



STANOVANJSKA PROBLEMATIKA MLADIH V OBALNIH OBČINAH





STANOVANJSKA PROBLEMATIKA MLADIH V OBALNIH
OBČINAH: Delovni dokument

UREDNIKA: Kaja Cunk

AVTORJI: Mario Benkoč, Kaja Cunk, Tabita Jerant, Kaja Jokšič,
Anu Kahuna, Anita Paučič, Nina Tepeš,

ZALOŽNIK: Kulturno izobraževalno društvo PiNA,
Gregorčičeva 6, 6000 Koper

LETO IZDAJE: 2017

Samostojno bivanje predstavlja eno ključnih točk osamosvajanja oziroma doseganja avtonomije mladih oseb. Stanovanjske in bivanjske razmere mladih so pomembne tako z vidika delovanja sistema stanovanjske oskrbe (stanovanjske razmere mladih kot pokazatelj delovanja sistema stanovanjske oskrbe), z vidika demografske reprodukcije (samostojno stanovanje kot funkcija ustanavljanja samostojnega gospodinjstva) kot tudi z vidika stanovanjske ranljivosti mladih (možnost in dostop mladih do stanovanja, njegova primernost) (Mandič v Resoluciji o nacionalnem programu za mladino, 2013).

Slovenija sodi med države, v katerih mladi najdlje ostajajo pri starših. Podatki Eurofounda za leto 2011 uvrščajo Slovenijo (skupaj z Malto) na sam vrh EU po deležu mladih v starosti 18-29 let, ki živijo pri starših, ta namreč znaša 85%. Mladi, ki so se odselili od staršev, večinoma živijo v stanovanju, ki je v lasti staršev, sledi najem, šele nato lastništvo stanovanja (Stanovanjska problematika mladih, 2015). Mandič (v Resoluciji o nacionalnem programu za mladino, 2013) opozarja, da na odhod od doma pomembno vpliva razpoložljivost stanovanj, in sicer se mladi prej preselijo od doma, če je v državi večji najemni sektor. Slovenija spada med države z izrazito majhnim najemnim sektorjem, in sicer tako profitnim kot neprofitnim, kar torej za mlade pomeni manj priložnosti za osamosvojitev in težji prehod v samostojno stanovanje.





Mladim je stanovanjski trg manj naklonjen, saj je najobičajnejši način pridobitve stanovanja v Sloveniji nakup, pri čemer imajo mladi praviloma nižje prihodke, na trgu dela pa se soočajo z zaposlitvami za določen čas. Visoke cene nepremičnin ter otežen dostop do finančnih virov mladim otežuje prehod v lastno stanovanje, odhod od staršev in osamosvojitve ter osnovanje lastnega gospodinjstva in nato družine (Nacionalni stanovanjski program 2013-2022). Družbena zahteva po vstopu v lastništvo nepremičnine – zaradi pomanjkanja ustreznih alternative v najemnem sektorju – je postala zahtevna predvsem za mlade, ki se ne morejo zanesti na družinsko podporo. Hkrati situacija pomembno vpliva na zasebno življenje in z njim povezane odločitve (partnerstvo, družina), kar prinaša tudi dolgoročne posledice (Poggio v Forest in Yip, 2013).

Pri reševanju stanovanjskega problema so torej mladi močno omejeni. Poleg povečanja najemnega sklada stanovanj je zato treba vzpostaviti posebne mehanizme za zagotavljanje stanovanj za mlade družine in mlade posameznike, tako v smislu dolgoročnega najema, kot nakupa oziroma odkupa prvega stanovanja. Lokalne skupnosti lahko z ukrepi na področju stanovanjske politike vzpostavijo mladim prijazno skupnost, ki omogoča lažji dostop do prvega stanovanja in posledično hitrejše in lažje osamosvajanje, prevzemanje odgovornosti ter nižjo stopnjo odseljevanja mladih (Inštitut za mladinsko politiko, 2014).

Kulturno izobraževalno društvo PiNA je marca 2017 z namenom identifikacije potencialnih pozitivnih ukrepov, politik in programov v sklopu Stičišča NVO Istre in Krasa oblikovalo delovno skupino za stanovanjsko problematiko mladih v obalnih občinah. Delovni dokument predstavlja raziskovalno delo članov delovne skupine in temelji na njihovi strokovnih kompetencah ter terenski vpetosti v izzive mladih, stanovanjske izzive in izzive obalnih občin. Njegov namen ni nič manj kot spodbuditi spremembe trenutno problematičnega in nič kaj spodbudnega stanovanjskega okolja za mlade osebe.

ČLANI DELOVNE SKUPINE

Mario Benkoč je mlad pravnik, ki že vrsto let deluje v nevladnem sektorju, kjer skozi različne organizacije išče načine, kako ljudem pomagati, izboljšati njihove pogoje za življenje in jih nagovoriti k sodelovanju v dobro vseh. Večletne izkušnje na področju študentskega organiziranja, vpletenost in poznavanje lokalne politike (član NO Občine Divača) ter aktivno delovanje v prostovoljskih organizacijah (Zavod Dobrapot, Zavod Sopotniki) so ga nagovorile k iskanju rešitev za mlade. Želi si, da bi ta dokument vzpodbudil lokalne skupnosti k zavedanju o pomembnosti dela v prid mladim in k sprejetju ukrepov, s katerimi bi mladim omogočili pogoje za razvoj in kvalitetno bivanje v tem okolju.

Kaja Cunk je strokovna sodelavka Kulturno izobraževalnega društva PiNA. Že deset let raziskuje področje mladine, je prejemnica nagrade za najboljše diplomsko delo s področja mladine za leto 2012 in državnega priznanja v mladinskem sektorju za leto 2012. V letu 2014 je v okviru projekta DODAJ, operacije Operativnega programa razvoja človeških virov za obdobje 2007-2013, pripravila obsežen dokument MLADI V OBALNIH OBČINAH: ANALIZA STANJA. Dokument je postal osnova za pripravo delovnega dokumenta STANOVANJSKA PROBLEMATIKA MLADIH V OBALNIH OBČINAH.

Tabito Jerant sta želja po kvalitetnem okolju, kreativnem vsakdanu in strah pred monotonostjo pripeljala do študija arhitekture. Osrečuje jo delo z ljudmi ter sama integracija človeka s prostorom. Zaveda se, da je arhitektura družbeno dejanje v prostoru in času ter začetek in proces boljšega in kvalitetnega življenja. Že od leta 2013 je del večje kreativne skupine, katero glavno vodilo je približati arhitekturo vsem ljudem ter tako ustvariti in izboljšati kakovost bivanja v vsakem domu. Leta 2015 je postala prejemnica Plečnikovega priznanja za projekt EASA013: Primer participacije v Žužemberku. Zanima jo predvsem stanovanjska problematika. Trenutno zaključuje svoje magistrsko delo na temo prenove Tomosovega bloka v Kopru.

Kaja Joksič (mag. inž. arh.) je že med študijem na Ljubljanski Fakulteti za arhitekturo odkrila, da jo bolj kot novogradnje navdušujejo prenove in oživitve opuščenih objektov. Oživitev Hmeljske sušilnice v Žalcu, pod mentorstvom prof. dr. Likarja, je njeno prvo so-avtorsko realizirano delo, ki je bilo, med drugim, predstavljeno na Piranskih dnevih arhitekture (2007). V zadnjem letniku študija je bila uvrščena med 5% najboljših študentov, zaključno delo Center sodobnih kulturnih praks in revitalizacija opuščene ladijske hale Vaerftshal (2013) pa je zasnovala na izmenjavi na Danskem. Svojo strast do oživljanja grajenih struktur danes vključuje pri svojem poklicu. Izrazito je kritična do slabega gospodarjenja s prostorom, ki se kaže predvsem v praznih ali nedokončanih novogradnjah. Je podpornica iniciative Ustvarjalne Platforme Inde, saj v revitalizaciji opuščenih industrijskih con vidi velik družbeni potencial.

Anu Kahuna že dlje časa deluje na področju vsestranskega izboljšanja življenja v lokalnih skupnostih. Še posebej jo zanima sonaraven, trajnosten ter kulturni razvoj podeželja. Je družboslovka, humanistka, ki se sicer ukvarja s socialnim položajem starejših v ruralnih okoljih, a pri tem prepoznava nujnost pomlajevanja teh področij. Tudi zato je sprejela izziv in se odločila sodelovati v delovni skupini z namenom ohranjanja mladih na podeželju oz. njihovega priseljevanja tja. Pred kratkim se je s tem srečala v osebnem življenju in je v delovno skupino pristopila tudi s temi izkušnjami. Med drugim je predsednica Odbora za varstvo kulturne dediščine Biosfernega območja Kras (Unescov program Človek in biosfera) in ambasadorka tega območja.

Anita Paučić je po izobrazbi diplomirana ekonomistka. Svoj prosti čas že vrsto let namenja razvoju družbe skozi pomoč in mentorstvo mladim in otrokom v različnih nevladnih organizacij. Je raziskovalka življenja ter vpliva vzgoje na odraslo obdobje. Dobro se zaveda izzivov s katerimi se srečuje mlad človek pri reševanju prvega stanovanjskega vprašanja, saj je tudi sama mogla iti skozi veliko ovir preden si je zagotovila ustrezno streho nad glavo. Želja olajšati mladim to pot jo je pripeljala do sodelovanja v delovni skupini.

