



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

Supported by a grant from Switzerland  
through the Swiss Contribution to the  
Enlarged European Union

**(Dokazilo k dejavnostim iz sklopa Elaboriranje stanovanjskih kooperativ: 1.1, 1.2, 1.3,1.4)**

# **STANOVANJSKE KOOPERATIVE PO ŠVICARSKEM**

## **VZORU**

**Elaborat**

**Novo mesto, julij 2012**

**Pripravil: Blaž Habjan**

**Vodja projekta**

## KAZALO:

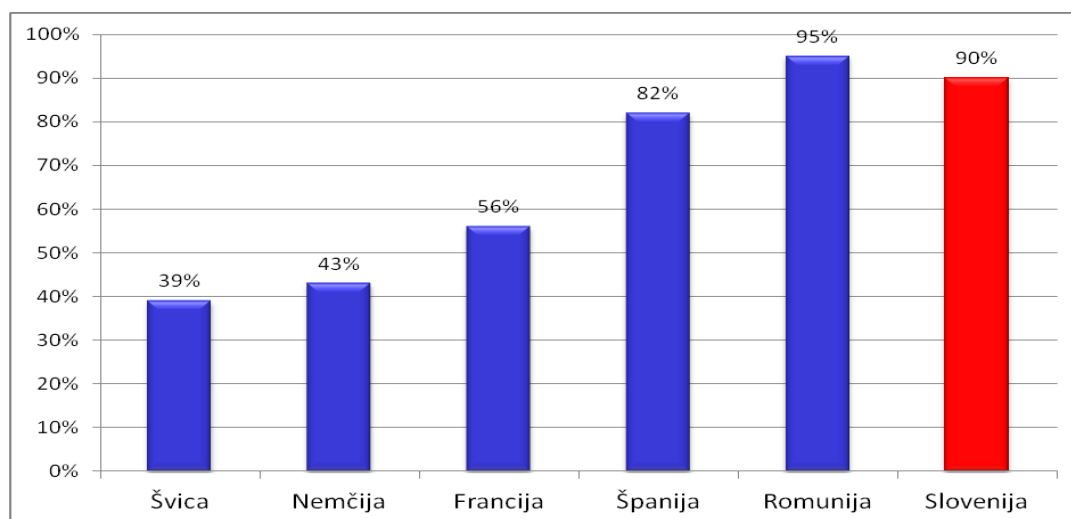
UVOD.....	3
1. Kooperative ali zadruge.....	5
1.1. Članstvo v kooperativi.....	6
2. Neprofitna stanovanja stanovanjskih kooperativ .....	6
2.1. Kako stanovanjska kooperativa zagotavlja stanovanja?.....	7
2.2. Prednosti najemnih kooperativnih stanovanj.....	7
2.3. Življenje v stanovanjskih kooperativah .....	8
2.4. Načela stanovanjskih kooperativ .....	10
2.5. Več vidikov trajnosti.....	12
3. Stanovanjske kooperative v Ženevi danes .....	13
3.1. Kooperative – država .....	14
3.2. Neprofitna stanovanja in stanovanjske subvencije v Ženevi.....	16
3.3. Stanovanjske subvencije .....	17
3.4. Izgradnja kooperativnih stanovanj v Ženevi .....	17
3.5. Nadzor stanovanjskih kooperativ .....	19
4. Kooperative drugje po svetu .....	20
4.1. Primerjalni pregled položaja stanovanjskih kooperativ v petih državah EU .....	20
5. Stanovanjska zakonodaja.....	21
5.1. Zakonodaja v Švici .....	21
5.2. Zakonodaja v Sloveniji.....	22
6. Ustanovitev stanovanjske kooperative v Sloveniji .....	25
6.1. Registracija stanovanjske kooperative .....	25
7. Zaključki analize spletne raziskave do 10.julija 2012 .....	27
8. Priloge.....	31

## UVOD

S projektom Stanovanjske kooperative po švicarskem vzoru smo se podali na področje zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj v Sloveniji. To so nam omogočila sredstva iz sklada za NVO in male projekte v okviru partnerstva t.i. Švicarski prispevek (<http://svicarski-prispevek.si/>).

V Sloveniji pričakujemo, da neprofitna stanovanja gradita država ali občina. V Švici in v številnih drugih razvitih zahodno evropskih državah, pa to počno tudi zasebne organizacije. Najpogosteje so to stanovanjske kooperative.

Zakaj v Sloveniji nismo poznali stanovanjskih kooperativ, ki bi zagotavljale najemna stanovanja? Predvsem zaradi slabe in nekonsistentne stanovanjske politike, ki ni sledila izzivom časa. Stanovanjska politika je tista, ki se dotika srži bivanja naših državljanov, bodisi skozi socialne učinke (zagotovljeno stanovanje), skozi gospodarske učinke (vzdrževana gospodarska dinamika), urbanega razvoja in drugih okoljskih kriterijev. Dejstvo je, da je pretekla stanovanjska politika v veliki meri prispevala, da je kar devetdeset odstotkov stanovanj v lasti tistih, ki v njih bivajo ali njihovih ožjih družinskih članov. Tak delež lastniških stanovanj nima primere v zahodnem svetu, kar je razvidno tudi iz grafikona, ki ga predstavljamo:



Vir: Office federal du logement (Švicarski stanovanjski urad), Slovenija – Stanovanje v Sloveniji 2005 (33-34)

Ob takšnih spodbudah k reševanju stanovanjskega vprašanja v lastni režiji, smo popolnoma pozabili na 10 odstotkov tistih, ki so priklenjeni na dobro voljo staršev in 5% tistih, ki so se prisiljeni seliti od enega do drugega najemodajalca. Dolžina bivanja v teh stanovanjih pa je odvisna od starosti njihovih otrok ali vnukov.

Seveda negativnih vplivov prepuščanja urejanja stanovanjskega vprašanja posameznikom tu ni konec. Posledice čuti tudi krajina - mesta so še vedno vasi, pozidan pa imamo praktično vsak hrib, ne glede na to, da nas je že 30 let le 2 milijona. Posledice čuti okolje tudi sicer. Vpliv te stihije na gospodarstvo pa ostaja le vprašanje, saj o tej tematiki ne obstaja nobena raziskava. Le sprašujemo se lahko ali obstaja korelacija med gospodarsko uspešnostjo države in uravnoteženim razmerjem med najemninami in lastniškimi stanovanji, na kar nakazuje zgornji graf.

Da bodo stanovanjske kooperative v Sloveniji lahko zaživele in bile tudi sistemsko podprte, moramo najprej spremeniti stanovanjsko politiko v smeri povečanja fonda najemnih stanovanj. Zato smo v okviru projekta USKPŠV veliko naporov usmerjali k temu cilju. Trudili smo se in se s partnerji v okviru Mreže za prostor še trudimo sooblikovati Nacionalni stanovanjski program. Dosegli smo, da se stanovanjske kooperative kot pomembno orodje za povečanje sklada najemnih stanovanj, pojavljajo v osnutkih zadnjih dveh vladnih garnitur in pričakujemo, da bo tak NSP še letos sprejet.

Za sodelovanje s stanovanjskimi kooperativami so zanimanje pokazali vsi deležniki na stanovanjskem področju. Zato v Zavodu Tovarna računamo, da bo naša Stanovanjska kooperativa Tovarna, z.b.o. prvi pilotni projekt kooperativne stanovanjske stavbe uspela izvesti, kljub oviram, ki jih prinaša sistem in s tem prispevala k njegovim spremembam v smeri lažje dostopnosti do primerne stanovanja, s čim manjšim negativnim vplivom na okolje.

## 1. Kooperativne ali zadruge

So socialno-ekonomske strukture, ki združujejo:

-skrb za preživetje (ekonomski vidik)

-skrb za skupne socialne potrebe (različne oblike pomoči svojim članom, blaginja celote, trajnostni razvoj itd.).

