



**REPUBLIKA SLOVENIJA**  
**DRŽAVNI ZBOR**

*Raziskovalno-dokumentacijski sektor*

**PP - PRIMERJALNI PREGLED**

---

**STANOVANJSKE ZADRUGE**

Pripravil:  
mag. Igor Zobavnik

Številka naročila: 35/2011  
Descriptor/Geslo: Stanovanjska zadruga/Housing cooperative  
Datum: 24. 6. 2011

---

Gradivo ne predstavlja uradnega mnenja Državnega zbora

## I. UVOD

Ustrezen prostor za bivanje je ena od osnovnih potreb vseh živih bitij, urejene stanovanjske razmere pa so bistvenega pomena tudi za kvaliteto življenja ljudi. Ustrezno urediti to področje in voditi primerno stanovanjsko politiko je velik izziv za celotno družbo, za vsako nacionalno gospodarstvo in predvsem za vse tiste, ki o njej odločajo. Reševanje stanovanjskih razmer je za posameznika pogosto (pre)veliko finančno breme. Eden od načinov, ki mu lahko nekoliko olajšajo proces urejanja stanovanjskih razmer, so stanovanjske zadruge.

Zadrugo (kooperativo) lahko definiramo kot "*poslovno organizacijo v lasti in upravljanju skupine posameznikov v njihovo vzajemno korist*" (Wikipedia - spletna enciklopedija).

Nekoliko daljša definicija zadrugo opredeljuje kot organizacijo, ki omogoča ali olajšuje vključevanje različnih gospodarskih subjektov, med njimi tudi majhnih in srednjih podjetnikov oziroma podjetij (kmetov, obrtnikov itd.) v tržno gospodarstvo. Zadruga lahko zagotavlja članom prednosti, ki jih omogočajo prihranki zaradi večjega obsega proizvodnje oziroma poslovanja in jih člani s samostojnim nastopom na trgu ne bi mogli doseči ali pa bi jih dosegli v manjšem obsegu. Na podlagi sodelovanja članov zadruga lahko tudi izboljša pogajalski položaj članov na trgu, zlasti če imajo poslovni partnerji bistveno širše možnosti izbire, boljši pregled nad informacijami in večjo tržno moč kot posamezni člani (spletno mesto Zadrुžne zveze Slovenije).

Mednarodna zadrुžna zveza (*International Co-operative Alliance* - ICA) je leta 1995 sprejela posebno "*Izjavo o zadrुžni istovetnosti*", v kateri so definirane zadruge in tudi sedem zadrुžnih načel, ki veljajo tudi za stanovanjsko zadrुžništvo:

*"Zadruga je samostojno združenje oseb, ki so se prostovoljno združile zaradi uresničevanja skupnih gospodarskih, socialnih in kulturnih potreb in hotenj na podlagi podjetja, ki jim je skupno in ga demokratično upravljajo.*

*Zadruge temeljijo na vrednotah samopomoči, demokratičnosti, samoodgovornosti, samouprave, enakosti, pravičnosti in solidarnosti. Zadrुžni člani - v skladu z izročilom prvih ustanoviteljev - verjamejo v etične vrednote poštenosti, odprtosti, družbene odgovornosti in skrbi za druge.*

*Zadrुžna načela so smernice, s katerimi zadruge uresničujejo svoje vrednote v svoji dejavnosti."*

Ta načela so naslednja<sup>1</sup>

1. Prostovoljno in odprto članstvo,
2. Demokratično člansko upravljanje,
3. Gospodarska udeležba članov,
4. Avtonomija in neodvisnost,
5. Izobraževanje, usposabljanje in obveščanje,
6. Sodelovanje med zadrugami,
7. Skrb za skupnost (Spletno mesto Zadrुžne zveze Slovenije).

Pravna ureditev v posameznih državah lahko odstopa od teh načel. Iz prikazanih ureditev in prakse delovanja stanovanjskih zadrug po posameznih državah v tem primerjalnem pregledu so dejansko razvidna določena (manjša) odstopanja od teh načel, zlasti glede gospodarske udeležbe članov (neprofitnosti) zadrug, demokratičnega članskega odločanja (odločanje po

---

<sup>1</sup> Celotno besedilo navedenih načel je navedeno v prilogi.

velikosti deleža oziroma stanovanja) ter prostovoljnega in odprtega članstva (lahko obstajajo pogoji za članstvo).

Zadruge so organizacije, ki so razširjene po vsem svetu. Po podatkih ICA zadruge različnih vrst: kreditne, kmetijske, obrtne, stanovanjske, potrošniške, delavske, izobraževalne, zdravstvene in druge v svetu povezujejo 800 milijonov članov ter zagotavljajo 100 milijonov delovnih mest, kar je za 20 % več kot vsa multinacionalna podjetja skupaj (spletno mesto ICA).

OZN je z resolucijo generalne skupščine (47/90) prvo soboto v mesecu juliju razglasila za dan zadrug. Poleg tega je OZN leta 2010 z resolucijo generalne skupščine (64/10) razglasila leto 2012 za mednarodno leto zadrug. Ob tem je države članice pozvala tudi k ustreznim ukrepom za spodbudo zadružništva in njegovemu partnerstvu z vladami prek skupnih teles za promocijo boljše zakonodaje, spodbujanje dobre prakse, izobraževanja in podobnih aktivnosti (spletno mesto OZN).

Zaradi globalizacije gospodarskih tokov in družbenega življenja delujejo zadruge vse bolj tudi preko meja posameznih držav. Zaradi lažjega združnega organiziranja zadrug s čezmejno razsežnostjo je Evropska skupnost z Uredbo 1435/2003/ES omogočila ustanavljanje t. i. evropske zadruge (*Societas Cooperativa Europaea, SCE*)<sup>2</sup> kot nadnacionalne pravne oblike, ki jo lahko ustanovijo posamezniki ali pravne osebe iz dveh ali več različnih držav članic. Pod določenimi pogoji lahko SCE nastane tudi z združitvijo dveh ali več zadrug, ustanovljenih v najmanj dveh različnih državah članicah, ali s preoblikovanjem zadruge, ustanovljene na podlagi prava posamezne države članice (spletno mesto Zadružne zveze Slovenije).

Stanovanjsko zadružništvo naj bi se po nekaterih virih prvič (dokaj slučajno zaradi večjega požara) pojavilo najprej v Franciji (leta 1720), večji obseg je pa doseglo pod vplivom "idejnega očeta" zadružništva Roberta Owna v Združenem kraljestvu sredi 19. stoletja. Stanovanjsko zadružništvo se je hitro razširilo tudi v druge države (Švico, Nemčijo, ZDA, Švedsko, Italijo in Avstro-Ogrsko). Stanovanjsko zadružništvo je zgodovinsko in tudi v sedanjem času imelo mnogo pojavnih oblik, zanjo pa je bila značilna tudi različna kvaliteta stanovanjske gradnje.<sup>3</sup> Za sodobno stanovanjsko zadružništvo v EU je značilno, da mu ni osnovni cilj dobiček, pač pa zagotavljanje možnosti bivanja za njegove člane, kar pa še ne pomeni, da je del socialne stanovanjske politike (glej Siegler in Levy in spletno mesto ICA), čeprav se v velikem številu držav ugotavlja, da so člani stanovanjskih zadrug predvsem tisti, ki imajo nižje in v manjši meri srednje visoke dohodke oziroma premoženje. Socialna stanovanjska politika v večini obravnavanih držav stanovanjskih zadrug posebej ne spodbuja (več), pač pa je usmerjena k posameznikom, ki pa so seveda lahko tudi člani stanovanjskih zadrug.

Pravni temelj stanovanjske zadruge predstavlja sporazum (pogodba), po katerem ima stanovanjska zadruga v lasti skupino stanovanjskih enot. Posamezni udeleženec (član zadruge) ima v lasti del zadruge, ki mu daje pravico, da biva v stanovanju (ali hiši) z enakimi pravicami, kot veljajo za lastnike teh enot. Ameriški vir navaja, da se zadružna lastnina

<sup>2</sup> Po podatkih Evropskega raziskovalnega instituta za zadruge in socialna podjetja (*Eurisce*) iz leta 2010 je bilo v celotni EU ustanovljeno (le) 17 SCE; 5 v Italiji, 3 na Slovaškem, dve v Belgiji in na Madžarskem, po ena pa v Nemčiji, Lihtenštajnu, na Nizozemskem, v Španiji in na Švedskem.

<sup>3</sup> Kot skrajnosti se pojavljata na eni strani socialistična gradnja blokovskih naselij, na drugi strani pa prestižna stanovanja za premožnejši sloj v ZDA.

razlikuje od kondominija (etažne lastnine)<sup>4</sup> v tem, da je etažni lastnik dejanski lastnik stanovanjske enote v kateri prebiva in delni lastnik (v določenem odstotku) skupnih prostorov (oziroma skupnega zemljišča). Pri združništvu pogosto obstajajo določene omejitve glede prodaje deleža zadruga, kot so: dajanje prednosti drugim članom zadruga ali omejevanje najvišje možne cene prodanega deleža (spletni pravni slovar).

