

UNIVERZA V LJUBLJANI
FAKULTETA ZA DRUŽBENE VEDE

Klemen Selan

STANOVANJSKA POLITIKA V SLOVENIJI

Diplomsko delo

LJUBLJANA, 2006

UNIVERZA V LJUBLJANI
FAKULTETA ZA DRUŽBENE VEDE

KLEMEN SELAN

Mentor: red. prof. dr. BOGOMIL FERFILA

Somentor: doc. dr. MIRO HAČEK

STANOVANJSKA POLITIKA V SLOVENIJI

Diplomsko delo

LJUBLJANA, 2006

Za usmeritve in koristne nasvete se zahvaljujem mentorju, rednemu profesorju dr. Bogomilu Ferfila in somentorju, docentu dr. Miru Haček. Zahvalil se bi še Ministrstvu za okolje in prostor, ki so bili koristni vir informacij. Zahvala za podporo pri študiju gre moji družini in prijateljem, še posebej Jasmini, ki so bili v času pisanja te naloge, potrpežljivi in sočutni.

KAZALO

1 UVOD	1
2 METODOLOŠKI OKVIR	3
2.1 CILJI DIPLOMSKE NALOGE	3
2.2 OPREDELITEV KLJUČNIH POJMOV	3
2.3 HIPOTEZE IN DELOVNA VPRAŠANJA	7
2.4 RAZISKOVALNE METODE	8
3 TEORETSKI OKVIR	10
3.1 TEORIJA KONVERGENCE	10
3.2 KORPIJEV PRISTOP »VIROV MOČI«	10
3.3 TEORIJA (NEO)KORPORATIVIZMA	10
3.4 PLURALISTIČNI PRISTOP	11
3.5 ZAKONI IN DRUGE REGULATIVE	11
4 STANOVANJSKA POLITIKA	12
4.1 STANOVANJSKI TRG	12
5 UČINKOVITOST STANOVANJSKE POLITIKE	16
5.1 STANOVANJSKI ZAKON	17
5.1.1 NEPREMIČNINSKO VREDNOTENJE	21
5.2 NACIONALNI PROGRAM VARSTVA IN SOCIALNI SPORAZUM ..	26
5.3 PRISTOJNOSTI IN NALOGE DRŽAVE NA STANOVANJSKEM PODROČJU	27
5.3.1 NACIONALNI STANOVANJSKI PROGRAM	27
5.3.1.1 MEDNARODNA PODLAGA ZA NACIONALNI STANOVANJSKI PROGRAM.....	27
5.3.1.2 NACIONALNI STANOVANJSKI PROGRAM.....	28
5.3.2 STANOVANJSKI SVET	29
5.3.3 STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE	30
5.3.4 RAZLIČNE REŠITVE	32
5.4 PRISTOJNOSTI IN NALOGE OBČIN NA STANOVANJSKEM PODROČJU	35
5.4.1 OBČINE IN NJIHOVI IZDATKI	36
5.4.2 NEPROFITNA STANOVANJA IN VLOGA OBČIN	37
5.5 PRISTOJNOSTI IN NALOGE DRUGIH NA STANOVANJSKEM PODROČJU	42
6 FAZE DO PRIDOBITVE PRIMERNEGA STANOVANJA	45
6.1 PRVA FAZA	46
6.1.1 PROSTORSKA UREDITEV	47
6.1.1.1 STRATEŠKI PROSTORSKI AKTI.....	47
6.1.1.2 IZVEDBENI PROSTORSKI AKTI.....	52
6.2 DRUGA FAZA	53
6.3 TRETJA FAZA	63

7 ZAKLJUČEK.....	68
8 LITERATURA IN VIRI.....	71
8.1 LITERATURA.....	71
8.2 INTERNETNI VIRI.....	78
8.3 PRAVNI VIRI.....	79
9 PRILOGE.....	83

TABELA 1: Stanovanjski sklad, stanovanja po številu sob v Sloveniji po metodologiji popisa 1991 in 2002, letno

TABELA 2: Stanovanjski sklad, stanovanja po številu sob po statističnih regijah v Slovenije po metodologiji popisa 1991 in 2002, letno

TABELA 3: Stanovanja in površina po lastništvu in tipu naselja, statistične regije, Slovenija, Popis 2002

TABELA 4: Povprečno mladih, letno v obdobju 1990-2004

TABELA 6: Stavbe s stanovanji in stanovanja po letu zgraditve stavbe, statistične regije, Slovenija, Popis 2002

TABELA 7: Izdatki za stanovanjsko dejavnost in stanovanjski sektor ter izdatki povprečno na leto za obdobje 1999 – 2005

TABELA 8 : Investicije občin znotraj postavke za stanovanjsko dejavnost in prostorski razvoj

TABELA 11: Potrebe, plani in število neprofitnih stanovanj

TABELA 12: Gradnja in cene neprofitnih stanovanj, Svet za varstvo pravic najemnikov ter skladi

SEZNAM KRATIC

Akt	Akt o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada
DURS	Davčna uprava Republike Slovenije
GURS	Geodetska uprava Republike Slovenije
OdSPRS	Odlok o strategiji prostorskega razvoja Slovenije
Pravilnik 1	Pravilnik o podrobnejši vsebini, obliki in načinu priprave Strategije prostorskega razvoja Slovenije ter vrstah njenih strokovnih podlag
Pravilnik 2	Pravilnik o podrobnejši vsebini, obliki in načinu priprave Strategije prostorskega razvoja občine ter vrstah njenih strokovnih podlag
Pravilnik 3	Pravilnik o podrobnejši vsebini, obliki in načinu priprave Regionalne zasnove prostorskega razvoja ter vrstah njenih strokovnih podlag
Pravilnik 4	Pravilnik o podrobnejši vsebini, obliki in načinu priprave Prostorskega reda Slovenije ter vrstah njegovih strokovnih podlag
Pravilnik 5	Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave prostorskega reda občine ter vrstah njegovih strokovnih podlag
Pravilnik 6	Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave državnih in občinskih lokacijskih načrtov ter vrstah njihovih strokovnih podlag
Pravilnik 7	Pravilnik o vsebini in načinu vodenja zbirke pravnih režimov
Pravilnik 8	Pravilnik o pogojih in načinu računalniškega dostopa do podatkov zemljiškega katastra, katastra stavb in registra prostorskih enot
Program	Nacionalni stanovanjski program
MOP	Ministrstvo za okolje in prostor
NSO	Neprofitna stanovanjska organizacija
SZ - 1	Stanovanjski zakon
Uredba	Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopkih za uveljavljanje subvencioniranih najemnin

Uredba 1	Uredba o prostorskem redu Slovenije
Uredba 2	Uredba o naložitvi in vodenju zemljiške knjige z uporabo računalniške tehnologije ter o uskladitvi podatkov v zemljiški knjigi s podatki zemljiškega katastra
Uredba 3	Uredba o vsebini programa za opremljanje zemljišč za gradnjo
ZGO – 1 -UPBI 1	Zakon o graditvi objektov
ZUreP - 1	Zakon o urejanju prostora
ZZK – 1	Zakon o zemljiški knjigi

1 UVOD

V Sloveniji je stanovanjska politika eden od največjih problemov, saj letna izgradnja stanovanj (ponudba) ne sledi potrebam po stanovanjih (povpraševanju). Vsak posameznik si zamisli določene potrebe in cilje, ki jih želi zadovoljiti in doseči in ena izmed njih je tudi zagotovljene primerne bivalnega prostora. Primerno bivanje človeku omogoča občutek varnosti, svobode in miru, ker mu ni treba skrbeti za to, kje bo danes spal ter mu zagotavlja določeno kakovost življenja.¹

Toda vsi prebivalci nimajo enakih možnosti za pridobitev te dobrine. Glede na to, da pravice državljanov izhajajo iz deklaracij, zakonov, aktov, programov,... v katerih je osnovna pravica vsakega državljana, da si pridobi primerno stanovanje, mora država takim prebivalcem ustvariti možnost, da to lahko dosežejo. Država je to odgovornost naložila občinam, ki morajo poskrbeti za neprofitna stanovanja in ostalo stanovanjsko politiko. Občine pa nimajo zadostnih sredstev za izvajanje stanovanjske politike in če jim država ne bo priskočila na pomoč, bo izvajanje Nacionalnega stanovanjskega programa še naprej neučinkovito.

V preteklosti so mladi in socialno šibki imeli večje možnosti za pridobitev primerne stanovanja. Zaradi napak vladajočih v preteklosti pa se je stanovanjski trg zasitil, saj je kar 90% lastniških in samo ok. 10% najemnih stanovanj. S spremembo zakonodaje je potrebno spremeniti pogoje za pridobitev primerne stanovanja predvsem za socialno šibke in mladino. V ta namen je potrebno najprej priznati mlade kot ogroženo skupino in jih tako tudi obravnavati na stanovanjskem področju ter narediti čim več, da bi imeli vsaj podobne možnosti za pridobitev primerne stanovanja, kot so jo imeli mladi v preteklosti.

Stanovanjska politika ima veliko problemov, ovir in stroškov. Dejstvi, da se problemi in ovire rešujejo počasi in da se stroški stanovanjske politike vztrajno večajo in ovirajo, zavirata učinkovito stanovanjsko politiko. Poleg pospešenega odpravljanja problemov je potrebno tudi zmanjšati stroške. Eden od načinov za zmanjšanje stroškov bi lahko bilo e-upravljanje. Treba je izkoristiti prednosti interneta. Z uporabo interneta kot načina za oddajo projektne dokumentacije, lokacijske informacije, gradbenega dovoljenja in namena zemljiške knjige,..., bi zmanjšali predvsem stroške, hkrati pa bi tudi pospešili postopke.

¹ Tukaj se naslanjam na ideja Halla (2004: 123), ki šteje primerno bivanje kot najpomembnejšo dobrino za življenje posameznika.

Diploma vsebuje sedem poglavij in eno prilogo. V uvodu je predstavljen uvod v diplomsko nalogo in njena struktura. Drugo poglavje vsebuje metodološki okvir s predstavitevijo ciljev naloge, ključnih pojmov, hipotez in uporabljenih metod. Tretje poglavje predstavi pogled nekaterih teorij na stanovanjsko problematiko. V četrtem poglavju je predstavljen stanovanjski trg in problemi, povezani z njim. Peto poglavje je namenjeno učinkovitosti stanovanjske politike (zakoni in akterji). V šestem poglavju opišem faze do pridobitve primerne stanovanja ter možne rešitve za izboljšanje stanovanjske politike, zlasti s pomočjo informacijske tehnologije. V zaključku pa povzamem ugotovitve s poudarkom možnosti za izboljšanje stanovanjske politike. V prilogi so vse tabele, ki so mi bile v pomoč pri oblikovanju ter prednostih in slabostih stanovanjske politike.

2 METODOLOŠKI OKVIR

2.1 CILJI DIPLOMSKE NALOGE

Cilj naloge je ugotoviti, kje so še možnosti Slovenije za reševanje stanovanjske stiske. V nalogi želim nakazati na problem pomanjkanja stanovanj v Sloveniji, možne rešitve za to ter prikazati, da so določeni segmenti stanovanjske politike premalo izkoriščeni. V prvi vrsti je najbolj neprimeren in neučinkovit Nacionalni stanovanjski program, kar bom tekom naloge tudi dokazal.

V nalogi bom izpostavil inštrumente, ki jih akterji uporabljajo za izvajanje stanovanjske politike in katere inštrumente bi morali akterji še bolj izkoristiti oziroma katere inštrumente bi lahko še vpeljali. Potrebno je sprejeti določen dokument, akt ali karkoli drugega, le da bi se to dosledno izvajalo ter tako pripomoglo k izboljšanju stanja. Kot vemo, obstajajo določeni programi, ki so odlični, ampak njihov problem je v tem, da so "de jure", ne pa tudi "de facto".

V nalogi bom nekatere segmente naše stanovanjske politike primerjal z drugimi državami ter poskušal ugotoviti, katere rešitev bi lahko kasneje prevzeli tudi mi.

Vedeti moramo, da stanovanjska politika ni samostojna politika, ampak je tesno povezana še s drugimi politikami (ekonomsko, urbanistično, socialno in drugimi). Zato je potrebno pri reševanju tega problema upoštevati čim večje število segmentov ter čim večje število akterjev, ki vplivajo na to politiko.

2.2 OPREDELITEV KLJUČNIH POJMOV

Pri analitičnem pristopu je treba opredeliti ključne pojme, ki predstavljajo teoretični okvir obravnavani problematiki.

Stanovanjska politika spada med javno politiko in je tudi socialna politika. Ti politiki sta pravzaprav povezani in jih je težko ločiti eno od druge. Stanovanjska politika je javna politika zato, ker se tiče širše družbe in se jo smatra kot javno korist. Javna politika pa ima veliko dimenzij. Avtor šteje človekove pravice, politične in socialne pravice k javni politiki kot k

socialni praksi. Poleg tega pa poudarja pomemben prispevek neprofitnih organizacij k javni politiki ter pravi, da mora država zagotoviti dovolj stanovanj za primerno ceno, če tega ne zmore prosti trg (Potuček 2003: 21, 55, 146 in 154). Javno politiko lahko opredelimo kot javnost in njene probleme (Dewey 1927 in Parsons 1995: XV).

Javno politiko tako sestavljata dva pojma javen in politika.

Pojem javen lahko tako opredelimo kot tisto, kar je nasprotje zasebnega, privatnega. Avtor pravi, da pojem "public" znotraj podobnih državnih agencij opisuje vrsto različnih delovnih področjih, kamor spadajo tudi definicija cilja, določitev prioritete, opis plana ter določanje pravil (Hill 1993: 8).

Na drugi strani pa je pojem politika bolj kompleksen. "Pojem policy je rezultat etimološkega razvoja besede,² ki ima korenine v stari grščini ("polis" pomeni v stari grščini mesto – državo), sanskrtu ("pur" v sanskrtu pomeni mesto) in latinskih jezikih (beseda "politea" pomeni v latinščini država)." In "/v/se besede, ki so se razvile iz "politea" in "policie", so povezane z javnimi zadevami in vladno administracijo." Ker je pojem "policy" kompleksen pojem, se ga prevaja le, ko uporabljamo množino ali pa ko s pridevnikom opisujemo zvrst politike (npr. stanovanjska politika) (Fink-Hafner 2002: 1).

Dunn pa pravi, da ima beseda policy več pomenov, saj jo lahko uporabljamo v različnih kontekstih.

- Policy kot: - področje dela (npr. socialna politika)
- poseben predlog (npr. Sporazum o sprejemu Davka na nepremičnine)
 - odločitev oblasti (izrazi se v zakonodaji)
 - program (npr. Nacionalni stanovanjski program)
 - produkt (kaj je bilo doseženo od sprejetega zakona, programa)
 - rezultat (kaj je zakon, program dosegel)
 - teorija (domneve, kaj lahko oblast naredi, in posledice njihove odločitve)
 - kot proces (od tega, da pride javna politika na dnevni red, do njenega izvajanja)

² O etimološkem razvoju besede "policy" glej v Dunn (1994) in Grdešić (1995)

Nato pa pravi, da je javno politiko težko ločiti od administracije, ki jo izvaja, in da javna politika prav tako vsebuje tisto, kar se ne izvaja ali pa se ne izvaja v določenem obsegu. Njen problem je, da pride do rezultatov, ki jih nismo mogli predvidevati. Vsaka javna politika pa ima cilje, ki jih želi doseči. Danes je te cilje težko doseči samo z javnim sektorjem, zato je potrebno tesno sodelovanje javnega in zasebnega sektorja ter tudi neprofitnih organizacij. Javna politika je tako več kot samo odločanje, je celoten proces (Dunn 1984: 13-24).

Avtorja (Dye 2000: 1 in Dunn 1994: 70) opišeta "public policy" kot zbirko odločitev državnih organov in njihovih uradnikov, oblikovane na določenem področju (npr. stanovanjska politika), med njimi tudi, ta da narediš nič.

Pomembno pa je, kaj vlada dela, zakaj to dela in kakšne posledice prinesejo učinki dela vlade. Avtor razdeli sistem na institucije, socialne in politične okoliščin (npr. primerna stanovanja za vse) ter javno politiko (npr. stanovanjska politika). Večji kot je učinek okoliščin na institucije in javno politiko, večja je možnost, da bo javna politika izboljšala socialne okoliščine (npr. večje število primernih stanovanj) (Dye 2000: 1-5)³.

"Javne politike so politične odločitve oziroma uradna pravila obnašanja, ki so zavezujoča na teritoriju, ki ga upravlja in nadzoruje pristojna državna avtoriteta. Odločanje o javnih politikah je monopol političnih odločevalcev, ki odločajo o uporabi instrumentov in mehanizmov za izvajanje javne politike."⁴ Ti vključujejo sankcije in prisilo, s katero lahko politični odločevalci vplivajo na obnašanje ljudi. Toda "m/noge politične odločitve so motivirane s strankarskimi interesi boja za oblast". "Pojmi javne politike, politika kot politične ustanove ter politika kot boj za oblast se prepletajo, vendar imajo tudi svoj avtonomen smisel in pomen" (Fink-Hafner 2002: 13-14).

Javne politike pa se med seboj tudi ločijo. Eden od kriterijev je tudi imenska kategorija. Če se navežem na mojo diplomsko nalogo, bi lahko rekel, da je stanovanjska politika področje, na katerega posega, pri tem pa so ciljna skupina mladi ter revnejši sloji⁵. Je tudi občinska politika, ker je naloga občin, da zagotovi primerno stanovanje. Javno politiko pa razlikujemo tudi glede na učinke in posledice. Država bi morala na novo urediti stanovanjsko politiko

³ podobno Dunn 1995:70-71

⁴ podrobneje o javnopolitičnih instrumentih oziroma mehanizmih v poglavju Mirjam Kotar o državi

⁵ tisti, ki si ne morejo privoščiti primernega stanovanja

(urejevalna politika), razdeliti na novo stare vire prihodka (prerazdelitvena politika) ali dobiti nove vire za njo (razdelitvena politika) ter bi morala vzpostaviti novo ustanovo za izboljšanje stanovanjske politike ali reorganizirati stare ustanove (ustanovna politika). Država to podpira finančno in pa tudi z ostalimi mehanizmi, ki bi jih bilo potrebno preoblikovati ali spremeniti (npr. spodbujati oddajanje stanovanj v najem; Fink-Hafner 2002: 14-16).

Tako sem kot ključne pojme opredelil naslednje:

- a) socialna politika:** je politika za tiste, ki so pomoči potrebni. V Routledge Encyclopedia of International Political Economy (E) piše, da se uporablja v Evropi (zlasti v VB) kot sistem državnega posredovanja za zaščito, ohranjanje in povečanje družbene blaginje. Država posreduje na različnih področjih, kot so okolje, zdravstvo, socialna zaščita, zaposlitve in mnogo drugih. Eno izmed teh področij je stanovanjska politika (Clasen 1999: 4 in Hill 1993a: 1), ki tudi vpliva na družinsko življenje (Murie v Alcock 1998: 299).
- b) stanovanjska politika:** pomeni obliko javnega poseganja na stanovanjsko področje. Je politika, ki se ukvarja s tem, da poskuša zagotoviti vsakemu prebivalcu primerno stanovanje. V Sloveniji ta pravica izhaja iz 78. člena Ustave RS: "Država ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje." Na kakšen način in s kakšnimi ukrepi država to izvaja, pa je prepuščeno Nacionalnemu stanovanjskemu programu (od sedaj naprej NSP) ter je določeno tudi v Stanovanjskem zakonu (o tem več kasneje). V to področje segajo še drugi zakoni in akti.
- c) zemljiška politika:** pridobivanje, pripravljane in urejanje zemljišč za bolj učinkovito stanovanjsko politiko.
- d) davčna politika:** politika, ki posega na področje davkov. Ta pojem bom tako uporabljal za davke, ki so povezani z nepremičninami⁶ ter zlasti v navezavi na to, da se sprejme Davek na nepremičnine.

⁶ DDV, Davek na promet nepremičnin, Davek na dedovanja in darila, Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, Davek na premoženje

- e) **neprofitna stanovanja:** stanovanja, ki se oddajajo za neprofitno najemnino po Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem.
- f) **e-upravljanje:** ta pojem bom uporabljal za delovanje občine in ostalih udeležencev za opravljanje storitev stanovanjske politike s pomočjo interneta in IKT⁷.
- g) **program:** se strinjam z obrazložitvijo Srne Mandič (1996: 147), ki pravi, da "program sodi med "alokativne ukrepe" politike in je torej sredstvo, s katerimi se uresničujejo cilji politike"; pravi še, da je program "skupek funkcionalno povezanih dejavnosti, ne pa katerih koli dejavnosti. V tem smislu razumemo, da stanovanjsko politiko sestavljajo stanovanjski programi", kot so oskrba z neprofitnimi stanovanji, subvencijami in ugodnimi posojili. Vendar v Stanovanjskem zakonu v primerjavi s to opredelitvijo najdemo ohlapnejšo uporabo pojmov in zato moramo NSP ter občinski stanovanjski program obravnavati "kot dokumenta, ki določata sestavine nacionalne in občinskih stanovanjskih politik". Treba pa je tudi poskrbeti, da ne bodo samo de jure, ampak tudi de facto.
- h) **akterji:** ta pojem bom uporabljal za vse, ki pripomorejo k temu, da imajo državljani boljše možnosti za pridobitev primerne stanovanja. Sem štejem tako javni kot zasebni sektor.

2.3 HIPOTEZE IN DELOVNA VPRAŠANJA

V nalogi poskušam prikazati, da občine na področju stanovanjske politike dosežejo manj, kot je predvideval Nacionalni stanovanjski program, ter ga tako ne bodo uresničil v celoti do leta 2009, kot je predvideval sam program. Tako bom del naloge namenil raziskovanju stanja na področju neprofitnih stanovanj, del pa zakonodaji na stanovanjskem področju in njenem izboljšanju ter možnostih sprejema novih rešitev. Želim prikazati probleme stanovanjske politike in njene možnosti v prihodnosti. Tako bom dokazal naslednji hipotezi:

⁷ informacijsko-komunikacijska tehnologija

Hipoteza 1: Nedosledno izvajanje NSP zavira doseganje boljše učinkovitosti na področju stanovanjske politike.

Hipoteza 2: Dokler Slovenija ne sprejme novih ukrepov in inštrumentov za izvajanje stanovanjske politike, se stanje ne bo spremenilo.

Hipoteza 1 je odraz trenutnega stanja na področju stanovanjske politike, saj predvsem gradnja neprofitnih stanovanj ne dosega želene ravni, kar želim v prvi vrsti tudi dokazati. Hipoteza 2 pa se nanaša na prvo hipotezo. Država naj bi skrbela za sprejem politik in programov, na drugi strani pa mora občina te politike in programe izvajati s svojimi sredstvi. Dokler pa država ne sprejme novih ukrepov, inštrumentov ter sredstev za izvajanje stanovanjske politike, bo stanovanjska politika neučinkovita.

Pri ugotavljanju stanja na področju stanovanjske politike pa mi bodo pomagala še delovna vprašanja, ki mi bodo služila za orientacijo in pomoč. In ta so:

- Ali so zakoni ustrezni in učinkoviti?
- Ali se ponekod pojavijo ovire za izvajanje stanovanjske politike?
- Kaj je potrebno izboljšati?
- Ali je smiselno iskati rešitve tudi v drugih državah ali pa na kakšni drugi ravni?

2.4 RAZISKOVALNE METODE

V nalogi uporabljam tako preskriptivne kot deskriptivne metode in izpostavljam slabosti stanovanjske politike ter iščem vzroke za te pomanjkljivosti. Poskušam najti sistem, ki bo učinkovit in uporaben ter bo poskušal odpraviti slabosti ali jih vsaj zmanjšati na minimum.

Uporabljene raziskovalne metode:

- analiza primarnih virov (Stanovanjski zakon, NSP, Habitat II, deklaracije in razni dokumenti, akti, ...) in ovrednotenje le-teh
- analiza sekundarnih virov (članki, poročila,...)
- analiza uradnih statistik
- študija primera (stanovanjske politike)
- vprašalnik in telefonsko anketiranje

Primarne vire bom skušal ovrednotiti s pomočjo Dunnovih meril za vrednotenje politik (1984). Te pa so:

- **USPEŠNOST** (effectiveness): izraža, kako dobro je bil cilj politike uresničen; to merilo je povezano z vprašanjem tehnične racionalnosti, ki je opredeljena kot zmožnost za uspešno rešitev danega problema.
- **UČINKOVITOST** (efficiency): izraža razmerje med vložkom in rezultati; v še ožjem in običajnejšem smislu gre za razmerje med finančnimi vložki in izidi. Politika, ki je najuspešnejša in ima najnižji strošek, je tudi na/j/učinkovitejša. Ali drugače: učinkovitost kaže, kakšna je bila cena uspešnosti. To merilo je povezano z ekonomsko racionalnostjo, ki je opredeljena kot zmožnost za učinkovito rešitev danega problema.”
- **USTREZNOST** (adequacy): je kriterij za izbor med politikami, od katerih ena nudi višjo uspešnost, druga pa nižje stroške.
- **PRAVIČNOST** (equity): izraža način, kako se med različne skupine porazdeljeni napor in bremena ter drugi učinki in ugodnosti v zvezi s konkretno politiko. Povezana je z zakonsko racionalnostjo, ki je opredeljena kot zmožnost prilagajanja zakonskim zahtevam in precedensom. Povezana je tudi s socialno racionalnostjo, ki je opredeljena kot zmožnost ohranjanja ali pa spreminjanja pomembnih družbenih institucij. Pravična politika, pri katerih so učinki (npr. denarni dodatki) ali pa bremena (npr. stroški) pravično porazdeljeni. Seveda obstajajo različna merila distributivne pravičnosti in so medsebojno konkurenčna. Katero merilo bo prevladal/o/, je odvisno od porazdelitve in legitimacije moči v družbi.
- **ODZIVNOST** (responsiveness): izraža, koliko politika zadošča potrebam, preferencam in vrednotam ciljne skupine
- **PRIMERNOST** (appropriateness): ta kriterij je »končen« in zadeva odločanje o prednosti enega ali več omenjenih meril pred drugimi. Gre torej za ugotavljanje same vrednosti in pomena enega merila nasproti drugim ter za vprašanje primernosti samega cilja politike, medtem ko preostala merila tak cilj privzemajo. To merilo je povezano s substancialno racionalnostjo, ki je opredeljena kot zmožnost, da med dvema ali več tipi racionalnosti izbere tistega, ki je za dano družbo in dani problem najprimernejši.” (Mandič 1996: 23-24).

3 TEORETSKI OKVIR

Posamezni akterji vplivajo na stanovanjsko politiko na različne načine. V ospredju imajo določen cilj - pridobitev primerne stanovanja, ki ga poskušajo doseči z različnimi inštrumenti, učinki in možnostmi vplivanja na oblikovanje in izvajanje stanovanjske politike. Posamezni pristopi se tako med seboj razlikujejo pri uresničevanju cilja, zato jih bom na kratko tudi predstavil.

3.1 TEORIJA KONVERGENCE

Teorija konvergence "poudarja vpliv tehnološkega in gospodarskega razvoja kot dejavnika, ki vodi k poenotenju družbenih struktur v razvitih družbah. Na stanovanjskem področju pa je to teorijo uporabil Donnison," pravi Mandičeva (1996: 13) in postavi tezo, "da se stanovanjske politike industrijskih družb spreminjajo v isto smer, torej konvergirajo, ter da je to posledica skupnega vzorca tehnološkega in gospodarskega razvoja ter spremljajočih demografskih sprememb". V Sloveniji je zgodovina vplivala na stanovanjsko politiko, ki pa ni zmogla slediti spremembam ter gospodarskim in tehnološkim novostim. Šele ko se bo to spremenilo, bo lahko stanovanjska ponudba sledila povpraševanju.

3.2 KORPIJEV PRISTOP »VIROV MOČI«

Korpijev pristop poudarja moč političnih strank. Kot pravi Mandičeva (1996: 13 in 14), "stranke, ki predstavljajo interese slojev s šibkimi tržnimi viri, se potegujejo za izboljšanje njihovega položaja s širjenjem programov socialne države; na drugi strani pa stranke, ki predstavljajo interese tistih z močnimi tržnimi viri, težijo h krčenju socialne države in njenih programov." Prav tako trdi Ludqvist (Mandič 1996: 35), ki pravi, da ima politična sfera pomemben vpliv na stanovanjsko politiko ter še pravi, da so "najpomembnejši dejavniki: dediščina prejšnje politike, moč javne uprave in organiziranost prizadetih interesov".

3.3 TEORIJA (NEO)KORPORATIVIZMA

Teorija korporativizma "poudarja vpliv institucij, njihove zgodovinske kontinuitete in interesov za oblikovanje področnih politik" Stanovanjska politika pa je "stvar organiziranosti

akterjev v sistemu stanovanjske oskrbe" in je "posledica načina, kako so ti akterji vključeni" v oblikovanje in izvajanje politike, pravi Mandičeva (1996: 14). To teorijo predvsem zanima, kako so akterji med seboj povezani. Mandičeva (1996: 26) pravi, da "(neo)korporativni pristop temelji na soodvisnosti med državo in funkcionalnimi interesi, katerih predstavniki so vključeni v oblikovanje konkretne politike. Vloga teh predstavnikov pa ni le v tem, da na vladne predstavnike izvajajo pritisk, ampak da skupaj z njimi oblikujejo konkretno politiko in nato tudi sami prevzamejo odgovornost za njeno izvajanje."

3.4 PLURALISTIČNI PRISTOP

Pluralistični pristop k stanovanjski politiki vidi stanovanjsko področje kot areno, v kateri poteka odprto tekmovanje med akterji, ki imajo različne cilje. Mandičeva (1996: 25) pravi, da je "ključno vprašanje, kdo bo zmagovalec, kajti ta državo uporabi kot inštrument lastne volje".

Ti pristopi imajo določene pomanjkljivosti, zato je potrebno ustvariti nov pristop, ki bo bolj uporaben in učinkovit. Ta mora temeljiti na dejstvih, ki jih pridobimo s sprotim vrednotenjem stanovanjske politike in s tem mislimo na celotne zakone, deklaracije, priporočila in akte, ki so povezani s stanovanjsko politiko. V pomoč pa naj nam bodo tudi primeri drugih držav in razna priporočila strokovnjakov.

