

PREDLOG

ZAKON O STANOVANJSKIH ZADRUGAH

I. UVOD

1. OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA SPREJEM ZAKONA

1.1. Ocena stanja

Kot navaja Resolucija Evropskega parlamenta o dostopu do dostojnih in cenovno dostopnih stanovanj za vse (2019/2187(INI)), je dostop do primernega stanovanja temeljna pravica, ki predstavlja osnovo za dostojno življenje ter šele omogoča uveljavljanje vseh drugih temeljnih pravic. Zato je naloga nacionalnih, regionalnih in lokalnih organov v državah članicah Evropske unije, zastaviti stanovanjsko politiko, ki bo zagotovila spoštovanje pravice do stanovanja vsem svojim državljanom. Podobno navaja tudi 11. člen Pakta o ekonomskih, socialnih in kulturnih pravicah Združenih narodov in revidirana Evropska socialna listina, ki zavezuje države članice Sveta Evrope, da z ukrepi skrbijo za dostop do primernega stanovanja vsem svojim državljanom.

Tudi Ustava Republike Slovenije določa, da je dolžnost države ustvarjati možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje. A vse od osamosvojitve dalje, se na stanovanjskem področju kaže odsotnost aktivne stanovanjske politike. Neposredne posledice pasivnosti države in odsotnosti stabilnih virov financiranja na stanovanjskem področju, se danes kažejo v nevzdržni rasti cen tako lastništva kot najema stanovanj, velikemu pomanjkanju neprofitnih stanovanj in postaranem stanovanjskem fondu, ki je potreben prenove, saj ni sposoben zadostiti sodobnim stanovanjskim standardom. Geodetska uprava poroča, da je v letu 2021 povprečna cena nakupa kvadratnega metra stanovanja v Sloveniji prvič preseгла 2.000 evrov, v prestolnici pa se je povzpela nad 3.000 evrov na kvadratni meter.

Gradi se premalo glede na potrebo, kar ob vse večjem povpraševanju spodbuja rast cen lastništva in najema. Kar dve tretjini vseh stavb je starejših od 40 let, od leta 2010 do 2020 je bilo zgrajenega le 4 % stanovanjskega fonda kar jasno odvrča prepričanje, da v zadnjih letih beležimo znaten porast gradenj ali celo gradbeni boom. Pri tem je potrebno poudariti, da od zadnje finančne krize v letu 2008, več kot polovico stanovanj zgradijo fizične osebe, hkrati pa zasebni investitorji v veliki večini gradijo t.i. luksuzna stanovanja saj je edini cilj maksimizacija kratkoročnega dobička. Posledično so novogradnje povprečnemu državljanu nedostopna, medtem ko se dostopnih stanovanj - torej javnih najemnih stanovanj zgradi zgolj za vzorec, kar pomeni, da ta ne prispevajo k dostopnosti ali stabilizaciji cen.

Slovenija s približno 6 % stanovanj v lasti javnih akterjev sodi med države z najnižjim odstotkom neprofitnih stanovanj. Nezadostnost ponazarjajo tudi vsakokratni razpisi za neprofitna stanovanja, na katerih je uspešnih približno 10 % prosilcev, Ob tem pa lahko predvidevamo, da veliko upravičencev za stanovanje sploh ne zaprosi. Zgolj ukrepi iz zadnje spremembe Stanovanjskega zakona, kot so uskladitev neprofitne najemnine ter možnost večjega zadolževanja stanovanjskih skladov, ne bodo uspeli zapolniti primanjkljaja. Brez večjih

sistemskih sprememb, kot so vpeljava systemskega vira financiranja, progresivnega nepremičninskega davka in spodbud za razvoj neprofitnih stanovanjskih organizacij, ne bo možno zagotoviti dovoljšnega števila dostopnih stanovanj ter prenove obstoječega stanovanjskega fonda, ki se pospešeno stara.

Kot posledica odsotnosti državnega nadzora najemnega trga in stimulacij za prijavo oddajanja (npr. odsotnost davka na prazna stanovanja) se velik delež stanovanj oddaja na črno, najemna razmerja pa so kratkoročna in nestabilna. Državna regulacija ni uspešna pri varovanju najemnikov (pred zlorabami, kršenjem pravic, diskriminacijo) – po podatkih Global Property Guide¹ je Slovenija, v nasprotju s splošnim prepričanjem, pravzaprav ena izmed redkih držav, kjer je zakonodaja narejena bolj po meri lastnikov kot najemnikov. Manko jasnih pravil oddajanja in službe, ki bi sistematično spremljala področje ter mediarala pri sporih, je ključen vzrok za nedelovanje najemnega trga. Tudi državno spremljanje področja ni zadostno, kar se kaže v manku najbolj osnovnih podatkov o številu najemnih enot, višini najemnin, trajanju najema, številu praznih stanovanj ipd.

Posledica privatizacije stanovanj z Jazbinškovim zakonom in prenasičenega, nereguliranega najemnega trga je, da je najem pridobil oznako začasne rešitve na poti do lastništva. S sklicevanjem na tako imenovano slovensko mentaliteto, ki naj bi onemogočala razumevanje najema kot trajne rešitve stanovanjskega vprašanja, se pogosto zavira ukrepe, ki bi lahko vodili k okrepitvi najemnega stanovanjskega fonda. A rezultati ankete Vprašanja za stanovanja² kažejo na drugačno stanje. 64 % anketirancev se je strinjalo, da bi bil najem zanj zanimiva alternativa, če bi obstajala možnost najema za nedoločen čas, stroški pa bi znašali manj kot 30 % prihodkov njihovega gospodinjstva. Iz česar lahko sklepamo, da v kolikor država zagotovi primerne pogoje in poveča ponudbo najemnih stanovanj, kot se je načrtovalo v stanovanjskem programu 2015-25, bo najem dobra stanovanjska rešitev za marsikaterega državljana.

Ob pomanjkanju javnih neprofitnih stanovanj in povečevanju potrebe po dostopnem in stabilnem najemu, občine poročajo o znatnem vzponu deleža subvencij za tržne najemnine. Država praktično vsa sredstva, ki jih vlaga v stanovanjsko področje, nameni za subvencije najemnin kar, kot kažejo raziskave,³ pogosto vodi k višanju najemnin na trgu. Posledično, bolj kot gospodinjstvom s srednjimi in nizkimi prihodki, ki imajo težave z dostopnostjo stanovanj, subvencije koristijo lastnikom stanovanj, katerim tako izdatno raste vrednost premoženja. Učinki se nato kažejo tudi v povečevanju družbenih neenakosti. Zato so priporočila za zagotavljanje dostopnih stanovanj usmerjena predvsem v ukrepe, ki povečujejo ponudbo dostopnih stanovanj z javno gradnjo neprofitnih stanovanj ter s spodbujanjem zasebne gradnje dostopnih stanovanj, in ne tiste, ki zgolj s subvencijami najemnin ali nakupa intervenirajo v obstoječe slabo stanje, ter ga lahko še poslabšajo.

Stanovanjsko področje zaznamuje pomanjkanje alternativ, saj v našem prostoru obstajajo zgolj neprofitni najem, ki ne uspe zadostiti potrebe po varnem in dostopnem najemu; lastništvo, ki je vse večjemu delu prebivalstva nedosegljivo; in upravičeno nezaželen tržni najem, ki ne ponuja za dostojno življenje nujne stabilnosti. V Sloveniji praktično nimamo

¹ Spletni vir: <https://www.globalpropertyguide.com/landlord-and-tenant>

² Inštitut za študije stanovanj in prostora in Inštitut za politike prostora (2021). Vprašanja za stanovanja <https://zadrugator.org/wp-content/uploads/2021/07/Vprasanja-za-stanovanja.pdf>

³ Policies to ensure access to affordable housing (2020): [https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/STUD/2020/652729/IPOL_STU\(2020\)652729_EN.pdf](https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/STUD/2020/652729/IPOL_STU(2020)652729_EN.pdf)

zasebnih ponudnikov dostopnih stanovanj, saj nimamo razvitega sistema spodbud za neprofitne ali nizko-profitne ponudnike stanovanj, ki bi lahko zagotavljali investicije in gradili dostopne stanovanjske enote. Kot enega izmed ponudnikov neprofitnih stanovanjskih enot, ki je bil vključen že v Resolucijo o nacionalnem stanovanjskem programu 2015-25, je potrebno podpreti stanovanjske zadruga oz. kooperative. Kot pravi resolucija, se s spodbujanjem in podporo alternativnim oblikam zagotavljanja stanovanj, kot so npr. stanovanjske zadruga (kooperative), razširi nabor možnosti in izbire pri reševanju stanovanjskega vprašanja posameznika. Stanovanjske zadruga so v nekaterih izmed najbolj razvitih držav eden izmed osrednjih ponudnikov dostopnih stanovanj, takoj za stanovanjskimi skladi. V vseh okoljih, kjer so razširjene in dobro razvite, pa so deležne javne podpore, saj uresničujejo javni interes po zagotavljanju dostopnih in kakovostnih stanovanjskih enot.

1.2. Stanovanjske zadruga

Stanovanjske zadruga se razvijejo z združevanjem posameznikov s stanovanjskim problemom, ki razumejo, da ga bodo lahko skupaj lažje in bolje naslovili. Z ustanovitvijo stanovanjske zadruga se pravno-formalno povežejo v demokratično organizacijo, katere namen je zagotavljanje dostopnih in kakovostnih stanovanj za svoje člane in ne ustvarjanje profitov. Preskrbo kakovostnih ter cenovno dostopnih stanovanj lahko zagotavljajo preko sodelovanja z državo, občinami ter civilno družbo. Kot neprofitne stanovanjske organizacije lahko pomagajo javnim akterjem pri učinkovitem zadovoljevanju stanovanjskih potreb prebivalstva. S spodbujanjem stanovanjskih zadruga lahko občine, z razmeroma majhnim in največkrat povratnim vložkom, zagotavljajo dostopna stanovanja za občane. Namesto, da bi občina ali občinski stanovanjski sklad prevzemala vse kadrovske in finančne obremenitve gradnje ali prenove stavbe za zagotavljanje stanovanj, lahko s povratno spodbudo lokalni združni iniciativi, povečajo fond kakovostnih in dostopnih stanovanj v njihovi občini.

V okviru ekonomske in družbene trajnosti, je prvi pomemben prispevek stanovanjskih zadruga njihovo nešpekulativno delovanje in ohranjanje nizkih in stabilnih stanovanjskih stroškov na dolgi rok.⁴ Drugi pozitivni učinki za lokalno skupnost izhajajo iz skupnostne naravnosti zadruga. Kot dokazujejo izkušnje iz tujine stanovanjske zadruga pripomorejo h gradnji socialnega kapitala, močnejšim socialnim vezem in medsebojni podpori. Poleg občutka večje povezanosti, združna skupnost prinaša tudi zelo praktične rezultate, kot je na primer delitev skrbstvenih obveznosti pri varstvu otrok ali pomoč pri pripravi obrokov, in posledično povečanje prostega časa in zmanjšanje stresa, povezanega z vsemi vsakdanjimi obveznostmi.^{5,6}

Medgeneracijske zadruga lahko pomembno naslavlja tudi različne aspekte problemov starostnikov. Skupnostna stanovanjska preskrba gradi na mrežah socialne podpore in medsebojne pomoči, ki prispeva k boljšemu počutju starostnikov in ostalih v skupnosti, zmanjšanjem občutku osamljenosti ter omogoča daljše neodvisno življenje, v lastnem domu.

