

PRENOVA STANOVANJSKEGA FONDA V SLOVENIJI

raziskava, research

Tadeja Zupančič Strojan, Vojko Kilar, Tomaž Novljan, Ljubo Lah, Marjan Hočevar, Andreja Cirman, Janja Hari

Ciljni razvojno-raziskovalni projekt (Konkurenčnost Slovenije 2001-2006 v sofinanciranju MŠZŠ in MOPE) obravnava problematiko neurejenosti razmer na področju stanovanjske prenove. Namenjen je povezovanju ekonomske, družbene in fizično-prostorske razsežnosti trajnostnega razvoja z vidika prenove stanovanjskega fonda. Preverja možnosti stimulacije stanovanjske prenove v Sloveniji oz. upoštevanja trojnosti: obsega prenove, sposobnosti prenoviteljev in stimulacije za prenavo. Vsebinsko je naloga trodelna: uvodni opredelitvi pojmov sledi poglavje o stanovanjskem fondu v Sloveniji: stanje, obseg, starost fonda, obseg nujnih potreb po prenavi. Analiza je izdelana na osnovi podatkov SURS. Poglavje o modelih formalnih in neformalnih stimulacij za izvajanje prenove (ekonomskih, pravnih, družbeno-prostorskih) predstavlja primerjalno analizo razmer v Sloveniji z EU in s sosednjimi državami. V sinteznem poglavju pa so oblikovani predlogi za sistemske ukrepe v zvezi s prenavo stanovanjskega fonda v Sloveniji.

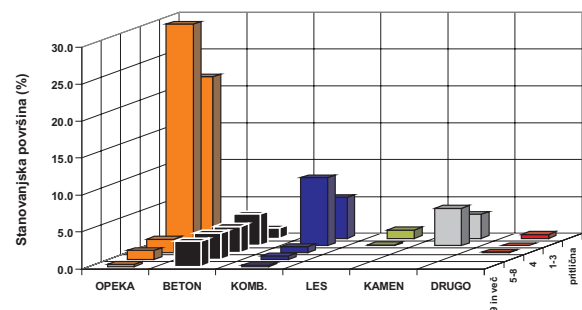
Sistemske ukrepe, ki jih prinaša nova zakonodaja, se še niso v polnosti izrazili prek podzakonskih predpisov do prakse. Čeprav še ni možno preveriti vseh učinkov, je ob primerjalnem pregledu stanja in možnosti, ki jih nova zakonodaja ponuja za reševanje problemov, mogoče izpostaviti usmeritve, ki naj veljajo tako ob dopolnjevanju formalnega instrumentarija, prostorske dokumentacije, kot tudi v neformalnih akcijah: Prenova stanovanjskega fonda v naselbinsko-krajinskem merilu naj postane prioritarna naloga prostorske politike, več-disciplinarna teorije in prakse. Merilo celovitosti in stopnja občutljivosti območja naj določata merilo obsega prenovitvenih posegov in stopnjo spremembe z vidika fizično-prostorske prenove. Prenova naj bo individualizirana in osredotočena na kombinacijo med javnimi in zasebnimi vložki. Prednost pri prenavi naj bi imeli objekti z večjim deležem najemniških stanovanj v spodbudo večji mobilnosti. Javno podprta prenova naj bi vnaprej omejevala prevelike razlike v socialni slojevitosti ter omogočala raznovrstnost in spremenljivost bivanjskega standarda, pa tudi prenavo 'nestanovanjskega' fonda v stanovanjske namene. Potrebna je sprememba načel in pogojev socialnega in kadrovskega najemništva. Ekonomske spodbude in izobraževalne akcije naj načrtno spodbujajo k racionalnejši izrabi obstoječega stavbnega fonda ter 'pomoči za samopomoč'. Potrebno je odpraviti pogoje za pol- ali nelegalno gradnjo oz. prenavo, ponovno zaostri pogoje za prenavo, ter uvesti strožja merila za upravljanje večstanovanjskih objektov. Temeljni pogoj za učinkovitost vsakršnih ukrepov na področju prenove stanovanjskega fonda je hkrati pogoj za učinkovitost ukrepov nasploh: sistemske spremembe na vseh področjih, ki pomenijo vzpostavitev 'pravne države'.