3.5 ZAKONI IN DRUGE REGULATIVE

Stanovanjska politika ni povezana samo s stanovanji, ampak vključuje različne politike in zakone. Da zgradiš neprofitno ali namensko najemno stanovanje moraš upoštevati veliko zakonov in aktov, ki pa ne priznavajo veliko ugodnosti.

Pri stanovanjski politiki so pomembni :

- Stanovanjski zakon, Uradni list RS, št. 69/2003 (16. 7. 2003)
- Nacionalni stanovanjski program, Uradni list RS, št. 43/2000 (24. 5. 2000)
- Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, Uradni list RS, št. 14/2004 (13. 2. 2004)
- ostali dokumenti⁸

⁸ Seznam, ki je naveden v literaturi, je prav tako pomemben

4 STANOVANJSKA POLITIKA

4.1 STANOVANJSKI TRG

Prosti trg je sestavljen iz ponudbe in povpraševanja. Donnison opozarja (Mandič 1996: 38), da to za stanovanjski trg ne moremo reči, saj država posega vanj z zakonodajo in subvencijami. Menim, da država ni učinkovita na neprofitnem področju stanovanjske politike, saj ne dosega zelenega cilja - presežek ponudbe nad povpraševanje. Poleg tega pa je stanovanjski trg heterogen, saj vanj ne spadajo samo stanovanje, ampak tudi parcela in gradnja.

V Sloveniji je večina lastniških (90%) in zelo malo najemnih stanovanj (10%). Slovenski trg je tako trg lastnikov; tukaj ne moremo govoriti o svobodni konkurenci, ker ponudba ne presega povpraševanja. Slovenski nepremičninski trg ni razvit in nima tradicije. Problem se je pojavil pri procesu olastninjanja in vračanja podržavljenih nepremičnin. Na eni strani so bile nepremičnine v lasti javnega sektorja prodane po neekonomskih nizkih cenah, po drugi strani pa so kupci dobili prevelika stanovanja, ki jih sedaj ne morejo ustrezno vzdrževati. Sedanje stanje ima tako negativen vpliv na demografske trende za vse starostne skupine in vpliva na zmanjševanje konkurenčne sposobnosti države. Posledica tega je povečanje socialnih razlik (Žle 2002: 150).

Tomaž Banovec pravi, da je "slovensko gospodinjstvo kot socialna in ekonomska skupnost za stanovanje in položnice izdalo za njegovo uporabo v letu 2001 samo 10% svojih izdatkov, za obnove in nakupovanje stanovanj 6%, skupno torej 16%, in nasprotno okrog 14% izdatkov za transport". To je zato, ker je večina stanovanj v Sloveniji lastniških in tako ni prevelikih stroškov z njimi. Se pa tukaj pojavlja problem za tiste, ki želijo rešiti prvi stanovanjski problem. Nadalje pravi, da je SURS že leta 2002 objavil popravljene podatke, ki kažejo, da gre 22,4% izdatkov za gospodinjstvo. Ta številka je bila vedno okrog 22 %, "razen v letu 1995, ko je bil ta delež samo 17%" , kar "lahko pojasnimo s prenehanjem velikih izdatkov za nakup privatiziranih stanovanj, kasnejši ponovni dvig na 22,5% v letu 2000 pa z rekonstrukcijami, obnovami in začetnim varčevanjem," pravi Banovec (2003: 17). Podpora politiki je potrebna na različnih področjih. Zato je potrebno vzpostaviti (Banovec 2003: 17):

- Statistiko vrednosti nepremičnin (v nasprotju z omenjenim avtorjem menim, da mora biti takšna, da se jo lahko sproti dopolnjuje in bi bila podlaga za davke; DURS in GURS)
- Statistika vpisnih hipotek in drugih bremen (polletno vodenje)
- Statistika samega poslovanja zemljiške knjige
- Statistika uporabe prostora
- Statistika izvajanja stanovanjske politike in stanovanja
- Statistika učinkov prostorskega planiranja (še ni jasno, kaj je predmet spremljanja)

Anton Kožar pravi, da je problem v tem, da je nepremičninska dejavnost skoncentrirana v Osrednjeslovenski regiji, kjer se opravi skoraj polovico (45%) vseh transakcij. Zato mora država več vlagati v regionalno politiko in tako zmanjševati razlike med regijami. Potrebno je spremeniti Strategijo gospodarskega razvoja Slovenije, da se razlike ne bodo povečale. "V Sloveniji je leta 2002 znašal delež dodane vrednosti K - poslovanje z nepremičninami v BDP 13% , gradbeništvo 4,9%, kar znaša skupaj 17,9%. V razvitih državah EU znaša po oceni strokovnjakov FIABCI⁹ okrog 25%," pravi Kožar (2003: 34). To kaže tudi na to, da zaostajamo za drugimi državami, kar potrjujejo tudi statistični podatki o nepremičninah, najemu in poslovnih storitvah (K), kjer je država od leta 2002 na 7. mestu, nato pa celo pade na 8. mesto med 11-imi državami.¹⁰

Zaradi neenakega vrednotenja cen prihaja do razlik med vrednostmi nepremičnin. "Neurejenost cen sodi med najpomembnejše probleme. Bolj kot se trg razvija, manj veljajo osnovne tržne zakonitosti, katerih osnovni namen je preko cene ponudbo in povpraševanje uravnotežiti okoli poštene (tržne) vrednosti," pravi Andrej Kocuvan (2005: 181). Zato je potrebno zbirati podatke o nepremičninah in njenih vrednostih in na podlagi tega sprejeti davke na nepremičnine. Več o tem kasneje.

Slovenska zakonodaja pozna 4 različna najemna stanovanja:

- neprofitno stanovanje (se oddaja za neprofitno najemnico)
- tržno stanovanje (se prosto oddaja na trgu)

⁹ Mednarodno nepremičninsko združenje

¹⁰ CANSTAT Statistical Bulletin 2003/4. To je skupna statistična publikacija, ki jo skupaj pripravljajo statistični uradi enajstih držav kandidatk (Bolgarije, Cipra, Češke republike, Estonije, Latvije, Litve, Madžarske, Poljske, Romunije, Slovaške in Slovenije; http://www.stat.si/pub_canstat_03-4.asp, 24.2.2006).

- službeno stanovanje (se oddaja zaradi zadovoljevanja službenih potreb)
- namensko stanovanje (namenjeno institucionalnemu varstvu starejših oseb ali posebnim skupinam)

Stanovanja so predraga in zato mladim v večini nedostopna. Stanovanje je postalo luksuzna dobrina v primerjavi z desetletjem ali dvema nazaj. To prikazujejo tudi podatki v Tabeli 1, iz katere je razvidno, da delež enosobnih stanovanj pada od leta 1996, delež dvosobnih stanovanj pada od leta 1995, delež trisobnih stanovanj pa pada od leta 1997. Medtem imamo na drugi strani delež štirisobnih stanovanj, ki naraščajo od leta 1995 in delež petosobnih stanovanj, ki narašča od leta 2002. Če pogledamo Tabelo 2, vidimo da letno Slovenija dobi med 5000 in 6500 stanovanj, le leta 2002 je bilo 66.312 več stanovanj, kar je posledica nove metodologije. Med leti 1996 in 1999 je bilo največ stanovanj zgrajenih v Podravske regiji, med leti 2002 in 2003 pa v Osrednjeslovenski regiji. Z ustrežno zemljiško in gospodarsko politiko je potrebno spodbujati gradnjo v manj razvitih regijah in to ne samo individualno gradnjo, ampak tudi stanovanja, ki se bodo predvsem oddajala, da se bo delež najemniških stanovanj sčasoma približal 30%. S tem sem tudi dokazal, da se v Sloveniji gradijo lastna stanovanja v skladu s predvidevanji Nacionalnega stanovanjskega programa. Ta predvidevanja so celo presegli.

Problem je, ker individualna gradnja v Sloveniji še pogloblja delež lastniških stanovanj. Od leta 1999 do 2003 je bil delež enostanovanjskih stavb vedno nad 50%, leta 2004 pa je ta delež prvič padel pod 50% in če želimo imeti več najemniških stanovanj, mora ta delež dolgo časa biti nad 50%. Na drugi strani pa je pomembno, da se veliko družin (nad 8% gradbene aktivnosti) odloči za povečavo. Najbolj pomemben mehanizem, ki bi ga bilo potrebno izkoristiti, je sprememba namembnosti. Potrebno je poskrbeti, da se bodo ljudje odločali, da bodo prej prodali zemljo, ki je neučinkovito porabljena in prav sprememba namembnosti je mehanizem, s katerim bi lahko stanovanjski skladi in NSO-ji več gradili.

Stanovanjska politika je neprimerna in zato tudi neučinkovita. Tako Starman (2005: 10-11) opozarja, da mora Slovenija več javnih sredstev vložiti v stanovanjsko oskrbo in povečati število najemnih stanovanj, saj je država do sedaj namenjala zelo majhen delež BDP-ja stanovanjskemu in prostorskemu razvoju. Izdatki se res vsako leto večajo, ker država lahko več namenja za izdatke, toda ne v BDP-ju. V letih med 2000 in 2004 se le-ta giba med 0,2% in

0,4%¹¹. Na drugi strani pa gre za varstvo okolja kar enkrat več izdatkov. Ta delež bi bilo potrebno povečati na vsaj okoli 1% BDP.

Ukrepi države morajo biti tako usmerjeni v povečanje denarja za večji obseg gradnje stanovanj po stroškovnih cenah in dviganje ponudbe neprofitnih stanovanj. Pravi, da je treba v ta namen uvesti učinkovito aktivno zemljiško politiko, ki bo ustvarila ponudbo nad povpraševanjem in tako se bodo cene nepremičnin postopoma zniževale. Za to pa je treba spremeniti zakonodajo. Zaradi napak države v preteklosti le-ta danes ne more zagotoviti večjega števila denarja.

“Ker pa je sočasno s privatizacijo stanovanj po Stanovanjskemu zakonu potekala tudi denacionalizacija, ki je predvidevala vračanje stanovanj zasedenih z /bivšim imetnikom stanovanjske pravice/ v naravi, le-ti niso mogli odkupiti stanovanj pod enakimi pogoji in so bili prikrajšani v svojih pravicah. Druga napaka je bila v tem, da je bila prodajna cena stanovanj izračunana iz točkovne vrednosti stanovanj, ki je bila podlaga za zaračunavanje nizkih najemnin. Zato je bila cena stanovanj ob uveljavitvi popusta zaradi takojšnjega plačila vsaj v Ljubljani 1/10 tržne cene. Ker so morale občine vrniti lastnikom izpraznjena stanovanja, v katerih so živeli uporabniki na podlagi aktov (odločb, sklepov, ...) njihovih prednikov, so morale zagotoviti (kupiti) nadomestna stanovanja. Stanovanja (stara, ker ponudbe novogradenj ni bilo) so morale občine kupovati na trgu. Za nakup enega stanovanja so porabile povprečno 10 kupnin, torej so šle za nakupe 150 stanovanj kupnine 1800 stanovanj, saj je bilo potrebno od vsake kupnine 20% odvesti Stanovanjskemu skladu RS, če pri tem izračunu zanemarimo, da je bilo del kupnin potrebno odvesti tudi Slovenski odškodninski družbi, da bi imela sredstva za povračila v denacionalizacijskih postopkih, kadar je bilo onemogočeno vračanje v naravi,” pravi Jožka Hegler (2005: 19). Problem je tudi, ker je kar 6% stanovanj v lasti države, občin, javnih skladov, javnih podjetij in javnih zavodov, od tega v lasti občin in javnih skladov manj kot 50%.¹²

“Stanovanjski segment nepremičnin je najbolj stabilen segment povpraševanja po nepremičninah, saj se je skupni obseg povpraševanja s stanovanji od 2000 do 2004 povečal kar za 81%, kar je skoraj 16% na letno,” pravi Anton Kožar (2005: 29). V zadnjih desetih letih so se cene nepremičnin nenehno višale in sicer za 15%. To je morda tudi zaradi

¹¹ Izdatki sektorja država po namenih, 2000-2004 (Prva objava), Statistični urad Republike Slovenije

¹² Tabela 3: Stanovanja in površina po lastništvu in tipu naselja, statistične regije, Slovenija, Popis 2002

potencialnega vpliva tujcev tako na strani ponudbe kot na strani povpraševanja. Z vstopom v EU pa smo postali tudi bolj zanimivi za investicije in bomo z uvedbo evra dosegljivi tudi za različne institucionalne nepremičninske sklade. Toda ali bo res prišlo do investicij v slovenski nepremičninski trg, ki je že na rob ekonomske sprejemljivosti, pa bo pokazal čas (Brulc: 55-56). Cene novih stanovanj, ki so jih zgradila gradbena podjetja in druge organizacije, prikazujejo, kako je povprečna cena za 1 m² naraščala od leta 1994 do 2002. S tem, da je bila povprečna cena na 1 m² leta 1996 in 1999 malenkost cenejša, kar je z naraščanjem v prejšnjih letih prava malenkost. Na drugi strani pa so stroški gradnje umirili in povprečno predstavljajo 63,5% stroškov v ceni za 1 m². Cene v Ljubljani strmo rastejo, kar pa bi se dalo zmanjšati z večjo ponudbo, saj imajo najmanjši odstotek deleža stroškov gradnje v ceni za m².¹³

“Leta 1999 je Davčna uprava Republike Slovenije za podporo administracije davka na promet z nepremičninami začela voditi razširjeno bazo podatkov o nepremičninskih transakcijah v Republiki Sloveniji, pred kratkim pa je njena baza podatkov postala na voljo tudi za raziskovalne namene,” pravi Marko Rant (2004: 89). To je eden redkih instrumentov za spremljanje cen nepremičnin.

“Prioritete na področju stanovanjske gradnje v Sloveniji bodo usmerjene k zagotavljanju pogojev za cenejšo stanovanjsko gradnjo. Doslej smo analizirali glavne faktorje drage gradnje in ugotovili, da bodo z določenimi spremembami - te bodo včasih radikalne - mogoče cene stanovanj znižati. Z uvedbo aktivne zemljiške politike, med katero spada tudi prenos zemljišč v državni in javni lasti na stanovanjski sklad v obliki dokapitalizacije, se bo ustvaril zadosten zemljiški fond, primeren za stanovanjsko gradnjo,” pravi Marko Starman (2005: 10). In ko bo ponudba presegla povpraševanje, se bo tudi začelo zniževanje cen nepremičnin. Do sedaj se je prineslo le malenkost državnega zemljišča v Trnovem v Ljubljani.

5 UČINKOVITOST STANOVANJSKE POLITIKE

Stanovanjska politika je kompleksen pojem, saj obsega veliko področij - kot so ekonomska, davčna, okoljska, socialna in zemljiška politika. Stanovanje ali hiša je končni rezultat stanovanjske politike. Toda da prideš do končnega rezultata, je treba upoštevati veliko zakonov in aktov, ki ne priznavajo veliko ugodnosti za neprofitna stanovanja. V Sloveniji ni

¹³ Statistični letopis 1998 do 2003, poglavje o gradbeništvu, Statistični urad Slovenije

problem, kdo izvaja stanovanjsko politiko, ampak to, da je premalo sredstev namenjenih za stanovanjski sektor, ter v spremljanju stanovanjske politike, zlasti na področju neprofitnih stanovanj. Pri izvajanju stanovanjske politike morajo čimbolj uspešno sodelovati država, občine in razne stanovanjske organizacije, da bo dosežen cilj uspešen in učinkovit (DiNitto: 511-540).

In preden dobiš končni rezultat stanovanjske politike, je dolga pot in je potrebno nekje začeti. Mnenje Tomaža Banovca pove večino, zaradi česa bi bila stanovanjska politika bolj učinkovita. Pravi, da citat iz Osnutka strategije razvoja Slovenije do 2013 pove vse (Banovec, 2004: 20). Citat: "216. Netransparentnost trga nepremičnin in manjkajoči finančni ukrepi. Slovenski trg nepremičnin, je podobno kot trgi sosednjih držav EU, veliko manj učinkovit kot v državah severne Evrope, obremenjen pa je še z tranzicijskimi blokadami, ki izhajajo iz denacionalizacij, neažurnih evidenc in prostorskih aktov ter sodnih zaostankov. Velik lastnik nepremičnin je javni sektor, kjer so še velike rezerve pri spremljanju in usmerjanju gospodarjenja z nepremičninami. Manjkajo nekateri osnovni elementi, ki prežemajo vse vidike nepremičninskega trga v razvitejših državah, kot so davki na vrednost nepremičnin, razvito hipotekarno kreditiranje in osnovne tržne statistike. Za razliko od EU imamo nerazvit sistem hipotekarnega kreditiranja, nimamo davka na vrednost nepremičnin, nimamo nepremičninskih skladov in šele začinjamo z uvajanjem konceptov deljenega lastništva. Kratkoročni cilj je uvedba davka na nepremičnine in zakonsko reguliranje hipotekarnega kreditiranja in nepremičninskih skladov. Vendar je doseganje teh ciljev povezano s pogoji, ki izhajajo tudi iz drugih razvojnih problemov. Če naj država pravično in učinkovito pobira davke iz naslova nepremičnin, so nujni ažurni in transparentni katastri in druge evidence in postavitev sistema masovnega vrednotenja na osnovi tržne cene kot pravičnejše davčne osnove."

5.1 STANOVANJSKI ZAKON

Stanovanjski zakon (od sedaj naprej SZ – 1; U.l. RS, št. 69/2003: 1. člen) ureja "vrste stanovanjskih stavb, pogoje za vzdrževanje stanovanjskih stavb, pogoje za načrtovanje stanovanj, lastninskopravna razmerja in upravljanje v večstanovanjskih stavbah, stanovanjska najemna razmerja, gradnjo in prodajo novih stanovanj, pomoč pri pridobitvi in pri uporabi stanovanja, pristojnosti in naloge države na stanovanjskem področju, pristojnosti in naloge

občin na stanovanjskem področju, pristojnosti organov in organizacij, ki delujejo na stanovanjskem področju, registre ter inšpekcijsko nadzorstvo nad uresničevanjem določb tega zakona” .

Cilji Stanovanjskega zakon, ki zanimajo mene, so:

- ureditev vrste stanovanjskih stavb (stanovanjske stavbe za posebne namene – mlade,...)
- opredelitev pojma primerno stanovanje
- ureditev vrst najemnih stanovanj (neprofitno in namensko stanovanje)
- ureditev oddajanja neprofitnega stanovanja v najem
- določitev vrednosti stanovanja
- ureditev pristojnosti akterjev na stanovanjskem področju
- ureditev registrov
- inšpekcijsko nadzorstvo nad uresničevanjem določb tega zakon

Mladi imajo morda prednost pri pridobitvi neprofitnega najemnega stanovanja, a Slovenija še nima mehanizma za pridobitev namenskega stanovanja za mlade. Veliko ljudi, zlasti mladih tako nimajo realnih možnosti za pridobitev primerne stanovanja. S temi cilji pa želi država izvajati učinkovito in uspešno stanovanjsko politiko. Toda sedanji Stanovanjski zakon tega ne dosega in zato jo je potrebno dopolniti in spremeniti.

Trenutna zakonodaja je taka, da SZ - 1 ne pozna več kategorije socialno najemno stanovanje, ampak samo še neprofitno najemno stanovanje, ki pa zajema prejšnje lastnike socialnih stanovanj. Poleg tega je potrebno namenskem najemnemu stanovanju dodati še kategorijo za mlade.

SZ - 1 je tako treba dodati h kategoriji stanovanjskih stavb za posebne namene še kategorijo mladi. Taka stanovanja bi bila namenjena mladim, ki so ravno diplomirali in so na poti k prvi zaposlitvi. Seveda bi bila stanovanja namenjena začasnemu reševanju stanovanjskega problema (npr. za dobo dveh do treh let, tako kot je v tujini, in po podobnem modelu kot varne hiše). Minister bi tako predpisal površinske normativne in funkcionalne standarde, kategorizacijo vrste stanovanjske stavbe, tehnične pogoje in standarde vzdrževanja.

S opredelitvijo primerne stanovanja v SZ - 1 smo dobili pogoje, ki določajo kaj se smatra pod primerno stanovanje in le-takega morajo ustrezni akterji tudi nuditi. Kot primerno

stanovanje se šteje stanovanje, ki ima kopalnico, kuhinjo in ogrevanje. V Sloveniji je 22.213 stanovanj, kjer bivanje ni primerno. Če k temu dodamo še stanovanja za počitek in rekreacijo ter neučinkovito uporabljena stanovanja, jih tako ostane še 633.430 primernih ali 81,44%, kar nato znaša 1,14 stanovanja na družino, 0,92 stanovanja na gospodinjstvo ter 0,34 stanovanja na prebivalca. Delež primernih stanovanj od leta 1996 naprej raste in je leta 2003 bil 78,60%. Kljub temu je potrebno še naprej delati na tem, da se število neprimernih stanovanj čimprej zmanjša. Najmanj primernih stanovanj je na Goriškem in Obalno-kraškem, največ pa na Koroškem in Osrednjeslovenskem območju.¹⁴

V preteklosti je država subvencionirala ljudi, ki niso mogli plačevati najemnine, sedaj pa občine ali različni stanovanjski skladi ali organizacije gradijo neprofitna stanovanja, ki jih oddajajo za neprofitno najemnino. Tak način pomoči ima tudi Velika Britanija (Heidenheimer: 108). Naj se tukaj navežem na neprofitna najemna stanovanja, ki jih prosilci dobijo na javnih razpisih. Omenil bi, da je za dosego cilja uporabljena ustrezna alternativa – *da se lahko upravičencu z njegovim soglasjem dodeli stanovanje, ki po površini ni primerno*. SZ - 1 določa, da Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem izda minister. Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj je najpomembnejši dokument, ki določa splošne pogoje in kriterije za upravičenost do neprofitnega stanovanja. Določene splošne pogoje in kriterije bi bilo potrebno na novo oblikovati, da bi bili bolj učinkoviti. Enkrat letno bi bilo potrebno dodati razpis za prebivalce tistih občin, ki nimajo razpisa za dodelitve neprofitnega stanovanja. Omogočiti mladim, da sodelujejo na razpisih tudi tam, kjer imajo začasni naslov. To pa zato, ker je v Sloveniji 396.432¹⁵ mladih med 20 in 29 let, ki se selijo. Ta številka je pričakovana, saj se največ ljudi seli v teh letih, ko se dokončno osamosvojijo in po možnosti zaživijo na svojem. Toda še vedno več kot tri četrtine mladih živi v družinski skupnosti s starši. In le ena petina mladih s partnerjem, starih med 25 in 29 let, prebiva v lastnem stanovanju. Iz tabele 4 je razvidno, da je mladih v Sloveniji med letom 1990 in 2004 povprečno 446.650.¹⁶ Po podatkih statističnega urada in njihovi klasifikaciji pa je 295.588 ali okoli 14,84% mladih starih med 20 in 29 let, od tega 24,40% v Osrednjeslovenski regiji, kjer je tudi največje povpraševanje po majhnih stanovanjih. Če to primerjam z rezultati ankete - Varčevanje v Nacionalni varčevalno shemo - potem je dolgoročno gledano potrebno pridobiti

¹⁴ Vir: Statistični urad Republike Slovenije, Popis prebivalstva, gospodinjstev in stanovanj 2002, Stanovanja in stanovanjska površina po uporabi ter drugi naseljeni prostori

¹⁵ Vir: Statistični urad Republike Slovenije, Popis prebivalstva, gospodinjstev in stanovanj 2002, Prebivalstvo po starostnih skupinah in spolu, naselja

¹⁶ starih med 15-34 let

134.786 najemnih in lastniških stanovanj. Najemnih stanovanja pa je slabih 61.000. Slovenija želi spodbuditi rodnost otrok, toda zato bo morala tudi poskrbeti za njihovo blaginjo, saj je v primerjavi s popisom iz leta 1991 po popisu iz leta 2002 v Sloveniji več družin brez otrok in z enim otrokom, skupno ta delež znaša kar 60,4%. Ta delež raste, zato ker mladi nimajo finančne stabilnosti in stanovanja, kjer bi lahko vzgajali otroka. Prav tako je 77,82% družin z otroki, mlajšimi od 25 let, kar pomeni, da bo v prihodnosti veliko mladih potrebovalo nova stanovanja.¹⁷

Poleg tega je treba spremeniti dosedanje prednosti pri dodelitvi neprofitnega stanovanja, saj lahko taka ureditev spodbuja k neurejenosti. Podoba kot piše v 17. členu, je pravilno, da bi se naredil tudi notranji razpis za mlade. *Potrebno bi bilo tudi razmisliti o možnosti menjave stanovanja s stanovanjem v drugi občini.* Poleg tega bi bilo potrebno zahtevati od najemnikov neprofitnih stanovanj, da posredujejo podatke o denarnih prejemkih in premoženjskem stanju na vsake 3 leta s tem, da se upoštevajo napovedi za odmero dohodnine za vsa 3 leta.

Pogoje za določitev neprofitne najemnine pa ureja Uredba (U.I. RS, št. 131/2003)¹⁸, ki določa tudi merila glede vpliva lokacije in merila ter postopke za uveljavljanje subvencionirane najemnine. "Neprofitna najemnina je oblikovana na stroškovni ravni in pokriva stroške vzdrževanja, stroške upravnih storitev, amortizacijo in stroške financiranja in tako pokriva vse stroške uporabe stanovanja," pravi Anita Hočevar Frantar (2005). "Pomembna novost bo v pristojnosti najemodajalcev neprofitnih stanovanj, da v posameznem razpisu sami izrecno določijo prednostne kategorije prosilcev, ki bodo v pravilniku vsebinsko opisane," pravi Nevenka Kanduč (2003: 106).

Po podatkih iz leta 2000 prebivalci povprašujejo po 11.523 neprofitnih stanovanjih, od tega 7300 mestne občine. Največje povpraševanje pa je seveda v Ljubljani. Tako na 1000 prebivalcev v Sloveniji povprašuje po neprofitnih stanovanjih povprečno skoraj 6 prebivalcev, s tem, da je ta številka v mestni občini večja - 10 prebivalcev/na 1000 prebivalcev. Povpraševanje po stanovanjih pa se naj bi po oceni Stanovanjskega Sklada RS povečalo po zaključku petletnega varčevanja v letu 2004, ko naj bi povpraševali po 4000 stanovanjih, ter v letu 2005, ko bodo varčevalci NSVS povpraševali po 2700 stanovanjih.

¹⁷ Vir: Statistični urad Republike Slovenije, Popis prebivalstva, gospodinjstev in stanovanj 2002, Družine

¹⁸ Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopkih za uveljavljanje subvencioniranih najemnin, U.I. RS, št. 131/2003

Take potrebe pa so zaradi pomanjkanje gradenj stanovanj v preteklih letih, saj smo v Sloveniji zgradili pred letom 1991 od 10.000 do 15.000 stanovanj letno, po letu 1991 pa je stanovanjska gradnja padla. Toda potrebno je poudariti, da se je na drugi strani ohranila individualna gradnja na okoli 5.000 enot letno. Z Nacionalnim stanovanjskim programom, ki predvideva gradnjo okoli 10.000 stanovanj letno do leta 2009, bi dosegli razmerje med lastnimi in najemnimi stanovanji 70%:30%. In v okviru teh stanovanj pa bi v ciljnem letu dosegli pridobivanje 4.500 neprofitnih stanovanj (Hočevar Frantar 2002: 96-99). Na drugi strani pa imamo NSO, ki se upravičeno pritožujejo, da se naložba v neprofitna najemna stanovanja s samo najemnino ne more pokriti kljub dvigu neprofitnih najemnin v zadnjih letih. Rešitev za naložbo so poleg dviga najemnin še dolgoročnejši krediti, nižje obrestne mere, odlok vračanja kredita, subvencioniranje investicij in likvidnostnih primanjkljajev (Jokič 2004: 114).

To Uredbo je potrebno spremeniti tako, da bo bolj učinkovita in enaka za vse. Uredba pravi, da je osnova za izračun neprofitne najemnine vrednost stanovanja, ugotovljena na podlagi Pravilnika o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb iz 116. člena SZ - 1, ki ga izda pristojni minister (Uredba, U.l. RS, št. 131/2003: 4. člen). V Uredbi je potrebno vpliv lokacije na najemnino odpraviti, izjema so lahko le za stanovanja, ki se nahajajo na lokacijah, v katerih tržne cene stanovanj presegajo povprečne cene in če gre za stanovanja v obmorskih in drugih turističnih krajih (Uredba, U.l. RS, št. 131/2003: 8. člen).

S tako oblikovanim zakonom bi se približali rešitvi danega problema. Tak zakon bi tudi spodbujal mlade k aktivnemu sodelovanju in samostojnem reševanju njihove stanovanjske politike. Tak zakon bi bil tako tudi bolj ustrezen in tudi pravičen, saj bi imeli mladi podobne pogoje za doseg cilja kot generacije pred njimi. S tem pa bi stanovanjska politika postala tudi bolj odzivna, saj bi bolj zadoščala potrebam mladih. In tak zakon bi pripomogel k primernosti nove stanovanjske politike, saj upošteva trenutno in preteklo stanje na stanovanjskem trgu. Problem premalo učinkovitega SZ - 1 je pa tudi razdelitev pristojnosti med akterji.

5.1.1 NEPREMIČNINSKO VREDNOTENJE

”Za transport po anketi SURS APG potrošijo gospodinjstva več kot za stroške bivanja (najemnine, položnice) tudi zato, ker se ne plačuje stroškov za najemnine in ne zbira denarja

za amortizacijo svojega lastniškega stanovanja in ker davki sploh niso ustrezni," ugotavlja Tomaža Banovec (2002: 84). To je stanje, ki ni sprejemljivo.

"Slovenija mora čimprej delno prestrukturirati davčne oz. proračunske vire. V letu 2003 bi bilo potrebno povečati davke iz premoženja, ne pa še naprej davčno obremenjevati predvsem stroške dela," pravi Anton Kožar (2002: 201). Tako je bilo predvideno tudi s Koalicijsko pogodbo pozicijskih strank iz leta 2000, ki je tudi določala, da bo Zakon o davku na nepremičnine, katere davčna osnova naj bi bila tržna vrednost in daje lokalnim skupnostim možnost povečanja še za 50%, začel veljati leta 2003. Tri leta kasneje davka še vedno ni, država pa ostaja neprepričljiva, da ne more uporabiti obstoječe stanovanjske in druge evidence za povečanje obdavčitev nepremičnin. Treba je dvigniti posamezne stopnje davka na posest nepremičnin, zmanjšati število razredov in zmanjšati oprostitev plačila davka na premoženje pod 160 m². Vsak davek je nepopularen, a je potreben za financiranje države. In davek na nepremičnine ni nobena izjema. Z njim bi zmanjšali socialne razlike in omogočali enakopravnejše dostope do nepremičnin (Kožar 2002: 201 in Banovec 2002: 84). Korak k temu pa je že ločenost zazidljivih in nezazidljivih parcel.