Za razliko od podjetij, kooperative presežno vrednost (dobiček) usmerjajo solidarno v dobro celotne kooperative ali skupnosti. Skozi tesno in solidarno sodelovanje v kooperativi je mnoge stvari lažje doseči kot pa, če jih želijo doseči številni nepovezani posamezniki. Temeljijo na vrednotah družbene odgovornosti, demokratičnosti, pravičnosti in enakopravnosti. Članstvo v kooperativi je odprto; odločanje je demokratično.

Kooperative lahko delujejo na različni področjih:

kmetijske zadruge,

gradbene kooperative

trgovske in potrošniške kooperative

delavske kooperative

itd.

Kooperative nasploh bi morale biti družbeno zaželeno in tega se zavedajo tudi mnogi v Sloveniji. Naj to podkrepimo kar z navedbo iz teksta z naslovom Kooperativne – alternativne družbene skupnosti avtorja Roka Kralja: »Kar se torej lahko naučimo od kooperativ je predvsem to, da življenje predstavlja celoto, zato ga ne smemo ločevati na ekonomski vidik (tisto, kar počnemo v podjetjih in drugih ekonomskih ustanovah) in na družbeni oziroma socialni vidik (naši medsebojni odnosi, skrb za druge, skupno dobro). Če k temu dodamo še okoljski vidik dobimo pravo celoto: ekonomska aktivnost mora biti tesno povezana z družbeno pravičnostjo in okoljsko odgovornostjo. Kar pa ni mogoče doseči brez sodelovanja. Nenazadnje so kooperative korak v smeri medsebojne delitve dobrin, ki predstavlja pravično porazdelitev skupnega bogastva skupnosti med vse njene člane in hkrati zagotavlja trajnostno prihodnost planeta.«

## 1.1. Članstvo v kooperativi

V Sloveniji jo lahko ustanovijo najmanj trije ustanovitelji. Število članov je neomejeno. Člani so lahko tako fizične kot pravne osebe. O sprejemu med članstvo odločajo organi kooperative, na koncu skupščina. Članstvo postane veljavno, ko člani vplačajo svoj obvezni vložek v kooperativo oz. zadrugo. Višino deleža se določijo v združnih pravilih. Naj za primer višin vložkov navedemo primer partnerske stanovanjske kooperative Codha. Pri njih je vložek za fizične osebe okoli 70 evrov, vložek pravnih oseb pa 350 evrov. Letno se plačuje tudi članarina, ki je v primeru Codhe približno 100 evrov. V stanovanjski kooperativi, ki smo jo julija 2012 ustanovili v Novem mestu, ta delež znaša 30 evrov.

Natančneje se pogoji članstva uredijo s statutom oz. združnimi pravili, usklajeni pa morajo biti z normami, ki jih določa Zakon o združenih. Vsi polnoletni stanovalci v zgradbi stanovanjske kooperative, morajo biti njeni člani.

## 2. Neprofitna stanovanja stanovanjskih kooperativ

O stanovanjski kooperativi govorimo, ko se posamezniki združijo v kooperativo z namenom, da sebi zagotovijo stanovanje. V stanovanjsko kooperativo se lahko združijo tudi bogati posamezniki in si zgradijo objekt za bivanje, vendar so stanovanja stanovanjskih kooperativ v veliki večini namenjena tistim, ki si jih sami ne morejo kupiti ali pa samo želijo živeti v socialno raznolikem in povezovalnem okolju. Kooperative, ki zagotavljajo takšna stanovanja v večini držav **upravičene** do ugodnosti in spodbud, ki jih ponuja država za zagotavljanje stanovanj svojim prebivalcem.

V modelu stanovanjskih kooperativ, ki ga želimo uveljaviti skozi naš projekt gre za najemna stanovanja. To so stanovanja z neprofitno najemnino, z visoko zaščito najemnika in z vsemi ostalimi pravicami, ki jim ga mora nuditi varen dom.

Tovrstna stanovanja so namenjena skorajda vsem slojem. Stanovanja so vsaj srednje kakovost, vendar, ker so običajno zgrajena s pomočjo lokalne skupnosti ali države, je zgornja

vrednost gradnje navzgor omejena. Najemnina pa ni socialna kategorija ampak se z njo krije vse stroške financiranja investicije, vzdrževanja, upravljanja in amortizacijo.

## **2.1. Kako stanovanjska kooperativa zagotavlja stanovanja?**

1. V sodelovanju z lokalno skupnostjo se dogovori za lokacijo stanovanjske stavbe pod ugodnimi pogoji (dolgoročni najem).
2. Pripravi projekt stavbe in vnaprej predvidi strukturo stanovalcev.
3. Skladno s predvideno strukturo stanovalcev med svojimi člani izbere zainteresirane bodoče stanovalce; prednost imajo tisti, ki so prej postali člani kooperative.
4. Najame dolgoročni hipotekarni kredit.
5. Zgradi ali obnovi stavbo.
6. Stanovalci se vselijo in plačujejo stroškovno najemnino, s katero kooperativa odplačuje kredit ter pokriva stroške vzdrževanja, amortizacije in upravljanja.

## **2.2. Prednosti najemnih kooperativnih stanovanj**

### **2.2.1. Ekonomičnost**

Kot kolektiv učinkoviteje izkoriščajo tržne priložnosti. Hitreje in lažje pridobivajo zemljišča, ekološke in druge subvencije in nenazadnje hipotekarne kredite, ki so običajno tudi ugodnejši, kot tisti za posameznike. Gradnja je zaradi ekonomije obsega cenejša. Predvsem pa lažje izkoriščajo vse ugodnosti, ki jih za zagotavljanje stanovanj svojih državljanov predvidi država. Zelo pomembno je, da država vzpostavi sistem, ko neprofitna najemnina pokriva vse stroške gradnje in bivanja. Na ta način se lahko država nediskriminatorno obnaša do neprofitnih projektov kooperativ v primerjavi s tistimi, ki jih izvaja v lastni režiji. Navedeno omogoča stroškovne najemnine, ki so okoli 20 odstotkov nižje od tržnih. So tudi stabilnejše, saj ne podlegajo špekulacijam na trgu.

### **2.2.2. Kakovost bivanja**

Kot člani kooperative lahko bodoči stanovalci vplivajo na izvedbo projekta že skozi sprejemanje stanovanjske politike same organizacije (ekološka vzdržnost, socialna

raznolikost stanovalcev, socialno okolje....). Kot bodoči stanovalci pa imajo vpliv tudi v vsaki posamezni fazi izvedbe gradnje in opreme objekta. Na ta način imajo skozi **soodločanje** vse možnosti, da si zagotovijo stanovanja, ki jim nudijo želeno kakovost bivanja.

Glavna prednost za stanovalce pa je zagotovo **varnost pred odpovedjo**, saj so najemniki kot člani kooperative tudi solastniki in se jim stanovanjska pravica lahko odpove izključno če kršijo pogodbo o najemu.

Najemna stanovanja zagotavljajo življenje v **funkcionalnem življenjskem okolju**, ki izpolnjuje določena merila kakovosti in na razne načine spodbuja odnose med stanovalci (skupni prostori, zunanja zbirališča, prilagojena arhitektura itd).

### **2.2.3. Manjša obremenitev javnega sektorja**

Država in občine s spodbujanjem tovrstne gradnje zagotavljajo stanovanjski fond brez pretiranega razraščanja svojih aparatov, na stanovalce oz. zasebni sektor prenesejo velik del odgovornosti in posledično privarčujejo javna sredstva. Prek oblikovanja stanovanjske politike in nadzornih mehanizmov pa imajo vseeno ves čas nadzor nad dogajanjem v tem sektorju.

## **2. 3. Življenje v stanovanjskih kooperativah**

Zelo je poudarjen družbeni vidik življenja. Pri naši partnerski kooperativi Codha pravijo, da ima pogosto ta celo večjo težo pri odločitvi za življenje v kooperativi, kot ekonomski vidik. Med svojimi člani imajo namreč številne, ki so dovolj premožni, da bi si sami zagotovili lastniško stanovanje, vendar jih prepriča socialno življenje, ki ga nudi kooperativa.

