DOVOLJ

ZA VSE

PRIROČNIK ZA VZPOSTAVITEV STANOVANJSKE ZADRUGE

KAZALO

UVOD 01

STANOVANJSKE ZADRUGE NASLAVLJAJO PROBLEM DOSTOPNOSTI KAKOVOSTNIH STANOVANJ 02

KAJ JE STANOVANJSKA ZADRUGA 04
- STANOVANJSKA ZADRUGA 04
- FINANČNI MODEL 04
- PREDNOSTI IN KORISTI 04
- SKUPNOSTNA DIMENZIJA 05

KLJUČNI DELEŽNIKI 06
- ZADRUGA 06
- OBČINA 06
- STANOVANJSKI SKLAD 06
- FINANČNE INSTITUCIJE 06
- STROKOVNJAKI 06
- LOKALNA SKUPNOST 06

INFORMIRANJE IN KOMUNICIRANJE 07

AKTIVNOSTI PROJEKTA 08
1. POBUDA 11
2. USTANOVITEV ZADRUGE 11
3. RAZVOJ IDEJNE ZASNOVE IN PROMOCIJA 11
4. DOGOVARJANJE Z OBČINO IN ISKANJE PARCELE 11
   - PRIDOBITEV ZEMLJIŠČA ALI STAVBE ZA GRADNJO ALI OBNOVO 11
   - DOSTOP DO ZEMLJIŠČA IN STAVBE 11
5. PRIPRAVA POSLOVNEGA NAČRTA 12
6. PRIDOBIVANJE NOVIH ČLANOV IN PARTICIPATIVNO NAČRTOVANJE 12
7. PRIDOBIVANJE SREDSTEV 12
8. PRIPRAVA PROJEKTA 12
9. GRADNJA 12
   - GRADBENO DOVOLJENJE
   - UPORABNO DOVOLJENJE
10. PRIPRAVA NOTRANJIH PRAVIL IN UPRAVLJANJE Z ZADRUGO 13
    - PRAVILA GLEDE NAJEMA IN RAZMERJE MED NAJEMODAJALCEM IN NAJEMOJEMALCEM
    - PLAČEVANJE NADOMESTILA ZA RABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA
    - MEDSOSEDSKI ODNOSI

ZAKLJUČEK 14

O PROJEKTU DOVOLJ ZA VSE—SKUPNOSTNO UPRAVLJANJE Z ŽIVLJENJSKIMI VIRI 16

UVOD

Priročnik za vzpostavitev stanovanjske zadruge je del serije priročnikov, katerih namen je podpreti lokalne skupnosti pri prevzemanju aktivne vloge v izgradnji svoje blaginje s trajnostnim upravljanjem z življenjskimi viri v svojih okoljih. Nanaša se na konkretno področje skupnostne oskrbe s stanovanji in trajnostnega urejanja prostora ter skupaj s procesnim Priročnikom za izvajanje skupnostnih projektov tvori celoto, zato ju je priporočljivo brati skupaj. Ta priročnik sledi korakom, opisanim v procesnem priročniku, obenem pa vključuje opise aktivnosti in pravnega okvira, ki so specifični za vzpostavljanje in upravljanje stanovanjske zadruge.

Osnovni namen priročnika je predstaviti korake načrtovanja in vzpostavitve stanovanjske zadruge, pri čemer je izbran model najemne stanovanjske zadruge.

O stanovanjski zadrugi govorimo, ko se posamezniki združijo v zadrugo z namenom, da skupaj rešijo svoje individualne stanovanjske probleme. Največkrat je motiv za združevanje dostopnejša cena, ki je nižja od tržne.

Namen priročnika je koristiti vsakemu, ki želi uresničiti idejo stanovanjske zadruge v praksi. To so v vlogi pobudnikov največkrat posamezniki, lahko pa tudi nevladne organizacije, zadruge, družbeno odgovorna lokalna podjetja ali občine. Priročnik je namenjen tudi razvojnim načrtovalcem, pripravljavcem politik in drugim zainteresiranim javnostim, saj kaže konkretne poti do uresničitve zamisli o vzpostavitvi stanovanjske zadruge.

Pri uporabi priročnika je potrebno upoštevati, da je ta nastal v okviru določenega pravnega in administrativnega okvira, ki določa pogoje in pravila za projekte stanovanjskih zadrug. Nekateri koraki oz. aktivnosti, opisani v priročniku, so sorazmerno trajni in neodvisni od zunanjih okoliščin. Opozoriti pa je potrebno, da se je pred izvedbo vsakega konkretnega projekta potrebno seznaniti s spremembami ter pri načrtovanju in izvedbi upoštevati aktualni pravni in administrativni okvir. Pomemben vpliv bo najbrž imel nov stanovanjski zakon, ki utegne biti sprejet v 2019 in bo najverjetneje podrobno opredeljeval tudi stanovanjske zadruge.

Priročnik je razdeljen na konkretne sklope, ki najprej predstavijo probleme, ki jih rešuje model stanovanjske zadruge, opredelijo sam koncept stanovanjske zadruge in opisujejo, kako slednja funkcionira. V nadaljevanju so opisani konkretni koraki od zamisli do realizacije, skupaj s pravno-formalnim okvirom in finančnim modelom ter s komunikacijskimi aktivnostmi.

V tem priročniku gradimo na ideji **najemniške stanovanjske zadruge z nedeljivim premoženjem.** Lastnik stanovanjskega objekta v tem modelu je zadruga, v katero so združeni posamezniki, ki enakopravno soodločajo o vseh vidikih priprave projekta in upravljanja stanovanjske zadruge. Taka oblika upravljanja lahko prispeva tudi k dvigu blaginje lokalnega prebivalstva, saj je naloga vsake zadruge, poleg skrbi za svoje člane, tudi skrb za širšo lokalno skupnost in naslavljanje njenih potreb. Model stanovanjske zadruge, ki je orisan v priročniku, je povzet po modelu ljubljanske stanovanjske zadruge Zadrugator. Ta se je zgledovala po stanovanjskih zadrugah, ki uspešno delujejo v švicarskem mestu Zürich, ter njihov model prilagodila slovenskemu kontekstu.

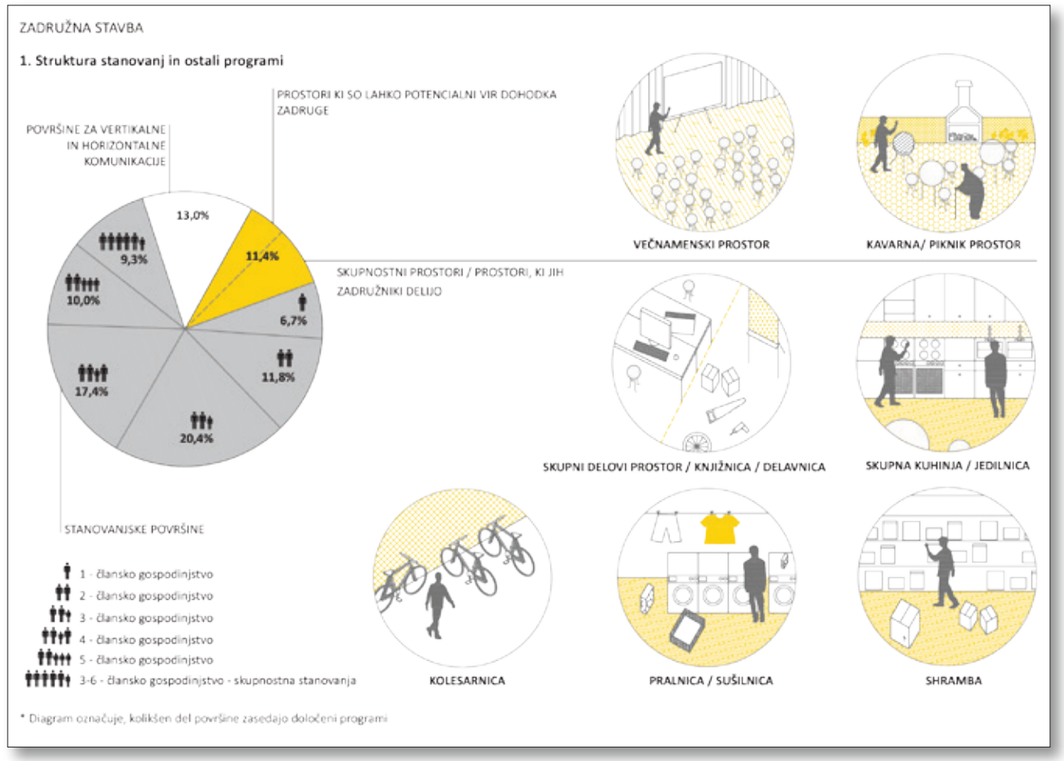
STANOVANJSKE ZADRUGE NASLAVLJAJO PROBLEM DOSTOPNOSTI KAKOVOSTNIH STANOVANJ

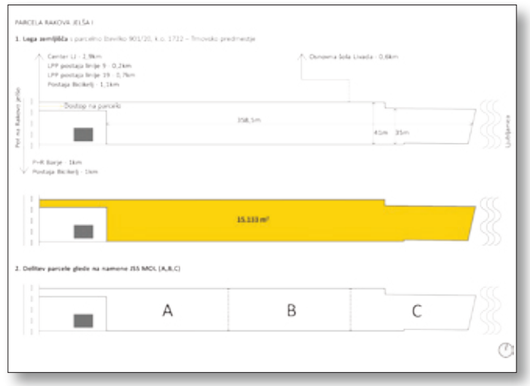
Po oceni stanovanjskih skladov v Sloveniji primanjkuje več tisoč neprofitnih stanovanjskih enot. Ob trenutni dinamiki gradnje se ta primanjkljaj zgolj še povečuje. Poleg tega so novogradnje, ki se pojavljajo na trgu, za večino iskalcev stanovanj predrage in po funkcionalnosti ne odgovarjajo na njihove potrebe. Predvsem mladi si težko zagotovijo lastno stanovanje, saj nimajo dostopa do posojil. Zato so obsojeni na drag najem ali bivanje pri starših. Po drugi strani pa so v mnogih primerih lastniška stanovanja neprimerna za obstoječe stanovalce in z vidika vzdrževanja predstavljajo breme predvsem starejšim lastnikom.