Nina Tepeš je pravnica z raznovrstnimi interesi. Želja pomagati sočloveku jo je, pripeljala k Pravnemu centru za varstvo človekovih pravic Koper, kje trenutno aktivno deluje kot vodja projektov in se v tej vlogi tudi udeležuje usposabljanja za projektni menedžment. Zanima jo predvsem varstvo človekovih pravic in temeljnih svoboščin, pravo nepremičnin in stvarno pravo ter ne nazadnje brezplačna pravna pomoč. Zaveda se pomembne vloge nevladnih organizacij, prostovoljstva, nesebične pomoči drugim ter vračanja v naravo. Iz navedenih razlogov prispeva svoje znanje k pripravi delovnega dokumenta STANOVANJSKA PROBLEMATIKA MLADIH V OBALNIH OBČINAH.

MLADI IN STANOVANJSKA PROBLEMATIKA V DOKUMENTIH

Stanovanjska problematika mladih je bila zajeta v ključen evropski dokument za mlade (Strategija EU za mlade), kot tudi v ključen slovenski dokument za mlade (Rezolucija o Nacionalnem programu za mladino). Leta 2012 je Evropska komisija podala oceno izvrševanja strategije EU za mlade, pri čemer navaja, da so v Sloveniji mladi označeni kot prioriteta skupina v številnih državnih ukrepih za izboljšanje stanovanjske problematike. Pri tem opozarja, da njihov dostop do stanovanj ostaja omejen zaradi velikega števila kandidatov, ki močno presega ponujena neprofitna stanovanja in državne finančne pomoči. Slovenija je tudi za obdobje 2014-2020 v strategijo razvoja vključila stanovanjske politike, v nacionalni stanovanjski program pa zapisala konkretne ukrepe, ki jih bo v obdobju 2013-2022 izvedla. V nadaljevanju so na kratko povzete vse omembe v navedenih strateških dokumentih.

STRATEGIJA EU ZA MLADE – VLAGANJE V MLADE IN KREPITEV NJIHOVE VLOGE IN POLOŽAJA

Področje ukrepanja 6 – socialna vključenost

Cilj področja je preprečiti revščino in socialno izključenost med prikrajšanimi skupinami mladih in prekiniti njun prenos med generacijami z vključevanjem vseh akterjev, vključenih v življenje mladih (staršev, učiteljev, socialnih delavcev, zdravstvenih delavcev, mladinskih delavcev, mladih samih, policije in pravosodja, delodajalcev ...). Eno izmed akcij ukrepanja za področje je obravnava brezdomstva, stanovanjskega problema in finančne izključenosti mladih.

Prioriteta - vključujoča družba

Za zgodnejše osamosvajanje mladih bomo ob ustreznih ukrepih za njihovo čim hitrejšo vključitev na trg dela, znotraj stanovanjske politike oblikovali ustrezne ukrepe, ki bodo omogočali hitrejšo osamosvajanje mladih (npr. stanovanjske kooperative).

NACIONALNI STANOVANJSKI PROGRAM 2013-2022

Najem s kasnejšim odkupom- možnost odkupa javnega najemnega stanovanja

Da bi bil prehod iz najemnega razmerja v lastništvo čim manj obremenjujoč se s tem ukrepom omogoča odkup javnega najemnega stanovanja prebivalcem, ki po večletnem prebivanju v najemnem javnem stanovanju (najmanj 5 let) pridobijo možnost odkupa tega po amortizirani ceni, ki jo določi lastnik. Za vključitev informacije o nameravani odprodaji javnih najemnih stanovanj po tem ukrepu in za prikaz zagotavljanja nadomestnih stanovanj v stanovanjskih programih se letno zadolžijo občine ali njihovi stanovanjski skladi in Stanovanjski sklad RS.

Ureditev primerne bivalnega okolja in zagotovitev ustreznih stanovanj za starejše osebe, mlade, prebivalce s posebnimi potrebami, socialno najbolj ogrožene skupine prebivalstva in imigrante.

Za povečanje dostopnosti do stanovanj za mlade se z NSP uvaja tudi mehanizem deljenega lastništva, ki omogoča najemnikom javnega stanovanja (tistim, ki to zmorejo), da kupijo najeto stanovanje, kupnino pa najemodajalec v določeni meri lahko ponovno investira v nakupe oziroma gradnjo novih javnih najemnih stanovanj. Instrument deljenega lastništva omogoča, da kupec kupi idealni solastniški delež stanovanja, medtem ko za preostali del stanovanja, ki ga nima v lasti, plačuje najemnino.

RESOLUCIJA O NACIONALNEM PROGRAMU ZA MLADINO

PODROČJE 3: Bivanjske razmere mladih

CILJ: Zagotavljanje kapacitet in sistemsko urejena dostopnost stanovanj za mlade.

Znižati starost ob odselitvi iz gospodinjstva staršev s 30,5 leta (povprečje SI, LFS 2007) na 25 let (povprečje EU, LFS 2007).

CILJ: Dostopnost stanovanj za mlade in vzpostavitev podpornih mehanizmov.

Vzpostaviti ugodnejše stanovanjske kredite za mlade, okrepitev in spodbujanje trga javnih najemnih stanovanj, ustreznejša uporaba praznih stanovanj, spodbujanje alternativnih oblik bivanja – stanovanjske kooperativa.

Okrepitev mehanizmov podpore Stanovanjskega sklada RS, da bi poleg mladih družin vključeval kot ciljno populacijo tudi mlade pare, samske mlade in mlade po odpustu iz vzgojno-izobraževalnega zavoda in rejništva ter vzpostavitev novih.

Delovanje informacijske točke (možna internetna stran), kjer bi mladi na enem mestu lahko izvedeli za vse možnosti in načine pridobitve stanovanja (o načinih in akterjih kreditiranja, pogojih za dodelitev neprofitnega stanovanja, pogojih za pridobitev subvencije itd., praktičnih vidikih bivanja ter pravicah in dolžnostih na tem področju).

Izvedba evalvacij učinkovitosti obstoječih ukrepov pomoči zagotavljanja dostopa stanovanj za mlade.

MLADI IN STANOVANJSKA PROBLEMATIKA V OBALNIH OBČINAH

V začetku leta 2016 je bilo med prebivalci Slovenije **323.349** ali **15.7 %** mladih. V začetku leta 2016 je imelo prijavljeno stalno prebivališče na območju obalnih občin (Koper, Izola, Piran, Ankran) **12.574** ali **14.3 %** mladih, kar je manj od slovenskega povprečja. Iz tabele je razvidno število vseh prebivalcev obalnih občin in število mladih, ki imajo v obalnih občinah prijavljeno stalno prebivališče. Kot je razvidno iz tabele, ima največji delež mladih občina Piran (14,9 %), precej nižje od slovenskega povprečja pa je občina Ankaran (12,9 %).

	Št. Prebivalcev	15-19 let	20-24 let	25-29 let	Mladi (15-29 let)
Koper	51.140	2066	2368	2959	7393
Izola	15.920	560	636	907	2103
Piran	17.823	692	925	1046	2663
Ankaran	3227	132	105	178	415
Obalne občine	88.110	3450	4034	5090	12.574

Tabela 1: Število mladih, starih 15-29 let v obalnih občinah (podatki za leto 2016), vir: Statistični urad RS



Iz registrskega popisa 2015 (tabela 2) lahko dobimo vpogled v stanje na področju lastništva in solastništva stanovanj v obalnih občinah, glede na starost lastnikov. Lastništvo je izvedeno na osnovi podatkov registra nepremičnin, ki ga vodi GURS v povezavi z registrom prebivalcev CRP, ki ga vodi MNZ, in sicer na 1.1.2015. Podatek o deležu sodi med nepopolne podatke. Med lastniki/solastniki so tudi t.i. 'verjetni (so)lastniki' (delež v REN je 0/1). Številke v drugi vrstici prikazujejo lastnike in solastnike stanovanj po starosti v izbranih občinah (Ankaran, Izola, Piran, Koper). V slednje so šteti tudi lastniki, ki imajo v solasti samo manjši delež na nekem drugem stanovanju, v katerem pa ne bivajo (npr. podedovani deleži). Številke v tretji vrstici prikazujejo lastnike in solastnike stanovanj, ki tudi živijo v teh stanovanjih, v četrti pa lastnike in solastnike stanovanj, ki tudi živijo v teh stanovanjih in imajo v lasti vsaj 50 odstotni (%) delež.

Iz tabele 2 je razvidno, da **starostna skupina do 35 let, v primeru da so lastniki ali vsaj 50 odstotni (%) solastniki stanovanj v obalnih občinah, ne dosega 5 odstotkov (%) vseh lastnikov in solastnikov** stanovanj v obalnih občinah. Več kot polovica lastnikov ali tistih, ki so vsaj 50 odstotni (%) solastniki stanovanj v obalnih občinah, je stara nad 60 let. Le dober odstotek in pol (1,59 %) jih je starih do 30 let, nekaj več kot tri odstotke (3,04 %) pa med 30 in 35 let.

Starost in lastništvo	Manj kot 20 let	20-25	25-30	30-35	35-40	40-45	45-50	50-55	55-60	Nad 60 let	Skupaj
Lastniki in solastniki stanovanj	142	232	693	1479	2451	3101	3711	4499	5476	19210	40994
Lastniki in solastniki, ki v stanovanjih živijo	87	128	458	1022	1754	2180	2643	3291	4146	14883	30592
Lastniki in vsaj 50 % solastniki, ki v stanovanjih živijo	26	65	301	751	1359	1737	2035	2629	3392	12433	24728

Tabela 2: Število lastnikov stanovanj v treh kategorijah glede na starost, v obalnih občinah (podatki za leto 2015), vir: Registrski popis 2015

Gre za številke, ki jasno kažejo na neenakopraven položaj mladih in stanovanjsko problematiko v državi. Območje obalnih občin se poleg zgoraj navedene problematike lastništva sooča še z spodaj naštetimi, za območje specifičnimi izzivi.