Člani kooperative se odločajo za skupno reševanje zelo različnih problemov:

- od varstva otrok,
- učenja otrok,
- skrbi za starejše,
- skrbi za stanovanja v času dopustov,
- skupno urejanje okolice,



- souporaba avtomobilov,
- skupna urejena delavnica,
- soba za goste....,

vsi objekti pa imajo tudi skupen prostor, ki ga člani uporabljajo za različne namene, kot so praznovanja, seminarji, predstavitve.

### **2.3.1. Upravljavci stavb**

V stanovanjih kooperative Choda stanovalci med seboj ustanovijo združenja stanovalcev (društva), kot neprofitne pravne osebe. Kooperativa z njimi sklene pogodbo o upravljanju zgradbe v njihovem imenu in jim za to storitev tudi plačuje.

Člani združenja izvolijo organe običajno določijo tudi skupine po področjih delovanja (npr. skupina za izbor barv hodnikov, skupina za nabavo kuhinjske opreme, skupina za ureditev skupnih prostorov....). Ta se s spremembami v fazah gradnje spreminjajo. Upravni odbor združenja je v rednih stikih s kooperativo, ki dogajanje vseskozi spremlja, nadzira in pomaga reševati morebitne spore.

Bistvo življenja v stavbah stanovanjskih kooperativ (predvsem participatornih) je **visoka stopnja družbene povezanosti stanovalcev**. Že arhitektura zgradb je takšna, da olajšuje ali celo spodbuja stike med stanovalci. Vseeno pa je to v veliki meri odvisno od samih stanovalcev. Vendar ker so življenju z močno socialno dinamiko naklonjenost izkazali že z včlanitvijo v kooperativo, se običajno socialne vezi dobro razvijajo.



Foto: Blaž Habjan

Objekt Sonnex v predelu Petit Saconnex je ženevska kooperativa Codhe predstavila tudi predstavnikom stanovanjskih kooperativ iz francosko govoreče Švice ter predstavniku iz Slovenije. Stavba izstopa po energetski učinkovitosti (aktivna-dinamična fasada, toplotna črpalka z vrtino, sončni kolektorji, ...) kar je za predstavnike kooperativ vedno zanimivo. Arhitektura zgradbe odraža tudi druge prvine kooperativne gradnje (številni skupni prostori, balkoni brez pregrad v korist socialnemu življenju,

## 2.4. Načela stanovanjskih kooperativ

V naši partnerski stanovanjski kooperativi Choda se držijo treh temeljnih načel:

1. zagotavljati stroškovno ugodna stanovanja;
2. zagotavljati visoko kvaliteto bivanja tako v stanovanjih kot v skupnih prostorih in okolici;
3. trošiti čim manj energije iz neobnovljivih virov, tako fazi gradnje, kot v času uporabe stavbe.

Pod visoko kvaliteto bivanja pa razumejo tudi socialno raznolikost stanovalcev, kar spodbuja država skozi stanovanjsko politiko. V sami Codhi si prizadevajo dosegati raznolikost stanovalcev tudi po drugih kriterijih. Zato v njihovih stavbah stanovalci pripadajo zelo različnim generacijam, družine se statusno razlikujejo (samohranilke, poročeni, izven

zakonske zveze), stanovanja so namenjena tudi samskim ljudem, kakor seveda tudi družinam s številnimi otroki , itd. Raznolikost ljudi v posameznih bivanjskih okoljih pomembno prispeva k skladnemu družbenemu življenju, ki si ga vsi želimo tudi v širši skupnosti kot je mesto in na koncu v sami državi.

Spodbujanje socialnega življenja je sprejeto načelo številnih kooperativ. V zgradbah Chode so določena pravila prav obratna, kot smo jih vajeni v običajnih blokovskih naseljih, kjer velja, da se je bolje zadržati, če si morda želiš stikov s sosedi. Pri stanovalcih v zgradbah Codhe velja: »Imeti svoj mir ni moja glavna skrb. Če si želiš stikov, si dobrodošel.«



Foto: Blaž Habjan

Kooperativa Codha organizira dve skupščini na leto. Čeprav je članov kooperative 1200, se jih skupščine udeleži manj (okoli 100), saj tisti, ki stanujejo v objektih Codhe za glasovanje pooblastijo predstavnika.

Na skupščini 2011 so zavrnili predlog enega od članov, da bi se družine morale seliti v manjše stanovanje takoj ko se kakšen od članov odselil. Ohranili so pravilo, da v takšnih primerih tolerirajo en prostor več kot družini sicer pripada na družinskega člana. Zaradi pomanjkanja stanovanj v Ženevi so takšni pritiski stalni in močni.

Na skupščini smo se lahko tudi prepričali, da je res težko opredeliti kdo vse se združuje v kooperativah. Ljudje so bili zelo različnih starosti, videzi so nakazovali, da zalo različnih socialnih statusov, spolna struktura je prav tako dajala videz uravnoveženosti.

## 2.5. Več vidikov trajnosti

Številni kazalci potrjujejo, da so stanovanja v lasti kooperativ eksemplarični primer **skladnosti z zahtevami trajnostnega razvoja**. Na primer, v Švici v stanovanjskih kooperativah posameznik zaseda v povprečju 31 kvadratnih metrov bivanjskega prostora, povprečje pri ostalih stanovanjih pa je 44 kvadratnih metrov. To je v glavnem posledica, da kooperative same poskrbijo, da v primeru zmanjšanja števila članov v družini (otroci odrastejo in se odselijo), le tej ponudijo manjše primernejše stanovanje in souporaba skupnih prostorov (sobe za goste, skupni prostor za srečanja, pralnice....). Drug kazalec naravnosti trajnostnemu razvoju in **ekološkemu ravnanju** je postavitve sončnih kolektorjev. Podatek iz Züricha je zgovoren -60% vseh kolektorjev v mestu je na objektih stanovanjskih kooperativ.

Kooperative spodbujajo **sodobno razumevanje mobilnosti** in skrbijo, da je čim več oblik javnega prevoza dostopnega v bližini njihovih objektov. Najpogosteje so njihovi objekti v urbanih okoljih, gosto poseljenih, z dobrimi transportnimi povezavami, urejeno infrastrukturo za kolesa in pešce. Posledično imajo v povprečju stanovalci v kooperativnih objektih manj avtomobilov od siceršnjega povprečja.

**Stopnja obnavljanja stanovanj** je bistveno višja v kooperativnih stanovanjih kot stanovanjih, ki so v lasti drugih lastnikov, tudi lastniških stanovanj. To pomeni, da so njihova stanovanja energetske učinkovitejša in da preprosto kooperative bolje skrbijo za svoj fond stanovanj kot zasebni lastniki. Ko gre za zahtevnejša in trajnejša obnovitvena dela, kooperative investirajo dolgoročno in prebivalcem uredijo ugodna nadomestna stanovanja.

**Ugodne in dolgoročno stabilne najemne** so prav tako eden od vidikov trajnostnega razvoja. Temelječa na pokrivanju stroškov je najemnina v kooperativnih stanovanjih sorazmerno ugodnejša in skozi čas pomembno prispeva manjšim nihanjem na trgu nepremičnin. Zato v Švici javne stroške promocije tovrstnih stanovanj, razumejo kot investicijo v trajnostne rešitve.

### 3. Stanovanjske kooperative v Ženevi danes

Prve stanovanjske kooperative v Ženevi so nastale v tridesetih letih prejšnjega stoletja. Kooperative, ki jih Ženeva pozna danes, pa so se oblikovale na prehodu v devetdeseta leta prejšnjega stoletja. V veliki meri so bile spodbujene skozi društvo GRAAL (Groupe pour la promotion de l'action associative en matière de logement). To se je začelo s promocijo aktiviranja društev na stanovanjskem področju. Danes ta iniciativa, ki bi jo radi z našim projektom vzpostavili v Sloveniji, ne obstaja več. Kooperative, ki pa so bile na ta način spodbujene, se združujejo v svoje asociacije in tako skrbijo za izmenjavo znanja, izkušenj in po potrebi skupne nastope nasproti ali z ostalimi deležniki na področju neprofitnih najemnih stanovanj.