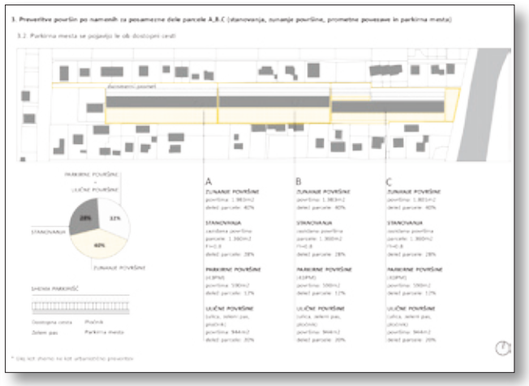
Stanovanjski fond je v Sloveniji dotrajan, stanovanja so majhna, prenaseljena, težko dosegljiva večjemu delu prebivalstva in tudi neprilagojena sodobnemu načinu bivanja in novim oblikam dela. Zaradi pomanjkanja primernih rešitev za ureditev stanovanjskega vprašanja se mladi težko osamosvajajo, starejši pa se soočajo z energetsko revščino in osamelostjo.

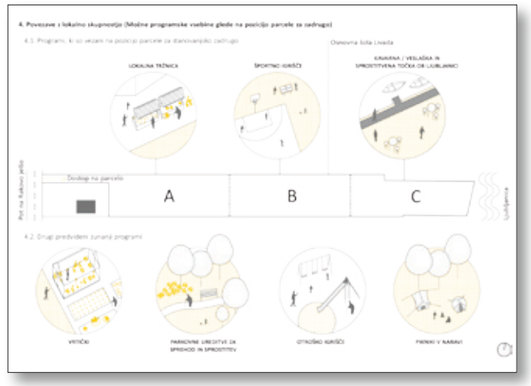
V sektorju najemniških stanovanj se soočamo z več problemi, predvsem z mankom cenovno dostopnih in kakovostnih najemnih stanovanj, omejenim naborom možnosti za rešitev stanovanjskega vprašanja posameznikov, nizko stanovanjsko mobilnostjo prebivalstva ter s pomanjkanjem interesa za vlaganja v javna najemna stanovanja. Dodatno javno stanovanjsko preskrbo omejujejo tudi finančne težave na ravni občin zaradi omejitev zakonodaje in omejenih lastnih virov.

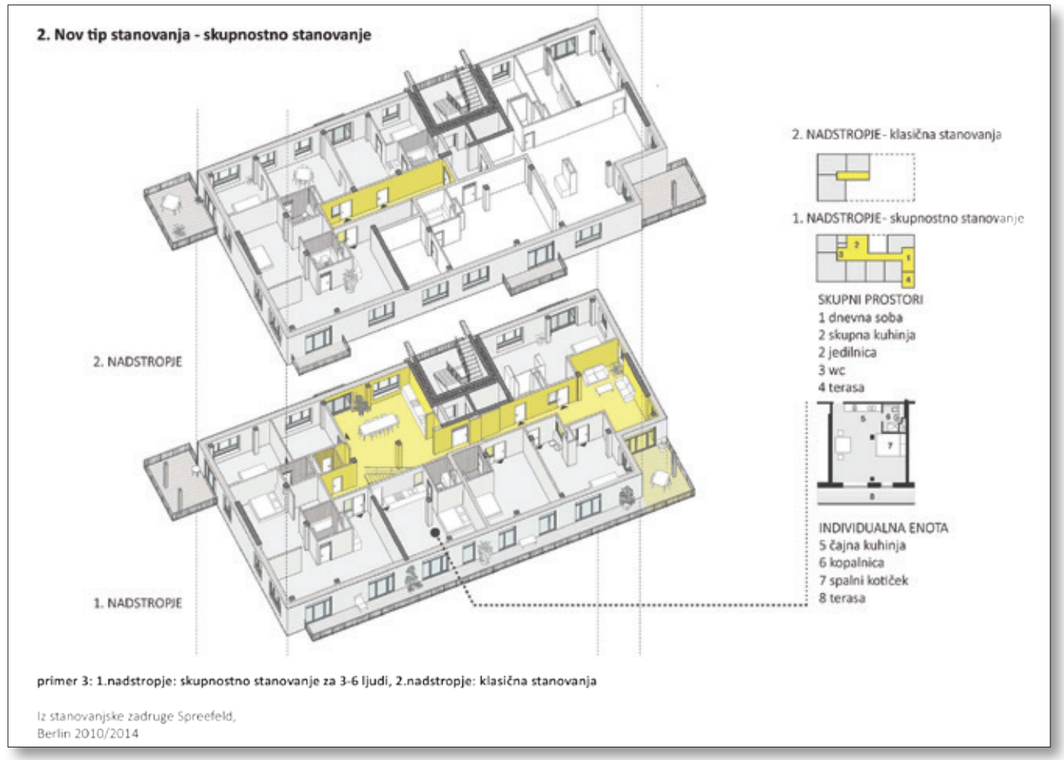
Stanovanjske zadruge omogočajo združitev moči, znanj in finančnih sredstev posameznikov s sposobnostjo države in občin za financiranje in zagotavljanje javnega interesa na področju oskrbe s stanovanji. Na ta način prispevajo k večanju fonda dostopnih in kakovostnih stanovanj. Obenem lahko stanovanjske zadruge izboljšajo kakovost bivanja svojih članov: zaradi participacije slednjih pri načrtovanju in vodenju stanovanjskega objekta stanovanjski prostori bolje odgovarjajo na potrebe stanovalcev, saj so upoštevane potrebe po skupnih prostorih in vzpostavljeni pogoji za skupne aktivnosti stanovalcev zgradbe. Zadružna skupnost lahko stanovalcem tudi bistveno olajša vsakdanje življenje (npr. pomoč pri varstvu otrok, pomoč starejšim, določena finančna pomoč pri izgubi rednega prihodka).











primer 3: 1.nadstropje: skupnostno stanovanje za 3-6 ljudi, 2.nadstropje: klasična stanovanja

Iz stanovanjske zadruge Spreefeld, Berlin 2010/2014

KAJ JE STANOVANJSKA ZADRUGA

STANOVANJSKA ZADRUGA

Zadruga je samostojna pravna oseba, njeni deležniki pa so lahko tako fizične kot pravne osebe. Stanovanjska zadruga je zadruga, ki se namensko ukvarja z reševanjem stanovanjskega problema svojih članov.

Stanovanjske zadruge se razlikujejo glede na status stanovanja. Delijo se na najemniške, pri katerih člani najemajo stanovanje od zadruge, in lastniške, kjer so člani zadruge pri upravljanju z lastniškim stanovanjem omejeni z delno kolektivnim lastništvom. V tem priročniku se osredotočamo na najemniško stanovanjsko zadrugo in specifičen finančni model, ki so ga razvili v zadrugi Zadrugator.

Glavne značilnosti najemniške stanovanjske zadruge:

- zadruga je lastnik nepremičnine in prevzema zanjo pravno formalno odgovornost,
- zadružniki so tako najemniki kot tudi solastniki zadruge,
- zadružniki so vključeni v odločanje in uprava zadruge odgovarja njim,
- pogoj za prebivanje v stanovanjski zadrugi je članstvo v njej. Za včlanitev v zadrugo je vanjo potrebno vložiti osnovni delež,
- vsak zadružnik (član zadruge) lahko kandidira za stanovanjske enote, ki jih ponuja zadruga. Ob vselitvi v stanovanjsko enoto zadružnik vplača samoudeležbo,
- najemna pogodba med zadružnikom in zadrugo je sklenjena za nedoločen čas,
- stanovanjska zadruga sama odloča glede sestave prebivalstva (glede na dohodek, starost, status ipd.) in te odločitve upošteva pri sprejemanju novih stanovalcev,
- stanovanjska zadruga je zavezana delovati po zadružnih načelih.