Nekoliko drugače stanovanjsko zadrugo definira evropski vir. Stanovanjska enota (stanovanje ali hiša) je lahko bodisi v najemu ali v lasti stanovalca, ki ima pravico bivati v stanovanjski enoti, potem ko je kupil delež stanovanjske zadruga. Stanovalci so člani zadruga in imajo odgovornost za upravljanje stanovanjskih enot. V primeru najemnih združnih stanovanjskih enot so te v lasti zadruga ali njenih članov kolektivno. Ti plačujejo neprofitno ali subvencionirano najemnino. V primeru lastniških stanovanjskih zdruag imajo stanovalci svojo bivalno enoto v lasti (Housing Europe 2007).

Po podatkih Coop Europe (gre za evropsko vejo ICA) je med njenimi evropskimi članicami dve tretjini bivalnih enot v okviru stanovanjskih zdruag v lasti posameznikov (lastniške stanovanjske zadruga), ki v njih tudi prebivajo, kar je značilno zlasti za južne evropske države kot so: Španija, Italija, Francija in Portugalska, pa tudi za Švedsko, Norveško, Irsko in Estonijo. Ena tretjina bivalnih enot je v t.i. dolgoročnem najemu članov (najemniške stanovanjske zadruga) in je stanovanjska zadruga njihov lastnik. Ta sistem je značilen za Nemčijo, Avstrijo, Dansko, Belgijo, Združeno kraljestvo<sup>5</sup> in Švico (spletna stran Coop Europe).

V okviru stanovanjskega združništva ali ločeno od stanovanjskih zdruag<sup>6</sup> lahko obstajajo tudi gradbene zadruga<sup>7</sup>. Njihova značilnost je, da njihovi člani združijo vire za izgradnjo stanovanjskih enot, pri čemer običajno uporabijo v veliki meri tudi lastno delo. Takrat, ko je stanovanjska enota izgrajena, postane vsak član takšne zadruga tudi samostojen lastnik določene stanovanjske enote in je gradbena zadruga lahko razpuščena (spletna enciklopedija New World).

Neke vrste prehod iz združne lastnine v zasebno lastnino oziroma etažno lastnino ter povezovanje gradbenega in stanovanjskega združništva omogoča t.i. "skandinavski model" stanovanjskega združništva, ki je predstavljal zgled za mnoge evropske države in je opisan v drugem delu primerjalnega pregleda pri prikazu švedske ureditve (delno povzeto po Siegler in Levy).

Pretvorba državne lastnine stanovanj v zasebno lastnino oziroma etažno lastnino je bila značilna za nekatere bivše socialistične države, ki so danes članice EU. Na Češkem je ta pretvorba potekala med drugim tudi s preoblikovanjem državne lastnine stanovanj v združno lastnino stanovanj, kar je prikazano v drugem poglavju primerjalnega pregleda.

V Sloveniji področje zdruag ureja Zakon o zdruгах (ZZad-UPB1) iz leta 1992, ki je bil nazadnje dopolnjen leta 2007. Med drugim ta zakon tudi definira zadruga: "*Zadruga je*

<sup>4</sup> V Sloveniji se praviloma uporablja termin "etažna lastnina" in ne "kondominij". V tem primerjalnem pregledu bomo zato uporabljali izraz etažna lastnina.

<sup>5</sup> Iz primerjalnega pregleda je sicer razvidno, da v tej državi obstajajo raznolike oblike stanovanjskih zdruag, tako lastniške kot najemniške.

<sup>6</sup> V jezikih prikazanih držav so ustrezni prevodi: angl. *Housing Cooperatives*, nem. *Wohngenossenschaft*, ital. *cooperativa locativa*, češko *družstevní dům*, švedsko *bostadsrättsförening*.

<sup>7</sup> Ustrezen angleški izraz za te vrste zdruag je *Building cooperative*, čeprav se v sami Veliki Britaniji te vrste zdruag imenujejo (tudi) *Self-build housing cooperative*.

*organizacija vnaprej nedoločenega števila članov, ki ima namen pospeševati gospodarske koristi svojih članov ter temelji na prostovoljnem pristopu, svobodnem izstopu, enakopravnem sodelovanju in upravljanju članov." (1. člen). Navedeni zakon ureja področje zadrug enotno in posebej ne ureja in niti ne omenja stanovanjskih zadrug. Pri pregledu svetovnega spleta je bilo ugotovljeno, da v Sloveniji dejansko obstajajo stanovanjske zadruge z omejeno odgovornostjo (z.o.o.).*

V Nacionalnem stanovanjskem programu (NPSta) (Url. 43/2000), ki je veljal do leta 2009, je bilo navedeno, "*... da bodo na področju stanovanjske oskrbe pomembnejšo vlogo dobile tudi stanovanjske in gradbene zadruge, tako da bodo država in lokalne skupnosti s svojimi ukrepi spodbujale različna lastninska razmerja na stanovanjskem področju.*" Pri pregledu dostopnih virov nismo našli podatkov, da bi stanovanjske zadruge v tem obdobju (2000-2009) imele pomembnejšo vlogo pri gradnji oziroma zagotavljanju stanovanj v Sloveniji.

Med redkimi viri, ki omenjajo področje stanovanjskih zadrug v Sloveniji, je navedeno, da imajo stanovanjske zadruge različne oblike, najpogostejša je stanovanjska zadruga skupnega lastništva, ki se jih pogosto enači z gradbenimi zadrugami. Zadruga je pravna oseba, ki ima v lasti večje število stanovanj, običajno sklenjen kompleks. Zadruga stanovanja zgradi ali kako drugače pridobi, vzdržuje, upravlja in oddaja v najem svojim članom. Član zadruga ima pravico do uporabe posameznega stanovanja, za katerega plačuje najemnino in funkcionalne stroške. Stanovalec je lahko najemnik, hkrati pa tudi član zadruga in tako njen delničar, kar pomeni, da ima možnost upravljanja celotnega premoženja. Stanovanjska zadruga predstavlja torej kombinacijo lastništva in uporabe premoženja. Zadrugniki so individualni najemniki svojih stanovanjskih enot in hkrati kolektivni lastniki zadruga (Borštnik, 2004:6,7).

Naročnik je želel, da se pripravi pregled ureditev zagotavljanja stanovanj skozi zasebni sektor (stanovanjske kooperative) v državah EU in ostalih evropskih državah, kjer imajo kooperative daljšo tradicijo. Ob tem ga je še posebej zanimalo:

1. *Kateri zakoni in akti tvorijo zakonodajni okvir v katerih se ustanavljajo in delujejo kooperative? Ali so stanovanjske kooperative ustanovljene po zakonu o zadrugah?*
2. *Ali obstaja posebna krovna institucija kot je naš SSRS, ki se ukvarja s stanovanjsko problematiko?*
3. *Kako država zagotavlja sredstva za gradnjo ali spodbujanje gradnje stanovanj (zagotavljanje zemljišč)?*
4. *Kako se zadruge – kooperative opredelijo ali bodo profitne ali neprofitne: ali se sploh opredelijo, ali se tako registrirajo ali se tako le opredelijo v statutu ali kakšnem drugem temeljnem dokumentu?*
5. *Kako je urejen nadzor poslovanja stanovanjskih kooperativ?*
6. *Ali so stanovanjske kooperative partner države pri zagotavljanju fonda neprofitnih stanovanj? Ali so tako navedene v splošni zakonodaji, ki ureja področje izgradnje stanovanj oz. v kakšnem podobnem dokumentu, kot je naš Nacionalni stanovanjski program?*

V osrednjem delu primerjalnega pregleda prikazujemo ureditve v naslednjih državah: Češka, Italija, Nemčija, Švedska in Združeno kraljestvo. Navedene države so bile izbrane zato, ker imajo (so imele) razvito združništvo, zaradi enakomernega zastopstva različnih regij Evropske unije in zaradi razpoložljivosti virov. Na šest skupin zastavljenih vprašanj pa smo poskušali na kratko odgovoriti v zaključku naloge. Osnovni vir informacij za pripravo primerjalnega pregleda je bilo spletno mesto Mednarodne združne zveze ICA s pregledom ureditve stanovanjskega združništva po posameznih državah. V primerjalnem pregledu so zato posebej označene le navedbe iz drugih virov, pri čemer smo podatke pridobili predvsem na spletnih straneh uradnih institucij, v strokovnih člankih in na spletnih straneh s tujo zakonodajo.

## II. STANOVANJSKE ZADRUGE - pregled po državah

### 2.1 Češka

Prve gradbene zadruge na Češkem so bile ustanovljene že v 80. letih 19. stoletja, ko je bila Češka še del Avstro-Ogrskega imperija. Po letu 1948 so bile zadruge bodisi ukinjene ali pa nacionalizirane. Po letu 1990 sta bili tudi na stanovanjskem področju uveljavljeni privatizacija in restitucija, slednja je trajala do leta 1993; približno 7% stanovanjskega sklada je bilo vrnjeno bivšim (razlaščenim) lastnikom. Privatizacija stanovanj v državni lasti pa je potekala v dveh fazah. V prvi fazi je država prenesla državno premoženje na občine. V drugi fazi je bila izvedena privatizacija velikega dela občinskega premoženja prek prodaje celotnih zgradb na novo ustanovljenim stanovanjskim zadrugam, ali pa prek prodaje stanovanj posameznim najemnikom, ki so ustanovili združenje lastnikov stanovanjskih enot. V okviru tega procesa je bilo ustanovljeno okoli 10.000 stanovanjskih zadrug in 20.000 združenj lastnikov. Ohranilo pa se je tudi približno 800 "starih" zadrug, ki so obstajale že v 80. letih prejšnjega stoletja.