Ob popisu prebivalstva leta 2002 je bilo 777.772 stanovanj in na podlagi tega se smatra, da je dovolj stanovanj v Sloveniji. Toda od tega je kar 78.300 nenaseljenih ter 34.361 za občasno uporabo. Prav število nenaseljenih stanovanj je med letom 1991 in 2002 strmo naraslo. V Sloveniji je tako 14,48% stanovanj, ki so premalo izkoriščena. Tako je bila ob popisu povprečna površina stanovanja 74,6 m². Vidimo, da je bilo v mestnih naseljih leta 2002 manj stanovanj do 45 m² kot ob popisu prej. Medtem ko pa na drugi strani raste število stanovanj nad 45 m². V nemestnih naseljih pa pada število stanovanj do 60 m², medtem, ko raste število stanovanj nad 60 m² v primerjavi s popisom leta 1991. Največja porast stanovanj v primerjavi s prejšnjim popisom pa je pri tistih, katerih površina je med 90 in 109 m². Stanovanj, katerih površina je nad 90 m², je 28,3%. Zaradi različne metodologije pri popisu med letoma 1991 in 2002 je prišlo v 16 občinah do velikih razlik¹⁹ v številu stanovanj v občini. Če k temu dodamo še 46,35% dokončanih stanovanj, katerih površina je večja od 100 m², je potrebno spremeniti zakonodajo. Tako bi morali obdavčiti vsako stanovanje nad 90 m², s tem, da se prizna olajšavo dodatnih m² za vsakega dodatnega družinskega člana. To je potrebno zato, ker delež stanovanj, katerih je površina znaša do 75 m², pada. In zato, ker je vse manj majhnih

¹⁹ več kot 800 stanovanj več

stanovanj, po katerih največ povprašujejo mladi, je potrebno sprejeti ustrezno oblikovan davek na nepremičnine.²⁰

V Sloveniji je nepopolno izkoriščenih 112.661 stanovanj, kar ni majhno število. Če k temu dodam še to, da je ta procent v Spodnjeposavski in JV Sloveniji nad 20%, dobimo vpogled, v katerih regijah bi bilo potrebno bolj pritiskati na taka stanovanja. Nepopolno izkoriščena stanovanja so največji problem v Sloveniji in z učinkovitejšo davčno politiko bi morda dosegli, da bi jih vsaj nekaj oddajali v najem.

Da, pa začne veljati Davek na nepremičnine, je potrebno nepremičnine najprej ovrednoti in ravno to je problem v Sloveniji, saj je pri vrednotenju nepremičnin potrebno upoštevati investiranje, gradnjo, lokacijo in še druge lastnosti, ki znižujejo ali zvišujejo vrednost nepremičnine. Šubič-Kovač pravi, da "/v/rednost nepremičnine predstavlja količino denarja ali ekvivalenta, ki je bil v preteklosti potrošen za nakup podobne nepremičnine". Pravi tudi, da je potrebno pri ocenjevanju nepremičnine razločevati med administrativnimi metodami vrednotenja nepremičnin, pri katerih so faktorji, ki vplivajo na vrednost nepremičnine, določeni z zakonodajo, ter tržnimi metodami vrednotenja nepremičnin, pri katerih trg vpliva, kateri faktorji so pomembnejši (Šubič-Kovač, Vrednotenje 1999: 4).

"Standardi ocenjevanja vrednosti predstavljajo okvir za poenotena pravila ocenjevanja, njihovo spoštovanje je zavezujoče za ocenjevalce vrednosti v postopkih vrednotenja," pravi Petra Nagode (2003: 118). Na vrednost nepremičnine pa vplivajo lokacija, vrsta in namembnost objekta in šele nato starost, kakovost gradnje in opremljenost z inštalacijami. (Nagode 2005: 198-199). In ravno to je problem pri cenah nepremičnin. Že res, da je lokacija pomembna pri vrednotenju nepremičnine. Toda noben me ne bo prepričal, da je stanovanje v Ljubljani (npr. Trnovo) vredno več kot stanovanje v Logatcu. In to zaradi lokacije! Lepo Vas prosim, saj si iz Logatca prej za Bežigradom, ko je prometna konica. Potrebno je oblikovati tak sistem ocenjevanja vrednosti nepremičnin, da bolj kot lokacija in prvotna namembnost zemljišča vplivata na ceno starost in kakovost gradnje.

²⁰ Vir: Statistični urad Republike Slovenije, Popis prebivalstva, gospodinjstev in stanovanj 2002, Stanovanja po površini

“V Sloveniji pa poteka na podlagi ZUreP-1 proces strategije prostorskega razvoja, dosedanje stanje pa ne omogoča pregledne zemljiške in prostorske politike, kar se odraža tudi pri ocenjevanju nepremičnin,” pravi Jožef Murko (2005: 217).

“Prve oblike evidentiranja zemljišč segajo daleč v preteklost, ko je bilo potrebno zemljišča razmejiti, razvrstiti po rabi, kakovosti, lastništvu, obveznosti in jih kasneje tudi vpisati in vrisati. Na podlagi predpisov so se zemljišča evidentirala za namene obdavčitev, z uvedbo upravnega postopka pa so v zemljiškem katastru pridobila status pravno veljavnega stanja. Pravno veljavna evidenca zemljiškega katastra razvršča vsa zemljišča v vrste in podvrste rabe, primerjave z drugimi evidencami pa ni vedno možna ali korektna, ” pravi Janez Košir (2002: 174). Poleg tega pa bi bilo potrebno voditi tudi podatke, če se dejanska raba izvaja ali je zapuščena. Kaj pa bo Zakon o evidentiranju nepremičnin prinesel, bomo kmalu izvedeli.

Treba je tudi ločiti med posamičnim in množičnim vrednotenjem nepremičnin. Dosedanji davčni sistem je neučinkovit. Na eni strani z davkom na premoženje obdavčujemo lastnike, ki imajo več kot 160 m², katerih je zelo majhen procent. Poleg tega se obdavčuje samo poslovne prostore, ki so v lasti fizičnih oseb. In tako je občina iz te postavke dobila manj kot 0,2% celotnega občinskega dohodka. Na drugi strani pa je nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, ki je vezana na velikost, ne pa tržno vrednost nepremičnine, ki bi bila bolj primerna. Z davkom na nepremičnine pa bi odpravili diskriminacije med zavezanci, enako bi obravnavali poslovne in neposlovne nepremičnine in bi tako določili davčno osnovo na ekonomskih temeljih. Je pa predlog zakona, da lahko občine povišajo osnovno davčno stopnjo za nekatere nepremičnine zaradi zagotavljanja dodatnih sredstev, in da lahko uvedejo občine dodatno davčno stopnjo, s katero lahko vplivajo na način uporabe nepremičnine in njeno vzdrževanje. Tako bi z uvedbo tržnega vrednotenja nepremičnin prisilili lastnike, ki oddajajo stanovanja, k znižanju najemnin (Kranjec 2004: 60-67).

Toda ne morem pa se z njim strinjati, da namen uporabe ni pomemben, saj bi morale biti neprofitne stanovanjske organizacije in občinski stanovanjski skladi, ki pripomorejo k izboljšanju stanovanjske politike, izjeme. Morda naj bi bilo to z dodatno davčno stopnjo urejeno. Me pa prav zanima, če bodo tako kot nepremičnine za opravljanje verskih obredov, tudi neprofitne stanovanjske organizacije oproščene davka.

Za uvedbo tega davka je tako potrebna predhodna sprememba vrednotenja nepremičnin, in sicer množično vrednotenje nepremičnin. Da bo pa lahko Slovenija učinkovito in smiselno obdavčevala, mora najprej oblikovati zakonodajo, v kateri bo določeno, kaj se obdavčuje in katere lastnosti upošteva. Zato pa je potrebno zagotoviti bazo podatkov, ki bo vsebovala vse nepremičnine ter njihove vrednosti, saj je davčna osnova ocenjena vrednost nepremičnine. Pri tem pa bi bilo potrebno upoštevati, koga se obdavčuje – pravno ali fizično osebo. Potrebno je temeljito premisliti, koga in na kakšen način ga obdavčiti ter kakšne bodo olajšave. Davek mora biti vir financiranja lokalnih skupnosti. Potrebno bi bilo obdavčiti lastnike nepremičnine, ki so občasno nastanjene, s čimer bi povečali oddajanje nepremičnin v najem. Pravnim osebam se ponavadi davek na nepremičnine v večini držav EU odšteva od davka od dobička, s tem da bi moral v Slovenji nameniti več olajšav NSO in stanovanjskim skladom.

Za davek na nepremičnine je potrebno med seboj povezati register gospodinjstev, centralni register prebivalcev, poslovni register Slovenije z evidenco pravnih oseb in podatkih o dejavnostih, podatke o izplačanih socialnih in drugih pomočeh ter podatke o drugih premoženjih gospodinjstev (Banovec 2002: 86).

Da pa lahko začnemo dobivati sredstva od davkov na nepremičnine, bi morali ponovno narediti popis vseh gospodinjstev v Sloveniji, s katerimi bi zbrali vse podatke, ki bi jih potrebovali za obdavčenje. Nato pa bi takšno bazo podatkov samo sprotno dopolnjevali in popravljali. S tem bi tudi dobili večji nadzor na cenami na trgu nepremičnin in ne bi prišlo do prevelikih odstopanj med cenami podobnih nepremičnin. Prav tako pa bi bilo pri izvršbi na nepremičnini ocenjevanje vrednosti nepremičnine, na podlagi katere se potem sprejme sklep o ugotovitvi vrednosti nepremičnine, bistveno hitreje in ceneje. Ta pa bo možno šele, ko bo urejena zemljiška in prostorska politika.

Ministrstvo, ki je pristojno za zbiranje podatkov o nepremičninskem trgu, mora zbirati podatke o vrsti pravnega posla, vrsti nepremičnine, tehničnih podatkih o nepremičnini, identifikacijskih podatkih o nepremičninah ter prodajno ceno oziroma najemnino. S tem pa se bodo povečali tudi proračunski viri in bo tudi možna večja investicija v gospodarski razvoj (Nahtigal 2004: 128-134).

5.2 NACIONALNI PROGRAM VARSTVA IN SOCIALNI SPORAZUM

Poleg Nacionalnega Stanovanjskega programa še najmanj dva dokumenta obljubljata, da bosta poskrbela za neprofitna najemna stanovanja in oba pravita, da so mladi ogrožena skupina.

Nacionalni program socialnega varstva do leta 2005 (od sedaj naprej Program varstva, U.I. RS, št. 31/2000) pravi, da je temeljni pogoj za delovanje Slovenije kot socialne države usklajen gospodarski in socialni razvoj. Na eni strani imamo posameznika, ki mora sam poskrbeti, da si priskrbi primerno bivanje, na drugi strani pa je naloga država, da ustvari ustrezne pogoje (npr. z regulativnimi mehanizmi). Država za vsako leto posebej z državnim proračunom sprejme pogoje in finančne možnosti za uresničevanje Programa varstva. Število oseb, ki potrebujejo pomoč države, vsako leto narašča in s tem mislim predvsem število oseb, ki potrebuje neprofitno in namensko najemno stanovanje. Število mladih, ki ostanejo doma do 30-tega leta, narašča, in prav tako je vsako leto veliko ljudi, ki ostanejo na prednostni listi za neprofitno stanovanje. Država bo tako v ta namen trajno skrbela za uskladitev programov in posameznih ukrepov na področju stanovanjske politike. Bi pa morala država bolj pomagati mladim pri ustvarjanju pogojev za dosego cilja ter pomagati neprofitnim organizacijam in občinam pri pomoči v obliki storitev (npr. minimalni stroški uporabe vseh storitev). Prav tako morajo državni in nedržavni akterji sodelovati med seboj. Država mora za nedržavne akterje uveljaviti dodatne davčne in finančne mehanizme, ki bodo ugodni za njih (Program varstva, 2000). Država bi morala tudi podpirati program, ki sodi v mreže stanovanjske skupine, ki skrbi za zmanjševanje socialne izključenosti mladih. Pri uresničevanju Programa varstva pa je potrebno upoštevati, da so mladi ogrožena skupina prebivalcev in jih je treba tako tudi obravnavati.

Socialni sporazum za obdobje 2003–2005 (od sedaj naprej Sporazum, U.I. RS, št. 40/2003) pravi, da socialna varnost izhaja tudi iz ustrezne stanovanjske politike in aktivne socialne politike. Ustrezna davčna politika pa zagotavlja ugodne gospodarske razmere. In zato je potrebno trenutno davčno zakonodajo spremeniti in dopolniti. Potrebno je končno uvesti zakon o davku na nepremičnine, ki bo uredil to področje. Prav tako je potrebna aktivna regionalna politika, katere cilj mora biti povečanje konkurenčnosti gospodarstva v določeni regiji. S tem bi se tudi povečala možnost širitev naselij. Tako bi se tudi povečala možnost

gradnje namenskih in neprofitnih stanovanj ter tudi zaposlitev v svojem okolišu. S tem se strinjajo tudi partnerji sporazuma, ki pravijo, "da sta kvalitetna gospodarska rast in raven socialnih varnosti v državi tesno povezani in medsebojno soodvisni" (Sporazum, U.I. RS, št. 40/2003: II.). In država je tista, ki mora poskrbeti za posameznike, ki niso zmožni poskrbeti sami zase. Prav tako se partnerji strinjajo, da so mladi problematična skupina, saj so šele na začetku delovne kariere in imajo večje možnosti za zaposlitev v večjih mestih, kjer pa so cene stanovanj previsoke. Vlada pa bo spodbujala dolgoročno stanovanjsko varčevanje in gradnjo neprofitnih stanovanj (Sporazum, U.I. RS, št. 40/2003: 7.0).

5.3 PRISTOJNOSTI IN NALOGE DRŽAVE NA STANOVANJSKEM PODROČJU

Glavne naloge države so (SZ - 1, U.I. RS, št. 69/2003: 141–143. člen):

- ustanovitev stanovanjskega sveta
- vodenje evidenc, registrov in statističnih podlage za spremljanje in izvajanje stanovanjske politike
- ustanovitev nacionalnega sveta za varstvo pravic najemnikov
- določiti indikatorje za spremljanje stanovanjske politike

5.3.1 NACIONALNI STANOVANJSKI PROGRAM

5.3.1.1 MEDNARODNA PODLAGA ZA NACIONALNI STANOVANJSKI PROGRAM

The Housing Policy and Development Section (HPDS) je bila ustanovljena leta 1999 in se osredotoča na stanovanjsko politiko in programe, stanovanjske pravice ter gradbene materiale. The United Nations Housing Rights Programme (UNHRP) se je začel izvajati aprila 2003 kot skupna pobuda UN-HABITAT-a in the Office of the United Nations High Commissioner for Human Rights (OHCHR). Njegov glavni cilj izhaja iz 61. člena Habitat Agende – uresničevanje pravice do primerne stanovanja. UNHRP pomaga državam pri implementaciji te pravice s svetovanjem, pomočjo različnih mehanizmov, nadzorovanjem in evalvacijo napredka ter raziskavami na tem področju. HPDS in UNHRP tako delujeta, da implementirata in izpopolnjujeta pravico do primerne stanovanja.

Države članice z International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights, ki je

stopila v veljavo leta 1976, priznavajo, da ima vsak pravico do primerne stanovanjske politike ter da bodo uporabile primerna sredstva za zagotavljanje te pravice. Stanovanjsko politiko je potrebno oblikovati glede na dohodek, družinske značilnosti, spol in starost ter lokacijo in stanovanjske razmere, ki se že med različnimi mesti razlikujejo. To pa lahko narediš tako, da maksimiziraš pogoje, ki bodo primerni za vse skupine, ali pa oblikuješ politiko, ki bo upoštevala vse in ne bo izključevala ogrožene skupine. Da bo pa stanovanjska politika učinkovita, so potrebna primerna sredstva za vlaganje v stanovanja, davčne olajšave ter večja finančna sredstva za lokalne oblasti. Nič ne pomaga, če je načrtovanje stanovanjske politike izboljšano in bolj demokratično, če ni finančnih sredstev, ki bodo poskrbela za bolj kvalitetno bivanje, infrastrukturo in okoljsko zaščito. Brez gospodarskega napredka ne bo zadostnih sredstev za investiranje ali ponovno vlaganje. Toda brez politične volje in večje participacije v odločanju tudi ne bo pritiska za povečanje sredstev za investiranje v primerna stanovanja. Prav tako, se ne bi smeli vprašati, kaj ogrožene skupine potrebujejo, ampak kaj lahko politični vpliv naredi, da jim zagotovi primerno stanovanje (Mitlin and Satterthwaite²¹ 1996: 55), ker se moramo zavedati, da primerno stanovanje prispeva k zdravju, samozavesti in varnosti. Res, da se je stanovanjska politika izboljšala s časom, a še vedno ni popolnoma uspešna, saj se uresničuje samo določen del politike²².

5.3.1.2 NACIONALNI STANOVANJSKI PROGRAM

Že Stanovanjski zakon je določal naloge Nacionalnega stanovanjskega programa (od sedaj naprej Program, U.I. RS, št. 43/2000) ter v okviru tega pristojnosti in naloge akterjev na stanovanjskem področju ter vsebino Programa. Državni zbor Republike Slovenije je tako na podlagi 77. člena Stanovanjskega zakona iz leta 1991 sprejel Program na seji dne 10. maja 2000. Program so sprejeli za obdobje 2000–2009, z namenom, da bi si državljani lahko pridobili primerno stanovanje. Napisan je kot pravljičica. Njegov problem je, da je program in ne zakon. Zato je potrebno oblikovati dokument, ki bi bil izvedljiv, učinkovit in se bi čim bolj realno izvajal. Sedaj vlada oblikuje Stanovanjsko nacionalno strategijo, ki naj bi temeljila na mnenjih strokovnjakov z različnih področij in naj bi bila bolj racionalna in realnejša od Programa, a do takrat bo veljal slednji.

Program tako opredeljuje elemente celovitega razvoja na stanovanjskem področju in

²¹ <http://www.unchs.org/unchs/english/shelter/shelt1.htm#policy>, 5.2.2006

²² <http://www.unchs.org/unchs/english/shelter/shelt1.htm#policy> 5.2.2006

predvsem določa "programe, ukrepe za realizacijo in strateške cilje, letne akcijske programe, indikatorje, potrebne za spremljanje njihovega uresničevanja in merjenja ciljev, indikativni finančni načrt ter prikaz skladnosti ciljev z državnimi razvojnimi prioritetami (SZ - 1, U.I. RS, št. 69/2003: 143. člen, 2.odstavek). Že sam Program pravi, da se razkorak med povpraševanjem in ponudbo stanovanj v Sloveniji povečuje. Da bi pa ta razkorak zmanjšali, morajo oblasti letno, do leta 2009, zagotoviti najmanj 4500 neprofitnih enot, kar ni majhen zalogaj.

Cilji Programa (Program, U.I. RS, št. 43/2000: 9), ki so zanimivi zame, so:

- *izboljšati dostopnost do neprofitnih in namenskih najemnih stanovanj*
- *olajšati in spodbujati različne načine pridobivanja in različne vrste lastništva stanovanj*
- *zagotavljati primerne pomoči pri uporabi stanovanj tistim, ki tega ne zmorejo sami*
- *izboljšati pogoje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči za graditev stanovanj*
- *povečati obseg graditve stanovanj*
- *spodbujati boljšo kakovost stanovanj in bivalnega okolja in zagotavljati ustrezen stanovanjski standard tudi glede primerne velikosti stanovanj*
- *uravnotežiti ponudbo in povpraševanje po stanovanjih tako, da bo zagotovljeno zadostno število stanovanj, namenjenih za nakup oz. pridobitev v najem tam, kjer obstaja primanjkljaj oziroma povpraševanje po stanovanjih*
- *z izboljšanjem celotne stanovanjske oskrbe spodbujati demografski razvoj in omogočati ustanavljanje novih gospodinjstev*
- *z ustrežno stanovanjsko oskrbo prispevati k varstvu mladih*

Zato pa so potrebni "neposredni ukrepi države (zakonodajni, organizacijski, finančno intervencijski), posredni ukrepi države (davčni, socialni in prostorski) ter ukrepi lokalnih skupnosti (pridobivanje socialnih stanovanj, zagotavljanje subvencij in sofinanciranje pridobivanja neprofitnih najemnih stanovanj, zlasti z zagotavljanjem stavbnih zemljišč in potrebne komunalne infrastrukture)" (Program, U.I. RS, št. 43/2000: 9).

5.3.2 STANOVANJSKI SVET

Tako kot zakoni so pomembni tudi podzakonski akti. MOP je tako na podlagi 145. člena SZ - 1 predpisal Poslovník o delu Stanovanjskega sveta (od sedaj naprej Poslovník, U.I. RS,

št. 35/2004), ki je posvetovalno delovno telo.

Naloge sveta (Poslovnik, U.I. RS, št. 35/2004: 2.člen) so:

- spremlja stanje na področju stanovanjske politike in izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa
- ocenjuje učinkovitosti instrumentov stanovanjske politike
- oblikuje predloge za ukrepe na področju stanovanjske politike

Problem delovanja tega sveta je, da po sejah samo pripravi sporočilo za javnost in da se je sestel samo enkrat in je tako zaenkrat samo črka na papirju. Naj bi pa letos dobili novo sestavo stanovanjskega sveta, ki naj bi prinesel vsaj vidne rezultate stanovanjske politike.

5.3.3 STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE

Stanovanjski sklad Republike Slovenije (od sedaj naprej SSRS) je ustanovljen za financiranje in izvajanje Programa in spodbuja stanovanjsko prenavo in vzdrževanje stavb (Akt²³, U.I. RS, št. 96/2000: 7.člen). "Država je preko SSRS posegla na stanovanjski trg kot investitor z namenom znižanja tržnih cen stanovanj. Dolgoročni učinek takšne intervencije lahko vključuje napačno razporeditev sredstev ali neravnovesje in izkrivljanje na trgu nepremičnin," pravi Jožef Murko (2005: 217).

Sklad posoja denar fizičnim in pravnim osebam z ugodno obrestno mero ter tako pripomore k pridobitvi primerne stanovanja. Nadzorni svet pa lahko za pravne osebe določi še dodatne pogoje v razpisu pri pridobitvi kredita, kot je soudeležba občine in prednostno področje (Akt, U.I. RS, št. 96/2000: 2.-9. člen). Toda ta alternativa ni najboljša izbira in lahko vodi v finančne težave tistega, ki si denar sposodi. Lahko pa dodatni pogoji zmanjšujejo število občin, saj majhne občine ne morejo konkurirati z velikimi. Morda bi bilo boljše to spremeniti v udeležbo države ali pa v dvojni razpis – enega za male in enega za velike občine. Največji problem je tudi, da takratne obrestne mere niso več ugodne za občine in tako nekatere še vedno plačujejo obresti namesto glavnice. Danes so tako morda posojila kake banke ugodnejše od SSRS-ja. Prav v ta namen namerava SSRS z naslednjim projektom Soinvestitorstva pospešiti pridobivanje neprofitnih stanovanj, saj bodo lahko občine z vključitvijo v nov projekt odplačevale posojilo pod novimi, ugodnejšimi pogoji. Poleg tega pa

²³ Akt o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada, U.I. RS, št. 96/2000

sklad posluje kot javni nepremičninski sklad, saj pridobiva, oddaja in prodaja stanovanja. Stanovanja pridobiva tako, da investira v gradnjo stanovanj in v stavbna zemljišča ter kupuje stanovanja in zemljišča z namenom povečanja neprofitnega stanovanjskega sklada.

Najpomembnejši mehanizem za pridobivanje neprofitnih stanovanj so projekti Soinvestitorstva, s katerimi so občine in SSRS skupaj pridobile 1788 neprofitnih stanovanj. SSRS je do sedaj razpisal tri razpise za Soinvestitorstvo. Vsak razpis pa je bil drugačen. SSRS je razpise poimenoval Soinvestitorstvo 2001, 2003 in 2004. Iz spodnje tabele je razvidno, koliko stanovanj so pridobile občine in koliko SSRS ter koliko občin se je odločilo za ta razpis. Številke niso optimistične, saj se do sedaj največ 19,68% občin odločilo za razpis. Več kot polovico stanovanj, ki jih bodo občine pridobile skupaj s SSRS, bo pridobljenih s pomočjo posojila. Tako je ravno SSRS tisti akter, ki zelo pripomore k pridobivanju neprofitnih stanovanj. Naslednji razpis naj bi bil letos, a veliko občin, ki učinkovito pridobivajo neprofitna stanovanja, upa, da bodo lahko prej dobili sredstva, preden bo razpis zaključen. Potrebno bi bilo sproti odpirati prijave in tistim, ki izpolnjujejo pogoje, takoj odobriti sredstva. Težnja po tem se je pojavila zato, ker ponavadi razpis traja od 3 do 6 mesecev, kar pa je dolga doba in se da v tem času marsikaj zgraditi oziroma pridobiti.

TABELA 5: Soinvestitorstvo 2001, 2002 in 2004

SOINVESTITORSTVO	n.s.²⁴ občin	n.s.²⁵ SSRS	odziv občin
2001	236	237	29 občin
2002	282	312	38 občin
2004 - stanje	451	270	36 občin, od tega 8
- vloge	522	313	samo posojilo

Poleg tega pa SSRS pridobiva tudi tržna stanovanja, ki jih nato po cenejši ceni prodaja. A bo moral biti SSRS pri naslednjem razpisu tržnih stanovanj previden, da se ponovno ne bodo zgodile preprodaje. Tako bi moral SSRS sprejeti klavzulo, da stanovanja v roku nekaj let ne morejo biti prodana, razen če se zgodijo izredne okoliščine (selitev v tujino, dedovanje,...).

²⁴ neprofitno stanovanje

²⁵ neprofitno stanovanje

Zelo pomemben vidik, ki ga do sedaj še nisem omenil, je Nacionalna stanovanjska varčevalna shema (od sedaj naprej NSVS). France Križanič in Žan Oplotnik pravita, da se je slovensko gospodarstvo po letu 2001 pričelo spuščati proti nizki stopnji rasti in običajni vzvodi oživljanja gospodarstva (nižanje obrestne mere, državna poraba in investicije v gospodarsko infrastrukturo) so postali omejeno nezadostni. Toda "skozi povečanja vlaganja v sektor gradbeništva bodo privarčevana sredstva /NSVS/ na neinflatoren način poživela gospodarsko rast" (2003: 26-27) in "vzpodbujanje privatnih investicij namreč razbremeni državo, ki običajno gospodarstvo v času recesije vzpodbuja z dodatnimi investicijami v gospodarsko infrastrukturo" pravijo strokovnjaki (Križanič in Oplotnik 2003: 26-27 ter Volk 2005: 91). Namen NSVS je vzpodbujanje dolgoročnega in namenskega varčevanja ter reševanje stanovanjske problematike, ki pa bo dosežen le, če se bo povečalo povpraševanje po novogradnji in ne po že obstoječih stanovanjih. S tem se bodo povečala gradbena dela, skupne bruto investicije in potrošnje prebivalstva ter tudi zaposlitev bo večja (Križanič in Oplotnik 2002: 20-24).

Vendar stara varčevalna shema ni bila ugodna, zlasti za mlade pare. Nova NSVS je ugodnejša za vse in je bolj fleksibilna ter ugodnejša za mlade v primerjavi s prejšnjo. Je pa pri tem potrebno omeniti, da ta shema ni najbolj primerna za varčevalca, ampak bolj za državo. Če se oprem na mnenje Slavka Cimpriča, ki pravi, da je varčevanje v bankah z enakimi pologi kot veljajo v NSVS bolj ugodno, saj varčevalec privarčuje, več kot bi če bi se odločil za shemo NSVS (2003: 76-77). "Tako smo po razgovorih z nekaterimi bankami o njihovih problemih in dilemah v zvezi s sedanjim sistemom po zakonu o NSVS ugotovili, da bi glede na potrebnost zmanjšanja obrestnih rizikov bank morali spremeniti pogoje, pri katerih je varčevalec upravičen do premij(e). Namensko porabo sredstev bi zagotovili le s sistemom, kjer bi varčevalec pridobil premije le pri namenski porabi denarja – privarčevanega oziroma najel namenski kredit," pravi Janko Volk (2005: 93).

5.3.4 RAZLIČNE REŠITVE

V Sloveniji je problem, ker je premalo najemniških stanovanj. K temu pa je potrebno dodati še 5% lastniški stanovanj ter 9% podnajemniških stanovanj, ki so manj primerna za bivanje. Stanje na stanovanjskem trgu ni rožnato in menja, da je dovolj stanovanj, so malo

pretirane.²⁶ To pa izhaja tudi iz dejstva, da je večina lastnikov starejših. Glede na gradnjo smo v evropskem povprečju²⁷, a zaostajamo v deležu neprofitnih stanovanj, kar je naš največji problem. Če pogledamo stanovanja po letu gradnje vidimo, da je do leta 1946 bilo zgrajenih 23,48%, med letom 1946 in 1980 52,26% ter po letu 1980 24,26% stanovanj. Iz tega je razvidno, da bo potrebno obnoviti kar veliko število stanovanj, ki še niso bila obnovljena, kar povzroča težave, saj je veliko starejših stanovanj v lasti starejših ljudi, ki nimajo sredstev ali volje za potrebno obnovo stare stavbe. Ravno zaradi tega bi bilo potrebno v Slovenijo uvesti mehanizem rentnega odkupa.²⁸ "Mnogi ostareli prebivalci, ki so lastniki nepremičnin, predvsem stanovanj in stanovanjskih stavb, imajo večino svojega premoženja v stavbi oziroma v stanovanju v njej. Mnogi od njih nimajo zadostnih sredstev za preživetje, nimajo sredstev, da bi plačevali potrebna zdravljenja, do katerih je nemogoče priti preko obveznega zdravstvenega zavarovanja v doglednem času, ne morejo si zagotoviti sredstev za popravila svojih stanovanj in strehe nad glavo, z novim zakonom na nepremičnine pa jih čakajo rubežniki, ker teh davkov ne bodo mogli plačati," pravita David in Marija Bogataj (2003: 50). Zato naprej pravi, da bi bilo potrebno v Sloveniji uvesti mehanizem obratne hipoteke, ki naj bi omogočila starejšim prebivalcem (ponavadi nad 62 let), da potrošijo vrednost nepremičnine, ne da bi se izselili, ter bi tako v njej živeli za čas življenja oziroma do izselitve in jim ne bi bilo potrebno plačati obresti (Bogataj in Bogataj 2003: 50-64). Z obratno hipoteko bi tako rešili dva problema naenkrat – več stanovanj, ki bi jih lahko potem dali v najem, ter sprememba pokojninskega zavarovanja, ki bi bil bolj učinkovit, saj bosta kmalu dva delavca delala za enega upokojenca, kar pa je zelo zaskrbljujoča številka. S tem bi sprostili tako stanovanjski trg kot boljše pokojninske razmere. Zemljiška renta je tudi zelo dober vir financiranja, saj je to stalni dohodek, ki glede na lokacijo ponavadi narašča. Primerno bi bilo to povezati s oblikovanjem nove agencije. Peter Fister pravi, da je potrebno organizirati nekakšno agencijo za prenovo, ki zagotavlja uresničljivo izhodišče za planiranje, načrtovanje in izvajanje prenove (Fister 2003: 240). S tem bi podaljšali življenjsko dobo stanovanj, preprečili njihovo propadanje in tudi dobili večji fond stanovanj, ki bi jih lahko potem oddajali v najem mladim ali finančno šibkejšim.