7 zadružnih načel:[1]

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

Premoženje (torej nepremičnine) najemniške stanovanjske zadruge je nedeljivo, kar pomeni, da člani zadruge, ki so obenem njeni stanovalci, ne morejo olastniniti stanovanjskih enot, v katerih živijo. Stanovanja so tako v trajni lasti zadruge. Zadruga prav tako ne izplačuje ustvarjenih presežkov svojim članom, ampak jih vlaga v lastno delovanje in dvigovanje kakovosti storitev za svoje uporabnike (načelo neprofitnosti). Zadruga stanovalcem za bivanje zaračunava stroškovno najemnino. Začetna investicija člana ob vselitvi je tako manjša kot v primeru nakupa lastnega stanovanja. Večino začetnega financiranja nase prevzame zadruga s pomočjo drugih virov (razne oblike povratnih sredstev, krediti, pomoč javnih akterjev). Pravica do stanovanjske enote ni dedna, razen v primerih, ki jih določa stanovanjska zakonodaja ali najemna pogodba.

FINANČNI MODEL

Za gradnjo ali prenovo zadružne stavbe je potreben zelo visok finančni vložek, zato je treba mobilizirati več virov sredstev. Model, ki ga predstavljamo v tem priročniku, združuje tako javni kot zasebni sektor (npr. občinski in državni stanovanjski sklad na eni ter neprofitne stanovanjske organizacije na drugi strani) in predvideva kombinacijo virov financiranja gradnje: soudeležbo članov, ki predstavlja 10–15 % vrednosti investicije, bančne kredite (po možnosti dolgoročne in z nizko obrestno mero) in kredite pravnih in fizičnih oseb – mikrokredite ter sredstva, ki jih prispevajo javni akterji.

PREDNOSTI IN KORISTI

Pri stanovanjski zadrugi gre za skupinsko zagotavljanje kakovostnih stanovanjskih enot, ki so v trajni lasti zadruge, člani zadruge pa te enote najemajo po stroškovni najemnini. Zadruge hkrati sledijo idejam medgeneracijske solidarnosti in trajnostne porabe virov s spodbujanjem trajnostne gradnje ter ekonomije souporabe in sobivanja.

Kot projekti, ki vključujejo več deležnikov (poleg posameznikov še institucionalni akterji, strokovnjaki, lokalna skupnost idr.), zadruge omogočajo skrben razmislek o okoljsko in družbeno trajnostnih rešitvah in ponujajo priložnost za sinergije med družbenimi akterji za trajnostno načrtovanje in upravljanje prostora, storitev, sistemov, platform. Rešitve, razvite na participativen način, so lahko podlaga za vzpostavljanje ustreznih podpornih pravil, finančnih in medinstitucionalnih-sodelovalnih pogojev za razvoj stanovanjskih zadrug in inovacije na tem področju.

Stanovanjske zadruge poleg tega omogočajo izvajanje dodatnih aktivnosti, katerih obstoj je pri običajnih večstanovanjskih stavbah omejen. Zaradi združevanja posameznikov lahko zadruge npr. zagotovijo razvoj dolgoročne oskrbe starejših na domu in s tem kakovostno staranje. Omogočajo **različne oblike skupnostnega delovanja, ki dvigujejo kakovost življenja in/ali nižajo stroške bivanja**, npr. skrb za otroke, souporabo, kolektivne nakupe.

Ker zadruge temeljijo na skupnem lastništvu nepremičnine, naslavljajo tudi težave etažne lastnine in pripadajočih površin v večstanovanjskih stavbah. Ker se najemne zadruge ne lastninijo, saj je njihovo premoženje nedeljivo, ta vprašanja odpadejo, nadomesti pa jih skupnostno upravljanje, pri katerem lahko **sodelujejo vsi prebivalci stavbe**.

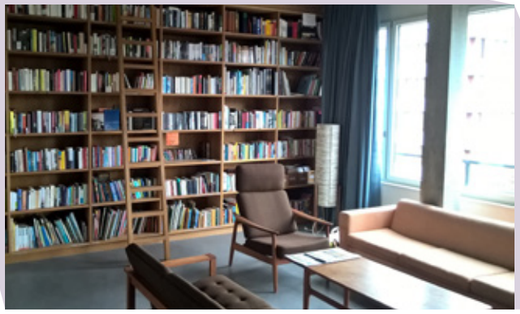
[1] www.zadruzna-zveza.si/index.php?option=com_content&task=view&id=42&Itemid=72

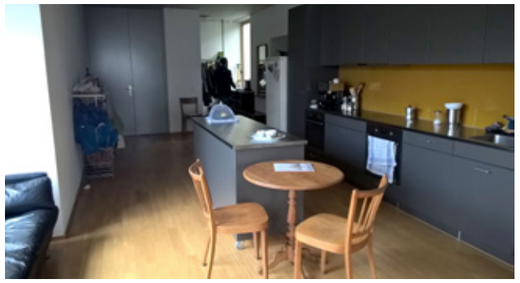
SKUPNOSTNA DIMENZIJA

Z ustanovitvijo stanovanjske zadruge, z združitvijo sredstev članov in s svojim kolektivnim delom zadružniki pridobijo stanovanja v zadružno last. Finančna konstrukcija za izgradnjo zadruge je velikokrat podkrepljena z zunanjimi finančnimi viri, večinoma v obliki subvencije ali ugodnega posojila. Iskanje investitorjev, pogajanje z njimi in celotna izvedba projekta so v domeni zadruge, znotraj katere se vse pomembne odločitve sprejema z demokratičnim postopkom. Zadruga lahko stroške vseh faz snovanja in delovanja zadruge (priprava, gradnja, upravljanje in vzdrževanje) zmanjša tako, da mobilizira delo svojih članov.

Stanovanjska zadruga ima večinoma v lasti večje število stanovanj, ki se običajno nahajajo v sklenjenem kompleksu. Člani imajo pravico do uporabe posameznih stanovanjskih enot, vsi skupaj pa demokratično upravljajo s celotnim premoženjem zadruge. Na ta način so zadružniki individualni uporabniki posameznih stanovanjskih enot, hkrati pa kolektivni lastniki celotnega premoženja. Prav zato, ker so člani obenem lastniki in uporabniki stanovanj, lahko stanovanjsko zadrugo razumemo kot obliko kolektivne samooskrbe.

Skupnostna dimenzija koncepta stanovanjske zadruge se odraža tudi pri načrtovanju prostorov in njihove rabe ter storitev, ki so na voljo v okviru zadruge in v povezavi z lokalnim okoljem (npr. skupna pralnica in sobe za goste, delitev avtomobilov, koles, knjižnica reči), prav tako pa tudi pri nudenju storitev oz. pomoči ter pri vzdrževanju in razvoju novih socialnih (in okoljskih) rešitev, ki dvigujejo kakovost bivanja.





KLJUČNI DELEŽNIKI

ZADRUGA
Zadruga je načrtovalec in izvajalec projekta ter upravitelj zadružne stanovanjske lastnine. Člani zadruge so prebivalci, ki želijo skupaj rešiti svoj stanovanjski problem. Zadruga je najprimernejša oblika za povezovanje posameznikov ter za vključujoče in demokratično načrtovanje, izvajanje, upravljanje in razvoj storitev. Člani zadruge v zadružni projekt vložijo svoja sredstva v obliki finančnega deleža (soudeležba k vrednosti investicije). Poleg tega lahko člani prispevajo tudi v obliki svojega dela oz. znanja ali v kakšni drugi obliki.

Pri izvajanju projekta stanovanjske zadruge je smiselno povezovanje z drugimi zadrugami. Na ta način se izmenjujejo izkušnje in znanja, informacije o nepričakovanih rezultatih in ovirah ter pristopi do reševanja ovir, kar prispeva k razvoju projekta.

OBČINA
Vloga občine je pri projektu stanovanjske zadruge izjemno pomembna in večplastna. Občina upravlja s prostorom na lokalni ravni in je lastnica zemljišč, ki so potencialne lokacije za gradnjo zadružnega objekta. Podeli lahko stavbno pravico na zemljišču v njeni lasti, kjer bo potekala gradnja. Na ta način ostane lastnica zemljišča in ohranja nadzor nad prostorom, kar dodatno preprečuje morebitne špekulacije in ščiti dolgoročni javni interes. K projektu lahko prispeva tudi finančno, skozi občinski stanovanjski sklad ali druge oblike finančne podpore (npr. subvencije). Ponudi lahko administrativno podporo pri pridobivanju potrebnih dovoljenj in izvedbi formalnih postopkov. S sodelovanjem pri projektu hkrati skrbi za naslavljanje potreb lokalne skupnosti, kjer se izvaja projekt stanovanjske zadruge, in pomaga pri promociji projekta v lokalnem okolju.

Ob sodelovanju občine (njenega stanovanjskega sklada) ali nacionalnega stanovanjskega sklada v projektu stanovanjske zadruge je po trenutni zakonodaji možna izvedba projekta le v obliki javno-zasebnega partnerstva med zadrugo in občino oz. stanovanjskim skladom. Prihajajoči stanovanjski zakon naj bi področje sistemsko uredil.

STANOVANJSKI SKLAD
Stanovanjski sklad je pomemben za finančno strukturo projekta. Ponudi lahko ugodna povratna finančna sredstva (krediti) in garancije za kredit, ki ga zadruga pridobi od zasebnih bank.

