stanovanja, ki so bila zgrajena po letu 1949 s finančno pomočjo lokalne ali državne oblasti. Vsa najemna stanovanja, zgrajena pred letom 1949, in stanovanja zgrajena brez finančne pomoči oblasti, se štejejo za zasebna najemna stanovanja (Boškić, 2002a, str. 183-196).

Iz spodnje tabele je razvidno, da je bilo v letu 2002 v Nemčiji 51% privatnih najemnih stanovanj, 6% pa socialnih stanovanj. V primerjavi z letom 1998 so lastniška stanovanja narasla za 1,7%, saj sedaj kaže, da je delež teh stanovanj 43%, čeprav je lastništvo stanovanj v Nemčiji v primerjavi z ostalimi državami v Evropi še vedno nizko (Norris, Shiels, 2004, str. 30).

**Tabela 4: Odstotek gospodinjstev po vrstah stanovanj v Nemčiji leta 2002**

Vrsta stanovanj	Delež
Lastniško stanovanje	43
Privatno najemno stanovanje	51
Socialno najemno stanovanje	6
SKUPAJ	100

Vir: Norris, Shiels, 2004, str. 10.

Od leta 1987 je dodelitev socialnih najemnih stanovanj v rokah lokalnih skupnosti, ki imajo za to določeno število lastnih zmogljivosti. Ostale zmogljivosti pa zakupijo od zasebnikov

stanovanjske pravice tako, da prispevajo delež k najemnini za socialnega upravičenca, ki ga naselijo v stanovanje. Višina najemnine se določa svobodno, vendar pa njeno spreminjanje natančno ureja država, saj se v treh letih ne sme dvigniti za več kot 30 %. Lokalne oblasti pa skrbijo za ljudi, ki si sami ne morejo zagotoviti ustreznega stanovanja. Socialna stanovanja so namenjena gospodinjstvom pod določenim dohodkovnim pragom, ki se preverja vsaki dve leti s potrdilom o prejemkih gospodinjstva. Prednostno pa so obravnavane nosečnice, velike družine, enoroditeljske družine, starejši ljudje ter težji invalidi (Boškić, 2002a, str. 183-196).

#### 5.4. Švedska

Švedska nima stanovanj, ki bi bila opredeljena kot socialna najemna stanovanja. V lasti neprofitnih stanovanjskih organizacij so javna najemna stanovanja, ki jih nadzorujejo lokalne oblasti. Posamezna neprofitna organizacija ima od 40 do 54.000 stanovanj. Najemnine, tako v javnih kot zasebnih najemnih stanovanjih, se določajo na podoben način, dostop do javnega stanovanja pa je omogočen vsem. Družine, ki živijo v težkih gmotnih razmerah, dobivajo stanovanjsko podporo ne glede na to, ali bivajo v javnem ali zasebnem najemnem stanovanju. Nacionalni odbor za stanovanje, gradnjo in načrtovanje – Boverket, ki je bil ustanovljen leta 1955, nadzoruje razmere na stanovanjskem trgu po občinah. Imenovani odbor opredeljuje tudi skupine prebivalstva, ki se srečujejo s stanovanjskim tveganjem in imajo dostop do javnega stanovanja (Boškić, 2002a, str. 183-196).

Tu so poznana tudi zadružna stanovanja. Stanovanjska zadruga je lastnica stanovanjskega objekta, najemniki pa plačujejo svoj delež stroškov za vzdrževanje hiše in uporabo stanovanja (Boškić, 2002a, str. 183-196).

Kot kaže tabela 5 je bilo v letu 2002 samo 38% takšnih stanovanj, ki so bila lastniška, kar je najmanjše število lastniških stanovanj v primerjavi z ostalimi evropskimi državami (Norris, Shiels, 2004, str. 49). Najemnih stanovanj je 46%, med njimi pa 24% takih, ki jih uvrščajo med neprofitna stanovanja.

**Tabela 5: Struktura stanovanjskega sklada v letu 2002**

Vrsta stanovanj	Delež
Lastniško stanovanje	38
Neprofitno najemno stanovanje	24
Privatno najemno stanovanje	22
Drugo	16
SKUPAJ	100

Vir: Norris, Shiels, 2004, str. 10.

V javnih najemnih stanovanjih višino najemnine določijo s pogajanjem med organizacijami najemnikov in predstavniki občinskih oblasti, ki imajo v lasti najemna stanovanja. Temelji na

tekočih stroških vzdrževanja in se povečuje skladno s povišanjem stroškov. Občinske stanovanjske organizacije pa nato višino najemnine prilagodijo starosti in opremljenosti stanovanj (Bilić 2003, str. 24). Podobno kot v občinskih stanovanjih pa so določene tudi najemnine v zasebnih najemnih stanovanjih le da so te najemnine nekoliko višje, saj je lastnikom dovoljeno imeti določeno stopnjo dobička. Te najemnine vsebujejo stroške kapitala, zavarovanje, tekoče vzdrževanje, amortizacijo (Boškić, 2002a, str. 183-196).

## **6. OSNOVE STANOVANJSKE POLITIKE V SLOVENIJI**

Osnove stanovanjske politike v Sloveniji so določene z dvema glavnima dokumentoma, Stanovanjskim zakonom in Nacionalnim stanovanjskim programom. Ustava Republike Slovenije v 78. členu tako določa, da država ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje hkrati pa v 75. členu piše, da država določa Nacionalni stanovanjski program ter zagotavlja tudi sredstva za njegovo izvedbo (Ustava Republike Slovenije, 1991).

Stanovanjska politika ni samo stvar države, vlade in vladnih organizacij, temveč še zlasti lokalnih skupnosti (lokalna oblast, lokalni trgi, lokalni urbani problemi), kjer se tudi uresničuje. Zaradi ustroja države in razmerij med vejami oblasti je v enaki meri tudi stvar parlamenta. Zaradi zainteresiranosti in načela omogočanja, ne pa zagotavljanja dostopa do stanovanj, zaradi nujnega tvornega družabništva med javnim in zasebnim sektorjem in ne nazadnje zaradi optimalne izrabe vseh potencialov družbe pa je stanovanjska politika z različnih vidikov tudi stvar gospodarskih, negospodarskih in nevladnih organizacij (Nacionalni stanovanjski program, 2000).

### **6.1. Zgodovinski pregled stanovanjskega področja v Sloveniji**

#### **a) Obdobje pred drugo svetovno vojno**

O stanovanjih je bilo moč govoriti samo v mestih. Le tukaj so bila namreč poleg lastnih stanovanjskih hiš in stanovanj tudi najemna stanovanja, v največji meri profitna. V mestih in izven mest pa so obstajala tudi javna najemna stanovanja v lasti občin in pravnih oseb ter v bližini industrijskih ali rudarskih območij tudi kadrovska stanovanja, ki so bila v lasti velikih gospodarskih družb.

#### **b) Obdobje od leta 1945 do leta 1954**

Tu gre za administrativno razdeljevanje stanovanj, z zaplembami stanovanj in stanovanjskih hiš, utesnitvami in uvajanjem sostanovalskih razmerij. To obdobje je trajalo do leta 1954, ko so sprejeli jugoslovansko zvezno uredbo o upravljanju stanovanjskih hiš.

#### **c) Obdobje od leta 1956 do leta 1972**

Stanovanjsko področje je urejala zvezna država. Leta 1956 je bil z zakonom o stanovanjskem področju prvič uveden stanovanjski prispevek zaposlenih, ki je bil namenjen za graditev stanovanj in je veljal do leta 1990. V tem obdobju so nastali tudi republiški skladi za gradnjo

stanovanjskih hiš. Dve leti za tem (leta 1958) je bila večina najemnih stanovanjskih zgradb in stavbnih zemljišč nacionalizirana.

#### **d) Obdobje od leta 1972 do leta 1990**

Po ustavnih spremembah v letu 1974 je Slovenija izpopolnila republiško stanovanjsko zakonodajo, s katero je pričela že leta 1972. Sprejeti so bili različni zakoni, ki so po segmentih urejali stanovanjsko področje. V tem obdobju je tudi prebivalstvo sodelovalo pri financiranju stanovanjske gradnje z denarnimi sredstvi (gotovino) na eni strani, posredno pa z namenskim varčevanjem.

#### **e) Obdobje od leta 1991 dalje**

Celovite spremembe na stanovanjskem področju so se pokazale že z ustavnimi amandmaji iz leta 1989. Leta 1991 je bila uveljavljena nova finančna zakonodaja s katero so bili poleg drugih prispevkov ukinjeni tudi stanovanjski in sicer prispevki iz dohodka in združenja sredstev čistega dohodka. Tretjega oktobra 1991 pa je sprejet Stanovanjski zakon (Nacionalni stanovanjski program, 2000).

## **6.2. Stanovanjski zakon**

Stanovanjski zakon ureja lastninsko-pravna razmerja v večstanovanjskih hišah, upravljanje v večstanovanjskih hišah, stanovanjska najemna razmerja ter lastninjenje in privatizacijo stanovanj in stanovanjskih hiš v družbeni lastnini (Stanovanjski zakon, 2003). V Sloveniji je bil sprejet v začetku devetdesetih. Stanovanjski zakon je vpeljal veliko novosti, na stanovanjskem področju je pravzaprav pustil le malo nespremenjenega. Novosti so bile večinoma korenite spremembe, ki so pomenile prekinitev s prejšnjimi organizacijskimi oblikami. S splošno odpravo samoupravne organiziranosti v podjetjih, družbenih in infrastrukturnih dejavnostih, so na stanovanjskem področju prenehale vse pristojnosti prej ključnih nosilcev stanovanjske politike - samoupravnih stanovanjskih skupnosti in delovnih organizacij. Odpravljen je bil tudi njihov sistemski vir, prispevek iz dohodka delovnih organizacij, prav tako pa tudi njihova vloga pri načrtovanju in organizaciji stanovanjske gradnje in prenove v občinah (Mandič, 1996b, str. 146).

Zakon je tudi določil nekaj novih pravil za vzdrževanje in upravljanje lastnih stanovanj, zlasti v večstanovanjskih hišah. Poleg tega je predpisal ustanovitev Stanovanjskega sklada Republike Slovenije s funkcijo dajanja posojil z ugodno obrestno mero za pridobivanje lastnih in neprofitnih stanovanj. Omogočil je ustanovitev občinskih stanovanjskih skladov in neprofitnih stanovanjskih organizacij. Te se ustanovijo za pridobivanje, oddajanje in upravljanje najemnih neprofitnih stanovanj (Mandič, 1996b, str. 149).

### 6.2.1. Nacionalni stanovanjski program

Stanovanjski zakon v 75. členu navaja nalogo države, da določa Nacionalni stanovanjski program ter določa sredstva za njegovo izvedbo. Stanovanjski nacionalni program določa ukrepe na zakonodajnem, proračunskem in davčnem področju za obdobje od leta 2000 do 2009. Ob tem naj bi določal vlogo tudi drugih institucij pri njegovi izvedbi – občin ter finančnih in strokovnih ustanov. Zakon tudi določa, da omenjeni stanovanjski program opredeli cilje stanovanjske gradnje in pozidave ter sledi regionalno-razvojnim ter okoljevarstvenim ciljem, prav tako pa tudi spodbuja naložbe v prenavo in vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih hiš (Nacionalni stanovanjski program, 2000). Podrobneje bom vlogo in pomen Nacionalnega stanovanjskega programa opisala v poglavju sistema stanovanjske oskrbe.