Ponudba stanovanj je nezadostna predvsem v večjih mestih in mestnih središčih, kjer je povpraševanje, zaradi možnosti zaposlitve, šolanja, dostopnosti do javnih funkcij, storitev in boljših prometnih povezav, največje. Podatki kažejo, da je bilo v letu 2009 17,5 % celotne populacije v Sloveniji prikrajšanih za stanovanje (povprečje v EU je bilo 6 %, slabše kot v RS je bilo le še v Romuniji, Latviji in na Madžarskem, vir: Housing Europe Review 2012). Zaradi večjega povpraševanja so cene nepremičnin v teh območjih višje (Nacionalni stanovanjski program 2013-2022).

Obseg dejansko razpoložljivih stanovanj je ponekod manjši tudi zaradi obstoječega, vendar nenaseljenega stanovanjskega fonda. **Po podatkih popisa v letu 2011 je bilo v Sloveniji leta 2010 (NSP, stran 10 od 55) približno 20 % stanovanjskega fonda nenaseljenega.** Pri tem je pomembno, da visok delež nezasedenih stanovanj izkazujejo tako periferna območja, kot tudi območja, kjer so cene stanovanj najvišje in povpraševanje po stanovanjih največje. Status nenaseljenega oziroma »praznega« stanovanja ne pomeni nujno, da je stanovanje v resnici prazno. Stanovanja na območjih, kjer je povpraševanje veliko, se pogosto oddajajo na črnem trgu; ali se oddajajo legalno, vendar v njih ni nihče prijavljen; se uporabljajo občasno ali pa so neprimerna za bivanje oziroma so dejansko prazna zaradi neprimerne lokacije ali zaradi nezainteresiranosti lastnika za oddajo le-tega. Na nezasedenost stanovanjskega fonda vpliva predvsem njegova neugodna lokacija, fizično stanje stanovanja ali nezainteresiranost lastnika za uporabo stanovanja (Nacionalni stanovanjski program 2013-2022).



Tabela 3: Število stanovanj in praznih stanovanj v Sloveniji po statističnih regijah (podatki za leto 2011, vir: Statistični urad RS)

	Število vseh stanovanj	Število praznih stanovanj	Število praznih stanovanj z osnovno infrastrukturo	Število praznih stanovanj z osnovno infrastrukturo na 1.000 prebivalcev
Pomurska	48.268	10.903	5.197	44
Podravska	135.995	27.156	16.884	52
Koroška	26.682	4.097	1.662	23
Savinjska	103.340	20.359	10.452	40
Zasavska	17.974	2.152	1.048	24
Spodnjeposavska	29.850	7.987	4.029	57
Jugovzhodna	56.995	14.621	6.523	46
Osrednjeslovenska	217.885	40.755	30.422	57
Gorenjska	78.814	14.112	7.569	37
Notranjsko-kraška	22.621	5.084	2.899	55
Goriška	51.215	11.844	5.982	50
Obalno-kraška	55.017	15.489	9.443	85
SLOVENIJA	844.656	174.529	9.443	50

Po podatkih iz leta 2011 imamo v Sloveniji izjemno veliko praznih stanovanj; od skupno 174.529 nenaseljenih stanovanj (kar predstavlja več kot 20% vseh stanovanj) jih 102.110 ima osnovno infrastrukturo (wc, kopalnica, ogrevanje, vodovod, elektrika) in so torej načeloma primerna za bivanje (Stanovanjska problematika mladih, 2015). Kot je razvidno iz tabele 3, ima največji delež praznih stanovanj ravno Obalno-kraška regija (85 praznih stanovanj na 1.000 prebivalcev), pri čemer bi verjetno delež bil še večji, v kolikor bi podatki zajemali zgolj obalne občine.

Zadnji aktualni podatki o najemnih cenah v Sloveniji (Sol.net 2017) kažejo, da povprečne oglaševane cene najema znašajo od 4,77 do 12,42 evra za kvadratni meter. Najvišje najemne cene so prav tako na območju Južne Primorske (12,42 €/m²), sledi Ljubljana-mesto (11,28 €/m²), najnižje pa so na Savinjskem (6,64 €/m²) in v Zasavju (4,77 €/m²).

Grafični prikaz praznih in morebitno potencialnih stanovanj v mestu Koper.



V knjigi Razvojni izzivi Slovenije, so zbrani podatki o cenovni dosegljivosti stanovanj po regijah. Gre za pomembne podatke, ki kažejo kupno moč gospodinjstev in gospodarsko razvitost regije v odnosu do cen stanovanjskih nepremičnin. **Cena m² stanovanjske površine se med regijami močno razlikuje. Najvišje so v Osrednjeslovenski regiji (1.867€/m² leta 2002) in Obalno-kraški regiji (1.861€/m² leta 2002).** Pri tem pa je pomemben podatek, da je BDP na prebivalca v Osrednjeslovenski regiji leta 2005 znašal 20.364, v Obalno-kraški regiji pa 14.616.

Leta 2015 je bila tretjina od 18.500 aktivnih tržnih najemnih razmerij za stanovanja evidentirana v Ljubljani, okoli 9 odstotkov v Mariboru, okoli 6 odstotkov v okolici Ljubljane (vključno z Domžalami, Grosupljem, Kamnikom, Litjo, Medvodami, Vrhniko in Logatcem) in po približno trije odstotki v Kopru, na območju Obale brez Kopra, v Kranju, na območju Gorenjske brez Kranja, v Celju in Novem mestu. Preostalih 32 odstotkov aktivnih tržnih najemov stanovanj je bilo razpršenih po Sloveniji. Delež občin in države pri tržni oddaji stanovanj je zanemarljiv (Poročilo o najemnih poslih 2016).

V povprečju se okoli 60 odstotkov najemov stanovanj sklene za obdobje od pol do enega leta, okoli 15 odstotkov za nedoločen čas in okoli desetina za obdobje daljše od enega leta. Najbolj specifično strukturo najemnih poslov imajo ravno obalne občine. Lastniki stanovanj med študijskim letom pogosto prakticirajo oddajanje stanovanj študentom, poleti pa jih oddajo turistom. **Delež najemnih razmerij, sklenjenih za nedoločen čas, je tako v Kopru le 10-odstoten, delež sklenjenih za od pol do enega leta pa skoraj dvotretjinski.** V Kopru je, med večjimi mesti, daleč najnižji tudi delež najemov za več kot leto, najvišji pa do pol leta.



Analiza stanja na področju stanovanjske problematike mladih v Analizi stanja MLADI V OBALNIH OBČINAH je pokazala, da obalne občine po večini ne izvajajo ukrepov na področju stanovanjske problematike, ki bi bili usmerjeni zgolj na mlade. **Družbeno kategorijo mladih v razpisih, ki jih pripravijo za subvencioniran nakup oziroma dodelitev neprofitnih stanovanj, zgolj točkovno ovrednotijo (izjema je zadnji razpis Občine Izola).** Na območju obalnih občin tudi ne obstajajo lokalni oziroma regionalni stanovanjski programi po meri mladih.

Na drugi strani je analiza med mladimi pokazala, da povprečno zadovoljstvo z bivanjskimi razmerami mladih s staranjem upada (nizko zadovoljstvo tako med zaposlenimi kot brezposelnimi mladimi, pri starosti 25-29 let zgolj ocenjeno s povprečno oceno 5,4 na lestvici od 1 do 10). Kot predloge ukrepov so mladi v analizi navedli povečanje dostopnosti neprofitnih najemnih stanovanj, gradnjo stanovanjskih blokov oziroma občinski odkup blokov propadlih gradbincev za mlade in dolgoročne najeme neurejenih nepremičnin za mlade s kasnejšim odkupom.

V šolskem letu 2014/2015 je bilo na voljo študentskih postelj za 17,9 % študentov v Ljubljani, za 18,9 % študentov v Mariboru in zgolj 8,3 % študentov v Kopru. Raziskava Evroštudent iz leta 2010 kaže, da mladi poudarjajo pozitivno posledico ureditve zadostnega števila študentskih postelj, in sicer sprostitev povpraševanja po zasebnih najemnih stanovanjih in s tem upad cen ter osamosvajanje mladih.



NEIZKORIŠČENI POTENCIALI STANOVANJSKIH PRAKS

Delovna skupina je na podlagi navedenih strateških dokumentov in analize stanja v obalnih občinah raziskala trenutno aktualne oblike stanovanjskih bivanj in dobre prakse, ki so jih implementirale druge slovenske občine za naslavljanje stanovanjske problematike mladih.