FINANČNE INSTITUCIJE
Izvedba projekta stanovanjske zadruge je velik finančni zalogaj. Zadružniki najverjetneje ne bodo uspeli zbrati vseh sredstev iz lastnih virov in s participacijo javnih partnerjev (pridobitev zemljišča, poroštvo, subvencije), zato so za zapiranje finančne konstrukcije pomembne tudi finančne institucije, ki ponujajo kredite ali druge oblike finančne pomoči. Te finančne institucije so lahko SID banka, zasebne banke, zasebni investitorji ali investicijski skladi za projekte z družbenim učinkom. V primeru, da bo zadruga pri gradnji objekta sledila trajnostnim okoljskim smernicam, možnosti za finančno podporo pod ugodnimi pogoji nudi tudi Eko sklad.

STROKOVNJAKI
Pri izvedbi projekta stanovanjske zadruge je potrebno sodelovanje širokega nabora strokovnjakov. Pravni strokovnjaki pomagajo pri vzpostavitvi zadruge, pri izvedbi projekta (dovoljenja, formalni postopki) ter pri urejanju razmerij do občine in/ali države, stanovanjskih skladov in finančnih institucij ali razmerij med zadrugo in stanovalci ipd. Finančni strokovnjaki so pomembni pri pripravi finančnega modela, investicijske sheme in poslovnega modela ter pri identificiranju finančnih virov. Arhitekti podpirajo participativno arhitekturno načrtovanje in tako zagotavljajo, da so naslovljene potrebe in želje zadružnikov – bodočih stanovalcev. Skrbijo tudi za pridobivanje dovoljenj in ustrezen potek gradnje. Gradbeni izvajalci izvedejo gradnjo stanovanjskega objekta.

LOKALNA SKUPNOST
Zadruga poleg skrbi za lastno skupnost skrbi tudi za okolje, v katero se naseljuje, in za lokalno prebivalstvo. Zato mora biti lokalna skupnost, v katero bo umeščena stanovanjska zadruga, v projekt vključena že v začetni fazi. Stanovanjska zadruga lahko prispeva k razvoju lokalne skupnosti tako, da naslovi njene potrebe. Načrtovanje rabe prostora in storitev v sodelovanju zadruge in lokalne skupnosti, npr. dogovor o zasebnem, souporabnem in javnem prostoru na območju zadruge ali o lastnini in storitvah v (so)uporabi, skozi naslavljanje potreb obeh strani hkrati naslavlja vprašanja socialne in okoljske trajnosti.

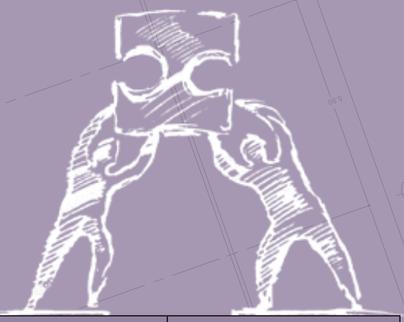
INFORMIRANJE IN KOMUNICIRANJE

Za projekt stanovanjske zadruge je pomembna odprta in vključujoča komunikacija med različnimi deležniki. V tem priročniku posamezne aktivnosti informiranja in komuniciranja povzemamo v tabeli v poglavju Aktivnosti projekta, splošni cilji, načela in koraki komuniciranja pa so podrobno opisani v Priročniku za izvajanje skupnostnih projektov.

Aktivnosti v sklopu informiranja in komuniciranja potekajo v celotnem obdobju trajanja projekta. Način komunikacije prilagajamo glede na deležnike (njihove poglede, ambicije, interese), ki jih v okviru projekta naslavljamo, in glede na cilje komuniciranja. Vedno pa velja, da je s komuniciranjem treba začeti čimprej ter da je potrebno predstavljati vse vidike projekta in biti odziven. Ker gre za zelo pomembno aktivnost, je potrebno v začetnih fazah projekta narediti komunikacijski načrt. Komunikacijski načrt mora vsebovati ključna sporočila (koristi) za vse udeležene ciljne skupine. Poseben poudarek je na komuniciranju skupnostnih in trajnostnih elementov stanovanjske zadruge.

Komunikacija pri projektu stanovanjske zadruge poteka:
- med člani zadruge (zadružna pravila, srečanja članov, komunikacija preko organov zadruge, obveščanje preko različnih kanalov, predvsem elektronskih);
- med zadrugo in občino (sestanki v začetni fazi, dogovor o načinu obveščanja in dogovarjanja v nadaljevanju projekta, vabljenje predstavnikov občine na pomembne dogodke);
- med zadrugo in drugimi ključnimi deležniki (dogovor o načinu in pogostosti obveščanja glede na podporo in pomoč, ki jo nudi deležnik);
- med zadrugo in lokalno skupnostjo (vabljenje predstavnikov lokalne skupnosti na dogodke v vseh fazah projekta, informiranje preko lokalnih kanalov obveščanja, vključevanje lokalne skupnosti v storitve, ki jih nudi zadruga).

AKTIVNOSTI PROJEKTA



ŠT.	KORAK	KLJUČNE AKTIVNOSTI	INFORMIRANJE IN KOMUNIKACIJA	KLJUČNI DELEŽNIKI
1	**pobuda in združevanje manjše skupine**	• povezovanje ljudi z nerazrešenim stanovanjskim problemom ter s skladno vizijo o kakovostnem bivanju • iskanje že obstoječe zadruge v svojem lokalnem ali širšem okolju, ki naj služi kot podpora projektu	• sestanki za opredelitev osnovnih ciljev in namena povezovanja • vzpostavitev stika z obstoječimi zadrugami z osebnimi srečanji in elektronsko komunikacijo	• potencialni člani zadruge • obstoječe zadruge
2	**vzpostavitev organizacijskih struktur**	• pregled zadružnih organizacijskih struktur in prilagoditev znotraj skupine • dogovor in glasovanje o tem, kdo bo prevzel kakšno vlogo znotraj zadružne organizacijske sheme • priprava akta o ustanovitvi ter osnovnih zadružnih pravil • ustanovitev zadruge	• srečanja (potencialnih) članov zadruge, vzpostavitev FB skupine • sestanki s pravniki in strokovnjaki s področja zadružništva • vzpostavitev spletne strani zadruge	• potencialni člani zadruge • člani zadruge • pravni strokovnjaki • strokovnjaki s področja zadružništva • javna uprava
3	**razvoj idejne zasnove in promocija**	• pregled in prilagoditev modelov že obstoječih stanovanjskih zadrug • razprava s so-zadružniki • priprava idejne zasnove na podlagi razprave ter analize možnosti	• identifikacija deležnikov • analiza deležnikov in opredelitev njihove potencialne vloge v projektu • priprava digitalnih in tiskanih gradiv za promocijo idejne zasnove (npr. spletna stran, letak) • osebna in elektronska promocija (elektronska sporočila, družbeni mediji) med različnimi deležniki	• že obstoječe zadruge • člani zadruge • zunanji deležniki
4	**dogovarjanje z občino in iskanje parcele**	• lociranje primernih zemljišč/stavb • kontaktiranje občine ali stanovanjskih skladov • sestanki z občino/skladi, na katerih se predstavi idejo in preveri izvedljivost • dogovor z občino/skladom o podpori projektu	• vzpostavitev kontakta z občino oz. stanovanjskim skladom • sestanki z relevantnimi osebami na občini in skladih	• občina • lokalni stanovanjski sklad • nacionalni stanovanjski sklad

ŠT.	KORAK	KLJUČNE AKTIVNOSTI	INFORMIRANJE IN KOMUNIKACIJA	KLJUČNI DELEŽNIKI
5	**priprava poslovnega načrta**	• umestitev zadruge v lokalni kontekst • določitev ciljev in želenih učinkov projekta • razdelava načina organizacije in upravljanja zadruge • razvoj finančnega modela in investicijske sheme	• delovna srečanja in delavnice s člani zadruge, objave v družbenih medijih, npr. FB skupina • komunikacija z lokalno skupnostjo npr. organizacija dogodkov, anketiranje, sodelovanje z mediji • osebna in elektronska komunikacija s strokovnjaki in finančnimi institucijami	• obstoječe zadruge • člani zadruge – bodoči stanovalci • lokalna skupnost • strokovnjaki
6	**pridobivanje novih članov in participativno načrtovanje (arhitektura, organizacija)**	• promocijske in komunikacijske aktivnosti za pridobivanje novih članov • razprava s so-zadružniki o kakovostnem bivanju • interne delavnice zadružne skupnosti o željah in potrebah, vezanih na tipe stanovanj znotraj zadruge in na skupnostne prostore • iskanje arhitekturnega biroja, ki ima posluh za participativno načrtovanje • predstavitev idej za zadrugo biroju • sodelovanje vsakega gospodinjstva znotraj zadruge z arhitekti za optimalno zadovoljitev njihovih potreb in želja	• komunikacijska kampanja za pridobivanje zadružnikov v lokalni skupnosti • sestanki in delavnice zadružnikov, FB skupina • sestanki s potencialnimi arhitekti zadruge	• bodoči stanovalci • lokalna skupnost • arhitekti
7	**pridobivanje sredstev**	• opredelitev lastnega deleža sredstev • preverjanje interesa za sodelovanje občine ali kake druge javne institucije v vlogi soinvestitorja ali skozi kakšno drugo obliko podpore • preverjanje možnosti komercialnega kredita (tudi vidik zavarovanja kredita) • pregled možnosti črpanja razpisnih/evropskih sredstev • pregled potencialnih zasebnih investitorjev • preverba možnosti mikrokreditiranja in donacij	• obveščanje zadružnikov, podpornikov, javnih partnerjev projekta ter širše javnosti o varnosti investicij v zadruge ter njihovih pozitivnih učinkih preko elektronskih sporočil in osebnih sestankov • obveščanje zadružnikov o poteku in rezultatih aktivnosti pridobivanja sredstev npr. preko internih spletnih strani, elektronskih sporočil, sestankov	• občina • lokalni stanovanjski sklad • nacionalni stanovanjski sklad • SID banka • zasebne banke • zasebni investitorji • investicijski skladi za projekte z družbenim učinkom