### 6.3. Neprofitno najemno stanovanje

Neprofitna stanovanja so namenjena vsem, ki nimajo lastnega stanovanja in jim redni dohodki ne omogočajo najema primernega tržnega stanovanja. Zakon posebej ureja oddajanje neprofitnega stanovanja v najem. Izvzeta so pri tem neprofitna najemna nadomestna stanovanja zaradi rušenja, prenove ter elementarnih ali drugih nesreč (Stanovanjski zakon, 2003).

Postopek dodelitve omenjenega stanovanja se začne na podlagi javnega razpisa, ki ga objavi občina, država, javni stanovanjski sklad ali neprofitna stanovanjska organizacija. Do dodelitve neprofitnega najemnega stanovanja so upravičeni državljani RS, ki izpolnjujejo pogoje, kriterije in merila za ocenjevanje stanovanjskih in socialnih razmer, kriterije za morebitno plačilo lastne udeležbe in varščino za uporabo stanovanja. Ti pogoji so objavljeni v javnem razpisu, ki jih predpiše minister za okolje in prostor. Pri dodelitvi neprofitnega stanovanja imajo prednost tisti prosilci, ki imajo slabše stanovanjske razmere, večje število družinskih članov ter živijo v slabših socialno zdravstvenih razmerah, mladi in mlade družine, invalidi itd (Stanovanjski zakon, 2003).

**Tabela 6: Upravičenci do dodelitve neprofitnega stanovanja**

Velikost gospodinjstva	Dohodek ne sme presegati naslednjih % od povprečno neto plače v državi
1-člansko	200
2-člansko	250
3-člansko	315
4-člansko	375
5-člansko	425
6-člansko	470

Vir: Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, 2004.

V zgornji tabeli so prikazani upravičeni do dodelitve neprofitnega stanovanja glede na dohodek njihovih gospodinjstev, ki v obdobju leta dni pred razpisom ne smejo presegati določenih odstotkov od povprečne neto plače v državi.

Na podlagi prijav na javni razpis se o uvrstitvi oziroma neuvrstitvi na prednostno listo oziroma uvrstitvi med upravičence odloči z odločbo. Najemno stanovanje se odda v najem šele po objavi seznama upravičencev, in ne prej. Dodeli se le primerno stanovanje (Šinkovec, Tratar, 2003, str. 159-164).

Najemna pogodba za neprofitno stanovanje mora biti sklenjena za nedoločen čas. Najemnina v omenjenih stanovanjih pa se izračunava na letni podlagi, plačuje pa v mesečnih obrokih za vsak tekoči mesec (Stanovanjski zakon, 2003).

#### **6.4. Najemnine stanovanj po novem**

Z uveljavitvijo stanovanjskega zakona imamo v Sloveniji dve vrsti najemnin. Najemnina za tržna, službena in namenska najemna stanovanja se oblikuje prosto in z zakonom ni omejena, razen v primerih ko gre za oderuško najemnino, ki jo zakon omejuje v 119. členu. Ta pravi, da je oderuška najemnina tista, ki za več kot 50% presega povprečno tržno najemnino v občini ali podobno kategorijo stanovanj, pri čemer je potrebno upoštevati tudi lokacijo in opremo stanovanja. V občini, kjer po tržni najemnini oddaja najemna stanovanja manj kot pet lastnikov, ali večino teh stanovanj oddajajo manj kot trije lastniki, se omenjena najemnina primerja s povprečno prosto oblikovano najemnino v regiji (Stanovanjski zakon, 2003).

Neprofitna najemnina, ki jo plačujejo najemniki neprofitnih stanovanj (bivši imetniki stanovanjske pravice in upravičenci do najema neprofitnega stanovanja) pa je natančneje urejena z zakonom in metodologijo o oblikovanju najemnine in subvencij (Hočevnar Frantar, 2003, str. 98-103).

Novi stanovanjski zakon v 83. členu opredeljuje vrste stanovanj in v prvi alineji tega člena pravi, da je neprofitno stanovanje tisto, ki se oddaja za neprofitno najemnino in stanovanje, ki se oddaja upravičencu do najema neprofitnega stanovanja. Tako vidimo, da tudi novi stanovanjski zakon veže pojem neprofitnega stanovanja na plačevanje najemnine in tako je neprofitno stanovanje tisto stanovanje, za katerega se plačuje neprofitna najemnina (Stanovanjski zakon, 2003).

Zakon ne vsebuje več posebnega pojma socialnega stanovanja. Novi zakon je poenotil izraz neprofitna stanovanja, ki bodo namenjena tako socialno šibkejšim kot močnejšim oziroma tistim, ki stanovanjskega vprašanja ne morejo reševati drugače.

Nov sistem oblikovanja in obračunavanja neprofitnih najemnin je začel veljati s 1.1. 2005. Neprofitna najemnina, ki lastniku ne prinaša dobička, je oblikovana na stroškovni ravni in

pokriva vse stroške uporabe stanovanja (stroške vzdrževanja, stroške upravniških storitev, amortizacijo in stroške financiranja). Osnova za določitev neprofitne najemnine je vrednost stanovanja, ki se izračuna tako, da množimo število točk stanovanja, površine, vpliva velikosti stanovanja, vpliva lokacije z vrednostjo stanovanjske točke. Dobljena vrednost se pomnoži z letno stopnjo najemnine, ki da letno najemnino (Heric, 2004, str. 31).

Vrednost točke določa nov stanovanjski zakon s 116. členom in sicer v višini 2,63 EUR v tolarški protivrednosti po srednjem tečaju Banke Slovenije na dan izračuna najemnine (Stanovanjski zakon, 2003).

#### 6.4.1. Vpliv lokacije stanovanja

Na višino najemnine pa bo po novem lahko vplivala tudi lokacija stanovanja. Vendar bodo lokacijo lahko zaračunavali le lastniki neprofitnih stanovanj v občinah, ki bodo sprejele ustrezen odlok, s katerim bodo določile vpliv lokacije na svojem območju. Kriteriji za določitev vpliva lokacije so zlasti velikost mesta ali naselja, v katerem se stanovanje nahaja, opremljenost z infrastrukturo, prometne povezave, oddaljenost stanovanja od virov emisij itd. Vpliv lokacije je omejen največ do višine 30% neprofitne najemnine (Hočevar Frantar, 2003, str. 98-103).

#### 6.4.2. Stroški vzdrževanja, amortizacija in stroški financiranja

Sistem neprofitnih najemnin po novem v okviru stroškov vzdrževanja ne ločuje več med investicijskim in tekočim vzdrževanjem. Stroški vzdrževanja so materialna vlaganja, ki jih mora zagotavljati lastnik in so potrebna, da se ohranja nespremenjena uporabna vrednost stanovanja oziroma stanovanjske stavbe vso dobo trajanja. Sem spadajo tudi vsi sproti ukrepi, potrebni zaradi preprečitve prezgodnje obrabe posameznega elementa stanovanja oziroma stanovanjske stavbe (Stanovanjski zakon, 2003). Stopnja stroškov je določena v višini 1,11 odstotka, če gre za stanovanja, mlajša od 60 let, oziroma 1,81 odstotka od vrednosti stanovanja pri tistih, starejših od 60 let. Vključeni so tudi stroški za zavarovanje skupnih delov stanovanjske stavbe, ki so po starem sistemu sodili med stroške od sedanjega deleža, in sicer zaradi povečanja obsega dela, ki ga upravniku nalaga zakon (Heric, 2004, str. 31).

Stopnja amortizacije je strošek za nadomestitev stanovanja in je določena v višini 1,67 odstotka vrednosti stanovanja na leto, ki je staro do 60 let. Pri stanovanjih starejših od 60 let, se amortizacija ne izračunava, pač pa se prizna strošek v višini 0,97% letno amortizacijo vlaganj, potrebnih zaradi podaljšanja dobe koristnosti stanovanja (Stanovanjski zakon, 2003).

Stroški financiranja so obresti za najeta posojila ali lastna sredstva. Omenjeni stroški v neprofitni najemnini lahko letno znašajo največ 1,5% od vrednosti stanovanja (Heric, 2004, str. 31).

Pri obeh kategorijah, tako pri stanovanjih, starih več kot 60 let, kot pri novejših, je torej skupaj z vsemi stroški določena najvišja stopnja najemnine v višini 4,68 odstotka vrednosti stanovanja (Heric, 2004, str. 31).

V spodnji tabeli je prikazan strošek vzdrževanja v času dobe trajanja stavbe. Amortizacijska doba je določena na 60 let, z rednim vzdrževanjem in vložkom določenega dela sredstev namenjenega amortizaciji pa stavbo lahko uporabljamo tudi do 100 let. Izračun vzdrževanja je podan za povprečno veliko stanovanje z gradbeno vrednostjo 17 milijonov sit. V 100 letih je za vzdrževanje potrebno odšteti preko 20 milijonov sit ali 142,19 % vrednosti stanovanja, od tega v šestdesetih letih 80,56%, do 100 letne dobe trajanja objekta pa dodatnih 60,63%.

**Tabela 7: Izračun stroškov vzdrževanja za povprečno stanovanje v desetletnih obdobjih**

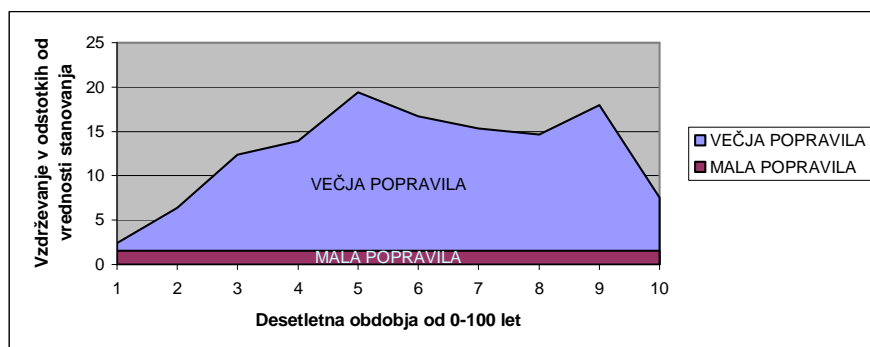
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Popravila	letno	1-10	11-20	21-20	31-40	41-50	51-60	61-70	71-80	81-90	91-100	
Velika	1,267	2,44	6,39	12,37	13,92	19,44	16,7	15,34	14,61	17,96	7,52	126,69%
Mala	0,155	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	15,5%
SKUPAJ	1,422	3,99	7,94	13,92	15,47	20,99	18,25	16,89	16,16	19,51	9,07	142,19%
V 1000 sit	<b>242</b>	580	1.154	2.023	2.249	3.051	2.653	2.455	2.349	2.836	1.318	<b>20.667.279 SIT</b>
		80,56						61,63				142,19

Vir: Načrt vzdrževanja večstanovanjskih stavb, DOM Koper d.o.o, 2003.