Najbolj pomembno pravno podlago za ustanavljanje in delo stanovanjskih zadrug predstavljajo:

- Trgovinski zakonik- splošne določbe o zadrugah so bile v ta zakonik vključene leta 1991,
- Zakon o preoblikovanju (*Transformation Act*) iz leta 1993,
- Zakon 378/2005 in
- Uredba vlade 465/2005, ki urejata področje gradnje združnih stanovanj.

Na podlagi Zakona o preoblikovanju je bila stanovanjskim zadrugam naložena obveznost, da prenesejo lastniške deleže na svoje člane, ki jih lahko bodisi prodajo na odprtem trgu, ali pa postanejo lastniki stanovanjskih enot. To je privedlo do preoblikovanja nekaterih stanovanjskih zadrug v združenje lastnikov, tako se je delež združnega lastništva v celotnem stanovanjskem skladu v državi zmanjšal iz 21% na 17%.

Značilnosti stanovanjskih zadrug:

- stanovanjske zadruge so najemne, njeni člani so torej najemniki in nimajo v lasti stanovanja, ki ostaja lastništvo zadruge,
- delujejo neprofitno,
- so poklicno ali prostovoljno upravljane, odvisno od njihove velikosti,
- njihova velikost je različna, 69 % zadrug upravlja manj kot 250 stanovanjskih enot, 2% zadrug pa več kot 10.000 enot,
- njihovi člani plačujejo del sredstev za upravljanje in vodenje zadruge,
- mesečna najemnina je odvisna od velikosti stanovanja, ki ga ima v najemu član zadruge,
- v okviru najemnine se krijejo stroški hipoteke, zavarovanja in vzdrževanja.

Krovna stanovska organizacija (Unija čeških in moravskih stanovanjskih zadrug) je bila ustanovljena leta 1969. V uniji je 755 stanovanjskih zadrug, ki predstavljajo 682.000 stanovanjskih enot. Članstvo v uniji ni obvezno, je pa odprto tudi za majhne stanovanjske zadruge. Unija je sestavljena iz osem regionalnih združenj, ki predstavljajo zadruge v svojih regijah in zaposlujejo več kot 4000 oseb. Njena sedanja vloga je ščititi interese stanovanjskih zadrug, jih predstavljati na nacionalnem nivoju in tudi mednarodno ter prek nacionalnih in regionalnih pisarnah zagotavljati naslednje storitve:

- izobraževanje in usposabljanje,

- vzdrževanje, popravila, rekonstrukcije in obnove zgradb z več enotami,
- ekonomske, pravne in tehnične storitve,
- upravljanje stanovanjskega sklada,
- gradnjo novih stanovanjskih enot.

Na Češkem je stanovanjska politika na državni ravni omejena predvsem na ustvarjanje zelenega pravnega, institucionalnega in fiskalnega okolja za aktivnosti vseh udeležencev na stanovanjskem trgu. Prav tako je odgovorna za podporo tistim skupinam, ki ne morejo same rešiti svojega stanovanjskega problema. Usmeritve glede stanovanjske politike sprejme vlada in so strateški dokument za vsa ministrstva, ki so odgovorna za posamezne cilje. Na spletni strani Ministrstva za regionalni razvoj so navedeni cilji državne politike, med katerimi so omenjene tudi stanovanjske zadruge.

Zakonski okvir stanovanjske politike predstavljajo Civilni zakonik, Zakon o enostranskem povečanju stanovanjske najemnine in Zakon o lastništvu stanovanj. Na državnem nivoju se izvajajo tudi podporni ukrepi. Programi se financirajo prek Ministrstva za regionalni razvoj in Državnega stanovanjskega razvojnega sklada na podlagi posamičnih podzakonskih aktov vlade in so usmerjeni predvsem k določenim ranljivejšim socialnim skupinam. Za socialno področje je bilo med drugim namenjeno (v obdobju od leta 2003 do 2007) 13 mld CZK<sup>8</sup>) za izgradnjo 23.000 novih najemniških stanovanj (Lux, Grambmülllerová).

Državni stanovanjski razvojni sklad (*Státní fond rozvoje bydlení*) je bil ustanovljen na podlagi Zakona 211 iz leta 2000, ki je bil večkrat dopolnjen, nazadnje leta 2009. Podlago za njegovo delo predstavlja tudi podzakonski akt vlade 370/2004, ki je bil spremenjen leta 2009. Namen sklada je podpora razvoju stanovanj v Češki republiki v skladu s stanovanjsko politiko. Sredstva sklada se uporabljajo predvsem za:

- kritje stroškov, povezanih z gradnjo, nakupom, popravili in obnovami, stanovanj in hiš v obliki kredita,
- za pokritje obresti iz naslova kreditov bank, posameznikom in pravnim osebam, za gradnjo, nakup, popravilo in obnovo stanovanj in hiš,
- za kritje stroškov, povezanih z gradnjo, nakupom, popravilom ali obnovo, stanovanj in hiš v obliki subvencij (spletna stran Državnega stanovanjskega razvojnega sklada).

Področje splošnega urejanja potreb po stanovanjih je na podlagi 104. člena ustave in zakona 128 iz leta 2000 v pristojnosti lokalnih oblasti, ki v zvezi s tem izdajajo lastne pravne akte. Z njimi se najpogosteje ureja dostop do občinskih stanovanj. Pristojnost državnih oblasti na tem področju je omejena na nadzorno vlogo (Lux, Grambmülllerová).

## 2.2 Italija

Prva zadruga (sicer potrošniška) v Italiji je bila ustanovljena leta 1854, prvo stanovanjsko zadrugo pa so leta 1884 ustanovili delavci tobačne tovarne v Bologni, glavnem mestu pokrajine Emilia Romagna, ki je znana po uspešnem razvoju združništva. Kmalu zatem (leta 1886) je bilo ustanovljeno nacionalno združenje zadrug *Federazione Nazionale delle Cooperative* ki se je kasneje preimenovalo v *Legacoop (Lega delle Cooperative)*. Leta 1919 je prišlo do razkola v združenju, tako da je bila ustanovljena še eno nacionalno združenje - *Confederazione Cooperative Italiane (Confcooperative)*. Zadruge so doživele velik razcvet po

<sup>8</sup> Po tečajnici Banke Slovenije z dne 22.6.2011, 1 € =24,290 CZK.

vsej državi, ki je bil sicer prekinjen s fašističnim režimom in drugo svetovno vojno, a se je nadaljeval, z izjemo obdobja 1980-1985 in obdobja po letu 2007. Konec leta 2008 je bilo v Italiji približno 11.000 stanovanjskih zadrug. V Italiji sicer obstaja le nizek odstotek prebivalstva, ki živi v najemniški stanovanjski enoti (po popisu iz leta 2001 20% prebivalstva).

Pravne podlage za delo stanovanjskih zadrug so opredeljene v številnih aktih:

- Italija daje velik pomen zadrugam, saj so v veljavni ustavi iz leta 1947 (45. člen) zadruge posebej opredeljene, poudarjena je njihova socialna vloga in vzajemnost, ustava pa predpisuje tudi obveznost sprejema zakona, ki bi spodbujal zadružništvo.
  - Leta 1947 je Zakon o zadrugah (znan pod imenom Basevijejev zakon)<sup>9</sup> uredil področje zadrug. Ta zakon je bil tudi ključen za uspeh (tudi stanovanjskega) zadružništva v Italiji, predvsem zaradi ureditve, ki je omogočala, da se je lahko celoten poslovni presežek zadruge odvedel med njene rezerve. Takšna izključitev zadrug iz obveznosti plačevanja davka na dohodek oziroma možnost kapitalske krepitve zadrug je, skupaj z možnostjo njihovega združevanja v konzorcije povzročila razvoj zadrug. Zakon o zadrugah je bil dopolnjen z Zakonom št. 707 iz leta 1955 in Zakonom št. 127 iz leta 1971.
  - Zakon št. 105 iz leta 1948, ki je uredil področje zadružnega bančništva.
  - Zakon št. 49 iz leta 1985, ki je uredil področje kreditiranja zadrug in zavarovanja nivoja zaposlitve in je bil dopolnjen z zakonom št. 44. iz leta 1986, na področju posebnih ukrepov za mlade podjetnike v južni Italiji.
  - Zakon št. 381 iz 8. novembra 1991 je posebej uredil področje socialnih zadrug.
  - Zakon št. 59 iz 31. januarja 1992 je spremenil nekaj finančnih vidikov poslovanja zadrug. Najpomembnejša sprememba je bil ta, da se je zadrugam omogočil še dodatni finančni instrument Solidarnostni sklad (COOPFOND - *Fondo Promozione Cooperative*), ki je zadružni sklad na državnem nivoju. Vsaka zadruga (vključno s stanovanjsko) mora odvesti (investirati) 3% svojega letnega dobička v ta sklad. Do leta 2004 je bilo v skladu zbranih 240 mld €. Do financiranja iz tega sklada pa so upravičene le italijanske zadruge.
  - Zakon št. 20 iz 2. avgusta 2002, ki je predvsem spremenil položaj zaposlenih članov zadruge,
  - Dekret št. 6 iz 17. januarja 2003, ki je zadrugam omogočil, da so lahko lastniki in večinski delničarji delniških družb.
  - Civilni zakonik 2003, poglavje VI, členi 2511-2548.
  - za delovanje zadrug pa so pomembni tudi posamezni sektorski zakoni.
- (spletna stran Italijanskega Dokumentacijskega centra o zadrugah in socialni ekonomiji, spletna stran ICA).