ŠT.	KORAK	KLJUČNE AKTIVNOSTI	INFORMIRANJE IN KOMUNIKACIJA	KLJUČNI DELEŽNIKI
8	**priprava projekta**	• priprava končne sheme financiranja in podrobnega finančnega modela • končni dogovor z občino – priprava pravnega modela in dokumentacije, potrebne za izvedbo projekta • priprava natančnih arhitekturnih načrtov	• sestanki zadružnikov, interne spletne strani • sestanki z občino • dogodki za predstavitev arhitekturne rešitve lokalni skupnosti • delo z lokalnimi mediji • objave v družbenih medijih	• zadružniki • strokovnjaki s področja financ, ekonomije, prava, arhitekture in stanovanjskega zadružništva • lokalna skupnost
9	**gradnja**	• pridobivanje vseh potrebnih dovoljenj • gradnja stanovanjske stavbe • nadzorovanje izvedbe gradbenih del	• tekoče obveščanje podpornikov, zadružnikov, občine ter širše javnosti o poteku gradnje – npr. preko spletne strani, elektronske pošte, medijev	• gradbeni izvajalci • arhitekti • javni partner • nadzorni in upravni odbor zadruge • zadružniki • lokalna skupnost
10	**priprava notranjih pravil in upravljanje z zadrugo**	• pregled notranjih pravil že obstoječih zadrug • razprava znotraj zadružne skupnosti o pomembnosti notranjih pravil delovanja • pisanje zadružnega pravilnika za stanovalce • sprejetje pravil s strani vseh zadružnikov - stanovalcev • organizacija rednih skupščin zadružnikov • organizacija rednih del za vzdrževanje skupnih prostorov • skrb za povezovanje stanovalcev in vključenost lokalne skupnosti	• sestanki in delavnice z zadružniki • uporaba digitalnih orodij za skupinsko delo in internih spletnih strani • organizacija rednih skupščin zadružnikov • komuniciranje z lokalno skupnostjo – npr. dnevi odprtih vrat, sodelovanje z lokalnimi društvi, predstavitev za medije, objave v družbenih medijih	• zadruga – zadružniki in morebitni zunanji izvajalci

Stanovanjska zadruga je kompleksen projekt, ki je podvržen tudi določenim pravnim predpisom. Od ideje do realizacije se lahko posamezni projekti razlikujejo glede na želje in potrebe posameznikov, ki se združijo z namenom reševanja stanovanjskega problema, lokalno okolje, v katerega je umeščen projekt, ter izbran finančni model in finančne vire, ki so v danem trenutku na voljo. Kljub temu vsi projekti stanovanjske zadruge sledijo nekaterim tipičnim fazam, ki so opisane v nadaljevanju.

Opisani koraki si v konkretnih projektih ne sledijo nujno v navedenem vrstnem redu; aktivnosti lahko potekajo tudi istočasno, pomembno je le, da so izvedene po skupnostnih načelih.

1. POBUDA

Vsak projekt se začne z idejo in pobudo. Enako je pri stanovanjski zadrugi. Začetek predstavlja želja posameznika ali manjše skupine, da skupaj rešijo stanovanjski problem. Za to fazo je značilno povezovanje ljudi, ki imajo skladne poglede na reševanje stanovanjskega vprašanja in kakovostno bivanje. Ti skupaj definirajo osnovne cilje in namen povezovanja.

V tej fazi pobudniki poiščejo čim več informacij, ki so potrebne za izvedbo projekta, in se seznanijo z obstoječimi primeri stanovanjskih zadrug doma ali v tujini. Priporočljivo je povezovanje z obstoječimi (ne nujno stanovanjskimi) zadrugami v lokalnem okolju, ki lahko služijo kot podpora projektu.

2. USTANOVITEV ZADRUGE

Za izpeljavo projekta stanovanjske zadruge moramo ustanoviti organizacijo s primerno pravno organizacijsko obliko, v skladu z veljavno zakonodajo. Zadružna oblika po Zakonu o zadrugah je pri ustanavljanju stanovanjske zadruge organska in logična izbira.

Zadrugo lahko ustanovijo najmanj trije ustanovitelji, ki so lahko pravne ali fizične osebe, in sicer s sprejetjem akta o ustanovitvi zadruge. Obvezni del akta o ustanovitvi so zadružna pravila. Gre za vsebinsko najpomembnejši dokument pri ustanavljanju zadruge, ki predstavlja določitev načel in pravil, po katerih bo zadruga delovala. Pri pripravi zadružnih pravil je potrebno biti pozoren na specifike stanovanjskih zadrug v primerjavi s siceršnjimi zadrugami. Z vpisom ustanovnega akta v sodni register pri okrožnem sodišču, ki je pristojno za kraj, v katerem se ustanavlja zadruga, pridobi zadruga pravno in poslovno sposobnost.

Priporočljivo je, da se pred ustanovitvijo zadruge posvetujemo s pravnikom ali strokovnjakom za zadružništvo.

3. RAZVOJ IDEJNE ZASNOVE IN PROMOCIJA

Za pridobivanje novih podpornikov in članov zadruge, pa tudi za dogovarjanje z občino in lokalno skupnostjo, je treba dovolj dobro razdelati idejno zasnovo. Pobudniki na podlagi analize možnosti skupaj pripravijo predstavitev projekta, ki vključuje predlagan koncept stanovanjske zadruge, primere dobrih praks doma in v tujini, prednosti bivanja v stanovanjski zadrugi in koristi za lokalno skupnost. To je osnova za začetek komunikacije z novimi potencialnimi zadružniki, lokalno skupnostjo in občino.

V tej fazi je potrebno identificirati tudi vse deležnike in preveriti njihov interes za podporo projektu in za sodelovanje. Posebej pomembne so zainteresiranost občine za sodelovanje pri projektu in potrebe lokalne skupnosti. Ker je finančni del projekta bistvenega pomena, je treba preveriti, kakšne so možnosti financiranja in sofinanciranja (pridobitev zemljišča, obstoječe podpore in subvencije, možnost najema kredita) ter pregledati administrativni in pravni okvir za izvedbo projekta.

4. DOGOVARJANJE Z OBČINO IN ISKANJE PARCELE

Ko je razvita idejna zasnova projekta, nastopi čas za dogovarjanje z občino in iskanje potencialne lokacije. Preveriti je treba, ali – in kje – obstajajo ustrezne lokacije za izpeljavo projekta. Že v tej fazi je koristno narediti enostavno analizo, ki vključuje osnovne parametre: velikost, bližino storitev, možnost gradnje.

Z občino, v kateri smo identificirali primerno zemljišče (ali stavbo, če ne gre za novogradnjo), navežemo stike, se dogovorimo za sestanek za predstavitev ideje in preverjanje izvedljivosti projekta. Kontaktiramo tudi stanovanjski sklad in pri njih preverimo, kakšne so možnosti za sodelovanje pri izvedbi projekta. Če gre za zasebno zemljišče, na enak način pristopimo k zasebnemu lastniku. Posebej pomembno vprašanje pri pridobivanju zemljišča je stavbna pravica.

PRIDOBITEV ZEMLJIŠČA ALI STAVBE ZA GRADNJO ALI OBNOVO

Pri pridobitvi zemljišča ali stanovanjskega objekta je pomembno, ali pridobivamo stvarno pravico na nepremičnini od zasebnika ali od osebe javnega prava. Kadar pridobivamo stvarne pravice na zasebni nepremičnini, moramo upoštevati določbe Obligacijskega in Stvarnopravnega zakonika.

Nepremičnino lahko kupimo ali najamemo, lahko pa na nepremičnini pridobimo stavbno pravico, ki je še posebej smiselna in finančno ugodna pri oblikovanju stanovanjsko zadružne skupnosti.

Stavbna pravica pomeni pravico imeti v lasti zgrajeno zgradbo nad ali pod tujo nepremičnino za vnaprej določeno časovno obdobje – torej pravico uporabe stavbe na zemljišču. Ta pravica omogoča tudi izgradnjo nove stavbe na zemljišču. Ob prenehanju stavbne pravice lastnik nepremičnine imetniku stavbne pravice povrne dodano vrednost, ki jo je imetnik doprinesel zemljišču v obliki novogradnje ali v obliki obnove/izboljšave stavbe in zemljišča. Stavbna pravica se sklepa za daljša obdobja, vendar največ za 99 let z možnostjo podaljšanja.

