

**PREGLED  
STANOVANJSKEGA STANJA  
V MESTNI OBČINI  
MARIBOR IN  
PRILOŽNOSTI ZA RAZVOJ  
STANOVANJSKIH ZADRUG**

Pripravila IŠSP – Inštitut za študije stanovanj in prostora in IPoP – Inštitut za politike prostora v sklopu projekta Za stanovanjske zadruge. Podprto s sredstvi Programa ACF v Sloveniji 2014–2021.

Ljubljana, julij 2021

Iceland   
Liechtenstein  
Norway

---

**Active  
citizens fund**

**ZA  
STANOVANJSKE  
ZADRUGE**

# KAZALO

KAZALO	1
UVOD	2
O OBČINI	3
Demografija	3
STANOVANJSKO PODROČJE	6
Stanovanja in nepremičninski trg v številkah	6
Dostopnost stanovanj	9
Stanovanjska preskrba za mlade	10
Stanovanjska preskrba starejših	11
Delovanje Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor	11
Obeti na stanovanjskem področju	14
SKLEPI IN PRILOŽNOSTI ZA RAZVOJ STANOVANJSKEGA ZADRUŽNIŠTVA	14
PRILOGA 1: PRIPOROČILA ZA RAZVOJ STANOVANJSKIH ZADRUG	1

# UVOD

Medtem ko mladi in mlade družine vse težje pridejo do primerne stanovanja, saj letijo cene najema in nakupa v urbanih središčih in turističnih krajih v nebo, se z vedno več težavami sooča tudi starajoča populacija. Med slednjimi je sicer večina lastnikov stanovanj, a ti pogosto živijo v stanovanjih, ki niso prilagojena spremenjenim življenjskim situacijam in potrebam. Nemalokrat pa tudi v stanovanjski revščini, kar pomeni, da ne morejo vzdrževati svojega stanovanja ali pa ga primerno ogrevati v zimskem času.

V sklopu projekta Za stanovanjske zadruge, ki je financiran preko programa Active Citizens Fund v Sloveniji, razvijamo stanovanjsko združništvo, ki bi lahko predstavljalo del rešitve za naslavljanje vedno bolj pereče stanovanjske problematike. Stanovanjske zadruge imajo potencial, da bi zagotavljale preskrbo kakovostnih ter cenovno dostopnih stanovanj preko partnerstva med državo, občinami ter civilno družbo. Kot neprofitne stanovanjske organizacije lahko pripomorejo k učinkovitemu zadovoljevanju stanovanjskih potreb prebivalstva.

Stanovanjske zadruge so organizacije, kjer se člani prostovoljno povežejo, da bi pridobili primerno stanovanje. S svojimi sredstvi in kreditom - za katerega vso odgovornost in tveganja prevzema zadruga - prenovijo ali zgradijo večstanovanjsko stavbo, v kateri bodo bivali. Cilj stanovanjskih zadrug je zagotavljanje stanovanj za svoje člane in ne ustvarjanje dobičkov, zato se združna stanovanja običajno oddajajo oz. prodajajo po stroškovnih cenah, ki so, za razliko od tržnih, dostopne veliko širšemu krogu ljudi. Glede na potrebe članov se stanovanjske zadruge med seboj razlikujejo, tudi pri stanovanjskem razmerju - lahko gre za najemniško, lastniško zadrugo ali pa kombinacijo, kjer se stanovanja odkupi preko najema. Stanovanjske zadruge imajo, poleg finančnih, tudi številne druge pozitivne družbene učinke: krepijo socialne vezi, spodbujajo medgeneracijsko sodelovanje, solidarnost, družbeno integracijo ter na splošno izboljšajo kakovost bivanja, kar pripomore k boljšemu zdravju in počutju posameznikov.

S spodbujanjem stanovanjskih zadrug 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 za zagotavljanje stanovanj, lahko - le s povratno spodbudo lokalni združni iniciativi - povečajo fond kakovostnih in dostopnih stanovanj v njihovi občini.

S ciljem razumevanja potreb, želja in mnenj ljudi, ki še nimajo ustreznega rešenega stanovanjskega problema, ter ugotavljanjem potencialov za razvoj stanovanjskih zadrug v Sloveniji, smo izvedli anketo in pripravili analizo [VPRAŠANJA ZA STANOVANJA Tegobe in želje iskalcev stanovanj ter priložnosti za stanovanjsko združništvo](#). Dodatno pa smo želeli preveriti tudi stanovanjsko stanje in potenciale za razvoj stanovanjskega združništva v treh občinah, ki smo jih izbrali na podlagi naraščajoče stanovanjske problematike ali že obstoječih združnih iniciativ. Izsledke analiz bomo uporabili pri razvijanju stanovanjskega združništva ter zagovorniških aktivnostih za stanovanjske zadruge na državni in lokalni ravni, saj se brez sistemskih sprememb sektor stanovanjskega združništva ne bo mogel

razviti. Pod drobnogled smo vzeli Mestno občino Ljubljana, Občino Piran in Mestno občino Maribor, predstavljeno v nadaljevanju.

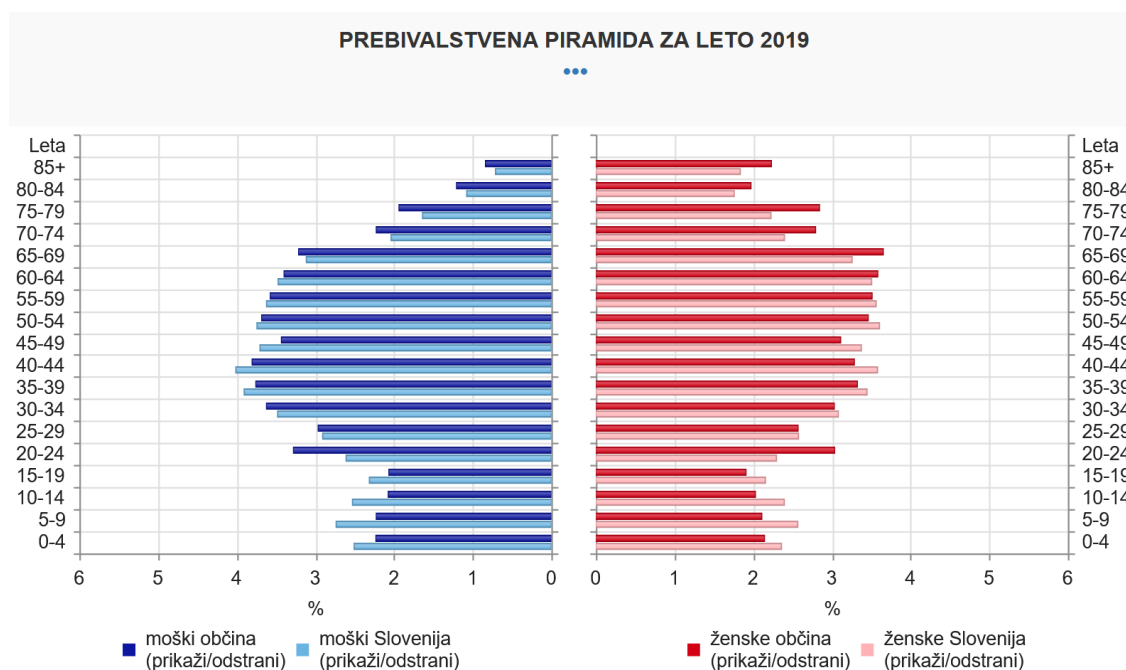
## O OBČINI

Mestna občina Maribor (MOM) je druga najštevilčnejša mestna občina v Sloveniji in je del Podravske statistične regije. Leži na severovzhodnem delu države, blizu meje z Avstrijo. Velja za gospodarsko, finančno, upravno, izobraževalno, kulturno, trgovsko in turistično središče celotne severovzhodne Slovenije.