Iz prikazanega je razvidno, da znaša povprečni letni strošek vzdrževanja 242.000,00 sit. Največja popravila so potrebna po poteku 20 letnega obdobja, proti petdesetim pa je vsaka zgradba potrebna celovite preнове.

V spodnji sliki so prikazani stroški vzdrževanja stanovanja s skupnimi stroški vzdrževanja stavbe v odstotkih glede na vrednost stanovanja po posameznem časovnem obdobju.

**Slika 1: Strošek vzdrževanja stavbe v času dobe trajanja stavbe - vzdrževanje izraženo v odstotkih od vrednosti povprečne stanovanjske enote**

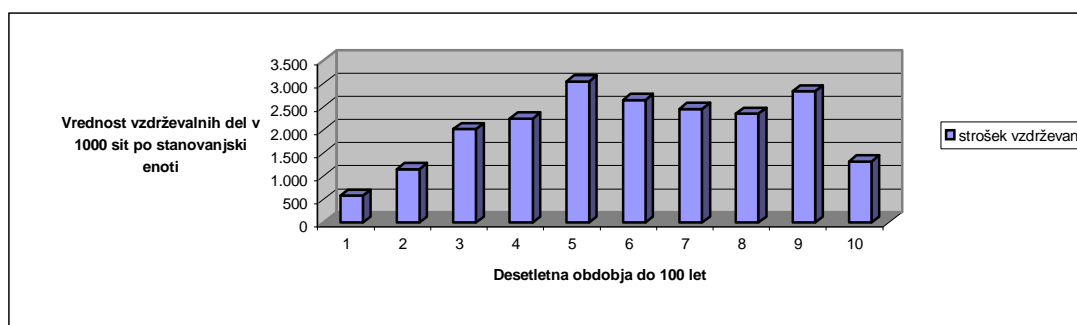


Vir: Načrt vzdrževanja večstanovanjskih stavb, DOM Koper d.o.o, 2003.



Ob dejstvu, da je za vzdrževanje potrebno zagotavljati 1,1 – 1,81 % vrednosti stanovanja je ob upoštevanju gradbene vrednosti (800 evra/m<sup>2</sup>) potrebno letno zagotoviti sredstev v višini 14,48 evra ali v 60-ih letih 868,80 evra/m<sup>2</sup> stanovanja kar pomeni, da moramo v stanovanje v času njegovega trajanja postopno ponovno vložiti najmanj njegovo nabavno vrednost. Spodaj so prikazani stroški vzdrževanja po posameznem časovnem obdobju določeni v skladu s Pravilnikom o vzdrževanju stavb (Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj, 2004). Omenjeni stroški nam prikažejo, koliko je potrebno imeti denarja, da lahko vzdržujemo lasten fond. Tega si vsak ne more privoščiti, zato vidim rešitev v najemnih stanovanjih.

**Slika 2: Časovna porazdelitev stroškov vzdrževanja za obdobje 100 let- prikazan strošek vzdrževanja povprečnega stanovanje - dejanska vrednost vzdrževanja v sit**



Vir: Načrt vzdrževanja večstanovanjskih, DOM Koper d.o.o, stavb 2003.

#### 6.4.3. Stopnja neprofitne najemnine

Zakon predpisuje najvišjo dovoljeno stopnjo za neprofitne najemnine in sicer v višini 4,68 odstotka letno od vrednosti stanovanja (sedaj najvišje najemnine dosegajo 5,08 odstotka vrednosti stanovanja), ki jo lahko lastniki tovrstnih stanovanj smejo zaračunavati najemnikom. Za doseg te stopnje, bo potreben dvig neprofitnih najemnin v višini v povprečju (za recimo stanovanje veliko 50 kvadratnih metrov, ocenjeno z 280 točkami) za dobrih 22 odstotkov do konca leta 2006 oziroma za 11 odstotkov na leto. Povprečni 22% dvig zajema veliko večino neprofitnih najemnikov, teh je 35.000. Gre torej za stanovanje, v katerem biva najemnik imetnik lastninske pravice, kar pomeni, da mu je bilo stanovanje dodeljeno pred oktobrom 1991. Na drugi strani pa se bodo najemnine najemnikov, ki so neprofitno stanovanje najeli po letu 1991, znižale za 7,9 odstotkov. Takšnih najemnikov je okrog 6800. Najemnina za denacionalizacijsko stanovanje, veliko 61 kvadratnih metrov, ovrednoteno s 143 točkami in staro nad 60 let, pa se bo do konca leta 2006 povišala za 84%, vendar bo znesek za mesečno najemnino še vedno bistveno nižji od preostalih (Heric, 2004, str. 31).

**Tabela 8: Stimulativni pregled možnega oblikovanja najvišjih dovoljenih neprofitnih najemnin**

**a) Najemniki – prejšnji imetniki stanovanjske pravice (stanovanja, zgrajena in oddana v najem pred letom 1991)**

DATUM	NAJVIŠJE DOVOLJENE POVPREČNE MESEČNE NAJEMNINE	
	Odstotek od vrednosti stanovanj (%)	Mesečna najemnina (v SIT)
16.08.2004	3,81	25.043,00
01.01.2005	3,81	25.043,00
30.06.2005	4,03	26.489,00
31.12.2005	4,25	27.935,00
30.06.2005	4,46	29.315,00
31.12.2006	4,68	30.761,00

**b) Najemniki novejših stanovanj (stanovanja, zgrajena in oddana v najem po letu 1991)**

DATUM	NAJVIŠJE DOVOLJENE POVPREČNE MESEČNE NAJEMNINE	
	Odstotek od vrednosti stanovanj (%)	Mesečna najemnina (v SIT)
16.08.2004	5,08	42.739,00
01.01.2005	4,68	39.374,00
30.06.2005	4,68	39.374,00
31.12.2005	4,68	39.374,00
30.06.2005	4,68	39.374,00
31.12.2006	4,68	39.374,00

Vir: Nepremičninski informator, 2004, str. 32-33.

Pri izračunih je upoštevana vrednost stanovanjske točke v višini 2,63 evra oziroma 631 tolarjev (ob upoštevanju tečaja evra = 239,80 tolarja). Pri izračunu povprečne vrednosti stanovanja pri najemnikih v prvi in drugi skupini je upoštevano, da so stanovanja mlajša kot 60 let, povprečna velikost stanovanja pa je 50 m<sup>2</sup>. Pri stanovanjih v prvi skupini je upoštevano, da imajo v povprečju 250 točk, pri stanovanjih iz druge skupine pa 320 točk.

### 6.5. Subvencioniranje najemnin po novem

Subvencioniranje najemnin predstavlja t.i. popravni, korekturni ukrep. Subvencija najemnine naj bi imela tako socialni kot tudi gospodarski značaj. Primerjalno se navaja, da subvencioniranje najemnin naj ne bi presevalo 10% prebivalstva. Na to pa vpliva več okoliščin kot je socialni položaj prebivalstva, ki se kaže v kupni moči, struktura in kakovost stanovanj itd (Šinkovec, Tratar, 2003, str. 221-224).

Odločanje o upravičenosti in višini subvencije poteka po upravnem postopku glede na občinski stanovanjski program. Občina tako zagotovi tudi finančna sredstva, ki so predhodno opredeljena v občinskem proračunu (Stanovanjski zakon, 2003).

Subvencioniranje se nanaša na najemnike v neprofitnih stanovanjih, namenskih najemnih stanovanjih ali bivalnih enotah, namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb. Subvencijo je mogoče dobiti tudi za bivanje v tržnem najemnem stanovanju, če občinski stanovanjski program to omogoča (Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin, 2003). Do subvencije je upravičen najemnik, če njegov dohodek in dohodek oseb v najemni pogodbi, ne presega višine njihovega minimalnega dohodka, povečanega za 30% njihovega ugotovljenega dohodka in za znesek najemnine (Hočevar Frantar, 2003, str. 95-103). Višina najemnine bo odvisna tudi od strukture gospodinjstva, dejanske višine najemnine ter velikosti stanovanja. Subvencija se bo izračunavala največ do površine stanovanja, ki se po Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih najemni šteje za primerno, kar je razvidno iz tabele 9 (Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, 2004).

**Tabela 9: Površinski normativi**

Število članov gospodinjstva	Površine stanovanj
1-člansko	do 30 m <sup>2</sup>
2-člansko	do 45 m <sup>2</sup>
3-člansko	do 55 m <sup>2</sup>
4-člansko	do 65 m <sup>2</sup>
5-člansko	do 75 m <sup>2</sup>
6-člansko	do 85 m <sup>2</sup>

Vir: Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, 2004.

Doba subvencioniranja je omejena na eno leto, v katerem se tudi ne spreminja njena višina. Leta zavisi od dejanske površine stanovanja. V nobenem primeru pa ne more subvencija predstavljati več kot 80% najemnine (Šinkovec, Tratar, 2003, str. 221-224).

Predvideva se, da bo nov sistem subvencioniranja zahteval manj sredstev, saj se bo znižalo število upravičencev na okrog 12.000. Po sistemu zviševanja najemnin (do 1.1.2005) pa naj bi bilo upravičenih več kot 30.000 najemnikov. Ta sistem bo zagotovo bolj pravilen pri dodeljevanju subvencij, saj bo najemnikom, ki živijo v največjih gmotnih razmerah omogočil plačevanje nižje najemnine. Do sedaj so plačevali 50 odstotkov, po novem pa bodo plačali le 20 odstotkov najemnine. Na podlagi novega zakona bodo morale občine nameniti približno 2,7 milijarde tolarjev, povprečni izdatek za subvencijo pa bo znašal približno 18.500,00 SIT (Starič Strajnar, Hočevar Frantar, 2003, str. 95-103).

## 6.6. Stanovanjska oskrba z neprofitnimi stanovanji

### 6.6.1. Zakonski okvir sistema stanovanjske oskrbe

Stanovanjski zakon sprejet leta 1991 je določil pravno podlago za ukinitvev družbene lastnine na stanovanjskem področju. V zvezi s pridobivanjem stanovanj je na področju bodoče stanovanjske oskrbe uvedel nekaj novih institucij. Predpisal je ustanovitev Stanovanjskega sklada RS, omogočil ustanovitve občinskih stanovanjskih skladov in neprofitnih stanovanjskih organizacij.

**Slika 3: Shema stanovanjske oskrbe z neprofitnimi stanovanji**



Vir: Lastni vir, 2004.

V zgornji sliki je prikazan sistem stanovanjske oskrbe, kot ga je predpisal Stanovanjski zakon v letu 1991 in kot ga uveljavlja Nacionalni stanovanjski program. Zakonodajalec se je na področju oskrbe z neprofitnimi najemnimi stanovanji zgledoval v sistemih držav članic EU, saj je primerljiv z že uveljavljenimi sistemi v razvitejših sosednjih državah. Sistem je primerljiv npr. s sistemom, ki je že stoletje razvit na Dunaju, kjer neprofitna gradnja po združenem sistemu oziroma sistemu neprofitnih organizacij v sodobni stanovanjski gradnji prevladuje. Od 6000 stanovanj kolikor jih na Dunaju na leto zgradijo, je takih približno 5000. Preostalo so ali občinska socialna ali zasebno financirana, večinoma razkošna stanovanja (Ilić, 2003).