Stavbno pravico, ki je v lasti države ali občine, po veljavni zakonodaji lahko pridobimo le po ceni, ki jo določi strokovni ocenjevalec (izjeme so v primerih dražbe). Potencialne ugodnosti pa lahko stanovanjska zadruga po drugih zakonskih podlagah pridobi v obliki ugodnega posojila Stanovanjskega sklada, državnih subvencij in drugih oblik državne (ali občinske) pomoči.

DOSTOP DO ZEMLJIŠČA IN STAVBE

Vsako stavbno zemljišče mora imeti urejen dostop do javne ceste. Če stavbno zemljišče nima neposrednega dostopa do javne ceste, je potrebno dostop do zemljišča urediti po sosednjih zemljiščih. Gre za t. i. služnostno pot. Pridobitev služnostne poti ureja Stvarnopravni zakonik. Ta ureja tudi »nujno pot«, ki jo določi sodišče za zemljišče, ki nima za redno rabo potrebne zveze z javno cesto ali pa bi bila taka zveza povezana z nesorazmernimi stroški.

5. PRIPRAVA POSLOVNEGA NAČRTA

Ko je identificirana potencialna lokacija za izvedbo projekta in preverjena možnost sodelovanja z najbolj relevantnimi deležniki, se lahko začne priprava poslovnega načrta. V ta namen najprej umestimo zadrugo v lokalni kontekst ter določimo cilje in želene učinke projekta. Prav tako je potrebno določiti način organizacije in upravljanja zadruge.

Poslovni načrt mora vsebovati razdelan finančni model in investicijsko shemo. Pri pripravi načrta je priporočljivo sodelovanje z relevantnimi strokovnjaki, nujno pa je, da so v pripravo vključeni zadružniki in bodoči stanovalci. Poslovni načrt nam služi kot osnova za komuniciranje s potencialnimi finančnimi partnerji projekta. Načrt lahko v nadaljnjem procesu participatornega načrtovanja po potrebi prilagodimo.

6. PRIDOBIVANJE NOVIH ČLANOV IN PARTICIPATIVNO NAČRTOVANJE

Ko je projektna ideja že dovolj dobro razdelana in smo opremljeni z dovolj informacijami, se lotimo pridobivanja novih članov, ki bodo bodoči stanovalci. V ta namen razvijemo promocijske in komunikacijske aktivnosti in čim bolj na široko promoviramo projekt. Organiziramo razprave o kakovostnem bivanju ter delavnice, na katerih preverjamo želje in potrebe bodočih stanovalcev. V razprave vključujemo tudi lokalno skupnost in na ta način iščemo rešitve za naslavljanje potreb okolja, v katerega bo umeščena zadruga, hkrati pa gradimo zaupanje in podporo lokalnega prebivalstva.

Sodelovanje članov stanovanjske zadruge pri načrtovanju stavbe, njenem upravljanju in organizaciji bivanja je eden od glavnih elementov projekta. Za to fazo projekta moramo izbrati arhitekturni biro, ki bo imel posluh za participatorno načrtovanje. Skupaj z izbranimi arhitekti nato izpeljemo proces.

Participacija poteka na ravni vseh članov in tudi posameznih gospodinjstev. Na ta način skušamo zadovoljiti potrebe celotne zadružne skupnosti, pa tudi potrebe in želje posameznih stanovalcev.

Participacija članov v arhitekturnem načrtovanju izboljšuje kakovost bivanja, saj omogoča zasnovo stavbe in zunanjih prostorov v skladu s potrebami zadružne skupnosti (določanje vsebin ter javnih, skupnih in zasebnih prostorov) in gospodinjstev. Na ta način bodo oblikovana stanovanja, ki bodo bolje od konvencionalnih odgovarjala sodobnim načinom bivanja in demografskim spremembam, predvsem pa bodo bolje ustrezala potrebam posameznih gospodinjstev. Participacija naj poteka v obliki moderiranih tematskih srečanj in delavnic, kar bo dodatno povezalo zadružno skupnost in omogočilo boljšo izrabo prostora ter spodbujalo prakse solidarnosti in družbeno vključenost.

Participacija v različnih fazah zadružnega projekta zagotavlja sledenje skupnemu interesu, krepitev skupnosti in identifikacijo članov s projektom. Posamezne faze projekta so: ustanovitev zadruge in razvoj organizacijske strukture; arhitekturno načrtovanje stavbe (zasnova zunanje ureditve, zasnova stavbe, določanje vsebin ter pripadajočih prostorov, določanje tipov stanovanj, ureditev stanovanj po potrebah gospodinjstev itd.); bivanje v stavbi (organizacija življenja, sodelovanje z lokalno skupnostjo, organizacija skupnih dejavnosti); finančno upravljanje zadruge (vzpostavitev podpornih oz. solidarnostnih skladov); vzdrževanje in upravljanje nepremičnine.

7. PRIDOBIVANJE SREDSTEV

V fazi načrtovanja se poleg rešitev za naslavljanje potreb razjasni tudi finančni vidik projekta. Dobimo sliko o finančni vrednosti projekta, čemur sledi preverjanje možnih virov financiranja.

V tej fazi opredelimo, kolikšen bo delež lastnih sredstev, ter preverimo, če obstaja možnost soinvestiranja s strani občine ali kakšne druge javne institucije oziroma če so na voljo kakšne druge oblike javne finančne podpore. Pozanimamo se o možnostih črpanja razpisnih sredstev (domačih ali evropskih) ter naredimo pregled potencialnih zasebnih investitorjev, možnosti mikrokreditiranja in donacij. Nenazadnje preverimo tudi možnosti najema komercialnega kredita. Pri slednjih se moramo posvetiti tudi vprašanju zavarovanja kredita, ki je lahko v primeru prvega zadružnega projekta (ko zadruga še nima lastnine) velik izziv.

O rezultatih preverjanja sproti obveščamo podpornike in zadružnike, pa tudi javne partnerje projekta in lokalno skupnost. Širšo javnost informiramo o varnosti investicij v zadruge in o njihovih pozitivnih učinkih.

Nujno moramo pripraviti zelo podrobno finančno konstrukcijo. Ta nam ne bo zgolj pomagala določiti cene najemnin, ampak bo prikazala tudi vse finančne tokove, kar bo osnovna informacija za potencialne investitorje.

8. PRIPRAVA PROJEKTA

Ko imamo dovolj jasno sliko o možnih virih financiranja, dokončno razdelamo projekt. Priprava projekta vključuje pripravo končne sheme financiranja in podrobnega finančnega modela, oblikovanje pravnega modela in dokumentacije, ki je potrebna za izvedbo projekta, ter pripravo natančnih arhitekturnih načrtov. V tej fazi zadružniki sodelujejo s strokovnjaki s področja financ in prava ter z arhitekti.

9. GRADNJA

Z razdelanim projektom nastopi čas, ko začnemo s samo gradnjo. Pred gradnjo moramo pridobiti potrebna dovoljenja, med gradnjo samo pa nadzorovati izvedbo gradbenih del. Sodelujemo s projektanti, z gradbenimi izvajalci in arhitekti ter z javnimi partnerji. Gradnja je podvržena predpisom, ki jih je treba poznati.

GRADBENO DOVOLJENJE

Za novogradnjo (pa tudi za rekonstrukcijo ali spremembo namembnosti zemljišča) je potrebno pravnomočno gradbeno dovoljenje. Pri gradnji morajo biti upoštevane bistvene zahteve za objekte, ki jih predvideva Gradbeni zakon. Ti se nanašajo na varnost objekta, higiensko in zdravstveno zaščito ter zaščito okolja, zaščito pred hrupom, varčevanje z energijo, trajnostno rabo naravnih virov in dostopnost objekta. Odvisno od vrste in namena objekta mora ta izpolnjevati tudi funkcionalne, okoljske ali druge pogoje.

Projektno dokumentacijo, ki je del zahteve za pridobitev gradbenega dovoljenja in vključuje bistvene pogoje, pripravi projektant. Gre za prvo fazo v postopku pridobitve dovoljenja.

Pred vložitvijo zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja mora investitor pridobiti mnenja pristojnih mnenjedajalcev. Več informacij o tem, katera mnenja potrebuje, lahko pridobi pri upravni enoti, pri kateri bo vložil zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja.

Zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja vložimo na upravni enoti, ki je pristojna za kraj, na katerem stoji ali bo postavljena zgradba. Konkretna navodila za pripravo vloge so dostopna na spletnih straneh Ministrstva za javno upravo (eUprava, pod zavihkom »Vloge«). Če je gradnja skladna s prostorskimi akti in predpisi, ima zagotovljeno minimalno komunalno oskrbo in so izpolnjeni nekateri drugi pogoji, upravna enota izda gradbeno dovoljenje.

V okviru postopka pridobitve gradbenega dovoljenja imajo investitorji na voljo tudi institut **predodločbe**, ki časovno spada pred sprožitev pridobitve gradbenega dovoljenja. Predodločba investitorju pove, katera mnenja in dovoljenja so potrebna za pridobitev gradbenega dovoljenja. Pri institutu gre tudi za varovanje interesov investitorjev, saj si lahko na ta način zagotovijo potrditev uradnih organov glede izpolnjevanja določenih pogojev za kasnejšo pridobitev gradbenega dovoljenja. Te ugotovitve/potrditve nato zavezujejo uradni organ pri izdaji dovoljenja (npr. skladnost načrtovane gradnje s prostorskimi akti in s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj, minimalna komunalna oskrba ...).