Mesta občina Maribor je sestavljena iz 11 mestnih četrti in 6 krajevnih skupnosti.

## DEMOGRAFIJA

Po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije<sup>1</sup> Maribor, kot drugo največje mesto v Sloveniji, šteje 112.395 prebivalcev (leta 2020). Gostota naseljenosti je visoko nad slovenskim povprečjem (102 prebivalca na km<sup>2</sup>), saj na kvadratnem kilometru občine v povprečju živi 762 prebivalcev. V zadnjih letih MOM ne beleži večje rasti ali zmanjševanja števila prebivalcev, se pa počasi povečuje delež prebivalcev starejših od 65 let.

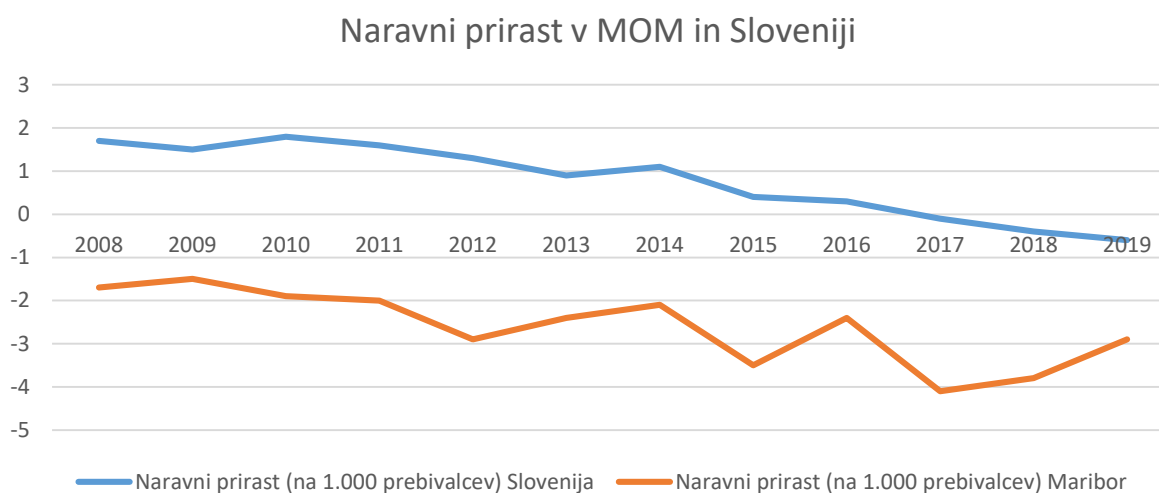


Prikaz 1: Prebivalstvena piramida v Mestni občini Maribor za leto 2019; vir:

<https://www.stat.si/obcine/sl/Municip/Index/94>

<sup>1</sup> Statistični urad Republike Slovenije (b.d.) Občina Maribor. Dostopno na <https://www.stat.si/obcine/sl/Municip/Index/94>; in Podatkovna baza SiStat,. Dostopno na <https://pxweb.stat.si/SiStat/sl>

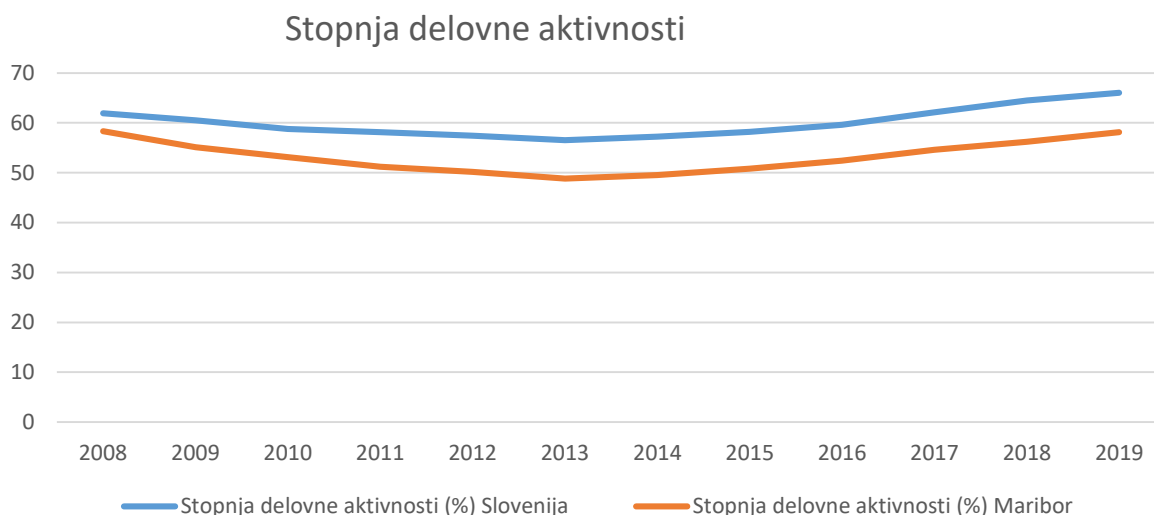
Maribor že dalj časa beleži **rahel negativni naravni prirast**, leta 2019 je naravni prirast na 1000 prebivalcev znašal -2,9. Selitveni prirast v zadnjih desetih letih ne kaže posebnega trenda priseljevanja ali odseljevanja. **Skupni prirast**, ki nam pove razliko med naravnim in selitvenim prirastom že vsaj dobro desetletje **stagnira okoli vrednosti nič**.



Prikaz 2: Primerjava naravnega prirasta v MOM in v Sloveniji; Vir: Podatkovna baza SiStat,. Dostopno na <https://pxweb.stat.si/SiStat/sl>

Negativni naravni prirast vpliva tudi na **višanje povprečne starosti prebivalcev** in deleža starejših prebivalcev v občini. Povprečna starost prebivalstva se počasi zvišuje in je v MOM leta 2020 znašala 45 let, kar je višje od Slovenskega povprečja, ki znaša 43,6 let. **Zvišuje se tudi indeks staranja**, ki opredeljuje razmerje med mladimi starimi do 15 let in starejšimi nad 65. Ta je v MOM leta 2020 znašal 181 indeksnih točk, kar je veliko višje od slovenskega povprečja, ki znaša 135,7 indeksnih točk.