### 6.6.2. Vloga Stanovanjskega sklada RS

Stanovanjski sklad RS je bil ustanovljen na podlagi Stanovanjskega zakona sprejetega leta 1991. Prevezel je osrednje mesto v sklopu financiranja in zagotavljanja materialnih podlag za izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa. Ob uporabnikih sredstev sklada, ki so lahko fizične osebe, so kot pomembni akter na področju pridobivanja najemnih neprofitnih stanovanj in kot uporabnik sredstev sklada predvidene neprofitne stanovanjske organizacij (Stanovanjski zakon, 1991).

V zvezi s stanovanjsko oskrbo in nalogami Stanovanjskega sklada RS, Nacionalni stanovanjski program navaja, da bo večina proračunskih sredstev države, usmerjenih preko Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, morala biti namenjenih za posojila neprofitnim stanovanjskim organizacijam za pridobivanje najemnih neprofitnih stanovanj. Lokalne skupnosti pa bi morale pri tem sodelovati s svojimi sredstvi in jih namenjati zlasti za pridobivanje komunalno opremljenih zemljišč za gradnjo tovrstnih stanovanj (Nacionalni stanovanjski program, 2000). Tudi nov Stanovanjski zakon sprejet v letu 2003 opredeljuje naloge sklada podobno kot že prvi zakon v letu 1991. Sklad tudi danes, iz zbranih sredstev daje dolgoročna posojila z ugodno obrestno mero fizičnim in pravnim osebam za pridobivanje neprofitnih najemnih stanovanj, daje dolgoročna posojila z ugodno obrestno mero fizičnim osebam za pridobivanje lastnih stanovanj, daje pomoč pri odplačevanju posojil itd. Na novo pa je novi zakon dovolil, da Sklad tudi investira v gradnjo stanovanj v stavbna zemljišča itd (Stanovanjski zakon, 2003).

### 6.6.3. Naloge občin na področju stanovanjske oskrbe

Po Stanovanjskem zakonu iz leta 1991 so občine lahko ustanovile lasten stanovanjski sklad. V tem primeru se za njegovo delovanje smiselno uporabljajo določbe, ki se nanašajo na stanovanjski sklad republike (Stanovanjski zakon, 1991). Tako kot je to predpisano za Stanovanjski sklad so uporabniki sredstev stanovanjskih skladov občin neprofitne stanovanjske organizacije (Becele, 1991, str. 129-133).

Novi stanovanjski zakon nalaga občinam zlasti naslednje pristojnosti in naloge. Občina, sprejema in uresničuje občinski stanovanjski program, ki ga je sprejel občinski svet na podlagi načel stanovanjskega nacionalnega programa; zagotavlja sredstva za graditev, pridobitev in oddajanje neprofitnih stanovanj in stanovanjskih stavb, ki so namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb; zagotavlja sredstva za subvencioniranje najemnine; spremlja višino povprečne najemnine v občini po kategorijah, vrstah in lokaciji stanovanj; zagotavlja pogoje za razvijanje različnih oblik gradnje in prenove z ustrežno zemljiško in normativno politiko; sprejema usmeritve za projektiranje, gradnjo in prenovo stanovanj, ki izhajajo iz njenih lokalnih posebnosti, vključno z zunanjim videzom stanovanjskih hiš; vodi register stanovanj in skrbi za njegovo vzdrževanje (Stanovanjski zakon, 2003).

Na podlagi načel nacionalnega stanovanjskega programa se z občinskim programom konkretizira stanovanjska politika občine in zajema predvsem: obseg, lokacijo in dinamiko graditve lastnih in najemnih stanovanj; ukrepe občine, ki spodbujajo gradnjo in prenovo stanovanj ter ustrežnejšo zasedenost obstoječih stanovanj v občini; posebne stanovanjske programe v občini, ki upoštevajo arhitektonske in druge posebnosti pri zagotavljanju stanovanj za invalide; način izvajanja pomoči pri pridobitvi oziroma uporabi stanovanj; način zagotavljanja ustreznih oblik pomoči za nastajanje in delovanje neprofitnih stanovanjskih organizacij (Nacionalni stanovanjski program, 2000).

#### 6.6.4. Zakonsko predviden način financiranja gradnje neprofitnih stanovanj

Uresničevanje Nacionalnega stanovanjskega programa poteka z združevanjem javnih in zasebnih sredstev. Najpomembnejši vir za financiranje zasebne stanovanjske graditve lastnih in profitnih stanovanj je Nacionalna stanovanjska varčevalna shema (Nacionalni stanovanjski program, 2000).

**Tabela 10: Razmerja med sredstvi in viri za graditev stanovanj po vrstah in letih izvajanja nacionalnega stanovanjskega programa**

VRSTA STANOVANJ	LETO	POSOJILA SSRS	POSOJILA IZ NSVS	OBČINSKI PRORAČUNI IN SKLADI	SREDSTVA F. IN P. OS. VKLJ. NSO	KOMERC. POSOJILA BANK
LASTNA	2004	9%	53%		32%	
	2005	8%	52%		31%	
PROFITNA	2004				50%	50%
	2005				50%	50%
NEPROFITNA	2004	60%			40%	
	2005	60%			40%	
	2006	60%			40%	
	2007	60%			40%	

Vir: Nacionalni stanovanjski program, 2000.

Tudi po uveljavitvi Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme pa Stanovanjski sklad RS ostaja najpomembnejše orodje države pri vodenju aktivne stanovanjske politike, postopoma pa se bo manjšala njegova udeležba pri kreditiranju graditve lastnih in profitnih stanovanj, ohranil pa se bo doseženi delež pri kreditiranju neprofitnih stanovanj (Nacionalni stanovanjski program, 2000).

#### 6.6.5. V praksi uveljavljen sistem stanovanjske oskrbe

##### 6.6.5.1 Zakonsko predpisan sistem neprofitne izgradnje ni zaživel

V Sloveniji so gospodarski subjekti po uveljavitvi Stanovanjskega zakona po letu 1992 zastavili sistem stanovanjske oskrbe in v skladu z veljavno zakonodajo ustanovljali neprofitne

stanovanjske organizacije (NSO) ter v letih 1995 in 1996 pridobivali prva najemna stanovanja. Stanovanjski Sklad je zelo hitro po ustanovitvi pričel s kreditiranjem neprofitnih stanovanjskih organizacij, ki so pridobivale najemna neprofitna stanovanja z gradnjo, prenovo ali nakupom. NSO so v glavnem nastale s prenosom stanovanj v občinski lasti na druge pravne subjekte, ki so dobili skupni naziv Neprofitne stanovanjske organizacije. Neprofitnost naj bi se odražala le v sistemu delitve dobička, ki naj bi se zaradi načela neprofitnosti reinvestiral. Od tedaj pa do konca leta 2004 je Sklad kreditiral v 143 projektih 2.650 stanovanj in za to namenil 10,8 mrd tolarjev (Stanovanjski sklad RS, 2004, str. 8).

Stanovanjski sklad v svojem poročilu tudi navaja, da je že v letu 2001 skupaj z občinami vstopil v projekt soinvestiranja najemnih neprofitnih stanovanj. Na področju zagotavljanja tržnih stanovanj je objavil štiri javne razpise za prodajo stanovanj. V letih od 2002 do konca 2004 je v projektu soinvestitorstva Sklad pridobil v last 237 stanovanj, občine pa 236 stanovanj (skupaj 473 javnih najemnih stanovanj). Stanovanja so bila pridobljena z gradnjo skupaj z občinami ali z nakupi od investitorjev na trgu, v manjši meri pa tudi z rekonstrukcijo obstoječih objektov v lasti občin (Stanovanjski sklad RS, 2005, str. 8).

Kot je torej razvidno iz poročila SSRS se je leta 2001 zakonsko predpisan sistem stanovanjske oskrbe dokončno porušil. Občinski skladi so registrirani kot neprofitne stanovanjske organizacije. S tem je večini delujočih NSO kot podjetij onemogočen nadaljnji razvoj. Od vseh neprofitnih stanovanjskih organizacij vpisanih v register neprofitnih stanovanjskih organizacij pri Ministrstvu za okolje in prostor je več kot polovica stanovanjskih skladov občin. Podatek, da je večina registriranih neprofitnih stanovanjskih organizacij iz vrst stanovanjskih skladov in drugih asociacij, katerih glavna dejavnost ni gradnja, prenova in gospodarjenje s stanovanjskim skladom je zaskrbljujoča. Zaskrbljenost, da vsi skupaj, predvsem pa država ne bo sposobna uveljaviti učinkovitih ukrepov za doseg zastavljenih ciljev, ki jih določa Nacionalni stanovanjski program je utemeljena (Horvat, 2001).

#### *6.6.5.2. Javni stanovanjski skladi registrirani kot NSO*

Da najemni stanovanjski sektor v Sloveniji ostaja še vedno popolnoma zanemarjen kljub stanovanjskim reformam, ki se na osnovi stanovanjskega zakona izvajajo že od leta 1991, nazorno pokaže podatek, da smo od leta 1992 do leta 2004 pridobili vsega le 2650 najemnih neprofitnih stanovanj, ki so v večini ostala v občinski lasti, brez soudeležbe predpisanega vložka zasebnega sektorja. V obdobju nastajanja in oblikovanja, ter začetnega delovanja novih NSO so se, ne glede na njihovo organizacijsko strukturo, NSO soočale predvsem z odsotnostjo konkretnih občinskih stanovanjskih programov. Posebno težavo so predstavljale nizko ocenjene vrednosti stanovanj in nerealno nizka zakonsko predpisano neprofitna najemnina. Stroški vzdrževanj in spremljajoči stroški vključno s stroški odplačevanja kreditov Republiškem stanovanjskemu skladu so se hitro pojavili v realni višini. V večini NSO se je kmalu pokazal velik razkorak med prihodki in odhodki s tem pa njihovo izgubo, kar je večino

NSO prisililo, da so že zgrajena in pridobljena stanovanja prenesla v last občin ali Stanovanjskega Sklada RS (NSO Mestne občine Koper, 2005).

Ministrstvo za okolje in prostor v svojem odgovoru na pritožbe v zvezi z negativnimi ocenami gospodarskih subjektov o stanju stanovanjske oskrbe, kjer bi skladi nastopali kot neprofitne organizacije ugotavlja, da je v danem trenutku pač potrebno spodbujati organiziranost javnih stanovanjskih skladov kot neprofitnih stanovanjskih organizacij. Po mnenju Ministrstva oziroma takratnega ministra dr. Pavel Gantar osebno, so sedanji posredni in neposredni ukrepi države in lokalnih skupnosti na stanovanjskem področju, najemna politika in možnost kreditiranja takšni, da ne dajejo možnosti in dovolj podlag, da bi bil lahko predmet poslovanja gospodarskih družb stanovanjsko področje (Gantar, 1998).