V Italiji obstajata dve vrsti stanovanjskih zadrug: tradicionalne (lastniške) stanovanjske zadruge in socialne stanovanjske zadruge. Ključne značilnosti obeh so:

- stanovanjske zadruge se razvijajo v skladu s podrobnejšimi predpisi, ki so v pristojnosti regionalnih in lokalnih oblasti,
- stanovanjske zadruge so ustanovljene s strani gradbenih zadrug,
- članstvo v stanovanjski zadrugi je odprto do vseh, ki žele živeti v okviru zadružne stanovanjske enote, članstvo pa ni omejeno na tiste, ki dejansko živijo v stanovanjski enoti,
- vsak posameznik, ki je zainteresiran za pridobitev članstva, mora vplačati svoj delež (ki praviloma znaša manj kot 200 €). Ta delež mu daje pravico do glasovanja, uvrstitve na čakalno listo in do informacije, da je stanovanjska enota dostopna,

<sup>9</sup> Zakonski dekret 1577 s 14. decembra 1947.



- posamezniki na čakalni listi prejmejo obrazec za vlogo, ko postane določen gradbeni projekt ali stanovanjska enota dostopna,
- članstvo je odobreno in bivalna enota je dodeljena na podlagi kriterija dneva oddaje prošnje, v kolikor ta oseba izpolnjuje določene pogoje,
- vse stanovanjske zadruga morajo prispevati 3% svojega presežka v nacionalni Solidarnostni sklad,
- stanovanjske zadruga morajo odvesti 30% do največ 70% svojega presežka v nedeljive rezerve. Ta sredstva so neobdavčena. V primeru razpustitve zadruga se morajo rezerve prenesti v Solidarnostni sklad in se ne smejo razdeliti med posamezne člane zadruga,
- upravljanje zadruga se opravlja preko krovnih organizacij in zaposlenih v zadruga, prostovoljstva pa je zelo malo.

Za tradicionalne - lastniške zadruga veljajo naslednje značilnosti:

- bivalne enote so v lasti posameznih članov zadruga,
- bivalne enote se prodajajo posameznim članom zadruga po ceni, ki je malo nižja od tržne, zaradi posebnih subvencij, pri tem obstajajo omejitve preprodaje stanovanjske enote za obdobje 20 let.

Za socialne - najemniške stanovanjske zadruga je značilno, da:

- so projekti namenjeni skupinam s posebnimi potrebami, kot so starejši, invalidi ali ljudje z nizkimi dohodki,
- lastništvo stanovanjskih enot ostane združno, s ciljem zagotavljanja dolgoročne ponudbe,
- posamezni člani zadruga imajo svoje bivalne enote v najemu,
- pri gradnji in izdelavi objektov se upošteva posebne potrebe ciljnih skupin (dostopnost, varnost),
- za izvedbo projekta regionalne oblasti odobrijo omejena sredstva oziroma omogočajo boljše finančne pogoje kreditiranja, kot jih ponuja trg.

Do konca 90. let prejšnjega stoletja je bila pristojnost za področje stanovanjske politike skoraj v celoti na državnem nivoju, regije pa so imele zelo majhne pristojnosti. Reforma iz leta 1998 (Zakon št. 112 iz leta 1998) je pomenila spremembo v stanovanjski politiki, saj je spodbujanje stanovanjske politike prešlo v pristojnost regij. Od takrat regionalne vlade določajo razvojne prednosti in za njih tudi namenljajo finančna sredstva. Na nivoju države je ostala le omejena pristojnost za razvojno politiko in odobravanje gradbenih standardov, zbiranje statističnih podatkov in dajanje informacij. Regionalna finančna sredstva so namenjena predvsem tistim, ki jih najbolj potrebujejo. Finančna pomoč regionalnih oblasti je možna preko subvencij (za ljudi z nizkimi dohodki) ali preko kreditov z subvencionirano obrestno mero. Finančna pomoč predstavlja od 10% do 40% celotnih stroškov določenega projekta. Za področje stanovanjskega združništva obstajajo še drugi instrumenti financiranja, kot so deleži članov, posojila članov, oprostitev od plačila DDV, pridobivanje sredstev iz nedeljivih rezerv in Solidarnostnega sklada.

Italijansko stanovanjsko združništvo se združuje v štiri nacionalna združenja/organizacije: ANCAB, FEDERABITAZIONE, AGCI in UNCI. Posamezniki so lahko člani stanovanjskih zadruga, ne pa tudi njihovih krovnih organizacij. Večina italijanskih stanovanjskih zadruga je članica ene od navedenih združenj. Združenja medsebojno sodelujejo in promovirajo razvoj in kakovost lastniških in najemniških projektov.

## 2.3 Nemčija

Prve lastniške stanovanjske zadrugе so bile ustanovljene v Hamburgu leta 1862, leta 1885 pa prve najemniške stanovanjske zadrugе v Hannoveru. Sprejem Zakona o zadrugah iz leta 1898, ki je omejil odgovornost članov zadrug, je pomenil prelomno točko v razvoju zadružništva. Razcvet stanovanjskega zadružništva z občutnim subvencioniranjem države je značilen za celotno obdobje po drugi svetovni vojni do leta 1990. Do tega leta je bil sektor stanovanjih zadrug neprofiten, po tem obdobju pa ne več in tudi država ga ni več subvencionirala. Neprofitnost stanovanjskih zadrug je bila pred nekaj leti ponovno uvedena kot zakonska obveza.

Zakonska podlaga za delo stanovanjskih zadrug je še vedno predvsem Zakon o zadrugah iz leta 1889 (*Gesetz betreffend die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften - Genossenschaftsgesetz - GenG*), ki je omogočil ustanovitev zadrug z omejeno odgovornostjo. Zakon je bil od takrat večkrat spremenjen, zadnje spremembe so iz let 1973, 2006 in 2009. Poleg tega morajo stanovanjske zadrugе delovati v skladu s splošno zakonodajo, ki se nanaša predvsem na obveznosti najemodajalcev v najemniških stanovanjih in je zbrana v Civilnem zakoniku (*Bürgerliches Gesetzbuch*). Za zaščito najemnikov je zelo pomembna določba o višini najemnin, ki ne smejo biti nad 20% višje od primerljivih najemnin na določenem območju oziroma se v treh letih ne smejo povečati za več kot 20%, najemodajalec pa mora zvišanje rente v dovoljenem okviru tudi ustrezno utemeljiti.

Odgovornost za oblikovanje stanovanjske politike v Nemčiji, se deli med zvezo<sup>10</sup>, deželami in občinami. Prednostna naloga stanovanjske politike na zvezni ravni je oblikovanje splošnih pogojev za delovanje stanovanjskega trga in sistema subvencij ter sodelovanje v financiranju skupaj z deželami in občinami. Nacionalna zakonodaja določa splošne ukrepe spodbujanja s subvencijami, socialne spodbude pa so v pristojnosti zveznih dežel, ki tudi definirajo ciljne skupine ter obseg subvencioniranja in so tudi odgovorne za uresničevanje programov subvencioniranja. Najbolj pomembna področja, ki so v pristojnosti občin, so zagotavljanje ponudbe stanovanj za gospodinjstva, ki so manj premožna, odobravanje izplačil stanovanjskega dodatka in namenjanje zemljišč za graditev stanovanj. V nekaterih zveznih deželah so občine pristojne tudi za odobravanje subvencij za podporo socialni stanovanjski gradnji, kar pa je načeloma v pristojnosti zveznih dežel (Housing policy in Germany).

Pristop države k socialni stanovanjski politiki se je menjal leta 2001 od prejšnjega spodbujanja gradnje objektov (*Objektförderung*) k spodbujanju posameznikov (*Subjektförderung*).

V Nemčiji obstajajo štiri kategorije stanovanjskih družb:

- občinske stanovanjske družbe v lasti občin,
- stanovanjske zadrugе, ki zagotavljajo izključno najemne zadružne bivalne enote, stanovanjske družbe v lasti cerkev in
- stanovanjske družbe v lasti zasebnega sektorja (vključno z domačimi in tujimi investicijskimi skladi).

V Nemčiji obstaja približno 2000 stanovanjskih zadrug (od tega jih je približno 800 v t.i. novih deželah). V njihovi lasti je približno 6% vseh bivalnih enot oziroma 10% vseh

---

<sup>10</sup> Na državnem nivoju je za to področje pristojno Zvezno ministrstvo za promet gradnjo in regionalni razvoj (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung - BMVBS).

najemniških stanovanj (2,2 mio enot) in imajo 3 milijone članov - posameznikov. Vse stanovanjske zadruge so najemniške.