²⁶ Vir: Statistični urad Republike Slovenije, Popis prebivalstva, gospodinjstev in stanovanj 2002, Gospodinjstva v stanovanjih po uporabi stanovanja, vrsti stavbe, številu sob, površini, pomožnih prostorih, napeljavah in tipu naselja

²⁷ več v Clasen 1999: 71-72

²⁸ Tabela 6: Stavbe s stanovanji in stanovanja po letu zgraditve stavbe, statistične regije, Slovenija, Popis 2002

Tako lahko le pohvalim prizadevanja Jožke Hegler, ki se je na to pobudo odzvala in že naslednjo leto pripravila v okviru Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana rentno zavarovanje. To rentno zavarovanje bi bilo ponujeno starejšim od 65 leta v sodelovanju z izbrano zavarovalnico. Občina bo odkupila lastniško stanovanje po dogovorjeni kupnini, ki bo predstavljala zavarovalno premijo v enkratnem znesku. Na drugi strani pa bo upravičenec dobil dosmrtno služnost stanovanja ter doživljenjsko mesečno rento (možnost tudi z 10 letnim zajamčenim izplačevanjem). Kupec kupuje zasedeno stanovanje in zanj dobiva uporabnino v višini neprofitne najemnine, prodajalec pa ima služnost stanovanja vpisano v zemljiški knjigi, zavarovalnica pa mu daje jamstvo za izplačevanje rente. Ta instrument je zelo pomemben, ker v najslabšem primeru se bi lahko zgodilo, da meščan ne bi bil zmožen vzdrževanja lastnega stanovanja in bi se moral iz njega izseliti. Tako pa bi še povečal čakalne dobe za neprofitno ali varovano stanovanje (Hegler 2004: 115-118).

Tako se je v sodelovanju z NSVS Javni stanovanjski sklad mestne občine Ljubljane odločil tudi za uvedbo deljenega lastništva z varčevalci, ki bo pomagalo pri reševanju stanovanjske politike. Ta instrument je zlasti pomemben zato, ker ljudje nimajo denarja, da bi kupili stanovanje sami, in prinaša solastnikom možnosti, da postopoma odkupijo stanovanje, kar je zelo pomemben vidik. Problem je morda le v premajhnem številu neprofitnih stanovanj (Cimerman in Koželj 2004: 70-75).

“V državah z visoko razvitimi kapitalskimi trgi predstavljajo nepremičninski investicijski skladi pomembno dopolnitev (ostalim) finančnim naložbam, njihova vloga pa venomer narašča,” pravi Igor Pšunder (2003: 66). Danes je po svetu razvitih že veliko različnih vrst skladov, ki so donosni. Poleg tega se z davčnim sistemom REIT²⁹ spodbuja investiranje skozi NIS, saj le-ta prinaša višjo stopnjo razpršenosti vlaganj. Zaradi širokega kroga vlagateljev delovanje NIS-a pospešuje trg nepremičnin in stopnjo varčevanja s ponudbo dolgoročnih in varnih finančnih produktov. To je pri nas že urejeno z 54. členom Zakona o davku na dohodek pravnih oseb, ki določa 0% stopnjo za investicijske sklade, če le razdelijo najmanj 90 % svojega poslovnega dobička. NIS so pomembni zato, ker poganjajo sodobno ekonomijo, s tem ko omogočajo racionalen prenos sredstev tistih, ki imajo presežek, do tistih, ki rabijo ta sredstva za investiranje (Starovič 2005: 98-101). Tako da je potrebno razmisliti o tem, da ne bi bilo napačno, če bi nepremičninski investicijski skladi bili tudi v Sloveniji.

²⁹ davčni sistem, kjer gredo sredstva skozi sklad brez obdavčitve dobička

5.4 PRISTOJNOSTI IN NALOGE OBČINE NA STANOVANJSKEM PODROČJU

Na stanovanjskem področju lahko občina (SZ - 1, U.I. RS, št. 69/2003: 154. člen):

- *sprejema in uresničuje občinski stanovanjski program*
- *zagotavlja sredstva za graditev, pridobitev in oddajanje neprofitnih stanovanj ter za stanovanja, namenjena začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb*
- *zagotavlja sredstva za subvencioniranje najemnine in za izredno pomoč pri uporabi stanovanja*
- *zagotavlja pogoje za razvijanje različnih oblik gradnje in prenove z ustrezno zemljiško in normativno politiko*
- *vodi register stanovanj*

Te cilje doseže tako, da občinski svet sprejme občinski stanovanjski program v katerem določijo (SZ – 1, U.I. RS, št. 69/2003: 156. člen):

- *obseg, lokacijo in dinamiko graditve lastnih in najemnih stanovanj*
- *ukrepe, ki spodbujajo gradnjo in prenovo stanovanj ter ustrežnejšo zasedenost obstoječih stanovanj v občini*
- *način izvajanja izredne pomoči pri uporabi stanovanja*
- *način zagotavljanja ustreznih oblik pomoči za nastajanje in delovanje neprofitnih stanovanjskih organizacij*

Poleg tega lahko občina za doseg cilja ustanovi občinski stanovanjski sklad, ki skrbi za (SZ –1, U.I. RS, št. 69/2003: 157. člen):

- *vzpodbujanje razvoja stanovanjske infrastrukture*
- *gospodarjenje s stanovanji, stanovanjskimi hišami in stavbnimi zemljišči*
- *gradnjo, nakup, prenovo in vzdrževanje neprofitnih stanovanj*
- *zagotavljanje posojil z ugodno obrestno mero za gradnjo, nakup ali prenovo stanovanj in stanovanjskih hiš*

Sredstva za to pa črpajo iz (SZ – 1, U.I. RS, št. 69/2003: 158. člen):

- rednih proračunskih sredstev, dela sredstev, ustvarjenih s prodajo družbenih stanovanj, vračilom anuitet za predhodno dana stanovanjska posojila in prihodkov od najemnin (v občinskem proračunu)
- presežka prihodkov nad odhodki
- z namenskimi sredstvi, ki jih prejmejo od domačih in tujih pravnih in fizičnih oseb

Tako kot v Veliki Britaniji je večina občin pasivni izvajalec stanovanjske politike, ki pa prevzema stroške, probleme najemnin in socialno varnost (Hill 1990: 118). "Stanovanjski skladi so skupaj z občinami in neprofitnimi stanovanjskimi organizacijami izvajalci stanovanjske oskrbe v Sloveniji," pravi Jožka Hegler (2003: 82). Njihova vloga na stanovanjskem področju je ena od ključnih, zato bi bilo potrebno spremeniti davčno zakonodajo v kateri bi bilo več olajšav za sklade in NSO.

"Stanovanjski skladi imajo veliko vlogo pri uresničevanju Nacionalnega stanovanjskega programa, saj na področju lokalnih skupnosti uresničujejo državni interes po pridobitvi večjega števila novih stanovanjskih površin," pravi Lidija Žvajker (2002: 26). Z Zakonom o javnih skladih se je število skladov zmanjšalo iz 55 na le 15. "Stanovanjski sklad kot pravna oseba javnega prava se je ustanovil na osnovi ustanovitvenega akta, ki ureja medsebojne pravice in obveznosti ustanoviteljev, način upravljanja sklada, višino ustanovitvene vloge in vrste premoženja ter pravice in obveznosti, ki jih ima sklad do ustanovitelja in tretjih oseb na nivoju lokalne skupnosti. Ustanovil se je z odlokom, ki ureja splošna vprašanja, premoženjske in upravljaljske pravice pa se opredelijo s posebno pogodbo," pravi še Žvajkerjeva (2002: 29). Poleg tega pa Žvajkerjeva ugotavlja, da so se s to spremembo aktivnosti na stanovanjskem področju upočasnile in da nekatere občine v tem obdobju sploh niso zgradile nobenega stanovanja (2002: 31).

5.4.1 OBČINE IN NJIHOVI IZDATKI³⁰

Med leti 1995 in 2005 je le 40 občin vsaj eno leto namenilo za stanovanjsko dejavnost in prostorski razvoj več kot 20% vseh izdatkov. Samo eno leto je več kot 20% vseh izdatkov namenilo za stanovanjsko dejavnost in prostorski razvoj 24 občin, dve leti le 6 občin, 3 leta 8 občin ter več kot štirikrat in petkrat v sedmih letih po samo ena občina. Iz tabele 7 je tako

³⁰ TABELA 7: Izdatki za stanovanjsko dejavnost in stanovanjski sektor ter izdatki povprečno na leto za obdobje 1999 – 2005

razvidno, da se zelo malo vlaga v stanovanjsko dejavnost. Če pogledamo, koliko so v povprečju občine namenile za stanovanjsko dejavnost in prostorski razvoj v zadnjih 7 letih, lahko vidimo, da zelo malo. Pod 5% je povprečno vlagalo 36 občin, med 5% in 10% kar 91 občin, med 10% in 15% le 52 občin, med 15% in 20% pa le 6 občin ter nad 20% le 8 občin.

Če še pogloblje pogledamo, kako so vlagali znotraj posamezne postavke pri stanovanjski dejavnosti in prostorskem razvoju, ugotovimo, da bi morale občine dobiti več sredstev, da jih bi vlagali v ta sektor. Občine bi morale nameniti nad 40% v stanovanjsko dejavnost, 30% za prostorski razvoj ter okoli 10% za ostale dejavnosti.³¹ Ampak nad 40% izdatkov iz stanovanjskega sektorja in nad 40% investiranja v stanovanjsko dejavnost lahko štejemo samo 21 občin. Nad 30% izdatkov iz stanovanjskega sektorja in nad 40% investiranja v prostorski razvoj lahko štejemo 43 občin. Ter nad 10% izdatkov iz stanovanjskega sektorja in nad 40% investiranja v ostale dejavnosti lahko štejemo 37 občin.³²

TABELA 9: Izdatki znotraj postavke za stanovanjsko dejavnost in prostorski razvoj

razredi	Stanovanjska dejavnost	Prostorski razvoj	Ostale dejavnosti
0%	5 občin	4 občine	20 občin
do 25%	105 občin	112 občin	113 občin
med 25% in 50%	58 občin	60 občin	51 občin
med 50% in 75%	19 občin	12 občin	8 občin
nad 75%	6 občin	5 občin	1 občin

TABELA 10: Investicije pod posamezno postavko

razredi	Stanovanjska dejavnost	Prostorski razvoj	Ostale dejavnosti
0%	19 občin	21 občine	40 občin
do 25%	49 občin	33 občin	75 občin
med 25% in 60%	93 občin	65 občin	68 občin
nad 60%	32 občin	74 občin	10 občin

Na podlagi zgornjih dejstev sem dokazal, da morajo občine prerazporediti dosedanje vire. Poleg tega pa potrebujejo nove vire, da bodo lahko uspešno izvajale stanovanjsko politiko.

5.4.2 NEPROFITNA STANOVANJA IN VLOGA OBČIN³³

³¹ Glede na podatke občin o povprečnih cenah za novogradnjo, novogradnjo z zemljiščem in stara stanovanja

³² TABELA 8: Investicije občin znotraj postavke za stanovanjsko dejavnost in prostorski razvoj

³³ Glede na podatke ni možno ugotoviti, ali so določena stanovanja prodali ali jih samo obnavljajo, ker MOP ne vodi teh podatkov.

Že ko sem se odločil, da bom naredil diplomsko nalogo, sem vedel, da se bom osredotočil na neprofitna stanovanja in aktivnosti občin na tem področju ter izvajanje stanovanjskega zakona ter nacionalnega stanovanjskega programa. Tako sem poslal elektronsko pošto vsem 193 občinam in ker sem dobil zelo malo odgovorov, sem se odločil, da jim pošljem še vprašalnik. Toda odziv ni bil dosti večji, zato sem se odpravil v Gornjo Radgono, kjer sem dobil še tri odgovore. Tako sem do danes dobil samo 14 odgovorov. Vmes sem stvar predal informacijski pooblaščenki, zato ker sem od občin zahteval informacije javnega značaja. Do danes informacijski pooblaščenec še ni rešil moje prošnje. Zaradi premajhnega odziva sem se osredotočil na podatke MOP.

Vsaka občina drugače zagotavlja neprofitna stanovanja in zanje skrbi. Občine bi morale imeti vedno podatke, o tem koliko neprofitnih stanovanj potrebujejo, njihovo število, gradnjo in plane za prihodnost. Poleg tega morajo zagotoviti najemnikom varstvo njihovih pravic in to najlažje storijo tako, če ustanovijo Svet za varstvo pravic najemnikov. Nova neprofitna stanovanja pa najlažje zagotavljajo tako, da ustanovijo stanovanjski, proračunski ali kak drug sklad, ki bo skrbel za izvajanje stanovanjskega zagona (zagotavljanje neprofitnih stanovanj). Poleg tega pa je najlažje primerjati stroške za pridobitev novih neprofitnih stanovanj, če imajo podatke o povprečni ceni za pridobitev takega stanovanja.

Veliko podatkov sem na srečo dobil od MOP-a. Toda problem je, ker MOP ne zbira podatkov o prodaji neprofitnih stanovanj in ni nobenega mehanizma s katerim bi mu morale občine nujno posredovati podatke. S sodelovanjem MOP-a in večjim številom podatkov bi bila tudi stanovanjska politika bolj učinkovita in jo bi bilo lažje oceniti (Hall: 123). Tako sem moral za lažjo interpretacijo podatkov klicati občine, da so mi sporočile vsaj večino manjkajočih podatkov. Te podatke sem združil in tako v sedmih točkah³⁴ - število, gradnja, potrebe, plane in cene za pridobitev neprofitnih stanovanj ter ali ima občina ustanovljen Svet za varstvo pravic najemnikov in sklad - ugotavljal, če je posamezna občina aktivna oziroma zbira podatke.

Ugotovil sem, da samo 18 občin izpolnjuje vse točke, 34 občin v 6 točkah, 39 občin v 5 točkah, 33 občin v 4 točkah, 29 občin v 3 točkah, 24 občin v samo 2 točkah ter 12 občin samo v 1 točki in 4 občin v nobeni točki. Ker ti podatki marsikomu ne povedo dosti, sem se

³⁴ Tabela 11: Potrebe, plani in število neprofitnih stanovanj in Tabela 12: Gradnja in cene neprofitnih stanovanj, Svet za varstvo pravic najemnikov ter skladi

poglobil v njih in sem ugotovil slednje. Občine so posredovale MOP-u podatke, koliko neprofitnih stanovanj potrebujejo, in sicer leta 2000, in koliko so jih leta 2002. Občine sem razdelil v skupine in sicer občine, ki nimajo potreb po neprofitnih stanovanjih (1. skupina), občine s potrebo od 1 do 25 stanovanj (2. skupina), občine s potrebo od 26 do 50 stanovanj (3. skupina), občine s potrebo od 51 do 75 stanovanj (4. skupina) ter občine s potrebo nad 75 stanovanji (5. skupina). Tako sem ugotovil, da 5 občin ni posredovalo podatka za obe leti. Leta 2000 kar 30 občin ni posredovalo podatkov o potrebi po neprofitnih stanovanjih. Poleg tega pa jih kar 25 ugotavlja, da naj ne bi potrebovali takšnih stanovanj. V 2. skupino spada 77 občin, v 3. skupino 27 občin, v 4. skupino 8 občin ter v zadnjo skupino 26 občin. Tako pride okoli 60 neprofitnih stanovanj na občino in kar 83,5 na posamezno občino od tistih, ki so ugotovile, da potrebujejo taka stanovanja. V primerjavi z letom 2000 je leta 2002 le 65 občin ocenilo manjšo potrebo po neprofitnih stanovanjih, 57 občin večjo potrebo ter 37 občin enake potrebe. Leta 2002 pa le 11 občin ni posredovalo podatka za potrebe po neprofitnih stanovanjih. Je pa zanimivo, da je v primerjavi z letom 2000 manj občin, ki ne potrebujejo stanovanj; takih je bilo 19. Saj se je vmes gradilo in bi pričakovali, da se bo to število zmanjšalo, kar pa glede na stanovanjske razmere ni presenetljiv rezultat. V 2. skupino spadata 102 občini, v 3. skupino 28 občin, v 4. skupino 12 ter v zadnjo skupino 21 občin. Glede na gradnjo stanovanj se je zmanjšala potreba po neprofitnih stanovanjih za 37,4%. Toda ta podatek je zavajajoč, saj se je v vmesnem obdobju zgradilo samo ok. 1000 neprofitnih stanovanj, potreba pa naj se bi zmanjšala za več kot 4000 neprofitnih stanovanj. Tako je potrebno okoli 43 neprofitnih stanovanj na občino in kar 37,3 neprofitnih stanovanj na posamezno občino od tistih, ki so ugotovile, da potrebujejo taka stanovanja.

Leta 1999 je gradilo 48 občin (za 22 občin nimam podatka), leta 2000 kar 64 občin (za 5 občin nimam podatka), leta 2001 le 46 občin (za 4 občine nimam podatka), leta 2002 66 občin (za 5 občin nimam podatka), leta 2003 naj bi gradilo 95 občin (za 10 občin nimam podatka), leta 2004 101 občina (za 10 občin nimam podatka) in letos naj bi gradilo 62 občin (za kar 84 občin nimam podatka). Toda če pogledamo spodnje ugotovitve, vidimo, da veliko občin obnavlja ali prodaja neprofitna stanovanja, tako da ta rezultat ni realen.

Če pogledamo gradnjo od leta 1999 do 2002, vidimo, da v štirih letih ni gradilo 65 občin³⁵, 40 občin je gradilo samo enkrat v štirih letih³⁶ in 28 občin je gradilo samo dvakrat v štirih

³⁵ in še 19 občin, za katere mi manjka podatek za eno leto

³⁶ in še 4 občine, od katerih za eno leto nimam podatka

letih³⁷. Samo 15 občin je gradilo trikrat v štirih letih ter samo 18 občin je gradilo vsako leto v obdobju med letom 1999 in 2002. Za 3 občine pa nimam podatkov.

Če pa združimo plane gradnje za leto 2003, leto 2004 in 2006 ter gradnjo med obdobjem 1999 in 2002, podatki niso kaj bolj razveseljujoči. Tako v sedmih letih 25 občin³⁸ ni gradilo, 28 občin naj bi gradilo samo enkrat v sedmih letih³⁹, 33 občin naj bi gradilo samo dvakrat v sedmih letih⁴⁰ in 23 občin naj bi gradilo samo trikrat v sedmih letih⁴¹. Samo 13 občin naj bi gradilo štirikrat v sedmih letih⁴², 19 občin naj bi gradilo petkrat v sedmih letih, 8 občin naj bi gradilo šestkrat v sedmih letih in 13 občin naj bi gradilo vsako leto. Poleg tega za 4 občine nisem dobil podatka.

Glede na gradnjo in število neprofitnih stanovanj lahko vidimo, koliko stanovanj se je gradilo, prodalo ali pa obnavljalo. Leta 2001 kar 86 občin ni pridobilo novega stanovanja, 71 občin je obnavljalo ali pa prodalo stanovanje, 25 občin je pridobilo nova neprofitna stanovanja in le 5 občin je zgradilo toliko stanovanj, kot so planirali. Nimam pa podatka za 5 občin. Leta 2002 kar 98 občin ni pridobilo novega stanovanja, 43 občin je obnavljalo ali pa prodalo stanovanje, 20 občin je pridobilo nova neprofitna stanovanja in še 18 občin je zgradilo toliko stanovanj, kot so planirali. Za 13 občin pa nimam podatka.

Če se sedaj osredotočim še na plan in število neprofitnih stanovanj lahko vidimo, koliko stanovanj se je gradilo, prodalo ali pa obnavljalo. Leta 2003 je 21 občin pridobilo manj stanovanj, kot je planiralo, 13 občin jih je pridobilo več, kot je načrtovalo, kar 31 občin pa je prodalo ali pa obnavljalo več stanovanj, kot jih naj bi zgradili, in le 14 občin je zgradilo toliko stanovanj, kot je načrtovalo. Kar 55 občin ni imelo namena graditi, od tega je 28 občin prodalo stanovanja ali pa jih je obnavljalo ter 22 občin ni gradilo, čeprav so imeli plan. Poleg tega pa je 22 občin gradilo ali pa obnovilo stanovanje, čeprav tega niso imeli v planu, 6 občin nima neprofitnih stanovanj. Za 9 občin za katere nisem dobil podatkov pa jih 6 ni gradilo, ena občina je prodala stanovanje ali pa ga je obnavljala ter 2 občini sta pridobili stanovanja. Leta 2004 je 15 občin pridobilo manj stanovanj, kot je planiralo, 5 občin jih je pridobilo več, kot je načrtovalo, kar 25 občin pa je prodalo ali pa obnavljalo več stanovanj, kot jih bi naj zgradili,

³⁷ in še 1 občina, od katere za eno leto nimam podatka

³⁸ in še 13 občin, za katere mi manjka podatek za eno leto

³⁹ in še 7 občine, od katerih za eno leto nimam podatka

⁴⁰ in še 4 občine, za katere za eno leto nimam podatka

⁴¹ in še 1 občina, od katere za eno leto nimam podatka

⁴² in še 2 občini, za kateri mi manjka podatek za eno leto

in le 3 občine so zgradilo toliko stanovanj, kot so načrtovale. Kar 66 občin ni imelo namena graditi, od tega je 12 občin prodalo stanovanja ali pa jih je obnavljalo ter kar 50 občin pa ni gradilo, čeprav so imeli plan. Poleg tega pa je 14 občin gradilo ali pa obnovilo stanovanje, čeprav tega niso imeli v planu, 6 občin pa nima neprofitnih stanovanj. Za 9 občin, za katere nisem dobil podatkov, jih 6 ni gradilo, 3 občine pa so pridobili stanovanja.

Da bi imel lažji pregled nad številom neprofitnih stanovanj, sem občine razdelil v 4 skupine - občine, ki nimajo neprofitnih stanovanj (1. skupina), občine s od 1 do 25 stanovanj (2. skupina), občine s od 26 do 50 stanovanj (3. skupina), občine s od 51 do 75 stanovanj (4. skupina) ter občine z nad 75 stanovanji (5. skupina). Tako je bilo leta 2004 kar 13 občin, ki niso imele neprofitnih stanovanj (od tega 6 občin najemanj od leta 1999 naprej). V 2. skupino je takrat spadalo 84 občin, v 3. skupino 24 občin, v 4. skupino 14 občin ter v zadnjo skupino 58 občin.

Samo 45 občin ima ustanovljen Svet za varstvo pravic najemnikov. Proračunski stanovanjski sklad ima ustanovljenih 54 občin, 25 občin ima ustanovljen javni stanovanjski sklad ter 14 občin ima ustanovljen drugačen sklad.

Najpomembnejši podatek je skupno število neprofitnih stanovanj v posameznem letu. Iz tega je potem razvidno, koliko neprofitnih stanovanj so občine v posameznem letu pridobile. Številke celo prikazujejo, da so občine leta 2001 in leta 2004 imele manjše število neprofitnih stanovanj v lasti kot leto prej. Leta 2002 so imele 279 stanovanj več kot leto prej ali le 25,63% zastavljenega cilja Programa. Leta 2003 pa so imele 710 stanovanj več kot leto prej in so tako izpolnile le 50,71% plana za pridobitev neprofitnih stanovanj. Toda glede na to, da se gradi, prodaja in obnavlja je boljše če pogledamo gradnjo neprofitnih stanovanj. Tako so občine leta 1999 pridobile 367 neprofitnih stanovanj. Naslednje leto so občine pridobile 820 neprofitnih stanovanj in so za 26,15% presegli plan programa. Leta 2001 so občine pridobile 446 neprofitnih stanovanj ali le 52,47% zastavljenega plana programa in leta 2002 so pridobile 564 neprofitnih stanovanj ali le 51,27% zastavljenega cilja Programa.

Če pa pogledamo še plane za pridobitev neprofitnih stanovanj, je bilo za leto 2003 predvidenih 1.146 neprofitnih stanovanj ali 81,85% previdenih po Programu. Leta 2004 je bilo predvidenih 1.388 neprofitnih stanovanj ali 77,11% previdenih po planu, za letos pa je

predvidenih 1.113 neprofitnih stanovanj ali 41,22% previdenih po programu. Že iz planov je razvidno, da se Program ne uresničuje v celoti. Če pa k temu dodam še ugotovitev, da se plani občin ne uresničujejo v celoti, sem dokazal, da je Program neprimeren in neučinkovit.

Z zgornjimi podatki sem dokazal, da je bil Program z vidika neprofitnih stanovanj zastavljen preobsežno in nerealno in je kot tak neprimeren in neučinkovit. Potrebno je sprejeti nov dokument, ki bo realen in v celoti izvedljiv, a pri tem še vedno namenjen smislu – zagotovitvi zadostnega števila neprofitnih stanovanj za prebivalce, ki si ne morejo sami privoščiti primerne stanovanja.

5.5 PRISTOJNOSTI IN NALOGE DRUGIH NA STANOVANJSKEM PODROČJU

SZ - 1 (U.I. RS, št. 69/2003: 151. člen) pravi, da je neprofitna stanovanjska organizacija "tista pravna oseba, ki je ustanovljena za pridobivanje, upravljanje in oddajanje neprofitnih stanovanj ter pridobivanje in upravljanje lastnih stanovanj pod posebnimi pogoji". SZ - 1 (U.I. RS, št. 69/2003: 153. člen) pravi, "da so do kredita upravičene predvsem tiste neprofitne stanovanjske organizacije, ki si zagotovijo določeno ugodnost tudi od občine, na območju katere nameravajo poslovati, odvisno od možnosti posamezne občine". Občine pa lahko v zameno zahtevajo, "da se določen del neprofitnih stanovanj nameni za razreševanje stanovanjskih vprašanj upravičencev z najnižjimi dohodki". Problem pa je, ker občine nimajo dovolj velikih sredstev, da bi lahko v čim večji meri pomagale in to je potrebno spremeniti. Lahko se to prenese na državno raven, si občina in država razdelita stroške pomoči ali pa naj občine dobijo več sredstev od države, s tem pa bi dosegli bolj uspešno in učinkovito dosego cilja.

Lokalne skupnosti, ki nimajo ustanovljenega stanovanjskega sklada poleg javnih stanovanjskih skladov in neprofitne stanovanjske organizacije, se lahko združujejo v Stanovanjsko zbornico Slovenije. Zbornica tako spremlja trg najemnih stanovanj in problematiko oddajanja stanovanj s ciljem, da izboljša delovanje stanovanjske problematike (SZ - 1, U.I. RS, št. 69/2003: 139. člen). Lokalne skupnosti na tak način pripomorejo k bolj učinkoviti in uspešni stanovanjski politiki.

Za povečanje novogradnje rabimo več uporabne zemlje. Veliko zemlje v Sloveniji je neučinkovito uporabljene. V zadnjem obdobju je zemljiška politika usmerjena v spreminjanje iz kmetijske v mestne rabe. Potrebno je tudi, da različne institucije izvajajo več ukrepov, ki bodo vplivali na trg zemljišč. Aktivna zemljiška politika je značilna samo za nekaj držav (npr. Nizozemska, Švedska), ko javni sektor odkupi vsa zemljišča, predvidena za razvoj naselij. Nato pa ta zemljišča ponudi preko trga drugim in s tem učinkovito zajema prirastek vrednosti, ki nastane pri spremembi rabe zemljišča. Na drugi strani pa imamo države (npr. Velika Britanija in ZDA), kjer mehanizmi tržne alokacije zemljišč delujejo bolj prosto. Cilj zemljiške politike pa mora sloneti še na večjem podpiranju uresničevanja aktov urejanja prostorov, vplivati na ceno zemljišč ter zagotavljati enakopravnost do dostopa zemljišč (tudi dohodkovno šibkim skupinam). Zakon o stavbnih zemljiščih naj bi to izboljšal, a so zaradi premajhnih sredstev občin občine dosegle le majhen obseg gospodarjenja z zemljišči. Poleg tega bi morale občine zaračunati komunalni prispevek na podlagi dejanske ocene stroškov, kar se ponavadi ni zgodilo, in podpirati razpršeno poselitev s tem, ko določajo, da je komunalni prispevek tem večji, čim večja je izraba stavbnega zemljišča. Problem pa je tudi pomanjkanje neposrednih tujih investicij zaradi neurejenosti na področju zemljišč, majhna ponudba zemljišč, ker jih lastniki zaradi neobdavčitve nezazidanih stavbnih zemljišč ne prodajajo in zaradi rasti cen zemljišč, ki jo je povzročila skromna ponudba zemljišč (Dekleva, 2002: 62-66).

