

# V zagovor najemnim stanovanjskim zadrugam

## Abstract

### In Defense of Rental Housing Cooperatives

The article begins with an overview of the housing field and describes the issue of residential alienation as a consequence of the commodification of housing. The authors continue by describing the current state of the Slovenian housing market while also considering the situation in former Yugoslavia in order to demonstrate that an active housing policy with accessible housing at its core had already existed in this region, resulting in the construction of a large housing stock that remains prevalent to this day. Drawing from successful practices from abroad, the authors outline rental housing cooperatives as one of the mechanisms with the potential to improve the current housing situation. In the article's conclusion, the authors discuss the advantages and restrictions of introducing housing cooperatives to the Slovenian housing market.

**Keywords:** residential alienation, housing cooperatives, neoliberalism, Slovenian housing market, housing policy, participation, non-profit housing sector

*Maša Hawlina, Danaja Visković Rojs and Rok Ramšak are sociologists and members of the Zadrugator cooperative, where they are working towards the development of housing cooperatives in Slovenia on a systemic level and the establishment of a pilot housing cooperative project in Ljubljana.*

## Povzetek

V članku začnemo s splošnim pregledom stanovanjskega področja ter opišemo problem stanovanjske odtujenosti kot posledice poblagovljenja stanovanj. Nadaljujemo z opisom trenutnih razmer na slovenskem stanovanjskem trgu, pri tem pa pogledamo tudi, kako je s tem v nekdanji Jugoslaviji, saj želimo pokazati, da je aktivna stanovanjska politika, ki v ospredje postavlja dostopnost stanovanj, v tem prostoru že obstajala ter tudi zagotovila obsežen stanovanjski fond, ki prevladuje še danes. Kot eden od mehanizmov, ki bi lahko izboljšali trenutno stanje stanovanjskega fonda, se kaže razvoj sektorja najemnih stanovanjskih zadrug, ki jih predstavimo v nadaljevanju članka, pri čemer se zgledujemo predvsem po uspešnih primerih iz tujine. Preostanek članka je namenjen prepraševanju prednosti in slabosti vpeljave stanovanjskih zadrug za slovenski stanovanjski trg.

**Ključne besede:** stanovanjska odtujenost, stanovanjske zadruge, neoliberalizem, slovenski stanovanjski trg, stanovanjska politika, participacija, neprofitni stanovanjski sektor

*Maša Hawlina, Danaja Visković Rojs in Rok Ramšak so sociologi in dolgoletni člani stanovanjske zadruge Zadrugator, v kateri si prizadevajo za sistemsko ureditev stanovanjskega združništva in vzpostavitev pilotnega projekta stanovanjske zadruge v Ljubljani.*

## Uvod

Stanovanjske razmere določene družbe niso zgolj posledica trenutnega spontanega zagotavljanja bivanjskih razmer posameznikov, temveč so odraz kompleksnega prepleta političnih, kulturnih in ekonomskih značilnosti družbe. Zato je smiselno najprej pogledati širše, globalne trende, ki temeljno vplivajo na lokalne stanovanjske trge, pri tem pa ne gre zanemariti tudi prostorsko specifične zgodovine. Ob iskanju ključnih mejnikov razvoja stanovanjske preskrbe v Sloveniji moramo upoštevati tudi značilnosti jugoslovanske stanovanjske preskrbe ter impulzivne spremembe, ki sta jih prinesla osamosvojitvev in z njo uveljavljen nov družbeni ustroj. Danes je stanovanjsko vprašanje vedno bolj pereč problem in opozarja na nove družbene neenakosti pri dostopu do doma. Stanovanjski fond je dotrajan, stanovanja so prenaseljena, novogradnja pa je vezana predvsem na luksuzna stanovanja, ki si jih redkokdo lahko privoščijo. Predvsem mladi brez pomoči sorodstva težko pridejo do lastnega stanovanja, hkrati pa so v številnih primerih lastniška stanovanja neprimerna za stanovalce in so z vidika vzdrževanja breme predvsem starejšim lastnikom. Vse to so posledice slabe oziroma komaj obstoječe slovenske stanovanjske politike, za katero pa se zdi, da se, v času pisanja tega članka kljub temu počasi prebujajo. V javne razprave se prebujajo vprašanja o povečanju vlaganja v stanovanjski trg, o gradnji novih socialnih in neprofitnih stanovanj, razširjanju mehanizmov subvencioniranja ter vzpostavljanju stroškovnih najemnin (ki bi stanovanjskim skladom omogočile bolj trajnostno delovanje kot trenutni sistem). Smiselno pa bi bil tudi razmislek o novih orodjih za reševanje trenutnega slabega stanja slovenskega stanovanjskega trga, med katera avtorji članka uvrščajo vzpostavitev najemnih stanovanjskih zadrug.

## O stanovanjski odtujenosti

V prispevku zagovarjamo domnevo, da so izjemno visoka raven lastništva, pomanjkanje dostopnih neprofitnih stanovanj ter neurejeno področje zasebnega najema ključni vzroki širšega stanovanjskega vprašanja Slovenije. Obenem kažejo tudi na problem pomanjkanja oziroma neustreznosti javnih stanovanjskih politik, oblikovanih v času nastanka nove države ter prevlado tržnih načel nad socialnimi. S privatizacijo družbenih stanovanj se je izpolnil pogoj za njihovo poblagovljenje, ki povzroča konflikt med stanovanjem kot prostorom bivanja oziroma domom in stanovanjem kot nepremičnino oziroma kot orodjem za ustvarjanje dobička (Madden in Marcuse, 2016: 18). Vloga stanovanja kot investicije je pri tem prevladala nad vsemi drugimi stanovanjskimi zahtevami, ne glede na to, ali te temeljijo na pravici, potrebi, kulturni tradiciji, pravnem precedensu ali etičnem in čustvenem pomenu doma (ibid.: 17). V tem procesu sposobnost stavbe, da služi kot dom, postane drugotna. Pomembno postane le, kakšno vlogo ima stavba pri akumulaciji kapitala. Stanovanja so tako bolj kot sredstvo za dostojno bivanje za vse postala

blago, namenjeno bogatenju manjšine (Merrifield, 2016: 149). Tej so stanovanja vir dobička in bogastva, medtem ko je za mnoge druge stanovanje danes največje ekonomsko breme. Z neoliberalizacijo mest lahko spremljamo, kako je eden opaznejših učinkov mestnih politik postal povečevanje vrednosti zemljišč z namenom, da bi prinesla čim večje zemljiške rente (Ryan-Collins in dr., 2017: 109–120). Nov stanovanjski režim pa ne vzpostavlja zgolj novega odnosa do stanovanja, temveč oblikuje tudi nove družbene odnose, ki temeljijo na načelih tržne menjave, saj nas sili, da za stanovanja nenehno tekmujeemo z drugimi (Madden in Marcuse, 2016: 5–9). Posledice spremenjenega položaja v Sloveniji so vidne v povečevanju števila praznih luksuznih stanovanj, nevzdržni rasti cen stanovanj, neprimernih, nekakovostnih in prenaseljenih stanovanjih (Sendi, 2013: 35) in povečevanju števila izselitev najemnikov, ker je za najemodajalca bolj dobičkonosno oddajanje stanovanj na portalu Airbnb.