Značilnosti stanovanjskih zadrug so naslednje:

- nizke zgradbe so značilne za stare dežele in visoke za nove,
- večinoma so v urbanih naseljih,
- zgradbe so v lasti zadruge, kar pomeni, da je premoženje v njihovi lasti, njeni člani pa so najemniki,
- člani kupijo deleže zadruge, vplačana vsota je različna po zadrugah, ko član zapusti zadrugo, mu zadruga vplačani znesek vrne v nominalni vrednosti,
- člani imajo zagotovljeno varnost bivanja s pogodbo za nedoločen čas, dokler se držijo pogodbenih obveznosti,
- najemnine so regulirane v določenih okvirih,
- nekatere zadruge so razvile tudi storitve za starejše občane, otroške vrtce in podobne dejavnosti,
- zadruge delujejo po neprofitnih načelih, o uporabi presežka mora odločati generalna skupščina zadruge,
- skoraj vse stanovanjske zadruge imajo poleg najemnikov tudi t.i. zunanje člane (fizične in pravne osebe), ki stanovanjske zadruge podpirajo z investiranjem svojih sredstev in so upravičeni do letne dividende v višini 4%. Zunanji člani so vabljeni tudi na zasedanje generalne skupščine zadruge, kjer pa nimajo glasovalnih pravic.

V Nemčiji obstajajo različne spodbude za področje stanovanjskega sektorja od davčnih olajšav za pravne osebe, subvencije na nivoju zveze in zveznih dežel, programi za investicije, ki so namenjene tako lastnikom bivalnih enot tudi njihovim najemnikom, kamor spadajo tudi člani stanovanjskih zadrug. Edina posebna finančna podpora stanovanjskim zadrugam s strani zvezne vlade je oprostitev davka na dobiček za najemniške stanovanjske zadruge. Posebne finančne iniciative pa so namenjene socialni stanovanjski politiki, kamor pa stanovanjske zadruge po nemški ureditvi ne spadajo, tako da se financirajo s prispevki članov in s hipotekami. Nekatere stanovanjske zadruge (takšnih je 40) imajo v lasti tudi svoje hranilnice. Člani zadruge v njih varčujejo za svoje srednjeročne in dolgoročne investicije, njihova sredstva pa so obrestovana po obrestni meri, ki je malo višja od obrestnih mer, ki jih nudijo banke. S pomočjo hranilnic imajo tudi stanovanjske zadruge možnost pridobitve sredstev za modernizacijo in vzdrževanje stanovanj.

Zvezna stanovanjska nepremičninska organizacija (*GdW - Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen*) je krovna organizacija stanovanjskih družb, ki so organizirane na treh nivojih (občina, zvezna dežela, zveza) in vključuje 2000 zadrug, 723 občinskih stanovanjskih družb in 160 zasebnih stanovanjskih družb. Za stanovanjske zadruge je obvezno članstvo v GdW na deželni ravni. GdW opravlja pravno, finančno in tehnično svetovanje stanovanjskim zadrugam, organizacije na deželni ravni pa opravljajo tudi revizijo stanovanjskih zadrug. GdW in njene članice so leta 1969 ustanovile posebno organizacijo - Nemško združenje za razvojno pomoč socialnemu stanovanjskemu sektorju (*Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen - DESWOS*), ki gradi poceni stanovanjske enote in deluje na podlagi združnih načel.

KfW (*Kreditanstalt für Wiederaufbau*) je bančna skupina s sedežem v Frankfurtu. Ustanovljena je bila leta 1948 kot del Marshallovega plana obnove. Bančna skupina je v lasti zveze (80%) in zveznih dežel (20%). KfW Förderbank je največja poslovna enota znotraj te

bančne skupine, ki je npr. leta 2008 odobrila 33,8 mld € kreditov, največ za stanovanjsko področje in področje varovanje okolja.

## 2.4 Švedska

Za večino skandinavskih držav je značilno, da so stanovanjske zadruga neke vrste združenje lastnikov najemnih stanovanj za nedoločen čas. Nekatera združenja lastnikov so bila ustanovljena v 19. stoletju in so bile izvorno zasnovane na konceptu gradbenih družb/zadrag (*building societies*), prenesenem iz Združenega kraljestva (spletna enciklopedija - Wikipedia).

Pri tovrstnem stanovanjskem združništvu gre za neko vrsto skupne lastnine nepremičnin, pri tem so nepremičnine v lasti združenja, katerega lastniki so njegovi člani. Vsak član je lastnik deleža združenja, ki je skladen z velikostjo njegovega stanovanja. Člani morajo imeti t.i. najemniško lastništvo za nedoločen čas, ki je vezano na določeno stanovanje, v katerem v večini primerov člani zadruga tudi prebivajo. Obstaja pa nekaj pravnih razlik med posameznimi skandinavskimi državami, zlasti na področju pogojev za pridobitev lastništva stanovanja.

Pri skandinavskem modelu stanovanjskega združništva se ustanovi t.i. materinska zadruga, ki je gradbena družba, ki izvede zbiranje sredstev in tudi samo izgradnjo stanovanjskih enot. Stanovanjske zadruga (hčerke) delujejo sicer ločeno, a so poslovno povezane z družbo materjo, ki jim zagotavlja boljše upravljanje. Posamezni kupec stanovanjske enote zadruga je njen delničar in ima privilegirani najemniški status, ki mu daje veliko mero neodvisnosti. Za ta model je značilno, da pogosto omogoča možnost neke vrste odkupa (naenkrat ali obročno) stanovanjskih enot (oziroma natančnejše pravic bivanja v teh enotah) tistim, ki v njih prebivajo (oziroma neke vrste etažne lastnine), kot tudi ohranjanje stanovanjskih enot v združni lastnini v času, ko član še odplačuje stanovanjsko enoto (pravico bivanja v njej) (delno povzeto po Siegler in Levy in ICA spletno mesto).

Stanovanjske zadruga na Švedskem imajo v lasti 18% (po novejših podatkih 19%) stanovanjskega sklada s 750.000 stanovanji. Običajno so v stanovanjske zadruga organizirani večdružinski objekti na urbanih območjih. Država ne sodeluje pri financiranju zadrag. Odvisno od projekta člani/najemniki financirajo med 30% do 50% stroškov, ostanek pa se financira s strani združnih organizacij prek posojil bank in drugih finančnih organizacij. Člani lahko običajno dobijo posojilo od banke v višini 75% do 90% cene projekta. Stanovanjska zadruga se lahko oblikuje tudi iz naslova že obstoječega premoženja (bivalnih enot) brez sodelovanja t.i. materinske zadruga (ICA spletno mesto in spletna enciklopedija - Wikipedia).

Na Švedskem imajo člani stanovanjskih zadrag formalno pravico bivati v določenem stanovanju za nedoločen čas, s to pravico pa se lahko tudi trguje (kupi in proda) na odprtem nepremičninskem trgu. Tovrstno lastništvo je eno od najpomembnejših oblik lastništva nepremičnin v državi in članstvo v zadrugi se na splošno enači z lastništvom stanovanjske enote in ne z njenim najemom.

Pravno podlago za ustanovitev in delovanje stanovanjskih zadrag na Švedskem predstavljata predvsem naslednja zakona:

- Zakon o stanovanjskih zadragah, ki določa organizacijska pravila, vključno s pravili poslovanja stanovanjske zadruga in

- Zakon o ekonomskem združevanju zadrug (*Cooperative Economic Associations Act*), ki določa pravila glede združevanja zadrug in poslovnega delovanja.

Švedska ima splošno stanovanjsko politiko že od poznih 40 let prejšnjega stoletja. "*Dobro stanovanje za vse ne glede na njihov dohodek*" je bil dolgo časa cilj stanovanjske politike države blagostanja. Občinske stanovanjske družbe so imele pri njenem izvajanju osrednjo vlogo. V 90. letih prejšnjega stoletja pa se je stanovanjska politika močno spremenila v smeri bolj tržnega pristopa k zagotavljanju stanovanj, pri čemer je sledila splošnim evropskim tokovom, saj je stanovanje postajalo vedno bolj tržna dobrina. Spremenila pa se je tudi pristojnost na področju stanovanjske politike, država je zmanjševala svojo vlogo. Pristojnosti Ministrstva za stanovanja, ki je obstajalo do leta 1991, so se deloma prenesle na druga ministrstva, od leta 2010 obstaja minister za javno upravo in stanovanja znotraj Ministrstva za zdravje in socialne zadeve. Odgovornost za zagotavljanje stanovanjskega sklada je prešla na regionalno in lokalno raven. Na teh ravneh so na podlagi posebnega zakona (*Law of housing supply*) dolžni pripraviti tudi stanovanjsko politiko za obdobje posameznega mandata (na 4 leta). Po zakonu so na tej ravni obvezani tudi podpirati osebe, ki zaradi socialno-ekonomskih razlogov ne morejo rešiti svojega stanovanjskega problema (Nordfeldt, Segnestam-Larsson).