UPORABNO DOVOLJENJE

Po končani gradnji in pred začetkom uporabe stavbe je potrebno pridobiti tudi uporabno dovoljenje. To je odločba, s katero se dovoljuje uporaba objekta. Dovoljenje je potrebno dobiti za uporabo kateregakoli objekta, za katerega je predpisana tudi pridobitev gradbenega dovoljenja. Uporabno dovoljenje izdaja upravna enota, ki izda tudi gradbeno dovoljenje. Podlaga za izdajo uporabnega dovoljenja je ugotovitveni postopek, ki izhaja iz opravljenega tehničnega pregleda.

10. PRIPRAVA NOTRANJIH PRAVIL IN UPRAVLJANJE Z ZADRUGO

Ko je vse pripravljeno za uporabo zadružne stavbe, se je treba posvetiti še pripravi notranjih pravil in dogovoru o upravljanju, pri čemer je tudi v tej fazi potrebno upoštevati veljavni pravni okvir. Upravljanje z zadrugo vključuje organizacijo rednih skupščin zadružnikov ter skrb za povezovanje stanovalcev in vključenost lokalne skupnosti.

Notranja pravila zadružniki določijo skupaj. Pri tem si lahko pomagajo s pravili že obstoječih zadrug. Zadružniki se pogovorijo o pomembnosti določenih pravil in na podlagi tega pripravijo zadružni pravilnik za stanovalce. Pravila življenja v stavbi lahko stanovanjska zadruga uredi v zadružnih pravilih, lahko pa jih določi tudi ločeno od zadružnih pravil, kar je zaradi narave pravil in njihovega potencialnega spreminjanja tudi smiselno. Pravila s sprejemom potrdijo vsi zadružniki – stanovalci.

Pri sprejemanju pravil pa mora zadruga upoštevati zakonsko določene zahteve glede upravljanja večstanovanjskih stavb. Določila o tem vsebujeta Stanovanjski zakon in Stvarnopravni zakon, ki določa, da je v primeru, kadar ima stavba več kot dva etažna lastnika in več kot osem posameznih delov, potrebno določiti **upravnika** stavbe. Ta skrbi za izvajanje sklepov etažnih lastnikov in skrbi za redno vzdrževanje in obratovanje skupnih delov. Več o upravljanju in funkcijah upravnika si lahko preberete v Pravilniku o upravljanju večstanovanjskih stavb in na spletnih straneh Ministrstva za okolje in prostor.

PRAVILA GLEDE NAJEMA IN RAZMERJE MED NAJEMODAJALCEM IN NAJEMOJEMALCEM

Poleg pravil zadruge bodo morali najemniki in zadruga (kot lastnik stavbe oz. najemodajalec) upoštevati tudi določila Stanovanjskega zakona, ki urejajo pravice in obveznosti najemnika in najemodajalca. Tako je pravica lastnika stanovanja (najemodajalca) pobiranje najemnine za oddano stanovanje ter odločanje o prenehanju najemnega razmerja v skladu z zakonom in najemno pogodbo. Najemnik mora uporabljati stanovanje v skladu z najemno pogodbo in plačevati dogovorjeno najemnino.

PLAČEVANJE NADOMESTILA ZA RABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA

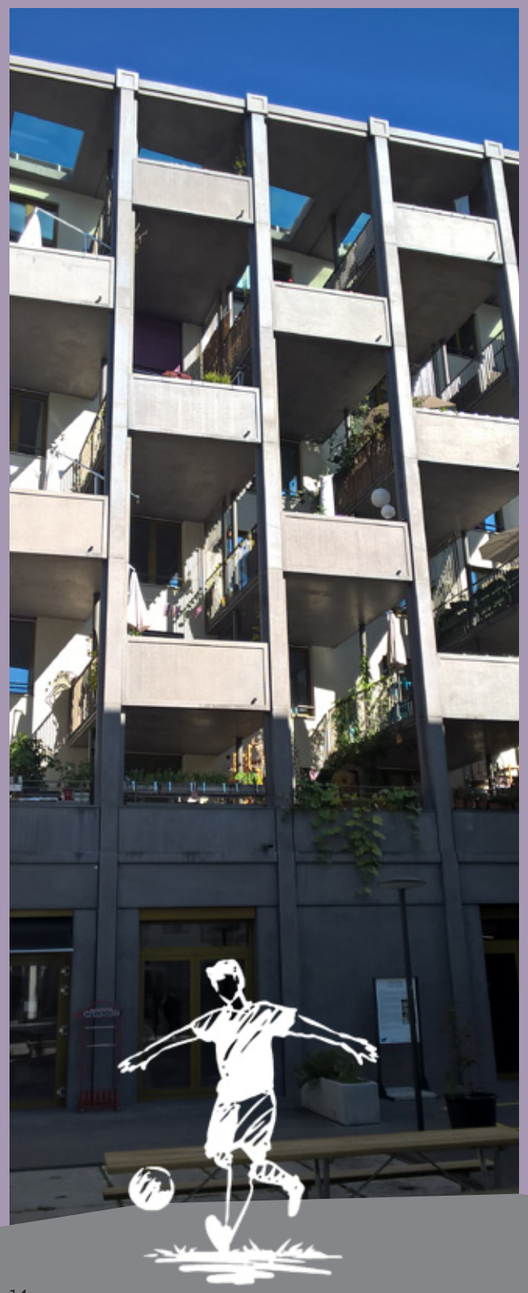
Neposredni uporabnik stavbnega zemljišča je dolžan na podlagi Zakona o stavbnih zemljiščih povrniti nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča. Nadomestilo za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča se plačuje glede na stanovanjsko oziroma poslovno površino stavbe. Višina nadomestila je odvisna od občinskega odloka, ki ga sprejme občina, na površini katere je nepremičnina; konkretno višino pa vsakemu zavezancu po uradni dolžnosti z odločbo izračuna državni davčni organ (FURS). Plačevanje nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča bo v prihodnosti po načrtih nadomeščeno z davkom na nepremičnine.

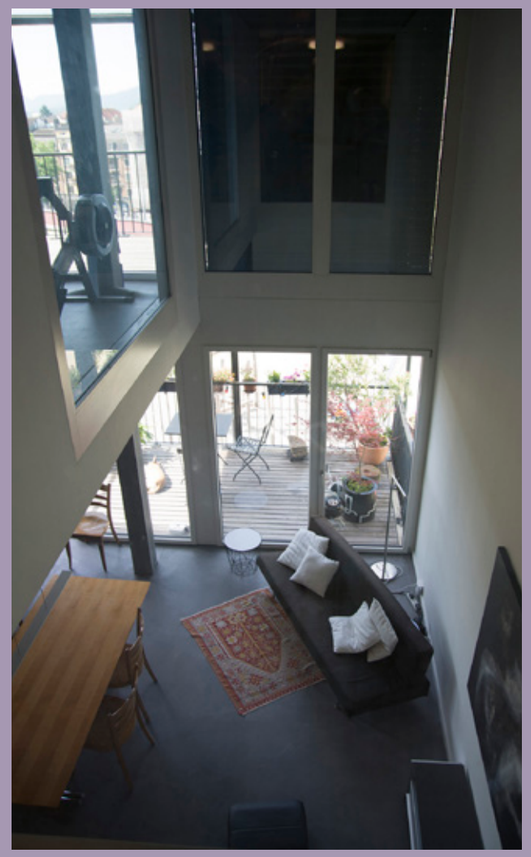
MEDSOSEDSKI ODNOSI

Stvarnopravni zakonik določa tudi pravila sosedskih odnosov, med katerimi je najbolj splošno pravilo prepoved medsebojnega vznemirjanja in medsebojnega povzročanja škode. Za vzdržno življenje v stanovanjski stavbi je relevantna tudi prepoved povzročanja prepovedanih imisij – lastnik nepremičnine mora opuščati dejanja in odpravljati vzroke, ki izvirajo iz njegovega stanovanja in otežujejo uporabo drugih nepremičnin čez mero, ki je glede na naravo in namen nepremičnine običajna uporaba stanovanja.

ZAKLJUČEK

Izvedba projekta vzpostavitve stanovanjske zadruge prav gotovo ni enostavna. Zaradi potrebe po strokovnem znanju in sodelovanju s širokim naborom deležnikov ter zaradi nezanemarljivih stroškov projekta in neaktivnosti javnih akterjev na tem področju tovrstnih projektov zaenkrat pri nas še ni. Prav zato upamo, da vam bo pričujoči priročnik v pomoč pri realizaciji vaše ideje. Z vsakim izvedenim projektom bodo naslednji lažji.





O PROJEKTU DOVOLJ ZA VSE – SKUPNOSTNO UPRAVLJANJE Z ŽIVLJENJSKIMI VIRI

Namen projekta *Dovolj za vse – Skupnostno upravljanje z življenjskimi viri* je usposobiti in opolnomočiti lokalne skupnosti za trajnostno upravljanje z življenjskimi viri v svojem okolju in s tem podpreti oz. pospešiti prehod v nizkoogljično, snovno učinkovito, trajnostno družbo. Projekt v letih 2018 in 2019 izvajata nevladni organizaciji Umanotera, Slovenska fundacija za trajnostni razvoj in Focus, društvo za sonaraven razvoj.