V Ženevi je pomembno delitev na **participatorne** in **tradicionalne** kooperative.

V participatornih stanovanjskih kooperativah je članstvo aktivno, tako pri kreiranju in izvajanju politike in poslovanja kooperative, kakor tudi pri izvajanju gradnje stanovanj in kasneje njenem upravljanju.

#### a) Tradicionalne stanovanjske kooperative

V tradicionalnih pa članstvo vse te aktivnosti prepušča vodstvu oz. sekretariatu. Zato tradicionalen kooperative najprej izgradijo objekt in potem poiščejo stanovalce.

Pri participatornih pa je ta pot obratna – najprej stanovalci in potem objekt. Če želijo pridobiti ugodnosti, ki jih nudi država pri gradnji neprofitnih stanovanj, morajo tradicionalne kooperative dovoliti, da 20% stanovalcev izbere država. Pri participatornih, pa vse stanovalce izbere kooperativa.

Razlikujejo s lahko tudi po načelih za katere se zavzemajo. Nekatere gradijo **najcenejša** stanovanja, druge dajo namenjajo veliko pozornosti ekologiji in so zato gradijo dražje vendar **okolju prijazno**. Spet nekatere so specializirane za določene ciljne skupine, npr. **študente** in gradijo izključno študentske domove.



Foto: Blaž Habjan

V Ženevi so princip stanovanjske kooperative učinkovito uporabili tudi pri legaliziranju squattov (zasedene opuščene stavbe). Na sliki je del enega takšnega kompleksa v samem središču Ženeve, tik za železniško postajo. Kompleks se imenuje l'Ilôt 13 (<http://www.darksite.ch/ilot13/?q=node/10>) V pritličju imajo prostore razne nevladne organizacije, v zgornjih prostorih pa so si bivši »squatterji«, danes člani kooperative Cigüe v sodelovanju z mestom uredili legalna stanovanja, ki odgovarjajo vsem standardom in zanje plačujejo kooperativi neprofitno najemnino.

### 3.1. Kooperative – država

V Švici je pet odstotkov vsega stanovanjskega fonda v lasti kooperativ. V mestih je ta delež 20 odstotni. V Ženevi kooperative skupaj zagotavljajo le 5 odstotkov vseh stanovanj v mestu. To je tolikšen delež kot je vseh neprofitnih stanovanj v Sloveniji. Čeprav so bile v primerjavi z ostalimi mesti stanovanjske kooperative v Ženevi v preteklosti manj prisotne, so tudi v Ženevi oblasti v devetdesetih kooperative priznale kot enega od dveh glavnih stebrov zagotavljanja neprofitnih stanovanj.

Stanovanjske kooperative nimajo posebnega statusa kot izvajalec zagotavljanja neprofitnih stanovanj. So pa v vseh zakonskih aktih obravnavane kot enakovreden partner kantonalnim ali občinskim stanovanjskim ustanovam (fundacijam) in tudi dejansko danes zagotavljajo

skoraj polovico novih neprofitnih stanovanj v kantonu. Za spodbujanje kooperativne gradnje je kantonalni parlament leta 2001 ustanovil Sklad za promocijo dostopnih stanovanj in življenja v kooperativah (**Fondation pour la promotion du logement bon marche et d'habitat cooperatif - FPLC**), katerega glavno poslanstvo je razviti sklad javno koristnih stanovanj v kantonu Ženeva.(glej prilogo 1)\*.

Pomemben, kooperativam »konkurenčen« javni subjekt za gradnjo stanovanj so javne nepremičninske fundacije (Fondation immobilière de droit public) To so državne fundacije za izgradnjo neprofitnih stanovanja, ki zagotavljajo še nižje najemnine kot kooperative. V primerjavi s kooperativah, slednje država podpira še s posebno subvencijo v višini 20% investicije. To pomeni obenem, da soudeležba stanovalcev ni potrebna.

### **3.1.1. Podpora kooperativam iz javnih sredstev**

- **Zemljišče pod ugodnimi pogoji**; običajno jim ga FPLC dodeli v ugoden najem za 100 let
- **Jamstvo za 15% hipoteke oz. koliko bi bilo treba do 95%**; 5% vrednosti naložbe zberejo kooperative iz lastne udeležbe bodočih stanovalcev. Ker banke (tudi Alternativna banka) dajejo hipotekarne kredite do največ 80% vrednosti objektov. Ker pa kooperativam država priskoči na pomoč z jamstvi za razliko, ki je običajno 15% vrednosti objekta, dobijo od bank vseh 95% potrebnih investicijskih sredstev.
- **Premostitveni kredit**; ker se hipotekarni kredit lahko začne črpati šele po pridobitvi gradbenega dovoljenja, država v tem vmesnem času kooperative kreditira za financiranje priprave projekta, kot so plačilo arhitekta, inženirjev projekta ..., skratka vseh del do pridobitve gradbenega dovoljenja. Ta sredstva kooperativa vrne po temj ko se sprostijo sredstva hipotekarnega kredita.
- **Individualne subvencije v njihovih stanovanjih**; kot pri nas tudi v Ženevi obstajajo dve vrsti subvencij in sicer, objektne subvencije (pavšal na vse upravičence do subvencij v eni zgradbi) in subjektne subvencije (individualno, glede na prihodke vsakega upravičenca); Lahko se izbira, npr. pri gradnji študentskega doma je bolje vzeti prvo pri gradnji stanovanj za kooperante pa se je bolje odločiti za drugo.

## **3.2. Neprofitna stanovanja in stanovanjske subvencije v Ženevi**

V Ženevi uporabljajo izraz »poceni stanovanja«. To je skupno ime za socialna stanovanja in stanovanja z neprofitnimi najemninami. Socialna stanovanja v glavnem gradijo skladi v državni lasti, lahko pa tudi kooperative in zasebniki, vendar tudi pod enakimi pogoji oddajanja stanovanj. V primerjavi z neprofitnimi tovrstne investicije prejemajo 20 % subvencijo. To pomeni, da so za vsaj 20% cenejša od običajnih neprofitnih stanovanj.

Neprofitna najemnina mora realno pokrivati vse stroške stanovanja (vzdrževanje, upravljanje, amortizacijo, stroške financiranja).

### **3.2.1. Kdo lahko stanuje v neprofitnih stanovanjih?**

V neprofitnih stanovanjih, ki so zgrajena ali obnovljena z državno pomočjo lahko stanujejo le prebivalci, ki so upravičeni do stanovanjske subvencije, kar pomeni, katerih prihodki ne presegajo 75% zakonsko določene višine. V stanovanjih participatornih stanovanjskih kooperativ, pa lahko stanuje tudi 40% stanovalcev, ki presegajo ta limit. Do leta 2009 je to veljalo brez omejitev, takrat pa je bila sprejeta zakonska omejitev in sicer v smislu, da letna neprofitna najemnina stanovanja ne sme presegati 12 % njihovih letnih prihodkov (odvisno tudi od števila otrok...). Torej, če je letna najemnina 20.000 evrov, kar je 12% od 166.000, njihov letni prihodek ne sme presegati 166.000 evrov.

### **3.2.2. Omejitev števila prostorov**

Velikost stanovanj je omejena, glede na število oseb, ki tam bivajo. Število sob je omejeno na dve več kot je stanovalcev. To pomeni, da če gre za samsko osebo ima na voljo tri prostore skupaj s kuhinjo, če sta dva ima ta na voljo štiri prostore itd. Kot ena soba se šteje prostor, ki ne presega 25 kvadratnih metrov, če je večji, kar je današnjih gradnjah pogosto (združena kuhinja in dnevna soba) se šteje za dva prostora. Kot rečeno kuhinja se šteje kot eden od prostorov, ki so vključeni v ta normativ.