Leta 1923 so najemniške organizacije ustanovile zvezo (*HSB Riksförbund*), ki promovira in zastopa to gospodarsko panogo v procesih odločanja, med drugim tudi s ciljem podpore združništvu. HSB Riksförbund ima trenutno 50% delež članstva, drugo združenje na nacionalnem nivoju - Riksbyggen pa 25% članstva. Preostalih 25% stanovanjskih zadrug ni članic nacionalnega združenja in so neodvisne. HSB Riksförbund je na nacionalni ravni varuh združnih načel in predvsem odgovorna za lobiranje in zagotavljanje storitev regijam, na nivoju regij pa je odgovorna za razvoj in servisiranje gradbenih in najemniških zadrug. Organizacija ima preko 500 tisoč članov, od tega jih je več kot polovica najemnikov ostali člani so otroci in mladi, ki varčujejo za morebitno bodoče članstvo v stanovanjski zadrugi. V okviru HSB Riksförbund obstaja 3845 zadrug in 33 regionalnih združenj. Združenje Riksbyggen ima 500 tisoč članov s 1700 stanovanjskimi zadrugami z 30 regionalnimi združenji.

Stanovanjska zadruga je sicer posebna pravna oseba, ki je regulirana z posebno zakonodajo. Kljub temu ima enake dolžnosti glede knjigovodstva in priprave letnih poročil kot gospodarske družbe. Poslovanje zadruga je podrobneje urejeno v njenem internem pravnem aktu. Člani imajo letno skupščino, na kateri imenujejo upravni odbor (običajno iz vrst stanovalcev), ki je odgovoren za upravljanje. Upravni odbor določi letno članarino, zagotavlja ustrezne upravne postopke, vzdržuje nepremičnine in daje pobude za večja obnovitvena dela. Upravni odbor je udeležen tudi pri prodaji stanovanja (prodaji pravice do bivanja v njem) posameznega člana zadruga, pri čemer odloča o izstopu starega in vstopu novega člana. V primeru, da je kupec finančno sposoben, upravni odbor ne sme zavrniti njegove prošnje za članstvo v zadrugi. Upravni odbor je v odločanje vključen tudi takrat, če želi posamezen član začeti z večjimi obnovitvenimi projekti, ali kadar član zadruga želi oddati stanovanje v najem nekemu, ki ni član te zadruga.

Vsak član stanovanjske zadruga lahko vzame hipoteko, da bi tako financiral pridobitev stanovanja (pravice do bivanja v njem). Člani Stanovanjske zadruga so upravičeni do 30% davčne olajšave na obresti za posojila bodisi za pridobitev novih deležev zadruga na odprtem trgu ali za pridobitev novega stanovanja. Letna članarina članov zadruga je namenjena pokrivanju tekočih stroškov in finančnih izdatkov zadruga. Finančni položaj zadrug je različen, a le-te zelo redko bankrotirajo. Če se to zgodi, se njeno premoženje proda in

preostanek premoženja dobijo člani zadruga, ki lahko ostanejo najemniki ali poskusijo ustanoviti novo zadruga.

Glavne značilnosti švedskih stanovanjskih zadrug (navedeno so značilnosti tistih stanovanjskih zadrug, ki so združene v največji organizaciji HSB Riksförbund) so:

- najbolj običajna oblika zadružne nepremičnine je stanovanjski blok, ki ga ima v lasti zadruga. Velikost stanovanjske zadruga je običajno od 20 do 100 stanovanj. Povprečna velikost je 80 stanovanjskih enot. Največja zadruga znotraj HSB Riksförbund ima 1075 enot;
- nepremičnine (zgradbe in zemljišče) so v lasti stanovanjske zadruga;
- najemniki morajo biti člani stanovanjske zadruga, svet zadruga je odgovoren za sprejem v članstvo, v primeru zavrnitve sprejema je možen ugovor pri lokalnem najemniškem tribunalu;
- člani kupijo deleže zadruga, ki jim dajejo neomejene pravice bivanja, dokler izpolnjujejo svoje obveznosti. Deleži se lahko prodajajo po tržni vrednosti. Zadruga ima pravico dati v podnajem ali prodati stanovanja v redkih primerih novih zadrug, kjer stanovanjske enote niso v celoti prodane;
- člani plačujejo mesečno provizijo, ki krije obresti in amortizacijo kreditov kot tudi operativne stroške in predvidena vzdrževalna dela. Velikost provizije je odvisna od velikosti stanovanjske enote;
- v mnogih stanovanjskih zadrugah je del provizije namenjen za poseben sklad, iz katerega se financira notranje vzdrževanje posameznih stanovanj;
- del sredstev iz tega sklada se prenese s posameznim stanovanjem, če je to prodano;
- člani so odgovorni za najemanje osebja, ki opravlja storitve za zadržgo neposredno ali preko HSB Riksförbund;
- člani lahko dajo stanovanje v podnajem z soglasjem sveta zadruga, če takšno soglasje ni dano, se lahko pritožijo na najemniški tribunal.

V okviru obeh zvez (HSB Riksförbund in Riksbyggen) je uveljavljen sistem varčevanja, po katerem lahko posamezniki varčujejo za nakup bodočih deležev zadruga. Lastniki, ki varčujejo v okviru tega sistema, imajo prednost glede novih projektov in koristi od možnosti pridobitve deležev po ugodnejših cenah, kot veljajo za deleže zadrug, ki se prodajajo na odprtem trgu. To pa ni edini mehanizem za pridobitev novih deležev. Te se lahko kupi tudi s pomočjo posojila finančne institucije. HSB Riksförbund varuje finančno varnost posameznih stanovanjskih zadrug 7 let z nakupom vsakega neprodanega stanovanja in s sprejemanjem finančne odgovornosti zanj.

## 2.5 Združeno kraljestvo

Stanovanjsko zadružništvo v tej državi ima dolgo tradicijo. Združene gradbene družbe (*joint building societies*) so nastale že konec 18. stoletja, leta 1861 pa so bile zgrajene prve zadružne hiše. Stanovanjsko zadružništvo v tej državi je imelo svoje vzpone in padce. Slednjih je bilo v novejši zgodovini precej več, tako da stanovanjske zadruga v tej državi niso več običajna oblika lastništva stanovanj, saj pomenijo le 0,1% stanovanjskega sklada v državi, kar je precej manj kot v drugih prikazanih državah. Večina stanovanjskih zadrug obstaja na urbanih področjih (spletna stran ICA in Wikipedia).

Zadruga v Združenem kraljestvu nimajo posebne pravne oblike. Praviloma so ustanovljene na podlagi Zakona o industrijskih in podpornih družbah (*Industrial and Provident Society Act*) iz

leta 1965, ki ureja področje zadrug in družb za dobrobit skupnosti. S tem zakonom je med drugim (po navedbi iz spletnega mesta ICA) zagotovljeno tudi upoštevanje sedmih mednarodno sprejetih načel zadružništva (glej prilogo). Zadruge so lahko registrirane tudi v drugi pravni obliki kot npr. neprofitne družbe z omejenim jamstvom.

Leta 1993 je bila ustanovljena Zveza stanovanjskih zadrug (*Confederation of Co-operative Housing - CCH*). Njeni člani so lahko stanovanjske zadruge, regionalne zveze stanovanjskih zadrug in najemniške stanovanjske organizacije. Na nacionalnem nivoju obstaja tudi druga mreža stanovanjskih zadrug (*Radical Routes*), ki vključuje nekatere majhne stanovanjske zadruge.

Za stanovanjske zadruge je pomembna institucija Zadružna stanovanjska finančna družba - (*Co-operative Housing Finance Society - CHFS*), ki je neodvisen finančni posrednik, ki stanovanjskim zadrugam omogoča pridobivanje finančnih sredstev v obliki hipotekarnega kreditiranja.

Za stanovanjsko politiko je na državni ravni pristojno Ministrstvo za občine in lokalno upravo (*The Department for Communities and Local Government*), za to področje pa so pristojni predvsem na nivoju sestavnih delov Združenega kraljestva in na občinskem nivoju. Tako na nivoju Anglije daje upravičencem subvencije posebna agencija - *Homes and Communities Agency*. Nivo subvencij je odvisen od razpoložljivosti sredstev, lokacije nepremičnine in višine najemnin. Strateški cilji stanovanjske politike so na nivoju Anglije definirani v posebnih "Izjavah o načrtovani politiki" (*Planning Policy Statement*). Najnovejša je bila objavljena 9. junija 2011. V njej stanovanjske zadruge niso omenjene. Na nivoju Škotske je bil na področju stanovanjske politike sprejet akt škotske vlade "Primernost domov za 21. stoletje" (*Homes Fit for the 21st Century: The Scottish Government's Strategy and Action Plan for Housing in the Next Decade: 2011-2020*). V njem so stanovanjske zadruge sicer omenjene kot eden od ponudnikov sofinanciranja stanovanjske gradnje.