V MOM je **stopnja delovne aktivnosti leta 2019 znašala 58,1 %** in se od leta 2013 počasi zvišuje, a še vedno ne dosega slovenskega povprečja, ki je leta 2019 znašal 66 %. Mesečna bruto plača na zaposleno osebo je leta 2020 znašala 1.605,41 EUR, kar je nižje od slovenskega povprečja (1.856,20 EUR).



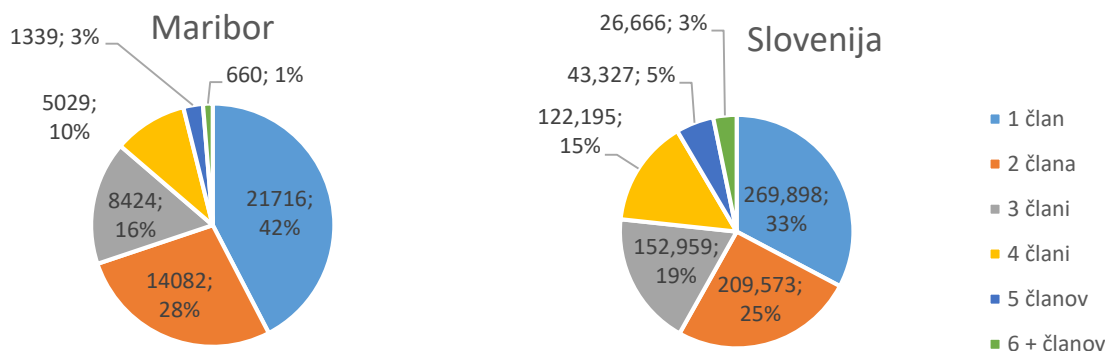
Prikaz 3: Primerjava stopnje delovne aktivnosti v Mariboru in Sloveniji; Vir: Podatkovna baza SiStat, Dostopno na <https://pxweb.stat.si/SiStat/sl>

V MOM lahko v naslednjih letih pričakujejo dodaten dvig indeksa staranja prebivalcev, saj se občina sooča z negativnim naravnim prirastkom in po drugi strani daljšanjem življenjske dobe prebivalcev. Z vidika stanovanjske oskrbe pomeni, da se bodo v bodoče **povečale potrebe po oskrbovanih stanovanjih in drugih stanovanjskih rešitvah za starejše.**

Prebivalci Maribora imajo v povprečju **višjo izobrazbo od slovenskega povprečja**. 17 % ima osnovnošolsko izobrazbo ali manj (Slovenija 23%), 55 % ima srednješolsko izobrazbo (Slovenija 53%) in 27% ima višješolsko ali visokošolsko izobrazbo (Slovenija 24 %).

Mestna občina Maribor je leta 2019 imela manj študentov (MOM 28/SLO 37 študentov na 1000 prebivalcev) in manj diplomantov (MOM 6/SLO 8 diplomantov na 1000 prebivalcev) od slovenskega povprečja. Na Univerzi v Mariboru študira okoli 13.500 študentov.

V Mariboru je bilo leta 2018 48.596 gospodinjstev, kar je nekoliko manj kot leta 2015 (48.812) in več kot leta 2011 (48.042). **V MOM je glede na slovensko povprečje večji delež enočlanskih gospodinjstev in manjši delež gospodinjstev s štirimi ali več člani.**



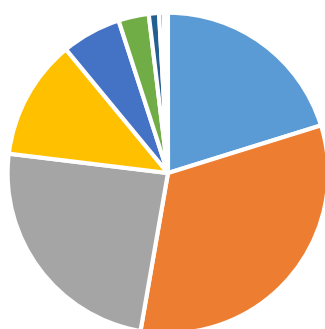
Prikaz 4: Primerjava gospodinjstev po številu članov v Mariboru in celotni Sloveniji; Vir: Podatkovna baza SiStat., Dostopno na <https://pxweb.stat.si/SiStat/sl>

## STANOVANJSKO PODROČJE

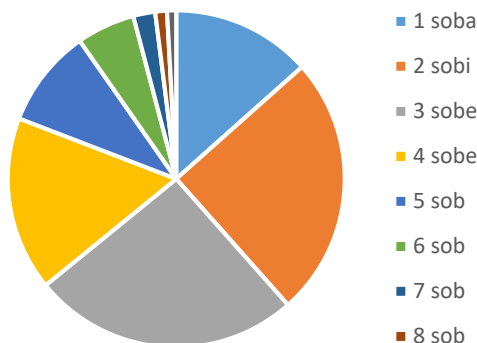
### STANOVANJA IN NEPREMIČNINSKI TRG V ŠTEVILKAH

Po podatkih statističnega urada je bilo v Mariboru leta 2018 52.218 stanovanj (42.364 naseljenih in 9.854 nenaseljenih, od tega 360 stanovanj za sezonsko ali sekundarno rabo in 9.494 praznih stanovanj), oziroma **471 stanovanj na 1.000 prebivalcev** (slovensko povprečje znaša 412). Pri tem eno-, dvo- in trosobna stanovanja predstavljajo 77 % stanovanjskega fonda. Delež eno- in dvosobnih stanovanj, primernih za enočlanska gospodinjstva je v Mariboru večji kot znaša številka za Slovenijo (13 % enosobnih in 25 % dvosobnih stanovanj).

Deleži vseh stanovanj po številu sob v MOM (%)



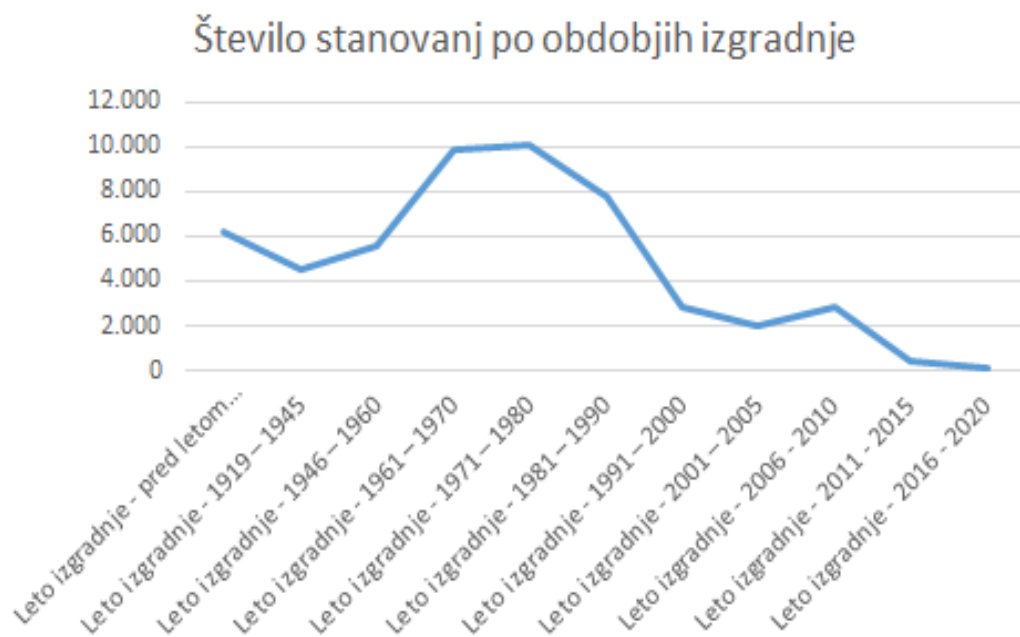
Deleži vseh stanovanj po številu sob v Sloveniji (%)