Neoliberalizem širi pogled na stanovanje kot na blago ter s krčenjem socialne države in širjenjem fleksibilizacije dela zmanjšuje občutek stabilnosti in varnosti. To se odraža tudi v splošnem prepričanju, da je lastništvo stanovanja naložba za prihodnost, večjo varnost in stabilnost, ki si jo prislužiš v času delovne aktivnosti, da bi imel manj skrbi in stroškov, ko boš v pokoju. Lastništvo stanovanja pomeni višji status v skupnosti, zagotavlja dediščino za potomce in omogoča boljši dostop do posojil. Značilno je prepričanje, da dolgoročno lastništvo pomeni manjši strošek kot najem. Vendar »razlika med lastniškimi in najemnimi stanovanji ni v višini stroška, ampak v njegovi porazdelitvi« (Mandič, 1996: 71–76). Na dolgi rok stroški vzdrževanja nepremičnine le rastejo, kar še posebej obremenjuje starejše prebivalstvo in povzroča osebno nezadovoljstvo in negotovost. V sodobnih razmerah, v katerih na trgu dela prevladujejo nestalne oblike zaposlitve, se zahteva fleksibilnost, se hitro spreminja struktura gospodinjstev in krepi mobilnost, se lastništvo ne zdi več najprimernejša rešitev stanovanjskega vprašanja.

V takšnih razmerah sta čedalje pogostejši tesnoba in strah pred izgubo doma, za kar Madden in Marcuse uporabljata koncept stanovanjske odtujenosti (2016: 53–83). Stanovanjska odtujenost je nasprotje varnosti, ki temelji na občutku, da lahko stabilnost svojega življenja vzamemo za samoumevno in da se v svojem domu počutimo brezskrbni. To predvideva nemoten in stalen dostop do stanovanja, ki je pod našim nadzorom. Kot nasprotje stanovanjske odtujenosti se promovira stanovanjsko lastništvo. Vendar, kot je že bilo nakazano, tudi lastništvo ne zagotavlja popolne varnosti, saj se lahko odplačevanje kredita in stroški popravil, ki se z leti kopičijo, ob izgubi ali nezmožnosti dela ter drugih življenjskih okoliščinah, npr. smrti člana družine, hitro izkažejo kot preveliko breme. Lastništvo ne reši konflikta med tržno vrednostjo stanovanja (upravljanje stanovanja tako, da bo njegova vrednost rasla ter prinašala čim večji dobiček) in vrednostjo stanovanja kot doma, kar je temelj stanovanjske odtujenosti (ibid.). Zato tudi povečevanje deleža lastnikov ne bo odpravilo vseh stanovanjskih problemov.

Prav tako danes ne moremo iskati končnega odgovora v najemništvu. Kot smo že poudarili, je najem zasebnih stanovanj v Sloveniji nestabilen in negotov, saj lahko najemodajalci po svoji volji nenapovedano zvišajo najemnino ali se na hitro odločijo, da stanovanja ne bodo več oddajali. Nestabilnost najema je predvsem posledica pomanjkanja kakršnegakoli nadzora nad najemnim trgom.

## Od stanovanja kot odgovornosti države do zagotavljanja možnosti za pridobivanje stanovanj

Ko govorimo o stanovanjskem vprašanju v Sloveniji, sprva ne moremo mimo zgodovinskega razvoja stanovanjske preskrbe v zadnjem stoletju, saj je ta ključno oblikovala nepremičninski trg. Nasprotno od danes prevladujočih neoliberalnih načel je bila stanovanjska politika v Socialistični federativni republiki Jugoslaviji pomemben del razvojnih politik, stanovanje pa je bilo ena temeljnih ugodnosti delovnih državljanov; v času rasti družbene blaginje od 70. let naprej pa tudi temeljna pravica (Mandič, 1996: 135–137). Država je poleg sistematičnega vlaganja v stanovanjski fond prek dostopnih posojil primarno ustvarjala predvsem ugodne pogoje za stanovanjsko gradnjo. Pomemben segment stanovanjske preskrbe so zajemala neprofitna najemna družbena stanovanja, ki so ob popisu leta 1991 obsegala 33 odstotkov stanovanjskega sklada, pri čemer je bil največji delež družbenih stanovanj v lasti podjetij (Mandič, 1996: 142).

Kot vidno posledico planskih načrtov stanovanjske preskrbe SFRJ navadno sprva navajamo blokovska naselja. Kljub temu je država za zagotavljanje družbenega miru ustvarjala predvsem ugodne pogoje tudi za slabo regulirano lastno gradnjo enodružinskih hiš (Gabrijelčič in Fikfak, 2002: 14). Ta je imela pglavitno vlogo pri zapolnjevanju vrzeli med ponudbo in povpraševanjem po družbenih stanovanjih ter bila pomemben vir stanovanjske preskrbe, ki je v veliki meri temeljil na neformalnih oblikah samopomoči. Tudi lastninska pravica do stanovanj je bila vezana predvsem na uporabo za osebne in družinske potrebe, pridobivanje dohodka iz tega naslova pa je bilo omejeno (78. člen Ustave SFRJ). Oba tipa takratne stanovanjske gradnje še danes pomenita levji delež obstoječega stanovanjskega fonda.