Čeprav je sektor stanovanjskih zadrug v Združenem kraljestvu relativno majhen, je pa glede organizacijskih oblik zelo raznolik in zaradi tega zanimiv zaradi pestrosti možnih oblik stanovanjskega zadružništva, ki je v drugih obravnavanih državah praviloma (zaradi podrobnejšega pravnega reguliranja tega področja) manjša. Obstajajo 4 osnovne vrste stanovanjskih zadrug:

1. lastniške stanovanjske zadruge (s štirimi različicami),
2. najemniško upravljane stanovanjske zadruge,
3. kratkoročne stanovanjske zadruge in
4. gradbene zadruge.

#### 1. Lastniška stanovanjska zadruga (*Ownership Housing Co-operative*)

##### a) Lastniška stanovanjska zadruga z državno pomočjo

Večina lastniških stanovanjskih zadrug je bilo ustanovljenih v 70. in 80. letih prejšnjega stoletja z državno pomočjo v obliki subvencij (*capital grants*), ki naj bi omogočile cenovno bolj dostopne najemnine. Po razpoložljivih podatkih obstaja še 250 takšnih zadrug, ki so registrirane pri posebni vladni službi - *Tenant Service Authority (TSA)* in zagotavljajo najem stanovanj po nižjih stroških. Zaradi prisotnosti državnih sredstev TSA podrobno nadzoruje poslovanje teh zadrug.

Glavne značilnosti teh zadrug so:

- popolna vzajemnost (najemniki morajo biti člani zadruga in člani zadruga morajo biti najemniki),
- zadruga so v lasti in upravljanju svojih članov/najemnikov na podlagi načela en član en glas,
- člani/najemniki so kolektivni lastniki premoženja zadruga, vendar vsak posamezen član/najemnik nima svojega deleža v njenem premoženju,
- so tradicionalno majhne (v povprečju 50 stanovanjskih enot),
- najmanj polovica nezasedenih stanovanjskih enot mora biti zapolnjena na podlagi čakalne liste, ki jo vodi lokalna stanovanjska oblast.

#### b) Lastniška stanovanjska zadruga brez državne pomoči

Obstaja majhno število - 25 lastniških stanovanjskih zadrug brez državnega financiranja. Te zadruga se financirajo s hipotekami in posojili članov. V ta namen je bila ustanovljena podporna mreža (*Radical Routes*) skupaj z investicijskim instrumentom (*Rootstock*) v katerega mora investirati vsaka stanovanjska zadruga, ki je članica mreže. Ključne značilnosti te oblike zadrug so:

- popolna vzajemnost,
- obstaja določen postopek sprejema v članstvo s strogimi pravili,
- ljudje z nizkimi dohodki lahko dobijo stanovanjsko podporo.

Rootstock je etični investicijski instrument, ki posoja sredstva svojim članom. Značilnosti tega investicijskega instrumenta so naslednje:

- vsak član mora prispevati minimalni znesek,
- denar se upravlja na podlagi etične politike,
- na ta sredstva se izplačuje omejene obresti,
- kreditira se lahko v obsegu od 20% do 30% nakupne vrednosti,
- od leta 1991 je bilo danih 40 kreditov, po zadnjih razpoložljivih podatkih dva nista bila odplačana.

#### c) Vzajemno lastništvo domov (*Mutual Home Ownership*)

Gre za relativno novo obliko stanovanjske zadruga, ki je namenjena ljudem s skromnimi dohodki na področjih, kjer so cene nepremičnin za njih previsoke. Ta model je osnovan na lastništvu zemljišča s strani občinskega zemljiškega sklada (*Community Land Trust*). Glavne značilnosti teh stanovanjskih zadrug so:

- člani plačujejo stroške gradnje, zemljišče je lastnina občinskega zemljiškega sklada,
- občinski zemljiški sklad daje zemljo v najem stanovanjski zadrugi po minimalni najemnini z obveznostjo, da le-ta zgradi določen objekt,
- člani zadruga zberejo določena sredstva za zadrugo, skladno z njihovo finančno zmožnostjo, s tem da ima vsak član enak delež v zadrugi,
- enota (delež) člana, ki izstopi, se proda, ko se pridobi novega najemnika,
- člani morajo prispevati 10% svojega vložka v denarni obliki,
- člani podpišejo najemno pogodbo, ki določa pravice stanovalcev in njihove odgovornosti in pravico do izplačila, ko odidejo,
- mesečna najemnina je določena v višini 35% neto prihodkov člana,
- v času globalne finančne krize se je ta oblika združništva prestrukturirala, tako da je postala privlačnejša za dolgoročne institucionalne investitorje, kot so pokojninski skladi in življenjske zavarovalnice.



#### d) Stanovanjske zadruge s prenosom premoženja (*Stock Transfer Housing Co-operatives*)

Prenos premoženja na nevladne stanovanjske organizacije je bil uveden leta 1988. Vzrok za ustanovitev tovrstnih zadrug so bile potrebe po obnovi stanovanjskega sklada, ki so ga nadzorovali lokalni sveti in omejevanje zadolževanja le-teh s strani osrednje države. Prenos premoženja iz lokalne vlade na nevladni sektor je bil povezan tudi z izboljšanjem njihovega upravljanja. To skupino stanovanjskih zadrug nadzoruje TSA.

#### 2. Najemniško upravljane stanovanjske zadruge

Pri teh zadrugah je pomembna zakonodaja sprejeta leta 1994, ki je dala najemnikom občinskih stanovanj pravno podlago za odgovornost pri upravljanju in vzdrževanju. Glavne značilnosti teh zadrug so:

- dejanski lastnik nepremičnine je lokalna oblast, upravljajo pa jih stanovanjske zadruge,
- izdelava študija glede interesa najema, predlog je predstavljen najemnikom hkrati z osnutkom sporazuma o upravljanju, zadruga se ustanovi z večino glasov,
- sporazum o upravljanju podpišeta lokalna oblast in zadruga. Zadruga ima možnost postopnega prevzema upravljalvske vloge, sporazum velja za obdobje 5 let,
- demokratično se izvolijo organi zadruge,
- zadrugi so na voljo subvencije, ki pripomorejo k ustanovitvi teh zadrug.

#### 4. Kratkoročna stanovanjska zadruga (*Short-life Housing Co-operatives*)

Večina kratkoročnih stanovanjskih zadrug je v Londonu ali južnem delu Velike Britanije. Te zadruge prevzamejo nepremičnine, ki niso ekonomsko rentabilne, za določeno časovno obdobje, ki se lahko podaljša. Zadruge te nepremičnine nimajo v lasti ampak imajo z njenim lastnikom zakupno pogodbo. Najemniki so odgovorni za to, da vzdržujejo nepremičnino v dobrem stanju in izvajajo manjša popravila.

#### 5. Gradbene zadruge (*Self-build housing cooperative*)

Gradbene zadruge so stanovanjske organizacije, pri katerih so njihovi člani vključeni v izgradnjo svojih bivalnih enot. Njihovo vloženo delo jim omogoča, da so lastniki določenega odstotka nepremičnin-e. Plačujejo pa tudi najemnine in tekoče stanovanjske stroške. Obstaja le majhno število takšnih zadrug in vsaka temelji na drugačnem sporazumu, večinoma jih je v partnerstvu z registriranim ponudnikom nizkocenovnih najemnih stanovanjskih enot.

### III. ZAKLJUČEK

Stanovanjske zadruge imajo v vseh prikazanih ureditvah dolgo tradicijo, njihov pomen je velik tudi v sedanjem času, saj pomenijo pomembno obliko lastništva. V zaključku bomo skušali na kratko odgovoriti na šest skupin postavljenih vprašanj iz uvoda.

1. Zakonski okviri za ustanavljanje stanovanjskih zadrug so različni. Poseben zakon o stanovanjskih zadrugah imajo na Švedskem, na podlagi zakona, ki velja za vse zadruge pa se ustanavljajo stanovanjske zadruge v Nemčiji in Italiji. V Združenem kraljestvu so zadruge praviloma ustanovljene na podlagi posebnega zakona, ki velja za zadruge in t.i. "družbe za dobrobit skupnosti". Na Češkem pa je osnovni zakon za ustanavljanje

stanovanjskih zadrug Trgovinski zakonik. Poleg navedenih zakonov urejajo to področje v obravnavanih državah tudi drugi pravni akti. Zakonodaja s področja zadrug je zelo obsežna v Italiji, ki ima področje zadrug urejeno celo na ustavnem nivoju. V Nemčiji in na Češkem obstajajo le najemne stanovanjske zadrug, v Italiji pa predvsem lastniške.