⁴ Hacke, U., Dütschke, E. in Müller, K. (2019). *Cohousing - social impacts and major implementation challenges*. GAIA - Ecological Perspectives on Science and Society

⁵ Crabtree, L., Grimstad, S., McNeill, J., Perry, N. & Power, E. (2019). *Articulating value in cooperative housing: International and methodological review*. Institute for Culture & Society, Western Sydney University.

⁶ McClymont, K., Griffin, E., Carmichael, L. & Marsh, R. (2019). *Research Institute Report No. 23 Community-led housing and health: a comprehensive literature review*. The Power to Change Trust.

To ima blagodejne učinke na individualna življenja, kot tudi na javno porabo, saj prispevajo k znižanju stroškov, povezanih z zdravstveno in socialno oskrb.^{7,8}

Vključenost v stanovanjsko zadrugo pomaga njenim članom pri pridobivanju novih spretnosti in znanj, glede oblikovanja in razvoja stanovanjskega projekta pa tudi bolj mehkih veščin, povezanih s kolektivnim upravljanjem skupnih virov. To lahko prispeva k temu, da imajo stanovalci priložnost, da nadaljujejo z izobraževanjem ali iskanjem določenih zaposlitvenih priložnosti, ki jih sicer ne bi imeli.⁹ Dodatno stanovanjske zadruge prispevajo k družbeni blaginji in demokratičnemu vključevanju¹⁰ ter spodbujajo člane skupnosti k vključevanju v politične procese.¹¹ Poleg tega pa lahko ponudijo tudi varno stanovanje in spodbudno okolje za ljudi z izkušnjo brezdomstva ali težavami v duševnem zdravju, kot tudi za begunce in prosilce za azil.¹²

V Evropi vse več lokalnih in nacionalnih vlad že razvija politike in orodja, ki podpirajo bolj vključujoč razvoj stanovanjske preskrbe in s tem, stanovanjske zadruge. Sem umeščamo pripravo zakonodajne podlage za sistemsko ureditev področja, neposredno finančno podporo, javna posojila ali jamstva, dostop do zemljišč pod ugodnimi pogoji, strokovno pomoč ipd. Le skozi tovrstne ukrepe lahko nešpekulativni stanovanjski projekti postanejo pomemben akter pri zagotavljanju nujno potrebnih dostopnih stanovanj.

V slovenskem političnem prostoru je bilo že nekaj obljub, da se bo področje uredilo. Priloga 2. k nacionalnem stanovanjskem programu celo navaja *število stanovanj, zgrajenih v okviru stanovanjskih kooperativ*, kot enega izmed izbranih kazalnikov s stanovanjskega področja. Glede na načrtovane kazalnike bi morali imeti že v letu 2018 prvih 20 zgrajenih stanovanj v okviru stanovanjske zadruge, v letu 2022 bi moralo število zrasti na 60 stanovanj, do leta 2025 pa bi morali realizirati 100 stanovanjskih enot v okviru stanovanjskih zadrug. A trenutno v samostojni Sloveniji še vedno ni bila realizirana niti ena stanovanjska zadruga, čeprav je interes zanje tako s strani občin in samoiniciativnih pobud, kot posameznikov, vse večji. Rezultati raziskave Vprašanja za stanovanja¹³ potrjujejo, da obstaja velik interes za skupnostne oblike stanovanjske preskrbe in specifično stanovanjske zadruge. 72 % anketirancev bi se zagotovo ali verjetno odločilo za skupnostno obliko stanovanjske preskrbe, ki je bila opisana kot »skupnostni blok ali stanovanjska zadruga, ki zaradi združevanja virov omogoča nižje stanovanjske stroške. Stanovalci živijo v individualnih stanovanjskih enotah, obenem pa si delijo določene skupnostne prostore, npr. skupno pralnico, večnamenski prostor, kolesarnico. Stanovalci skupaj odločajo o vseh večjih stanovanjskih zadevah in organizaciji bivanja v stavbi.«

⁷ Prav tam.

⁸ Berg, P., Sanders, J., Maussen S. & Kemperman, A. (2020). Collective self-build for senior friendly communities. Studying the effect of collective self-build on social cohesion, social satisfaction and loneliness. Department of the Built Environment, Eindhoven University of Technology.

⁹ Goulding, R. (2018). "Housing Futures: What can community-led housing achieve for Greater Manchester?" Final report of the Housing Futures research partnership. Urban Institute, University of Sheffield.

¹⁰ Prav tam.

¹¹ Davidson, C., Johnson, C., Lizarralde, G., Dikmen, N. & Sliwinski, A. (2007). Truths and myths about community participation in post-disaster housing projects. Habitat International. 31. 100-115.

¹² McClymont, K., Griffin, E., Carmichael, L. & Marsh, R. (2019). Research Institute Report No. 23 Community-led housing and health: a comprehensive literature review. The Power to Change Trust.

¹³ Inštitut za študije stanovanj in prostora in Inštitut za politike prostora (2021). Vprašanja za stanovanja <https://zadrugator.org/wp-content/uploads/2021/07/Vprasanja-za-stanovanja.pdf>

Vse več pobud za stanovanjske zadruge, ki se vzpostavljajo v različnih krajih po Sloveniji, pa kaže, da bodo zakonodajne rešitve imele hiter in neposreden vpliv na večanje fonda kakovostnih in dostopnih stanovanj po Sloveniji.

1.3. Razlogi za sprejem zakona

V številnih drugih razvitih državah stanovanjske zadruge predstavljajo učinkovito orodje za zagotavljanje dolgoročnih, dostopnih in primernih stanovanj mlajšim ali drugim, ki so ekonomsko šibkejši ali si na trgu ne morejo privoščiti visokih cen stanovanj. Ta zakon vzpostavlja ustrezno pravno podlago za vzpostavitev najemnih stanovanjskih zadrug, ki bodo v praksi zaživele ob ustrezni pomoči države in samoupravnih lokalnih skupnosti. Predmet urejanja tega zakona je področje, ki je v javnem interesu.

Kot ključno težavo pri uresničitvi stanovanjske zadruge ali podobne oblike sobivanja v trenutnem pravnem okolju predstavlja nezmožnost države ali samoupravne lokalne skupnosti, da stanovanjski zadrugi podeli stavbno pravico na državni ali občinski nepremičnini brezplačno ali po nižji ceni od tržne cene stavbne pravice. Ta zakon naslavlja trenutno vrzel in zamejenost pri razpolaganju s premoženjem države in samoupravne lokalne skupnosti, konkretno v primeru stanovanjskih zadrug. Področje ureja na način, da lahko država in samoupravne lokalne skupnosti podelijo stavbno pravico brezplačno ali po nižji vrednosti od tržne, v nasprotju s splošno prepovedjo tovrstnega razpolaganja po Zakonu o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti. Ob tem postavlja jasne omejitve ali prepovedi obremenitve ali prodaje zadružnih stanovanj.

Nadalje stanovanjske zadruge brez ugodnih kreditnih možnosti in drugih ugodnosti, ki jih lahko zagotavljata država in samoupravna lokalna skupnost, težko uredijo problem pomanjkanja primernih stanovanj za mlade in ekonomsko šibkejše. Zakon ureja problematiko in določa več ugodnosti, ki omogočajo razvoj stanovanjskega zadružništva v Sloveniji. Obenem zakon določa obveznosti stanovanjskih zadrug na način, da potencialne prejete ugodnosti javnega partnerja ostanejo v javnem interesu in da zadruga vselej zagotavlja njen primaren namen - dolgoročno dostopnost primernih stanovanj za mlade in ekonomsko šibkejše člane družbe.

2. CILJI, NAČELA IN POGLATVITNE REŠITVE ZAKONA

2.1. Cilji

Temeljna cilja zakona sta vzpostavitev pravne podlage za ustanovitev stanovanjskih zadrug v Sloveniji ter zagotovitev ustreznega podpornega okolja za njihov razvoj po pričetku veljave zakona. Stanovanjske zadruge naj služijo kot orodje, s katerim lahko država naslovi problematiko dolgoročne nedostopnosti primernih stanovanj za mlade in druge ekonomsko šibkejše prebivalke in prebivalce Slovenije in le tem omogoči relativno avtonomnost pri zagotovitvi primerne in dostojne bivanja zase in za svoje družine, v skladu s 78. členom Ustave Republike Slovenije.

2.2. Načela

Predlog zakona temelji na naslednjih načelih:

- načelo socialne države,
- načelo sorazmernosti,

- načelo zagotavljanja primernih stanovanj državljanom Slovenije.

2.3. Poglavitne rešitve

Zakon ureja krizo nedostopnosti dolgoročnih najemnih stanovanj preko uvedbe stanovanjskih zadrug.

Med poglavitne konkretne ukrepe, s katerimi zakon zasleduje svoje cilje, spadajo:

- možnosti in pogoji za ustanovitev ter delovanje stanovanjske zadruge;
- možnosti podelitve brezplačne stavbne pravice ali stavbne pravice po nižji ceni od tržne na državni nepremičnini ali nepremičnini samoupravne lokalne skupnosti;
- možnosti zagotovitve ugodnega, dolgoročnega kredita oz. povratnih sredstev, nepovratnih sredstev ter drugih ugodnosti za vzpostavitev stanovanjskih zadrug s strani javnih partnerjev,
- določitev stroškovne najemnine in njenega plačevanja v stanovanjskih zadrugah;
- prepoved odtujitve ali obremenitve stanovanj v stanovanjski zadrugi v primerih prejema ugodnosti s strani javnih partnerjev ter
- pogoji za upravičenost do stanovanj v stanovanjskih zadrugah.

Zakon je dosleden glede varstva javnega interesa pri zagotavljanju dolgoročnih, varnih in primernih stanovanj, saj postavlja jasno prepoved odtujitve ali obremenitve združnih stanovanj v stanovanjski zadrugi.

3. OCENA FINANČNIH POSLEDIC PREDLOGA ZAKONA ZA DRŽAVNI PRORAČUN IN DRUGA JAVNA FINANČNA SREDSTVA

Ta zakon ne bo imel takojšnjih finančnih posledic za državni proračun in druga javna finančna sredstva. Vpliv na državni proračun, lokalne samoupravne skupnosti in državni ter lokalne stanovanjske sklade bo odvisen od prihodnje politike teh institucij.

4. NAVEDBA, DA SO SREDSTVA ZA IZVAJANJE ZAKONA V DRŽAVNEM PRORAČUNU ZAGOTOVLJENA, ČE PREDLOG ZAKONA PREDVIDEVA PORABO PRORAČUNSKIH SREDSTEV V OBDOBJU, ZA KATERO JE BIL DRŽAVNI PRORAČUN ŽE SPREJET

Zakon ne predvideva porabe proračunskih sredstev v obdobju, za katero je bil državni proračun že sprejet.