Pomen rezultatov/projekta je v uresničevanju strateških ciljev države na področju prenove stanovanjskega fonda kot elementa aktivne stanovanjske politike. Takšna politika lahko preusmeri nerazsodne širitve grajenih območij in neupoštevanje lokalnih danosti v razvoj, ki izhaja iz izzivov varovanja in racionalnega,

vsakega kreativnega, postopnega dopolnjevanja obstoječega stavbnega fonda, s tem pa kulturnega okolja oz. slovenske naselbinske krajine nasploh.

Podobno kot pričujoči prispevek stališča združuje, posamični prispevki v nadaljevanju osvetljujejo disciplinarne poglede v okviru predstavljene študije in vsebinsko obsegajo: tematsko/problemsko žarišče (v naslovu), problem, namen, cilj(-e), metodo, vsebino/rezultate, uporabnost rezultatov ter njihov pomen.

Zupančič Strojan, T., Kilar, V., Novljan, T., Lah, L., Hočevar, M., Cirman, A., Hari, J., 2003: Konkurenčnost Slovenije 2001-2006. Težišče 3, Prenova stanovanjskega fonda : ciljni raziskovalni program : končno poročilo. Ljubljana, Fakulteta za arhitekturo, 2003.



Slika 1: Stanovanjske površine v Sloveniji glede na material nosilne konstrukcije

Tadeja Zupančič Strojan

Arhitekturno-urbanistični vidiki prenove stanovanjskega fonda v Sloveniji

Razumevanje stanovanjskega 'fonda' v celovitosti zazidave in prostora, ki ga določa, omogoča prepoznavanje razsežnih neracionalnih naselbinskih širitve ob zanemarjanju prenovitvenih možnosti. Olajšani postopki za prenavo, ki naj bi preusmerili tovrstne tendence, brez kulturno-prostorske občutljivosti, že brez finančne stimulacije vodijo v uničevanje kulturnega okolja. Finančna stimulacija lahko tendenco le še stopnjuje. Zato je naloga namenjena povezovanju nefizičnih in fizičnih prostorskih vidikov trajnostnega razvoja ter usmerjena v preverjanje potreb in urbanistično-arhitekturnih možnosti stanovanjske prenove v Sloveniji. Z urbanistično-oblikovalskega vidika niso vprašljivi le objekti, ki v gradbeno-tehničnem smislu ne dosegajo osnovnih zahtev varnosti in udobja bivanja, temveč (na osnovi podatkov SURS-a) tudi tista tretjina fonda, kjer prednjačijo neracionalnost zazidave, pomanjkanje družbeno-prostorske osredičenosti in povezanosti. V merilu stavbe je moč dodati problem zmanjševanja deleža manjših stanovanj v naspotju z zmanjševanjem števila članov na gospodinjstvo, ki

kaže na (iz podatkov SURS-a nepreverljive) nefleksibilne zasnove, ki s prenovitvenimi posegi po olajšanih postopkih le legalno nadaljujejo predhodne nelegalne navade prostorskega poseganja. Temeljni področni in z njimi neposredno povezani ukrepi so: terminološka uskladitev; pospešitev priprave, sprejemanja in izvajanja podzakonskih predpisov in dokumentacije na področju urejanja prostora in varstva okolja; doslednejše upoštevanje strokovnih usmeritev, ko gre za odločitve o prostorskih posegih; ponovna zaostritev pogojev za prostorske posege manjšega obsega in za vzdrževanje; oblikovanje in uvedba sistema prenovitvenih nivojev za izboljšanje pregleda možnosti, vplivnosti posegov in lajšanje odločitev prenoviteljev; uvedba koordinacijskega nivoja upravljanja, zaostritev pogojev za registracijo in izvajanje upravljanja stanovanjskega fonda; izboljšanje izobraževalnega sistema: uvedba informacijskega sistema za prenovitelje.

Disciplinarni rezultati so uporabni predvsem za spremembe prostorske politike, dopolnitve zakonodaje, pripravo prostorske dokumentacije, kot izziv strokovnim prizadevanjem, usmerjenim v celovito paleto dimenzij trajnostnega razvoja, ter kot izziv k preoblikovanju splošnega izobraževanja. Podprojekt prispeva k preobratu nerazsodne širitve grajenih območij in neupoštevanja lokalnih danosti v razvoj, ki izhaja iz izzivov varovanja in racionalne kreativnosti postopnega dopolnjevanja obstoječega stavbnega fonda, s tem pa slovenske naselbinske krajine nasploh. Stopnja podprojektnega prispevka k omenjenemu preobratu je odvisna od postopnega, vendar usklajenega uresničevanja ukrepov vseh relevantnih vidikov.