Ker torej zasebni sektor ni bilo dovolj motiviran, da bi lastnih, 40% sredstev vlagalo v pridobivanje najemnih neprofitnih stanovanj, so se stanovanjski skladi sami registrirali kot neprofitne stanovanjske organizacije. Današnjo organiziranost stanovanjske oskrbe, ilustrira poročilo Vlade oziroma vodilne vladne stranka, ki je za delo v prejšnjem mandatu torej v obdobju do konec leta 2004 zapisala: »Na področju neprofitnih najemnih stanovanj smo si prizadevali odpraviti razvojni zaostanek«. Po anketi, ki jo je Sklad izvedel v letu 2004 med slovenskimi občinami, ugotavljajo današnjo potrebo po najmanj dodatnih 3.000 neprofitnih stanovanjih (samo v Ljubljani 1.500), do leta 2008 pa še po približno 3.000. V približno 15 % slovenskih občin ni evidentiranih potreb po neprofitnih stanovanjih. Trije najpogostejši vzroki za pomanjkanje teh stanovanj so: pomanjkanje zemljišč za gradnjo, pomanjkanje projektov za gradnjo in pomanjkanje sredstev v občinskem proračunu (Nova stanovanjska politika LDS).

#### *6.6.5.3. Uradna državna strategija je gradnja tržnih stanovanj*

»Stanovanjski sklad RS je v preteklih dveh letih zgradil in po nizkih cenah ponudil 566 tržnih stanovanj, sedaj jih prodaja še 852« navaja poročilo Vlade (Nova stanovanjska politika LDS). Vlada je v letu 2002 podprla strategijo delovanja Stanovanjskega sklada RS. s cilji zagotavljanja večjega števila kvalitetnejših in cenejših tržnih stanovanj (Nepremičnine Si 21, 2002).

SSRS ugotavlja, da so najvišje cene na področju prestolnice ter na Obali. Tu se pojavlja problem, saj je ponudba stanovanj premajhna hkrati pa je preveliko povpraševanje, kar povzroča višje cene stanovanj. Strategija je torej v povečanju ponudbe, da pač cene padejo, kar naj bi stimuliralo prve varčevalce nacionalne varčevalne sheme k investiranju v nakup stanovanj. Strategija določa najvišje možne cene za kvadratni meter prodajne površine stanovanj po območjih kot je razvidno iz spodnje tabele.



**Tabela 11: Administrativno določene cene državnih tržnih stanovanj na m<sup>2</sup> v Evrih**

Ljubljana	Obalne občine	Okolica Ljubljane	Ostale mestne občine	Druga naselja
do 1.300	do 1.250	do 1.150	do 900	do 850

Vir: Nepremičnine Si 21, 2002.

Ocena investicijske vrednosti gradnje načrtovanega števila tržnih stanovanj je več kot 98 milijard tolarjev oziroma 430 milijonov EUR, od katerih bo Stanovanjski sklad RS, javni sklad zagotovil dobro polovico. Pri tem načrtuje v naslednjih treh letih tudi dokapitalizacijo iz državnega proračuna okrog 10 milijard tolarjev. Dejansko število stanovanj bo po predvidevanjih in prizadevanjih Stanovanjskega sklada RS še večje, predvsem v mestnih občinah, kjer bo Stanovanjski sklad kot investitor dodatno povečeval ponudbo stanovanj po cenah iz sprejete strategije (Nepremičnine Si 21, 2002).

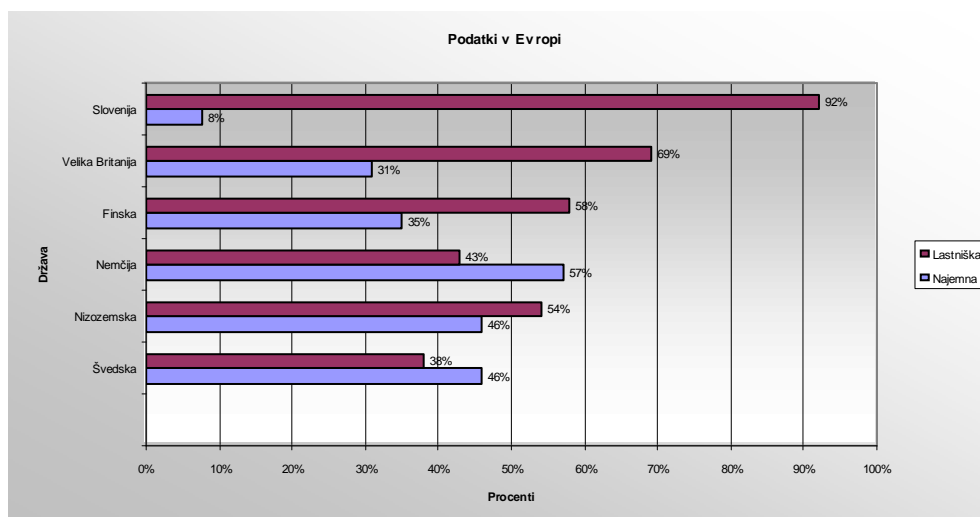
## 7. OCENA DOSEŽENEGA

### 7.1. Primerjava Slovenije z EU

Sektor različnih kategorij najemnih stanovanj prevladuje predvsem v severnih državah. Ko govorimo o javnih najemnih stanovanjih le ta pokrivajo približno petino družin v državah EU. Značilno je, da so lastniki najemnih stanovanj različna stanovanjska združenja, predvsem zadruga. Z najemom so se prvi začeli ukvarjati na Švedskem, v Nemčiji, Franciji in na Nizozemskem, v Veliki Britaniji pa v začetku tega stoletja. Nizek delež javnih najemnih stanovanj pa ima Belgija. Značilno za javni najemni sektor je, da je podprt s subvencioniranjem obresti, z izjemo Velike Britanije, kjer se uporabljajo nepovratne subvencije na področju lokalnih oblasti (Šinkovec, Tratar, 2003, str. 23-48).

Spodnja slika prikazuje podatke o lastniških in najemniških stanovanjih v nekaterih evropskih državah. Pri tem so upoštevani podatki za leto 2002, z izjemo Finske, katere podatki so iz leta 1991. Velik delež najemniških stanovanj je v Nemčiji in na Švedskem, kar sem opisala že v prejšnjem poglavju. Medtem, ko Slovenija prevladuje po deležu lastniških stanovanj.

#### Slika 4: Podatki o lastniških in najemniških stanovanjih v Evropi



Vir: Norris, Shiels, 2004, str. 10.

V letu 2002 je bilo v Sloveniji v celotnem stanovanjskem skladu 777.792 stanovanj, kar pomeni, 390 stanovanj na 1000 prebivalcev. To je pod povprečjem držav Evropske Unije (EU). Glede na velikost stanovanj zaostajamo za razvitimi državami v EU za 17,5% (v Sloveniji znaša kvadratura 75m<sup>2</sup>, v EU pa 91,9 m<sup>2</sup>), smo pa v povprečju z EU, če upoštevamo vse države EU. V 28 državah EU je povprečno število sob v stanovanju 3,6, pri nas pa se giblje pri 3 sobah oziroma manj. V enem stanovanju pa povprečno živi več ljudi (2,8 oseb) kot v EU, kjer je to število 2,2 osebi. Poleg tega pa imamo tudi najmanj najemnih stanovanj v Evropi, saj je delež le 8 odstotkov, medtem ko se v EU giblje okoli 40 odstotkov (Norris, Shiels, 2004, str. 10). To je po besedah nekaterih strokovnjakov primanjkljaj v višini 120.000 stanovanj. (Stanovanjski sklad RS, 2005, str. 6).

Iz tabele 12 je razvidno, da v Sloveniji prevladujejo lastniška stanovanja, delež najemnih stanovanj pa je okoli 7,6%, od tega 5,2 državnih ali v lasti NSO, 2,4% prebivalcev pa živi v zasebnih najemnih stanovanjih. Največje pomanjkanje najemnih stanovanj je občutiti v Ljubljani in Mariboru, saj je koncentracija prebivalstva tam največja (Šinkovec, Tratar, 2003, str. 23-48).

**Tabela 12: Sestava gospodinjstev po strukturi stanovanjskega statusa v Sloveniji v letih od 1997 do 2001**

Stanovanjski status	1997	1998	1999	2001	2002
Lastnik	82,6	86,1	83,9	84,2	83,1
Živi v stanovanju staršev, sorodnikov	9,4	7,1	8,3	9,2	9,3
Zasebno najemno stanovanje	2,4	2,1	1,8	2,2	2,4
Neprofitno najemno stanovanje	5,7	4,6	6,0	4,3	5,2

Vir: Cirman, 2004, str. 3.

V Sloveniji je danes v zasebni lasti, predvsem fizičnih oseb, že preko 92% stanovanj, kar je z vidika stanovanjskih tveganj svojevrsten problem. Iz opisov stanovanjskih politik razvitejših evropskih držav je razvidno, da velik delež prebivalstva teh držav, prebiva v stanovanjih javnega najemnega sektorja. Visok delež lastniških stanovanj sam po sebi potrjuje dejstvo, da je vsaj toliko, kot je v razviti Evropi s strani držav subvencioniranih najemnikov, pri nas »revnih lastnikov«, ki se soočajo z različnimi stanovanjskimi tveganji.

## 7.2. Fond najemnih stanovanj se zmanjšuje

Po Nacionalnem stanovanjske programu (NSP) naj bi letno zagotavljali 10.000 stanovanj, od tega 5000 zasebnih lastniških stanovanj, 4500 najemnih neprofitnih in 500 profitnih najemnih stanovanj (Nacionalni stanovanjski program, 2002).

**Tabela 13: Uresničevanje nacionalnega stanovanjskega programa - graditev stanovanj po vrstah v letih 2000 – 2009**

Leto	Zasebni sektor		Javni sektor		Skupaj	
	Lastna	Profitna	Socialna	Neprofitna	Število	Indeks
2000	5500	50	300	350	6200	100
2001	5600	100	400	450	6550	106
2002	5700	150	500	600	6950	112
2003	5800	200	600	800	7400	119
2004	5900	250	800	1000	7950	128
2005	6000	300	1000	1250	8550	138
2006	6000	350	1200	1500	9050	146
2007	6000	400	1400	1800	9600	155
2008	6000	450	1700	2100	10250	165
2009	6000	500	2000	2500	11000	177
Skupaj	58500	2750	9900	12350	83500	

Vir: Nacionalni stanovanjski program, 2002.

Kako naj bi se uresničeval stanovanjski program je prikazano v spodnji tabeli. Razvidno je, da je NSP predvidel časovni zamik in postopno povečevanje števila najemnih neprofitnih stanovanj, saj je najprej potrebno usposobiti akterje stanovanjske oskrbe in zagotoviti zadostno število cenovno dostopnih zazidljivih zemljišč (Nacionalni stanovanjski program, 2002).

Če torej primerjamo cilje v programu uresničevanja nacionalnega programa s statističnimi podatki vidimo, da zasebni sektor ne zaostaja za cilji, saj se letno zgradi celo več stanovanj, kot to predvideva program, kajti investiranje zasebnega sektorja vzpodbuja tudi Stanovanjskega Sklada RS z Nacionalno varčevalno shemo in ponudbo lastnih cenejših tržnih stanovanj predvsem v Ljubljani in na Obali, kjer je povpraševanje največje. Krepko pa zaostajamo na področju pridobivanja najemnih stanovanj v okviru javnega sektorja. Od leta 1992 do 2004 je zgrajenih vsega 2650 takšnih stanovanj. Nacionalni stanovanjski program pa je le za obdobje 2000-2004 predvidel 5700 novih stanovanjskih neprofitnih najemnih stanovanj (Stanovanjski Sklad RS, 2005).