Prikaz 5: Primerjava deleža vseh stanovanj po številu sob v MOM in v Sloveniji; Vir: Statistični urad Republike Slovenije, Podatkovna baza SiStat., Dostopno na <https://pxweb.stat.si/SiStat/sl>

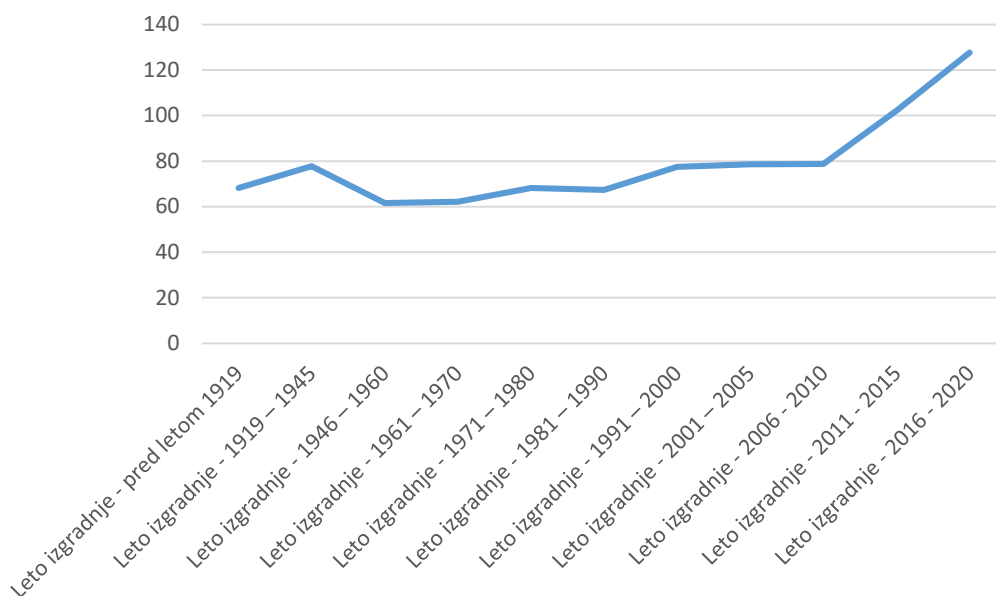
**Povprečna uporabna površina stanovanja znaša v Mariboru 69 m<sup>2</sup>**, medtem ko je slovensko povprečje 81,5 m<sup>2</sup>. V podravski regiji znaša povprečna **uporabna površina na stanovalca 29,4 m<sup>2</sup>** (slovensko povprečje znaša 29 m<sup>2</sup>), v stanovanju pa v povprečju bivata 2,8 osebi (slovensko povprečje znaša 2,9).

V Mestni občini Maribor je okoli **polovica stanovanjskega fonda starega 50 let ali več**. Največ stanovanj se je zgradilo med leti 1961 in 1990 (skupno 27.676 stanovanj). **Od devetdesetih let prejšnjega stoletja število gradenj stanovanj pada, z le 162 stanovanji zgrajenimi med leti 2016 in 2020**. Iz spodnjega grafa je prav tako razvidno, da se od leta 2006 dalje dviga povprečna velikost novozgrajenih stanovanj.



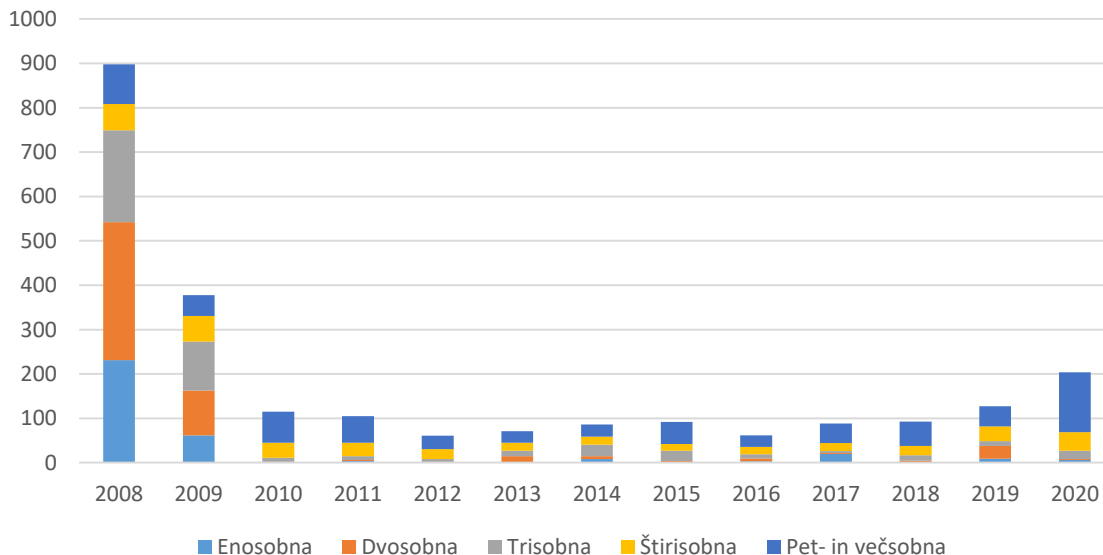
Prikaz 6: Število stanovanj po obdobju izgradnje; Vir: Statistični urad Republike Slovenije, Podatkovna baza SiStat, Dostopno na <https://pxweb.stat.si/SiStat/sl>

## Gibanje povprečne velikosti novo zgrajenih stanovanj po obdobjih izgradnje



Prikaz 7: Gibanje povprečne velikosti novo zgrajenih stanovanj po obdobjih izgradnje; Vir: Statistični urad Republike Slovenije, Podatkovna baza SiStat, Dostopno na <https://pxweb.stat.si/SiStat/sl>

## Ocena števila dokončanih stanovanj po številu sob



Prikaz 8: Dokončana stanovanja po številu sob; Vir: Statistični urad Republike Slovenije, Podatkovna baza SiStat, Dostopno na <https://pxweb.stat.si/SiStat/sl>

V Mariboru **70 % stanovanjskega fonda predstavljajo lastniška stanovanja**, ostalo so **najemna stanovanja (11 %) in stanovanja z drugimi tipi lastništva<sup>2</sup> (16 %)**.