Odstopanja glede zasedenosti prostora nastanejo, ko se kdo iz družine izseli. Takrat se tolerira tudi en prostor več. Če pa se jih izseli več, pa preostalim stanovalcem poiščejo manjše stanovanje.



### **3.3. Stanovanjske subvencije**

Z zakonom je določeno, da subvencija ne sme presegati polovice najemnine. Do stanovanjske subvencije so upravičeni vsi, katerih prihodki ne presegajo 75% zakonsko določene višine. Ta je danes približno 100.000 evrov na družino (potem se še upošteva število otrok itd). Ker je stanovanjska problematika v Ženevi zelo pereča, je mogoče dobiti subvencijo tudi v stanovanju z tržno najemnino. Vendar samo do višine, ki bi veljala za neprofitno najemnino, upoštevana pa je tudi prostorska omejitev, ki velja za neprofitna stanovanja.

#### **3.3.1. Objektne in subjektne subvencije**

Kot pri nas, tudi v Ženevi obstajajo dve vrsti subvencij in sicer, objektne subvencije (pavšal na vse upravičence do subvencij v eni zgradbi) in subjektne subvencije (individualno, glede na prihodke vsakega upravičenca). Kooperativa se lahko odloči le za eno obliko subvencije. Codha se običajno odloči za subjektno, le v primeru gradnje študentskih domov se odločijo za objektno, ker so študenti po prihodkih bolj kot ne izenačeni in vsi upravičeni do subvencije.

### **3.4. Izgradnja kooperativnih stanovanj v Ženevi**

Stanovanjska kooperativa pripravi osnutek projekta s katerim kandidira za določeno zemljišče po ugodnih pogojih (ugodna najemnina za 100 let) pri Skladu za promocijo dostopnih stanovanj in življenja v kooperativah - FPLC. Če gre za zemljišče na katerem že stoji objekt, ki ga je treba celovito renovirati, ta objekt kooperativa odkupiti.

#### **3.4.1. Pridobitev ugodnega zemljišča**

Pogoj, da so sploh lahko kandidirali za ugodno zemljišče, je, da bo v objektu živel vsaj 60% ljudi, ki so upravičeni do stanovanjske subvencije. To ni težko zagotoviti, saj je prag za pridobitev stanovanjske subvencije precej visok - 120.000 chf družinskega prihodka letno. Čeprav so v Švici plače zelo visoke in npr. učitelj z zaposlitvijo za polni delovni čas mimogrede doseže 80.000 chf letno, tega praga večina družin ne dosega, tudi zato, ker številni delajo skrajšan delovni čas.

V osnutku projekta, s katerim kooperativa kandidira za zemljišče, so že predstavljeni tudi ostali kriteriji po katerih bodo zbirali stanovalce med svojimi člani. Ti kriteriji so zasnovani tako, da zagotavljajo državno politiko pri vzpostavljanju socialno mešanih naselji kakor tudi generacijsko, statusno in drugovrstno raznolikost prebivalcev v objektih, kar je načelo same kooperative Choda. Torej, število stanovalcev po posameznih skupinah je v naprej določeno, znotraj teh skupin pa imajo prednost tisti, ki so dlje časa člani kooperative. Bodoči stanovalci so tako definirani in zdaj aktivno stopijo v izvedbo projekta.

### **3.4.2. Financiranje**

Po odobritvi projekta s strani FCPL, nastopi **tehnična priprava projekta** in **pridobitev kantonalnega kredita** za financiranje te faze, dokler se ne pridobi hipotekarnega kredita. Arhitekti in inženirji pripravijo projekt po načelih in navodilih kooperative (standardi, ki jih mora izpolnjevati, predvsem ekološki) in jih uskladijo z željami bodočih stanovalcev. Zaradi vseh visokih standardov, ki jih Choda želi upoštevati v svojih objektih in so bili potrjeni s strani članstva, v tej fazi niti ni veliko prostora za želje posameznikov.

Ko je projekt enkrat znotraj kooperative potrjen, se naredi natančnejša kalkulacija, bodoči stanovalci vplačajo 5% vrednost projekta (po zakonu je ta delež lahko do 10%, v Chodi si prizadevajo ostati pri 5%) nato pa se izvede razpis za pridobitev hipotekarnega kredita po čim bolj ugodnih pogojih. V začetku je bila alternativna banka tista, ki je v glavnem nudila tovrstne kredite, danes pa je to običajen posel tudi za vse povsem navadne komercialne banke. Hipotekarni kredit se običajno dobi za dobo 30 let, zavarovan pa je s hipoteko in del z državnim jamstvom.

Kooperative niso zavezane k javnim razpisom, zato izberejo na podlagi razpisa, k kateremu kooperativa povabi partnerje, ki jim najbolj zaupa.

### **3.4.3. Lastništvo stavbe in stanovanj**

Lastnik objekta je kooperativa. Če se kaj zaplete pri odplačevanju kredita ali če kooperativa propade iz kakršnihkoli razlogov, lastnik objekta postane banka upnica, zemljišče pa je tako in tako v lasti kantona. V statutu kooperative Choda imajo predviden tudi prenos lastništva v primeru, da je hipoteka poplačana, kooperativa pa bi preneha obstajati. Lastništvo se

prenese na drugo kooperativo, ki ima najbolj sorodni program Chodi. Tak princip je tudi nasploh najbolj običajen pri vseh kooperativah. V Chodi pa poudarjajo, da je takšna situacija malo verjetna, saj ko se bo 30 letih poplačala prva hipoteka, bo treba vzeti že novo za potrebno obnovo objekta. Zato je tudi ni veliko možnosti, da bi se najemnina po 30 letih znižala za več kot 20%.

#### **3.4.4. Neplačevanje najemnin**

V primeru, ko kakšen stanovalec ne plačuje najemnine, ga je mogoče tudi izseliti, vendar se to ne dogaja, saj vedno prej najdejo rešitev. Če iz različnih razlogov (izguba dohodka) ne more plačevati najemnine, slej ko prej začne prejemati socialno pomoč, od katere že socialna služba nakaže Chodi znesek za najemnino.

Vedeti je treba, da v izhodišču socialno problematični ljudje ne vstopajo v kooperative. Že sposobnost participirati soudeležbo (cca 25.000 chf) pomeni, da so relativno solidno finančno situirani, svojevrstno selekcijo pa se naredi tudi ob izboru kandidatov za stanovalce.

### **3.5. Nadzor stanovanjskih kooperativ**

Svoje poslovanje kooperative preverjajo z zunanjo revizijo;

- poslovanje nadzira članstvo;
- država nadzira vsa javna sredstva v kooperativah (subjektivne subvencije, zemljišča v najemu, kredit in garancije za hipoteko, okoljske subvencije, ki dosejajo okoli 3% vrednosti zgradb);
- država ima posebno agencijo v okviru Oddelka za stanovanja pri Ministrstvu za gradbeništvo in informacijsko tehnologijo (Département de construction et technologie de l'information), ki nadzira kooperative vključno s stroški sekretariata.

## 4. Kooperativne druge po svetu

V nadaljevanju boste našli nekaj povezav na različne spletne strani o stanovanjskih kooperativah in naslove spletnih strani posameznih stanovanjskih kooperativ po različnih državah:

[http://www.habiter-autrement.org/04\\_co-housing/coh\\_ca.htm](http://www.habiter-autrement.org/04_co-housing/coh_ca.htm)

<http://coop.shorturl.com/>

[http://www.chfcanada.coop/eng/pages2007/links\\_1.asp#quebec](http://www.chfcanada.coop/eng/pages2007/links_1.asp#quebec)

Regionalna združenja v Kanadi

[http://www.chfcanada.coop/eng/pages2007/links\\_2.asp](http://www.chfcanada.coop/eng/pages2007/links_2.asp)

Po državah

<http://www.gbv.at/>

<http://www.scmbd.cz/>

<http://www.gdw.de/>

<http://www.nbbl.no/>

<http://www.inscoop.pt/>

<http://www.hsb.se/hem>

### 4.1. Primerjalni pregled položaja stanovanjskih kooperativ v petih državah EU

Junija 2011 je Raziskovalni dokumentacijski sektor v Državnem zboru RS pripravil primerjalni pregled položaja stanovanjskih kooperativ v petih evropskih državah (Češka, Italija, Nemčija, Švedska in Združeno kraljestvo). Pregled generalno potrjuje, da so kooperative močan akter pri zagotavljanju neprofitnih stanovanj.