Aktualni projekt je nadaljevanje in nadgradnja istoimenskega projekta, ki smo ga v predhodnih letih izvajale organizacije Umanotera, Focus, PIC in IPoP. Naslanja se na ustvarjena gradiva, izkušnje, povezave ter zaznane potrebe deležnikov skupnostnega upravljanja z življenjskimi viri.

Pričujoči Priročnik za vzpostavitev stanovanjske zadruge se pridružuje priročnikom, izdanim v predhodnih fazah projekta (Priročnik za izvajanje skupnostnih projektov[1], Priročnik za izvedbo skupnostne sončne elektrarne[2], Priročnik za ureditev skupnostnega prostora[3], Priročnik za izvajanje spremljane poti v šolo[4], Priročnik za vzpostavitev zadružnega razpršenega hotela[5], Priročnik za ureditev skupnostnega vrta[6]), Vodniku po skupnostnem upravljanju z življenjskimi viri[7], ki vsebuje celovit opis koristi skupnostnih projektov ter opisuje številne domače in tuje dobre prakse, ter Katalogu dobrih praks 2016[8] s podrobnimi opisi dvanajstih skupnostnih dobrih praks na področjih skupnostne energetike, lokalne samooskrbe s hrano, trajnostne mobilnosti, urejanja prostora, upravljanja z gozdom in turizma. Številne dobre prakse skupnostnega upravljanja z življenjskimi viri v Sloveniji so predstavljene na skupnem zemljevidu na spletni strani DovoljZaVse.si, kjer so objavljena tudi vsa gradiva, novice in informacije o projektu *Dovolj za vse – skupnostno upravljanje z življenjskimi viri.*

1 http://dovoljzavse.si/wp-content/uploads/2017/06/prirocnik-za-izvajanje-skupnostnih-projektov.pdf
2 http://dovoljzavse.si/wp-content/uploads/2017/06/prirocnik-za-izvedbo-skupnostne-soncne-elektrarne.pdf
3 http://dovoljzavse.si/wp-content/uploads/2017/06/prirocnik-za-ureditev-skupnostnega-prostora.pdf
4 http://dovoljzavse.si/wp-content/uploads/2017/06/prirocnik-za-izvajanje-spremljane-poti-v-solo.pdf
5 http://dovoljzavse.si/wp-content/uploads/2017/10/prirocnik_razprseni-hotel-1.pdf
6 http://dovoljzavse.si/wp-content/uploads/2017/06/prirocnik5_skupnostni-vrt.pdf
7 http://dovoljzavse.si/wp-content/uploads/2018/06/vodnik-po-skupnostnem-upravljanju-z-zivljenjskimi-viri-2-izd_.pdf
8 http://dovoljzavse.si/wp-content/uploads/2017/07/katalog-dobrih-praks-2016.pdf

Uredniški odbor:
Barbara Kvac, Tomislav Tkalec (oba Focus)
Renata Karba, Gaja Brecelj (obe Umanotera)

Avtorji:
Barbara Kvac, Maša Hawlina, Rok Kranjc, Aljoša Petek, Rok Ramšak

Lektura:
Tadej Turnšek

Oblikovanje in prelom:
Iz principa

Fotografije:
arhiv Dovolj za vse, arhiv Zadrugator

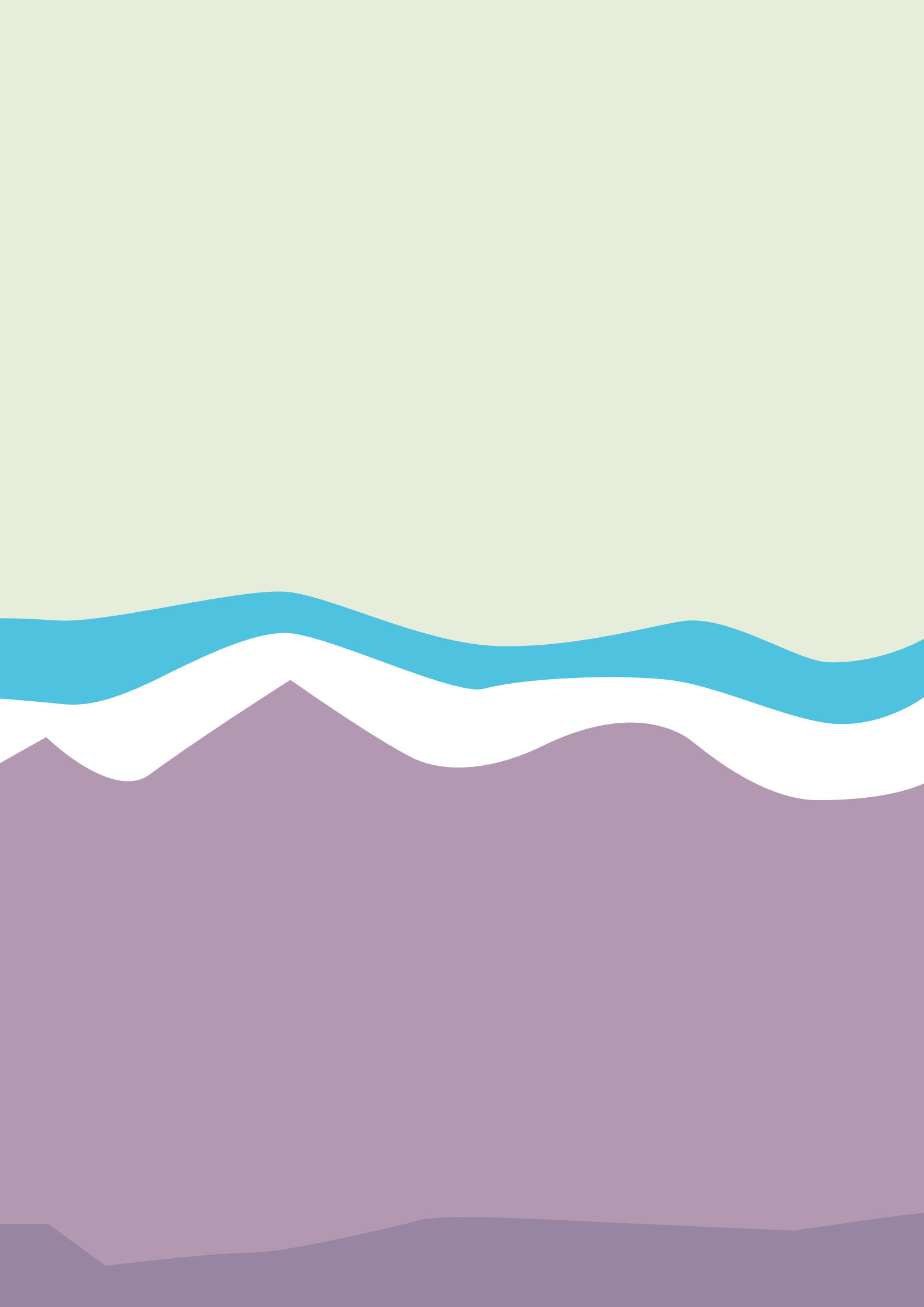
Avtorja grafične predstavitve načrtov na straneh 2 in 3:
Mateja Kolarič, Uroš Mikanovič

Priročnik je objavljen na spletnem mestu **www.dovoljzavse.si**.

Izdajatelj:
Focus, društvo za sonaraven razvoj, Maurerjeva 7, 1000 Ljubljana

Ljubljana, januar 2019

Kataložni zapis o publikaciji (CIP) pripravili v Narodni in univerzitetni knjižnici v Ljubljani
COBISS.SI-ID=298422784
ISBN 978-961-94293-3-4 (pdf)

Priročnik je izdan v okviru projekta Dovolj za vse - Skupnostno upravljanje z življenjskimi viri, ki ga izvajata organizaciji Focus, društvo za sonaraven razvoj in Umanotera, Slovenska fundacija za trajnostni razvoj, sofinancirata pa ga Eko sklad, j.s. in Ministrstvo za okolje in prostor, ter projekta Mreža za prostor za trajnostno in vključujoče urejanje prostora, ki ga delno financira Evropska unija iz Evropskega socialnega sklada. Projekt Mreža za prostor se izvaja v okviru 11. prednostne osi Operativnega programa za izvajanje Evropske kohezijske politike v obdobju 2014 – 2020, prednostne naložbe 11.2 Krepitev zmogljivosti za vse zainteresirane strani, ki izvajajo politike na področju izobraževanja, vseživljenjskega učenja, usposabljanja in zaposlovanja ter socialnih zadev, vključno prek sektorskih in teritorialnih dogovorov za spodbujanje reform na nacionalni, regionalni in lokalni ravni, Specifični cilj 1: Okrepljena zmogljivost nevladnih organizacij za zagovorništvo in izvajanje javnih storitev.

Priročnik je nastal kot plod sodelovanja z Zadrugo Zadrugator in Pravno-informacijskim centrom za nevladne organizacije – PIC, ki se jima zahvaljujemo za pomoč in podporo.