<sup>2</sup> \*Stanovanja z drugim tipom lastništva ali t. i. uporabniška stanovanja so stanovanja, v katerih nihče od stanovalcev, ki stanovanje uporabljajo, ni lastnik, hkrati pa stanovanje ni

## DOSTOPNOST STANOVANJ

Cene stanovanj so se v zadnjih letih dvignile in **v prvem polletju 2020 dosegle ceno 1.390 EUR na m<sup>2</sup>**, kar še vedno ostaja **pod slovenskim povprečjem**, ki je v istem obdobju znašal 1.920 EUR na m<sup>2</sup> (Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu – I. polletje 2020). Povprečne cene zemljišč za gradnjo stavb so se v Mariboru ostajajo relativno nizke in blizu slovenskega povprečja (62 EUR/m<sup>2</sup> v prvi polovici 2020).

<b>Povprečne cene in lastnosti prodanih rabljenih stanovanj v MOM in MOL, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020</b>					
	2018 1. polletje	2018 2. polletje	2019 1. polletje	2019 2. polletje	2020 1. polletje
<b>Ljubljana</b>					
Velikost vzorca	824	840	858	913	669
Cena (EUR/m <sup>2</sup> )	2770	2770	2780	2820	2910
Leto zgraditve (mediana)	1974	1972	1972	1973	1974
Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	52	53	52	54	55
<b>Maribor</b>					
Velikost vzorca	447	478	427	451	332
Cena (EUR/m <sup>2</sup> )	1240	1290	1330	1340	1390
Leto zgraditve (mediana)	1970	1967	1969	1966	1970

---

najemno; lastniki takih stanovanj so lahko sorodniki, prijatelji ali druge osebe. Lastnik so lahko tudi pokojni sorodniki, kjer dedni postopki in vpisi v uradne evidence še niso zaključeni.

Uporabna površina (m2)	51	53	53	51	52
------------------------	----	----	----	----	----

Vir: Geodetska uprava Republike Slovenije. (2020). Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za 1. polletje 2020

Povprečne cene in lastnosti prodanih zemljišč za gradnjo stavb v MOM					
	2018 1. polletje	2018 2. polletje	2019 1. polletje	2019 2. polletje	2020 1. polletje
Velikost vzorca	19	22	14	18	9
Cena (EUR/m2)	78	98	50	54	63
Površina (m2)	770	800	1710	1380	640

Vir: Geodetska uprava Republike Slovenije. (2020). Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za 1. polletje 2020

## STANOVANJSKA PRESKRBA ZA MLADE

MOM in Javni medobčinski javno stanovanjski sklad Maribor kot eno izmed ciljnih skupin, ki ji trenutno namenjajo več pozornosti, prepoznavajo **mlade in mlade družine**. V prihodnje se želijo predvsem osredotočiti na izobražene mlade in mlade družine, ki so perspektivne za razvoj mesta. **Z gradnjo stanovanj namenjenih mladim in skozi razpise za mlade in mlade družine, želijo to ciljno skupino zadržati v mestu in obenem vanj privabiti tudi mlade od drugod.**

V letih 2018 in 2020 je Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor izvedel razpisa za dodelitev namenskih najemni stanovanj za mlade in mlade družine. V letu 2018 so namenili dve stanovanji mladim in dve mladim družinam, v letu 2020 pa so namenili pet stanovanj mladim in pet mladim družinam.

Javni medobčinski stanovanjski sklad načrtuje v letu 2023 gradnjo stavbe z okoli **60 novimi stanovanji s tržno najemnino za dobro situirane mlade**. V letu 2020 so začeli tudi s **posebnimi razpisi za oddajo stanovanj mladim in mladim družinam, po tržni ceni**. V letu 2020 je bilo za ta razpis predvidenih 10 stanovanj. Projekt je trenutno (junij 2021) v fazi priprave OPPN, nakar bo sledila izvedba arhitekturnega natečaja.

Ob tem razmišljajo o gradnji manjšega bloka z okoli 10 stanovanji za mlade na Vrbanski cesti. Projekt je trenutno v postopku prenosa oziroma zamenjave zemljišč med JMSS Maribor in MOM.

V študijskem letu 2018/2019 so **Študentski domovi nudili študentom univerze v Mariboru 2663 subvencioniranih ležišč v 16 nastanitvenih objektih**. Za šolsko leto 2018/2019 so prejeli 1330 prošenj za sprejem (dve leti prej 1471 in leto prej 1483). Študentski domovi imajo skozi leto med 74 in 99 % zasedenost (zasedenost tekom poletja nekoliko pade). "Število vpisanih

študentov na Univerzo v Mariboru pada, zato se nekoliko manjša število študentov, ki so zainteresirani za bivanje v študentskih domovih. V študentskih domovih biva vedno več tujih študentov, ki pa se v času počitnic izselijo in njihova ležišča ostanejo do oktobra prazna” ([vir](#)).

## STANOVANJSKA PRESKRBA STAREJŠIH

**Skupna kapaciteta domov za ostarele (vključenih v Skupnost socialnih zavodov Slovenije) v Mariboru znaša 1346 mest** ([vir](#)) - od tega v Domu Danice Vogrinc, največjem socialno varstvenem zavodu v Sloveniji, biva 809 stanovalcev ([vir](#)). **V štirih mariborskih domovih za starejše na prosto posteljo čaka več kot 1500 ljudi** ([vir](#)). Na Pobrežju je predvidena **širitev Sončnega doma z dodatnimi 60 postelj in prizidek Doma pod Gorco z dodatnimi 68 posteljami**. Kar pa ne zadošča, glede na trend staranja prebivalstva v Mariboru in število oseb, ki na prostor v domu še čaka.

**V Mariboru je leta 2014 bilo na voljo 96 oskrbovanih stanovanj** (od tega jih je 30 lastniških, ostala so najemna) ([vir](#)). Javni medobčinski **stanovanjski sklad ima v Mariboru trenutno v lasti 13 javnih oskrbovanih stanovanj**, ki se nahajajo v stanovanjski zgradbi ob Domu starejših občanov Tezno.

V bližnjih občinah se dodano gradi: nov dom za starejše v občini Hoče-Slivnica za 150 stanovalcev (dokončan naj bi bil konec 2021), podoben dom želijo zgraditi tudi v Rušah.

## DELOVANJE JAVNEGA MEDOBČINSKEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MARIBOR

Za zagotavljanje in upravljanje javnih najemnih stanovanj skrbi Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor (JMSS Maribor), katerega so ob Mestni Občini Maribor soustanovile Občina Hoče – Slivnica, Občina Miklavž na Dravskem polju, Občina Duplek, Občina Rače – Fram in Občina Starše. »JMSS Maribor upravlja in razpolaga z namenskim premoženjem občin, ki ga sestavljajo stanovanja in stanovanjske hiše ter drugo premoženje, ki so ga ustanoviteljice prenesle nanj z namenom zagotavljanja javnega interesa na področju stanovanjske oskrbe. **JMSS Maribor gospodari z neprofitnimi, tržnimi, oskrbovanimi in službenimi stanovanji.**« ([vir](#))

JMSS je **v letu 2019 razpolagal z 2.056 stanovanji** (3,9 % vseh stanovanj v Mariboru), od tega **1.865 neprofitnimi, 75 neobnovljenimi tržnimi, 29 obnovljenimi tržnimi, 31 službenimi, 13 oskrbovanimi, 43 začasnih bivalnih enot in eno hišniško stanovanje**. JMSS Maribor je v letu 2020 izven razpisa za določen čas 5 let oddal 3 stanovanja nevladnima organizacijama (2 stanovanji Društvu Kralji ulice za izvajanje programa »Individualizirana in celovita nastanitvena podpora brezdomnim« in 1 stanovanje Zavodu Franko za izvajanje programa »Prehodna stanovanjska skupina«) ([vir](#)).