Osamosvojitve Slovenije in obdobje družbeno-ekonomske tranzicije, ki je sledilo, sta prinesla ključne spremembe tudi na stanovanjskem področju. Kratkoročne učinke sprememb je bilo sicer mogoče zaznati predvsem na ekonomskem področju, kjer se je družbena elita ukvarjala predvsem z uvajanjem tržnih načel in načeli odpravljanja družbene lastnine ter njenim nadomeščanjem z zasebno. Omenjene spremembe pa so se v letih, ki so sledila, vidno uveljavljale tudi na stanovanjskem področju. Ključni instrumenti tranzicije na stanovanjskem področju, privatizacija in denacionalizacija ter ustanovitev Stanovanjskega sklada RS so prinesli hiter

preobrat v stanovanjski strukturi (Stanovnik, 1995: 93–94). Pretežni del družbenih stanovanj je postal lastniških z odkupom znatno pod njihovo dejansko tržno ceno, ki ga je omogočil t. i. Jazbinškov zakon. Postopki odkupa so bili olajšani in spodbujani do te mere, da je delež lastniških stanovanj, ki naj bi po perspektivi do leta 2000 dosegel 75 %, to razmerje presegal za 13 % (NPStA, 2000); deset let pozneje, ob popisu leta 2011, pa dosegal že 90 % (SURS, 2015). S tem se je Slovenija uvrstila med države z najmanjšim deležem neprofitnih najemnih stanovanj v Evropi in tudi sicer z izjemno majhnim deležem vseh oblik najema (Pittini in Laino, 2011: 24).

Pridobivanje stanovanja je torej postalo naloga vsakega posameznika, država pa je prevzela bolj pasivno podporno vlogo zagotavljanja možnosti. V Ustavo Republike Slovenije je bilo med drugim zapisano, da »država ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje« (78. člen Ustave RS). Srna Mandič je obenem že leta 1996 opozarjala, da sta se novi stanovanjski zakon in nastajajoči stanovanjski program (v parlamentu je bil prvi nacionalni stanovanjski program sprejet šele leta 2000) pretirano ukvarjala z odpravo starih instrumentov sistema stanovanjske preskrbe ter dvema kratkoročnima ciljema – privatizacijo in denacionalizacijo; zanemarjeni pa so bili preostali, dolgoročnejši vidiki razvoja stanovanjske politike. Prevladovalo naj bi mišljenje, da z večinskim lastništvom stanovanj stanovanjska politika tako rekoč ni potrebna, oziroma se je usmerila na ozek segment najbolj obrobni in socialno šibkih družbenih skupin. Sicer pa so se, kot poudarja avtorica (1996: 144–153), tudi novi instrumenti (npr. subvencija najemnine, subvencija obresti, pomoč pri nakupu in gradnji ter zagotavljanje socialnih neprofitnih stanovanj) oblikovali počasi in v premajhnem obsegu.

Medtem ko je nekoč najem v družbenem stanovanju prinašal primerljivo kakovost bivanja kakor lastništvo, se je v času tranzicije položaj najemnikov občutno spremenil. Nastale so nove težave, povezane z vprašanjem trajnosti in varnosti najema, razmerjem med prihodki in deleži prihodkov, ki jih posameznik nameni za najemnino, ter svobodo, s katero lahko uporabnik najetega stanovanja razpolaga. Želja po hitrem uveljavljanju družbenopolitičnih sprememb je pripeljala do novih neenakosti, saj je dobesedno čez noč položaj nekoč enakovrednih najemnikov postal zelo različen. Varuh človekovih pravic je v Posebnem poročilu (2002) med drugim še posebej opozarjal na problem najemnikov v pozneje denacionaliziranih stanovanjih, saj teh ni bilo mogoče odkupiti in so tako postali najemniki v zasebnih stanovanjih. Kakor navaja poročilo, so se ti soočali z nesoglasji o višini najemnine, kritju dodatnih stroškov, prijavi števila stanovalcev ali celo zavračanjem sklepanja najemnih pogodb s strani lastnikov.

Po značilnosti stanovanjske preskrbe se Slovenija uvršča v t. i. južnoevropski model, za katerega sta značilna šibka stanovanjska politika ter velik pomen neformalnih vezi pri pridobivanju bivališča (Mandič, 2007: 52). Skupna značilnost teh držav sta slabša razvitost in manjša učinkovitost države blaginje in trga dela. Posledično se oblikujejo druge neformalne oblike medsebojne pomoči, ki pri stanovanjski preskrbi temeljijo na samograditeljstvu ali prenosu nepremičnin v

sorodstvu. Pri iskanju vzrokov moramo poleg državne stanovanjske politike upoštevati tudi kulturno značilne neformalne oblike preskrbe zagotavljanja bivališč, kot je na primer stereotipno bivanje več generacij ene družine v prizidkih enodružinskih hiš ali pričakovanje finančne pomoči starejših pri pridobivanju stanovanja mlajšim generacijam. Velikega deleža lastništva stanovanj tako ne moremo pripisovati zgolj času tranzicije, saj se je današnja lastniška struktura začela oblikovati že v obdobju največje gradnje družbenih neprofitnih stanovanj, predvsem z individualnim reševanjem bivanjskega problema prek lastne gradnje enodružinskih hiš.

Dolgoročno šibko načrtovana stanovanjska politika in hitre spremembe so v četrto stoletje ustvarile stanovanjski primanjkljaj, ki se danes kaže predvsem pri vprašanju dostopnosti in kakovosti stanovanj. Četudi se v javnosti pogosto govori o predimenzioniranih enodružinskih hišah ali številu praznih nenaseljenih stanovanj, moramo to jemati z zadržkom. Podatki iz leta 2011 kažejo, da je četrtnina stanovanj prenaseljenih, v njih pa večidel bivajo osebe v starostni kategoriji do 30 let – torej tisti, ki so šele na začetku osamosvajanja. Sklepamo lahko, da prenaseljenost ne izhaja iz želje po bivanju na majhnem prostoru, temveč predvsem iz nuje, ki jo povzročajo neugodni pogoji nakupa ali najema lastnega stanovanja. Tako je stanovanjski primanjkljaj vezan predvsem na nedostopnost primernih bivanjskih zmogljivosti in ne toliko na število obstoječih (praznih) stanovanj v primerjavi s številom gospodinjstev (Miklič, 2012: 49).