**Tabela 14: Stanovanjski fond po lastniški strukturi**

Skupaj		M2/ STAN.	% NA M2.	% NA ŠT.
število stanovanj	777772			100,00%
<b>površina</b>	<b>58031187</b>	<b>74,6120804</b>	100,00%	
Zasebna last fizičnih oseb				
število stanovanj	718964			92,44%
površina	54923270	76,39	94,64%	
Last države, občin, javnih skladov				
število stanovanj	36715			4,72%
površina	1924225	52,41	3,32%	
Last javnih podjetij, javnih zavodov				
število stanovanj	11801			1,52%
površina	593017	50,25	1,02%	
Last zasebnih družb in drugih organizacij				
število stanovanj	6472			0,83%
površina	339816	52,51	0,59%	
Last verskih ustanov, društev, političnih strank, sindikatov, dobrotelčnih ustanov ipd.				
število stanovanj	1985			0,26%
površina	143515	72,30	0,25%	
Drugo				
število stanovanj	1835			0,24%
površina	107344	58,50	0,18%	

Vir: Popis prebivalstva, 2002.

V tabeli 14, ki je izdelana na podlagi podatkov Statističnega urada je dodatno upadel delež najemnih stanovanj v lasti občin in javnih skladov, ki danes obsega le še 3,32 % upoštevajoč dejansko kvadraturu stanovanj. Razvidno je tudi, da je standard državnih najemnih stanovanj daleč pod povprečjem ostalih saj ima država v lasti v povprečju le 52,41 m<sup>2</sup> veliko stanovanje, kar odstopa od povprečja, ki znaša v Sloveniji 75 m<sup>2</sup>. V zasebni lasti je velik delež enodružinskih stanovanjskih hiš medtem, ko javni stanovanjski skladi in NSO razpolagajo z manjšimi stanovanjskimi enotami, ki so v večini namenjena socialnim upravičencem (Popis prebivalstva, 2002).

## 8. VIZIJA NOVE POLITIKE NA PODROČJU STANOVANJSKE OSKRBE

### 8.1. Cilji Vlade na področju preskrbe stanovanj

Ob nastopu nove Vlade je ta predstavila koalicijsko pogodbo, ki vsebuje tudi določila glede stanovanjske oskrbe. Koalicija naj bi pripravila nov Nacionalni stanovanjski program za leta od 2005 do 2015, ki bo opredelil nove socialne, finančno-investicijske in davčne, prostorsko-zemljiške, okoljske in tehnično-tehnološke ter organizacijske okvire. Nacionalni program naj bi predvidel tudi vse tržne možnosti graditve najemnih stanovanj in omogočil razvoj

nepremičninskega trga brez nepotrebne, drage in neučinkovite vloge države pri preskrbi stanovanj (Koalicijska pogodba o sodelovanju v vladi RS za obdobje 2004 do 2008).

Koalicija se je zavezala da bo v programu posebej opredelila sistem najemnih stanovanj in stanovanj za mlade. Znova bo preučila sistem stanovanjskega hranilništva in hipotekarnih posojil ter stanovanjskega združenstva, ki je imel v Sloveniji 100-letno tradicijo, a je bil v zadnjih letih nesmotrno odpravljen. Koalicija si bo posebej prizadevala za oblikovanje nepremičninskih investicijskih skladov, ki naj omogočijo mladim družinam pridobitev prvega stanovanja (Koalicijska pogodba o sodelovanju v vladi RS za obdobje 2004 do 2008).

## **8.2. Program SSRS za zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj**

Skladno s cilji Vlade, je tudi Stanovanjski Sklad RS pripravil nov stanovanjski program. Prioritetni dolgoročni nacionalni cilj je v naslednjih nekaj desetletjih zagotoviti nekdanji obseg 30 odstotnega deleža najemnih stanovanj in približati obseg najemnih stanovanj izraženim potrebam. To pa bo možno samo ob realnem vrednotenju najemnih stanovanj (Stanovanjski sklad, 2005, str. 9-10).

Stanovanjski sklad je v svojem programu zapisal, da bo povečan obseg neprofitnih najemnih stanovanj zagotovil med drugim tudi s programi vzpodbujanja gradnje novih neprofitnih najemnih stanovanj za NSO-je, (kot nasledniki tradicionalnih stanovanjskih zadrug na slovenskem) in s programi za druga zasebna vlaganja in sicer z modelom ugodnih posojil (EURIBOR + 0% do 1%), s soinvestiranjem v obliki stvarnih in finančnih vložkov ter z modelom dolgoročnega stvarnega vložka občine oziroma Sklada z oddajanjem komunalno opremljenih zemljišč (leasing) za mesečna odplačila od najemnine (Stanovanjski sklad RS, 2005, str. 9-10).

## **8.3. Stanovanjsko združenstvo**

Ker se nova vladajoča koalicija vsaj po podpisnem dokumentu očitno zaveda pomena stanovanjske oskrbe v okviru združnega sistema bom v nadaljevanju predstavila sistem pridobivanja najemnih neprofitnih stanovanj v okviru stanovanjskega združenstva, ki je v Evropi na področju stanovanjske oskrbe najbolj razvita in najbolj razširjena oblika neprofitnih stanovanjskih organizacij.

Sistemskega okvira delovanja stanovanjskih zadrug v smislu neprofitnih stanovanjskih organizacij določa v Sloveniji stanovanjska in združna zakonodaja, omeniti pa velja tudi nacionalni stanovanjski program. Aktivna stanovanjska politika ima namreč na podlagi nacionalnega stanovanjskega programa namen spodbujati različna lastninska razmerja, tudi stanovanjske in gradbene zadruge. Vendar pa bo posebne ugodnosti za neprofitne stanovanjske organizacije in

torej tudi za tiste stanovanjske zadruge, ki ustrezajo predpisanim pogojem za NSO, mogoče zagotoviti šele na podlagi občinskih stanovanjskih programov oziroma drugih občinskih splošnih aktov, ki so lahko podlaga za ustrezne ukrepe občinskih organov (Vrisk, 2000).

### 8.3.1. Neprofitna stanovanjska gradnja

Stanovanjski zakon iz leta 1991 ne vsebuje neposrednih določb o stanovanjskih ali gradbenih zdrugetah, pač pa ureja neprofitnost na področju stanovanjske oskrbe in določa pogoje za neprofitne stanovanjske organizacije (NSO) in jih opiše tako, da to ustreza tudi bistvu stanovanjske zadruge oziroma gradbene zadruge (Blagajne, 1998).

Sredstva Stanovanjskega sklada lahko uporabljajo tudi neprofitne stanovanjske organizacije, ki so po zakonu vpisane v register neprofitnih stanovanjskih organizacij. Neprofitna stanovanjska organizacija je po Stanovanjskem zakonu tista pravna oseba, ki je ustanovljena za pridobivanje, upravljanje in oddajanje najemnih neprofitnih stanovanj (kakor tudi stanovanjska zadruga) ter pridobivanje in upravljanje lastnih stanovanj (npr. kot gradbena zadruga), pod posebnimi pogoji (Stanovanjski zakon, 2003). Pogoji, ki jih predpiše minister za stanovanjske zadeve se nanašajo predvsem na način poslovanja in usmerjanja profita, izrabo pridobljenih zemljišč in upravljanja z njimi, oddajo del v vseh fazah pridobivanja stanovanj z natečaji, spoštovanje predpisanih standardov in normativov ter oblikovanje najemnin (Šinkovec, Tratar, 2003, str. 245-260).

Neprofitne stanovanjske organizacije so deležne ugodnosti po stanovanjskem zakonu ter po nacionalnem ali občinskih stanovanjskih programih, če pridobivajo in upravljajo stanovanja v okviru neprofitnih razmerij. Te ugodnosti so donacije domačih in tujih pravnih oseb; razne subvencije; ugodna posojila, pridobljena od stanovanjskega sklada RS, občinskih stanovanjskih skladov in občinskih proračunov; garancije itd. (Bohinc, 1998).

Javni interes, ki ga neprofitne stanovanjske organizacije uresničujejo je stanovanjska gradnja ter pridobivanje in upravljanje stanovanj v okviru neprofitnih razmerij. Gre torej za pravno osebo, ki pretežno opravlja neprofitno dejavnost. Zato pravilnik določa, da posli investiranja za lastne potrebe in drugi posli v okviru dejavnosti, ki so vpisane v sodni register ne presegajo 40%, dodatno pa torej vsak posel zase ne sme presegati 30% ustvarjenega letnega prihodka. Tudi izkazovanje rezultatov mora biti ločeno za profitni in neprofitni del (Vrisk, 2000).

Pravilnik dodatno določa, da mora čisti dobiček, ki ga NSO ugotovi z letnim izkazom uspeha usmeriti tako, da bo v celoti porabljen za nakup, gradnjo, prenavo, rekonstrukcijo, vzdrževanje stanovanj, ne glede na njihov status, od tega najmanj 70% za pridobivanje neprofitnih stanovanj. Pri tem šteje, da sme neprofitna stanovanjska organizacija do 40% letnega prihodka vendarle ustvarjati na profiten način, torej izven neprofitnih stanovanjskih razmerij (Bohinc, 1998).

## 8.4. Stanovanjska zadruga

Zadruga je vsekakor primerna pravno organizacijska oblika za pogoje, kakršne določa pravilnik o NSO. Število članov ni vnaprej določeno, izstop in vstop je prostovoljen, premoženje zadruga je sicer lastnina zadruga, članom, ki izstopijo pa pripada protivrednost deleža v višini, kakršnega se ugotovi na podlagi letnega obračuna za tekoče poslovno leto. Prav zaradi gibkih pravnih razmerij vezanih na vstop oziroma izstop ter plačilo deleža, je zadruga primerna oblika za organizacije neprofitne stanovanjske izgradnje (Bohinc, 1998).

Zadruga kot NSO je nosilec lastninske pravice na stanovanjih, ki jih zgradi ali drugače pridobi, zadružniki pa gradnjo in pridobitev stanovanj financirajo s svojimi deleži. Zadruga kot upravičenec na kredite stanovanjskih skladov po ugodni obrestni meri kreditira del gradnje stanovanj in s tem omogoči obročno odplačevanje deleža zadružnikov v protivrednosti, ki ustreza ceni stanovanja. Zadružnik tako del cene (npr. 60%, kolikor znaša posojilo Stanovanjskega sklada zadrugi) plačuje obročno in tako namesto, da bi plačeval tržno najemnino, plačuje obroke odplačevanja preostalega deleža ter neprofitno najemnino. Z odplačilom dela zadruženega dela (npr. 40%, ki ustreza protivrednosti stanovanja) pa zadružnik postane tudi upravičenec na stanovanje, saj hkrati s članstvom v zadrugi sklene tudi stvarnopravno razmerje rabe na povsem določenem stanovanju. Stanovanje ni njegova lastnina je pa upravičenec do njegove uporabe (stvarna pravica) ter lastnik zadružnega deleža, ki ga obročno odplačuje (Bohinc, 1998).