Po njihovih ocenah JMSS Maribor naj bi trenutno **potrebovali okoli 300 dodatnih stanovanj, do leta 2025 pa še dodatnih 300**, kar se zdi, glede na konsistentno povečevanje prosilcev za neprofitna stanovanja v zadnjih 10 letih, precej konservativna ocena. V mestni občini Maribor se nahaja 97 % stanovanj v lasti JMSS Maribor. Pregled podatkov o številu stanovanj med leti 2005 in 2019 nam pokaže, da **število stanovanj v lasti JMSS Maribor konstantno pada**. Stanovanjski fond sklada je tako med **leti 2005 in 2019 padel za 18,51 %**. »JMSS je primoran prodajati lastna stanovanja (po metodi javne dražbe, javne ponudbe ali javno zasebnega partnerstva), saj pobrane najemnine komajda zadoščajo za redne stroške, zmanjka pa denarja za investicijsko vzdrževanje obstoječega stanovanjskega fonda in nove investicije. Neprofitne najemnine so bile zamrznjene od uveljavitve SZ-1 leta 2003 vse do spremembe Stanovanjskega zakona (SZ-1E) v letošnjem letu. Napovedani spremembi navkljub, pa je sklad v letošnjem letu dal na dražbo 14 stanovanj ([vir](#)). Dodatno je stanovanjske sklade v letu 2008 obremenila subsidiarna odgovornost za obratovalne stroške najemnika, leta 2014 pa še uvedba energetskega izkaznic. V zadnjih letih je opaziti tudi porast najemnikov v postopku osebnega stečaja, zaradi česar je JMSS Maribor primoran odpisati terjatve po pravnomočnem sklepu o odpustu dolga.« ([vir](#))

Ob prodaji 14 stanovanj JMSS Maribor se je tudi Mestna občina Maribor letos odločila, da bo na dražbo dala še 56 denacionaliziranih stanovanj, 17 od teh je bilo na dražbi maja letos: "Stanovanja, ki jih je Mestna občina Maribor postavila na dražbo, so iz fonda denacionaliziranih stanovanj, ki bi moral v osnovi preiti na Javni medobčinski stanovanjski sklad (JMSS) Maribor, a ga je občina kljub določenim pobudam, da se nameni mladim družinam, zadržala pri sebi. Na občini so pojasnjevali, da so stanovanja preveč dotrajana in nerentabilna za obnovo ter kot taka neprimerna za oddajo. Od 104 denacionaliziranih stanovanj bo tako na JMSS prenesenih le 23, in sicer tistih, ki so zasedena z najemniki. Od 81 praznih pa jih bo občina osem obnovila, 56 pa prodala. Medtem 17 enot še čaka na zaključek denacionalizacijskega postopka. V izključni lasti občine je sicer še dodatnih 48 enot, od katerih je praznih enajst." ([vir](#))

JMSS Maribor ugotavlja, da imajo pomanjkanje najemnih stanovanj na območju občin ustanoviteljic in s tem posledično **nizek odstotek rešenih prosilcev pri oddaji neprofitnih in oskrbovanih stanovanj v najem (povprečno 15 % od leta 2004)**.

Zap. št.	Leto objave razpisa	Št. prosilcev	Št. upravičenih prosilcev	Lista A	Lista B	Št. oddanih stanovanj	% rešenih prosilcev
1.	2004	306	306	9	/	9	2,9
2.	2005	318	264	253	11	43	16,3
3.	2006	434	340	310	30	130	38,2
4.	2008	522	410	388	22	50	12,2
5.	2009	554	499	469	30	58	11,6
6.	2010	501	454	439	15	81	17,8
7.	2011	588	497	473	24	81	16,3
8.	2012	586	493	478	15	76	15,4
9.	2014	646	534	518	16	153	28,7
10.	2015	784	572	551	21	76	13,3
11.	2016	760	623	601	22	65	10,4
12.	2017	855	729	705	24	75	10,3
13.	2018	934	781	754	27	34*	4,4*
14.	2019**	1084					

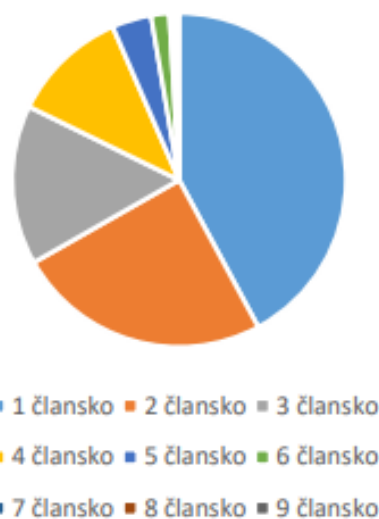
\*dodeljevanje stanovanj je v teku

\*\*razpis objavljen dne 1.10.2019 in še ni zaključen

Prikaz 9: Število prosilcev, upravičenih prosilcev in delež rešenih prosilcev; Vir: Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor. (2020). Poslovno finančni načrt.

»Iz razpredelnice je razvidno, da je bistveno večje povpraševanje po neprofitnih stanovanjih pri prosilcih z nižjimi dohodki (prosilci na listi A) kot pri prosilcih z višjimi dohodki (prosilci na listi B), ki so zavezani k plačilu varščine v višini treh mesečnih najemnin. Upošteva se navedeno je uspeh prosilcev na listi B (po večini gre za samske prosilce) bistveno večji od prosilcev na listi A, kjer prevladujejo družine. Praviloma vsi prosilci, ki se uvrstijo na listo B, pridobijo neprofitno stanovanje.« (vir)

Gospodinjstvo	Površina (m <sup>2</sup> )	Število prosilcev
1 člansko	nad 20 do 30	453
2 člansko	nad 30 do 45	265
3 člansko	nad 45 do 55	166
4 člansko	nad 55 do 65	121
5 člansko	nad 65 do 75	41
6 člansko	nad 75 do 85	19
7 člansko	nad 81 do 91	4
8 člansko	nad 87 do 97	3
9 člansko	nad 93 do 103	3
<b>Skupaj</b>		<b>1.075</b>



Prikaz 10: Primer razpisa 1.10.2019; Vir: Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor. (2020). Poslovno finančni načrt.