POTENCIAL 1: ZADRUŽNO BIVANJE

O stanovanjski zadrugi govorimo, ko se posamezniki združijo v zadrugo (pravna oseba sestavljena iz fizičnih oseb) z namenom, da si zagotovijo stanovanje po dostopni ceni, ki je ugodnejša od tržne. V Nacionalnem stanovanjskem programu 2015-2023 je zadruga (kooperativa) definirana kot “poslovna organizacija v lasti in upravljanju skupine posameznikov v njihovo vzajemno korist”. Zadruge temeljijo na vrednotah samopomoči, demokratičnosti, samoodgovornosti, samouprave, enakosti, pravičnosti in solidarnosti. Stanovanjske zadruge oziroma neprofitna stanovanja (po besedah švicarskega arhitekta Andreasa Hoferja) predstavljajo srednjo pot med čakanjem na pomoč države in nakupom neke nepremičnine. Zadruge namreč omogočajo stanovanjske cilje, ki jih sicer posamezniki vsak zase ne bi mogli uresničiti.

Nekoč je bilo v Sloveniji veliko državnih stanovanj, ki so bila prodana v zasebno last. Še več, že na začetku 20. stoletja so obstajala združna stanovanja. Danes je lastniška struktura grajenega fonda skoraj izključno zasebna. Danes je v Sloveniji več kot 90% stanovanj v zasebni lasti (ZAPS 2017), na področju združništva pa se lahko omeni vzpostavljen Zadrugator, stanovanjska zadruga in neprofitno lastniško omejeno stanovanjsko zadrugo Tovarna. Gre za projekt stanovanjske kooperative in še ni uresničen projekt. Po drugi strani poznamo uresničen in uspešen projekt stanovanjske zadruge Eko Gradvest, ki je že izpeljala dva uspešna projekta v naselju Komenda in v Logatcu. Razlika med njima je, da gre pri Zadrugi Tovarna še za idejo in neuresničen projekt, vendar potencialen. Sledi švicarskemu modelu lastniško omejenih stanovanjskih kooperativ. Zadruga Tovarna želi ponuditi trgu neprofitna najemna stanovanja, ustanovljena s strani države, občin. V tujini lahko kot primer dobre prakse navedemo Rdeči Dunaj in skupnostno načrtovanje v Zurichu.

Slovenska zakonodaja stanovanjske zadruga definira in omenja v sledečih dokumentih:

- **Zakon o zadrugah**¹

Zakon je temelj za ustanovitev zadruge. Zadrugo lahko ustanovijo najmanj 3 ustanovitelji. Ustanovitelji so lahko fizične ali pravne osebe. Ustanovitelji zadruge, ki so fizične osebe, morajo biti poslovno sposobni. Zadruga se ustanovi s sprejetjem akta o ustanovitvi. Akt o ustanovitvi vsebuje: imena in naslove oziroma sedeže ustanoviteljev, sklep o sprejemu združnih pravil, sklep o izvolitvi organov zadruge, ki jih mora zadruga izvoliti v skladu z zakonom in s svojimi pravili, datum in kraj ustanovnega občnega zbora, podpise vseh ustanoviteljev in združna pravila (obvezni sestavni del akta o ustanovitvi zadruge). Potrebno je imeti vsaj 3 ustanovitelje, članstvo je pa neomejeno. Člani so lahko fizične, kot pravne osebe. Člani podpišejo pristopno izjavo, pogoj za članstvo je tudi, da ima vsak član vpisan najmanj en delež, ki se plača v denarnem znesku. Vsak član ima pri glasovanju en glas, tako deluje zadruga demokratično. Organi zadruge so sledeči: občni zbor in predsednik zadruge ter nadzorni odbor oziroma enega preglednika. V kolikor ima zadruga več kot 10 članov, mora imeti zadruga tudi upravni odbor.

- **Stanovanjski zakon**²

Stanovanjski zakon ureja sledeča vprašanja: neprofitna stanovanja, primerno stanovanje, pogoji za vzdrževanje stanovanjskih stavb, pogoji za načrtovanje stavb, lastninskopravna razmerja in upravljanje v večstanovanjskih stavbah, stanovanjska najemna razmerja, gradnja in prodaja novih stanovanj, pristojnosti in naloge države in pristojnosti in naloge občin na stanovanjskem področju, registre in inšpekcijsko nadzorstvo.

- **Obligacijski zakonik**³

Obligacijski zakonik ureja podrobneje vprašanja najemnih pogodb.

- **Zakon o stavbnih zemljiščih**⁴

Zakon določa stavbna zemljišča, javno gospodarsko infrastrukturo, grajeno javno dobro, predkupno pravico občin ali države do nakupa zemljišč, ki so predvidena za gradnjo neprofitnih stanovanj. Pri gradnji teh gre za upravičenost do neplačila komunalnega prispevka.

1 Uradni list RS, št. 35/96.

3 Uradni list RS, št. 97/2007

2 Uradni list RS, št. 69/03

4 Uradni list SRS, št. 18/84

- **Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem⁵**

Pravilnik določa pogoje, ki jih mora izpolnjevati prosilec, da je upravičen do neprofitnega stanovanja.

Poleg zakonodaje je združništvo omenjeno tudi v nacionalnem stanovanjskem programu 2015-2015 in sicer, kot ena izmed možnih ponudnikov stanovanjskih skupnosti. Omogočeno naj bi bilo financiranje z dolgoročnimi krediti ali soinvestitorstvo v obliki javno-zasebnih partnerstev. Podporo naj bi nudil javni Stanovanjski sklad RS. Zadruga bi lahko tudi pridobile zemljišča od občin (ugoden najem).

V evropskih državah poznajo lastniške in najemne zadrugne modele. **Za Slovenijo je najbolj zanimiv najemni model, pri katerem so člani hkrati lastniki zadruga in prebivalci stavbe, ki je v lasti zadruga.** Člani sodelujejo pri načrtovanju stavbe, soodločajo o uporabi bivanjskih prostorov, vzdrževanju in nadaljnjih investicijah. Prednosti so številne, med drugimi, da imajo stanovalci zagotovljeno najemno razmerje za nedoločen čas ter ugodnejše najemnine, ki niso podvržene višanju. Vsak član stanovanjske zadruga ima dolžnost pokrivati mesečno najemnino. V kolikor krši svojo dolžnost izgubi pravico do bivanja in njegovo stanovanjsko enoto prevzame nov član stanovanjske zadruga. Če član stanovanjske zadruga ne želi več biti njen član in iz nje izstopi oz. pride do prenehanja članstva (smrt, prenehanje pravne osebe ...), **se skladno z 39. členom Zakona o zadrukah⁶ nekdanjemu članu oziroma njegovim univerzalnim pravnim naslednikom vrne denarna vrednost deleža v višini, kakršno izkazuje letno poročilo za poslovno leto, v katerem mu je prenehalo članstvo (možnost vrnitve članskega deleža namesto v denarni obliki delno ali v celoti tudi v obliki nepremičnine).** Za najemniško stanovanjsko zadrugo to pomeni, da ob morebitnem izstopu oz. prenehanju člana slednji (oz. njegovi pravni nasledniki) pridobijo le vračilo vrednosti deleža v zadrugi in nimajo nikakršnih reparacijskih (obogatitvenih) ali verzijških (vrednost vlaganja v nepremičnino) zahtevkov. Član, ki je izstopil oz. njegovi pravni nasledniki nimajo lastninske pravice na stanovanju, v katerem je ta živel, četudi je to bilo več let oz. več deset let.

Pogled mladih na združništvo

Iz ankete, ki jo je izvedla Stanovanjska zadruga Zadrugator je razvidno, da bi bili mladi v Sloveniji pripravljeni živeti v skupnostnih stanovanjih toda pod določenimi pogoji. Predvsem jim je pomembno, da imajo dovolj zasebnosti. V anketi je sodelovalo 130 ljudi, različnih starostnih skupin. Od tega so največji delež sestavljali mladi med 21-30 letom starosti (70%). Večina bi bila pripravljena bivati v skupnostnem stanovanju z med 4-6 stanovalci. ⅓ bi jih v skupnostnih stanovanjih stanovali z ljudmi iste starostne skupine.

⁵ Uradni list RS, št. 34/04

⁶ Uradni list RS, št. 35/96

Kar se tiče delitve prostorov, rezultati ankete nakazujejo, da anketiranci spalnice ne bi želeli deliti, slaba polovica anketirancev si ne bi bila pripravljena deliti kopalnice, stranišča, delovne in otroške sobe. 90% anketirancev bi bilo pripravljeno deliti kuhinjo le pod pogojem, da jim je na voljo manjša čajna kuhinja. Med prostore, ki jih je največ anketirancev pripravljenih deliti s širšo združno skupnostjo, štejejo shramba za predmete, soba za goste in balkon (več kot polovica anketirancev).

Glede na število oseb s katerimi bi bili pripravljeni deliti določene prostore, kot so dnevna soba, jedilnica, balkon in shramba sta zaznani dve ločeni skupini. Prva si je prostore pripravljena deliti z 10+ ljudmi, druga pa s še 4 osebami izven svojega gospodinjstva. Od tega bi v povprečju bili pripravljeni z največ stanovalci deliti balkon (7), shrambo (6), jedilnico (6), dnevno sobo (5) in kuhinjo (5). Odgovori iz ankete tudi nakazujejo, da so za bivanje v združnih stanovanjih najmanj zainteresirana gospodinjstva z otroki.