Housing Policy in the EU Member States. Working Document. URL [www.europarl.eu.int/dg4/wkdocs/soci/w14/en/text1.htm], Directorate General for Research, 7.12.1999.

Hladnik, J. (ur.), 2002: Politika urejanja prostora Republike Slovenije. Ljubljana, Ministrstvo za okolje in prostor, Urad za prostorsko planiranje, 2002.

*doc. dr. Tadeja Zupančič Strojman, univ. dipl. inž. arh.
Univerza v Ljubljani, Fakulteta za arhitekturo
tadeja.zupancic@arh.uni-lj.si*

Vojko Kilar

Gradbeno-konstruktivska prenova

Vsak korenitejši pristop k prenovi stanovanjskega fonda mora nujno vsebovati tudi projekt gradbene prenove. Gradbeno prenovalo lahko nadalje razdelimo na prenovalo nosilne konstrukcije in popravila/obnovo nenosilnih delov konstrukcije, kot so kritina, fasada, okna, ometi, tlaki ipd. Pri oceni stanja objektov smo uporabili podatke, ki so bili zbrani z zadnjim popisom prebivalstva, gospodinjstev in stanovanj (Statistični urad Republike Slovenije, 2002). Dejansko stanje celotnega stanovanjskega fonda glede na material nosilne konstrukcije in število etaž prikazuje slika 1. Na podlagi podatkov o letu izgradnje smo lahko nadalje grobo ocenili potrebe po prenovi nosilne konstrukcije (glede na takrat veljavne predpise) in potrebe po prenovi nenosilnih delov (glede na starost objekta). Ugotovili smo, da popravilo/ojačitev nosilne konstrukcije zelo verjetno potrebuje cca. 5.000.000 m² (8.6%) stanovanj, prenovalo nenosilnih delov pa cca. 34.000.000 m² (58.4%) starejših stanovanj. Okvirne cene potrebnih investicij smo ocenili s pomočjo povprečnih cen za glavna prenovitvena dela (prenova kritin, ostrešij, kleparska dela, prenova fasad, menjave oz. popravila oken, adaptacije kopalnic, obnova tlakov, slikopleskarska dela in ojačitve nosilnih zidov), ki smo jih nadalje razdelili na tri cenovne razrede. Primer cenovnega razreza obnove podstrešja je prikazan na sliki 2. Sama ocena

potrebnih stroškov prenove na m² stanovanja je pregraba in kot taka ni smiselna, vendar pa je na podlagi zbranih podatkov mogoče oceniti obseg investicije za prenovalo posameznih stanovanjskih enot.

Statistični urad republike Slovenije, Popis prebivalstva, gospodinjstev in stanovanj Slovenije 2002, Izpisi izbranih križanj podatkov dobljenih s popisom, 2003.

Bubnov S., 1996: Potresi. Ljubljana, Mladinska knjiga.

Paulay T., Priestley M.J.N., 1992: Seismic Design of reinforced concrete and masonry buildings. New York, John Wiley & Sons, Inc..

*doc. dr. Vojko Kilar, univ. dipl. inž. grad.
Univerza v Ljubljani, Fakulteta za arhitekturo
vojko.kilar@arh.uni-lj.si*

Tomaž Novljan

Med funkcionalnimi, tehnološkimi in likovnimi vprašanji prenovalo stanovanjskega fonda