Iz navedene analize je razvidno, da **JMSS Maribor potrebuje predvsem manjša in funkcionalna stanovanja. Stanovanja so potrebna predvsem za enostarševske družine, mlade, starostnike in samske** (vir).

»JMSS Maribor je v začetku leta 2017 pričel aktivno **sodelovati z Društvom za pomoč in samopomoč brezdomcev Kralji ulice** (v nadaljevanju društvo), ki izvaja program oziroma dejavnost preprečevanja izgube stanovanja. Nudena je podpora ranljivim posameznikom in družinam, ki jim grozi deložacija zaradi neplačevanja, neprimerne rabe stanovanja, konfliktov s sosedi itd. **V času delovanja je društvo z aktivnim sodelovanjem z JMSS Maribor preprečilo nekaj deložacij in več ljudem omogočilo, da so obdržali svoje bivališče ter si finančno in psihosocialno opomogli.** V prihodnjem letu bo JMSS Maribor z društvom še naprej izvajal program preprečevanja izgube stanovanja.« (vir)

## OBETI NA STANOVANJSKEM PODROČJU

V Mariboru bo v naslednjih letih izvedenih nekaj večjih stanovanjskih projektov, ki bodo zapolnili manko števila stanovanj:

- **Republiški stanovanjski sklad je leta 2020 pričel z gradnjo skupno 400 novih stanovanj** v soseski Pod Pekrsko gorco (od tega 60 oskrbovanih stanovanj) (vir)
- **Republiški stanovanjski sklad leta 2024** predvideva začetek gradnje soseske Novo Pobrežje, kjer **načrtuje 430 stanovanj (od tega 60 oskrbovanih)** (vir)
- Potekajo postopki za nakup zemljišča na Puhovi od DUTB v neposredni bližini Novega Pobrežja, naselja, ki ga bo v naslednjih letih začel graditi Stanovanjski sklad RS. Za to zemljišče še podrobnejših načrtov.
- **JMSS Maribor v letu 2023 načrtuje gradnjo stavbe s 50 do 70 novih stanovanj s tržno najemnino za dobro situirane mlade** (vir) na Dvorakovi ulici.
- **JMSS Maribor načrtuje izgradnjo manjše stavbe z okoli 10 stanovanji za dobro situirane mlade** na Vrbanski cesti.
- V gradnji oziroma v različnih fazah načrtovanja je tudi več zasebnih stanovanjskih gradenj.

## SKLEPI IN PRILOŽNOSTI ZA RAZVOJ STANOVANJSKEGA ZADRUŽNIŠTVA

Tudi v Mariboru, podobno kot v nekaterih drugih slovenskih mestih, se spopadajo s pomanjkanjem stanovanj, z rastjo cen najema in nepremičnin. Čeprav trend rasti ni tako očiten in problem tako pereč kot v Ljubljani in Piranu, kjer smo opravili drugi

dve analizi stanja na stanovanjskem področju, se pojavlja problem pridobitve predvsem manjših, funkcionalnih in kakovostnih stanovanj.

Mestna občina Maribor in Javni medobčinski stanovanjski sklad med drugim prepoznava problem reševanja stanovanjske problematike mladih. Ti si velikokrat zaradi prekarnih oblik dela in kreditne nesposobnosti ne morejo privoščiti svoje nepremičnine, zaradi pomanjkanja stanovanj v mestu pa rastejo tudi najemnine.

Prav vzpostavljanje bolj dostopne in trajnostne stanovanjske preskrbe preko stanovanjskih zadrug bi lahko predstavljalo pomemben del rešitve. Mednarodne raziskave kažejo, da imajo te, poleg bolj dostopnih cen stanovanj, še veliko drugih pozitivnih učinkov za lokalno skupnost: pripomorejo h gradnji socialnega kapitala, močnejšim socialnim vezem in medsebojni podpori. Poleg občutka večje povezanosti, to 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 s pomanjkanjem časa.<sup>3 in 4</sup> Ker gradijo na mrežah socialne podpore, prispevajo k boljšemu počutju starostnikov in ostalih in zmanjšanjem občutku osamljenosti, kar jim omogoči daljše neodvisno življenje, v lastnem domu. To ima blagodejne učinke na individualna življenja, kot tudi na javno porabo, saj prispevajo k znižanju stroškov, povezanih z zdravstveno in socialno oskrbo starejših.<sup>5 in 6</sup>

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.<sup>7</sup> Dodatno stanovanjske zadruge prispevajo k družbeni blaginji in demokratičnemu vključevanju<sup>8</sup> ter spodbujajo člane skupnosti k vključevanju v politične procese.<sup>9</sup> Poleg tega pa lahko ponudijo tudi varno in spodbudno stanovanje za ljudi z izkušnjo

---

<sup>3</sup> 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

<sup>4</sup> Power to change, Research Institute Report No. 23, Community-led housing and health: a comprehensive literature review, October 2019. Dostopno na <https://www.powertochange.org.uk/research/community-led-housing-health-comprehensive-literature-review>

<sup>5</sup> Prav tam

<sup>6</sup> Collective self-build for senior friendly communities. Studying the effect of collective self-build on social cohesion, social satisfaction and loneliness; Pauline van den Berg, Jules Sanders, Stephan Maussen, Astrid Kemperman; Department of the Built Environment, Eindhoven University of Technology, The Netherlands, 2020

<sup>7</sup> Goulding, R. (2018) "Housing Futures: What can community-led housing achieve for Greater Manchester?" Final report of the Housing Futures research partnership. A project funded by Mistra Urban Futures under the Realising Just Cities programme, Urban Institute, University of Sheffield. Dostopno na <http://www.gmhousingaction.com/housing-futures/>

<sup>8</sup> Prav tam

<sup>9</sup> Davidson et al., 2007: 102; Truths and myths about community participation in post-disaster housing projects. *Habitat international* 31(1): 100–115.

brezdomstva ali težavami v duševnem zdravju, kot tudi za begunce in prosilce za azil.<sup>10</sup>

V Mariboru že več let tli ideja o razvoju stanovanjskega združništva. V okviru različnih projektov (*Inovaloca*, ANA - *Alternativna nepremičninska posredovalnica*) so že pripravljali različne koncepte skupnostnega bivanja, iskali lokacije in kovali načrte za izvedbo. Tako je bil oblikovan projekt Orožnova, kjer je projekt prenove ponujal tudi rešitve, ki so temeljile na hipotetičnih stanovalkah\_cih. Ob tem sta bila pripravljena tudi dva hipotetična projekta za stanovanjsko zadrugo na Ruški cesti in v Lekarniški ulici. A že takrat so se zavedali, da bo za uresničitev ustanovitve stanovanjske zadruge ključnega pomena zainteresirana skupina, ki bi glede na svoje skupne interese in pričakovanja našla primerno lokacijo. **V preteklih letih so tudi že potekala srečanja zainteresiranih za bivanje v stanovanjski zadrugi, a ta niso obrodila sadov in večina, ki je v tistem času razmišljala o bivanju v stanovanjski zadrugi, je v tem času že rešila svoj stanovanjski problem.** ([vir](#))

Leta 2020 se je začelo neformalno povezovanje posameznikov z interesom skupnega reševanja svojega stanovanjskega vprašanja. **Konec leta 2020 so formalno ustanovili zadrugo StanKoop.** Trenutno jo sestavlja 8 članic in članov. **Njihova želja je vzpostaviti najemniško stanovanjsko zadrugo, kjer bo zadruga lastnica stanovanj, člani zadruge pa bodo stanovanje najeli od zadruge.**

Člani zadruge v trenutni fazi razmišljajo o načinih za razširitev svojega članstva, saj **želijo pridobiti nove člane**, ki bi želeli svoj stanovanjski problem rešiti z včlanitvijo v zadrugo. Zadruga se je prav tako že povezala z arhitektom, ki je skupaj z njimi pripravil dva groba načrta stavbe, v kateri bi bivali člani zadruge.