Problem je tudi v tem, da ima Slovenija relativno majhno dejansko ponudbo nezazidanih zemljišč, kar pa se bistveno razlikuje od potencialne ponudbe, določene s prostorskimi sestavinami dolgoročnih oziroma srednjeročnih planov, ker večina lastnikov zemljišč ne gradi, ampak vlaga v prihodnost (Šubič – Kovač 2005: 66). Poleg tega bi bilo potrebno ukrepati ravno tam, kjer imajo ljudje v lasti kmetijsko zemljišče (55%), ki ga pa ne uporabljajo, in bi morala država oblikovati boljšo zakonodajo ter jih obdavčiti z višjo stopnjo. Na drugi strani pa bi morala takim zemljiščem tudi spremeniti namembnost, ker pa ni temeljite evidence, se sploh ne ve katera, so taka zemljišča. Poleg tega bi morala bolj pritisniti na lastnike, ki imajo komunalno opremljena zemljišča.

Z ZUreP - 1 se je to premalo spremenilo, saj so zakonita predkupna pravica občin, razlastitev in omejitve lastninske pravice ter ukrepi prenove premalo za aktivnejšo zemljiško politiko. Slovenija mora prevzeti skandinavski model, ki bo prinesel učinkovitejše rezultate. Poleg tega je tudi davčna zakonodaja premila in premalo urejena za doseg cilja, saj ne more doseči

želenega cilja, dokler ne bodo evidence urejene. Veliko je uporabne zemlje, kjer je komunalni priključek, ampak je premalo izkoriščena ali pa obstajajo hiše, ki so zapuščene in razpadajo. Ne smemo pozabiti niti na vojaška stanovanja, ki so prazna, in zapuščene vojašnice bi z malo gradbenega dela postale prav lep dom. Za ta namen pa bi bilo potrebno vzpostaviti ažurni sistem, ki bi imel nadzor nad uporabo zemlje.

6 FAZE DO PRIDOBITVE PRIMERNEGA STANOVANJA

"Sleherno človeško delovanje je usmerjeno v to, da zadovolji neko potrebo. Pri tem se je treba naprej odločiti, ali neka potreba sploh obstaja, nato pa kako ugotovljeno potrebo zadovoljiti. Odločanje o potrebah in načinu zadovoljitve teh potreb imenujemo upravljanje. Upravljanje se nanaša na vsako človeško dejavnost, ki pripelje do zadovoljitve katerekoli človekove potrebe, naj gre za proizvodnjo dobrin ali neposredno zadovoljitev potrebe," in "/d/a potrebo zadovoljimo, je potrebna še posebna dejavnost, ki jo sproži akt upravljanja, odločitev," pravi Haček (2001: 14). Tako pa je tudi z e-upravljanjem.

Informacijska tehnologija prinaša spremembe, ki bodo daljnosežne in globalne. Z njimi se mora tudi državna uprava spremeniti in slediti spremembam. Od tega bomo imeli vsi dobiček - uradniki, ki bodo imeli lažje delo, in državljani, ki ne bodo čakali v vrsti, ter gospodarski subjekti, ki bodo imeli lažje postopke pri poslovanju. "Vsi imamo enak cilj: narediti slovensko državo sodobno, učinkovito, pregledno, cenejšo in predvsem prijaznejšo do državljanov," pravi Kričej. K temu pa bodo pripomogli že povezani registri z administrativnimi evidencami, tako da bo potrebno manj papirne dokumentacije (npr. Geodetska uprava izda iz zemljiškega katastra okoli 100 000 pisnih potrdil letno, od tega se tretjina porabi pri nadaljnjih upravnih postopkih). V prihodnosti pa bo možnost govornega podportala (s stacionarnim ali mobilnim telefonom), saj je glede na statistiko v Sloveniji več kot 1,3 milijona mobilnih telefonov (Kričej 2002: 11- 65).

"Z razvojem sodobnih tehnologij se spreminjajo načini dela in komunikacij: delo z elektronskimi podatkovnimi bazami in dokumenti v elektronski obliki izpodriva tradicionalno pisarniško poslovanje, elektronska pošta nadomešča poštno pošiljanje papirnatih dopisov, papirnate obrazce in vloge nadomeščajo elektronske vloge, ..." pravi povzetek iz Elektronske hrambe dokumentarnega gradiva in vzpostavitve elektronskih arhivov.⁴³ K uvedbi o sodobnejših načinih arhiviranja pa nas spodbujata dva glavna razloga - kljub uvajanju e-poslovanja je 95% vseh dokumentov v papirni obliki ter čeprav ustvarjamo dokumente v e-obliki, jih hranimo na papirju.⁴⁴

⁴³ [Strategija e-uprave RS za obdobje od leta 2006 do leta 2010 - SEP-2010](#), 23. 3. 2006

⁴⁴ http://www.arhiviraj.si/pomen_arhiva_zakaj_elektronski_arhiv.php, 23. 3. 2006

6.1 PRVA FAZA

Z zemljišči je potrebno upravljati bolje, ne samo zaradi omejenega izkoriščanja zemljišč ter rasti prebivalstva, ampak tudi zaradi ekonomske koristi. Nesmotno koriščenje tako škodi prebivalstvu kot tudi ekonomiji. Informacije o zemljiščih so ključne za vlaganje v zemljišča za nadaljnji razvoj. Zato pa morajo biti informacije kakovostne in kvalitetne (Ferlan 2005: 13). In preden začneš načrtovati, kakšna stanovanja se bodo gradila, tudi potrebuješ določene informacije. Kot pa sem že omenil, stanovanjska politika ni samo upravljanje s stanovanji, ampak tudi urejanje prostora, gradnja in drugi ukrepi.

Tako Zakon o urejanju prostora (ZUreP - 1, U.I. RS, št.110/2002: 1. člen) "ureja prostorsko načrtovanje in uveljavljanje prostorskih ukrepov za izvajanje načrtovanih prostorskih ureditev, zagotavljanje opremljanja zemljišč za gradnjo ter vodenje sistema zbirk prostorskih podatkov". Da bi imeli mladi in socialno šibkejši večje možnosti pri pridobitvi primernega zakona je potrebno nekaj ukreniti. Kot pravi 2. odstavek 5. člena, je treba pri usmerjanju poselitve "zagotoviti racionalno rabo zemljišč in objektov v naseljih, pri čemer je treba prvenstveno izkoristiti proste in nezadostno izkoriščene površine v naseljih z njihovim aktiviranjem ter s prenovo in sanacijo degradiranih območij v naseljih". Seveda je to najugodnejša varianta. Pri majhnih občinah to ni problem, pri velikih (npr. Ljubljana, Maribor) pa takšnega prostora zmanjkuje in se morajo zato preusmeriti na obrobje, s tem pa bo tudi rastle mesto. Problem je v financiranju, saj je zemlje dovolj. In kakor gre rek: "Kjer je volja, je moč!"

Če nadaljujem, so državne pristojnosti, ki naj bi pripomogle k cilju naslednje(ZUreP - 1, U.I. RS, št.110/2002: 11. člen):

- *določanje ciljev, usmeritev in izhodišč prostorskega razvoja*
- *predpisovanje splošnih pravil in pogojev za urejanje prostora*
- *vodenje in izvajanje aktivne zemljiške politike*
- *vodenje sistema in posameznih zbirk podatkov iz tega zakona*

Država z aktivno zemljiško politiko ustvarja boljše pogoje za pridobitev primernega stanovanja. To stori tako, da (ZUreP – 1, U.I. RS, št.110/2002: 13. člen):

- *s finančnimi in drugimi ukrepi podpira občine pri izvajanju njihove zemljiške politike pridobivanja zemljišč in drugih nepremičnin za potrebe urejanja prostora*
- *zagotavlja in usklajuje pridobivanje ter izkoriščanje finančnih pomoči za stabilnost in razvojno naravnost nepremičninskega trga*
- *za potrebe poselitve izvaja promet z nepremičninami*
- *upravlja finančna sredstva, pridobljena z gospodarjenjem z nepremičninami*

Občina ima pri urejanju prostora enake pristojnosti kot država, samo da gre za lokalne, občinske pristojnosti. Razlika je samo v tem, da občina pridobiva zemljišča in nepremičnine z aktivno zemljiško politiko in sicer tako, da (ZUreP - 1, U.l. RS, št.110/2002: 12. člen):

- *uveljavlja predkupno pravico na zemljiščih*
- *vodi prenovno*
- *izvaja ukrepe v javno korist*

Da pa lažje doseže želeni cilj, lahko ustanovi sklad, javno institucijo ali druge institucije.

6.1.1 PROSTORSKA UREDITEV

Prostorsko ureditev se uredi s prostorskim aktom. Poznamo pa dve vrsti prostorskih aktov, strateški in izvedbeni prostorski akt.

6.1.1.1 STRATEŠKI PROSTORSKI AKTI

Program priprave strategije prostorskega razvoja (U.l. RS, št. 50/2003: Uvod) pravi, da je priprava prostorske strategije potrebna predvsem zaradi spremenjenih družbeno-ekonomskih, socialnih in pravnih razmer. Za delovanje tega problema je odgovorno MOP. Njegov Urad Republike Slovenije za prostorsko planiranje pa je po tem programu zadolžen za pridobivanje in analizo podatkov, vključevanje nosilcev urejevanja prostora ter usklajevanje njihovega dela ter podanje izhodišča za razvoj poselitve. Urad za prostor pa mora podati izhodišča za rabo urbanih zemljišč in izhodišča za stanovanjsko gradnjo ter skrbi za ukrepe za aktivnejšo zemljiško politiko in razvoj poselitve. Pri pripravi jim pomagajo tudi druga ministrstva.

Tako so sprejeli Odlok o strategiji prostorskega razvoja Slovenije (OdSPRS, U.l. RS, št. 76/2004: Uvod), ki pravi, da je "strategija prostorskega razvoja Slovenije // temeljni državni

dokument o usmerjanju razvoja v prostoru”, ki upošteva družbene, gospodarske in okoljske dejavnike ter določa zasnovo urejanja prostora, njegovo rabo in varstvo. Ne morem pa se strinjati s trditvijo, da so negativni učinki današnjega stanja selitev gospodarskih in storitvenih dejavnosti v predmestja, kar naj bi povzročalo razvrednotenje mestnih središč. To je potrebno pogledati tudi iz drugega zornega kota. Veliko ljudi se iz mest seli na podeželje in če se z njimi tudi gospodarske in storitvene dejavnosti, so možnosti večje, da bodo ljudje našli zaposlitev v svojem kraju in je več možnosti po povečanju gradnje novih stanovanj. In ravno naslednja dejstva govorijo, da bi morali v tej smeri tudi začeti razmišljati. Saj tako na drugi strani v urbanih mestih primanjkuje zemljišč za gradnjo. Tako bi moral biti cilj te strategije ne samo gradnja zadostnih količin različnih stanovanj v urbanih mestih, ampak tudi v predmestjih in na podeželju. Se pa strinjam, da morata biti prenova in revitalizacija mest ključni strateški usmeritvi notranjega razvoja mest. Saj se v mestih najde veliko stanovanj in poslovnih prostorov, ki so zapuščena in bi s prenovo uspešno pridobili nova namenska in neprofitna stanovanja ter na ta način povečali možnosti pri pridobitvi primerne stanovanja. Prav tako bi bilo potrebno razmisliti, da bi na kmetijskih zemljiščih, ki npr. zaradi lege ali slabših talnih lastnosti niso učinkovita, zgradijo stanovanja. Ne smemo pozabiti niti na prenavo vojašnic v stanovanja in stanovanja v lasti Ministrstva za obrambo. Saj so s profesionalizacijo vojske nekatere vojašnice opustili in bi jih tako lahko prenovili v stanovanja, na drugi strani pa je tudi veliko vojaških stanovanj, ki so trenutno prazna.

OdSPRS (U.I. RS, št. 76/2004: IV.) “se uresničuje zlasti s koordinacijo razvojnega in prostorskega načrtovanja, državnimi in evropskimi finančnimi spodbudami ter spodbujanjem prostorskega razvoja s pomočjo izmenjave informacij, usmerjanja raziskovanja, kordinacijo delovanja organov javne uprave ter institucij urejanja prostora”.

Za stanovanjsko politiko je zelo pomembna aktivna zemljiška politika in stanovanjska gradnja. Tako je potrebno, da se (OdSPRS, U.I. RS, št. 76/2004: 2.1):

- *oblikuje program ukrepov zemljiške politike za spodbujanje delovanja trga zemljišč in s tem razširja dostopnost do zemljišč, namenjenih za gradnjo*
- *spodbuja uveljavljanje različnih vrst ukrepov urbane zemljiške politike v lokalnih skupnostih tako, da se poveča ponudbo opremljenih zemljišč*
- *oblikuje kriterije za uveljavljanje prostorskih ukrepov: zakonite predkupne pravice občine, preoblikovanje obstoječih ureditev plačil komunalnega prispevka, začasnih ukrepov za zavarovanje prostora na območju predvidene prostorske ureditve, razlastitve in omejitve lastninske pravice ter komasacije stavbnih zemljišč*

- *predlaga razvoj finančnih spodbud za nakup in opremljanje stavbnih zemljišč za potrebe neprofitne stanovanjske gradnje in drugih javnih interesov*
- *skrbi za zadostno ponudbo različnih tipov stanovanj glede na tipologijo in lastniško strukturo ter s tem zagotavlja zadosten fond neprofitnih in najemniških stanovanj ter spodbuja večjo izkoriščenost obstoječega stanovanjskega sklada*

Podrobneje pa to strategijo določa Pravilnik 1⁴⁵. Preden pa sprejmeš določeno rešitev za prostorsko strategijo, potrebuješ določene podatke. Tako je potrebna analiza stanja, ki mora ugotoviti razliko med načrtovanim in dejanskim stanjem, mora prikazati najbolj pereča vprašanja v prostorskem razvoju ter smernice za nadaljnji prostorski razvoj (Pravilnik 1, U.I. RS, št. 38/2003: 16. člen). Prav tako je potrebna analiza razvojnih možnosti, ki mora vsebovati cilje prostorskega razvoja, različne variante razvoja in predlog za posamezno področje (Pravilnik 1, U.I. RS, št. 38/2003: 17. člen) ter študija ranljivosti prostora, ki mora vsebovati analizo vplivov na okolje, krajino ter regionalni in urbani razvoj (Pravilnik 1, U.I. RS, št. 38/2003: 18. člen). Poleg tega pa je potrebna še študija o gospodarskem, družbenem in okoljskem izhodišču nekega območja, podatki o možnostih razvoja poselitve in gospodarske javne infrastrukture.

Prostorska strategija na lokalni ravni je podobno urejena, s tem, da je potrebno na lokalni ravni pridobiti še dodatne podatke. Pravilnik o podrobnejši vsebini, obliki in načinu priprave Strategije prostorskega razvoja občine ter vrstah njenih strokovnih podlag (od sedaj naprej Pravilnik 2, U.I. RS, št. 17/2004) pravi, da je potrebna še urbanistična in krajinska zasnova, ki se pa med seboj ne smeta prekrivati. Urbanistična zasnova določa ureditveno območje in namensko rabo območja. Lahko bi dodali v Pravilnik 2, da pri določitvi okvirnega območja, namenjenega javnemu dobremu, določi območje za neprofitna in namenska najemna stanovanja. Krajinska zasnova pa upošteva vpliv na krajino. Poleg tega pa se izdelajo dodatne analize glede (Pravilnik 2, U.I. RS, št. 17/2004: 38. člen):

- *demografskih in socialnih razmer*
- *namenske rabe površin*
- *notranje strukture naselij (npr. vzorec grajenih struktur in izkoriščenost zemljišč)*
- *gostote poselitve*
- *značilnosti prometne mreže*

⁴⁵ Pravilnik o podrobnejši vsebini, obliki in načinu priprave Strategije prostorskega razvoja Slovenije ter vrstah njenih strokovnih podlag, U.I. RS, št. 38/2003

- *možnosti prenove degradiranih površin in intenziviranja ekstenzivno izrabljenih zemljišč*

Pravilnik o podrobnejši vsebini, obliki in načinu priprave regionalne zasnove prostorskega razvoja ter vrstah njenih strokovnih podlag (od sedaj naprej Pravilnik 3) določa prostorsko ureditev, ki jo načrtujeta država in občina skupaj in to imenujemo regionalna zasnova. Skupaj pa načrtujeta (Pravilnik 3, 2004: 2. člen):

- *prostorske ureditve državnega pomena*
- *omrežja komunalne ureditve in druge ureditve lokalnega pomena, ki so skupnega pomena za občino in državo*
- *prostorske ureditve, ki jih drugi predpisi določajo kot ureditev regionalnega pomena*

Regionalna prostorska strategija pa je podobna lokalni in državni prostorski strategiji, le raven je druga.

Prostorski red Slovenije je novost v sistemu urejanja prostora, katerega namen je "predvsem, da pravila prepozna in jih poenoti ter tako pripravi izhodišča za enotno prostorsko načrtovanje na državni, regionalni in občinski ravni" in skupaj s Strategijo prostorskega razvoja Slovenije tvori "temeljni okvir za enotno urejanje prostora na območju Slovenije" (Program priprave Prostorskega reda Slovenije, U.I. RS, št. 60/2004: 1). Za njegovo pripravo je odgovorno MOP. Prostorski red Slovenije so sprejeli z Uredbo o prostorskem redu Slovenije. Cilji tega dokumenta so (Program priprave Prostorskega reda Slovenije, U.I. RS, št. 60/2004: 2):

- *določitev pravil z namenom zagotavljanja čim boljše kvalitete prostora*
- *uveljavljanje javne koristi*
- *izboljšanja kakovosti bivanja in smotrne rabe prostora*
- *izboljšanja opremljenosti prostora*
- *izvajanja prostorskih ukrepov*

Pri načrtovanju urejanja prostora je potrebno upoštevati določena pravila in to določa Uredba 1⁴⁶. Treba je "zagotavljati prostorsko usklajenost in povezanost gospodarske, socialne, kulturne in okoljske politike ter zmanjševanje razlik v regionalni politiki" in "zagotavljati zadostno ponudbo zadovoljivo opremljenih zemljišč za gradnjo" (Uredba 1, U.I. RS, št.

⁴⁶ Uredba o prostorskem redu Slovenije, U. I. RS, št. 122/2004

122/2004: 6. člen). Pretehtati je potrebno še stroške in koristi prostorske ureditve. Tako splošna pravila določajo še (Uredba 1, U. I. RS, št. 122/2004: 3. člen):

- *tehtanje javne koristi in zasebnega interesa*
- *upoštevanje območij namenske rabe (območja namenskih in neprofitnih stanovanj)*
- *stopnje izkoriščenosti zemljišč za gradnjo*
- *opredelitev in širitev poselitve*

Tudi tukaj je potrebna analiza stanja, ki mora oceniti stanje prostora, vsebovati analizo trga zemljišč in prikazati ključne probleme. Prav tako je potrebna analiza razvojnih možnosti, ki mora vsebovati cilje prostorskega razvoja, različne variante razvoja in merila za primernosti prostora ter študijo ranljivosti prostora, ki mora vsebovati analizo vplivov na okolje. Zelo pomembno je, da se za zeleno območje naredi analiza stanja ponudbe in povpraševanja na trgu nepremičnin. Ko pa imaš vse podatke, se naredijo strokovne rešitve (Uredba 1, U. I. RS, št. 122/2004: 10-14. člen).

Eno od pravil za načrtovanje prostorskih sistemov je pravilo za načrtovanje poselitve, ki je potrebno za zagotavljanje kakovostne prostorske strukture (treba je prilagoditi obstoječi strukturalni urejenosti) in varčne in učinkovite rabe prostora (izkoristiti slabo izkoriščena zemljišča, blizu komunalnih priključkov). Pri tem pa je treba upoštevati območja namenske rabe, socialne razmere in kakovost zemljišč za gradnjo. Je pa potrebno upoštevati tudi pravila pri načrtovanju grajene strukture, kot so "velikost in oblikovanje objektov, velikosti in oblike gradbenih parcel ter namen in lega objekta" (Uredba 1, U. I. RS, št. 122/2004: 87. člen). Pravila se pripravijo v obliki zahtev in so neposredno zavezujoča pri prostorskem načrtovanju.

Podrobneje pa to določa Pravilnik ⁴⁷ (U.I. RS, št. 42/2004: 2. člen), ki pravi, da je Prostorski red "zbirka temeljnih in podrobnejših pravil za urejanje prostora in sicer za prostorsko načrtovanje in uveljavljanje prostorskih ukrepov za izvajanje načrtovanih prostorskih ureditev, opremljanje zemljišč za gradnjo /ter/ graditev objektov za prostorske ureditve državnega pomena". Podrobnejša pravila za urejanje prostora se lahko določijo za (Pravilnik 4, U.I. RS, št. 42/2004: 11.-15. člen):

⁴⁷ Pravilnik o podrobnejši vsebini, obliki in načinu priprave Prostorskega reda Slovenije ter vrstah njegovih strokovnih podlag, U.I. RS, št. 42/2004

- urejanje posameznih področij urejanja prostora za celotno območje države za tista področja, ki zahtevajo posebno obravnavo
- urejanje območij s posebnimi potenciali in problemi (npr. obmejna in obalna območja)
- merila in pogoje za načrtovanje in gradnjo objektov iz prostorskih ureditev državnega pomena (npr. tam kjer so prenehali veljati lokacijski načrti)

6.1.1.2 IZVEDBENI PROSTORSKI AKTI

Z vidika občana je Pravilnik 5⁴⁸ še bolj pomemben, saj se s sprejetjem prostorskega reda določijo (Pravilnik 5, U.I RS, št. 127/2004: 2. člen):

- *območja namenske rabe prostora*
- *merila in pogoje za urejanje prostora*
- *ukrepi za izvajanje prostorskega reda*

Tako se z namensko rabo določijo (Pravilnik 5, U.I RS, št. 127/2004: 10.-20. člen):

- funkcionalna merila in pogoji, ki določajo stopnjo zemljišč za gradnjo, vrsto dopustnih objektov in dejavnosti
- oblikovna merila in pogoji, ki določajo velikosti, oblikovanje in lego objektov
- merila za določanje velikosti in oblike gradbenih parcel (npr. parkirišča in možnost priključitve na infrastrukturne objekte in naprave)
- območja komunalnega opremljanja zemljišč

Za prostorsko načrtovanje je tudi zelo pomemben Pravilnik 6⁴⁹, katerega ime že samo pove njegov namen. Državni lokacijski načrt se "pripravi za posamezno prostorsko ureditev državnega pomena ali za več med seboj prostorsko in funkcionalno povezanih prostorskih ureditev državnega pomena" (Pravilnik 6, U.I. RS, št. 86/2004: 2. člen). Podobno velja za občinski lokacijski načrt, ki se pripravi tudi za "načrtovanje omrežij gospodarske javne infrastrukture /in/ za ureditev območij, ki so predvidena za sanacijo in prenovo ter širitev naselij" (Pravilnik 6, U.I. RS, št. 86/2004: 2. člen).

⁴⁸ Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave prostorskega reda občine ter vrstah njegovih strokovnih podlag, U.I RS, št. 127/2004

⁴⁹ Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave državnih in občinskih lokacijskih načrtov ter vrstah njihovih strokovnih podlag

Z lokacijskim načrtom se uredi prostorska ureditev določena območja. Z njim se umesti načrtovano območje v prostor in se prikaže z maketo in načrtom parcelizacije, kako bo urejena okolica (od javne komunale do lege stavb) ter kakšni bodo vplivi na okolico. Pobude za njegovo pripravo morajo biti obrazložene, zato pa so potrebne predhodne ocene, kot so analiza stanja, analiziranje pričakovanih vplivov prostorske ureditve ter priprava rešitev.

Občine morajo večkrat izkoristiti možnosti določitve območja predkupne pravice z odlokom, saj bi tako lahko pripomogle k večji gradnji neprofitnih in namenskih najemnih stanovanj.

Država bi morala večkrat poskusiti pridobiti stanovanje z razlastitvijo po čimbolj ugodni ceni v kakšni večstanovanjski stavbi. Prav tako naj občine po ugodni ceni oddajo ali prodajo zemljišče brez javnega razpisa za večjo gradnjo neprofitnih in namenskih javnih stanovanj.

Uredba o vsebini poročila o stanju na področju urejanja prostora ter minimalnih enotnih kazalnikov določa, o čem mora Vlada RS in občine poročati o stanju na področju urejanja prostora. Poročilo mora tako vsebovati:

- analiza stanja prostorskega razvoja
- analiza izvajanja prostorske ureditve
- predlogi za nadaljnjo prostorsko ureditev

Najpomembnejše pri tem pa je, da dobi vpogled v socialno in gospodarsko stanje nekega področja. In iz tega poročila je najlažje oblikovati nove smernice k reševanju stanovanjskega problema. Ta poročila bi zelo pripomogla k učinkovitosti in uspešnosti stanovanjske politike, a je problem, ker ni izrecno rečeno, da morajo biti ažurna. Z ažurnostjo bi bilo lažje načrtovati tudi gradnjo in potrebe za gradnjo neprofitnih in namenskih najemnih stanovanj.

6.2 DRUGA FAZA

Preden dobiš določene informacije, ki jih potrebuješ npr. za nakup gradnje ali kje lahko gradiš, potrebuješ poleg zgornjih informacij še druge. Zato pa moraš vedeti, kam se obrniti.

Pravilnik o obliki lokacijske informacije ter o načinu njene izdaje (U.I. RS, št. 35/2004: 1.člen) določa "obliko lokacijske informacije in določa druga vprašanja, povezana z njeno izdajo in podatki, ki jih mora vsebovati glede na namen, za katerega se lokacijska informacija

potrebuje". V njem še piše (U.I. RS, št. 35/2004 2. člen), da se lahko izda lokacijsko informacijo za namen gradnje objektov, promet nepremičnin in določitev gradbene parcele k obstoječim objektom.

Pravilnik ⁷⁵⁰ je pomemben zato, ker določa, kako se vodijo evidence o prostorskih aktih in aktih, povezanih s okoljem (akt o pravnih režimih). Območje, za katero je prostorski akt sprejet, se evidentira z navedbo identifikacijskih oznak prostorskih enot iz registra prostorskih enot ter zemljiških parcel iz zemljiškega katastra. Če pa se nanaša na nepremičnine, se to evidentira z navedbo identifikacijskih oznak nepremičnin iz katastra stavb ter omrežja ali objekta gospodarske javne infrastrukture iz podatkov o dejanski rabi prostora. Poleg tega pa se evidentira začetek in konec veljavnosti akta (Pravilnik 7, U.I. RS, št. 34/2004: 6.člen). Ferlan (2005: 168) pravi, da "/t/emeljni pravni režim, ki ga bo možno najhitreje zajeti in bo njegovo uporaba največja, je vsekakor namenska raba prostora, ki je tudi zakonsko najustreznejše določena s Pravilnikom o pripravi prostorskih sestavin dolgoročnih in srednjeročnih družbenih planov v digitalni obliki (2002). To je predpisana raba zemljišča, ki se jim določi namen, za katere se zemljišče lahko uporablja" (stanovanja, proizvodne dejavnosti,...).

Pravilnik o vsebini in načinu vodenja zbirke podatkov o upravnih aktih (U.I. RS, št. 13/2004: 2. člen) razvršča upravne akte v 4 skupine - gradbeno dovoljenje, uporabno dovoljenje, upravni akti, izdani v inšpekcijskem postopku, ter posamični upravni akti o ureditvah, ukrepih in omejitvah v prostor.

Pravilnik o vsebini in načinu vodenja zbirke podatkov o dejanski rabi prostora (U.I. RS, št. 9/2004: 1. člen) določa "vsebino in način določanja vodenja zbirke podatkov o dejanski rabi prostora, načina vzpostavitve in vodenja zbirnih podatkov o omrežjih in objektih gospodarske infrastrukture, način določanja identifikacijskih oznak, sestavin elaborata sprememb dejanske rabe zemljišč in elaborata sprememb podatkov o omrežjih in objektih javne infrastrukture ter povezljivost podatkov in dostop do zbirke podatkov". Navodilo o vsebini in načinu vodenja sistema zbirk prostorskih podatkov določa vodenje sistema zbirk prostorskih podatkov in pogoje za računalniški dostop do zbirk podatkov in pogoje za njihovo izdajanje. Poleg tega bi pa morali voditi še evidenco o možnostih priključitve – ali je priključena, ali ima možnost

⁵⁰ Pravilnik o vsebini in načinu vodenja zbirke pravnih režimov

priključitve, ali pa ni v bližini priključitve - na določeno parcelo. S tem bi lahko oblikovali pobiranje komunalnega prispevka glede na možnost priključitve in morda s tem podpirali gradnjo. "V registru prostorskih enot se evidentirajo prostorske enote, ulice in hišne številke" pravi Pravilnik o vsebini in načinu vodenja registra prostorskih enot.

Uredba o vrstah prostorskih ureditev državnega pomena je pomembna, ker z njimi lažje načrtujemo lokacijo neprofitnih stanovanj, saj je treba gledati tudi na bližino infrastrukture. Za prostorsko načrtovanje potrebuješ zgornje informacije, saj z njimi dobiš skoraj celotno sliko prostora.

Potrebni pa so še podatki iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra. Ljudje velikokrat zamenjujejo to dvoje med seboj. Geodetska uprava Republike Slovenije pravi, da "zemljiški kataster in zemljiška knjiga skupaj tvorita popolno evidenco o nepremičninah"⁵¹.

Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot ureja evidentiranje nepremičnin (vzpostavitev, vodenje in vzdrževanje zemljiškega katastra in katastra stavb), državne meje in prostorskih enot ter urejanje in spreminjanje mej zemljiških parcel. S tem zakonom urejamo zemljiški kataster, v katerega se vpisujejo podatki o zemljiščih in njihovih lastnikih in stavbah na njih. Zemljiška parcela je osnovna enota zemljiškega katastra. Evidenca je javna, ampak je mogoče pridobiti samo podatke zemljiškega katastra, katastra stavb in registra prostorskih enot, ne pa tudi enotne matične številke občana. Da je pa evidenca lažja, je Republika Slovenija razdeljena na katastrske občine (Pravilnik o območjih in imenih katastrskih občin, U. I. RS, št. 7/2003: 2. člen). Geodetska uprava RS pravi, da je /z/ zemljiški kataster uradna evidenca o parcelah in davčni osnovi ter, da je naloga zemljiškega katastra tehnično varovanje obsega nepremičnine⁵². Da bi lažje dosegli cilj bi bilo potrebno določeno kvoto zemljišč v lasti Republike Slovenije nameniti v gradnjo neprofitnih in namenskih najemnih stanovanj. Pravilnik o vpisih v kataster stavb (U. I. RS, št. 15/2002: 1.člen) ureja "vpise podatkov o stavbah in delih stavb v kataster stavb ter vsebino in obliko obrazcev za vzpostavitev in vzdrževanje katastra stavb". Pri prvem vpisu stavbe je potrebno vpisati etažni načrt in načrt delov stavbe. Ferlan (2005: 173) pravi, da se je zahteva po katastru stavb pojavila kot potreba:

- *po enotnem vodenju vseh nepremičnin v prostoru*

⁵¹ http://www.gu.gov.si/gu/podatki/zem_kat/zem_kat.asp, 23.1. 2006

⁵² http://www.gu.gov.si/gu/podatki/zem_kat/zem_kat.asp, 23.1. 2006

- *za urejen promet z vsemi nepremičninami*
- *za zagotavljanje pravne varnosti pri prenosu nepremičnin in varovanja lastništva*
- *vrednotenje nepremičnin ter*
- *pri obdavčitvi nepremičnin*

Problem pa je, ker je sistem dovolj dober samo za obdavčenje. Za kaj drugega pa je preslabo zastavljen in vsebuje premalo kvalitetnih in kakovostnih podatkov. Poleg dejanske rabe dela stavbe bi bilo potrebno imeti še nadzor, če se stavba uporablja ali je zapuščeno. Veliko stavb je zaradi finančnih ali drugih razlogov zapuščenih in propadajo. In ravno te stavbe bi lahko država po nizkih cenah odkupila in jih spremenila v neprofitna in namenska najemna stanovanja. V davčni namen pa bi bilo potrebno podrobneje opredeliti možnost komunalnega priključka.

“Upravniki večstanovanjskih stavb pri upravljanju svojih nalog zbirajo in uporabljajo podatke o stavbah, stanovanjih in drugih delih stavb. Istovrstne podatke v različnih obsegih zbirajo, vzdržujejo in uporabljajo tudi različne službe v državni upravi, lokalne skupnosti, podjetja in tudi posamezniki. Tak način zbiranja in vzdrževanja podatkov je drag in zamuden. Podatki o takih evidencah so sicer lahko dobro ali slabo vzdrževani, skoraj vedno pa so med seboj neuskkljeni, kar uporabnikom često povzroča velike težave. Očitno je, da je nujno potrebno vzpostaviti enotno zbirko podatkov o stavbah in delih stavb, ki bo na voljo vsem zainteresiranim uporabnikom,” pravijo Edvar Mivšek in ostali (2005: 166).

“Kataster stavb je že v osnovi povezan z zemljiškim katastrom, to je z parcelo, in z registrom prostorskih enot, to je s hišno številko, če jo stavba ima. Preko sistema enotnih indikatorjev je omogočena povezava z evidenco zemljiške knjige in s tem tudi z lastništvom nepremičnin.” pravi Ema Pogorčelnik (2002: 104). Tako kataster stavb, ki je osnova za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo, poleg zemljiškega katastra in zemljiške knjige predstavlja eno od osnovnih evidenc nepremičnin v Sloveniji.

Tehnologija omogoča neposredno povezovanja katastra stavb s sorodnimi evidencami. Tako je prišlo do ideje za projekt E-dostopa do katastra stavb. “Koordinacija za projekt «elektronskega dostopa do podatkov katastra stavb», kjer je po podatkih iz septembra 2005

delujočih okrog 70 delovnih postaj po celi Sloveniji. Sedanji pogodbeni rok za tovrstni e-projekt se izteče konec januarja 2006," pravi Janez Frelj (2005:157).

"Upravnik v internetni brskalnik vpiše ustrezní naslov za zagon aplikacije in se prijavi z digitalnim spletnim potrdilom za varen dostop do podatkov. S pomočjo grafičnega ali atributnega pregledovalnika poišče stavbo, ki jo upravlja, in za katero želi izvesti registrski vpis. Stavba se prenese v seznam upravnikovih stavb, kar omogoča lažji ponovni dostop do te stavbe in hkrati onemogoča drugim uporabnikom delo na isti stavbi. Nato odpre okno za pripravo podatkov, v katerem so že vpisani manjkajoči podatki. Ko je obrazec izpolnjen, se izvede kontrola pravilnosti in popolnosti vnosa, nakar je mogoče obrazec natisniti in izvoziti izmenjevalne datoteke za prenos podatkov v kataster stavb, ki jih upravnik preda na najbližji izpostavi Geodetske uprave," razlagajo delovanje projekta Mivšek in ostali (2005: 168). Vpis v kataster stavb pa bi bil preprostejši, lažji in cenejši, če bi lahko vlagatelj poslal zahtevo v elektronski obliki. S tem bi tudi Geodetska uprava hitreje naredila vpis ter privarčevala, če bi pošiljala odločbe v elektronski obliki. Podobno je potrebno narediti z vsemi ostalimi postopki.

"Ob upoštevanju dejstva, da je kataster stavb nova evidenca in da bi preteklo preveč časa, v kolikor bi se kataster stavb izgrajeval samo na osnovi vpisov in prijav posameznih lastnikov, je Geodetska uprava Republike Slovenije pristopila k izvajanju sistemskih rešitev za zajetje vseh podatkov o stavbah in delih stavb (s projektom posodobitve evidentiranja nepremičnin je zajela vse obrise streh stavb in jih nato nadaljevala s pomočjo drugih podatkov)," pravita Anton Kupic in Ema Pogorelčnik (2004: 177). Na eni strani je prednost katastra stavb, da se vzpostavlja od začetka. Po drugi strani pa so podatki večinoma pomanjkljivi in nepovezljivi. Tako je potrebno najti pravo pot, ki bo povedala čimveč o določeni stavbi in bo enostavna za voditi (Kupic in Pogorelčnik 2004: stran 178-179).

"Brez ažurnih in konkretnih evidenc o lastništvu nepremičnin si je težko predstavljati uspešno delovanje nepremičninskega trga in vseh na to vezanih dejavnosti. Vendar sedanje in predvideno stanje zemljiške knjige in katastrov zemljišč, stavb in delov stavb s tega vidika ni zadovoljivo," pravi Ivo Lavrač (2002: 38). "Popolna in ažurna elektronska knjiga bo varnost na tem področju zagotavljala, saj bo v perspektivi- za vpogled vanjo-dostopna širokemu krogu uporabnikov," pravi Mitja Bartenjev 2002: 114). S tem, ko bodo povezane evidence, bo možno pridobiti podatke samo na enem mestu.

”Z uvedbo elektronske zemljiške knjige je omogočeno tudi avtomatično prevzemanje podatkov iz drugih evidenc. Gre za podatke, ki se v zemljiški knjigi tudi evidentirajo (poočitijo), vendar zanje zemljiška knjiga ni izvorna evidenca. To so podatki zemljiškega katastra in katastra stavb ter posameznih delov stavb, podatki iz centralnega registra prebivalstva za fizične osebe, iz sodnega registra za pravne osebe (podjetja) ter podatki še nekateri drugih evidenc,” pravi Irena Ažman (2002: 116). E-dostop do geodetskih podatkov za nepremičninsko družbo in tudi samo Geodetsko upravo Slovenije racionalizira poslovanje in posledično zmanjšuje stroške, skrajša čas pridobivanja in dajanja podatkov ter uporaba pravilnih podatkov zagotavlja večjo varnost poslovanja. S tem je tudi posredovanje v evidence v promet z nepremičninami lažje in bolj ažurno (Seliškar, 2004: 123-124).

Elektronsko delovanje pa je potrebno še nadgraditi z izdajanjem uradnih potrdil po elektronski pošti, s čimer se boš prišel do zelenih podatkov še hitreje, poleg tega pa se bodo zmanjšali stroški poslovanja.

Problem so tudi transakcijski stroški, ki so preveliki in so delno neposredno plačljivi - stroški posrednikov, odvetnikov, davkov. Včasih pa zaradi njih tudi ne pride do transakcije. Transakcijski stroški pa so ponavadi nizki ravno v razvitih državah (Lavrač 2002: 38).

Irena Križman, generalna direktorica Statističnega urada RS, podpira vzpostavitev in vodenje nove večnamenske baze de facto podatkov, imenovane register nepremičnin, ter pravi, da bodo kakovostnejše evidence omogočile cenejše državne in resorne statistike. Poleg tega pa so nujen vir za oblikovanje in vodenje socialne, prostorske in davčne politike (2005: 12).

Tomaž Banovec pravi, da ”registra stanovanj še nimamo, čeprav zakon registracijo in prijavo zahteva” in se ”formalno vzpostavlja od leta 2002, ko ga je uvedel že t.i. ”Jazbinškov zakon” ter ga vsak nov stanovanjski ali nepremičninski zakon obljubi na drugačen način”. Z njim pa bi dobili osnovo za ostale statistike. ”Cilj veljavnega NPSta ’09 je izgradnja 7500 stanovanj letno od tega naj bi jih 5000 gradile fizične in 2500 pravne osebe. Cilj 30% najemnih stanovanj v skupnem stanovanjskem skladu se ne uresničuje,” pravi še Banovec (2005: 43-46).

”Na podlagi veljavnih predpisov se vzpostavljata skupna baza podatkov o sklenjenih poslih v prometu z nepremičninami in evidenca prometa nepremičnin, ki predstavljata prvi poskus urejenega zbiranja podatkov o cenah in najemninah na nepremičninskem trgu. Gotovo je, da bo treba ta sistem izboljševati in nadgrajevati. Evidenca trga nepremičnin, ki bo vzpostavljena

na podlagi zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin, predstavlja sistematičen in celovit sistem zbiranja in vodenja podatkov iz prodajnih in najemnih pogodb, " pravi Martin Smodiš In pravi dalje: "Pomanjkanje podatkov o nepremičninskem trgu, ki jih potrebujemo tako za vrednotenje nepremičnin, kot za spremljanje dogajanj na nepremičninskem trgu, je eden izmed glavnih problemov pri nas. Ugotovimo lahko, da so indeksi cen nepremičnin edini manjkajoči podatek v našem sistemu, ki bi ga morali sporočiti ustreznim institucijam Evropske unije (2004: 136 -137)." Nabor podatkov v evidenci trga nepremičnin je podoben naboru podatkov skupni bazi podatkov o sklenjenih poslih o prometu z nepremičninami, s tem, da prvi evidenci ne bo potrebno posredovati podatkov, ki se že nahajajo v uradnih evidencah. Geodetska uprava Republike Slovenije pa mora omogočiti povezovanje podatkov preko enoličnih indikatorjev nepremičnin, da bo možna izvedba takega poslovanja (Smodiš 2004: 138-139). To pa bo možno samo, če bodo usklajeni podatki iz različnih evidenc.

Evidenca nepremičninskega trga je pomembna tudi zato, ker kupec ni pripravljen plačati več, kot znaša cene podobne nepremičnine z enakovredno uporabnostjo, obrabljenostjo ali zastarelostjo (Pšunder 2002: 43). Evidenco trga nepremičnin bo dokončno uredil Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin, ki je bil 12. 12. 2005 v drugi obravnavi. Toda mislim, da bo zakon začel prehitro veljati, najprej bi bilo potrebno urediti vse sisteme, etažno lastnino in denacionalizacijo ter šele nato vrednotiti nepremičnine.

Poleg tega pa bi lahko vzpostavitev evidence prometa nepremičnin služila kot podlaga za Davek na nepremičnine, saj vsebuje leto prejema napovedi, lokacijo nepremičnine, vrsto nepremičnine, površino zemljišča, leto izgradnje objekta ter pogodbeno ceno. Če pa je za Davek na nepremičnino potreben še kak podatek, se ga doda k evidenci. Poleg tega pa bi se tudi zmanjšalo število nepremičnin, ki bi jih bilo potrebno evidentirati ob vrednotenju vseh nepremičnin. Saj "/v/zpostavitev evidenc podatkov trga nepremičnin s poudarkom na kakovostnih in ažurnih javno dostopnih podatkih nedvomno predstavlja pomemben instrument razvoja nepremičninskega trga ter dobro investicijo v gospodarski razvoj, saj vodi k izboljšanju transparentnosti trga, zmanjšanju transakcijskih stroškov in povečanja dohodka vseh udeležencev na trgu nepremičnin," pravita Miran Janežič in Ljuba Nahtigal (2005: 88).

Da pa lahko dobimo določne podatke o nepremičninah, potrebujemo geodetsko službo. Zakon o geodetski dejavnosti (U.l. RS, št. 8/2000: 2. člen) določa, da pod geodetsko dejavnost spadajo med drugim "geodetske meritve in opazovanja, kartiranje ter druga dela in postopki,

ki so potrebni za evidentiranje podatkov o nepremičninah in prostoru, za razmejevanje nepremičnin in za tehnične namene". Te geodetske dejavnosti pa upravljajo Geodetska uprava Republike Slovenije in občina ter geodetska podjetja. Njihovo delo pri izdajanju podatkov pa bo lažje, če se bodo vsi podatki vodili v digitalni (računalniški) obliki. Tudi vpogled in posredovanje podatkov je lažje v elektronski obliki ter tudi dosti cenejše. V analogno obliki bi posredovali podatke samo še tistim, kateri nimajo druge možnosti. Uredba o tarifah za izdajanje geodetskih podatkov je potrebno urediti tako, da ne veljajo za izdajanje geodetskih podatkov, ki jih potrebujejo neprofitne stanovanjske organizacije. Poleg tega pa Geodetska uprava ne bi imela nobenih stroškov s posredovanjem podatkov v elektronski obliki.

Na drugi strani pa je Zakon o zemljiški knjigi (od sedaj naprej ZZK – 1) namenjen vpisu nepremičnin v zemljiško knjigo in vpisuje nepremičnine kot zemljiška parcelo ali pa objekt na njej oziroma posamezni del objekta. Tako se v zemljiško knjigo vpisuje pravna evidenca nepremičnine (lastninska pravica, hipoteka, zemljiški dolg, služnostna pravica, pravica stvarnega bremena in stavbna pravica,...), ki jo vodi zemljiškooknjižno sodišče. Podatki o njej pa so javno dostopni. Tako zemljiška knjiga zagotavlja "/p/ravno varovanje nepremičnin v njihovem obsegu, glede na evidenco zemljiškega katastra"⁵³. Zemljiška knjiga je sestavljena iz glavne knjige, ki je namenjena vpisu podatkov o pravicah na nepremičnini, in zbirke listin na podlagi katerih je bil opravljen vpis v knjigo (ZZK - 1, U.I. RS, št. 58/2003: 1. člen).

ZZK – 1 bi bilo treba v 6.členu dodati, da bi po vpisu pravice ali pravnega dejstva avtomatično dobil potrdilo o vpisu preko sms-a ali elektronske pošte. Prav tako bi se lahko tak način uporabljal za pravico, ki je časovno omejena. V zemljiško knjigo se vpisujejo glavni vpisi, ki so vknjižba in predznanba, če gre za pravico ter zaznanba, če gre za pravno dejstvo. Vpišejo pa se tudi pomožni vpisi, ki pa sta plomba in poočitev (ZZK – 1, U.I. RS, št. 58/2003: 26. – 28. člen). Uredba 2⁵⁴ o naložitvi in vodenju zemljiške knjige z uporabo računalniške tehnologije ter o uskladitvi podatkov v zemljiški knjigi s podatki zemljiškega katastra je določala, da se računalniški prenos iz centralne baze zemljiškega katastra uskladi z ročno vodeno zemljiško knjigo (Uredba 2, U.I. RS, št. 42/2001: 1. člen). To uskladitev oziroma prepis v elektronsko zemljiško knjigo je potrebno storiti čim prej, saj bi se tako zmanjšal čas postopka in v nadaljnje tudi stroški.

⁵³ http://www.gu.gov.si/gu/podatki/zem_kat/zem_kat.asp, 23.1.2006

⁵⁴ Uredba o naložitvi in vodenju zemljiške knjige z uporabo računalniške tehnologije ter o uskladitvi podatkov v zemljiški knjigi s podatki zemljiškega katastra, U.I. RS, št. 42/2001

Hinko Jenull (2003: 14) pravi, da so "pomembni cilji in pričakovanja po sprejemu in uveljavitvi ZZK-1 tudi v informatizaciji glavne knjige, odpravi podnormiranosti in zagotovitvi preglednosti in sistemski zaokrožitvi ureditve ter njeni večji funkcionalnosti in racionalizaciji postopka preverjanja pogojev za vpis in samega vpisa" ter se bodo s tem zmanjšali sedanji zaostanki v posameznih zemljiških knjigah.

Vpis v zemljiško knjigo pa je potrebno pospešiti s:

- elektronskim predlogom za vpis
- sms ali elektronska pošta o vpisu

S tem bi olajšali vpis zemljiškemu referentu, saj bi lažje, cenejše in hitreje preveril same pogoje za vpis, poleg tega pa bi hitreje lahko obvestil predlagatelja o vpisu.

V centralni informatizirani baz zemljiške knjige se vodi podatke "po imetnikih, vknjiženih in imetnikih pred znamovnih lastninskih in drugih pravicah ter vpogled po nepremičninah" (Uredba 2, U.I. RS, št. 42/2001: 9. člen). Če podatki niso usklajeni, jih referent uskladi. Vložki v zemljiško knjigo pa se vodijo po zaporednih številkah, če pa gre za nepremičnine, ki pa so javno dobro, pa se vpišejo v posebne vložke (Uredba 2, U.I. RS, št. 42/2001: 10 in 11.člen). V evidenčne liste se "vpiše plomba, ki pomeni označitev zemljiškoknjižnega predloga oziroma uvedbe postopka po uradni dolžnosti, kot opravilna številka, pod katero se vodi v vpisniku Dn" (Uredba 2, U.I. RS, št. 42/2001: 31. člen) in ko je vpis opravljen ali zavržen se plomba izbriše. Pri vpisih je treba upoštevati vrstni red, kar bi bilo z elektronskim delovanjem lažje, hitrejšo bolj urejeno ter manj stresno za tiste, ki vložijo predlog, saj jim ne bi bilo potrebno skrbeti, če bodo ujeli delovni čas. Torej prepis določenega števila nepremičnin v državni lasti v namen neprofitnih in namenskih javnih stanovanj ne bi smel biti problem in tudi stroška prepisa naj ne bi bilo. Je pa popolnoma nepotrebno, da "se na izvirniku sklepa o vpisu potrdi, da je vpis opravljen, in ta navedba podpiše" (Uredba 2, U.I. RS, št. 42/2001: 37. člen), saj se bi moralo to urediti tako, da je po vpisu avtomatično narejeno, da je vpis opravljen. To pa se bi storilo s računalniškim sistemom, ki bi po vpisu naredil digitalni podpis. Poleg tega bi se lahko uredilo, da je vse računalniško, tako predlog vpisa kot izpisek iz glavne knjige, razen za osebe, ki bi to izrecno hotele. S tem bi zmanjšali materialne stroške in porabljen čas sodišča, na drugi strani pa stroške in čakanje uporabnikov v vrstah. S takim sistemom bi tudi lažji pretok informacij med organom, ki vodi kataster in pristojno davčno upravo ter zemljiškoknjižnim sodiščem. Poleg tega bi lahko vpisal predlog na kateremkoli zemljiškoknjižnim sodiščem, ne pa samo tam kjer leži nepremičnina.

Spremeniti bi bilo potrebno tudi Pravilnik o zemljiškem pismu, ki bi zmanjšal stroške, če se ga bi vodilo računalniško. Tako bi lahko referent elektronsko obvestil ustanovitelja o dovolitvi vknjižbe zemljiškega dolga. In tudi stroški evidence se bi zmanjšali, če bi vodili zemljiška pisma v digitalni obliki. V končni fazi pa bi bil cenejši tudi izbris zemljiškega dolga.

Da pa se lahko uporablja računalniški sistem nemoteno, je potrebno pohiteti in začeti uporabljati digitalni katastrski načrt za vse občine. S tem bo imela Geodetska uprava nadzor nad vsemi katastrskimi občinam in bo lažje izdajala podatke. Poleg tega bi morala imeti nadzor nad vrsto uporabe zemljišča. In tako bi država, občina ali drugi akterji, ki pomagajo k dosegu cilja, lahko katastrsko kulturo, kjer je bila opuščena obdelava ali pa zemlja, ki je nerodovitna ter stavbe, ki so opuščene, odkupila in tam zgradila neprofitna in namenska najemna stanovanja.

Pravilnik 8⁵⁵ (U.I. RS, št. 74/2002: 2. člen) omogoča javni vpogled, vpogled v podatke ter posredovanje in spreminjanje podatkov. Država, občina in neprofitne stanovanjske organizacije ter stanovanjski sklad bi morali imeti usposabljanje o uporabi licence ter pridobiti licenco in dovolilnico po minimalnem strošku, morda celo brezplačno.

Pravilnik o elektronskem dostopu do informatizirane glavne knjige je že korak naprej, saj je omogočen elektronski vpogled v zemljiško knjigo. Sistem je potrebno razvijati še naprej in vzpostaviti pridobitev overjenega izpiska elektronsko s pomočjo digitalnega potrdila in tako nadgraditi možnost zahteve po overjenem izpisku.

Ko bomo povezali vse te sisteme v celoten sistem, ki bo povezan med seboj, morda celo v enem samem sistemu bo načrtovanje in pridobivanje neprofitnih in namenskih najemnih stanovanj enostavno in cenejše.

⁵⁵ Pravilnik o pogojih in načinu računalniškega dostopa do podatkov zemljiškega katastra, katastra stavb in registra prostorskih enot, U.I. RS, št. 74/2002

6.3 TRETJA FAZA

Da zgradiš objekt in ga začneš uporabljati, je potrebnih več faz. Prva faza je narediti načrt projekta, temu sledi pridobitev gradbenega dovoljenja in nato potrebuješ še uporabno dovoljenje. Podzakonski akti to podrobneje določajo.

Pravilnik o projektni in tehnični dokumentaciji (U.l. RS, št. 66/2004: 1.člen) določa "podrobnejšo vsebino projektne in tehnične dokumentacije, način njene izdelave in vrste načrtov, ki jo sestavljajo in se uporabljajo za posamezne vrste stavb in gradbenih inženirskih objektov glede na namen njene uporabe". Tako mora projektna dokumentacija vsebovati (ZGO – 1 -UPBI 1, U.l. RS, št. 102/2004: 35. člen):

- idejno zasnovo (opis značilnosti nameravane gradnje)
- idejni projekt (načrt, ki omogoča najustreznejšo gradnjo)
- projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (če je projekt usklajen s prostorskimi akti)
- projekt za razpis (omogoča pridobitev najugodnejšega izvajalca)
- projekt za izvedbo (vsebuje risbe o gradbenih, zaključnih in inštalacijskih delih)

Tehnična dokumentacija pa vsebuje (ZGO - 1-UPBI 1, U.l. RS, št. 102/2004: 39. člen):

- projekt izvedbenih del (ali se izvedba ujema z zasnovo)
- projekt za vzdrževanje in obratovanje objekta (kako je omogočeno obratovanje in obratovanje objekta)
- projekt za vpis v uradne evidence (npr. v zemljiško knjigo, zemljiški kataster ter kataster stavb)

Potrebno je spremeniti to, da se izdelavo projektne dokumentacije ponudi najugodnejšemu ponudniku, čeprav to ni avtor izbrane natečajne rešitve. S tem bi spodbujali konkurenčnost in pripomogli k izboljšanju storitev. V projektno dokumentacijo bi bilo potrebno vključiti še raziskavo o geološki sestavi tal ter prikaz meteoroloških, hidroloških in klimatskih vplivov na okolico in stabilnost okolja (Pravilnik o podrobnejši vsebini projektne dokumentacije, U.l. RS, št. 35/1998: 10. člen), saj bi s tem podaljšali dobo in stabilnost objekta. Najbolj pomembno pri tem pravilniku (U.l. RS, št. 35/1998: 6. člen) je, da je potrebno projektni

dokumentaciji priložiti lokacijske podatke, ki so "opisi in/ali grafični prikazi, s katerimi se prikazujejo podatki, ki se nanašajo na gradbeno parcelo, lego objekta na zemljišču, njegovo velikost, namembnost, oblikovanje, odmike (npr. od sosednjih parcel, objektov, varstvenih pasov), vplive nameravane gradnje na okolico ter komunalne priključke, kadar so predvideni". Toda načrte za neprofitna stanovanja bi lahko zmanjšali, če bi država naredila lokacijske načrte za vso državo in jih bi sproti posodabljala. Tako bi se zmanjšali projektni stroški za neprofitna stanovanja, na drugi strani pa bi lahko to država tržila (npr. v industriji). Pravilnik o geodetskem načrtu govori ravno o tem, a šele, ko je naročnik. Najbolj bi bil uporaben, če bi bil narejen za celo Slovenijo in se bi ga potem tržilo ali pa uporabilo pri neprofitnih stanovanjih, pri katerih naj bi bil največji problem lokacija. Tako Pravilnik o geodetskem načrtu (U.I. RS, št. 40/2004: 1. člen) določa "vsebino, izdelavo in uporabo geodetskega načrta, podrobnejšo vsebino geodetskega načrta za pripravo projektne dokumentacije za graditev objekta, geodetskega načrta novega stanja zemljišča in geodetskega načrta za pripravo državnega in občinskega lokacijskega načrta (v nadaljnjem besedilu: lokacijskega načrta)". Geodetski načrt prikazuje, kako zgleda okolje, kar s certifikatom potrди odgovorni geodet.

Investitor vložī zahtevo za gradbeno dovoljenje pri upravnem organu za gradbene zadeve. Tej zahtevi mora priložiti dokazilo o pravici gradnje, podatke o projektu, lokacijsko informacijo ter obrazložitev nameravane gradnje z navedbo podatkov o zemljišču (ZGO – 1 - UPBI 1, U.I. RS, št. 102/2004: 54. - 74. člen).

In ko imaš to urejeno lahko začneš graditi. Zakon o graditvi objektov (ZGO - 1 - UPBI, U.I. RS, št. 102/2004: 1. člen) ureja "pogoje za graditev vseh objektov, določa bistvene zahteve in njihovo izpolnjevanje glede lastnosti objektov, predpisuje način in pogoje za opravljanje dejavnosti, ki so v zvezi z graditvijo objektov, ureja organizacijo in delovno področje dveh poklicnih zbornic, ureja inšpekcijsko nadzorstvo, določa sankcije za prekrške, ki so v zvezi z graditvijo objektov, ter ureja druga vprašanja, povezana z graditvijo objektov". Pod graditev objekta se šteje tako projektiranje, gradnja in tudi vzdrževanje objekta. Na objektu se lahko začne delati šele na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja. Najprej moraš imenovati odgovornega vodjo gradbišča ter zagotoviti gradbeni nadzor in nato zakoličiti objekt. Objekti pa morajo biti skladni s prostorskimi akti ter evidentirani v uradne evidence. Pri gradnji objekta mora investitor "poskrbeti za vse potrebne vloge, naročila in prijave" ter "izmed odgovornih projektantov imenovati odgovornega vodja projekta". Bi bilo pa potrebno povečati pri nas nadzor nad pravilnostjo gradnje in sprejeti, da odgovorni niso bili

pravnomočno obsojeni za kaznivo dejanje zoper premoženja oziroma gospodarstva za več kot tri mesece ali pa jim je bil izrečen ukrep prepovedi opravljanja poklica, tako kot velja za tuje fizične osebe (ZGO – 1 - UPBI 1, U.l. RS, št. 102/2004: 78. in 87. člen)

Objekt lahko začneš uporabljati šele po pridobitvi uporabnega dovoljenja. Po končanem delu pa potrebuješ dovoljenje za uporabo objekta in šele nato, ko ga pridobiš, lahko začneš uporabljati objekt. Investitor pri upravnem organu za gradbene zahteve zaprosi za uporabno dovoljenje. Komisija s tehničnim pregledom pregleda npr. (ZGO - 1 - UPBI 1, U.l. RS, št. 102/2004: 95. člen):

- *ali je objekt izveden v skladu z gradbenim dovoljenjem*
- *ali je iz dokazila o zanesljivosti objekta razvidno, da so bili upoštevani predpisani ukrepi, s katerimi bodo preprečeni oziroma na najmanjšo mero omejeni vplivi, ki jih utegne povzročiti objekt sam po sebi oziroma z uporabo v svoji okolici*
- *ali so inštalacije, tehnološke naprave in oprema kvalitetno vgrajene in ali izpolnjujejo predpisane parametre*
- *ali je navodilo za vzdrževanje in obratovanje objekta izdelano v skladu z določbami tega zakona*
- *ali je v skladu z geodetskimi predpisi izdelan geodetski načrt novega stanja zemljišča in novo zgrajenih objektov*

Toda pri prodaji stanovanj je v preteklosti prišlo do zlorabe. Tako je Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb odgovor države na afero Zbiljski Gaj in v 1. členu določa "pravila o prodaji stanovanj in enostanovanjskih stavb z namenom zaščititi končne kupce pred tveganjem neizpolnitve obveznosti investitorja oziroma vmesnega kupca kot prodajalca po prodajni pogodbi".

Veliko stanovalcev večstanovanjskih hiš ni imelo možnosti vpisati lastninske pravice v zemljiško knjigo, ker to niso naredili ostali stanovalci. Zdaj pa lahko vpišejo samo posamezni del stavbe v zemljiško knjigo po Zakonu o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo. V ta namen je MOP izdalo Navodilo za izdelavo in potrditev etažnega načrta (U.l. RS, št. 2/2000: 1.člen), ki ureja "izdelavo etažnega načrta, vsebino in obliko obrazcev za izdelavo etažnega načrta, postopek potrditve etažnega načrta, način določitve identifikacijske številke stavbe (v nadaljevanju: številka stavbe) in

identifikacijske številke posameznega dela stavbe (v nadaljevanju: številka dela stavbe) ter nastavitev in vodenje evidence o številkah stavb in številkah posameznih delov stavb (v nadaljevanju: evidenca o stavbah)". V etažnem načrtu je tako prikazan objekt, njegova lega in neto tlorisna površina.

Pomembna je tudi bančna garancija, ki prinaša res bolj varen nakup stanovanja, a na drugi strani pa dodaten strošek za kupca. To bi bilo potrebno urediti na drugačen in finančno manj zahteven način, saj "banačna garancija za stanovanje prodajne vrednosti 30.000.000,00 SIT za obdobje dve leti pri NLB stane 795.00,00 SIT, pri Banki Austria pa 1.250.00,00 SIT," trdita Metka Dovjak in Stevan Janevski (2003: 202).