5. PRIKAZ UREDITVE V DRUGIH PRAVNIH SISTEMIH IN PRILAGOJENOSTI PREDLAGANE UREDITVE PRAVU EVROPSKE UNIJE

Prikaz ureditve je pripravljen na podlagi informacij, dostopnih na spletni strani Mednarodne zveze stanovanjskih zadrug in v celoviti primerjalni študiji politik za stanovanjsko združništvo, ki so jo pripravili v organizaciji La Dinamo. Predlog je skladen s pravno ureditvijo EU.

Nemčija¹⁴

Zgodovina in glavne značilnosti

Prve stanovanjske zadruge, tako lastniške kot najemne, so bile v Nemčiji vzpostavljene v 19. stoletju, razcvet pa so doživele po 2. svetovni vojni – 58 % trenutnega združenega stanovanjskega fonda v Zahodni Nemčiji je bilo zgrajenega med letoma 1949 in 1970, ko je bila gradnja finančno podprta skozi sistem zagotavljanja socialnih stanovanj. V Vzhodni Nemčiji so poznali dva tipa stanovanjskih zadrug - prve, ki so nastale pred drugo svetovno vojno kot nizkoprofitne stanovanjske zadruge in druge, ki so bile zgrajene po sprejetju Zakona o delavskih stanovanjskih zadrugah v letu 1953, ki jih je znatno subvencionirala država in ki predstavljajo večino stanovanjsko-združenega fonda. Od leta 1986 se je državna podpora stanovanjsko-združenemu sektorju zmanjševala.

V 80ih letih prejšnjega stoletja se je začela razvijati nova generacija stanovanjskih zadrug, ki je izšla iz skvotersekga gibanja. V organizacijo stanovanjskih zadrug je začela vpeljevati bolj demokratičen model v primerjavi z birokratiziranimi in hierarhičnimi strukturami v velikih stanovanjskih zadrugah. V letu 2002 je državna vlada vzpostavila strokovno komisijo, s ciljem okrepitve in razvoja stanovanjskih zadrug kot alternative najemnim in lastniškim stanovanjem.

Stanovanjsko združni sektor v Nemčiji danes vključuje raznolike organizacijske oblike, ki se razlikujejo tako po stopnjah cenovne dostopnosti kot po motivaciji posameznikov za priklučitev k projektu. Čeprav so manjše in srednje velike stanovanjske zadruge še vedno precej marginalne, jim pripisujejo velik pomen za družbo, saj se osredotočajo na samoorganizacijo in razvijajo nove, skupnostne modele bivanja.

V letu 2018 je bilo v Nemčiji 1.886.000 združnih stanovanj, to je 5 % celotnega stanovanjskega fonda, od tega 214.000 socialnih stanovanj. Njihov delež je višji v mestih vzhodne Nemčije, s 27 % v Rostocku in 17 % v Leipzigu. Med večjimi zahodnonemškimi mesti, ima največ stanovanjskih zadrug Hamburg s 14 % in Berlin z 10%. V letu 2010 je v stanovanjskih zadrugah živelo približno 6 % nemške populacije.

Glavne značilnosti nemških stanovanjskih zadrug:

- Člani kupijo delež v zadrugi, katerega vrednost se med posameznimi zadrugami razlikuje. V primeru izčlenitve zadruga članu vrednost povrne v nominalni vrednosti deleža.
- Člani imajo zagotovljeno varno stanovanjsko razmerje, dokler se držijo pogodbenih obveznosti.
- Najemnine so regulirane in se lahko zvišajo znotraj predpisanih okvirjev.
- Nekatere stanovanjske zadruge so razvile dodatne storitve, kot so otroški vrtci ali storitve za stare ljudi.
- Zadruge delujejo neprofitno. O porabi presežka odloča občni zbor zadruge.

¹⁴ Hölzl, C. & Bernet, T. Germany v Baiges, C., Ferreri, M. & Vidal, L. (2020.). International policies to promote cooperative housing. La Dinamo Fundació & Lacol SCCL
Cooperative Housing International (CHI), International Cooperative Alliance (ICA). (b.d). Housing Cooperatives Worldwide, About Germany. Dostopno na <https://www.housinginternational.coop/co-ops/germany/> L

Skoraj vse stanovanjske zadruge imajo tudi zunanje člane (fizične in pravne osebe), ki niso stanovalci. Ti stanovanjske zadruge podpirajo z investicijskimi sredstvi in so upravičeni do omejene letne dividende na njihove deleže (4 %). Imajo pravico do sodelovanja na občnem zboru, a nimajo glasovalne pravice.

Pravna ureditev in podporni mehanizmi

Zakonska podlaga za delo stanovanjskih zadrug je še vedno predvsem Zakon o zadrugah iz leta 1889, ki je omogočil ustanovitev zadrug z omejeno odgovornostjo in ki opredeljuje združna organizacijska pravila. Zakon je bil od takrat večkrat spremenjen. Poleg tega morajo stanovanjske zadruge delovati v skladu z zakonodajo, ki ureja najemniška razmerja, in opredeljuje dolžnosti in odgovornosti (npr. omejitve glede višine najemnine) vseh najemodajalcev najemniških stanovanj.

Obstaja več politik na lokalni in regionalni ravni za spodbujanje stanovanjskih zadrug, pogosto v obliki zagotavljanja primernih javnih ali zasebnih zemljišč skozi njihovo oddajanje ali z vzpostavljanjem kvot v novih soseskah. Eden od pomembnih instrumentov, ki legitimizirajo preferenčno obravnavo stanovanjskih zadrug (in sobivanjskih skupnosti v drugih organizacijskih oblikah) so razpisni postopki, ki pri podeljevanju zemljišč ne upoštevajo kriterija najvišje ponujene cene, ampak socialne, ekološke in medgeneracijske vidike stanovanjskih projektov (Konzeptverfahren, Konzeptvergaben). Hamburg ima tako npr. politiko, da se ob vseh novih projektih na javnih zemljiščih 20% zemljišča nameni za sobivanjske projekte. Večinoma gre sicer za prodajo zemljišč, čeprav je ohranjanje zemljišč v javni lasti in njihova oddaja stanovanjskim zadrugam, bolj trajnostna oblika vodenja občinske zemljiške politike. Leipzig je na primer uvedel podeljevanje zemljišč stanovanjskim zadrugami preko najemne podgobe za obdobja med 30 do 99 let.

Za pridobitev združnih deležev so za gospodinjstva/posameznike na voljo nizkoobrestna posojila (0,75%), ki jih ponuja federativna razvojna banka (KfW). Posebna finančna podpora pa je stanovanjskim zadrugam na voljo v mestih kot sta Berlin ali Hamburg, kjer lahko pridobijo brezobrestne ali nizkobrestne kredite za gradnjo ali nakup obstoječih zgradb.

Stanovanjske zadruge, ki generirajo vsaj 90 % njihovih prihodkov z najemninami svojih članov, so oproščene plačila davka na dohodek pravnih oseb (Körperschaftsteuer). Nemški sistem spodbujanja ponudbe stanovanj sicer v splošnem ne razlikuje med ponudniki različnih pravnih oblik, tako so garancije ali subvencije na voljo tako zadrugam kot sobivanjskim projektom in drugim podjetjem, ki so pripravljena upoštevati zakonske zahteve. V primeru podeljene podpore, imajo občine pravico nameniti delež stanovanj občanom z nizkimi dohodki. Za nesubvencionirane stanovanjske enote pa lahko stanovanjske zadruge določijo svoja pravila glede načina dodeljevanja stanovanj.

Kadar je financiranje vzpostavljanja stanovanjske zadruge subvencionirano, so lahko postavljeni posebni pogoji, kot so dohodkovni cenzusi za stanovalce ali regulacija višine najemnine za določeno obdobje. Stanovalci z nizkimi dohodki pa so upravičeni do stanovanjskega dodatka, ne glede na tip stanovanjskega podnudnika kateremu plačujejo najemnino.

V veliko občinah je na voljo tehnična pomoč, posebej pri vzpostavitvi medgeneracijskih stanovanjskih projektov. Obseg te podpore pa je odvisen od posamezne občine, pozornosti,

ki jo namenja stanovanjski preskrbi in finančnih virov, s katerimi razpolaga. Občinska kadrovska podpora za stanovanjske zadrug pa se pogosto razvije prav iz skupnostnih stanovanjskih projektov in njihove želje po institucionalizaciji prenosa znanja.

Avstrija¹⁵

Zgodovina in glavne značilnosti

Dva ključna elementa avstrijske stanovanske politike sta finančna podpora in kompetenten in predan neprofiten in nizko profiten stanovanjski sektor. V Avstriji so vzpostavljeni tako finančni mehanizmi podpore kot zakonodaja, ki regulira višino najemnine in zagotavlja varnost pravice do bivanja. Ti mehanizmi naslavlajo potrebe širše populacije in ne le ljudi z nizkimi dohodki. Kot rezultat državne podpore stanovanjski preskrbi vsak šesti prebivalec Avstrije živi v stanovanju, ki ga je zgradila oz. ki ga upravlja neprofitna ali nizko profitna stanovanjska organizacija. Neprofitni in nizkoprofitni sektor je od leta 1945 v Avstriji zgradil eno petino vseh avstrijskih domovanj. Med nizkoprofitne stanovanjske organizacije sodijo tudi stanovanjske zadrug, ki so se v Avstriji začele razvijati ob koncu 19. stoletja. Glavne značilnosti avstrijskih stanovanjskih zadrug:

- Gradijo stanovanja za svoje člane za najem in za nakup. Dejavnosti, ki jih lahko opravlja stanovanjska zadruga, so omejene. Zadružnopremoženje je vezano na stanovanjske projekte in njihova sredstva se morajo reinvestirati v stanovanjski sektor.
- Poslovanje je redno revidirano glede na učinkovitost, ekonomičnost in uporabnost.
- Nizkoprofitne stanovanjske zadrug morajo delovati v skladu z zakonodajo, ki ureja poslovanje nizkoprofitne stanovanjske preskrbe, ki določa:
 - Da so najemnine fiksne in stroškovne narave - pokrivajo stroške zemljišča, gradnje, administracije in financiranja (posojila). Najemnine vključujejo tudi sredstva namenjena vzdrževanju in obnovi stanovanj. Stanovalci in člani zadrug lahko zahtevajo revizijo ustreznosti zaračunane najemnine. Ko je posojilo poplačano, se višina najemnine ustrezno uskladi.
 - Prodajna cena lastniških zadružnih stanovanj je regulirana.
 - Da so profiti so omejeni.
- Lastna udeležba je v primeru izselitve ali stečaja povrnjena v nominalni vrednosti.
- Obvezujejo se, da bodo gradile stanovanja. Za prekinitev dejavnosti gradnje potrebujejo eksplicitno dovoljenje deželne vlade.
- Omogočeno jim je javno financiranje za specifične projekte; približno 90% stanovanjsko-zadružnih projektov je deležnih podpore iz javnih virov. Za stanovanja morajo zato upoštevati določene obveze, kot so oddajanje oz. prodajanje stanovanj upravičencem, ki zadoščajo določenemu dohodkovnemu cenzusu ali dodelitev dela stanovanj javnim akterjem.
- Nizkoprofitne stanovanjske zadrug so izvzete iz plačevanja davka na dohodek pravnih oseb.