Trenutno so člani stanovanjske zadruge **v fazi iskanja primerne zemljišča za gradnjo.** Obenem raziskujejo tudi možnosti za **pridobitev kredita za gradnjo, a se to kaže kot velika ovira**, saj je stanovanjsko združništvo v Sloveniji še neveljavljeno in banke še nimajo izkušenj z odobritvijo kredita tovrstnim projektom. Kot možnost za lažjo pridobitev kredita vidijo povezovanje z Javnim medobčinskim stanovanjskim skladom Maribor, ki bi zadrugi lahko direktno pomagal s financiranjem ali pa omogočilo poroštvo pri kreditu.

MOM in JMSS Maribor trenutno ne razmišlja o razvijanju stanovanjskega združništva v okviru svojega stanovanjskega programa. Ne izključujejo pa možnosti za sodelovanje z združnimi iniciativami in stanovanjskimi zadrugami pri iskanju skupnih rešitev.

---

<sup>10</sup> Power to change, Research Institute Report No. 23, Community-led housing and health: a comprehensive literature review, October 2019

V projektu Za stanovanjske zadruge si bomo v okviru naših zagovorniških aktivnosti prizadevali za vzpostavitev lokalnega razumevanja o tem, kaj zadruge so in kakšne koristi lahko prinesejo pri reševanju stanovanjskega problema in dviganja kvalitete življenja v mestu. Ob tem bomo nudili podporo pri vzpostavitvi dialoga med vsemi relevantnimi lokalnimi deležniki, s čimer želimo vključiti zadruge v lokalni stanovanjski program in spodbujati njihov razvoj.

# PRILOGA 1: PRIPOROČILA ZA RAZVOJ STANOVANJSKIH ZADRUG

Ker lahko stanovanjske zadruge pomembno prispevajo k ekonomski in družbeni trajnosti z njihovim nešpekulativnim delovanjem in ohranjanjem nizkih in stabilnih stanovanjskih stroškov na dolgi rok in številnimi drugimi pozitivnimi družbenimi učinki za lokalno skupnost, bi bilo vredno njihov razvoj podpreti tudi v Sloveniji.

V nadaljevanju predstavljamo priporočila za razvoj stanovanjskih zadrug za štiri ključne deležnike - državo, občine in stanovanjske sklade, banke in druge finančne institucije ter stanovanjsko združne iniciative:

## **Priporočila za državo:**

Vzpostaviti zakonodajni okvir in omogočiti podporne mehanizme za razvoj stanovanjski zadrug:

- omogočiti pridobitve nepremičnine, zemljišča ali stavbne pravice na zemljišču, ki je v lasti javnih akterjev, pod tržno ceno za stanovanjske zadruge, ki ponujajo stanovanja po stroškovni ceni
- omogočiti možnost neodplačne stavbne pravice na zemljišču, ki ga zagotovi javni akter (občina ali stanovanjski sklad), za stanovanjske zadruge z nedeljivim premoženjem, ki zagotavljajo dostopna stanovanja po stroškovni najemnini in pod morebitnimi drugimi pogoji, ki jih definira javni akter
- omogočiti predkupno pravico za stanovanjske zadruge pri prodaji javnih zemljišč
- zagotoviti nepovratna razpisna sredstva za razvoj pilotnih projektov različnih modelov stanovanjskih zadrug ali se s projektom stanovanjske zadruge prijavi na razpis in črpati evropska sredstva.
- zagotoviti dostop do nepovratnih ali povratnih finančnih virov in delno sofinanciranje z nepovratnimi sredstvi (zagonska sredstva za stanovanjske zadruge, ki ustrezajo določenim merilom)
- regulirati stanovanjske zadruge, ki pridobijo kakršnokoli javno podporo, na način, da se omeji oz. preprečuje možnost olastninjenja s stanovanjsko zadrugo, in se tako zagotavlja stanovanjsko-združna stanovanja trajno dostopna: regulacija cene najema oz. cene deleža v stanovanjski zadrugi, omejitve glede oddajanja v podnajem, omejitve glede spreminjanja stanovanj v lastniška stanovanja, regulacija razpustitve stanovanjske zadruge
- vzpostaviti podporno službo za razvoj stanovanjskih zadrug (npr. preko koncesionarja)
- vzpostavitev registra stanovanjskih zadrug v javnem interesu
- vzpostaviti sistem javnega poročstva pri pridobivanju zasebnih dolžniških virov financiranja
- davčna razbremenitev stanovanjskih zadrug, ki zagotavljajo stanovanja po stroškovni ali neprofitni najemnini ter imajo nedeljivo premoženje

**Priporočila za občine in stanovanjske sklade:**

Občine in stanovanjski skladi naj zagotavljajo zemljišča in nepremičnine za razvoj stanovanjsko-zadružnih projektov.

Stanovanjsko-zadružne projekte lahko dodatno podprejo z različnimi mehanizmi financiranja:

- različne oblike javnih posojil (posojila za financiranje gradnje stanovanjske zadruga, posojila za financiranje začetnih vložkov članov, možnost posojil z enkratnim ali odloženim vračilom glavnice)
- podelitev jamstev za posojila

Stanovanjsko-zadružne iniciative lahko podprejo tudi s tehnično, pravno in finančno pomočjo pri pripravi stanovanjskih projektov.

**Priporočila za banke in druge finančne institucije:**

Razvijejo naj se posebni finančni produkti (posojilni in investicijski) za stanovanjske zadruga, predvsem takšni z nižjimi obrestnimi merami in daljšo ročnostjo (vsaj 20 let in več).

Po zgledu tujih finančnih ustanov naj se razvijejo mehanizmi, ki zadrugam omogočijo enostaven in poceni dostop do množičnega financiranja ("crowdfunding") ter izdajo obveznic.

**Priporočila za stanovanjsko-zadružne iniciative:**

Stanovanjske zadruga in pobude za stanovanjske zadruga naj se povezujejo lokalno in širše na evropski ravni ter gradijo mreže, ki omogočajo izmenjavo znanj, lajšajo dostop do financiranja in krepijo njihovo zagovorniško moč v boju za sistemske spremembe.