Ker je bil največji del stanovanjskega fonda zgrajen med letoma 1960 in 1980, se kot naslednji stanovanjski problem kažeta dotrajanost in slaba vzdrževanost stanovanj. To razkriva poročilo iz leta 2012, ki navaja, da se 33 odstotkov gospodinjstev spopada z vsaj enim od indikatorjev slabe bivanjske kakovosti, ki izražajo nizek bivanjski standard. Kot najpogostejši indikatorji so v poročilu navedeni trhla tla ali okenski okvirji, puščajoča streha, vlažne stene, temelji ali tla (Miklič, 2012: 37). Ob tem Sendi (2013: 35) opozarja, da so stanovanja v Sloveniji obenem »predraga glede na kakovost življenja, ki jo omogočajo«, predvsem če upoštevamo delež dohodka, ki ga gospodinjstva namenijo za lastno stanovanje, pa naj bo za najem ali za odplačevanje kredita. Srna Mandič in Maša Filipovič (2005: 704–705) obenem opozarjata, da stanovanjska preskrba kljub očitnim problemom ni priznana kot širši družbeni problem, ki bi bil vreden razprave, večjih strukturnih posegov in implementacije novih programov zagotavljanja stanovanjske preskrbe.

V Sloveniji še vedno na splošno velja prepričanje, da si mora stanovanje vsak zagotoviti individualno. Značilno pa obenem primanjkuje vmesnih oblik med lastništvom in tržnim najemom. Pri tem mislimo predvsem na neprofitne, skupnostno usmerjene in dostopne oblike stanovanj za dolgoročen oz. varen najem. Pri obravnavi neprofitnih oblik pridobivanja bivališč bi bilo smiselno poleg države in občine v razmišljanje vključiti tudi druge, t. i. alternativne oblike, ki v slovenskem prostoru še niso znane. Med drugim kot eno od možnosti vidimo tudi tip najemne stanovanjske zadruga, o katerem bomo govorili v nadaljevanju.

Pri tem pa moramo poudariti, da je kljub zgodovinskemu obstoju stanovanjskih zadrug na območju današnje Slovenije koncept najemne oblike zadruge še neznan. Zgodovinsko so stanovanjske zadruge pomenile predvsem način združevanja za lažje reševanje stanovanjskega vprašanja, niso pa predstavljale načina bivanja po gradnji. V času SFRJ so tako stanovanjske zadruge bile gradbenega tipa, saj so člani po zgraditvi postali lastniki nepremičnine in zadruge so se razpustile. Takšen model je še danes alternativa pridobivanja stanovanja, ne prinaša pa poglobitnih sprememb v širšo stanovanjsko preskrbo države, saj prek ciljanega individualnega lastništva bivanjskih enot omogoča nadaljnje špekulacije in poglobljanje nepremičnin.

## (Stanovanjske) zadruge

Zadruga je poseben tip organizacije, ki zaradi svojega posebnega načina organiziranosti in delovanja zagotavlja bolj kolektiven in trajnostni pristop k svoji ekonomski dejavnosti (Cooperatives Europe). V nasprotju z navadnimi podjetji, v katerih so v ospredju koristi delničarjev, zadruge na prvo mesto postavljajo blaginjo članov zadruge in preostalih deležnikov. Osnova vsake zadruge je spoznanje posameznikov, da s pomočjo združevanja lažje zadovoljijo potrebe (ICA). Claudia Sanchez Bajo in Bruno Roelants zadružniško dejavnost opredelita kot »sistematično razvijanje 'gospodarstva deležnikov', pri čemer /.../ jim zadruga omogoči, da to storijo pod ugodnejšimi pogoji: ceneje, kakovostneje ...« (2015: 177).

Po najpreprostejši definiciji je naloga stanovanjske zadruge svojim članom prek skupnega obravnavanja individualnega problema olajšati dostop do stanovanja. Posamezniki, ki iščejo trajno rešitev stanovanjskega problema, vendar nimajo dovolj osnovnih sredstev za nakup stanovanja ali najem dragega kredita, lahko to storijo prek stanovanjske zadruge. Ta po združevanju sredstev članov in morebitni državni podpori prevzema vsa finančna bremena in tveganja. Čeprav stanovanjske zadruge in zadruge na splošno tako v Sloveniji kot v številnih državah srednje in vzhodne Evrope povežemo predvsem z obdobjem in prostorom socializma, imajo te precej daljšo zgodovino. Lastniške stanovanjske zadruge so se začele razvijati že vzporedno z drugo industrijsko revolucijo in z njo povezano urbanizacijo, najemniška oblika zadruge pa je kot tip neprofitne stanovanjske preskrbe v tujini doživela razcvet v sedemdesetih letih, »saj stanovanja upravljajo, jih vzdržujejo in prenavljajo učinkoviteje, kot to zmore lokalna oblast s socialnimi stanovanji, omogočajo pa tudi večji vpliv in zadovoljstvo stanovalcev ter njihovo finančno udeležbo« (Clapham in Kintrea v Mandič, 1996: 96). Zanimivo je, da so v današnjem času najbolj prisotne v nekaterih najbolj razvitih kapitalističnih državah, od Švice, Nemčije, skandinavskih držav in celo do ZDA.

Za slovenski stanovanjski trg, na katerem se kot eden najbolj perečih problemov občuti pomanjkanje dostopnih najemnih stanovanj ter regulacije najemnega

trga, se kot najbolj primeren združni model kažejo najemne stanovanjske zadruge z nedeljivim premoženjem in statusom socialnega podjetja, kar pomeni, da se stanovanja ne smejo privatizirati. Najemna stanovanjska zadruga se je zaradi specifične zakonodaje in tudi zaradi ravnanja po združnih načelih zavezana odrediti dobičku in je ena ključnih nepridobitnih stanovanjskih organizacij. Tak model naredi stanovanja cenovno še dostopnejša, predvsem pa preprečuje morebitne špekulacije posameznikov.

Če se posameznik odloči reševati svoje stanovanjsko vprašanje z vstopom v najemno stanovanjsko zadrugo, se mora vanjo najprej včlaniti. Pred vselitvijo član vplača samoudeležbo, ki znaša 10–15 odstotkov vrednosti stanovanjske enote, v kateri bo bival, preostanek investicije lahko delno pokrije participacija javnih partnerjev (dostop do zemljišča, poroštvo pri kreditu), večino sredstev pa zadruga pridobi z zasebnimi posojili. Po vselitvi začnejo stanovalci plačevati najemnino, ki je sestavljena iz stroškov za odplačevanja kredita za gradnjo združne stavbe in rezervnega sklada. V najemnino pa so lahko po dogovoru združne skupnosti vključeni tudi drugi izdatki (npr. solidarnostni sklad, sklad za združne dogodke ipd.). Praviloma so najemnine v najemnih stanovanjskih zadrugah bistveno nižje od tržnih. V švicarskem kantonu Zürich so tako najemnine v zadrugah za približno 20 odstotkov nižje od tržnih, v večjih mestih pa celo do 50 odstotkov (Cooperative Housing International). Predvidevanja za Slovenijo so temu primerljiva.