¹⁵ Gruber, E. Austria. v Baiges, C., Ferreri, M. & Vidal, L. (2020). International policies to promote cooperative housing. La Dinamo Fundació & Lacol SCCL Cooperative Housing International (CHI), International Cooperative Alliance (ICA). (b.d). Housing Cooperatives Worldwide, About Austria. Dostopno na <https://www.housinginternational.coop/co-ops/austria/>

Stanovanjske zadruge so skupaj z drugimi nizkoprofitnimi stanovanjskimi organizacijami združene pod eno organizacijo, to je Avstrijska zveza nizkoprofitnih stanovanjskih organizacij (Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen – GBV). Članstvo v zvezi je obvezno. Ta vključuje 193 članic in 795.000 stanovanjskih enot (lastniških in najemniških), kar predstavlja 18 % celotnega avstrijskega stanovanjskega fonda in 33 % celotnega večstanovanjskega fonda. Ob koncu leta 2018 je 98 stanovanjskih zadrug s 435.000 stanovanjskimi enotami predstavljalo 15% celotnega večstanovanjskega fonda in 9 % celotnega stanovanjskega fonda. Konec leta 2017 so zadruge štejele 535.000 individualnih članov. Neprofitni in nizkoprofitni stanovanjski sektor je v zadnjem desetletju v povprečju zgradil med 15.000 in 18.000 stanovanj na letni ravni, upravlja pa s približno 40 % vseh najemniških stanovanj v Avstriji, kar je približno 20% celotnega avstrijskega stanovanjskega fonda. Večina stanovanj neprofitnih in nizkoprofitnih stanovanjskih organizacij je bila zgrajenih s podporo javnih sredstev.

Pravna ureditev in podporni mehanizmi

Stanovanjsko zadružni sektor urejajo predvsem:

- Zakon o zadrugah in zakon o reviziji zadrug, ki določata organizacijska pravila in njihovo poslovanje
- Zakonodaja o neprofitnih in nizkoprofitnih stanovanjskih organizacijah (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz), ki ureja delovanje stanovanjskih zadrug, ki so registrirane kot kot nizkoprofitna stanovanjske organizacije. Gre za državno zakonodajo, deželna vlada pa je zadolžena za njeno izvajanje. V uredbah tega zakona so opredeljena specifična navodila za revizijo, cenovno politiko, poslovanje in finančne izkaze.
- Shema za spodbujanje stanovanjske preskrbe določa pravila za subvencionirane stanovanjske zadruge.
- Delovanje stanovanjskih zadrug sledi splošni stanovanjski zakonodaji, ki ureja oddajanje, pravice in dolžnosti najemodajalcev in najemnikov.

V skladu z Zakonom o neprofitnih in nizkoprofitnih stanovanjskih organizacijah morajo biti najemnine primerne, kar pomeni, da ne smejo biti niti nižje, niti višje kot je potrebno, da pokrijejo vse stroške, vključno z omejenim dobičkom (približno 2 %). Ko so vsa posojila poplačana, se najemnine običajno znižajo na 3 EUR/m², vključno s stroški vzdrževanja. Po zakonu morajo biti dobički reinvestirani v pridobivanje novih zemljišč, stanovanjsko obnovo ali stanovanjske novogradnje. Najemna razmerja v neprofitnih in nizkoprofitnih stanovanjskih organizacij so sklenjena za nedoločen čas in so celo predmet dedovanja znotraj družine. Neprofitne in nizkoprofitne stanovanjske organizacije so deležne nižjega prometnega davka (10 % namesto 20 %) in so oproščene plačevanja davka na dohodek pravnih oseb (25 %).

Avstrija vodi aktivno stanovanjsko politiko in država v stanovanjsko preskrbo vlaga znatna javna sredstva skozi sheme za spodbujanje stanovanjske preskrbe, s ciljem zagotavljanja investicijskega kapitala in dovoljšnjega števila dostopnih stanovanj. Subvencije so objektivne, kar pomeni da se sredstva podeljujejo stanovanjskim zadrugam za gradnjo stanovanjskih projektov. Centralna vlada je v preteklosti razdeljevala deželam namenska sredstva za razvoj stanovanjskih projektov, sedaj pa so ta sredstva integrirana v deželne proračune, s čimer je odločitev o višini investiranja v stanovanja prepuščena posamezni deželi. Finančna podpora vključuje dolgoročne in nizkoobrestne kredite, ki pokrivajo od 20 % do 60 % stroškov gradnje,

in subvencije. Tovrstna posojila imajo običajno relativno dolgo ročnost - s strani stanovanjske organizacije morajo biti poplačana v 31 letih. Na Dunaju se dodeljujejo v obliki občinskih posojil v vrednosti med 510 in 700 EUR/m² stanovanjske površine. Obrestna mera teh posojil je 1 %, kar prispeva k znižanju stroškov financiranja. Ta oblika podpore je odprta za vse stanovanjske investitorje, ne le za nizkoprofitne stanovanjske organizacije, vendar slednje vseeno predstavljajo večino prijaviteljev.

Dostop do zemljišč se ureja na deželni ravni. Štiri (Koroška, Tirolska, Salzburg in Dunaj) od devetih dežel so vzpostavile sklade, katerih namen je zagotavljanje dostopa do zemljišč za namene gradnje dostopnih stanovanj in obenem zgoščanje mestnih središč.

V večini avtriskih dežel so bile postavljene omejitve glede gradbenih stroškov za stanovanjske zadruge z nedeljivim premoženjem, ki so se jih morali razvijalci projektov držati, če so želeli pridobiti subvencije. Tak sistem so imeli tudi na Dunaju, ki pa je bil zamenjan s sistemom določanja maksimalne višine najemnine, ki jo morajo zagotavljati subvencionirane stanovanjske organizacije.

Do združnega stanovanja so upravičena gospodinjstva, katerih dohodki ne presegajo določene vrednosti, cenzi so določeni na ravni dežel. Na Dunaju so relativno visoki, in jim ustreza približno 80% populacije. Obenem pa imajo na Dunaju vzpostavljen tudi program za depriviligirane skupine ljudi, z nizkimi dohodki, ki deluje po sistemu čakalnih list. V določenih urgentnih primerih ali ko izpolnjujejo določene kriterije (posamezniki, ki bivajo v prenaseljenem stanovanju, mladi pod 30 let, ljudje z ovirami, ki trenutno živijo v stanovanju, ki ni prilagojeno njihovim potrebam ipd.) lahko gospodinjstva pridejo do stanovanja brez začetnega lastnega vložka. Najemniki so lahko glede na njihov dohodek in družinsko situacijo upravičeni tudi do stanovanjskega dodatka. So pa te čakalne liste vodene s strani posameznih stanovanjskih združenj, kar pomeni tudi, da se morajo ljudje prijavljati za stanovanjsko enoto pri vsaki organizaciji posebej. Vzporedno pa obstajajo tudi čakalne liste na občinski ravni. Eno tretjino stanovanj, ki so zgrajena s pomočjo javne subvencije, imajo občine pravico dodeliti prosilcem na njihovih čakalnih listah v zameno za podeljene subvencije.

Po 10 letih imajo gospodinjstva, ki imajo določeno vrednost premoženja, pravico da stanovanje, v katerem bivajo, kupijo. Najemnina, ki so jo stanovalci plačevali pred tem se ne šteje kot del kupnine. Čeprav uradne številke niso znane, se ocenjuje, da je trenutno 33% subvencioniranih stanovanj v transformaciji v individualna lastniška stanovanja, kar je posledica nizkih obrestnih mer.

Italija¹⁶

Zgodovina in glavne značilnosti

Združništvo se je v Italiji začelo razvijati v sredini 19. stoletja, ena prvih stanovanjskih združenj pa je bila ustanovljena leta 1884 s strani delavcev tobačne tovarne v Boloniji. Do leta 1920 je bilo razvitih že več tisoč stanovanjskih združenj, z dvigom fašizma pa je bilo združništvo zatrto.

¹⁶ Rossini, L. Lazio (Italy). v Baiges, C., Ferreri, M. & Vidal, L. (2020). International policies to promote cooperative housing. La Dinamo Fundació & Lacol SCCL Cooperative Housing International (CHI), International Cooperative Alliance (ICA). (b.d). Housing Cooperatives Worldwide, About Italy. Dostopno na <https://www.housinginternational.coop/co-ops/italy/>

Ponovni vzpon pa je doživelo v obdobju po 2. svetovni vojni. V splošnem so zadruga od 70. let naprej doživljale rast. Po slabem obdobju med letoma 1980 in 1985, so se stanovanjske zadruga od 90ih do sredine leta 2007 hitro razširjale. Od takrat pa se stanovanjsko združništvo upočasnjuje. Do konca 90-ih let je bila stanovanjska politika v polni domeni zvezne vlade. S stanovanjsko reformo leta 1998 pa so postala stanovanja del pristojnosti regij, ki določajo razvojne prioritete in financiranje stanovanjske preskrbe, medtem ko ima zvezna vlada omejeno vlogo pri razvoju stanovanjskih politik, potrjevanju gradbenih standardov in zbiranju statističnih podatkov.

V Italiji je aktivnih je približno 4.364 stanovanjskih zadruga, ki upravljajo s približno 672.000 stanovanji, kar predstavlja približno 2,7% celotnega stanovanjskega fonda. Vzpostavljene so tri stanovanjsko-združne zveze, ki so bile ustanovljene med 1950 in začetkom 60. let prejšnjega stoletja, in sicer AGCI, Federabitazione-Confcooperative Habitat in Legacoop Abitanti. Vse tri zveze so združene v zavezništvu Alleanza delle Cooperative Italiane (ACI), katerega cilj je promocija večje vloge stanovanjskega združništva v družbi.

V italijanskem stanovanjskem fondu prevladujejo lastniška stanovanja, kar velja tudi za združni stanovanjski fond. V Italiji sta razviti dve vrsti stanovanjskih zadruga: tradicionalne stanovanjske zadruga (lastniške stanovanjske zadruga) in socialne stanovanjske zadruga (najemniške stanovanjske zadruga). Za obe vrsti je značilno:

- Stanovanjske zadruga se razvijajo na podlagi sistema odobritve, ki ga upravlja regionalna vlada, sporazumi pa so zaključeni na lokalni ravni.
- Stanovanjske zadruga gradijo gradbene zadruga.
- Članstvo v stanovanjskih zadrugah je odprto za vse, ki želijo bivati v združnem stanovanju. Članstvo ni omejeno zgolj na tiste, ki v zadrugah živijo.
- Kdor želi bivati v stanovanjski zadrugi pridobi delež, v vrednosti približno 200 EUR, kar mu da pravico glasovanja, vključitve na čakalno listo in obveščeni o prostih stanovanjih.
- Ko se stanovanjska enota sprosti, lahko ljudje na čakalni listi zanjo izpolnijo prijavitni obrazec.
- Enote so dodeljene glede na datum prijave, v kolikor oseba izpolnjuje kriterije upravičenosti.
- Vse stanovanjske zadruga morajo prispevati 3 % neto presežka nacionalnemu razvojnemu skladu
- Stanovanjske zadruga morajo prenesti 30 %, do maksimalno 70 % svojega presežka v nedeljive rezerve. Ta sredstva so neobdavčena. V primeru razpustitve stanovanjske zadruga, se morajo rezerve prenesti v združni razvojni sklad in ga ni mogoče deliti individualnim članom.
- Upravljanje se izvaja preko sektorske organizacije in zaposlenih. Prostovoljnega upravljanja italijanskih zadruga je zelo malo.