Predmet obravnave predstavljajo neurejene razmere prenove stanovanjskega fonda v Sloveniji in vpliv le-teh na arhitekturne vidike prenove kot poseben problem. Namen reševanja tega problema pa pomeni povezovanje arhitekturnih vidikov v smislu trajnostnega razvoja bivalnega okolja pri nas. Prenoviteljska praksa naj bi prestopila prag površnih, "kozmetičnih" posegov in vstopila v prostor celostnih, konceptualnih rešitev, s ciljem povečati stopnjo celovitosti predvsem oziroma tudi z arhitekturnega vidika. V nalogi uporabljena metoda temelji na razčlenitvi in analizi podatkov SURS in njihovi primerjavi z podobnimi relevantnimi študijami. Pri posameznih točkah anketnega vprašalnika so označene, utemeljene in razčlenjene posamezne še nedorečene podrobnosti, ki kot take ne nudijo relevantne podobe o dejanski situaciji obstoječega stanja, tako pri posameznih stanovanjskih enotah, kot pri celotnih objektih. Posebej je potrebno izpostaviti odsotnost beleženja likovnih vidikov obstoječega stanja, kar v nadaljevanju lahko povzroči odsotnost sanacije likovnih komponent obstoječega stanja. Predlog sinteznih ukrepov sledi iz ocene trenutnih razmer in oblikovanja gradbeno arhitekturnih usmeritev v povezavi z arhitekturno-urbanističnimi, gradbeno-tehničnimi in družbeno-prostorskimi. Stanje, obseg in starost slovenskega stanovanjskega fonda tako rezultira v nujnosti potrebe po prenovi z arhitekturnih vidikov in kot tak predstavlja praktično uporaben prispevek k sistemskim ukrepom prenove. Zaključke oziroma rezultate bi bilo mogoče uporabiti kot izhodišče za spremembo zemljiško - prostorske politike in zakonodaje ter jih istočasno vgraditi v instrumente izobraževalnega sistema, od osnovnega do visokega šolstva. Podprojekt prispeva k urejanju pogojev za racionalizacijo vsaj grobega količinskega ocenjevanja gradbeno arhitekturnega stanja objektov, s tem pa tudi k lajšanju odločitev za sprotno oblikovanje ukrepov za izboljšanje tega stanja.

Šašek-Divjak, M., Sendi, R., Pichler-Milanovič, N., Jakoš, A., Gabrijelčič, P., Verlič Christensen, B., Cirman, A., Foški, M., 2002: Kakovost stanovanjske oskrbe in bivalnega okolja : zaključno poročilo o rezultatih opravljenega raziskovalnega dela na projektu v okviru ciljnih raziskovalnih programov (CRP). Ljubljana: Urbanistični inštitut Republike Slovenije. 2 zv.

*doc. dr. Tomaž Novljan, univ. dipl. inž. arh.
Univerza v Ljubljani, Fakulteta za arhitekturo
tomaz.novljan@arh.uni-lj.si*

Ljubo Lah

Prenova stanovanjske dediščine posebnega pomena

Stanovanjski fond v okviru zaščiteneh naselbinskih območij, zlasti starih mestnih jeder, pomeni pomembno sestavino varstva kulturne dediščine. To je v Sloveniji v pretežni meri dediščina, ki ji je dodeljeno takoimenovano pravno varstvo, dejanski sistem njenega integralnega varstva v okvirih razvoja in prepoznanih sodobnih potreb družb pa v praksi še ni razvit. V Sloveniji namreč še nimamo ustrezno razvitih sistemskih povezav med politiko urejanja prostora, nacionalnim programom stanovanjske gradnje - ki seveda vključuje tudi prenavo že izgrajenega - in sistemom varstva dediščine.

Eden izmed ciljev raziskave je bilo opozorilo na mednarodna priporočila, ki so bila v okvirih institucij in delovnih komisij Sveta Evrope že izdelana in predvideti ter oceniti njihovo uporabnost v slovenski praksi.

Analize razmer v Sloveniji kažejo, da je področje usmerjevalnih mehanizmov, s katerimi je mogoče vplivati in regulirati prenavo stanovanjskega fonda, najšibkejši člen celotnega sistema stanovanjske gradnje oziroma varstva dediščine. V raziskavi je izkazana nujna po vzpostavitvi usklajenega sistema finančnih ukrepov, administrativno - upravnih ukrepov, intervencijskih ukrepov ter vzporednem urejanju obligacijskih razmerij med akterji prenavo. Ob tem je še posebej pomembno urejanje obvez lastnikov stavbnega fonda in obvez njihovih pogodbenih upravnikov. Natančen obseg in struktura stavbnega fonda, ki mu je po slovenski zakonodaji dodeljen status kulturnega spomenika, je iz statističnega popisa in iz evidenc Ministrstva za kulturo oteženo ugotovljiv. Ta pomanjkljivost raziskave pa ne more vplivati na končne sintezne ocene, ki poudarjajo, da hitro spreminjajoči se sistem upravljanja s stanovanjskim fondom, ki je v zadnjih desetletjih doživel nekaj korenitih rezov, še nadalje razvijamo v smeri integralnih in usklajenih sistemov, ki bodo tovrstno varovano kulturno dediščino postavljali pod sam vrh razvojnih prioritet.