Združniki z včlanitvijo v zadrugo in z vplačilom obveznega deleža postanejo solastniki zadruge, vsak pa ima pri odločanju ne glede na vplačani delež samo en glas. Čeprav so solastniki zadruge, si stanovanja, v katerem bivajo, ne lastijo, temveč ga od zadruge najemajo. Pri omenjenem modelu so člani zadruge tako obenem deležniki, upravljavci, lastniki in najemniki. Člani nikoli ne postanejo lastniki individualne stanovanjske enote v okviru zadruge, saj je cilj najemnega združnega sektorja trajno ponujati varna, stabilna in dostopna najemna stanovanja ter ohranjati ali povečevati združni stanovanjski fond. Zadruga je lastnica stavbe in z združniki podpiše najemne pogodbe, medtem ko v primeru sodelovanja z javnim partnerjem lastništvo nad zemljiščem še vedno ostane občinsko, saj zadruga pridobi zgolj stavbno pravico, da na njem zgradi stavbo.

## Varnost in stabilnost skozi demokratičen proces

Lahko bi rekli, da model najemne stanovanjske zadruge združuje nekatere značilnosti najemniškega in lastniškega statusa. Član zadruge vsak mesec plačuje najemnino, ki je stroškovna, vendar je hkrati skupaj z vsemi drugimi člani tudi solastnik zadruge. Osnovno poslanstvo vsake zadruge je izpolnjevanje bivanjskih potreb članov. Za doseganje tega cilja mora vsak član kontinuirano potrjevati svoje želje in potrebe skozi proces participativne demokracije, ki je temelj delovanja vsake zadruge. Vse pomembnejše odločitve v stanovanjski zadruzi se sprejemajo



po načelu »en član – en glas«. Sodelovanje pri odločitvah, ki vplivajo na posameznikovo bivalno okolje, prinaša večje zadovoljstvo z življenjem v danem prostoru.

Enakovredno solastništvo stavbe in njeno demokratično upravljanje dajeta članom zadruga boljši nadzor. Z zavedanjem, da nobena pomembnejša odločitev ne more biti sprejeta zunaj omenjenega procesa, pride občutek varnosti pred nezaželenimi in nepričakovanimi spremembami, ki so pogosto vzrok stanovanjske odtujenosti. Najemnina se načeloma ne zvišuje, razen če se s tem strinjajo vsi združniki. Dokler člani ravnajo v skladu z združnimi pravili in skupnim interesom združne skupnosti, so varni pred kakršnokoli prisilo izselitve. S trajno in kakovostno rešitvijo stanovanjskega vprašanja se tako člani zadruga izognejo najemu dragih stanovanjskih kreditov, tesnobi, ki jo povzročajo obveznosti, povezane z njegovim odplačevanjem, in tveganju prisilne izselitve ob nezmožnosti odplačevanja kredita – skratka s težavami, ki bremenijo posameznika, če ni dobre stanovanjske politike (Cirman, 2002: 174). Za zaščito pred tem se v številnih najemnih zadrugah oblikuje solidarnostni sklad, v katerega vplačujejo vsi člani in deluje kot varnostna mreža. V primeru izgube rednega dohodka, bolezni ipd. se lahko za določeno obdobje najemnina, delno ali v celoti, krije iz tega solidarnostnega sklada. Stanovalci se lahko kadarkoli odločijo, da ne bodo več bivali v zadrugi, pri čemer jim je samoudeležba, ki so jo vplačali ob vselitvi v stanovanje, povrnjena (ta se namreč pokrije z vselitvijo novega člana), kar ponuja veliko mero svobode. Varnost in stabilnost, ki ju omogoča bivanje v zadrugi, pomenita trajno odpravo stanovanjske odtujenosti. Najemne stanovanjske zadruga namreč temeljijo na zadovoljevanju potreb članov, torej na uporabni vrednosti stanovanj, pri tem se opusti misel na tržno vrednost stanovanj (kar se najbolj odraža z odpovedovanjem dobičku ter ukrepi in pravili, ki varujejo pred privatizacijo združnih stanovanj). V zadrugah tako konflikt med tržno in uporabno vrednostjo praviloma ne bi smel obstajati.

## Združni stanovanjski fond kot prispevek k neprofitnemu stanovanjskemu sektorju

Združna stanovanja lahko pomembno pripomorejo k neprofitnemu stanovanjskemu sektorju. Ko ta postane dovolj velik (nadzoruje dovolj velik delež v vseh segmentih stanovanjskega trga, kjer delujejo tudi profitni ponudniki), da lahko tekmuje z zasebnimi profitnimi ponudniki, začne delovati tudi kot nekakšen regulator stanovanjskega trga (Klemeny in dr., 2007: 858). Na najemnem trgu si neprofitni ponudniki prizadevajo, da bi ponujali kakovostna stanovanja po dostopnih cenah – najemnina je praviloma stroškovna, vsi morebitni presežki pa se investirajo nazaj v vzdrževanje (popravila) ali izboljševanje stanovanj. Z odrekanjem dobičku ponujajo cenejša stanovanja in s tem privlačijo več najemjemalec. Če želijo tržni ponudniki z njimi tekovati, morajo tudi sami znižati najemnine. Neprofitni sektor pogosto ponuja tudi boljšo kakovost stanovanj in večjo varnost najema, kar lahko znova

prisili profitne ponudnike, da se prilagodijo ponudbi neprofitnega sektorja. Tako se v celoti zmanjša potreba po regulaciji najemnega trga. Takšni obliki regulacije smo priča npr. v Zürichu ali na Dunaju (Pahor, 2017), kjer se morajo iskalci dobička na stanovanjskem trgu prilagoditi neprofitni ponudbi, saj drugače ne bi bili konkurenčni (Klemeny in dr., 2017: 863). Za Slovenijo, kjer se zato, ker ni državnega nadzora (Mandič, 1996: 72), večina stanovanj oddaja na črno, kjer državna regulacija ne varuje niti najemnikov (pred zlorabami, kršenjem pravic, diskriminacijo), niti najemodajalcev (zlorabe upravnikov, dolgi postopki, neodgovorni najemniki), bi bila takšna samoregulacija trga več kot dobrodošla.