Tradicionalne stanovanjske zadruga – lastniške:

- stanovanjske enote so v lastni posameznih članov zadruga
- stanovanjske enote se prodajo po ceni, ki je malo pod tržno, upoštevajoč posebne vladne subvencije. Omejitve pri prodaji so odrejene za obdobje vsaj 20 let.

Socialne stanovanjske zadruga – najemniške:

- projekti targetirajo posebne skupine ljudi, kot so stari ljudje, ljudje z ovirami, ljudje z nizkim dohodkom,
- imajo nedeljivo premoženje, lastništvo ostaja v rokah stanovanjske zadruga, s čimer se zagotavlja dolgoročna dostopnost stanovanj,
- stanovalci svojo stanovanjsko enoto najemajo,
- pri oblikovanju stavbe se upošteva posebne potrebe ciljnih skupin (dostopnost, varnost)
- v zelo omejenem obsegu projekti pridobijo neposredno financiranje s strani regijske vlade.

Pravna ureditev in podporni mehanizmi

Stanovanjsko združništvo je v Italiji utemeljeno v ustavi in regulirano v več zakonih in uredbah. K uspehu združnega gibanja je veliko prispeval splošni zakon o združništvu (zakon »Basevi«), iz leta 1947, ki je implementiral koncept nedeljivih rezerv, kar je omogočilo zadrugam, da so prenesle njihove presežke v rezerve in niso predmet obdavčitve. Rezerve so postale ključni vir kapitala za nadaljnji razvoj združništva. Dodaten pomembnejši finančni razvojni mehanizem je bil s spremembo zakonodaje vpeljan leta 1992, to je solidarnostni sklad na nacionalni ravni. Vsaka zadruga mora vanj investirati 3% letnega dobička.

Finančni viri in mehanizmi, ki se jih poslužujejo stanovanjske zadruga, so tako sestavljeni predvsem iz članskih deležev, posojil individualnih članov, oprostitve plačevanja davka (DDV), zbranega kapitala skozi sredstva nedeljivih rezerv in vzajemnih skladov. Slednji so bili vzpostavljeni v letu 1992. 3 % letnih združnih presežkov se prenaša v ta sklad, iz katerega se financirajo novi združni projekti. A ti skladi niso namenjeni neposredno za samo gradnjo. V letu 2008 je Stanovanjski program postavil temelje za ustanovitev integriranega sistema na nacionalni in lokalni ravni za financiranje nepremičnin. Sredstva so namenjena financiranju stanovanjske gradnje in preskrbi s socialnimi stanovanji. Ciljna skupina so gospodinjstva, ki se glede na dohodek in druge značilnosti ne kvalificirajo za pridobitev javnih socialnih stanovanj, a si pod tržnimi pogoji vseeno ne morejo zagotoviti primerne stanovanja. Skladi pridobivajo vire s strani javnih in privatnih deležnikov, vključno z bančnimi skladi in javnimi finančnimi institucijami (npr. Cassa Depositi e Prestiti).

Javna podpora stanovanjskim zadrugam je pred letom 1998 prihajala iz strani zvezne vlade v obliki subvencij za obresti in zagotavljanja primernih zemljišč za gradnjo. Trenutno finančna podpora prihaja s strani regionalnih oblasti v obliki kapitalskega soinvestitorstva (za skupine z nizkimi prihodki) in posojili z znižanimi obrestnimi merami. Finančna pomoč trenutno predstavlja od 10 do 40 % celotnih stroškov projekta. Subvencionirane stanovanjske zadruga imajo dostop tudi do javnih garancij in nižjih obrestnih mer (pod supervizijo Ministrstva za infrastrukturo). Regionalne vlade lahko tudi neposredno financirajo stanovanjske zadruga skozi javne razpise za gradnjo subvencioniranih stanovanj.

V Italiji so graditelji stanovanjskih zadrug oproščeni davka za stroške gradnje. Stanovanjske zadruga z nedeljivim premoženjem so upravičene do davčnih olajšav vezanih na davek od dohodka pravnih oseb in so izvzete iz plačila občinskega nepremičninskega davka.

Stanovanjske zadruga običajno dodeljujejo stanovanja svojim članom v skladu s svojimi pravili. Postopek se prilagodi v primeru, ko se stanovanjsko združni projekt vzpostavlja na podlagi regionalnega razpisa, ki targetira specifične skupine, kot so mlade družine, stari ljudje ali ljudje

z ovirami. V teh primerih morajo bodoči stanovalci, poleg tega, da so člani zadruga, ustrezati tudi specifičnim razpisnim kriterijem.

Če se stanovanjska zadruga odloči razpustiti, se morajo njene kapitalske rezerve prenesti na nacionalni zadružni solidarnostni sklad (Coopfond) in se jih ne sme razdeliti med člane, v skladu s konceptom nedeljivega premoženja.

Danska¹⁷

Zgodovina in glavne značilnosti

Na Danskem sta se skozi stanovanjsko zadružništvo razvila dva stanovanjska sektorja. Na eni strani je okrog 10.000 lastniških stanovanjskih zadrug (Andel), ki predstavljajo okrog 8% stanovanjskega fonda. V tem modelu so člani lastniki deleža v zadružni kolektivni lastnini, katere vrednost je zakonsko regulirana. Na drugi strani pa je skupnostni stanovanjski sektor (Almen), ki ga sestavlja zveza 550 stanovanjskih organizacij, ki predstavljajo 20 % stanovanjskega fonda. V tem modelu stanovalci najemajo svoja stanovanja in sodelujejo pri upravljanju stanovanjske zadruga skozi sistem »demokracije stanovalcev«. Medtem ko je skupnostni stanovanjski sektor močno povezan z javno upravo, delujejo zasebne stanovanjske zadruga z višjo ravno avtonomije.

Tudi na Danskem segajo začetki stanovanjskega zadružništva v konec 19. stoletja. Osnovne značilnosti skupnostnega stanovanjskega sektorja so se oblikovale v 30. letih 20. stoletja skozi nacionalno in lokalno regulacijo; zasebne stanovanjske zadruga pa so se razširile predvsem v 70ih letih 20. stoletja, ko so zakonske spremembe omogočile najemnikom predkupno pravico, v primeru, da ustanovijo stanovanjsko zadruga.

Pravna ureditev in podporni mehanizmi

Oba sektorja sta regulirana z zakonodajo (Almenboligloven in Andelsboligloven). Skozi zgodovino je bil skupnostni stanovanjski zadružni sektor deležen neposrednih subvencij v različnem obsegu za pridobitev zemljišč in gradnjo kot tudi individualne najemniške dodatke. V zameno za pridobljene ugodnosti je potrebno 75 % stanovanj v skupnostnih stanovanjskih zadrugah (Almen) dodeliti preko odprte in transparentne čakalne liste, s katerimi upravljajo stanovanjske organizacije same in na katere se lahko prijavi vsak občan, 25 % mest pa je rezerviranih za upravičence do socialnih stanovanj, ki se dodelijo na podlagi občinske čakalne liste.

Novi projekti skupnostnih stanovanjskih zadrug (Almen) se financirajo iz različnih virov, 14 % začetnega kapitala priskrbi občina iz letnega proračuna, 2 % lastnih sredstev vložijo bodoči stanovalci, 84 % pa predstavlja hipoteka (z občinsko garancijo). Poleg 14 % začetnega kapitala, so skupnostne stanovanjske zadruga (Almen) deležne tudi pomoči pri odplačevanju kredita. Višina, ki jo plačajo najemniki, je izračunana na letni ravni in predstavlja 3,4 % začetnih stroškov, ki so na letni ravni popravljene za do 75 % vrednosti stopnje inflacije (ali stopnje rasti plač, upošteva se tista, ki je nižja). Z najemnino se odplačuje kredit. Razliko med obrokom

¹⁷ Vidal, L. Denmark v Baiges, C., Ferreri, M. & Vidal, L. (2020). International policies to promote cooperative housing. La Dinamo Fundació & Lacol SCCL

kredita in vsoto zbrano z najemninami, se pokrije z državnimi sredstvi. Cena najema je tako stabilna skozi čas in neodvisna od nihanja tržnih cen.

Kolektivni prihranki sektorja skupnostnih stanovanjskih zadrug se združujejo v državnem stanovanjskem skladu (Landsbyggefonden, LBF). Sklad se obnavlja z obveznimi vplačili vseh stanovanjskih zadrug in z najemninami, kjer so že poplačani krediti. Namen sklada je financiranje obnov in izboljšav obstoječih stanovanjskih objektov.

Stanovalci v skupnostnih stanovanjskih zadrugah (Almen) so upravičeni do subvencionirane najemnine in skoraj polovica je deležna te pomoči. Leta 2014 so stroški neposredne pomoči najemnikom v tem sektorju znašali 0,5 % BDP-ja.

Najemniki v skupnostnih stanovanjskih zadrugah lahko kupijo svoje stanovanje, če se 2/3 občnega zbora stanovanjske stavbe s tem strinja, če da soglasje k prodaji mestni svet in če krovne stanovanjske organizacije prodaja stanovanj finančno ne ogrozi. Taka privatizacija je možna, ker je konzervativno-liberalna vlada, ki je imela oblast med letoma 2001 in 2011, sprejela spremembe, ki to omogočajo.

Do leta 2004 so bile tudi zasebne stanovanjske zadruge (Andel) deležne javnih subvencij, in sicer v višini do 10 % začetnih stroškov projekta, kar pa ni smelo preseči 600 danskih kron na kvadratni meter stanovanjske površine. Danes so deležne bolj posrednih spodbud. S strani občine lahko prejmejo garancijo za bančno posojilo, tako za transformacijo obstoječih stavb kot za novogradnje. Do leta 2004 so lahko občine posegle tudi v uporabo lastniških stanovanjskih zadrug (Andel), v primeru, da so te prejele javno podporo. Ko se je spraznilo stanovanje v lastniški stanovanjski zadrugi, je imelo mesto predkupno pravico oz. pravico, da stanovanje najame. Ne glede na to, pa občina ni smela upravljati z več kot 10% posamezne lastniške stanovanjske zadruge.

Premoženeje lastniških stanovanjskih zadrug (Andel) se lahko prenese samo na drugo zadrugo ali alternativno, stanovanja se lahko spremenijo v najemniška. Ključen element regulacije je v tem primeru regulacija cene članskega deleža v združenem kolektivnem lastništvu. Lastniške stanovanjske zadruge lahko izberejo med naslednjimi metodami, kako določiti vrednost njihovega premoženja in ceno posameznega deleža: (1) nakupna cena ali stroškovna cena gradnje nepremičnine, (2) cenitev nepremičnine kot najemniške stanovanjske stavbe, ki jo opravijo davčna uprava ali privatni cenilec. Za cenitev lastniških stanovanjskih zadrug se za referenco uporabljajo najemne stanovanjske stavbe, ker je najemniški trg reguliran. Ker pa je tudi na najemniškem trgu prišlo do liberalizacije in v letu 2004 do zakonskih sprememb v stanovanjsko združenem sektorju, so se cene stanovanj znatno dvignile. Posledično so se zvišale cene deležev in s tem znižala dostopnost združenih stanovanj.