V Zavodu Tovarna smo pripravili izhodiščna vprašanja, na katere smo želeli primerjalne odgovore. Pregled pa so v Državnem zboru RS naredili na pobudo stranke Zares, s katero smo v tistem obdobju veliko sodelovali. Pregled je objavljen na naši spletni strani ([Stanovanjske kooperative po Evropi – raziskovalna naloga DZ RS](#) (pdf, 180 KB).

Raziskava med zaključki navaja:

- Stanovanjske zadruga imajo v vseh prikazanih ureditvah dolgo tradicijo, njihov pomen je velik tudi v sedanjem času in so pomemben podporni steber zagotavljanja cenejših stanovanj.
  - Obstajajo tudi različne finančne institucije oz. skladi, ki so lahko v lasti stanovanjskih zadrug ali pa popolnoma samostojni.
  - Težišče stanovanjske politike se je premaknilo iz spodbujanja gradnje stanovanj k spodbujanju posameznikov oziroma določenih socialnih skupin.
  - Stanovanjsko združništvo večinoma ni del socialne stanovanjske politike, tako da praviloma ni predmet posebnega spodbujanja s strani države ampak bistveno bolj lokalnih skupnosti.
  - Stanovanjske zadruga zagotavljajo ponudbo neprofitnih stanovanj in so v tem smislu v pomoč državi, ki ponekod v ta namen zagotavlja tudi določena finančna sredstva.
  - Zadružno lastništvo načeloma zagotavlja cenejša najemniška ali lastniška stanovanja oziroma ugodnejše pogoje najema kreditov, kot veljajo za tržni sektor.
- Zaključke raziskave najde v prilogi (glej priloga 2)

## 5. Stanovanjska zakonodaja

### 5.1. Zakonodaja v Švici

Zakonsko stanovanjske kooperative v tudi Švici niso posebej regulirane, ampak je njihovo ustanavljanje in delovanje regulirano v okviru zakona za vse ostale **kooperative (zadruga)**, ki v Švici sodijo pod zasebno pravo (**Code civil suisse**). Natančneje, ureja jih zakon o obligacijah (**Droit des obligations**), kakor tudi vse oblike gospodarskih družb ali civilnih združenj. Kooperative sodijo v poglavje o gospodarskih družbah in kooperativah (**Des sociétés commerciales et de la société coopérative**), regulirajo pa jih členi od 828 do 915 (<http://www.admin.ch/ch/f/rs/220/index3.html#id-3-29>). Prevod tega dela zakona najdete v prilogi (glej priloga 3). V zakonu so določbe o obveznih členih, ki jih morajo vsebovati statuti kooperativ (Statut Codha – glej prilogo 4).

Samo dejavnost stanovanjskih kooperativ pa določajo stanovanjske in gradbene zakonodaje posameznih kantonov. Švica je konfederacija in stanovanjska zakonodaja sodi v pristojnost kantona. Na spletni strani <http://www.ge.ch/legislation/> je v poglavju I4 zbrana glavnina zakonov, ki urejajo stanovanjsko problematiko v Ženevi. Večina najpomembnejše regulative je zbrana v posodobljenem **Splošnem zakonu o stanovanjih in zaščiti najemnikov** iz leta 1975, ob njem pa so za delovanje stanovanjskih kooperative v tem poglavju pomembni še:

- Zakon o gradnji stanovanj
- Zakon o zaščiti jamstev najemnikov
- Zakon o planu

## 5.2. Zakonodaja v Sloveniji

Normativni okvir za področje stanovanj in njihovega najema predstavljajo:

- ◇ **Stvarnopravni zakonik** je krovni zakonik za področje lastništva, saj ureja med drugim lastninsko pravice na nepremičninah, pridobitev, izvrševanje, solastništvo in skupno lastnino, sosedsko pravo in etažno lastnino, razmerja med etažnimi lastniki in upravljanje večstanovanjske stavbe ter obveznost rezervnega sklada. Med stvarnopravnimi pravicami poleg lastninske pravice ureja tudi stavbno pravico. To je pravica imeti v lasti zgrajeno zgradbo nad ali pod tujo nepremičnino. Čeprav je načeloma vsaka zgradba del zemljišča in zato ni možen ločen obstoj lastninske pravice na zgradbi kot sestavini zemljišča in lastninske pravice na zemljišču, pa stavbna pravica to omogoča. Po tej je mogoče imeti v lasti le zgradbo brez hkratne lastninske pravice na zemljišču, na, pod ali nad katerim je zgrajena. Stavbna pravica mora biti vpisana v zemljiško knjigo.
- ◇ **Obligacijski zakonik** ureja najemno oziroma zakupno pogodbo (od 587. do 618. člena), kar predstavlja temeljna pravila za urejanje najemnih razmerij, ki se nanašajo tudi na najem nepremičnin. Kar se tiče najema stanovanj to podrobneje ureja specialni Stanovanjski zakon. Kar pa se tiče najema (zakupa) zemljišč pa je potrebno upoštevati tudi Zakon o zemljiški knjigi, po katerem je potrebno vsako zakupno oziroma najemno pravico vpisati tudi v zemljiško knjigo, glede zakupa kmetijskih zemljišč pa je potrebno

upoštevati Zakon o kmetijskih zemljiščih, ki določa, da mora pravni posel zakupa odobriti upravna enota.

- ◇ **Nacionalni stanovanjski program:** veljavni nacionalni stanovanjski program je bil sprejet leta 2000. V letu 2003 je bil sprejet nov Stanovanjski zakon, vendar nov nacionalni stanovanjski program še ni bil sprejet. Vlada je v letu 2011 pripravila predlog novega programa, ki je bil tudi v javni razpravi. Po zamenjavi vlade pa je nova vlada pristopila k izdelavi novega predloga nacionalnega stanovanjskega programa. Po normativnem programu vlade za leto 2012 je predvideno, da bi ga vlada obravnavala v oktobru 2012.
  
- ◇ **Stanovanjski zakon** je specialni zakon glede na Stvarnopravni zakonik glede lastninskih razmerij, upravljanja stanovanj in razmerij v zvezi z njihovo uporabo. Posebej ureja tudi področje najema stanovanj in je v tem delu specialni zakon glede na Obligacijski zakonik. Stanovanjski zakon v okviru najema ureja posebej tudi najem neprofitnih stanovanj. V zvezi s tem so pomembna naslednja določila, ki potencialno zadevajo kooperative:
  - med vrstami najema je opredeljeno tudi neprofitno najemno stanovanje, ki je stanovanje, ki se oddaja za neprofitno najemnino in stanovanje, ki se oddaja upravičencu do najema neprofitnega stanovanja (83. člen);
  - kadar neprofitno stanovanje oddaja občina, država, javni sklad ali neprofitna stanovanjska organizacija, se postopek dodelitve stanovanja v najem začne na podlagi javnega razpisa. Do dodelitve tega so upravičeni državljani Republike Slovenije, ki izpolnjujejo pogoje in merila, določena s **Pravilnikom o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem** (84. člen);
  - najemna pogodba za neprofitno stanovanje mora biti sklenjena za nedoločen čas (90. člen);
  - metodologija za neprofitno najemnino določa **Uredba o metodologiji za oblikovanje neprofitnih stanovanj ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranja najemnin** v skladu s 116. in 117. členom;
  - upravičenost do subvencioniranja najemnin določa 121. člen;

- **neprofitne stanovanjske organizacije** ureja zakon v členih 151. do 153. (glej točko 2 tega mnenja); pri tem je pomembno, da določbe najemne pogodbe, sklenjene med neprofitno stanovanjsko organizacijo
  - za izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa, spodbujanje stanovanjske gradnje, prenove in vzdrževanja stanovanjskih stavb skrbi **Stanovanjski sklad**, ki je finančni in nepremičninski sklad;
- ◇ **Zakon o graditvi objektov** določa, da mora investitor zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja priložiti tudi dokazilo o pravici graditi oziroma mora biti ta pravica vpisana v zemljiško knjigo (lastninska ali kakšna druga stvarna (stavbna pravica) oziroma obligacijska pravica). Komentar zakona pri tem navaja tudi možnost zakupne pogodbe (seveda z ustrežno vsebino).