Cultural heritage committee - Report on cultural heritage policies in Europe - Introduction and summary, 1996: Council of Europe, Cultural Heritage Division, Strasbourg.

Guidelines for the protection of the architectural heritage, 2000: Council of Europe, Strasbourg.

doc. dr. Ljubo Lah, univ. dipl. inž. arh.

*Univerza v Ljubljani, Fakulteta za arhitekturo
ljubo.lah@arh.uni-lj.si*

Marjan Hočevar

Širši razvojni družbeno-prostorski kontekst in novi bivanjski trendi

Slovenska populacija je primerjalno (v kontekstu EU), po vseh demografsko-socioloških kriterijih, če v smislu delnega odstopanja izvzamemo večje urbane regije, izrazito bivanjsko nemobilna. Takšno stanje je posledica prepletanja geografskih, zgodovinskih, kulturnih in celo političnih dejavnikov. Ključni dejavniki so: sorazmerna geografska majhnost, lastniška struktura stanovanj z nad 80% lastniških in pod 20% najemniških, zaposlitvena rigidnost, odvisnost in navezanost na izvorno lokalno okolje - "avtarkičnost", neenakomerna regionalna razvitost, povečevanje periferizacije določenih območij, pravno nerazrešena lastninska razmerja, medgeneracijska sedentarnost (zlasti otroci, ki ostajajo pri starših in bivanjska neprilagojenost starostnikov).

Bivanjska mobilnost se bo, ne glede na vrednote slovenskega

prebivalstva po trajnejši naselitvi, nujno postopoma povečevala [Martinotti, 1993, Le Gales, 2002]. K povečani mobilnosti bodo prispevali naslednji dejavniki: a) globalni integracijski trendi, priključitev k EU, b) potrebe po zaposlitveni fleksibilnosti, diverzifikaciji v gospodarstvu, c) krepitev "alternativnih" življenjskih slogov, d) povečana dostopnost v prostoru (učinek "avtocestnega križa"), e) sodobne telekomunikacijske tehnologije, e) hitrejše osamosvajanje mladih, f) povečan delež starostnikov, g) začasno in trajno priseljevanje tujcev.

Iz upoštevanja navedenih dejavnikov sledi najpomembnejša ugotovitev, da je potreben zelo fleksibilen pristop k modelom formalnih in neformalnih stimulacij za izvajanje prenavo stanovanjskega fonda. 1) Za formalne, tj. institucionalne modele so odgovorne državne ustanove na vseh teritorialno-administrativnih ravneh. Najpomembnejša sta socialna in pravna zaščita (pod-)najemniških odnosov ter poseganje na trg nepremičnin s cenovno ugodnejšimi ponudbami stanovanjskih enot. 2) Za neformalne stimulacije lahko štejemo tako dopuščanje in vzpodbujanje razne oblike "pomoči za samopomoč" kot tudi zakonodajne rešitve, ki ne ovirajo, temveč vzpodbujajo postopnost raznih oblik legalnega samograditeljstva, samoprenoviteljstva in omogočajo fleksibilno kombinacijo institucionalnih in zasebnih prenoviteljskih praks. To opredeljujemo kot "pomoč za samopomoč".

Skupne ugotovitve glede obstoječih vrst in oblik slovenskega stanovanjskega fonda (družbeno prostorski vidik) so: premajhna selitvena fleksibilnost in mobilnost: posledica prevelike razlike med deležem lastniških in najemniških stanovanj v prid prvim, nerazvit in pravno neurejen nepremičninski in (pod-)najemniški trg stanovanj, premajhna pravna zaščita kupcev in najemnikov. Zakonski predpisi zlasti ščitijo prodajalce, vse bolj predvsem nepremičninske agencije. Zakonska neurejenost in pomanjkanje kontrole najemniških odnosov ne odpravlja temveč povečuje delež "na črno" oddajanih stanovanj. Nedorečena pravila pri pridobivanju statusa socialnih upravičencev: nediferenciranost obravnave prosilcev, ni urejena institucija časovne opredeljenosti (omejenosti, začasnosti) socialnega tipa najemništva oz. lastništva. Klasično obravnavanje socialnih upravičencev zgolj na osnovi dohodkov in velikosti družbene enote (družine ali gospodinjstva).

Martinotti, G., 1993: Nuova morfologia sociale della città. Bologna, Il Mulino.