Oba tipa stanovanjskih zadrug sta oproščena plačila nepremičninskega davka.

II. BESEDILO ČLENOV

Zakon o stanovanjskih zadrugah (ZSZad)

I.SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(predmet zakona)

(1) Ta zakon ureja pogoje in pravila za vzpostavitev in delovanje stanovanjskih zadrug v Sloveniji, vključno z ugodnostmi, do katerih so zadruge upravičene ter financiranjem stanovanjskih zadrug.

2. člen

(namen in cilji zakona)

(1) Namen tega zakona je zagotoviti podlago za ustanavljanje in delovanje stanovanjskih zadrug v Republiki Sloveniji, preko ustreznih finančnih vzpodbud ter zagotovitve pogojev in ugodnosti za vzpostavitev stanovanjskih zadrug, z združevanjem javnih in zasebnih virov financiranja.

(2) Zagotavljanje združnih stanovanj v skladu s tem zakonom je v javnem interesu.

(3) Cilj tega zakona je, da v skladu z javnim interesom omogoči razvoj stanovanjskih zadrug ter preko teh poveča trajno dostopnost stanovanj, ki niso odvisna od tržnih nihanj cen stanovanj, za prebivalke in prebivalce Slovenije.

(4) Za omogočanje razvoja stanovanjskih zadrug ta zakon ureja možnost pridobitve primernih zemljišč in ugodnih virov financiranja za vzpostavitev zadruge.

3. člen

(pojmi)

V tem zakonu uporabljeni izrazi imajo naslednji pomen:

1. Stanovanjska zadruga je zadruga, je zadruga, ustanovljena za zagotavljanje trajno dostopnih, kakovostnih stanovanj, ki so namenjena dolgoročnemu najemu njenih članov.
3. Stroškovna najemnina je najemnina, ki jo plačujejo člani stanovanjske zadruge za najem stanovanja v stanovanjski zadrugi. Stroškovna najemnina vključuje najmanj stroške gradnje stanovanj, zemljišča, stroške financiranja sredstev, vloženih v stanovanja, vključno z glavnico morebitnega posojila, stroške zavarovanja, stroške izpada prihodka sredstev iz najemnin in

stroške vzdrževanja in upravljanja posameznih delov in pripadajočih skupnih delov stavb. Stroškovna najemnina ni in ne sme biti namenjena ustvarjanju dobička najemodajalca.

II. STANOVANJSKO ZADRUŽNIŠTVO

4. člen

(stanovanjska zadruga)

(1) Stanovanjska zadruga po tem zakonu je zadruga, ustanovljena za zagotavljanje trajno dostopnih, kakovostnih stanovanj svojim članom, ki so namenjena dolgoročnemu najemu njenih članov.

(2) Stanovanjska zadruga lahko zagotavlja stanovanja iz prejšnjega odstavka z najemom, nakupom ali gradnjo.

(3) Za namen iz prvega odstavka tega člena so glavne dejavnosti stanovanjske zadruge dejavnosti s področja stanovanjskega gospodarstva, kot so investiranje v stanovanjsko gradnjo za potrebe članov zadruge, upravljanje stavb v skladu z zakonom, ki ureja upravljanje večstanovanjskih stavb, oddajanje skupnih delov stanovanjske stavbe in druge dejavnosti s stanovanjskega področja.

(4) Stanovanjska zadruga lahko opravlja tudi druge nepridobitne dejavnosti, ki so v interesu članov zadruge ali v širšem javnem interesu in ki krepijo družbeno solidarnost in povezanost, spodbujajo sodelovanje in sobivanje ljudi ter krepijo sposobnost družbe za reševanje socialnih, gospodarskih, okoljskih in drugih problemov, vključno z družbenimi inovacijami.

(5) Stanovanjske zadruge se lahko z namenom krepitve preskrbe dostopnih stanovanj združujejo v zveze, v skladu z Zakonom o zadrugah in Uredbo Sveta (ES) št.1435/2003 z dne 22. julija 2003 o statutu evropske zadruge (SCE).

5. člen

(pravila delovanja stanovanjske zadruge)

(1) Stanovanjska zadruga ima lahko za zagotavljanje svojega namena stanovanjsko stavbo ali posamična stanovanja, ki jih oddaja svojim članom, v najemu ali v lasti.

(2) Člani stanovanjske zadruge ne morejo biti pravne osebe, razen druga stanovanjska zadruga, javni sklad ali druga pravna oseba, ki je odvisna od javnega sklada oz. lahko javni sklad neposredno ali posredno izvršuje na članstvu temelječ obvladujoč vpliv nad pravno osebo, neprofitna stanovanjska organizacija, nepridobitno društvo ali zavod ali socialno podjetje po zakonu, ki ureja socialno podjetništvo.

(3) Člani stanovanjske zadruge lahko stanovanje uporabljajo le za lastno prebivanje in ga ne smejo oddajati v podnajem, razen če so kumulativno izpolnjeni sledeči pogoji:

- član poda prošnjo za oddajo stanovanja v podnajem upravnemu odboru stanovanjske zadruga,
- član iz zgornje alineje prošnji priloži osnutek podnajemne pogodbe,
- član stanovanja ne potrebuje zaradi kratkoročnih okoliščin, ki so določene v združnih pravilih,
- dolžina podnajema ne presega 12 mesecev v obdobju 5 let in
- upravni odbor zadruga potrdi podnajem.

(4) Stanovanjska zadruga ne sme razdeliti presežka prihodkov nad odhodki med člane zadruga, temveč ga lahko nameni le za opravljanje njenih dejavnosti in za:

- investicije v osnovna sredstva, potrebna za opravljanje dejavnosti zadruga,
- ohranjanje in povečevanje števila delovnih mest,
- začasno kritje nezmožnosti plačevanja najemnine člana zadruga,
- izobraževanje in usposabljanje delavcev in prostovoljcev,
- druge nepridobitne dejavnosti, ki jih opravlja, če niso v izključno korist članov, za ustanovitev ali soustanovitev druge zadruga ali socialnega podjetja, ali za namene razvoja socialnega podjetništva v lokalni skupnosti, določene z aktom o ustanovitvi.

6. člen

(zadržna pravila stanovanjske zadruga)

(1) Stanovanjsko zadruga po tem zakonu lahko ustanovi najmanj 5 oseb, med katerimi so lahko tudi pravne osebe iz drugega odstavka 5. člena tega zakona, vendar jih mora biti manj kot 50% vseh ustanoviteljev.

(2) Stanovanjska zadruga v združnih pravilih poleg vsebin, ki jih določa zakon, ki ureja združništvo, določi še:

- da zadruga zagotavlja stanovanja z najemom,
- da sta namena zadruga oskrba članov s stanovanji po stroškovni najemni določeni v skladu s tem zakonom in zagotavljanje dolgoročnega in varnega najemnega razmerja članov,
- da ne opravlja poslov, ki niso v skladu z njenim osnovnim namenom in dejavnostmi, ki jih lahko opravlja po tem zakonu, ali ki predstavljajo tveganje za uresničevanje osnovnega namena,
- posebne premoženjske, dohodkovne in druge pogoje, ki jih mora član izpolnjevati za vstop v stanovanjsko zadruga,
- obveznosti vplačila lastne udeležbe za pridobitev stanovanja,
- možnost dodatne lastne udeležbe člana, ki dobi v najem združno stanovanje,

- v primeru, ko je združnih stanovanj manj kot članov/interesentov za bivanje, določi postopek, po katerem bo izbrala stanovalce,
- prepoved zmanjšanja vrednosti obveznih deležev, ki so jih vpisali člani;
- višino pribitka na stroškovno najemnino, ki se lahko razlikuje na posameznega člana, ne sme pa biti višji od 50% stroškovne najemnine,
- razloge in postopek za izključitev člana iz zadruga,
- obveznost vračila lastne udeležbe vsaj v višini vplačane vrednosti in morebiten način obrestovanja lastne udeležbe,
- višino in način poplčila obveznosti do izstopajočega člana, ter
- postopek izstopa člana iz zadruga.

7. člen

(stroškovna najemnina in pribitki)

(1) Stanovanjska zadruga svojim najemnikom oddaja stanovanja po stroškovni najemnini.

(2) Stroškovna najemnina vključuje najmanj stroške gradnje stanovanj, zemljišča, stroške financiranja sredstev, vloženih v stanovanja, vključno z glavnico morebitnega posojila, stroške zavarovanja, stroške izpada prihodka sredstev iz najemnin in stroške vzdrževanja in upravljanja posameznih delov in pripadajočih skupnih delov stavb.

(3) Stroškovna najemnina lahko vsebuje pribitek za rezervni, solidarnostni, razvojni ali drug namenski sklad, ki je v skladu s poslovnim namenom zadruga, vendar v seštevku pribitek ne sme biti večji od 50% stroškovne najemnine iz drugega odstavka tega člena.

(4) Stroškovna najemnina ter morebitni rezervni, solidarnosti in razvojni sklad, kot pribitki iz zgornjega odstavka, niso predmet obdavčitve kot dohodek pravnih oseb po zakonu, ki ureja obdavčitev dohodkov pravnih oseb. Rezervni, solidarnostni in razvojni skladi so lahko porabljeni izključno v skladu z njihovim namenom.

(5) S solidarnostnim skladom člani zadruga pokrijejo morebitno nezmožnost plačevanja najemnine posameznega člana zadruga. Dolžina kritja izpada zmožnosti plačevanja najemnine znaša najmanj 3 mesece in je lahko daljša, če zadruga tako določi v združnih pravilih. V primeru, da se solidarnostnega sklada daljše obdobje ne koristi, se lahko del sredstev sklada prenese v razvojni sklad.

(6) Z razvojnimi skladom lahko člani zadruga zbirajo sredstva za morebitno širitev obstoječe zadruga ali izgradnjo novih združnih stanovanj na drugih lokacijah.

(7) Stroškovna najemnina je neodvisna od tržnih cen stanovanj in cene tržnih najemov stanovanj. Zadruga ima pravico stroškovno najemnino vsako leto uskladiti z indeksom rasti življenjskih stroškov ali z indeksom rasti plač, ali vsakokrat z nižjim izmed obeh indeksov, kar določi v združnih pravilih.

(8) Najemniki združnih stanovanj so, pod pogojem izpolnjevanja pogojev določenih v področnih zakonih, upravičeni do subvencioniranja stroškovne najemnine s strani države.

(9) Ko stanovanjska zadruga povrne vse stroške investicije, lahko ohrani višino najemnine ali jo poviša ob soglasju članov, v kolikor je ta namenjena za obnovo obstoječe zadruge ali gradnjo nove stanovanjske zadruge.