## Javno-zasebno partnerstvo

Ena pomembnih prednosti stanovanjskih zadrug je, da združujejo javna in zasebna sredstva. Država tako pridobi podporo pri izvajanju ciljev v stanovanjski preskrbi. Z manjšim finančnim vložkom krepí svoj stanovanjski fond ter izvaja 78. člen slovenske ustave, ki narekuje ustvarjanje možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje.

Slovenija trenutno nima urejene zakonodaje, ki bi opredeljevala stanovanjske zadruge ter tako definirala njihove obveznosti, predvsem pa pravice in ugodnosti. Zato je v trenutnih razmerah najprimernejši mehanizem za vzpostavitev stanovanjske zadruge javno-zasebno partnerstvo (v nadaljevanju JZP). Za nastanek JZP je treba izkazati javni interes, zakonodaja pa za izvedbo navaja dva ključna razloga: prvi je, da JZP »pomagajo ustvarjati proračunski prostor« ter tako olajšajo javne finance (Pintar, 2009: 20), drugi pa, da zvišujejo učinkovitost, ki je plod sodelovanja javnih in zasebnih kadrov ter spajanje njihovih sposobnosti. Po našem mnenju bi optimalen model za zagon stanovanjskega združništva temeljil na tem, da bi javni partner (država ali občina) k projektu prispeval komunalno opremljeno zemljišče, na katerem bi zadrugi po simbolični ceni podelil stavbno pravico. To pomeni, da bi lahko zadruga na zemljišču gradila, vendar bi zemljišče ostalo v dolgotrajni javni lasti, kar ima tri pomembne učinke: 1. preprečuje špekulacije z združnimi stanovanji, saj pogodba o JZP dovoljuje samo neprofitna najemna stanovanja; 2. ker javno zemljišče ne preide v zasebno last in je tovrstna raba cenejša, omogoča poceni najemnino; 3. zaradi točno določenega namena uporabe, neprofitnosti in stroškovnih najemnin se zagotavlja javni interes za dostopna stanovanja.

Glede na stanovanjske razmere v Sloveniji in zavezo v Nacionalnem stanovanjskem programu iz leta 2015 (NSP2015-25) k uravnoteženi ponudbi primernih stanovanj, lažji dostopnosti do stanovanj, večji stanovanjski mobilnosti, povečevanju najemne ponudbe in zagonu stanovanjskih zadrug (in drugih alternativnih oblik bivanja) je najemni model stanovanjske zadruge nekaj, kar bi javni akterji nedvomno morali spodbujati. Tudi kar se tiče zemljiške politike je dolžnost države in občine skrbeti za aktivno zemljiško politiko, ki zagotavlja kakovostna zemljišča,

primerna za stanovanjske zgradbe, prednost pa morajo imeti neprofitni stanovanjski projekti. Kot tak je najbolj očiten model najemniških stanovanjskih zadrug s stroškovno najemnino. Iz Nacionalnega stanovanjskega programa 2015–2025 je mogoče razbrati dva problema, ki ju vzpostavitev stanovanjskih zadrug neposredno nagovarja: nerazvitost družbenega stanovanjskega sektorja in premajhen delež najemnih stanovanj.

O vzpostavitvi sektorja stanovanjskih zadrug<sup>1</sup> je treba razmišljati na dolgi rok, saj se bo tako skozi desetletja večal fond dostopnih in kakovostnih najemnih enot,<sup>2</sup> obenem pa se bodo razvijali kadri, ki bodo sposobni izpeljati večje stanovanjske projekte. To bodo ljudje, ki se bodo skozi izvajanje pilotnega projekta poučili o vzpostavljanju večjega stanovanjskega projekta, bodisi zadruge bodisi kakšne druge oblike bivanja, ter bodo lahko v prihodnje delovali kot pomoč in podpora pri zagonu novih stanovanjskih projektov. Razvoj zadružnega sektorja ima tako potencial, da do neke mere finančno in kadrovsko dopolni javni sektor ter poveča njegov doseg.

Razširitev javno-zasebnih partnerstev je v svojem temelju eno od orodij neoliberalizma, ki v številnih primerih služi privatizaciji in interesu zasebnih podjetij ter spodbuja poblagovljenje stanovanj. JZP se promovira kot inovativno orodje, ki naj bi z vključevanjem tržne discipline pozitivno spremenilo način delovanja države. Z neoliberalizacijo je veliko držav eksternaliziralo del javnih storitev, ki jih zdaj opravljajo »kvazi nevladne organizacije« in zasebna podjetja (Sager, 2011: 163–164). Stanovanjske zadruge se v tem pogledu lahko umeščajo v shemo neoliberalnih mest. Čeprav sta njihovo osnovno poslanstvo zagotavljanje potreb svojih članov ter spodbujanje solidarnosti in pripadnosti skupnosti, jih lahko vidimo tudi kot orodje za nadomeščanje javnih institucij ter prevzemanje njihovih nalog – zagotavljanje kakovostnih in dostopnih stanovanj (Rosol, 2016: 85). V tem kontekstu lahko pomagajo legitimizirati proračunske in kadrovske reze v socialni državi s spodbujanjem prostovoljstva, aktivne participacije in gradnje skupnosti. Vendar imajo organizacije v JZP obenem tudi možnost, da izpodbijajo neoliberalni program in vplivajo na politično vsebino, ki jo omogoča prav sodelovanje z državo (Elwood, 2002: 126).

Za pravo participacijo je značilna redistribucija moči, ki lahko posameznikom, poprej izključenim iz politične sfere, omogoči vstop vanjo (Smith, 2016: 31). Zadruge se lahko (vsaj do neke mere) osvobodijo konteksta, v katerem so v službi

---

<sup>1</sup> V Sloveniji je trenutno v razvojni fazi pilotni projekt gradnje najemne stanovanjske zadruge, katerega realizacija se napoveduje za leto 2020. Izvajalci projekta med drugim napovedujejo, da bo projekt spodbudil razvoj kadrov, ki bodo delovali kot podpora in spodbuda tudi preostalim zadružnim projektom. Pri tem je velikega pomena sodelovanje z javnimi institucijami, ki imajo znanje in izkušnje na stanovanjskem področju.