Gales, Le, P., 2002: European cities: Social conflicts and governance. Oxford, Oxford Univ. Press

Hočevar, M., 2000: Novi urbani trendi: prizorišča v mestih - omrežja med mesti. Ljubljana, Znanstvena knjižnica FDV

doc. dr. Marjan Hočevar, univ. dipl. soc.

*Univerza v Ljubljani, Fakulteta za družbene vede
marjan.hocevar@guest.arnes.si*

Andreja Cirman

Stanje in ukrepi ekonomske politike v zvezi s prenavo stanovanjskega fonda

V tranzicijskih državah so stanovanja s privatizacijo dobila znane lastnike, na katere se je preneslo breme vzdrževanja in prenavo stanovanjskega fonda. Pričakovati je bilo, da se bo s tem izboljšala kakovost stanovanjskega fonda, vendar pa privatizacija v tem pogledu tudi v Sloveniji ni prinesla zadovoljivih rezultatov. V okviru ukrepov ekonomske politike obravnavamo dejavnike, ki v slovenskih razmerah prevladujejo

lastniške zasedenosti stanovanj ovirajo večji obseg prenove. Veliki problemi so prisotni predvsem pri vzdrževanju in prenovi večstanovanjskih hiš, v katerih je poleg klasične dileme v smislu zastojarskega problema ("free-riding"), težava tudi v veliki dohodkovni heterogenosti gospodinjstev s posledično različnimi finančnimi zmožnostmi vzdrževanja in prenove. Zakonodajca skuša reševati problem zastojkarstva z obveznim rezervnim skladom, nezadovoljivo rešen pa je problem različnih finančnih zmožnosti gospodinjstev.

Pred ekonomsko politiko sta dva problema. Na eni strani, s katerimi ukrepi spodbuditi prenovo pri tistih, ki so sami finančno sposobni nositi breme prenove lastnih nepremičnin v večji oziroma ustrežnejši obseg vzdrževanja in prenove ter na drugi, kako povečati finančno sposobnost revnih lastnikov, da bi tudi ti lahko sodelovali pri njenem financiranju. V večstanovanjskih zgradbah se namreč prav ti pogosto pojavljajo kot ozka grla vzdrževanja in prenove. Zaradi nizke mobilnosti prebivalstva je malo verjetno, da bi se stanje lahko hitro uredilo.

Na osnovi primerjave med instrumenti spodbujanja prenove v Sloveniji in evropskih državah ugotavljamo, da je nabor instrumentov pri nas primerljiv z razvitejšimi evropskimi državami. Vendar pa je problem propadajočega in zastarelega stanovanjskega fonda v teh državah zaradi kontinuirane in relativno celovite stanovanjske politike manj izrazit. Države, ki so po stanju stanovanjskega fonda z vidika potreb po prenovi bolj podobne Sloveniji (npr. Portugalska, Italija) razpolagajo z nekoliko širšim naborom instrumentov. Večji poudarek je predvsem na instrumentih, s katerimi se pomaga revnejšim lastnikom, da lažje financirajo prenovitvena dela. Zato je tudi za Slovenijo pomembno, da se instrumenti ne osredotočijo samo na davčne olajšave, ki znižujejo celotne stroške prenove za investitorja. Večji poudarek je potrebno nameniti instrumentom, s katerimi se zagotovijo sredstva, da lahko lastniki stanovanj prenovo sploh lahko izvedejo. Pomemben prispevek v tej smeri bi bile subvencije za prenovo lastnikom stanovanj z nižjimi dohodki. Določeno ozko grlo v prenovi predstavljajo tudi denacionalizacijski upravičenci - lastniki stanovanj z neprofitnimi najemniki. Tudi v teh primerih bo mogoče obnovo spodbuditi le z večjim obsegom subvencioniranja.

S postopnim preoblikovanjem vloge Stanovanjskega sklada RS bo v nastala večja praznina tudi v pridobivanju posojil z ugodno obrestno mero za potrebe prenove. Nacionalna varčevalna stanovanjska shema zaradi dolgega varčevalnega cikla teh posojil ne bo uspela nadomestiti v celoti. V vlogo Sklada bi morale zato v večji meri stopiti občine s subvencioniranimi posojili za prenovo stanovanjskega fonda. Iz analize tujih izkušenj je razvidno, da običajno v zagotavljanju virov za tovrstna posojila ali nepovratne subvencije država in lokalne skupnosti sodelujejo in nastopajo kot soinvestorji. Poleg subvencioniranih posojil pa bo k večjemu obsegu prispevala tudi večja konkurenčnost bančnega sistema in uvedba ustreznega hipotekarnega financiranja. S tem bo več sredstev lahko namenjenih dejanski prenovi in manj za odplačilo obresti in visoke stroške odobritve stanovanjskih posojil.