Prednosti združništva za mlade so:

- Z združevanjem posameznikov se večja njihova kupna in pogajalska moč. Tako na posameznika pade manjši delež stroškov in tveganj.
- Dostopna cena, najemnine so stroškovne in nižje od tržnih.
- Ni potrebna kreditna sposobnost (pogodba za določen čas, nizki dohodki...) saj večino začetnega finančnega bremena prevzame zadruga.
- Varnost in zaščita najemnikov, saj imajo zagotovljeno najemno razmerje za nedoločen čas in iz tega naslova niso podvrženi dodatnim stresom iskanja novega doma in selitve.
- Lažje načrtovanje prihodnosti in družine saj najemnine niso podvržene višanju in špekulacijam na trgu.
- Varna naložba. Banke imajo hipoteko nad obravnavano nepremičnino, zato jim je v interesu dogovorjen posel tudi dokončati.
- Možnost osamosvajanja in avtonomije ter prevzem odgovornosti v življenju.
- Visoka stopnja družbene povezanosti stanovalcev. Bolj polno socialno življenje.
- Močna podpora skupnosti.
- Z vzpostavljanjem odnosov med člani, mladi razvijajo vrednote, kot so vzajemnost, solidarnost, javno dobro, skupnost, socialna odgovornost in samoupravljanje.

Po podatkih raziskave Wales Cooperativnega centra (UK), 67% vprašanih ni prej slišalo za stanovanjsko združništvo (kooperativo). Več kot polovica anketiranih so bili mladi 25-34 let, gospodinjstva z vzdrževanimi otroki (54.6%), ki živijo v najemu (47.1%) in s skupnim tedenskim dohodkom manjšim od povprečja v Walesu (60%). Končna analiza raziskave kaže, da obstaja močan apetit za povečano ponudbo stanovanjskih zadrug v Walesu.

POTENCIAL 2: NAJEM-ZA-NAKUP



Najem-za-nakup (rent-to-buy) je način prodaje nepremičnine, ko kupec s plačevanjem najemnine v določenem roku odkupi nepremičnino – najemnina se všteva v kupnino. Za ta način se odloča vedno več lastnikov, ki svojih nepremičnin dlje časa ne morejo prodati oz. kupci, ki nimajo kreditne sposobnosti za takojšen nakup. Sklene se kot najemna pogodba in prodajna predpogodba (ponavadi pri notarju v obliki notarskega zapisa), v kateri se določi najemnina in prodajna cena. Ob tem se naredi zaznamba vknjižbe v zemljiški knjigi, ki je zavarovanje kupca, da prodajalec ne more nepremičnine dodatno obremeniti ali odtujiti. Prav tako je kupec zavarovan, če pride do smrti prodajalca in želijo pravni nasledniki prekiniti pogodbeno razmerje – tega ne morejo. Če pogodbeno razmerje prekine kupec, gre to v njegovo škodo, saj izgubi vse plačane najemnine (Furlan 2016).

Na podlagi Zakona o davku na promet nepremičnin (Uradni list RS, št. 117/06 in 25/16 – odl. US) je potrebno ob sklenitvi pogodbe, na podlagi katere se prenese nepremičnina, plačati davek na promet nepremičnin po stopnji 2% od davčne osnove (prodajna cena nepremičnine). Zavezanec za plačilo davka je prodajalec nepremičnine, razen, če se v pogodbi dogovorita, da kupec prevzame obveznost plačila davka na promet nepremičnin. Do konca pogodbeno odplačne dobe, ki je precej dolgo obdobje (20-30 let), kupec pravno formalno še ni lastnik stanovanja oz. nepremičnine in tako z njo ne more razpolagati – jo obremeniti z zastavno pravico (sicer so izjeme, v kolikor bi lastnik – zadruga - kot lastnica dala soglasje, kar ji pa ni v interesu, saj je na prvem mestu poplačilo njenega “kredita” oz. pogodbenih obveznosti kupca). Namreč na nek način je že pogodbeno razmerje najema za nakup kreditno razmerje, s tem, da postane kupec lastnik po dokončnem plačilu dogovorjenih obveznosti.

Osnovni polog bi moral biti vsaj 10% od vrednosti nepremičnine, izjemoma manjši v primerih, če bi bila zadruga oz. občina (tisti, ki bi sofinanciral nakup) pripravljena prispevati več kot 20% od vrednosti nepremičnine (za pridobitev bančnega kredita je potreben lasten vložek v višini 30% od vrednosti nepremičnine). Višina najemnine je odvisna od vrednosti nepremičnine in dobe odplačila. Dodani so ji še stroški tekočega obratovanja nepremičnine v času najema (elektrika, voda, gretje, uporaba skupnih prostorov, upravitelj, davek na uporabo stavbnih zemljišč...).

Možnost najema-za-nakup predstavlja potencialno rešitev v času, ki ga dobro definira resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015-2025 omenjajo naslednje ovire:

- visoke tržne cene stanovanj;
- brezposelnost;
- prekarne oblike zaposlitve (za določen čas, avtorske...). Slovenija je prva v EU po številu pogodb za določen čas med mladimi;
- nizki dohodki;
- kreditna nesposobnost oz. težavna pridobitev stanovanjskih kreditov na banki;
- finančno tveganje, ki ga prinašata nakup stanovanja in dolgoročno zadolževanje;
- nakup stanovanja zmanjšuje mobilnost in povečuje stroške v primeru spremenjenih bivalnih potreb (zakonsko življenje, otroci itd.).

Kot navajajo v resoluciji o nacionalnem stanovanjskem programu za obdobje 2015-2025 je stanje na področju najemnega trga v Sloveniji zelo slabo. Razlogi za takšno stanje kot navajajo naj bi izviralo iz neurejenih najemnih razmerij, ki narekujejo vedno večje nezaupanje med najemodajalci in najemniki. Tako najemniki kot lastniki najemnih stanovanj opozarjajo na neustrezen sistem, s katerim se zagotavlja varnost najema stanovanja. Tržni najem je za marsikoga edina realna, čeprav relativno draga opcija osamosvojitve in ključni način reševanja stanovanjskega vprašanja za velik del študentov, mladih zaposlenih in mladih družin.

Največji izzivi pri najemniških razmerij so:

- pomanjkanje ponudbe najemniških stanovanj (le 9%);
- neurejena politika in nadzor nad najemnimi razmerji;
- sklenjene pogodbe za obdobje manj kot enega leta; Na Obali zaradi oddaje stanovanj turistom čez poletje;
- nevarnost predčasne izselitve, kar potegne za sabo kup nevšečnosti;
- oddajanje brez najemniške pogodbe in s tem nezmožnost prijave bivališča;
- lastniki najemnih stanovanj postavljajo ostre omejitve pri izboru najemnikov;
- visoke najemnine;
- visoko tveganje višanja najemnin;
- najemna stanovanja so v splošnem slabše vzdrževana kot lastniška;
- kakovost gradnje in opreme najemnih stanovanj je slabša kot v lastniških.

Najem-za-nakup na trenutnem trgu tako mladim lahko ponudi:

- premostitev kreditne nesposobnosti v obliko najemniškega razmerja z možnim kasnejšim odkupom (mladi na začetku kariere, delo za določen čas, štart samostojne podjetniške poti);
- testno bivanje, ki omogoča ugotovitev ali ti okolje ustreza (še posebej če se na območje preseliš zaradi dela in ga ne poznaš od prej);
- dogovor o ceni, ki se ne spreminja in s tem omogoča načrtovanje prihodnosti;
- izogib selitve in šoka nove priselitve (integracija v okolje);
- nižje obresti pri bančnem posojilu, zaradi nižje vrednosti posojila.

Kljub prednostim potegne takšna oblika za sabo tudi določeno tveganje. Ponavadi je določena cena nepremičnine višja od cene na trgu. Fiksni dogovor o vrednosti nepremičnine je lahko prednost (če se bodo cene nepremičnin čez xy let višale bo oseba odštela za nepremičnino, ob takšnem dogovoru, manj) ali slabost (ob padanju cen nepremičnin čez xy let) saj s tem oseba lahko preplača nepremičnino.

V Sloveniji je Eko gradvest ponujal najem stanovanjskih enot ali hiš z resno namero poznejšega odkupa. Od najemnika se je zahtevalo plačevanje mesečnih najemnin, ki so se šttele v kupnino stanovanja ali hiše. Ko se je dogovorjena kupnina za stanovanjski objekt v celoti poplačala, je prešel stanovalec iz statusa najemnika v lastnika nepremičnine. Pri tem je izpostaviti drugačno financiranje, saj Eko Gradvest ponuja drugačno finančno shemo, kot številne banke. Za pridobitev nepremičnine je takojšnje vplačilo 10% vrednosti nepremičnine, s čimer se pridobi pravico do bivanja in pridobitve naziva član zadruga. Preostalih 90% kupnine se odplačuje na daljše obdobje, skozi mesečne najemnine. V času najemniškega razmerja zadruga zagotavlja varnost pred izselitvijo, s tem da je najemno razmerje dolgoročno in predvidoma sklenjeno za obdobje 30 let oziroma do poplačila celotne kupnine. Uporabniki so predvsem tisti, ki imajo dovolj privarčevanih sredstev za polog v višini 10 % vrednosti nepremičnine, vendar pa niso kreditno sposobni za pridobitev bančnega kredita. Sposobni pa so v daljšem časovnem obdobju odplačevati vrednost nepremičnine v obliki mesečne najemnine (24ur.com 2012).



POTENCIAL 3: VRAČANJE V NARAVO



Visoka starostna meja, zmanjševanje števila prebivalcev (depopulacija) in vedno več praznih, propadajočih objektov je aktualna problematika obalnega zaledja (vse do Brkinov) in velik pokazatelj nujnosti ukrepov, ki vzpodbujajo investiranje v te nepremičnine (nakup, obnove oz. adaptacije hiš) in posledično v oživitev zaledja (podeželja). Večinoma so ti objekti v zasebni lasti, katerih lastniki oz. njihovi potomci nimajo namena adaptirati oz. si tam ustvariti življenja, ter bi bili pripravljeni, kljub čustveni navezanosti, ob primernih pogojih, tudi te nepremičnine prodati.