#### **5.2.1. Potrebni ukrepi za sistemsko ureditev gradnje neprofitnih kooperativnih najemnih stanovanj**

1. pospešeno nadaljevati delo na Nacionalnem stanovanjskem programu, ki je med drugim pogoj za črpanje sredstev iz EU, npr. za obnovo starih mestnih jeder ali pa sredstev Evropske investicijske banke za npr. energetska prenova stavb;
2. sprejeti davek na nepremičnine, ki bo aktiviral mrtev kapital v nepremičninah in posledično med drugim stimuliral oddajanje in najemanje stanovanj,
3. sprejeti nov način obdavčitve oddajanja stanovanj v lasti fizičnih oseb, ki bo vzpodbujal legalno oddajo,
4. sprejeti nov izračun neprofitne najemnine, ki bo odražala dejanske stroške stanovanjske nepremičnine,
5. posledično vse socialne korektive dosedanje neprofitne najemnine prenesti na stanovanjske subvencije,
6. razliko v višini sredstev, ki bo nastala zaradi višjega davka na nepremičnine od zdajšnjega NUSZ in sredstva, ki se bodo zbrala z uvedbo stroškovne neprofitne najemnine, v celoti nameniti v sklad za subvencioniranje stanovanjske najemnine,



7. SSRS dodeliti aktivnejšo in širšo vlogo pri izvajanju stanovanjskega programa ter ga preoblikovati na način, da bo zagotavljal izključno neprofitna najemna stanovanja oz. vsaj pod nobenim pogojem ne bo investiral v stanovanja za nadaljnjo prodajo individualnim lastnikom in to po subvencionirani ceni, kot je to počel do zdaj,
8. zagotoviti vire za ugodne hipotekarne kredite za neprofitna najemna stanovanja bodisi skozi spodbude finančnim ustanovam v obliki poroštev bodisi s pooblastilom oz. dodelitvijo naloge kateri od obstoječih ali na novo ustanovljenih javnih ustanov za izvajanje te dejavnost (SSRS, SIB...),
9. v zakonodaji stanovanjske kooperative kot organizacije zasebnega prava izenačiti z javnimi stanovanjskimi organizacijami,
10. spodbuditi lokalne skupnosti k dolgoročni ugodni oddaji zemljišč stanovanjskim kooperativam za gradnjo neprofitnih stanovanj,
11. stanovanjskim kooperativam omogočiti, da so deležne ugodnosti neprofitnih stanovanjskih organizacij kljub temu, da lahko stanovalce svojih stanovanjskih objektov izbirajo izven pravil o dodeljevanju neprofitnih najemnih stanovanj. Sprejmejo pa naj se posebna pravila za dodelitev neprofitnega stanovanja v okviru stanovanjske kooperative,
12. v okviru izvajanja novega stanovanjskega programa več pozornosti nameniti celoviti prenovi obstoječega stavbnega fonda,
13. ustreznost stanovanj vrednotiti tudi glede na njihovo lego v prostoru,
14. zagotoviti redno spremljanje stanje na stanovanjskem področju, predvsem z izvajanjem celovitih raziskav,
15. posodabljati normative v zvezi z gradnjo in dodeljevanjem stanovanj, npr. glede opremljenosti, velikosti, parkirnih mestih.

## **6. Ustanovitev stanovanjske kooperative v Sloveniji**

### **6.1. Registracija stanovanjske kooperative**

Stanovanjsko kooperativo registriramo v skladu z Zakonom o zadrugah. Registriramo jo na sodnem registru. Za registracijo potrebujemo:

1. **Akt o ustanovitvi** (glej priloga 5)
2. **Zadružna pravila** (glej priloga 6)
3. **Zapisnik ustanovne skupščine** (glej priloga 7)
4. **Soglasje predsednika** (glej priloga 8)
5. **Predlog za vpis ustanovitve subjekta v sodni register** (glej Ad. 5)

#### **Ad.1**

##### **Akt o ustanovitvi**

V primeru akta o ustanovitvi SK Tovarna, smo se zgledovali po statutu partnerske kooperative Codha (prevod, glej priloga 4), sicer pa smo sledili določilom Zakona o zadrugah o obveznih členih.

Akt o ustanovitvi je treba opremiti z overovljenimi podpisi vsaj treh ustanoviteljev. Zadostuje overovitev na Upravni enoti, ki je bistveno cenejša kot pri notarjih in stane 1,35 evra po overovljenim podpisu.

Obvezno mora vsebovati zahteve zapisane v Zakonu o zadrugah

#### **Ad.2**

##### **Zadružna pravila**

Primer Zadružnih pravil SK Tovarna

So del Akta o ustanovitvi in jih zato priložimo k Aktu, ko na Upravni enoti overovljamo podpise, da jih uslužbenka spne skupaj z Aktom.

Obvezno morajo vsebovati zahteve zapisane v Zakonu o Zadrugah

#### **Ad.3**

##### **Zapisnik ustanovne skupščine**

Primer Zapisnika ustanovne seje skupščine SK Tovarna

V njem morajo biti zapisani sklepi o izvolitvi predsednika in preglednika ter o sprejemu zadružnih pravil. Zapisnik naj podpišejo vsaj trije ustanovitelji (dva overovatelja in predsednik)

#### **Ad.4**

##### **Soglasje predsednika**

Primer soglasja predsednika SK Tovarna

Predsednik mora podpisati soglasje z izvolitvijo na funkcijo predsednika. Tudi ta podpis mora biti obvezno overovljen.

#### **Ad.5**

##### **Predlog za vpis ustanovitve subjekta v sodni register**

Obrazce dobite na:

[http://www.sodisce.si/mma\\_bin.php?id=2008112714454215&set=obrazci](http://www.sodisce.si/mma_bin.php?id=2008112714454215&set=obrazci) Drugo stran

obrazca »Ustanovitelji« ni potrebno izpolnjevati.

## **7. Zaključki analize spletne raziskave do 10.julija 2012**

V okviru projekta smo želeli preveriti utrip potencialnih uporabnikov najemnih kooperativnih stanovanj. Zato smo na spletu pripravili vprašalnik, ki na bi nam dal odgovore, kakšen je odnos respondentov do najemnih stanovanj in njihovih posameznih značilnosti, njihov odnos do kooperativ, seveda v povezavi z njihovim trenutnim stanovanjskim statusom in načrti v zvezi z njim. Rezultate smo želeli tudi panelno analizirati, vendar nam je uspelo šele ob zaključku projekta zagotoviti dovolj odgovorov, za sorazmerno zanesljivo analizo. Bo pa ta dobrodošla za primerjavo v prihodnje, saj z našim delom nadaljujemo in tudi rezultate te raziskave bomo uporabljali pri našem nadaljnjem delu tako pri predstavljanju koncepta stanovanjskih kooperativ kot pri konkretnih poslovnih interakcijah Stanovanjske kooperative Tovarna, ki smo jo ustanovili po zaključku projekta USKPŠV.