### 8.4.1. Zakon o zadrugah

Leta 1991 je bil sprejet Stanovanjski zakon in na njegovi podlagi izvedena stanovanjska reforma. S sprejemom stanovanjskega zakona je prenehala veljati normativna ureditev stanovanjskega združništva iz leta 1981, novo normativno ureditev stanovanjskega združništva pa je povzel Zakon o zadrugah (Stanovanjski zakon, 1991).

Po številnih reformah gospodarskega sistema in z njim stanovanjskega gospodarstva ter stanovanjskega združništva sedanji Zakon o zadrugah ureja združništvo v Sloveniji ponovno enotno, vse specifičnosti zadrug pa urejajo zadruga z zadružnimi pravili (Vrisk, 2000).

### 8.4.2. Dejavnost stanovanjskih zadrug

Države Zahodne Evrope so z neprofitnimi najemninami stanovanj oblikovale neprofitne stanovanjske organizacije (stanovanjske zadruga in neprofitna podjetja), ki so s prevzemom stanovanj in stanovanjskih hiš postale njihov lastnik, stanodajalec in upravljalec (najemnina je prihodek neprofitne stanovanjske organizacije), odgovorne pa so tudi za razširjeno reprodukcijo oz. gradnjo novih neprofitnih najemnih stanovanj, pod pogoji, ki jih določajo podpisi, lastniki preostalega dela, neprofitnih najemnih stanovanj (Teran, 1998).

Pri nas so lastniki najemnih neprofitnih stanovanj še vedno občine in podjetja ter stanovanjski skladi. Ker se ti lastniki praviloma ne odločijo, da bi z neprofitnim najemnim skladom stanovanjskih hiš ustanovili stanovanjsko organizacijo in na njo prenesli neprofitna najemna stanovanja, se pri organiziranosti in delovanju neprofitnih stanovanjskih organizacij močno zatika, zato do kakovostnih sprememb v organiziranju neprofitnega stanovanjskega sektorja še ni prišlo (Teran, 1998).

Nesporno je, da so neprofitne stanovanjske organizacije lahko le kapitalske družbe oziroma organizacije ustanovljene po zakonu o gospodarskih družbah ali stanovanjske zadruge ustanovljene po Zakonu o zadrugah (Vrisk, 2000).

### **8.5. Stanovanjska zadruga kot najprimernejša oblika NSO**

Stanovanjsko združništvo izhaja iz tega, da si zadružnik ob združevanju s svojimi sredstvi in delom olajša pot do stanovanja, pri tem pa upravičeno pričakuje pomoč države in lokalne skupnosti v obliki različnih stimulacij pri gradnji, prenovi in gospodarjenju s stanovanji in stanovanjskimi hišami (Horvat, 2001).

Stanovanjsko združništvo ne negira gospodarskega sistema, ki poudarja, da je stanovanje ekonomska kategorija z ustrežno stroškovno ceno. Nesporno pri tem pa je, da je stanovanje tudi socialna kategorija saj zahteva visoka vlaganja v začetne investicije ne glede na materialne možnosti pričakovalca, rešitev stanovanjskega vprašanja pa pomembno vpliva na dolgoročno družinsko politiko, demografski razvoj, delovno simulacijo in produktivnost (Horvat, 2001)

Stanovanjsko združništvo lahko postane soliden dejavnik razreševanja stanovanjskih vprašanj, če bo deležno podpore v občinah lokalnih skupnostih glede zagotavljanja zemljišč za gradnjo stanovanj in bo stanovanjskim zadrugam omogočen dostop do ugodnih stanovanjskih posojil pri Stanovanjskem skladu RS. Tako bo omogočena primerna rešitev stanovanjskega vprašanja večini iskalcev stanovanj Slovenije (Teran, 1998).

### **SKLEP**

Slovenija ima neprofitnem najemnem sektorju le okoli 7% celotnega stanovanjskega fonda, preostala stanovanja so lastniška. Če bi vsa stanovanja, ki so ostala v javni sektorju šteli kot neprofitna je več kot očitno, da je primanjkljaj takšnih stanovanj v primerjavi z Evropo zaskrbljujoč. V najrazvitejših državah namreč živi v javnih najemnih stanovanjih petina prebivalcev. Ta so namenjena družinam z nizkim dohodkom, brezposelnim, ljudem, ki so odvisni od alkohola in mamil, slabo izobraženim, enoroditeljskim gospodinjstvom, velikim družinam, ljudem s psihosocialnimi prizadetostmi, etičnim manjšinam, mladini, ki je ostala



brez podpore staršev itd. Tudi Sloveniji ne primanjkuje socialno ogroženih prebivalcev, zato je razumljivo, da so med prebivalci, kot posledica pomanjkanja javnih najemnih stanovanj, vse bolj prisotna tudi različna stanovanjska tveganja.

Stanovanjska oskrba v Sloveniji je trenutno usmerjena v usposabljanje kupcev za nakup lastnega stanovanja, zato vse bolj stopa v ospredje problematika pomanjkanja najemnih neprofitnih stanovanj. Nikjer v Evropi večina prebivalstva ne zmore realizirati nakupa lastnega primerne stanovanja, zato v vseh evropskih državah stanovanjska politika usmerja državljane v pridobivanje trajne stanovanjske pravice v neprofitnih najemnih stanovanjih. V takih stanovanjih prebiva dobra polovica evropskega prebivalstva.

Naloga aktualne slovenske politike je torej, da takoj zazna probleme in prednostno vzpostavi sistem stanovanjske oskrbe tako, da bo državljanom omogočen dostop do primerne stanovanja. Zakonske osnove so že usklajene z evropskimi direktivami, zato lahko brez večjih težav takoj zastavimo z Evropo primerljiv sistem pridobivanja prepotrebnih najemnih stanovanj vseh kategorij. Stanovanjska politika naj podpira in nadgradi obstoječo nacionalno varčevalno shemo. Oživi naj stanovanjsko združništvo, v funkciji neprofitnih organizacij. Sredstva Stanovanjskega sklada RS naj politika nujno usmeri tudi v kreditiranje stanovanjskega združništva tako, kot to veleva Nacionalni stanovanjski program.

Nesmiselne so nove razprave o novem stanovanjskem programu in medtem nič delati. Potrebno je vzpostaviti sistem stanovanjske oskrbe po veljavnem Nacionalnem stanovanjskem programu. Le na tak način bo stanovanjska politika v praksi ustvarila dovolj priložnosti za dostop populacije do kakovostno primerne, cenovno dosegljivega in varnega stanovanja

## **LITERATURA**

1. Becele Mira: Stanovanjski zakon s komentarjem. Ljubljana : Gospodarski vestnik, 1991. 222 str.
2. Bien Sonja: Predstavitev pravic najemnikov. Najem stanovanja. Napotki najemnikom in tistim, ki bi to radi postali. Ljubljana : Mestna občina Ljubljana, 2001. 107 str.
3. Bilić Franka: Pregled stanovanjskih politik v izbranih evropskih državah in v Sloveniji. Diplomsko delo. Ljubljana : Visoka poslovna šola, 2003. 40 str.
4. Blagajne Dušan: Sistemski pogoji za delovanje NSO – Stanovanjskih zadrug. Strokovno gradivo za posvetovanje z naslovom Stanovanjsko in gradbeno združništvo. Koper, 20.3.1998.

5. Bohinc Rado: Pravna in finančna razmerja v zadrugah, kot NSO. Strokovno gradivo za posvetovanje z naslovom Stanovanjsko in gradbeno združništvo. Koper, 20.3.1998.
6. Boškić Ružica: Krepitev moči na stanovanjskem področju – nemoč tveganja. Mandič, Filipovič ured., Stanovanjske študije. Ljubljana : Fakulteta za družbene vede, 2002, str. 21-43.
7. Boškić Ružica: Nabor ukrepov stanovanjske politike v izbranih državah. Mandič, Filipovič ured., Stanovanjske študije. Ljubljana : Fakulteta za družbene vede, 2002a, str. 183-196.
8. Boškić Ružica, Filipović Maša: Ranljivost na stanovanjskem področju – kako jo zaznavajo organizacije in oblikovalci politik v Sloveniji. Mandič, Filipovič ured., Stanovanjske študije. Ljubljana : Fakulteta za družbene vede, 2002, str. 71-91.
9. Cirman Andreja : Modelling Housing Tenure Preferences: The case of Slovenia. Paper to be presented at the ENHR Conference. Cambridge: Julij 2004.
10. Cirman Andreja: Poslovanje z nepremičninami. Ljubljana : Ekonomska fakulteta, 2002. 128 str.
11. Černič Mali Barbara: Oskrba s socialnimi stanovanji – novejši koncepti in trendi. Mandič ured., Pravica do stanovanja. Ljubljana : Visoka šola za socialno delo, 1999, str. 177-207.
12. Debevec Jure: Najemniki v denacionaliziranih stanovanji. Mandič, Filipovič ured., Stanovanjske študije. Ljubljana : Fakulteta za družbene vede, 2002, str. 111-128.
13. Filipović Maša: Javna politika in konstruiranje družbenega vprašanja – primer stanovanja starejših. Mandič, Filipovič ured., Stanovanjske študije. Ljubljana : Fakulteta za družbene vede, 2002, str. 45-68.
14. Gantar Pavel: Pravni status NSO. Ljubljana, 1.7.1998.
15. Heric Dragica: V dveh letih bodo neprofitne najemnine poenotene po vsej Sloveniji. Finance, Ljubljana, 20.12.2004, str. 31.
16. Hočevar Frantar Anita: Najemninska politika in subvencioniranje najemnin. Kuhar ured., Poslovanje z nepremičninami. Zbornik referatov. Ljubljana : GZS, 2003. str. 98-103.
17. Horvat Ladislav: Stanovanjsko združništvo v Sloveniji: stanje, problemi in perspektive. Ljubljana : Zveza stanovanjskih zadrug Slovenije. 28.3.2001.

18. Ilić Milan: Stanovanjska politika na Dunaju. Delo, Ljubljana, 7.1.2003.
19. Ilić Milan: Dunaj ima v lasti največ stanovanj v Evropi. Delo, Ljubljana, 12.12.2003.
20. Kopusar Sebastijan: Zadruga za najemnike. Dnevnik, Ljubljana, 21.9.2004.
21. Mandič Srna: Selitev in stanovanjske izboljšave na mestu: Zgodovinske določnice in pogostost teh strategij v Sloveniji. Mandič ured., Kakovost življenja v Sloveniji. Ljubljana : Fakulteta za družbene vede, 1996, str.213-231.
22. Mandič Srna: Stanovanjski parametri kakovost življenja in spremembe v zadnjem desetletju. Mandič ured., Kakovost življenja v Sloveniji. Ljubljana : Fakulteta za družbene vede, 1996a, str. 213-231.
23. Mandič Srna: Stanovanje in država. Ljubljana : Znanstveno in publicistično središče, 1996b. 207 str.
24. Mandič Srna: Stanovanjska tveganja, ranljive skupine in novi pogledi. Mandič ured., Pravica do stanovanja. Brezdomstvo in druga stanovanjska tveganja ranljivih skupin Ljubljana : Visoka šola za socialno delo, 1999. 311 str.
25. Mandič Srna: Trendi v najemnem sektorju srednje in vzhodne Evrope. Mandič, Filipović ured., Stanovanjske študije. Ljubljana : Fakulteta za družbene vede, 2002, str.131-145.
26. Mandič Srna: Stanovanjska politika po vključitvi Slovenije v EU.  
[URL: <http://www.sigov.si/zmar/projekti/sgrs/diskusij/stanopol.html>], 2004.
27. Norris Michelle, Shiels Patrick :Regular national report on housing developments in European Countries. Ireland : Department of the Environment, Heritage and Local Government,2004. 100 str.
28. Starič Strajnar Barbara: Sistemske novosti v stanovanjskem zakonu. Kuhar ured., Poslovanje z nepremičninami. Zbornik referatov. Ljubljana : GZS, 2003, str. 92-96.
29. Šinkovec Janez, Tratar Boštjan: Komentar stanovanjskega zakona. Lesce : Založba Oziris, 2003. 1000 str.
30. Teran Franci: Stanje in odprta vprašanja stanovanjskega združenstva v sistemu stanovanjske gradnje. Strokovno gradivo za posvetovanje z naslovom Stanovanjsko in gradbeno združenstvo. Koper, 20.3.1998.