Urejena cestna infrastruktura mladim omogoča dnevne migracije na delo in izobraževanje, prav tako pa avtomobilska kultura zmanjšuje potrebo po odseljevanju iz vasi v mesto. Iz raziskave Mladina 2010 je razvidno, da v Sloveniji praktično ni zaznati priseljevanja mladih iz vasi v mesta (med tipom naselja trenutnega bivanja in tipom naselja iz otroštva ni bistvenih razlik). V raziskavi razkrivajo, da mladi, katerih starši živijo v hišah zelo pogosto ostajajo doma tudi, če imajo zaposlitev. Ta podatek lahko nakaže, da obstaja možnost, da večina mladih iz ruralnih področjih (kjer je največ hiš) živi še pri starših. Zastavlja se vprašanje ali je potrebno pomlajevati zaledja ali le načrtovati ukrepe za fizično osamosvojitve teh.

Raziskave kažejo, da mladi delijo iste potrebe in želje glede stanovanj, kot prejšnje generacije: lastna hiša z vrtom, blizu podeželja (Mats Lieberg v Forest in Yip, 2013). Predrag Todić iz agencije Ljubljana nepremičnine za Dnevnik pojasnjuje, da se v predmestje selijo predvsem mlade družine, ki po ugodnejši ceni pridejo do večjih bivanjskih prostorov in ki želijo, da otroci odrasčajo bolj v stiku z naravo. Po drugi strani pa dodaja, da imajo veliko strank, ki so se vrnil v mesto, saj so na neki točki ugotovile, da enostavno preživijo v avtomobilu preveč časa. V intervjuju s časnikom Finance, nepremičninska posrednica, v koprski poslovalnici nepremičninske družbe Dodoma, Kristina Radovčič trdi, da se zaradi visokih cen nepremičnin na Obali predvsem mlade družine odločajo za nakup nepremičnine in selitev v zaledje.

Življenje na podeželju ima veliko prednosti. Sodoben in hiter način življenja povzroča veliko stresa in vpliva na počutje, razpoloženje in zdravje ljudi. Zato je ena izmed najbolj pomembnih prednosti vračanje k naravi in neposreden stik z naravo.. Pri sociološkem vidiku življenja na podeželju pa je za izpostaviti družbene odnose, ki so v ruralnih področjih bolj pristni, ljudje so bolj povezani med sabo.

POTENCIAL 4: DOBRE PRAKSE SLOVENSКИH OBČIN

Lokalna skupnost lahko z ukrepi na področju stanovanjske politike vzpostavijo mladim prijazno skupnost, ki omogoča lažji dostop do prvega stanovanja. Ukrepi, ki jih slovenske občine izvajajo in jih je zbral Inštitut za mladinsko politiko so naslednje:

- **subvencioniranje nakupa, izgradnje ali prenove stanovanj ter stanovanjskih hiš za mlade v lokalni skupnosti;**

Občine sofinancirajo obrestno mero za najete kredita za izgradnjo, prenovo ali nakup stanovanja/hiše na podlagi javnega razpisa. To je možno pri tistih občinah, ki imajo sklenjeno pogodbo o kreditiranju občanov z banko. Prosilci morajo izpolnjevati razpisane pogoje, ki jih določajo občinski pravilniki in javni razpis.

Marsikatera zapuščena stavba v starih mestnih jedrih ima status spomenika oz. enoto kulturne dediščine, zaradi česa je obnova na podlagi Zakona o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11 – ORZVKD39, 90/12, 111/13 in 32/16) povezana z upoštevanjem kulturnovarstvenih pogojev in pridobitvijo kulturnovarstvenega soglasja, kar pa v mnogih primerih podraži investicijo. Olajševalna okoliščina so vzpodbude s strani lokalne skupnosti, te sofinancirajo prenovo hiš na podlagi javnih razpisov. Sofinancirajo približno do višine 40% vrednosti pogodbenega dela. Javni razpisi so namenjeni obnovi starih mestnih hiš z namenom ohranitve zgodovinskega videza. Prosilci morajo izpolnjevati pogoje razpisanega javnega razpisa.

V primeru prenove objekta, ko je za to potrebno povečati priključke na javno infrastrukturo oziroma njene zmogljivosti in posledično plačati komunalni prispevek, določene občine upravičenim prosilcem (večinoma mladim oz. mladim družinam - pogoj do 34 let starosti), na način javnega razpisa, sofinancirajo plačilo komunalnega prispevka (do 50%).

- **subvencioniranje najemnin;**
- **stanovanja za družbeno nadpovprečno aktivnega mladega posameznika;**
- **neprofitna najemna stanovanja za mlade;**
- **lokalni stanovanjski program po meri mladih;**
- **in/ali ustanovitev stanovanjske zadruga.**

POMLADITEV KOPERSKEGA ZALEDJJA Z ENKRATNIM UKREPOM ZA MLADE DO 34. LETA STAROSTI

Za mlade do vključno 34. leta, ki imajo vsaj 5 let prijavljeno stalno prebivališče na območju Obalnih občin pripraviti javni razpis za podelitev enkratne subvencije v skupni višini 150.000,00 €, za obnovo oziroma prenovo stanovanjske nepremičnine, na območju naselij Spodnje Škofije, Plavje, Osp, Rožar, Črni kal, Triban, Topolovec, Koromači – Boškarin, Sirči, Gradin, Brezovica pri Gradinu in Pregara. Subvencije se razdelijo v tri kategorije, glede na starost nepremičnine:

- A 12.000 € subvencije za hiše letnik do 1967;
- B 8.000 € subvencije za hiše letnik od 1968 do 1997;
- C 5.000 € subvencije za hiše letnik od 1998 naprej.

Razpis je odprt do porabe sredstev.

OBRAZLOŽITEV UKREPA

- **Razlog:**

Delovna skupina za stanovanjsko problematiko mladih v obalnih občinah ugotavlja izjemne pomanjklivosti na področju ukrepanja zoper stanovanjsko problematiko mladih. Ta je zaradi neustreznih stanovanjskih politik na državni ravni in specifičnega obalnega konteksta izrazito omejujoča za mlado osebo, ki se želi osamosvojiti in zasnovati lastno prihodnost v obalnih občinah.

- **Ocena stanja:**

Obalne občine imajo **najvišje cene bivanjskih nepremičnin v Sloveniji** (v Osrednjeslovenski regiji 1.867€/m² leta 2002 in Obalno-kraški regiji 1.861€/m² leta 2002), pri čemer pa je BDP na prebivalca v Osrednjeslovenski regiji leta 2005 znašal 20.364 , v Obalno-kraški regiji pa le 14.616.

Po podatkih iz leta 2011 imamo v Sloveniji izjemno veliko praznih stanovanj; od skupno 174.529 nenaseljenih stanovanj (kar predstavlja več kot 20% vseh stanovanj) jih 102.110 ima osnovno infrastrukturo (wc, kopalnica, ogrevanje, vodovod, elektrika) in so torej načeloma primerna za bivanje (Stanovanjska problematika mladih, 2015). Po podatkih popisa v letu 2011 je bilo v Sloveniji leta 2010 približno 20 % stanovanjskega fonda nenaseljenega. **Največji delež praznih stanovanj ima ravno Obalno-kraška regija** (85 praznih stanovanj na 1.000 prebivalcev), pri čemer bi verjetno delež bil še večji, v kolikor bi podatki zajemali zgolj obalne občine.

Obalne občine imajo prav tako **najmanjši delež študentskih postelj na študenta** (V šolskem letu 2014/2015 je bilo na voljo študentskih postelj za 17,9 % študentov v Ljubljani, za 18,9 % študentov v Mariboru in zgolj 8,3 % študentov v Kopru), kar pomembno vpliva na najemniško strukturo poslov.

Najbolj specifično strukturo najemnih poslov imajo ravno obalne občine. Lastniki stanovanj med študijskim letom pogosto prakticirajo oddajanje stanovanj študentom, poleti pa jih oddajo turistom. **Delež najemnih razmerij, sklenjenih za nedoločen čas, je tako v Kopru le 10-odstoten, delež sklenjenih za od pol do enega leta pa skoraj dvotretjinski. V Kopru je med večjimi mesti daleč najnižji tudi delež najemov za več kot leto, najvišji pa do pol leta.**

Raziskave kažejo, da mladi delijo iste potrebe in želje glede stanovanj, kot prejšnje generacije: lastna hiša z vrtom, blizu podeželja (Mats Lieberg v Forest in Yip, 2013). Urejena cestna infrastruktura mladim omogoča dnevne migracije na delo in izobraževanje, prav tako pa avtomobilska kultura zmanjšuje potrebo po odseljevanju iz vasi v mesto in s tem omogoča pripravo ukrepov za spodbujanje pomlajevanja zaledij. Številna naselja Mestne občine Koper imajo negativne indekse mladosti, ki ga lahko razumemo kot enega izmed pokazateljev staranja prebivalstva in kazalcev družbenogospodarske strukture naselij. **Kot je razvidno iz tabele 4 je za večino naselij v zaledju značilen negativni indeks mladosti. Indeks enak ali večji od -5.0 imajo naselja: Spodnje Škofije, Plavje, Osp, Rožar, Črni kal, Triban, Topolovec, Koromači – Boškarin, Sirči, Gradin, Brezovica pri Gradinu in Pregara.**

	Število prebivalcev (2011)	Indeks mladosti (2011)			
Spodnje Škofije	1402	-5.4	Babiči	263	1.5
Plavje	500	-7.2	Marezige	480	-4.2
Tinjan	178	0.5	Boršt	170	1.8
Osp	174	-6.9	Truške	53	3.8
Betoki	966	-2.2	Topolovec	53	-5.7
Pobegi	1228	-0.1	Koromači – Boškarin	31	-22.5
Dekani	1586	-1.9	Sirči	48	-6.3
Cepki	95	-4.2	Gradin	73	-9.6
Rožar	23	-17.4	Brezovica pri Gradinu	61	-5.0
Krnica	73	9.6	Pregara	153	-15.7
Črni Kal	207	-8.3	Gažon	566	-2.7
Bošamarin	544	2.4	Šmarje	784	-1.5
Triban	168	-9.5	Pučje	249	-3.3
			Koštabona	229	-0.9

Tabela 4: Število prebivalcev in indeks mladosti naselij Mestne občine Koper (podatki za leto 2011, vir: Kušar 2012)

- **Cilj 1:**

Spodbuditi preseljevanje vsaj 20 mladih oseb v starosti do 34. let v naselja Mestne občine Koper, ki imajo negativen indeks mladosti, vsaj v višini -5.0.