Zelo pomemben pri in po končani gradnji je Zakon o stavbnih zemljiščih (U.I. RS, št. 44/1997: 1.člen), ki določa "stavbna zemljišča, javno gospodarsko infrastrukturo (v nadaljnjem besedilu: javna infrastruktura) in grajeno javno dobro ter pogoje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči". Uredba 3⁵⁶ (U.I. RS, št. 117/2004: 1. člen) pravi, da je program opremljanja "akt, ki ga občina sprejme za določanje in usklajevanje dejavnosti v zvezi z opremljanjem zemljišč s komunalno infrastrukturo" in je "podlaga za odmero komunalnega prispevka" ter se ga sprejme z odlokom.. Program opremljanja vsebuje (Uredba 3, U.I. RS, št. 117/2004: 5. člen):

- prikaz obstoječe in predvidene komunalne infrastrukture
- investicije v gradnjo komunalne infrastrukture
- podlage za odmero komunalnega prispevka

Občina pa sprejme program opremljanja stavbnih zemljišč z katerim ureja vse aktivnosti na tem področju, zagotavlja finančna sredstva za komunalno opremo in poskrbi za priključitev komunalnega priključka na oskrbovalni sistem (Navodilo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč, U.I. RS, št. 4/1999: 1.člen). Prihodke s tega področja pa lahko občina porablja samo za namen opremljanja zemljišč za gradnjo. Kot priključna moč objekta se šteje neto tlorisna površina, pomnožena s faktorjem dejavnosti (Uredba 3, U.I. RS, št. 117/2004: 3. člen). Tako Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (U.I. RS, št. 117/2004: 1. člen) določa "merila za odmero komunalnega prispevka in način njegove odmere" in pravi, da je komunalni prispevek "plačilo dela stroškov opremljanja zemljišč s komunalno

⁵⁶ Uredba o vsebini programa za opremljanje zemljišč za gradnjo, U.I. RS, št. 117/2004

infrastrukturo, ki se odmerja na obračunskem področju". Zavezanec komunalnega prispevka po tem pravilniku je tako investitor oziroma lastnik objekta, ampak šele potem, ko se priključuje. To bi bilo potrebno spremeniti tako, da bi lastnik oziroma investitor morala plačati komunalni priključek že s tem, ko imata možnost, da se priključita nanj. Poleg tega pa lahko zavezanec sam zgradi komunalno infrastrukturo in se mu to odbije od komunalnega prispevka. Na drugi strani pa morajo občine izkoristiti možnosti določanja olajšave za neprofitna in namenska najemna stanovanja.

7 ZAKJUČEK

Vodstvo stare države je delalo napake, mladi pa jih morajo danes plačevati. Razmere in okoliščine se spreminjajo, s tem pa tudi ljudje in država. Tako si danes ne moremo predstavljati dneva brez mobitela in interneta. Potrebno je izkoristiti možnost komuniciranja in poslovanja preko elektronske pošte in interneta, saj je e-upravljanje edina pot k cenejši in bolj učinkoviti državi.

Kar 93% občin uporablja e-pošto za izmenjavo podatkov z drugimi javnimi ustanovami, medtem ko pa računalniško izmenjavo podatkov uporablja le 18% anketiranih občin, 19% pa jih to v bližnji prihodnosti načrtuje, skupne programske rešitve s skupnimi bazami uporablja le 20% in načrtuje 27% občin. Na drugi strani pa je ta odstotek še nekaj procentov nižji, ko gre za izmenjavo podatkov z zunanjimi uporabniki. Le 68% občin ima svojo spletno stran. Poleg tega pa nobena občina ne predstavlja seznama storitev, samo 3% pa ima urejen seznam postopkov. Kar 52% občin objavlja vsaj en seznam za vlogo, vendar jih v 99% ni mogoče oddati v elektronski obliki. Poleg tega je na preizkus - vprašanje namišljenega občana – le 62% občin sporočilo prebralo in le 40% nanj tudi odgovorilo (Dečman in Kunstelj: 118-123). Tako je potrebno nemudoma urediti, da imajo vse občine urejene spletne strani in možnosti poslovanja preko interneta s pomočjo digitalnega potrdila. In šele nato bo e-poslovanje možno in učinkovito, saj sem poleg zastavljenega cilja ugotovil še, da komuniciranje preko elektronske pošte s pomočjo digitalnega poslovanja ni izpopolnjeno. Tako, da je potrebno najprej urediti to področje in nato v čim krajšem času to povezati s prostorskimi statistikami in evidencami.

Dokazal sem, da so spremembe potrebne in da pridobivanje neprofitnih stanovanj ni učinkovito. Dokazal sem, da Nacionalni stanovanjski program ni primeren, še manj pa učinkovit. Tako je potrebno sprejeti nov dokument, ki bo realen in ga bodo občine učinkovito izvajale. Pri oblikovanju dokumenta pa morajo oblikovalci dokumenta dati večji poudarek mladim in njihovim problemom pri pridobitvi primerne stanovanja. Občine pa ne zmorejo same finančnega bremena na stanovanjskem področju, zato je potrebna pomoč držav. Z zakonom bi bilo potrebno več olajšav za neprofitne stanovanjske organizacije in sklade, da bo tudi njihov prispevek večji. Potrebno bi bilo prepisati tudi zapuščene vojašnice, vojaška stanovanja in določen fond občinskih zemljišč na SRSS, ki je eden od najpomembnejših akterjev na neprofitnem stanovanjskem področju.

Skozi nalogo sem tudi dokazal, da je treba najprej povezati statistike med seboj, saj določen obrazec pri enem postopku potrebujemo večkrat in bi s tem zmanjšali stroške, zapletenost in vrste čakanja pri postopku. Nato je potrebno popisati vse nepremičnine in zemljišča ter ugotoviti dejansko stanje nepremičnine ali zemljišča. S dejanskim stanjem mislim dejansko površino in stanje (stalna uporaba, občasna uporaba in nenaseljene oziroma nepremičnine in zemljišča, ki propadajo). Na podlagi tega bi videli kolikšna je dejanska uporaba nepremičnine ali zemljišča in bi lahko na podlagi tega določili minimalno raven za Davek na nepremičnine.

Da bo stanovanjska politika uspešna in učinkovita, je potrebno:

- 1.) Urediti, da lahko vse občine in vsi javni zavodi (Telekom, Elektro, Varstvo okolja,...) elektronsko poslujejo ter to urediti v zakonodaji s področju prostora.
- 2.) Popisati vse nepremičnine (tako državne kot javne) in vzpostaviti register vseh nepremičnin.
- 3.) Sprejeti Davek na nepremičnine.
- 4.) Več denarja vložiti v neprofitna stanovanja in z ustrezno politiko ustaviti rast cen nepremičnin.
- 5.) Sprejeti dokument, ki bo nadomestil Nacionalni stanovanjski program.
- 6.) Urediti pogoje za nepremičninske investicijske sklade in zemljiško rento.

In šele, ko bi bili ti pogoji izpolnjeni in bi morali biti, se bo lahko stanovanjska politika izvajala uspešno in učinkovito.

SEZNAM TABEL

TABELA 1 : Stanovanjski sklad, stanovanja po številu sob v Sloveniji po metodologiji popisa 1991 in 2002, letno.....	83
TABELA 2: Stanovanjski sklad, stanovanja po številu sob po statističnih regijah v Slovenije po metodologiji popisa 1991 in 2002, letno.....	84
TABELA 3: Stanovanja in površina po lastništvu in tipu naselja, statistične regije, Slovenija, Popis 2002.....	85
TABELA 4 : Povprečno mladih, letno v obdobju 1990-2004.....	86
TABELA 5: Soinvetstitorstvo 2001, 2002 in 2004.....	31
TABELA 6: Stavbe s stanovanji in stanovanja po letu zgraditve stavbe, statistične regije, Slovenija, Popis 2002.....	87
TABELA 7: Izdatki za stanovanjsko dejavnost in stanovanjski sektor ter izdatki povprečno na leto za obdobje 1999 – 2005	88
TABELA 8 : Investicije občin znotraj postavke za stanovanjsko dejavnost in prostorski razvoj.....	94
TABELA 9: Izdatki znotraj postavke za stanovanjsko dejavnost in prostorski razvoj..	37
TABELA 10: Investicije pod posamezno postavko.....	37
TABELA 11: Potrebe, plani in število neprofitnih stanovanj.....	100
TABELA 12: Gradnja in cene neprofitnih stanovanj, Svet za varstvo pravic najemnikov ter skladi.....	106

8 LITERATURA IN VIRI

8.1 LITERATURA

- Alcock, Pete (1998): *The student's companion to social policy*, 1st publ., Malden : Blackwell Publishers, Oxford.
- Ažman, Irena (2002): *Popis prebivalstva, gospodinjstev, stanovanj in stavb 2002 ter drugi statistični viri kot podlaga za ocenjevanje stanovanjskih potreb*. V: *Država, državljani, stanovanja: Poslovanje z nepremičninami: zbornik referatov*, Gospodarska zbornica Slovenije, Portorož, stran 116.
- Banovec Tomaž (2002): *Popis prebivalstva, gospodinjstev, stanovanj in stavb 2002 ter drugi statistični viri kot podlaga za ocenjevanje stanovanjskih potreb*. V: *Država, državljani, stanovanja: Poslovanje z nepremičninami: zbornik referatov*, Gospodarska zbornica Slovenije, Portorož, stran 84 in 86.
- Banovec, Tomaž (2003): *Statistična podoba stanovanjskega in nepremičninskega trga*. V: *Poslovanje z nepremičninami: 14. tradicionalno srečanje: zbornik referatov*, Gospodarska zbornica Slovenije, Portorož, stran 17.
- Banovec, Tomaž (2004): *Indikatorji za spremljanje nepremičninskega trga*. V: *Poslovanje z nepremičninami: 15. tradicionalni posvet: zbornik referatov*, Gospodarska zbornica Slovenije, Portorož, stran 20.
- Banovec, Tomaž (2005): *Ali imamo v Sloveniji preveč ali premalo stanovanj?.* V: *Poslovanje z nepremičninami: 16. tradicionalni posvet: zbornik referatov*, Gospodarska zbornica Slovenije, Portorož, stran 43 – 46.
- Bartenjev, Mitja (2002): *Pospeševanje zemljiških vpisov*. V: *Država, državljani, stanovanja: Poslovanje z nepremičninami: zbornik referatov*, Gospodarska zbornica Slovenije, Portorož, stran 114.

- Bogataj, Marija in Bogataj, David (2003): Zemljiška renta in instrument obratne hipoteke v produktih bančnih in zavarovalnih rent. V: Poslovanje z nepremičninami: 14. tradicionalno srečanje: zbornik referatov, Gospodarska zbornica Slovenije, Portorož, stran 50 – 64.
- Brulc, Aleš (2004): Cene nepremičnin v Sloveniji z vidika tujih nepremičninskih skladov. V: Poslovanje z nepremičninami: 15. tradicionalni posvet: zbornik referatov, Gospodarska zbornica Slovenije, Portorož, stran 55 in 56.
- Bučar in drugi (2000): Navodila za pisanje-seminarske naloge in diplomska dela, FDV, Ljubljana.
- Cimerman, Andreja in Koželj, Nadjuša (2004): Javno-zasebno partnerstvo med Javnim stanovanjskim skladom MOL in varčevalci NSVS: deljeno lastništvo stanovanj. V: Poslovanje z nepremičninami: 15. tradicionalni posvet: zbornik referatov, Gospodarska zbornica Slovenije, Portorož, stran 70 – 75.
- Cimprič, Slavko (2003): Ponudba stanovanjskih posojil v Sloveniji in pričakovane spremembe. V: Poslovanje z nepremičninami: 14. tradicionalno srečanje: zbornik referatov, Gospodarska zbornica Slovenije, Portorož, stran 76 in 77.
- Clasen, Jochen (1999): Comparative social policy : concepts, theories and methods, Malden (Mass.): Blackwell, Oxford.
- Dečman, Mitja in Kunstelj, Mateja (2005): Stanje e-uprave v slovenskih občinah V. Informatika kot temelj povezovanja: Dnevi slovenske informatike 2005, stran 118 – 123.
- Dekleva, Jože (2002): Ukrepi države k aktivni zemljiški politiki. V: Država, državljan, stanovanja: Poslovanje z nepremičninami: zbornik referatov, Gospodarska zbornica Slovenije, Portorož, stran 62-69.
- DiNitto, Diana M.(2005): Social welfare : politics and public policy, 6th ed., Pearson, Allyn and Bacon, Boston.

- Dovjak, Meta in Janevski, Stefan(2003): Kazalci kakovosti stanovanj in problemi pri nakupih. V: Poslovanje z nepremičninami: 14. tradicionalno srečanje: zbornik referatov, Gospodarska zbornica Slovenije, Portorož, stran 202.
- Dunn, William N. (1994): Public policy analysis : an introduction, 2nd ed., Prentice Hall, New Jersey.
- Dye, Thomas R. (2002): Understanding public policy, 10th ed., Prentice Hall, New Jersey.
- Ferlan, Miran (2005): Evidentiranje nepremičnin, Fakulteta za gradbeništvo in geodozijo, Ljubljana.
- Fink – Hafner, Danica (2002): Analiza politik, Fakulteta za družbene vede, Ljubljana.
- Fister, Peter (2003): Prednosti prenove. V: Poslovanje z nepremičninami: 14. tradicionalno srečanje: zbornik referatov, Gospodarska zbornica Slovenije, Portorož, stran 240.
- Frelih, Janez (2005): Aktualni problemi upravljanja po stanovanjskem zakonu – dveletna praksa SZ-1. V: Poslovanje z nepremičninami: 16. tradicionalni posvet: zbornik referatov, Gospodarska zbornica Slovenije, Portorož, stran 157.
- Grilc, Matjaž in Puhar, Martin ter Mivšek, Edvard (2005): Geoinformacijska podpora Združenju za poslovanje z nepremičninami pri Gospodarski zbornici Slovenije. V: Poslovanje z nepremičninami: 16. tradicionalni posvet: zbornik referatov, Gospodarska zbornica Slovenije, Portorož, stran 166 in 168.
- Haček, Miro (2001): Sistem javnih uslužbencev, Fakulteta za družbene vede, Ljubljana
- Hall, Anthony L. (2004): Social policy for development, Thousand Oaks, New Delhi : Sage, London.

- Heidenheimer, Arnold J. (1990) : Comparative public policy : the politics of social choice in America, Europe, and Japan, 3rd ed., St. Martin's Press, New York.
- Hegler, Jožka (2003): Vloga in naloge stanovanjskih skladov. V: Poslovanje z nepremičninami: 14. tradicionalno srečanje: zbornik referatov, Gospodarska zbornica Slovenije, Portorož, stran 82.
- Hegler, Jožka (2004): Nakup stanovanja z ustanovitvijo dosmrtnih služnosti stanovanja in izplačilom doživljenjske mesečne rente. V: Poslovanje z nepremičninami: 15. tradicionalni posvet: zbornik referatov, Gospodarska zbornica Slovenije, Portorož, stran 115 – 118.
- Hegler, Jožka (2005): Rezultati delovanja stanovanjskih skladov po njihovi reformi. V: Poslovanje z nepremičninami: 16. tradicionalni posvet: zbornik referatov, Gospodarska zbornica Slovenije, Portorož, stran 19.
- Hill, Michael (1990): Social security policy in Britain, E. Elgar, Aldershot.
- Hill, Michael (1993): The policy process : a reader, Harvester Wheatsheaf, New York.
- Hill, Michael (1993a): Understanding social policy, 4th ed., Blackwell, Oxford.
- Hočevar Frantar, Anita (2002): Povpraševanje po različnih vrstah stanovanj. V: Država, državljani, stanovanja: Poslovanje z nepremičninami: zbornik referatov, Gospodarska zbornica Slovenije, Portorož, stran 96-99.
- Hočevar Frantar, Anita (2005): Najemna za neprofitna stanovanja. Na: Posvetu z okroglo mizo, Prenova neprofitnih stanovanjskih organizacij, Gospodarska zbornica Slovenije.
- Janežič, Miran in Nahtigal, Ljuba (2005): Skupna baza in evidenca prometa nepremičnin po ZNPosr. V: Poslovanje z nepremičninami: 16. tradicionalni posvet: zbornik referatov, Gospodarska zbornica Slovenije, Portorož, stran 88.

- Jaenull, Hinko (2003): Temeljna načela in pravila nove ureditve zemljiške knjige ter druge zakonodajne novosti na nepremičninskem trgu. V: Poslovanje z nepremičninami: 14. tradicionalno srečanje: zbornik referatov, Gospodarska zbornica Slovenije, Portorož, stran 14.

- John, Peter (1998): Analysing public policy, Pinter, London.

- Jokič, Dušan (2004): Poslovanje neprofitne stanovanjske organizacije – pogled mikro subjekta. V: Poslovanje z nepremičninami: 15. tradicionalni posvet: zbornik referatov, Gospodarska zbornica Slovenije, Portorož, stran 114.

- Kanduč, Nevenka (2003): Podzakonski akti, ki jih prinaša stanovanjski zakon. V: Poslovanje z nepremičninami: 14. tradicionalno srečanje: zbornik referatov, Gospodarska zbornica Slovenije, Portorož, stran 106.

- Kocuvan, Andrej (2005): Pomen in vloga sodnih cenilcev in izvedencev nepremičnin. V: Poslovanje z nepremičninami: 16. tradicionalni posvet: zbornik referatov, Gospodarska zbornica Slovenije, Portorož, stran 181.

- Košir, Janez (2002): Evidentiranje rabe zemljišč na podlagi veljavnih predpisov. V: Država, državljani, stanovanja: Poslovanje z nepremičninami: zbornik referatov, Gospodarska zbornica Slovenije, Portorož, stran 174.

- Kožar, Anton (2002): Nepremičninski trg v povezavi s kapitalskim trgom. V: Država, državljani, stanovanja: Poslovanje z nepremičninami: zbornik referatov, Gospodarska zbornica Slovenije, Portorož, stran 201.

- Kožar, Anton (2003): Konkurenčni položaj nepremičninskih subjektov ob vstopu v EU. V: Poslovanje z nepremičninami: 14. tradicionalno srečanje: zbornik referatov, Gospodarska zbornica Slovenije, Portorož, stran 34.

- Kožar, Anton (2005): Panaroma slovenskega nepremičninskega trga (cene in količine). V: Poslovanje z nepremičninami: 16. tradicionalni posvet: zbornik referatov, Gospodarska zbornica Slovenije, Portorož, stran 29.
- Kranjec, Marko (2004): Dileme uvedbe davka na nepremičnine v Sloveniji. V: Poslovanje z nepremičninami: 15. tradicionalni posvet: zbornik referatov, Gospodarska zbornica Slovenije, Portorož, stran 60 – 67.
- Kričej, Dušan (2002): E-uprava na dlani, Založba Pasadena, Ljubljana.
- Križanič, France in Oplotnik, Žan (2002): Narodnogospodarski vidiki Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme. V: Država, državljani, stanovanja: Poslovanje z nepremičninami: zbornik referatov, Gospodarska zbornica Slovenije, Portorož, stran 20-24.
- Križanič, France in Oplotnik, Žan (2003): Projekcija varčevanja in odobravanja kreditov v okviru NSVS. V: Poslovanje z nepremičninami: 14. tradicionalno srečanje: zbornik referatov, Gospodarska zbornica Slovenije, Portorož, stran 26 in 27.
- Križman, Irena (2005): Vloga in pomen urejenih in povezanih nepremičninskih evidenc za kakovostne statistike. V: Poslovanje z nepremičninami: 16. tradicionalni posvet: zbornik referatov, Gospodarska zbornica Slovenije, Portorož, stran 12.
- Kupic, Anton in Pogorčelnik, Ema (2004): Postavitev katastra stavb. V: Poslovanje z nepremičninami: 15. tradicionalni posvet: zbornik referatov, Gospodarska zbornica Slovenije, Portorož, stran 177 – 179.
- Lavrač, Ivo (2002): Preglednost nepremičninskega trga in transakcijski stroški. V: Država, državljani, stanovanja: Poslovanje z nepremičninami: zbornik referatov, Gospodarska zbornica Slovenije, Portorož, stran 38 in 43.
- Mandič, Srna (1996): Stanovanje in država, Znanstveno in publicistično središče, Ljubljana.

- Murko, Jožef (2005): Vizija razvoja ocenjevanja vrednosti nepremičnin. V: Poslovanje z nepremičninami: 16. tradicionalni posvet: zbornik referatov, Gospodarska zbornica Slovenije, Portorož, stran 217.
- Nagode, Petra (2003): Standardi ocenjevanja vrednosti. V: Poslovanje z nepremičninami: 14. tradicionalno srečanje: zbornik referatov, Gospodarska zbornica Slovenije, Portorož, stran 118 in 198 -199.
- Nahtigal, Ljuba (2004): Posredovanje podatkov nepremičninskih družb MOPE. V: Poslovanje z nepremičninami: 15. tradicionalni posvet: zbornik referatov, Gospodarska zbornica Slovenije, Portorož, stran 128 – 134.
- Parsons, Wayne (1995): Public policy : an introduction to the theory and practice of policy analysis, Edward Elgar publishing Limited, Massachusetts, ZDA.
- Pogorčelnik, Ema (2002): Kataster stavb v povezavi z drugimi nepremičninskimi evidencami. V: Država, državljani, stanovanja: Poslovanje z nepremičninami: zbornik referatov, Gospodarska zbornica Slovenije, Portorož, stran 104.
- Potuček, Martin in drugi (2003): Public policy in Central and Eastern Europe: theories, methods, practices, NISPAcee, Bratislava.
- Pšunder, Igor (2003): Možnost razvoja nepremičninskih investicijskih skladov v Sloveniji. V: Poslovanje z nepremičninami: 14. tradicionalno srečanje: zbornik referatov, Gospodarska zbornica Slovenije, Portorož, stran 66.
- Rant, Marko (2004): Analiza cen stanovanj v Sloveniji v obdobju 2000 - 2003. V: Poslovanje z nepremičninami: 15. tradicionalni posvet: zbornik referatov, Gospodarska zbornica Slovenije, Portorož, stran 89.
- Smodiš, Martin (2004): Vzpostavitev evidenc trga nepremičnin v Sloveniji. V: Poslovanje z nepremičninami: 15. tradicionalni posvet: zbornik referatov, Gospodarska zbornica Slovenije, Portorož, stran 137 – 139.

- Starman, Marko (2005): Stanovanjska politika kot del nacionalne reformne politike. V: Poslovanje z nepremičninami: 16. tradicionalni posvet: zbornik referatov, Gospodarska zbornica Slovenije, Portorož, stran 10 in 11.
- Starovič, Vojko (2005): Uvedba nepremičninskih skladov v Sloveniji. V: Poslovanje z nepremičninami: 16. tradicionalni posvet: zbornik referatov, Gospodarska zbornica Slovenije, Portorož, stran 98 – 101.
- Šubič-Kovač, Maruška (1999): Vrednotenje nepremičnin : temeljni nivo, Inštitut za geodezijo in fotogrametrijo FGG, Ljubljana.
- Šubič-Kovač, Maruška (2005): Qua vadis, cene (stavbnih) zemljišč v Sloveniji. V: Poslovanje z nepremičninami: 16. tradicionalni posvet: zbornik referatov, Gospodarska zbornica Slovenije, Portorož, stran 66.
- Volk, Janko (2005): Nacionalna stanovanjska varčevalna shema in Koroški model. V: Poslovanje z nepremičninami: 16. tradicionalni posvet: zbornik referatov, Gospodarska zbornica Slovenije, Portorož, stran 91 in 93.
- Žle, Franci (2002): Odnos med naročnikom in izvajalcem storitve – z vidika inžinerstva. V: Država, državljani, stanovanja: Poslovanje z nepremičninami: zbornik referatov, Gospodarska zbornica Slovenije, Portorož, stran 150.
- Žvajker, Lidija (2002): Zakon o javnih skladih in njegove posledice na stanovanjskem področju. V: Država, državljani, stanovanja: Poslovanje z nepremičninami: zbornik referatov, Gospodarska zbornica Slovenije, Portorož, stran 26, 29 in 31.

8.2 INTERNETNI VIRI

- CANSTAT Statistical Bulletin 2003/4, http://www.stat.si/pub_canstat_03-4.asp, 24.2.2006.
- Geodetska uprava Slovenije, http://www.gu.gov.si/gu/podatki/zem_kat/zem_kat.asp, 23.1.2006.

- Ministrstvo za okolje in prostor, Geodetska uprava Republike Slovenije, podatki, http://www.gu.gov.si/gu/podatki/zem_kat/zem_kat.asp, 24.1.2006.
- R. J. Barry Jones, ur. (2005), Routledge Encyclopedia of International Political Economy, Routledge Reference Resources online http://www.reference.routledge.com/subscriber/entry?entry=w053_e1107, 6.1.2006 ali http://www.reference.routledge.com/subscriber/uid=7423/search_results?query=social+aspect+of+housing+policy&authstatuscode=200&page_number=1, 6.1.2005.
- SI-Stat podatkovni portal, Popis prebivalstva, gospodinjstev in stanovanj 2002, Statistični urad Republike Slovenije, dostopen na <http://www.stat.si/pxweb/Database/Popis2002/Popis2002.asp>, 24.2.2006:
 - Družine
 - Gospodinjstva v stanovanjih po uporabi stanovanja, vrsti stavbe, številu sob, površini, pomožnih prostorih, napeljavah in tipu naselja
 - Prebivalstvo po starostnih skupinah in spolu, naselja
 - Stanovanja in stanovanjska površina po uporabi ter drugi naseljeni prostori
 - Stanovanja po površini.
- Statistični urad Slovenije, Izdatki sektorja država po namenih, 2000-2004 (Prva objava), http://www.stat.si/novice_poglej.asp?ID=882, 24.2.2006.
- Statistični urad Slovenije, http://www.stat.si/pub_canstat_03-4.asp, 24.2.2006.
- Statistični urad Slovenije, Statistični letopis 1998 do 2003, poglavje o gradbeništvu, http://www.stat.si/letopis/index_letopis.asp, 24. 2.2006.
- Ministerstvo za javno upravo, [Strategija e-uprave RS za obdobje od leta 2006 do leta 2010 - SEP-2010](#), 23. 3. 2006.
- http://www.arhiviraj.si/pomen_arhiva_zakaj_elektronski_arhiv.php, 23. 3. 2006.
- The United Nations Human Settlements Programme, UN-HABITAT, http://www.unhabitat.org/declarations/habitat_agenda.asp, 1.1.2006.
- The United Nations Human Settlements Programme, UN-HABITAT, <http://www.unhcs.org/unhcs/english/shelter/shelt1.htm#policy>, 5.2.2006.

8.3 PRAVNI VIRI

- Akt o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada, Uradni list RS, št. 96/2000 (19. 10. 2000).

- Nacionalni program socialnega varstva do leta 2005, Uradni list RS, št. 31/2000 (7. 4. 2000).
- Nacionalni stanovanjski program, Uradni list RS, št. 43/2000 (24. 5. 2000)
- Navodilo o vsebini in načinu vodenja sistema zbirk prostorskih podatkov, Uradni list RS, št. 123/2003 (11. 12. 2003).
- Navodilo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč, Uradni list RS, št. 4/1999 (22. 1. 1999).
- Navodilo za izdelavo in potrditev etažnega načrta, Uradni list RS, št. 2/2000 (13. 1. 2000).
- Odlok o strategiji prostorskega razvoja Slovenije, Uradni list RS, št. 76/2004 (15. 7. 2004).
- Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, Uradni list RS, št. 14/2004 (13. 2. 2004)
- Pravilnik o elektronskem dostopu do informatizirane glavne knjige, Uradni list RS, št. 16/2004 (20. 2. 2004).
- Pravilnik o geodetskem načrtu, Uradni list RS, št. 40/2004 (20. 4. 2004).
- Pravilnik o obliki lokacijske informacije ter o načinu njene izdaje, Uradni list RS, št. 35/2004 (9. 4. 2004).
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka, Uradni list RS, št. 117/2004 (29. 10. 2004).
- Pravilnik o območjih in imenih katastrskih občin, Uradni list RS, št. 7/2003 (23. 1. 2003).
- Pravilnik o podrobnejši vsebini, obliki in načinu priprave regionalne zasnove prostorskega razvoja ter vrstah njenih strokovnih podlag, Uradni list RS, št. 24/2004 (15. 3. 2004).
- Pravilnik o podrobnejši vsebini, obliki in načinu priprave Prostorskega reda Slovenije ter vrstah njegovih strokovnih podlag, Uradni list RS, št. 42/2004 (23. 4. 2004).
- Pravilnik o podrobnejši vsebini, obliki in načinu priprave Strategije prostorskega razvoja občine ter vrstah njenih strokovnih podlag, Uradni list RS, št. 17/2004 (24. 2. 2004).
- Pravilnik o podrobnejši vsebini, obliki in načinu priprave Strategije prostorskega razvoja Slovenije ter vrstah njenih strokovnih podlag, Uradni list RS, št. 38/2003 (25. 4. 2003).

- Pravilnik o podrobnejši vsebini projektne dokumentacije, Uradni list RS, št. 35/1998 (8. 5. 1998).
- Pravilnik o pogojih in načinu računalniškega dostopa do podatkov zemljiškega katastra, katastra stavb in registra prostorskih enot, Uradni list RS, št. 74/2002 (16. 8. 2002).
- Pravilnik o projektni in tehnični dokumentaciji, Uradni list RS, št. 66/2004 (18. 6. 2004).
- Pravilnik o vpisih v kataster stavb, Uradni list RS, št. 15/2002 (21. 2. 2002).
- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave prostorskega reda občine ter vrstah njegovih strokovnih podlag, Uradni list RS, št. 127/2004 (26. 11. 2004).
- Pravilnik o vsebini in načinu vodenja zbirke podatkov o dejanski rabi prostora, Uradni list RS, št. 9/2004 (2. 2. 2004).
- Pravilnik o vsebini in načinu vodenja zbirke podatkov o upravnih aktih, Uradni list RS, št. 13/2004 (12. 2. 2004).
- Pravilnik o vsebini in načinu vodenja zbirke pravnih režimov, Uradni list RS, št. 34/2004 (8. 4. 2004).
- Pravilnik o vsebini in načinu vodenja registra prostorskih enot, Uradni list RS, št. 71/2003 (21. 7. 2003).
- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave državnih in občinskih lokacijskih načrtov ter vrstah njihovih strokovnih podlag, Uradni list RS, št. 86/2004 (27. 7. 2004).
- Pravilnik o zemljiškem pismu, Uradni list RS, št. 15/2003 (14. 2. 2003).
- Poslovnik o delu stanovanjskega sveta, Uradni list RS, št. 35/2004 (9. 4. 2004).
- Program priprave Prostorskega reda Slovenije, Uradni list RS, št. 60/2004 (3. 6. 2004).
- Program priprave strategije prostorskega razvoja Slovenije, Uradni list RS, št. 50/2003 (29. 5. 2003).
- Socialni sporazum za obdobje 2003–2005, Uradni list RS, št. 40/2003 (30. 4. 2003).
- Stanovanjski zakon, Uradni list RS, št. 69/2003 (16. 7. 2003).
- Uredba o prostorskem redu Slovenije, Uradni list RS, št. 122/2004 (12. 11. 2004).
- Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopkih za uveljavljanje subvencioniranih najemnin, Uradni list RS, št. 131/2003 (24. 12. 2003).