8. člen

(financiranje stanovanj v stanovanjski zadrugi)

(1) Člani stanovanjske zadruge zagotovijo najmanj 5% lastne udeležbe glede na skupno vrednost investicije v stanovanjski objekt.

(2) Lastna udeležba je lahko višja in ni potrebno, da je enaka za vse člane.

(3) Preostala finančna sredstva za vzpostavitev zadruge zagotovi stanovanjska zadruga kot pravna oseba.

9. člen

(upravičenost do najema združnega stanovanja)

(1) Do združnega stanovanja so upravičeni člani zadruge, pri čemer je članstvo v zadrugi odprto. Če je združnih stanovanj manj kot članov ali drugih najemnikov, zadruga določi postopek, po katerem bo izbrala stanovalce, pri čemer deluje po načelu transparentnosti in demokratičnosti.

(2) Člani so upravičeni do dodelitve združnega stanovanja, če dohodki njihovih gospodinjstev in premoženje posameznega člana v koledarskem letu pred letom ustanovitve zadruge ne presegajo mej, določenih v Prilogi I tega zakona.

(3) Člani zadruge so izjemoma upravičeni do dodelitve združnega stanovanja, če dohodki njihovih gospodinjstev in premoženje posameznega člana v koledarskem letu pred letom ustanovitve zadruge presegajo meje, določenih v Prilogi I tega zakona, če so kumulativno izpolnjeni sledeči pogoji:

- članov, ki presegajo omejitve iz drugega odstavka tega člena ni več kot 20% vseh članov zadruge,

- člani, katerih dohodki gospodinjstev so vsaj 50% nižji od zgornje meje dohodkov in premoženja v Prilogi I, v posamezni stanovanjski zadrugi predstavljajo enak ali večji delež vseh članov, kot je delež članov iz prejšnje alineje in

- člani, ki presegajo omejitve iz drugega odstavka tega člena plačujejo sorazmerno višjo najemnino od ostalih članov, kar je določeno v združnih pravilih.

(4) Če najemnik zadruženega stanovanja umre, mora zadruga skleniti najemno pogodbo z zakoncem najemnika ali z osebo, s katero je živel v dalj časa trajajoči zunajzakonski skupnosti oziroma z enim od ožjih družinskih članov, če je v času najemnikove smrti dejansko prebival v stanovanju, imel v tem stanovanju prijavljeno stalno bivališče ter bil naveden v najemni pogodbi. Zahteva za sklenitev pogodbe mora biti podana zadrugi v pisni obliki v 90 dneh po smrti najemnika. Za lastno udeležbo se v navedenem primeru sklene pogodba z novim nosilcem najemne pogodbe.

(5) Če je najemnik stanovanja iz zgornjega odstavka živel sam, so njegovi potomci upravičeni do povrnjene lastne udeležbe in so dolžni izprazniti zadružno stanovanje. V kolikor najemnik ni imel potomcev, prevzamejo njihove pravice in obveznosti drugi dediči, v skladu z zaporedjem dednih redov. V primeru, da potomci ali dediči izrazijo interes po bivanju v zadruženem stanovanju in če ustrezajo pogojem za najem zadruženega stanovanja, imajo pri pridobitvi zadruženega stanovanja prednost. Če izpolnjujejo pogoje za bivanje v zadruženem stanovanju iz tega člena in morebitne dodatne pogoje, ki so določeni v zadruženih pravilih, lahko postanejo najemniki ali člani zadruga.

III. SPODBUJANJE STANOVANJSKEGA ZADRUŽNIŠTVA IN NADZOR

10. člen

(spodbujanje stanovanjskega združništva in ugodnosti za stanovanjske zadruga)

(1) Stanovanjski sklad Republike Slovenije, občine in občinski javni stanovanjski skladi, Ministrstvo, pristojno za stanovanjsko politiko, Slovenska izvozna in razvojna banka in druge državne institucije, ki posredujejo pri finančnih instrumentih iz evropskih strukturnih skladov, skladno s politiko Vlade Republike Slovenije, podpirajo in spodbujajo stanovanjsko združništvo:

- z rezervacijo povratnih sredstev z do 40-letno amortizacijo kredita za stanovanjske zadruga,
- z rezervacijo nepovratnih sredstev za spodbujanje stanovanjskih zadrug,
- z zagotavljanjem poroštev/bančnih garancij stanovanjskim zadrugam,
- z rezervacijo zemljišč namenjenih za stanovanjske zadruga,
- z možnostjo prenosa neodplačne stavbne pravice na stanovanjsko zadruga za najmanj 60 let, z možnostjo ponovnega prenosa stavbne pravice za najmanj 60 let v primeru, da zadruga še vedno deluje v javnem interesu in zagotavlja dostopna stanovanja svojim članom,
- z omogočanjem dolgoročnega najema nepremičnine v javni lasti pod ugodnejšimi pogoji od tržnih za stanovanjske zadruga,
- s svetovanjem pri vodenju izvedbe gradbenih projektov stanovanjskega združništva,
- s promocijo stanovanjskega združništva in
- z drugimi dejavnostmi, ki podpirajo stanovanjsko združništvo.

(2) Ne glede na zakon, ki ureja razpolaganje s stvarnim premoženjem države in samoupravnih skupnosti, lahko javni partner stanovanjski zadrugi podeli stavbno pravico na zazidljivem stavbnem zemljišču v lasti države ali samoupravnih lokalnih skupnosti brezplačno.

(3) Če zadruga kot ugodnost pridobi stavbno pravico, se lahko stavbno pravico na tem zemljišču zastavi za najem hipotekarnega kredita.

(4) Po preteku stavbne pravice in v kolikor zadruga še vedno deluje v skladu s svojim namenom iz prvega odstavka 3. člena tega zakona, lahko javni partner na predlog zadruge ponovno dodeli stavbno pravico zadrugi.

(5) Stanovanjske zadruge, ki ustvarjajo najmanj 90% svojih prihodkov z najemninami, so izvzete iz plačila davka na dohodek po zakonu, ki ureja davek o dohodkih pravnih oseb.

(6) Stanovanjska zadruga lahko pridobi ugodnosti iz tega člena na podlagi javnega razpisa.

(7) O medsebojnih pravicah in obveznostih glede pridobitve ugodnosti iz prejšnjega odstavka se stanovanjska zadruga in javni partner dogovorita v pogodbi.

11. člen

(prepoved odtujitve ali obremenitve stanovanj ter statusnega preoblikovanja)

(1) Javni partner, ki je dal ugodnosti stanovanjski zadrugi po tem zakonu, določi prepoved odtujitve ali obremenitve zadružnih stanovanj, za katere je dal ugodnosti, v korist javnega partnerja, dokler mu stanovanjska zadruga ugodnosti v celoti ne povrne. Prepoved odtujitve ali obremenitve zadružnih stanovanj se vpiše v zemljiško knjigo.

(2) Stanovanjska zadruga se ne sme preoblikovati v lastniško stanovanjsko zadrugo. Zadruga lahko stanovanja proda prednostno javnemu partnerju, ki je zadrugi omogočil ugodnosti iz 9. člena tega zakona, subsidiarno pa zgolj drugemu javnemu stanovanjskemu skladu, neprofitni stanovanjski organizaciji ali drugi stanovanjski zadrugi. Takšno odločitev, za vsakokratno prodajo stanovanj, sprejmejo člani zadruge s 100% večino z notarsko overjenimi podpisi vsakega člana zadruge, pri čemer se mora s prodajo strinjati javni partner, ki je zadrugi podelil ugodnosti. Javni partner za vsako stanovanje zadrugi povrne morebitne preostale stroške gradnje stanovanja, zemljišča ter finančne podpore, ki jih zadruga še ni odplačala.

(3) Prodajna cena iz drugega odstavka tega člena ne sme presežati dejanskega stroška izgradnje ali obnove stanovanja, ki se prodaja javnemu partnerju, čemur se prištejeta že odplačan delež ugodnosti, ki jih je zadruga prejela od javnega partnerja in lastna udeležba člana ali članov zadruge, ki so živeli v stanovanju.

12. člen

(nadzor dajalca ugodnosti nad poslovanjem stanovanjske zadruge)

(1) Način nadzora s strani javnega partnerja kot dajalca ugodnosti nad poslovanjem stanovanjske zadruge se opredeli v pogodbi med javnim partnerjem in stanovanjsko zadrugo, v kateri se pogodbeni stranki dogovorita o medsebojnih pravicah in obveznostih.

(2) Javni partner iz prejšnjega odstavka tega člena lahko v pogodbi določi da:

- daje mnenje ali soglasje k predlogu letnega načrta poslovanja in k predlogu letnega poročila zadruga,
- nadzira pravilnost izračuna stroškovne najemnine, ter
- daje predloge in mnenja ali soglasja v zvezi z upravljanjem premoženja zadruga ali je lahko predstavnik javnega partnerja v nadzornem odboru stanovanjske zadruga.

(3) Javni partner lahko v primeru neizpolnjevanja obveznosti s strani stanovanjske zadruga poveča svoj lastni delež za višino vrednosti svoje terjatve do stanovanjske zadruga. V tem primeru se začasno, največ za dve leti, suspendira zadružno načelo en član en glas in se uveljavi načelo odločanja glede na sorazmeren lastniški delež v zadrugi.

(4) Najemodajalec stvarnega premoženja, zemljišč ali zgradb ima smiselno enake pravice in obveznosti glede nadzora stanovanjske zadruga kot dajalec finančnih ugodnosti.

IV. PREKRŠKI IN PRENEHANJE STANOVANJSKE ZADRUGE

13. člen

(prekrški članov zadruga)

(1) Stanovanjska zadruga se kaznuje z globo od 5.000 do 10.000 EUR, če:

- ne izplača obveznosti do izstopajočega člana v skladu z zadružnimi pravili,
- presežka prihodkov nad odhodki ne nameni za opravljanje njenih dejavnosti ali jih nameni za druge dejavnosti,
- članom zadruga ne zaračuna stroškovne najemnine v skladu s tem zakonom.

(2) Z globo od 2.000 do 5.000 EUR se za prekršek iz prejšnjega odstavka kaznuje odgovorna oseba zadruga.

(3) Z globo v višini vrednosti prodajne pogodbe z do 10% pribitkom vrednosti prodajne pogodbe se kaznuje stanovanjska zadruga za vsako stanovanje, ki ga proda članu zadruga ali drugim pravnim ali fizičnim osebam v nasprotju z določbami tega zakona.

14. člen

(prenehanje stanovanjske zadruga)

(1) Stanovanjska zadruga preneha, kadar:

- člani zadruga soglasno odločijo, da zadruga preneha delovati,
- zadruga ni zmožna poplačati svojih dolgov in se prične stečajni postopek,
- zadruga vsa zadružna stanovanja proda javnemu partnerju, drugemu javnemu skladu ali drugi stanovanjski zadrugi v skladu z drugim odstavkom 11. člena tega zakona.

(2) Javni partner, ki je dal ugodnosti iz 10 člena tega zakona, ima ob prenehanju zadruga prednostno pravico pri poplačilu terjatev do zadruga.