- **Cilj 2:**

Pomladiti zaledna naselja Mestne občine Koper in izboljšati negativne indekse mladosti.

- **Cilj 3:**

Krepiti pozitivno podobo zalednih naselij Mestne občine Koper preko enkratne investicije v obnovo že obstoječe stanovanjske/bivanjske infrastrukture.

- **Ocena ukrepa:**

Mestna občina Koper bi za ukrep namenila sredstva v višini 150.000,00 €. Porabljena sredstva bi se vložila v obnovo stanovanjske/bivanjske infrastrukture, kar bi imelo pozitiven učinek na vrednost nepremičnin v zalednih naseljih, naselja bi postala turistično privlačnejša zaradi urejene podobe stanovanjskih/bivanjskih nepremičnin, mlade osebe bi postale (v kolikor še niso) prebivalci s stalnim prebivališčem v Mestni občini Koper in svoje znanje delile z regijo, na območju pa ustvarjale svojo družino.

PREDLOG 2:

PREDLOG ZA POMLAJEVANJE STAVBNEGA FONDA V OBČINI ANKARAN

Za mlade do vključno 34. leta, ki imajo vsaj 5 let prijavljeno stalno prebivališče na območju Obalnih občin zagotoviti in opremiti 6 stanovanjskih enot, ki so ali postanejo del stanovanjskega fonda, namenjenega izključno mlajši populaciji.

Občina Ankaran v kolikor trenutno nima ustreznega stanovanjskega fonda v prvi fazi pridobi oziroma opredeli 6 ustreznih stanovanjskih enot, ki bodo namenjene izključno mlajši populaciji (2 za samske mlade osebe, 2 za mlade pare, 2 za mlade družine). V drugi fazi Občina Ankaran na podlagi dobre prakse Stanovanjskega sklada RS načrtuje prenovo in notranjo opremo vseh 6-ih stanovanj. V tretji fazi na podlagi dobre prakse Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana vzpostavi pravilnik o dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj za mlade in objavi javni razpis, pri čemer neprofitno najemnino določi glede na velikost in starost stanovanja.

OBRAZLOŽITEV UKREPA

- **Razlog:**

Občina Ankaran zajema občutno večje število starejšega prebivalstva, v primerjavi z ostalimi občinami. Predlog tako na eleganten način poziva k reševanju trenutnega stanja tako, da načrtno nameni določen odstotek stavbnega fonda izključno mlajši populaciji.

- **Ocena stanja:**

V začetku leta 2016 je bilo med prebivalci Slovenije 323.349 ali 15.7 % mladih. V začetku leta 2016 je imelo prijavljeno stalno prebivališče na območju obalnih občin (Koper, Izola, Piran, Ankran) 12.574 ali 14.3 % mladih, kar je manj od slovenskega povprečja. Občina Ankran ima precej nižji delež mladih od slovenskega povprečja (12,9 %), prav tako pa trenutno njeno mestno središče ne predstavlja polnega centra, ki bi spodbujal oblikovanje manjše skupnosti, strnjene na enem mestu s ostalimi spremljajočimi programi. Kratkoročna rešitev, brez morebitne gradnje večnamenskega objekta lahko predstavlja pomlajevanje stavbnega fonda, ki prispeva k ohranjanju slovenske Obale in prostorske osveščenosti, hkrati pa obuja že obstoječo opuščeno grajeno tkivo.

Predlog pomlajevanja stavbnega fonda je skladen z Razvojnimi cilji JSS MOK za leto 2017, v katerih navajajo, da se bo JSS MOK v letu 2017 "zavzemal za zadovoljevanje stanovanjskih potreb občanov na območju MOK in Občine Ankaran, kakor tudi za redno tekoče in investicijsko vzdrževanje obstoječega stanovanjskega fonda. Za povečanje stanovanjskega fonda je predviden nakup primernih objektov, v katerih bi z racionalnimi vlaganji pridobil dodatna neprofitna stanovanja" (JSS Koper 2016, 4).

Predlog temelji na dobri praksi pilotnega projekta Najem za mlade, Stanovanjskega sklada Republike Slovenije. Stanovanjski sklad RS ima v upravljanju / lasti več praznih stanovanj, ki bi bila po njihovem mnenju primerna za oddajo mladim do 29. leta. Pilotni projekt za sklad pomeni uresničitev poslanstva nujenja dostopnih stanovanj vsem ranljivim in ekonomsko šibkejšim plastem prebivalstva. V prvi fazi projekta je načrtovana prenova in notranja oprema 13-ih stanovanj v 7-ih mestih po Sloveniji.

- **Cilj 1:**

Izboljšati odstotek mladih, ki imajo prijavljeno stalno prebivališče v Občini Ankaran.

- **Cilj 2:**

Omogočiti vsaj 10 osebam, do vključno 34. leta stabilno in neprofitno bivanje v Občini Ankaran.

- **Ocena ukrepa:**

Ocena ukrepa je odvisna od obstoječega stanovanjskega fonda Občine Ankaran. V kolikor v fondu ni primernih nepremičnin lahko investicija v nakup ustreznih nepremičnin znaša do 700.000,00 €. V kolikor v obstoječem fondu so ustrezne nepremičnine, stanovanjski sklad nameni investicijo v eno stanovanje v višini 7.000,00 € (na podlagi ocenjene investicije Stanovanjskega sklada RS v pilotu Najemn za mlade), torej v skupni višini 42.000,00 €.

Občina bi z najemi v povprečju lahko na letni ravni (brez stroškov vzdrževanja) lahko pridobila 12.000,00 € prihodkov iz naslova neprofitnih najemnin. Hkrati bi z investicijo pomladila svoje mesto, zagotovila angažirane mlade prebivalce, ki bi lahko s svojim delom prispevali k razvoju mesta, s svojo aktivno soudeležbo pa pomembno vplivale na kakovost bivanja v Občini Ankaran.

REFERENČNI PRIMERI OBLIKOVANJA



UKREP ZA MLADE V OBČINI HRPELJE-KOZINA

Trenutni ukrepi v občini Hrpelje-Kozina predstavljajo dobro prakso in odlično osnovo za nadaljnji razvoj stanovanjske politike. Delovna skupina je pregledala politike in občini Hrpelje-Kozina predlaga:

- Zvišanje subvencij za obnovo in prenovo nepremičnin, ki v trenutnih zneskih ne predstavljajo stimulacije za odločitev za nakup (ampak zgolj nagrado v primeru že obstoječe namere o nakupu).
- Razmislek o uvedbi enoletne mesečne rente za mlade družine, ki se preselijo v občino Hrpelje-Kozina.
- Razmislek o prodaji nepremičnin z nižjo tržno ceno oz. o sprejetju ukrepa o delni ali celotni oprostitvi plačila komunalnega prispevka za mlade družine.

• Razlog:

Delovna skupina za stanovanjsko problematiko mladih v obalnih občinah se je seznanila s prizadevanji Občine Hrpelje-Kozina k iskanju rešitev stanovanjske problematike mladih na njenem območju in z obstoječo politiko občine ter predlagala primerne ukrepe.

• Ocena stanja:

Občina Hrpelje-Kozina je maja 2017 sprejela Odlok o subvenciji mladim in mladim družinam pri reševanju stanovanjskega problema v Občini Hrpelje – Kozina⁷, ki je pozitiven korak k rešitvi stanovanjske problematike mladih na tem območju, vendar delovna skupina ugotavlja, da višina subvencij ni dovolj velika spodbuda, da bi prepričala mlade k reševanju prvega stanovanjskega vprašanja na območju te občine, le-te bi morale biti v višini od 5.000,00 do 7.000,00 €.

Nadalje ugotavlja, da pogoj, da so upravičenci do subvencije le občani občine Hrpelje-Kozina, ne pripeva k pomladitvi populacije na tem območju, saj s tem določilom onemogoča prejetje podpore mladim iz bližnjih občin, ki bi se s to podporo morebiti odločili za iskanje prvega stanovanja prav v tej občini. Posebno naklonjenost občanom lahko občina nakloni z dodatnim kriterijem točkovanja v javnem razpisu in nameni prednostne točke za občane, na podlagi katerih občani pridobijo več sredstev.

