

DOSTOJNA IN DOSTOPNA STANOVANJA ZA VSE - SKUPAJ DO STANOVANJA



Trenutne težave

Nakup

- Cenovno nedosegljiv
- Manko primernih stanovanj
- Nedostopnost posojil
- Ni vpliva na oblikovanje stanovanja
- Odvisen od trga in špekulacij
- Provizije posrednikov in dobička prodajalcev
- Zasebno tveganje

Najem

- Manko kakovostnih stanovanj
- Pogodbe za kratek čas
- Visoke cene
- Provizije posrednikov
- Odvisnost od interesa lastnikov
- Neurejen trg: črni najem, ni varovanja pravic
- Zasebno tveganje



KAKO JE S STANOVANJI DANES?

NAKUP (Bežigrad, 2,5 sobno, 1976)

Velikost: 53 m²

Cena: 160.000

Skupni znesek: 240.000 + stroški nakupa

Mesečni obrok: 800

Doba odplačila: 25 let

Najem (Center, 2,5 sobno, 1967 adp 2014)

Velikost: 54 m²

Začetna cena: 800 + 800 + ddv

Najem: 800/mesec

Pogodba: 11 mesecev

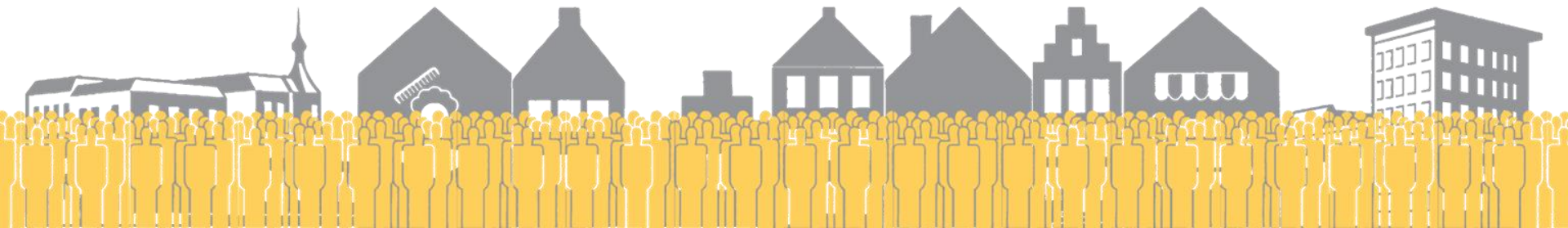


STANOVANJSKE ZADRUGE



Zadruga

- Demokratična organizacija, ki skrbi za zadovoljevanje potreb svojih članov
- Skupno naslavljanje individualnih potreb
- Skupna investicija in skupno upravljanje



Prednosti

- Ceneje
- Solidarnost: zasebna tveganja postanejo skupna
- Delitev odgovornosti, storitev in prostorov
- Sooblikovanje in soupravljanje prostora
- Svoboda od trga in špekulacij
- Več kot stanovanje: skupnost, podpora, sodelovanje

Uspešni modeli iz tujine

La Borda (2018)

- 28 stanovanj (40-75m²)
- Skupni prostori
- Participativna arhitektura
- Najem občinske zemlje
- Etična banka in mikrokrediti
- Zelo raznolika sestava ljudi
- Polog: 14.000-16.000
- Neprofitna najemnina za nedoločen čas



ZADRUGATORJEV MODEL



Najemna stanovanjska zadruga

- Skupna investicija v stanovanjsko stavbo
- Stanovanja v trajni lasti zadruga
- S stavbo upravljajo člani po principu en član en glas
- Člani najemajo za nedoločen čas
- Za najem plačujejo stroškovno najemnino
- Samostojna stanovanja + skupni prostori
- Možnost javnega programa za potrebe članov in lokalne skupnosti



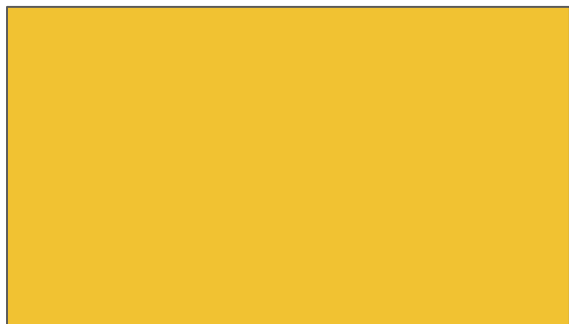
PILOTNI PROJEKT



Arhitektura

- do 35 stanovanj
- Skupni razvoj arhitekture
- Premislek o skupnih prostorih





Stanovanje



Skupni prostor



Stanovanje



Skupnostni
prostor



Skupni prostor

Možni skupnostni prostori

- Pralnica
- Kuhinja
- Jedilnica
- Kolesarnica
- Večnamenski prostor
- Sobe za goste
- Knjižnjica reči
- Ostalo

Idejna zasnova za zadrugo v Rakovi Jelši



Stroški za stanovalce

- Samoudeležba: 10-25 % vrednosti stanovanja (vrne ob izstopu)
- Ciljna najemnina: 7 evrov na m² (fiksna)
- Plačevanje mesečnih stroškov

Za 50m² stanovanje

- Samoudeležba: 5000 - 7.500 evrov
- Najemnina: 350 evrov
- Stroški: individualno + sorazmerni delež za skupne prostore



Finančni okvir (osnutek)

Zemljišče: dolgoročni najem zemljišča v lasti občine Ljubljana

Ocena investicije: 3 milijone evrov

Finančna konstrukcija:

- 10-15 % člani
- 45 % podpore javnih akterjev
- 30-45 % zasebni viri (posojila bank, mikroposojila, donacije, razpisna sredstva...)



Pravice in odgovornosti stanovalcev

Pravice

- Najemna pogodba za nedoločen čas
- Sodelovanje v organih zadruga
- Soupravljanje zadruga in njenih prostorov
- Varstvo pred dvigovanjem najemnin
- Vrnitev samoudeležbe

Odgovornosti

- Vplačilo samoudeležbe
- Plačevanje najemnine
- Plačevanje stroškov
- Sodelovanje na vsakoletni skupščini zadruga
- Sodelovanje pri upravljanju stavbe