2. V vseh prikazanih državah obstajajo institucije, ki se poleg države ukvarjajo s stanovanjsko problematiko. Povsod obstajajo stanovska interesna združenja stanovanjskih zadrug (ki delujejo na različnih nivojih), ki so npr. v Nemčiji pomemben podporni steber zagotavljanja cenejših stanovanj. Obstajajo pa tudi različne finančne institucije oz. skladi, ki so lahko v lasti stanovanjskih zadrug ali pa popolnoma samostojni. Poseben Solidarnostni sklad v okviru celotnega združništva obstaja v Italiji, poseben državni sklad za področje stanovanjske politike pa je bil ustanovljen na Češkem, v Nemčiji obstaja posebna bančna skupina, ki je v lasti zveze in zveznih dežel, pa tudi zadržne hranilnice v okviru nekaterih stanovanjskih zadrug, v Združenem kraljestvu pa posebna Zadržna stanovanjska finančna družba.
3. Pri zagotavljanju sredstev za gradnjo in spodbujanje gradnje stanovanj je značilno, da se je pristojnost v vseh državah iz državnega nivoja v veliki meri prenesla na nižje upravne nivoje. Težišče stanovanjske politike pa 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. Zagotavljanje zemljišč za (zadržno) gradnjo je, kolikor je bilo možno ugotoviti po obstoječih virih, v pristojnosti lokalnih skupnosti. Izrecno pa je bilo omenjeno v okviru stanovanjskega združništva le v Nemčiji in pri eni od vrst stanovanjskih zadrug v Združenem kraljestvu in.
4. Zadrug so načeloma neprofitne, kar je opredeljeno v 3. načelu ICA (*Za vplačani kapital člani običajno prejemajo omejeno odmeno ali pa sploh nobene odmene*). To pa je zgolj načelo, od katerega lahko nacionalne ureditve odstopajo. Zakonska obveza neprofitnosti je urejena v Nemčiji, kjer je bila pred nekaj leti ponovno uvedena. Po navedbah ICA naj bi bile neprofitne tudi zadrug na Češkem. V drugih državah verjetno neprofitnost na načelni ravni obstaja, čeprav ni izrecno omenjena, dalo pa bi se sklepati, da zadrug v Italiji (vsaj pravnoformalno) niso neprofitne, ker so zavezanec za plačilo davka na dohodek, če presežka ne odvedejo v rezerve.
5. Glede nadzora stanovanjskih zadrug pri pregledu literature nismo našli kakšnih državnih organov ali agencij, ki bi bile posebej odgovorne za njihov nadzor. Izjema je Združeno kraljestvo, kjer posebna vladna služba (TSA) nadira najemne storitve, ki jih nudijo nekatere stanovanjske zadrug, krovna organizacija stanovanjskih nepremičninskih organizacij v Nemčiji pa na regionalnem nivoju opravlja tudi revizijo stanovanjskih zadrug. Sklepamo lahko, da za stanovanjske zadrug velja podoben nadzor, kot za druge gospodarske subjekte, s tem, da je finančni nadzor nad porabo morebitnih državnih sredstev verjetno v rokah regionalnih in lokalnih oblasti, pa tudi države.
6. Stanovanjske zadrug zagotavljajo ponudbo neprofitnih stanovanj in so v tem smislu v pomoč državi, ki ponekod v ta namen zagotavlja tudi določena finančna sredstva. Takšen primer so lastniška stanovanja z državno pomočjo, vzajemno lastništvo domov ter stanovanjske zadrug s prenosom premoženja v Združenem kraljestvu, iz pregledanih gradiv pa izhaja, da država v Nemčiji, na Švedskem v Italiji in na Češkem ne sodeluje (več) pri financiranju stanovanjskih zadrug. Zadržno lastništvo načeloma zagotavlja

cenejša najemniška ali lastniška stanovanja oziroma ugodnejše pogoje najema kreditov, kot veljajo za tržni sektor. Dokumenti glede stanovanjske politike se sprejemajo predvsem na regionalnem in lokalnem nivoju. V raziskovalni nalogi omenjamo dokumenta za Anglijo in Škotsko, pri slednji so stanovanjske zadruga tudi izrecno navedene.

Pripravil:  
mag. Igor Zobavnik

#### IV. LITERATURA IN VIRI

1. Borštnik Urška, Primerjava stanovanjske problematike glede na spol, diplomsko delo, Univerza v Ljubljani, Fakulteta: za družbene vede, diplomsko delo, Ljubljana 2004, spletna stran <http://dk.fdv.uni-lj.si/dela/Borstnik-Urška.PDF>, (31. 5. 2011).
2. Coopseurope, spletno mesto, <http://www.coopseurope.coop/> (31. 5. 2011).
3. Dokumentacijski center o zadrugah in socialni ekonomiji, spletna stran <http://www.movimentocooperativo.it/eng/pagina.asp?pid=409&uid=404>, (13. 6. 2011).
4. Državni stanovanjski razvojni sklad, Státní fond rozvoje bydlení, spletno mesto <http://www.sfrb.cz/>, (13. 6. 2011).
5. Euricse - European Research Institute on Cooperative and Social Enterprises, spletno mesto <http://www.euricse.eu/> (4. 6. 2011).
6. Homes Fit for the 21st Century: The Scottish Government's Strategy and Action Plan for Housing in the Next Decade: 2011-2020) <http://www.scotland.gov.uk/Resource/Doc/340696/0112970.pdf>, (18. 6. 2011).
7. Housing Europe 2007, Review of Social Co-operative and Public Housing in 27 EU Member States, CECEHONDAS, European Social Housing Observatory, <http://www.bshf.org/news-events/news-detail.cfm?thenewsitemid=ce6d68f6-15c5-f4c0-998962fa7da8c8ae&lang=00>, (7. 6. 2011).
8. Housing policy in Germany, spletna stran European Urban Knowledge Network [http://www.eukn.org/Germany/de\\_en/Dossiers/Urban\\_Development\\_in\\_Germany/Housing\\_policy\\_in\\_Germany](http://www.eukn.org/Germany/de_en/Dossiers/Urban_Development_in_Germany/Housing_policy_in_Germany)
9. ICA (International Co-operative Alliance ) - Mednarodna zadružna zveza, spletno mesto <http://www.ica.coop/al-ica/>, (30. 5. 2011).
10. Lux Martin, Grabmüllerová Daniela, Social Housing in the Czech Republic- Unsolved Question and Future Prospects, spletna stran, [http://www.mri.hu/downloads/events/SHWS\\_2008/session\\_2\\_lux\\_grabmullerova.pdf](http://www.mri.hu/downloads/events/SHWS_2008/session_2_lux_grabmullerova.pdf), (31. 5. 2011).
11. Ministrstvo za občine in lokalno upravo (The Department for Communities and Local Government). <http://www.communities.gov.uk/housing/housingsupply/>, <http://www.communities.gov.uk/corporate/> (18. 6. 2011).
12. Nacionalni stanovanjski program (NPStá) (Url. 43/2000), (30. 5. 2011).
13. Nordfeldt M., Segnestam-Larsson O., Local welfare un Sweden: Housing, employment and child care, Wilco Publication no. 03, spletna stran, [http://www.wilcoproject.eu/public/assets/img/uploads/WILCO\\_WP2\\_Report\\_03\\_SW.pdf](http://www.wilcoproject.eu/public/assets/img/uploads/WILCO_WP2_Report_03_SW.pdf), (18. 6. 2011).
14. OZN, spletno mesto <http://www.un.org/> (4. 6. 2011).
15. Planning Policy Statement 3: Housing (PPS3) <http://www.communities.gov.uk/publications/planningandbuilding/pps3housing>, (18. 6. 2011).
16. Siegler, Levy, Brief History of Cooperative Housing, National Association of Housing Cooperatives, spletna stran [http://www.coophousing.org/uploadedFiles/NAHC\\_Site/Resources/nahc%20history%20Siegler.PDF](http://www.coophousing.org/uploadedFiles/NAHC_Site/Resources/nahc%20history%20Siegler.PDF) (30. 5. 2011).
17. Spletna enciklopedija New World, spletno mesto <http://www.newworldencyclopedia.org/>, (13. 6. 2011).
18. Spletni pravni slovar, spletno mesto <http://legal-dictionary.thefreedictionary.com/>, (31. 5. 2011).
19. Wikipedia, spletna enciklopedija, <http://en.wikipedia.org/wiki/>, (30. 5. 2011).
20. Zadružna zveza Slovenije, spletno mesto <http://www.zzs.si/>, (30. 5. 2011).
21. Zakon o zadrugah, (ZZad-UPB1), informacijski sitem Državnega zbora. (30. 5. 2011).
22. Zakon o zadrugah, Gesetz betreffend die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften - Genossenschaftsgesetz - GenG), <http://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/geng/gesamt.pdf>, (7. 6. 2011).

**PRILOGA: Sedem zadružnih načel iz "Izjave o zadružni istovetnosti" Mednarodne zadružne zveze iz leta 1995:**

*1. načelo: Prostovoljno in odprto članstvo*

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

*2. načelo: Demokratično člansko upravljanje*

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

*3. načelo: Gospodarska udeležba članov*

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

*4. načelo: Avtonomija in neodvisnost*

*Zadruga so avtonomne organizacije na podlagi samopomoči, ki jih upravljajo člani. Ko vstopajo v dogovore z drugimi organizacijami, vključno z vladami, ali pridobivajo kapital iz zunanjih virov, zagotovijo takšne pogoje, da sta zagotovljeni demokratičen članski nadzor in je ohranjena njihova zadružna samostojnost.*

*5. načelo: Izobraževanje, usposabljanje in obveščanje*

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

*6. načelo: Sodelovanje med zadrugami*

*Zadruga služijo svojim članom in utrjujejo zadružno gibanje s sodelovanjem na krajevni, državni, regijski in mednarodni ravni.*

*7. načelo: Skrb za skupnost*

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

(spletno mesto Zadružne zveze Slovenije)