<sup>2</sup> V primeru stečaja zadruge se stanovanjska stavba prenese v last druge zadruge, občinskega sklada ali mesta. Tako se tudi v primeru propada posameznih projektov ohranja ali poveča fond dostopnih in kakovostnih najemnih stanovanj.

neoliberalizma, če spodbujajo participacijo tudi onkraj zadružne in lokalne skupnosti, na ravni mesta ali države. Participacija pri stanovanjskih projektih se je v preteklosti že izkazala kot pomemben dejavnik pri spodbujanju članov skupnosti, da postanejo del splošnega političnega procesa (Davidson in dr., 2007: 102). Ti nato širijo drugačne politike, ki presegajo pogled na stanovanje kot na donosno blago. Lep primer tega je argentinsko gibanje oz. soseska Tupac Amaru, ki ji je s povezovanjem ljudi in virov uspelo zagotoviti delo in stanovanja za najrevnejše prebivalce, obenem pa jim je združenim uspelo zgraditi močno lokalno politično gibanje (McGurik, 2011). Če zadrugam uspe postati del političnega, lahko pripomorejo k preobratu neoliberalne agende, izboljšajo položaj skupnosti, ki k lokalni politiki prispeva alternativne ideje, ter vplivajo na obstoječe politične vsebine (Elwood, 2002: 126–128). V nasprotnem primeru obstaja nevarnost, da zadruge postanejo usmerjene le k upravljanju stanovanjskih stavb in postanejo podobne korporativnim ustanovam (kot se je to zgodilo nekaterim zadrugam na Dunaju) (Lang in Novy, 2013: 1750).

Še ena pot zagovora stanovanjskih zadrug pred očitki neoliberalne naravnosti je skozi poudarek participativne demokracije. Stanovanjsko zadrugo si lahko predstavljamo kot prostor, v katerem se udejanja neposredna demokracija in kjer se člani učijo kolektivnega delovanja. Demokratičnost in kolektivnost bi lahko označili kot nasprotni in radikalno drugačni tehnokratski politiki »svetosti« zasebne lastnine in individualizma, ki sta v osrčju neoliberalnega družbenega procesa. V tem kontekstu bi si lahko zadrugo predstavljali kot prostor, v katerem se razvijejo neoliberalizmu drugačni družbeni procesi in nove ideje o pravičnosti ter pravice, ki jih lahko označimo za subverzivne (Ruiu, 2015: 632–633). Čisto na pragmatični ravni – ravno pogodba med partnerjema in to, da zemljišče zadruge ostane v lasti občine, deluje kot varovalka proti morebitni privatizaciji stanovanjske zadruge in nadaljnjemu širjenju poblagovljenja ter špekulacij s stanovanji, ki so značilne za neoliberalizem.

## Sklep

Skozi model najemne stanovanjske zadruge z nedeljivim premoženjem, ki je ustvarjena v partnerstvu z javnimi akterji, obstaja možnost, da se razvije nov stanovanjski sektor, ki konkurira tržnim odnosom in špekulativnemu vedenju. Model zadruge (predvsem kot oblika kolektivnega lastništva) bolj kot tekmovalnost spodbuja družbenost in solidarnost, s tem ko udejanja idejo, da je blaginja posameznika odvisna od blaginje skupnosti. V takem okolju lahko stanovanja spet dobijo svojo primarno vrednost: namesto tega, da bi bila sredstvo za kovanje dobička, postanejo dom. Rast cen stanovanj je odvisna od lokacije, katere vrednost pa ni nič drugega kot učinek okoliških družbenih odnosov. Lastniki stanovanj te odnose izkoriščajo in na zadrugah je, da se upirajo takšnim procesom: del tega sta poleg

drugačne vizije bivanjskega prostora tudi skrb za skupne površine in vzpostavitev prostorov za dogodke in samoorganizacijo. Stanovanjski problem moramo znova začeti razumeti v njegovem pravem kontekstu – resnično človeški stanovanjski sistem bi svoj uspeh ali neuspeh meril ne s cenami domov ali številom megapalač, temveč s tem, v kolikšni meri je kakovostno bivanje dosegljivo vsem.

Interes zadruga je zagotavljanje kakovostnih in dostopnih najemnih stanovanj in je kot tak skladen z javnim interesom. Ta se zagotavlja z gradnjo najemnih stanovanj, ki so v trajni lasti zadruga in se članom oddajajo po stroškovni najemnini. Podpora javnih institucij, ustvarjanja mehanizmov za spodbujanje razvoja in ustanavljanja stanovanjskih zadrug je ključna za zagotavljanje cenovne dostopnosti zadružnih stanovanj. Brez politične in institucionalne podpore se zadruga lahko ustanovijo, vendar njihova stanovanja ne bodo bistveno dostopnejša kot na trgu.

Zadruga lahko razumemo tudi kot male šole demokracije, saj se zadružniki prek participativnih procesov odločanja urijo v aktivnih demokratičnih praksah. Vse kaže na to, da danes »kot posamezniki nismo več politično socializirani, da smo prisilno politično pasivni in nemočni« (Krašovec, 2016: 73). Merrifield je prepričan, da mora zastopniško demokracijo zamenjati participativna, saj lahko le tako mi sami nenehno potrjujemo svoje demokratične želje in sooblikujemo politične vsebine (ter možnosti, med katerimi izbiramo) (2016: 156). Merrifield to povezuje s konceptom mema, ki deluje kot kulturni prevodnik neke zamisli ali simbola. Obstaja potencial, da se skupaj s širjenjem zadružništva širi tudi participativna demokracija in nazadnje, tako kot mem (Merrifield, 2016: 156–159), prestopi meje zadružništva ter se uvaja še na drugih družbenih področjih.