#### **Vzorec**

Analizirali smo 400 izpolnjenih vprašalnikov, to so tisti, ki so odgovorili na večino vprašanj. Večina anketirancev živi v stanovanju ali v družinski hiši. Skoraj **tretjina anketirancev** je najemnikov v stanovanju s **tržno najemnino**, **7 % pa v neprofitnem stanovanju**. Lastnikov

nepremičnin je med anketiranci **25 %**. **Doma** (pri svojih ali partnerjevih starših) pa živi **20 % anketirancev**.

**37 % delež anketirancev**, ki živijo v najemnem tržnem stanovanju (30 % v stanovanju s tržno najemnino in 7 % z neprofitno) in še **20% tistih, ki živijo v skupnem gospodinjstvu pri starših**, potrjuje logičen razmislek, da so k anketi pristopili predvsem tisti, ki še niso rešili stanovanjskega vprašanj. V populaciji je sicer 90 % lastnikov stanovanja in le 10 % najemnikov (5 % v stanovanjih z neprofitno najemnino, 3 % v tržnih stanovanjih in 2 % v službenih stanovanjih). Tak vzorec je za raziskavo tudi bolj relevanten, saj nas nekoliko v večji meri zanimajo odgovori teh potencialnih najemnikov kooperativnih stanovanj.

## UGOTOVITVE

Ugotovitve raziskave podajamo skozi prizmo naklonjenosti do koncepta stanovanjskih kooperativ po švicarskem vzoru.

1. Ena od potrjenih ugotovitev je, da se je varnost pred izselitvijo (33%) celo nekoliko pomembnejši argument za življenje v lastni nepremičnini, kot pa zapuščina otrokom (29%), ki jo ta predstavlja. To je zagotovo naklonjen podatek spodbujanju najema stanovanj prek stanovanjskih kooperative. Varnost pred izselitvijo je v teh stanovanjih praktično zagotovljena, morda celo bolje kot pa lastna nepremičnina pod hipoteko.
2. Pomenljiv je tudi 56% delež tistih, ki razmišljajo o nakupu nepremičnine vendar ne bodo imeli privarčevane tretjine vrednosti nepremičnine in še bolj, da jih kar 90% ocenjuje, da njihovi prihodki ne zadostujejo za samostojni nakup. Očitno je, da bo ugoden najem vedno bolj potreben in zaželen.
3. Spodbudno je tudi, da se delež respondentov, ki najem vidi le kot kratkoročni rešitev (68 %), skorajda izniči in za njih postane najem sprejemljiva rešitev, če bi bilo mogoče stanovanje najeti za nedoločen čas (63%). Najem ocenjujejo kot cenejši način bivanja, precejšno prednost pa vidijo tudi v večji mobilnosti.

4. Zanimivo je, da je sprejemljivost najema v skorajda enakem deležu prisotna tako med lastniki stanovanj, kot med ne lastniki. Sklepati je mogoče, da je nakupe lastnih stanovanj spodbudilo šele sistemsko favoriziranje lastniških stanovanj. Kooperative bi lahko potemtakem prepričale več ljudi, kot se dozdeva.
  
5. K ne preveliki naklonjenosti do lastniških stanovanj med anketiranci pritrjuje tudi skoraj 60% delež tistih, ki bi raje živeli v primernem najemnem stanovanju, kot v manj udobnem lastniškem. Večina naših anketirancev bi raje živela na lokacijah v središčih mest in naselji (70%), kjer je večina storitev dosegljivih peš, s kolesom ali javnim prevozom. Zelo so naklonjeni skupnim sobam za goste (80%) in s tem sorazmernim zmanjšanjem prostornine in cene svojega stanovanja. Nekoliko manj (60%) pa je tistih, ki bi raje kot doma različna praznovanja in dogodke organiziralo v skupnih prostorih. Glede naklonjenosti souporabi pralnice (pralni in sušilni stroj) pa se anketiranci razdelijo v dve številčno enakovredni skupini.
  
6. Pričakovano anketiranci preferirajo visoke ekološke standarde, saj je ta lastnost na lestvici od 1-5 ocenjena s povprečno oceno 4,36 oz. jo je 90% ocenilo kot zelo pomembno ali pomembno. Je najvišje na preferenčni lestvici.
  
7. Posebej spodbudno pa je, da je druga najvišje cenjeno karakteristika bivanja v okolju z raznoliko socialno, starostno, nacionalno in izobrazbeno strukturo (ocena 4,36). Enako anketiranci ocenjujejo tudi preferenco, da je mogoče stanovanje svobodno prenavljati, spreminjati in menjati pohištvo v njem. Ostale karakteristike si po povprečnih ocenah v padajočem redu sledijo:
  - dobri odnosi s sosedi (4,36),
  - mirna in zelena okolica (4,27),
  - zagotovljeno parkirišče (4,13),
  - neodvisnost od drugih gospodinjstev oz. družin (4,03)
  - da je blizu rekreacijskih površin (3,97)
  - lasten vrt ali atrij (3,80)
  - da je blizu zdravstvene oskrbe (3,66),

- da je stanovanje dobra naložba denarja (3,64),
- da je stanovanje blizu avtocestnega priključka (3,00)
- da z lastnim stanovanjem pokažemo, kaj je nekdo v življenju dosegel (2,12).

Dokaj nizko ocenjena trditev, da je stanovanje dobra naložba denarja, pa tudi nekateri drugi odgovori skozi anketo na temo stanovanja kot naložbe (dediščina, varna starost, strošek), ki sicer dosegajo visoko strinjanje anketirancev, pa vendar ne najvišje, nakazujejo, da bi bilo tudi tovrstno preračunljivost, kadar se pojavlja kot predsodek in kot taka predstavlja pa pomembno oviro pri odločanju za najemna stanovanja, ob dobri predstavitvi le teh, mogoče odpraviti.

8. Dobro informiranje in promoviranje najemnih kooperativnih stanovanj pa je še bolj pomembno zaradi nekaterih drugih prevladujočih mnenj o trenutnem stanju na najemnem trgu, saj jih koncept kooperativ rudi realno odpravlja. Med takšne, ki dosegajo sorazmerno visoko strinjanje anketirancev sodijo:

- da je v najemnih stanovanjih visoko tveganje zvišanja najemnih,
- da je prisotna nevarnost, da se bo potrebno predčasno izseliti,
- da lastniki najemnih stanovanj postavljajo ostre omejitve pri izboru najemnikov.
- da so najemna stanovanja v splošnem slabše vzdrževana kot lastniška
- kakovost gradnje in opreme najemnih stanovanj je slabša kot v lastniških.

9. Anketirance smo vprašali tudi glede njihovih stanovanjskih namer v naslednjih petih letih. Večja izboljšava stanovanja ali hiše je (zelo) verjetna pri 36 % anketirancev. Nakup nepremičnine je (zelo) verjeten pri 23 % anketirancev, 43 % anketirancev, ki ne bo kupilo stanovanja v naslednjih petih letih, pa bo v prihodnjih 5 letih (zelo) verjetno najelo stanovanje ali hišo. Naši ciljni skupini so predvsem tisti, ki stanovanje želijo najeti, pa tudi tisti, ki nameravajo iti v nakup nepremičnine.

Raziskava v celoti (glej prilogo 9)

## **8. Priloge**

Priloga 1: Sklad za promocijo dostopnih stanovanj in življenja v kooperativah

Priloga 2: Zaključki primerjalnega pregleda položaja stanovanjskih kooperativ v petih državah EU

Priloga 3: Prevod švicarskega zakona o kooperativah

Priloga 4: Prevod statuta partnerske Stanovanjske kooperative Codha

Priloga 5: Akt o ustanovitvi SK Tovarna

Priloga 6: Zadružna pravila SK Tovarna

Priloga 7: Zapisnik ustanovne skupščine SK Tovarna

Priloga 8: Soglasje predsednika SK Tovarna

Priloga : Poročilo spletne raziskave