(3) Ob prenehanju stanovanjske zadruga se po poplačilu obveznosti do upnikov, vključno z obveznostmi do članov, preostalo premoženje prenese na stanovanjski sklad ali samoupravno lokalno skupnost.

(4) Izgubo stanovanjska zadruga pokriva iz sredstev namenskih skladov, če le-ti ne zadoščajo, odgovarjajo za izgubo člani skladno s splošnimi določili zakona, ki ureja zadruga, o pokrivanju izgube oziroma o stečaju.

15. člen

(pričetek veljave)

Ta zakon začne veljati v 15 dneh po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

PRILOGA I: Pogoji za upravičenost do združnega stanovanja

Velikost gospodinjstva	Dohodek ne sme presegati naslednjih % od povprečno neto plače v državi
1-člansko	200%
2-člansko	250%
3-člansko	315%
4-člansko	370%
5-člansko	425%
6-člansko	470%

Za vsakega nadaljnjega člana gospodinjstva se gornja lestvica nadaljuje s prištevanjem po 25 odstotnih točk.

Do združnih stanovanj so upravičeni člani zadruga, katerih finančno premoženje v koledarskem letu pred letom ustanovitve zadruga ne presega 40 % vrednosti primerne stanovanja.

III. OBRAZLOŽITEV

K 1. členu (predmet zakona)

Zakon celostno ureja področje vzpostavitve in delovanja stanovanjskih zadrug na območju Republike Slovenije, vključno z njihovim financiranjem in ugodnostmi, do katerih so stanovanjske zadrug upravičene.

K 2. členu (namen in cilji zakona)

V prvem odstavku drugega člena je zapisan namen zakona, ki je vzpostavitev in delovanje stanovanjskih zadrug v RS, ter vzpostavitev ustreznih podpornih mehanizmov za njihovo delovanje.

V drugem odstavku drugega člena je zapisano, da je zagotavljanje zadružnih stanovanj, znotraj splošne stanovanjske politike države, v javnem interesu. Ob odsotnosti učinkovite državne politike in zagotavljanja primerne višine proračunskih sredstev na področju zagotavljanja dolgoročno razpoložljivih in primernih stanovanj za prebivalke in prebivalce Slovenije, ter ob izjemni rasti cen stanovanj ter najemov stanovanj na trgu, je potrebno zagotavljanje primernih stanovanj izpostaviti kot dejavnost, ki je v splošno korist. Temu sledi predlog zakona in za navedbo posredno omogoča netržno delovanje države na področju stanovanjske politike ter obremenjevanje državnih in občinskih nepremičnin izven oz. pod tržnimi vrednostmi, kadar so izpolnjeni ustrezni pogoji, ki ohranjajo javni interes.

Tretji odstavek definira cilj zakona, ki je povečanje kvote trajno dostopnih stanovanj, ki so neodvisna od tržnih cen in nihanj, preko stanovanjskih zadrug.

Zadnji odstavek definira ključne ugodnosti za stanovanjske zadrug, med katerimi sta možnost pridobitve primernih zemljišč ter ugodnih virov financiranja vzpostavitve zadrug.

K 3. členu (pojmi)

V tretjem čelu so definirani ključni pojmi zakona:

- stanovanjska zadruga,
- stroškovna najemnina.

K 4. členu (stanovanjska zadruga)

Četrti člen definira najemno stanovanjsko zadrugo kot nepridobitno pravno osebo in določa njene osnovne funkcije, dejavnosti in možnosti opravljanja drugih nepridobitnih dejavnosti v interesu članov zadrug ali v širšem javnem interesu ter možnost združevanja stanovanjskih zadrug za dodatno krepitev oskrbe svojih članov z dostopnimi stanovanji.

Med bistvenimi določbami člena so nepridobitnost najemne stanovanjske zadrug, ter opravljanje dejavnosti, ki so nepridobitne a lahko tudi presegajo interese lastnih članov - torej so v javnem interesu. S tem se stanovanjski zadrugi poleg osnovnega socialnega elementa zagotavljanja primernih stanovanj tistim, ki si ga na trgu ne morejo privoščiti, dodaja tudi širši,

skupnosti socialni element ter nabor dejavnosti, ki jih člani zadruge lahko opravljajo v javnem interesu.

K 5. členu (pravila delovanja stanovanjske zadruge)

Peti člen določa osnovna pravila delovanja najemne stanovanjske zadruge, ki so zavezujoča ne glede na zadružna pravila najemne stanovanjske zadruge (glej 6. člen), kot so:

- določitev članstva v zadrugi,
- možnost članstva pravnih oseb,
- splošna prepoved podnajema oz. dodatnih obremenitev stanovanj,
- prepoved razdeljevanja morebitnega presežka dohodkov nad odhodki ter
- pogoje za ustanovitev zadruge.

Pomemben element delovanja najemne stanovanjske zadruge je njena nepridobitnost ter prepoved obremenjevanja stanovanj, ki so namenjena dolgoročnemu najemu članov zadruge.

K 6. členu (zadružna pravila stanovanjske zadruge)

Zdruge morajo poleg osnovnih pravil delovanja, določenih v tem zakonu in Zakonu o zadrukah (ZZad, Uradni list RS, št. 97/09 – uradno prečiščeno besedilo in 121/21) določiti tudi notranja pravila delovanja v zadružnih pravilih. Zakonska osnova ponuja zadostno mero prostega polja in avtonomnosti ustanoviteljem zadruge, da lahko ustvarijo življenjsko okolje, ki bo članom ustrezalo.

K 7. členu (stroškovna najemnina in pribitki)

Specifičnost bivanja v stanovanjski zadrugi predstavlja tudi stroškovna najemnina, ki v najemni stanovanjski zadrugi vključuje najmanj stroške gradnje stanovanj, zemljišča, stroške financiranja sredstev, vloženih v stanovanja, vključno z glavnico morebitnega posojila, stroške zavarovanja, stroške izpada prihodka sredstev iz najemnin in stroške vzdrževanja in upravljanja posameznih delov in pripadajočih skupnih delov stavb. Predvsem stroškovna najemnina predstavlja bolj dostopno alternativo tržnim cenam najema stanovanj.

Ob tem ima vsaka zadruga možnost, da z zadružnimi pravili vzpostavi še rezervni, solidarnostni, razvojni ali drug namenski sklad, ki je v skladu s poslovnim namenom zadruge, vendar v seštevku pribitek ne sme biti večji od 50% osnovne stroškovne najemnine.

Rezervni, solidarnosti in razvojni sklad zaradi nepridobitne narave zadrug niso predmet obdavčitve kot dohodek pravnih oseb, obenem pa so lahko porabljeni zgolj v skladu z njihovim namenom, katerega okvir določa zakon, v zadružnih pravilih pa lahko ustanovitelji določijo še bolj podrobna pravila uporabe.

Kljub nižjim najemnim cenam, ki jih prinaša stroškovna najemnina, zakon omogoča dodatno socialno funkcijo države preko subvencioniranja stroškovne najemnine, kadar član izpolnjuje pogoje za subvencijo.

Zadnji odstavek člena obravnava situacijo po povrnitvi vseh stroškov investicije v stanovanjsko zadrugo. Po preteku več desetletij je namreč smiselno, kljub dejanskemu povračilu stroškov,

da člani zadruga investirajo v obnovo ali novogradnjo objekta, kjer lahko nadaljujejo z življenjem v stanovanjski zadrugi.

K 8. členu (financiranje stanovanj v stanovanjski zadrugi)

Osmi člen določa pravno podlago za financiranje zadruga ter minimalni delež lastne udeležbe člana stanovanjske zadruga, ki je 5% glede na skupno vrednost investicije v objekt. Višja vrednost se lahko določi v združnih pravilih.

K 9. členu (upravičenost do združnega stanovanja)

Člen ureja odprtost članstva v zadrugi, izbiranje stanovalcev v zadrugi, upravičenost do združnega stanovanja s sklicevanjem na zgornje premoženjske meje za vstop v zadrugo, ki so določeni v Prilogi I zakona in postopek v primeru smrti najemnika stanovanja v zadrugi.

Tretji odstavek člena določa izjemo do upravičenosti do stanovanja v stanovanjski zadrugi v primeru presejanja cenzusa iz Priloge I, ki predstavlja socializacijo stroška stroškovne najemnine znotraj članstva v stanovanjski zadrugi. Predlog predvideva dejansko stanje, v katerem bolj premožni član zadruga plačuje višjo najemnino od ostalih članov zadruga. Premožnejših članov je lahko manj ali enako število kot tistih, katerih prihodki iz gospodinjstva dosegajo zgolj 50% cenzusa. Na ta način je zagotovljeno, da delovanje zadruga ostane v javnem interesu in predstavlja socializacijo stroškov in pravično delitev bremen znotraj zadruga.

K 10. členu (spodbujanje stanovanjskega združništva in ugodnosti za stanovanjske zadruga)

Člen ureja bistvene ugodnosti, ki jih javni partner lahko (in ne mora) dodeli stanovanjski zadrugi.

Zakon med ugodnostmi v prvem in drugem odstavku rešuje poglobitno aktualno problematiko in omogoča javnim partnerjem, da stanovanjski zadrugi prenesejo stavbno pravico za zemljišče brezplačno ali po nižji vrednosti od tržne.

Nadalje člen v prvem odstavku predvideva ugodne dolgoročne kredite, nepovratna in povratna sredstva, poroštva in garancije in drugimi ugodnostmi, ki so bistvene za uspešen zagon stanovanjskih zadrug v Sloveniji.

Nadalje je v petem odstavku predvidena izjema od plačila davka na dohodek, v kolikor zadruga vsaj 90% svojih prihodkov ustvari z najemninami. Določba predstavlja dodatne olajšave za ustanovitev stanovanjske zadruga.

K 11. členu (prepoved odtujitve ali obremenitve stanovanj ter statusnega preoblikovanja)

V skladu s težnjo po ohranjanju delovanja stanovanjskih zadrug v javnem interesu zakon določa prepoved odtujitve ali obremenitve stanovanj ter statusnega preoblikovanja stanovanjskih zadrug, s čimer se ohranja primarna funkcija najemne zadruga - trajno zagotavljanje dostopnih stanovanj za svoje člane.

V skrajnem primeru in pod strogimi pogoji je možna prodaja stanovanj javnemu partnerju, s čimer se ponovno ohrani primarni namen stanovanj iz prejšnjega odstavka.

K 12. členu (nadzor dajalca ugodnosti nad poslovanjem stanovanjske zadruga)

Zakon predvideva nadzor javnega partnerja, ki stanovanjski zadrugi omogoči ugodnosti, določene v 10. členu zakona, nad stanovanjsko zadrugo, ter pravice javnega partnerja v primeru neizpolnjevanja obveznosti s strani zadruga.

K 13. členu (prekrški članov zadruga)

Člen predvideva globe za zadrugo in odgovorno osebo zadruga v primeru neizpolnjevanja obveznosti iz tega zakona.

K 14. členu (prenehanje stanovanjske zadruga)

Člen določa pravice javnega partnerja v primeru prenehanja stanovanjske zadruga ter odgovornosti zadruga in njenih članov v primeru izgub zadruga.

K 15. členu (pričetek veljave)

Člen določa pričetek veljave zakona.