## Literatura in drugi viri

- CIRMAN, ANDREJA (2002): Primerjalne prednosti in slabosti lastniškega in najemnega stanovanjskega statusa. V *Stanovanjske študije*, S. Mandič in M. Filipovič (ur.), 63–182. Ljubljana: Fakulteta za družbene vede.
- COOPERATIVES EUROPE. Dostopno na: <https://coopseurope.coop/about-co-operatives/what-cooperative> (30. september 2018).
- CO-OPERATIVE HOUSING INTERNATIONAL. Dostopno na: <https://www.housinginternational.coop/co-ops/switzerland/>.
- DAVIDSON, COLIN H. IN DR. (2007): Truths and Myths about Community Participation in Post-disaster Housing Projects. *Habitat international* 31(1): 100–115.
- PAHOR, PETER (2017): Kurt Pucinger, dunajski stanovanjski sklad: Najemna stanovanja morajo biti dostopna tudi srednjemu sloju. *Dnevnik*, 7. junij. Dostopno na: <https://www.dnevnik.si/1042733806> (20. september 2018).
- DRŽAVNI ZBOR (2015): *Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (ReNSP15–25)*. Dostopno na: <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=RESO1114> (20. september 2018).

- ELWOOD, SARAH (2002): Neighborhood Revitalization through Collaboration: Assessing the Implications of Neoliberal Urban Policy at the Grassroots. *GeoJournal* 58(2): 121–130.
- INTERNATIONAL COOPERATIVE ALLIANCE – ICA. Dostopno na: <https://www.ica.coop/en/what-co-operative-0> (30. september 2018).
- KEMENY, JIM, JAN KERSLOOT IN PHILIPPE THALMANN (2005): Non-profit Housing Influencing, Leading and Dominating the Unitary Rental Market: Three Case Studies. *Housing Studies* 20(6): 855–872.
- KRAŠOVEC, PRIMOŽ (2016): Še enkrat o neoliberalizmu. III, Psihoafektivni učinki neoliberalizma in neoliberalna subjektivnost. *Andragoška spoznanja: prva slovenska revija za izobraževanje odraslih* 22(2): 67–79.
- LANG, RICHARD IN ANDREAS NOVY (2014): Cooperative Housing and Social Cohesion: The Role of Linking Social Capital. *European Planning Studies* 22(8): 1744–1764.
- MADDEN, DAVID IN PETER MARCUSE (2016): *In Defense of Housing: The Politics of Crisis*. London: Verso.
- MANDIČ, SRNA (1996): *Stanovanje in država*. Ljubljana: Znanstveno in publicistično središče.
- MANDIČ, SRNA IN MAŠA FILIPOVIČ (2005): Stanovanjski primanjkljaj v Sloveniji: problem, ki ga ni? *Teorija in praksa* 42(4–6): 704–718.
- MANDIČ, SRNA (2007): Dostopnost stanovanj in stanovanjska politika v Ljubljani: primerjalna perspektiva. *Urbani izziv* 18(1): 48–54.
- McGUIRK, JUSTIN (2011): *Revolutionary Housing in Argentina*. Dostopno na: <http://justinmcguirk.com/revolutionary-housing-argentina> (10. oktober 2018).
- MERRIFIELD, ANDY (2016): *Novo urbano vprašanje*. Ljubljana: Založba I\*cf.
- MIKLIČ, ERNA (2012): *Stanovanjska problematika v Republiki Sloveniji; Spremljajoče gradivo k osnutku nacionalnega stanovanjskega programa 2013–2022*. Direktorat za prostor, Ministrstvo za infrastrukturo in prostor. Dostopno na: [http://www.zdus-zveza.si/docs/POMEMBNI%20DOKUMENTI/Stanovanjska\\_problematika\\_v\\_RS\\_\(1\).pdf](http://www.zdus-zveza.si/docs/POMEMBNI%20DOKUMENTI/Stanovanjska_problematika_v_RS_(1).pdf) (9. avgust 2017).
- NACIONALNI STANOVANJSKI PROGRAM. Uradni list RS 43/2000, 24. maj 2000. Dostopno na: <https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2000-01-1985/nacionalni-stanovanjski-program-npsta> (10. oktober 2018).
- PINTAR, JERNEJ (2009): *Javno-zasebna partnerstva. Kaj? Kako? Zakaj?* Nova Gorica: Educa, Melior.
- PITTINI, ALICE IN ELSA LAINO (2011): *Housing Europe Review 2012. The Nuts and Bolts of European Social Housing Systems*. Bruselj: CECODHAS Housing Europe's Observatory.
- ROSOL, MARIT (2016): Community Volunteering and the Neo-liberal Production of Urban Green Space. V *The Participatory City*, Y. Beebeejaun (ur.), 85–93. Berlin: Jovis Verlag GmbH.
- RUIU, MARIA LAURA (2015): The Effects of Cohousing on the Social Housing System: The Case of the Threshold Centre. *Journal of Housing and the Built Environment* 30(4): 631–644.
- RYAN-COLLINS, JOSH, TOBY LLOYD IN LAURIE MACFARLANE (2017): *Rethinking the Economics of Land and Housing*. London: Zed Books Ltd.
- SAGER, TORE (2011): Neo-liberal Urban Planning Policies: A Literature Survey 1990–2010. *Progress in planning* 76(4): 147–199.
- SANCHEZ BAJO, CLAUDIA IN BRUNO ROELANTS (2015): *Kapital in past zadolževanja: združništvo kot alternativa*. Ljubljana: Modrijan.

- SENDI, RICHARD (2013): Nizek površinski stanovanjski standard v Sloveniji: nizka kupna moč kot večno opravičilo. *Urbani izziv* 24(1): 22–38.
- STANOVNIK, TINE (1995): Nekaj ekonomskih problemov v zvezi s stanovanji v Sloveniji. *Urbani izziv* 28: 90–108.
- STATISTIČNI URAD REPUBLIKE SLOVENIJE (SURs). Dostopno na: <http://www.stat.si/StatWeb/News/Index/5983>.
- USTAVA REPUBLIKE SLOVENIJE. Dostopno na: <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=USTA1> (20. september 2018).
- USTAVA SOCIALISTIČNE FEDERATIVNE REPUBLIKE JUGOSLAVIJE. Dostopno na: <http://mojustav.rs/wp-content/uploads/2013/04/Ustav-SFRJ-iz-1974.pdf> (20. september 2018).
- VARUH ČLOVEKOVIH PRAVIC (2002): *Posebno poročilo, poglavje Pravica do stanovanja*. Dostopno na: <http://www.varuh-rs.si/publikacije-gradiva-izjave/posebna-porocila/problematika-najemnikov-v-denacionaliziranih-stanovanjih/4-ocena-stanja/41-pravica-do-stanovanja/> (20. september 2018).