Delovna skupina je mnenja, da je potrebno sprejeti več ukrepov, ki spodbujajo mlade in skozi katere bodo slednji prepoznali Občino Hrpelje-Kozino kot mladim prijazno občino in videli prednosti bivanja v tej občini. V skladu s tem predlaga občini sprejetje ukrepa v obliki mesečne rente za mlade družine (do 34 let), ki se preselijo na območje Občine Hrpelje-Kozina, in sicer za vsakega otroka do zaključka 1. triade osnovne šole, mesečno rento v višini 100,00 €, za obdobje enega leta. Vlogo za dodelitev rente lahko oddajo mlade družine v roku 12. mesecev od prijave stalnega prebivališča v Občini Hrpelje-Kozina. S tem bi občina privabila mlade družine iz drugod, ki bi videle možnosti za bivanje na njenem območju.

Namero Občine Hrpelje-Kozina o nakupu zazidljive parcele in ureditvi komunalne infrastrukture na njej za namen nadaljnje prodaje mladim družinam za gradnjo tipskih hiš podpiramo in ji hkrati predlagamo, da v primeru uresničitve te namere, občina ali omogoči nakup parcel mladim družinam (do 34 let) po nižani tržni ceni nepremičnin na m² ali sprejme ukrep o delni oz. celotni oprostitvi plačila komunalnega prispevka za mlade družine na teh parcelah.

- **Cilj 1:**

Narediti Občino Hrpelje-Kozina privlačno za mlade oz. mlade družine.

- **Cilj 2:**

Pomladiti oz. oživiti naselja v Brkinih znotraj Občine Hrpelje-Kozina.

- **Cilj 3:**

Spodbuditi iskanje rešitve prvega stanovanja vsaj 20 mladih oseb v starosti do 34. let na območju Občine Hrpelje-Kozina.

- **Cilj 4:**

Krepiti pozitivno podobo naselij v Brkinih na območju Občine Hrpelje-Kozina preko enkratne investicije v obnovo že obstoječe stanovanjske/bivanjske infrastrukture.

- **Ocena ukrepa:**

Občina Hrpelje-Kozina bi za ukrepe namenila sredstva v višini 100.000,00 € letno oz. v primeru delne ali celotne oprostitve komunalnega prispevka enkratno prikrajšana za vrednosti komunalnih prispevkov. Z ukrepi bi vzpostavila ugodne pogoje za mlade oz. mlade družine, da bi v občini videli rešitev za reševanje prvega stanovanja. Ukrep bi pritegnil tako mlade občane občine Hrpelje-Kozina, kot tudi mlade drugih občin, v kolikor občina doda k že obstoječemu ukrepu pogoj, da so upravičenci do subvencije tudi mladi iz bližnjih občin in ne zgolj občine Hrpelje-Kozina. Omenjen ukrep bi posledično vplival na povečanje mlade populacije, oživitev naselij v Brkinih in drugih naselij na območju občine Hrpelje-Kozina in v primeru dodelitve enkratne investicije v obnovo že obstoječe stanovanjske/bivanjske infrastrukture, bi pozitivno ohranjal tudi zgodovinsko podobo naselij.

SEDEM SMERNIC ZA LEPŠO STANOVANJSKO PRIHODNOST MLADIH V OBALNIH OBČINAH

1. Občina se odloči spodbujati bivanje mladih v njenem okolju. S tem izkaže namen zagotavljanja prihodnosti in razvoja lokalne skupnosti.
2. Občina ob zavedanju specifične stanovanjske problematike mladih v obalnih občinah oceni stanje in na ta način natančno opredeli izzive, ki jo čakajo in določi ustrezne finančne vzpodbude za uspešno reševanje izzivov.
3. Občina pripravi akcijski načrt reševanja stanovanjske problematike. Pri tem si zastavi vprašanja, kot so: ali ima prazne objekte, primerne za poselitev, ali bi želela poseliti svoje zaledje, ali je mogoče oddati neprofitna stanovanja itd.
4. Občina naj bo odprta in naj vzpodbuja neizkoriščene potencialne. Zgleduje naj se po dobrih stanovanjskih praksah mladim prijaznih občin. Sledi naj okoljsko trajnostnim vzgibom (obnova pred novogradnjo, spoštovanje narave in kulturne dediščine, raba lokalnih materialov in virov ima prednost pred drugimi).
5. Na podlagi akcijskega načrta naj občina sprejme ukrepe za uspešno realizacijo (subvencioniranje nakupa, znižanje ali oprostitev komunalnega prispevka, subvencioniranje najemnin, neprofitna najemna stanovanja za mlade itd.).
6. Izsledke ocene stanja in konkretne cilje reševanja stanovanjske problematike mladih vključi v Strategijo razvoja občine in/ali Strategijo javnega stanovanjskega sklada.
7. Reševanje stanovanjske problematike mladih naj občina zastavi dolgoročno in povezovalno glede na ostale strateške dokumente občine. Le celostna obravnava izzivov in priložnosti v občini lahko vodi do pozitivnega razvoja lokalne skupnosti.



VIRI IN LITERATURA

24ur.com. 2012. Kako do lastnega stanovanja še v tem življenju? Dostopno prek:

<http://www.24ur.com/novice/slovenija/kako-do-lastnega-stanovanja-se-v-tem-zivljenju.html> (30. maj 2017).

CECODHAS Housing Europe's Observatory. 2011. Housing Europe Review 2012. The nuts and bolts of European social housing systems. Dostopno prek:

file:///C:/Users/Kaja%20Cunk/Downloads/HER%202012%20EN%20web2_1.pdf (1. junij 2017).

Forrest, Ray and Ngai-ming Yip. 2013. Young People and Housing: Transitions, Trajectories and Generational Fractures. London: Routledge.

Furlan, Miha. 2016. Najem ali nakup nepremičnine? Dostopno prek:

<http://svetkapitala.delo.si/finance/najem-ali-nakup-nepremicnine-24> (30. maj 2017).

Komisija Evropskih skupnosti. 2009. Strategija EU za mlade. Dostopno prek:

<http://eur-lex.europa.eu/legal-content/SL/TXT/PDF/?uri=CELEX:52009DC0200&from=EN> (1. junij 2017).

Kušar, Simon. 2012. Razvojna trajnost Slovenske Istre. Dostopno prek:

file:///C:/Users/Kaja%20Cunk/Downloads/Razvojna_URN-NBN-SI-DOC-PC3JW8XM.pdf (1. junij 2017).

Ministrstvo za gospodarstvo. 2013. Strategija razvoja Slovenije za obdobje 2014-2020: Osnutek. Dostopno prek:

http://www.mgrt.gov.si/fileadmin/mgrt.gov.si/pageuploads/EKP/Drugi_dokumenti/SRS_09_08_2013.pdf (1. junij 2017).

Mladinski svet Slovenije. 2015. Stanovanjska problematika mladih. Dostopno prek:

www.mss.si/datoteke/dokumenti/Stanoanjska_problematika_mladih_MDM_2015.pdf (1. junij 2017).

Mučica, Rozana. 2016. Analiza lokalnih mladinskih politik po občini. Ajdovščina: Inštitut za mladinsko politiko. Dostopno prek:

http://www.mladi-in-obcina.si/wp-content/uploads/2011/04/Analiza-lokalnih-mladinskih-politik-po-ob%C4%8Dinah-2015_2016.pdf (1. junij 2017).

Nacionalni stanovanjski program 2013-2022, osnutek. 2013. Dostopno prek:

www.stat.si/doc/sosvet/Sosvet_25/Sos25_s1899-2013.pdf (1. junij 2017).

Nared, Janez in Drago Perko, ur. 2009. Regionalni razvoj 2: Razvojni izzivi Slovenije. Ljubljana: Geografski inštitut Antona Melika ZRC SAZU. Dostopno prek:

<http://giam.zrc-sazu.si/sites/default/files/9789612541477.pdf> (1. junij 2017).

Primorske novice. 2017. Kozino bi širili s hišami za mlade družine. Dostopno prek:

<http://www.primorske.si/Novice/Srednja/Kozino-bi-sirili-s-hisami-za-mlade-druzine> (1. julij 2017).

Resolucija o nacionalnem programu za mladino. 2013. Dostopno prek:

www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=RESO93 (1. junij 2017).

Stanovanjska zadruga Zadrugator. 2017. Dostopno prek:

<http://zadrugator.org/> (1. junij 2017).

Statistični urad Republike Slovenije. 2017. Dostopno prek:

www.stat.si (1. junij 2017).

Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije. 2017. Dostopno prek:

<http://www.zaps.si/> (1. junij 2017).



Kulturno izobraževalno društvo PiNA je marca 2017 z namenom identifikacije potencialnih pozitivnih ukrepov, politik in programov v sklopu Stičišča NVO Istre in Krasa oblikovalo delovno skupino za stanovanjsko problematiko mladih v obalnih občinah.

Dokument predstavlja raziskovalno delo članov delovne skupine, in temelji na njihovih strokovnih kompetencah in terenski vpetosti v izzive mladih, stanovanjske izzive in izzive obalnih občin.

Naš namen ni nič manj kot spodbuditi spremembe trenutno problematičnega in nič kaj spodbudnega stanovanjskega okolja za mlade osebe.

Naložbo sofinancira Evropska unija iz Evropskega socialnega sklada.



PiNa



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA JAVNO UPRAVO