31. Vrisk Peter: Gospodarski in socialni pomen zadrug ter možnosti in pogoji za njihov prihodnji razvoj. Gradivo za posvet z naslovom Stanje in razvojne možnosti zadružništva v Sloveniji v Državnem svetu RS. Ljubljana, 28.3.2000.

## VIRI

1. Interno gradivo podjetja Dom Koper d.o.o., 1999.
2. Koalicijska pogodba o sodelovanju v vladi RS za obdobje 2004 do 2008.  
[URL: <http://www.nsi.si/nsi/dokumenti/KP.pdf>], 2004.
3. Nacionalni stanovanjski program  
[URL: [http://www2.gov.si/zak/Akt\\_vel.nsf/0/c12565e2005e8311c12568dc00248d53?OpenDocument](http://www2.gov.si/zak/Akt_vel.nsf/0/c12565e2005e8311c12568dc00248d53?OpenDocument)], 2002.
4. Nepremičnine Si 21  
[URL: [http://tux.kabi.si/si21/modules.php?op=modload&name=XML\\_news&file=index&ShowContent=5654&cat=59/](http://tux.kabi.si/si21/modules.php?op=modload&name=XML_news&file=index&ShowContent=5654&cat=59/)], 5.10.2002.
5. Nova stanovanjska politika LDS – volitve 2004.  
[URL: [http://www.lds.si/article\\_f.cp2?uid=2816](http://www.lds.si/article_f.cp2?uid=2816)].
6. Popis prebivalstva. [URL: <http://www.stat.si/popis2002/si/>], 2002.
7. Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem. Uradni list RS, št. 14/2004.  
[URL: <http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200414&stevilka=570>].
8. Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 125/2003).  
[URL: <http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=2003125&stevilka=5371>].
9. Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj. (Uradni list RS, št. 20/2004).  
[URL: <http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200420&stevilka=878>].
10. Predstavitev Javnega stanovanjskega sklada Mestne Občine Koper  
[URL: <http://www.koper.si/povezava.aspx?pid=4215>], 2005.
11. Stanovanjski sklad RS. [URL: <http://www.stanovanjskisklad-rs.si/>], 2005.
12. Stanovanjski sklad RS: Program dela Stanovanjskega sklada RS javnega sklada za leto 2005 z usmeritvami do 2008. Ljubljana.  
[URL: [http://www.stanovanjskiskladrs.si/upload/mo\\_files/lang\\_slo/ijz\\_prog\\_dela\\_2005.pdf](http://www.stanovanjskiskladrs.si/upload/mo_files/lang_slo/ijz_prog_dela_2005.pdf)], 2005.
13. Stanovanjski zakon. Ljubljana : Uradni list RS, 2003. 176 str.

14. Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin.  
[URL: <http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=2003131&stevilka=5566>], 2003.
15. Ustava Republike Slovenije  
[URL: [http://www.dzrs.si/si/aktualno/spremljanje\\_zakonodaje/ustava/ustava\\_rs.html](http://www.dzrs.si/si/aktualno/spremljanje_zakonodaje/ustava/ustava_rs.html)], 1991.

## KAZALO

<b>UVOD .....</b>	<b>1</b>
<b>1. GRADITEV STANOVANJ – ZGODOVINSKI PREGLED.....</b>	<b>2</b>
<b>2. DEKLARIRANA PRAVICA DO STANOVANJA .....</b>	<b>3</b>
<b>3. POJEM »STANOVANJE« V NAJŠIRŠEM POMENU BESEDE .....</b>	<b>4</b>
<b>3.1. Primerna velikost stanovanj.....</b>	<b>5</b>
<b>3.2. Funkcionalna zasnova stanovanj .....</b>	<b>5</b>
<b>3.3. Vrsta stanovanj.....</b>	<b>5</b>
<b>3.4. Funkcija stanovanja v razmerju lastnik – najemnik .....</b>	<b>6</b>
3.4.1. Pravna ureditev najemnega razmerja.....	6
3.4.2. Najemno razmerje .....	7
<b>4. STANOVANJSKA TVEGANJA .....</b>	<b>7</b>
<b>4.1. Vzroki za stanovanjska tveganja .....</b>	<b>8</b>
4.1.1. Demografske spremembe .....	8
4.1.2. Stanovanjska privatizacija.....	9
<b>4.2. Tvegane stanovanjske situacije v Sloveniji .....</b>	<b>10</b>
4.2.1. Najemniki .....	10
4.2.2. Revni lastniki.....	11
4.2.3. Skupno bivanje staršev in otrok .....	11
4.2.4. Krizne nastanitve .....	11
4.2.5. Prisilne izselitve.....	12
<b>5. STANOVANJSKA OSKRBA V EVROPSKIH DRŽAVAH .....</b>	<b>12</b>
<b>5.1. Avstrija .....</b>	<b>12</b>
<b>5.2. Finska.....</b>	<b>14</b>
<b>5.3. Nemčija .....</b>	<b>15</b>
<b>5.4. Švedska .....</b>	<b>16</b>
<b>6. OSNOVE STANOVANJSKE POLITIKE V SLOVENIJI .....</b>	<b>17</b>
<b>6.1. Zgodovinski pregled stanovanjskega področja v Sloveniji.....</b>	<b>17</b>
<b>6.2. Stanovanjski zakon.....</b>	<b>18</b>
6.2.1. Nacionalni stanovanjski program .....	19
<b>6.3. Neprofitno najemno stanovanje .....</b>	<b>19</b>
<b>6.4. Najemnine stanovanj po novem .....</b>	<b>20</b>
6.4.1. Vpliv lokacije stanovanja .....	21
6.4.2. Stroški vzdrževanja, amortizacija in stroški financiranja.....	21
6.4.3. Stopnja neprofitne najemnine.....	23
<b>6.5. Subvencioniranje najemnin po novem .....</b>	<b>24</b>
<b>6.6. Stanovanjska oskrba z neprofitnimi stanovanji.....</b>	<b>26</b>
6.6.1. Zakonski okvir sistema stanovanjske oskrbe .....	26
6.6.2. Vloga Stanovanjskega sklada RS .....	27
6.6.3. Naloge občin na področju stanovanjske oskrbe .....	27

6.6.4. Zakonsko predviden način financiranja gradnje neprofitnih stanovanj.....	28
6.6.5. V praksi uveljavljen sistem stanovanjske oskrbe.....	28
6.6.5.1 Zakonsko predpisan sistem neprofitne izgradnje ni zaživel.....	28
6.6.5.2. Javni stanovanjski skladi registrirani kot NSO .....	29
6.6.5.3. Uradna državna strategija je gradnja tržnih stanovanj .....	30
<b>7. OCENA DOSEŽENEGA .....</b>	<b>31</b>
<b>7.1. Primerjava Slovenije z EU .....</b>	<b>31</b>
<b>7.2. Fond najemnih stanovanj se zmanjšuje.....</b>	<b>33</b>
<b>8. VIZIJA NOVE POLITIKE NA PODROČJU STANOVANJSKE OSKRBE .....</b>	<b>34</b>
<b>8.1. Cilji Vlade na področju preskrbe stanovanj .....</b>	<b>34</b>
<b>8.2. Program SSRS za zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj.....</b>	<b>35</b>
<b>8.3. Stanovanjsko združništvo .....</b>	<b>35</b>
8.3.1. Neprofitna stanovanjska gradnja.....	36
<b>8.4. Stanovanjska zadruga .....</b>	<b>37</b>
8.4.1. Zakon o zadrukah.....	37
8.4.2. Dejavnost stanovanjskih zadrug .....	37
<b>8.5. Stanovanjska zadruga kot najprimernejša oblika NSO.....</b>	<b>38</b>
<b>SKLEP .....</b>	<b>38</b>
<b>LITERATURA .....</b>	<b>39</b>
<b>VIRI.....</b>	<b>42</b>

## KAZALO TABEL

<i>Tabela 1: Struktura stanovanjskega sklada po tipu stanovanja v letih 1990 in 1994.....</i>	<i>10</i>
<i>Tabela 2: Odstotek gospodinjstev po vrstah stanovanj v Avstriji leta 2002 .....</i>	<i>13</i>

<i>Tabela 3: Odstotek gospodinjstev po vrstah stanovanj leta 1999 .....</i>	14
<i>Tabela 4: Odstotek gospodinjstev po vrstah stanovanj v Nemčiji leta 2002.....</i>	15
<i>Tabela 5: Struktura stanovanjskega sklada v letu 2002 .....</i>	16
<i>Tabela 6: Upravičenci do dodelitve neprofitnega stanovanja.....</i>	19
<i>Tabela 7: Izračun stroškov vzdrževanja za povprečno stanovanje v desetletnih obdobjih .....</i>	22
<i>Tabela 8: Stimulativni pregled možnega oblikovanja najvišjih dovoljenih neprofitnih najemnin .....</i>	24
<i>Tabela 9: Površinski normativi .....</i>	25
<i>Tabela 10: Razmerja med sredstvi in viri za graditev stanovanj po vrstah in letih izvajanja nacionalnega stanovanjskega programa .....</i>	28
<i>Tabela 11: Administrativno določene cene državnih tržnih stanovanj na m<sup>2</sup> v Evropi.....</i>	31
<i>Tabela 12: Sestava gospodinjstev po strukturi stanovanjskega statusa v Sloveniji v letih od 1997 do 2001 .....</i>	32
<i>Tabela 13: Uresničevanje nacionalnega stanovanjskega programa - graditev stanovanj po vrstah v letih 2000 – 2009.....</i>	33
<i>Tabela 14: Stanovanjski fond po lastniški strukturi .....</i>	34

## KAZALO SLIK

<i>Slika 1: Strošek vzdrževanja stavbe v času dobe trajanja stavbe - vzdrževanje izraženo v odstotkih od vrednosti povprečne stanovanjske enote.....</i>	22
<i>Slika 2: Časovna porazdelitev stroškov vzdrževanja za obdobje 100 let- prikazan strošek vzdrževanja povprečnega stanovanja - dejanska vrednost vzdrževanja v sit .....</i>	23
<i>Slika 3: Shema stanovanjske oskrbe z neprofitnimi stanovanji .....</i>	26
<i>Slika 4: Podatki o lastniških in najemniških stanovanjih v Evropi.....</i>	32