Doling, J., 1997: Comparative Housing Policy. Government and Housing in Advanced Industrial Countries. Houndsmill: Macmillan Press.

Cirman, A., 2003: Analiza finančnega vidika in stanovanjskih preferenc kot dejavnikov odločitve o stanovanjskem statusu v Sloveniji. Doktorska disertacija. Ljubljana: Ekonomska fakulteta.

Donner, C., 2000: Housing Policies in the European Union. Theory and Practice. Dunaj: Christian Donner.

asist. dr. Andreja Cirman, univ. dipl. ekon.
Univerza v Ljubljani, Ekonomska Fakulteta
andreja.cirman@ef.uni-lj.si

Janja Hari

Pravne podlage prenove stanovanjskega fonda

Dosedanje stanje, problematika in posledice, ki so bile že večkrat obdelane, so služile zakonodajalcu pri pripravi novih aktov. Ta naloga je bila namenjena odkrivanju nejasnosti in pomanjkljivosti ter opredelitvi nekaterih možnih posledic in bodočih rešitev.

Pravna ureditev deluje le, če je celovita in usklajena. Pri tem je potrebno imeti jasne cilje, kaj sploh hočemo doseči, na kakšen način, in predvsem, čemu smo se za to sposobni odreči. Pravni sistem je le nadgradnja družbenih norm in, če želimo imeti dobro zakonodajo, jo mora večina ljudi sprejeti za svojo, to pa ni lahka naloga.

Republika Slovenija se je srečala s privatno lastnino v širšem obsegu le nekaj let nazaj. Pravna ureditev na tem področju je, glede na malo lastnih izkušenj, nepopolna in se v zadnjih letih šele oblikuje. Glavno vprašanje, ki ga je bilo potrebno urediti, je bilo predvsem lastninska pravica in ostala lastninsko-pravna vprašanja ter s tem povezana tako vsa upravičenja kot tudi obveznosti. V povezavi z obnovo stanovanjskega fonda je jasna opredelitev teh vprašanj, pa tudi rešitev, bistvena. Dejstvo je, da je lastnina zelo pomembna pravica, ki pa jo je zaradi globalnejših ciljev potrebno delno omejiti oz. dopustiti ukrepe, tako prisilne kot spodbujevalne. Zakonodajca se je sprejemala postopoma, šele zadnji dve leti pa pospešeno. Največja težava pri tem je bila neusklajenost nekaterih bistvenih zakonov ter morda preveč natančna oz. zahtevna ureditev drugih. Zaradi tega smo in še zaostajamo s sprejemom podzakonskih predpisov, ki zakonom dajejo praktično obrazložitev in življenje. Slovenija s pravno ureditvijo sicer teži k usklajenosti s pravnimi sistemi EU, hkrati pa večkrat pozablja posebnosti slovenskega prostora. Rešitve, uspešne drugod, niso vedno najbolj primerne, hkrati pa se zaradi drugačnih družbenih norm pojavljajo problemi, ki jih drugod ne poznajo. Slovenija se nahaja v obdobju, ko je zakonodajalec že sprejel skoraj vse temeljne zakone, ki urejajo to področje in težko je že sedaj reči kako uspešen je bil pri tem. S teoretičnega vidika je že sedaj jasno, da so si nekatera določila zakonov v nasprotju, nekatera preveč nedefinirana, druga pa neživljenjska. S sprejemom vseh potrebnih podzakonskih predpisov ter praktično uporabo le-teh se bo pokazale potrebne dopolnitve, spremembe, predvsem pa uskladitve. Pri tem bodo veliko vlogo odigrale sodbe sodišč ter iznajdljivost državnih uradnikov v upravnih postopkih. Poudariti pa velja, da tu ne gre za kritiko, temveč le opozorilo, da je dobro mišljene rešitve potrebno sproti dopolnjevati in ohranjati življenjske.

<http://zakonodaja.gov.si>, oktober 2003

Janja Hari, univ. dipl. prav.
Geodetski inštitut Slovenije
janja.hari@geod-is.si