- Uredba o naložitvi in vodenju zemljiške knjige z uporabo računalniške tehnologije ter o uskladitvi podatkov v zemljiški knjigi s podatki zemljiškega katastra, Uradni list RS, št. 42/2001 (30. 5. 2001).
- Uredba o tarifah za izdajanje geodetskih podatkov, Uradni list RS, št. 60/2002 (10. 7. 2002).
- Uredba o vrstah prostorskih ureditev državnega pomena, Uradni list RS, št. 54/2003 (6. 6. 2003).
- Uredba o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo, Uradni list RS, št. 117/2004 (29. 10. 2004).
- Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot, Uradni list RS, št. 52/2000 (13. 6. 2000).
- Zakon o geodetski dejavnosti, Uradni list RS, št. 8/2000 (31. 1. 2000).
- Zakon o graditvi objektov, Uradni list RS, št. 102/2004 (21. 9. 2004).
- Zakon o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo, Uradni list RS, št. 47/2003 (22. 5. 2003).
- Zakon o stavbnih zemljiščih, Uradni list RS, št. 44/1997 (24. 7. 1997).
- Zakon o urejanju prostora, Uradni list RS, št. 110/2002 (18. 12. 2002).
- Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb, Uradni list RS, št. 18/2004 (27. 2. 2004).
- Zakon o zemljiški knjigi, Uradni list RS, št. 58/2003 (18. 6. 2003).

9 PRILOGE

TABELA 1 : Stanovanjski sklad, stanovanja po številu sob v Sloveniji po metodologiji popisa 1991 in 2002, letno

	Stanovanja po številu sob - SKUPAJ	Enosobna	Dvosobna	Trisobna	Štirisobna	Pet- in večsobna
	<i>Število stanovanj</i>	<i>Število stanovanj</i>	<i>Število stanovanj</i>	<i>Število stanovanj</i>	<i>Število stanovanj</i>	<i>Število stanovanj</i>
1995	683003	15,24%	32,80%	29,16%	13,91%	8,32%
1996	688855	15,72%	32,63%	29,12%	14,01%	8,50%
1997	694679	15,65%	32,47%	29,13%	14,09%	8,64%
1998	701049	15,58%	32,31%	29,05%	14,22%	8,82%
1999	706086	15,51%	32,16%	28,99%	14,32%	9,00%
2000	712372	15,45%	32,00%	28,90%	14,40%	9,22%
2001	718600	15,41%	31,85%	28,85%	14,48%	9,39%
2002	<u>784912</u>⁵⁷	14,29%	31,62%	30,74%	14,52%	8,83%
2003	791268	14,28%	31,51%	30,67%	14,58%	8,97%
2004	797981	14,27%	31,42%	30,60%	14,62%	9,09%

⁵⁷ Tolikšna porast števila stanovanj je posledica drugačne metodologije med popisoma prebivalstva.

TABELA 2: Stanovanjski sklad, stanovanja po številu sob po statističnih regijah v Slovenije po metodologiji popisa 1991 in 2002, letno

letno	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
	št. stanovanj - skupaj							
SLOVENIJA	5852	5824	6370	5037	6286	6228	66312	6356
<i>Pomurska</i>	342	209	89	114	301	367	4762	294
<i>Podravska</i>	1103	1173	1591	1246	1092	1013	9954	1366
<i>Koroška</i>	232	280	291	322	389	285	279	323
<i>Savinjska</i>	925	842	825	627	599	734	8043	606
<i>Zasavska</i>	16	94	103	80	80	114	287	36
<i>Spodnjeposavska</i>	159	145	127	140	159	173	3321	172
<i>Jugovzhodna Slovenija</i>	521	370	228	336	315	473	8203	300
<i>Osrednjeslovenska</i>	1088	1077	597	981	1885	1706	19492	1784
<i>Gorenjska</i>	517	732	1380	483	547	401	5221	568
<i>Notranjsko-kraška</i>	132	154	146	157	139	109	1409	157
<i>Goriška</i>	473	320	319	224	486	468	2953	477
<i>Obalno-kraška</i>	344	428	674	327	294	385	2388	273

TABELA 3: Stanovanja in površina po lastništvu in tipu naselja, statistične regije, Slovenija, Popis 2002

		Zasebna last fizičnih oseb	Last države, občin, javnih skladov	Last javnih podjetij, javnih zavodov
		<i>število stanovanj v (%)</i>	<i>število stanovanj v (%)</i>	<i>število stanovanj v (%)</i>
Skupaj	Skupaj	92,44%	4,72%	1,52%
	<i>Pomurska</i>	95,07%	3,31%	0,71%
	<i>Podravska</i>	91,83%	5,44%	1,30%
	<i>Koroška</i>	84,65%	8,70%	3,77%
	<i>Savinjska</i>	90,00%	6,67%	1,92%
	<i>Zasavska</i>	74,63%	8,72%	12,18%
	<i>Spodnjeposavska</i>	92,73%	3,35%	2,47%
	<i>Jugovzhodna Slovenija</i>	95,41%	2,79%	0,79%
	<i>Osrednjeslovenska</i>	94,09%	4,18%	0,65%
	<i>Gorenjska</i>	93,02%	4,07%	1,53%
	<i>Notranjsko-kraška</i>	91,02%	6,54%	1,30%
	<i>Goriška</i>	95,12%	2,87%	1,13%
	<i>Obalno-kraška</i>	94,49%	3,75%	0,92%
	Mestna naselja	Skupaj	88,43%	7,49%
<i>Pomurska</i>		86,35%	9,08%	2,29%
<i>Podravska</i>		87,58%	8,50%	1,87%
<i>Koroška</i>		75,96%	14,39%	5,57%
<i>Savinjska</i>		82,12%	12,13%	3,76%
<i>Zasavska</i>		64,22%	12,51%	17,28%
<i>Spodnjeposavska</i>		84,05%	8,97%	3,50%
<i>Jugovzhodna Slovenija</i>		90,92%	5,95%	1,63%
<i>Osrednjeslovenska</i>		92,67%	5,31%	0,80%
<i>Gorenjska</i>		90,38%	6,07%	2,12%
<i>Notranjsko-kraška</i>		81,39%	14,25%	2,51%
<i>Goriška</i>		91,97%	5,17%	1,63%
<i>Obalno-kraška</i>		92,55%	5,24%	1,07%

Nemestna naselja	Skupaj	96,72%	1,76%	0,69%
	Pomurska	98,05%	1,34%	0,17%
	Podravska	96,20%	2,29%	0,70%
	Koroška	93,34%	3,00%	1,97%
	Savinjska	96,00%	2,53%	0,52%
	Zasavska	94,47%	1,48%	2,46%
	Spodnjeposavska	96,38%	0,98%	2,04%
	Jugovzhodna Slovenija	97,56%	1,28%	0,39%
	Osrednjeslovenska	97,76%	1,23%	0,25%
	Gorenjska	96,34%	1,58%	0,79%
	Notranjsko-kraška	96,43%	2,21%	0,63%
	Goriška	97,26%	1,30%	0,80%
	Obalno-kraška	96,98%	1,84%	0,74%

TABELA 4 : Povprečno mladih, letno v obdobju 1990-2004

SLOVENIJA		POVPREČNO na leto	POVPREČNO- skupaj mladi	v % mladi
	<i>Starost - SKUPAJ</i>	1992149	446650	22,42 %
<i>20-24 let</i>	146294			
<i>25-29 let</i>	149310			
<i>30-34 let</i>	151046			

TABELA 6: Stavbe s stanovanji in stanovanja po letu zgraditve stavbe, statistične regije, Slovenija, Popis 2002

		SKUPAJ	do 1946	do 1946	1946-1980	1946-1980	1980-2001+	1980-2001+
SLOVENIJA	Stanovanja	777628	182592	23,48%	406371	52,26%	188665	24,26%
Pomurska	Stanovanja	45866	9402	20,50%	24816	54,11%	11648	25,40%
Podravska	Stanovanja	125601	30225	24,06%	64297	51,19%	31079	24,74%
Koroška	Stanovanja	26212	5184	19,78%	14287	54,51%	6741	25,72%
Savinjska	Stanovanja	97059	20909	21,54%	52350	53,94%	23800	24,52%
Zasavska	Stanovanja	18326	4379	23,90%	10062	54,91%	3885	21,20%
Spodnjeposavska	Stanovanja	28391	5925	20,87%	15044	52,99%	7422	26,14%
Jugovzhodna Slovenija	Stanovanja	55723	12406	22,26%	28608	51,34%	14709	26,40%
Osrednjeslovenska	Stanovanja	193424	39137	20,23%	107748	55,71%	46539	24,06%
Gorenjska	Stanovanja	74775	16841	22,52%	40499	54,16%	17435	23,32%
Notranjsko-kraška	Stanovanja	20231	6761	33,42%	8946	44,22%	4524	22,36%
Goriška	Stanovanja	47380	16959	35,79%	21029	44,38%	9392	19,82%
Obalno-kraška	Stanovanja	44341	14464	32,62%	18685	42,14%	11192	25,24%

TABELA 7: Izdatki za stanovanjsko dejavnost in stanovanjski sektor ter izdatki povprečno na leto za obdobje 1999 – 2005

Zap. št.	OBČINA								POVPREČNO
		1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	
1.	AJDOVŠČINA	19,67%	23,97%	17,39%	5,93%	19,54%	22,89%	4,82%	16,32%
2.	BELTINCI	14,84%	12,86%	17,22%	9,94%	5,34%	4,79%	15,57%	11,51%
3.	BENEDIKT	7,33%	9,10%	10,73%	12,63%	10,91%	11,57%	21,20%	11,92%
4.	BISTRICA OB SOTLI	0,00%	2,52%	2,29%	9,44%	12,65%	7,15%	18,31%	7,48%
5.	BLAD	2,77%	8,89%	6,21%	5,84%	16,11%	15,27%	16,44%	10,22%
6.	BLOKE	0,96%	2,65%	1,32%	11,30%	7,85%	12,25%	5,48%	5,97%
7.	BOHINJ	6,68%	3,66%	4,85%	2,33%	6,53%	7,50%	7,05%	5,51%
8.	BOROVNICA	5,76%	14,39%	3,97%	3,66%	7,38%	4,48%	5,70%	6,48%
9.	BOVEC	1,35%	2,72%	1,90%	4,52%	1,54%	10,26%	14,36%	5,24%
10.	BRASLOVČE	0,85%	11,14%	3,53%	11,89%	3,57%	8,90%	6,30%	6,60%
11.	BRDA	2,82%	8,22%	1,28%	6,86%	4,29%	2,82%	4,79%	4,44%
12.	BREZOVICA	5,78%	5,47%	17,97%	17,20%	12,00%	17,64%	3,55%	11,37%
13.	BREŽICE	1,69%	1,98%	3,61%	2,81%	3,69%	4,89%	7,41%	3,73%
14.	CANKOVA	6,59%	2,11%	7,00%	11,63%	1,65%	4,59%	1,89%	5,07%
15.	MESTNA OBČINA CELJE	10,03%	10,27%	17,32%	12,71%	11,64%	12,84%	17,67%	13,21%
16.	CERKLJE NA GORENJSKEM	0,18%	6,07%	2,11%	2,60%	4,64%	4,88%	9,84%	4,33%
17.	CERKNICA	8,90%	4,22%	4,11%	6,73%	8,19%	14,10%	42,99%	12,75%
18.	CERKNO	3,99%	3,11%	16,68%	4,30%	5,04%	7,26%	5,81%	6,60%
19.	CERKVENJAK	4,22%	3,16%	4,95%	40,16%	12,61%	3,90%	17,01%	12,29%
20.	ČRENŠOVCI	2,10%	1,93%	1,45%	2,39%	2,63%	1,95%	2,87%	2,19%
21.	ČRNA NA KOROŠKEM	6,77%	6,55%	11,08%	9,61%	11,11%	10,64%	6,53%	8,90%
22.	ČRNOMELJ	24,23%	22,53%	21,23%	15,42%	29,75%	26,98%	13,69%	21,98%
23.	DESTRNIK	1,00%	3,65%	2,19%	2,62%	2,32%	3,98%	2,83%	2,66%
24.	DIVAČA	21,84%	12,54%	17,44%	12,10%	13,82%	3,78%	12,79%	13,47%
25.	DOBJE	0,00%	0,00%	5,00%	11,40%	6,52%	9,16%	13,24%	6,47%
26.	DOBREPOLJE	6,87%	5,00%	4,74%	2,45%	4,83%	6,09%	4,72%	4,96%
27.	DOBRNA	3,26%	11,07%	5,63%	8,23%	22,70%	18,18%	6,36%	10,78%

28.	DOBROVA - POLHOV GRADEC	0,03%	0,88%	1,92%	0,42%	0,33%	1,38%	1,50%	0,92%
29.	DOBROVNIK	0,25%	2,50%	3,19%	8,26%	8,91%	17,02%	15,81%	7,99%
30.	DOL PRI LJUBLJANI	14,77%	31,12%	6,86%	16,01%	18,10%	12,48%	17,77%	16,73%
31.	DOLENJSKE TOPLICE	13,11%	21,45%	4,89%	10,48%	11,19%	11,52%	11,38%	12,00%
32.	DOMŽALE	15,66%	14,90%	10,60%	4,72%	15,57%	13,33%	9,58%	12,05%
33.	DORNAVA	6,30%	2,02%	1,98%	5,38%	3,27%	1,11%	0,33%	2,91%
34.	DRAVOGRAD	7,39%	13,39%	12,11%	10,79%	16,13%	11,46%	8,65%	11,42%
35.	DUPLEK	11,48%	19,95%	7,75%	7,16%	9,54%	6,82%	10,11%	10,40%
36.	GORENJA VAS - POLJANE	1,01%	2,29%	3,45%	8,64%	6,16%	7,64%	7,06%	5,18%
37.	GORIŠNICA	13,76%	18,24%	14,31%	6,41%	2,50%	2,46%	2,34%	8,57%
38.	GORNJA RADGONA	8,28%	13,08%	4,78%	13,34%	18,22%	11,40%	4,35%	10,49%
39.	GORNJI GRAD	3,21%	9,79%	9,16%	7,09%	7,27%	14,07%	7,00%	8,23%
40.	GORNJI PETROVCI	1,69%	4,60%	4,81%	5,82%	8,10%	15,78%	8,81%	7,09%
41.	GRAD	1,55%	1,37%	0,95%	4,69%	8,00%	18,56%	5,22%	5,76%
42.	GROSUPLJE	4,46%	3,87%	3,55%	5,63%	2,36%	5,40%	7,49%	4,68%
43.	HAJDINA	3,13%	6,57%	4,00%	11,55%	12,86%	6,75%	5,87%	7,25%
44.	HOČE - SLIVNICA	5,39%	12,03%	5,64%	5,61%	7,32%	8,59%	9,12%	7,67%
45.	HODOŠ	10,55%	7,53%	4,02%	2,05%	4,66%	42,85%	32,37%	14,86%
46.	HORJUL	12,36%	2,73%	2,82%	2,27%	16,34%	13,23%	9,10%	8,41%
47.	HRASTNIK	10,41%	7,73%	16,14%	15,03%	22,56%	25,62%	42,77%	20,04%
48.	HRPELJE - KOZINA	17,50%	5,07%	8,83%	14,08%	18,83%	13,40%	24,74%	14,64%
49.	IDRIJA	5,30%	5,32%	8,74%	6,40%	7,14%	5,52%	8,39%	6,69%
50.	IG	10,19%	11,56%	10,39%	4,66%	10,33%	13,35%	11,71%	10,31%
51.	ILIRSKA BISTRICA	2,46%	10,90%	1,73%	4,91%	2,21%	8,23%	3,56%	4,86%
52.	IVANČNA GORICA	11,24%	6,18%	15,05%	5,71%	2,62%	6,07%	7,47%	7,76%
53.	IZOLA	13,04%	13,09%	9,27%	11,60%	10,01%	10,33%	16,53%	11,98%
54.	JESENICE	10,88%	12,30%	7,77%	13,55%	7,17%	15,44%	15,72%	11,83%
55.	JEZERSKO	0,39%	4,11%	3,51%	2,79%	3,67%	9,33%	2,80%	3,80%
56.	JURŠINCI	0,60%	0,70%	2,08%	1,43%	1,88%	1,27%	2,85%	1,54%
57.	KAMNIK	22,29%	18,20%	22,19%	21,02%	18,08%	22,48%	17,18%	20,21%
58.	KANAL	8,49%	4,82%	10,37%	13,26%	14,89%	9,59%	16,55%	11,14%
59.	KIDRIČEVO	6,19%	4,82%	8,83%	5,57%	3,10%	20,54%	6,42%	7,92%
60.	KOBARID	7,63%	8,39%	3,26%	4,86%	3,73%	2,96%	3,91%	4,96%

61.	KOBILJE	0,04%	0,07%	1,28%	2,70%	1,76%	9,62%	15,56%	4,43%
62.	KOČEVJE	13,92%	11,74%	8,24%	4,44%	9,09%	5,54%	6,30%	8,47%
63.	KOMEN	4,34%	9,00%	6,00%	7,11%	4,96%	9,10%	6,42%	6,70%
64.	KOMENDA	8,15%	8,83%	13,67%	23,72%	13,92%	58,09%	54,24%	25,80%
65.	MESTNA OBČINA KOPER	5,72%	6,09%	5,98%	6,97%	5,89%	4,06%	3,43%	5,45%
66.	KOSTEL	1,71%	2,32%	4,57%	1,15%	7,34%	28,73%	4,39%	7,17%
67.	KOZJE	1,42%	6,25%	2,47%	1,65%	1,61%	3,89%	3,65%	2,99%
68.	MESTNA OBČINA KRANJ	6,05%	3,99%	4,12%	5,95%	11,27%	5,45%	5,43%	6,04%
69.	KRANJSKA GORA	7,87%	7,88%	5,45%	4,20%	6,67%	2,88%	2,99%	5,42%
70.	KRIŽEVCI	2,42%	1,59%	5,97%	2,99%	1,80%	2,19%	7,92%	3,55%
71.	KRŠKO	6,45%	6,93%	6,78%	6,22%	4,93%	6,16%	7,59%	6,44%
72.	KUNGOTA	9,75%	9,10%	5,47%	6,79%	5,23%	9,90%	10,79%	8,15%
73.	KUZMA	6,32%	3,98%	4,21%	8,79%	28,29%	27,42%	73,92%	21,85%
74.	LAŠKO	11,41%	11,68%	10,49%	10,72%	12,39%	14,56%	6,23%	11,07%
75.	LENART	9,45%	10,91%	12,22%	17,07%	13,98%	11,01%	11,53%	12,31%
76.	LEDAVA	0,54%	1,33%	1,51%	1,21%	2,51%	2,33%	0,29%	1,39%
77.	LITIJA	13,96%	10,07%	7,74%	9,41%	8,43%	8,79%	8,37%	9,54%
78.	MESTNA OBČINA LJUBLJANA	29,24%	25,70%	24,78%	17,94%	18,03%	18,23%	14,77%	21,24%
79.	LJUBNO	14,30%	11,62%	3,67%	5,78%	13,21%	14,99%	8,20%	10,25%
80.	LJUTOMER	5,72%	3,58%	4,82%	4,78%	5,08%	5,94%	10,50%	5,77%
81.	LOGATEC	14,19%	18,73%	9,43%	10,40%	9,61%	6,32%	10,52%	11,31%
82.	LOŠKA DOLINA	16,95%	12,81%	9,54%	12,53%	7,11%	7,07%	12,90%	11,27%
83.	LOŠKI POTOK	14,47%	12,83%	17,07%	5,28%	5,83%	4,37%	14,16%	10,57%
84.	LOVRENC NA POHORJU	7,02%	8,87%	9,21%	8,89%	6,53%	5,69%	3,24%	7,06%
85.	LUČE	2,54%	4,55%	2,71%	6,71%	1,55%	8,41%	4,49%	4,42%
86.	LUKOVICA	5,59%	8,62%	7,99%	3,90%	9,57%	8,33%	13,33%	8,19%
87.	MAJŠPERK	10,49%	17,91%	3,45%	17,29%	1,86%	2,76%	23,34%	11,01%
88.	MESTNA OBČINA MARIBOR	10,37%	9,30%	10,31%	11,04%	10,45%	9,38%	9,29%	10,02%
89.	MARKOVCI	4,72%	2,96%	10,89%	19,27%	9,92%	15,75%	3,95%	9,64%
90.	MEDVODE	6,73%	7,40%	6,49%	4,51%	5,16%	5,83%	4,69%	5,83%
91.	MENGEŠ	4,76%	4,31%	9,22%	8,38%	5,67%	6,36%	7,52%	6,60%
92.	METLIKA	12,50%	12,29%	13,23%	11,27%	7,20%	11,83%	26,68%	13,57%
93.	MEŽICA	5,51%	6,51%	4,76%	9,55%	6,80%	6,93%	8,65%	6,96%

94.	MIKLAVŽ NA DRAVSKEM POLJU	4,81%	4,93%	5,22%	5,05%	3,57%	2,72%	3,44%	4,25%
95.	MIREN - KOSTANJEVICA	13,52%	12,47%	7,82%	9,91%	6,17%	7,59%	9,72%	9,60%
96.	MIRNA PEČ	2,60%	9,44%	7,35%	10,27%	10,73%	13,24%	6,67%	8,61%
97.	MISLINJA	26,92%	15,01%	10,94%	12,72%	6,37%	4,03%	5,60%	11,66%
98.	MORAVČE	17,49%	6,95%	9,62%	8,30%	9,38%	6,54%	4,28%	8,94%
99.	MORAVSKE TOPLICE	10,68%	11,83%	9,59%	17,07%	6,21%	15,35%	6,80%	11,08%
100.	MOZIRJE	7,70%	4,67%	2,19%	2,21%	11,35%	12,01%	11,71%	7,41%
101.	MESTNA OBČINA MURSKA SOBOTA	4,47%	13,98%	5,51%	5,19%	6,23%	3,44%	2,53%	5,91%
102.	MUTA	11,64%	6,85%	7,03%	6,02%	15,18%	9,41%	9,48%	9,37%
103.	NAKLO	4,55%	13,65%	13,29%	12,81%	14,33%	8,32%	9,77%	10,96%
104.	NAZARJE	3,50%	1,18%	2,17%	2,65%	5,18%	7,56%	7,95%	4,31%
105.	MESTNA OBČINA NOVA GORICA	10,60%	14,89%	15,84%	15,24%	11,26%	13,76%	12,66%	13,46%
106.	MESTNA OBČINA NOVO MESTO	11,37%	7,98%	6,71%	6,75%	4,39%	14,76%	12,37%	9,19%
107.	ODRANCI	0,56%	0,47%	1,56%	1,57%	2,16%	0,38%	1,95%	1,24%
108.	OPLOTNICA	3,76%	5,25%	7,68%	5,75%	9,31%	8,08%	15,69%	7,93%
109.	ORMOŽ	21,85%	3,20%	15,83%	12,26%	12,68%	15,78%	13,84%	13,63%
110.	OSILNICA	22,88%	10,77%	3,17%	2,55%	2,83%	41,49%	11,76%	13,64%
111.	PESNICA	2,96%	3,22%	7,38%	10,78%	8,18%	12,89%	7,28%	7,53%
112.	PIRAN	4,77%	6,29%	5,60%	7,07%	14,11%	10,44%	8,26%	8,08%
113.	PIVKA	8,15%	18,52%	14,90%	5,28%	14,15%	16,84%	7,28%	12,16%
114.	PODČETRTEK	5,56%	4,90%	7,36%	3,72%	2,05%	2,60%	4,93%	4,45%
115.	PODLEHNIK	11,33%	41,91%	57,01%	50,01%	19,76%	6,36%	1,62%	26,86%
116.	PODVELKA	6,25%	5,16%	2,55%	10,73%	15,43%	24,61%	6,75%	10,21%
117.	POLZELA	0,48%	6,28%	10,79%	22,38%	7,14%	5,85%	11,50%	9,20%
118.	POSTOJNA	16,15%	16,98%	15,58%	8,82%	6,31%	8,54%	15,99%	12,62%
119.	PREBOLD	1,17%	6,80%	4,53%	11,92%	5,91%	7,60%	11,30%	7,03%
120.	PREDDVOR	4,16%	2,68%	5,58%	1,10%	0,89%	3,09%	5,32%	3,26%
121.	PREVALJE	5,90%	6,00%	9,22%	9,72%	4,61%	12,21%	6,51%	7,74%
122.	MESTNA OBČINA PTUJ	10,21%	8,91%	6,72%	6,96%	7,00%	6,79%	5,68%	7,47%
123.	PUCONCI	5,15%	3,41%	8,48%	14,26%	13,04%	17,88%	13,69%	10,84%
124.	RAČE - FRAM	6,15%	5,37%	5,75%	8,80%	7,97%	8,12%	6,33%	6,93%
125.	RADEČE	6,43%	8,30%	3,94%	2,41%	7,40%	4,22%	18,57%	7,32%
126.	RADENCI	2,62%	2,59%	9,07%	6,31%	4,53%	6,30%	12,97%	6,34%

127.	RADLJE OB DRAVI	8,40%	7,92%	8,06%	7,64%	8,66%	5,23%	5,81%	7,39%
128.	RADOVLJICA	12,86%	9,33%	10,52%	9,84%	6,69%	9,06%	7,07%	9,34%
129.	RAVNE NA KOROŠKEM	5,77%	5,15%	4,48%	5,38%	4,68%	5,25%	7,48%	5,46%
130.	RAZKRIŽJE	1,68%	0,84%	0,76%	0,23%	0,58%	4,46%	2,16%	1,53%
131.	RIBNICA	10,47%	11,82%	7,88%	15,76%	11,41%	5,18%	7,85%	10,05%
132.	RIBNICA NA POHORJU	4,63%	5,89%	18,09%	8,71%	21,23%	18,57%	10,81%	12,56%
133.	ROGAŠKA SLATINA	4,31%	1,64%	3,66%	6,72%	6,17%	4,78%	7,36%	4,95%
134.	ROGAŠOVCI	1,68%	2,60%	3,89%	3,49%	8,79%	8,31%	16,83%	6,51%
135.	ROGATEC	7,42%	3,27%	12,50%	11,62%	4,22%	4,45%	10,21%	7,67%
136.	RUŠE	10,12%	12,84%	12,22%	9,79%	12,43%	12,48%	9,49%	11,34%
137.	SELNICA OB DRAVI	0,40%	0,45%	0,48%	1,11%	1,00%	0,87%	0,48%	0,68%
138.	SEMIČ	18,17%	12,86%	21,03%	18,59%	4,87%	5,93%	7,70%	12,74%
139.	SEVNICA	6,38%	8,32%	8,37%	9,48%	6,33%	9,42%	6,30%	7,80%
140.	SEŽANA	3,32%	3,38%	5,38%	11,00%	11,99%	8,34%	15,02%	8,35%
141.	MESTNA OBČINA SLOVENJ GRADEC	16,40%	18,81%	18,21%	12,10%	9,60%	11,22%	14,92%	14,47%
142.	SLOVENSKA BISTRICA	4,61%	6,32%	6,75%	4,83%	6,93%	5,27%	7,07%	5,97%
143.	SLOVENSKE KONJICE	11,39%	14,26%	13,56%	12,22%	12,10%	11,17%	14,18%	12,70%
144.	SODRAŽICA	4,34%	1,00%	15,66%	5,00%	8,79%	6,64%	7,56%	7,00%
145.	SOLČAVA	1,58%	3,39%	6,38%	10,08%	5,45%	7,19%	24,01%	8,30%
146.	STARŠE	12,15%	0,63%	1,06%	0,51%	0,35%	0,79%	2,26%	2,54%
147.	SVETA ANA	5,59%	16,28%	4,84%	19,91%	6,87%	21,35%	9,16%	12,00%
148.	SVETI ANDRAŽ V SLOVENSKIH GORICAH	24,52%	9,53%	4,65%	10,71%	4,38%	1,89%	4,85%	8,65%
149.	SVETI JURIJ	2,39%	1,39%	2,49%	6,05%	6,64%	8,65%	11,96%	5,65%
150.	ŠALOVCI	1,11%	1,57%	1,18%	1,53%	10,62%	20,47%	21,72%	8,31%
151.	ŠEMPETER - VRTOJBA	7,70%	3,36%	6,53%	5,65%	9,86%	14,50%	14,19%	8,83%
152.	ŠENČUR	0,72%	0,01%	0,23%	0,16%	8,46%	7,69%	5,24%	3,22%
153.	ŠENTILJ	13,28%	12,22%	13,33%	25,33%	30,33%	25,19%	6,91%	18,08%
154.	ŠENTJERNEJ	9,12%	10,81%	4,61%	12,35%	10,62%	5,03%	11,73%	9,18%
155.	ŠENTJUR	5,61%	1,87%	5,84%	9,45%	8,65%	9,06%	13,05%	7,65%
156.	ŠKOCJAN	12,90%	16,21%	12,53%	4,23%	12,44%	13,53%	5,96%	11,11%
157.	ŠKOFJA LOKA	15,41%	10,66%	7,12%	8,18%	8,93%	8,73%	10,03%	9,87%
158.	ŠKOFLJICA	20,78%	20,67%	8,75%	7,75%	8,70%	10,45%	6,53%	11,95%
159.	ŠMARJE PRI JELŠAH	1,03%	4,21%	5,12%	5,89%	4,75%	8,23%	5,40%	4,95%

160.	ŠMARTNO OB PAKI	4,89%	8,26%	1,89%	1,50%	4,72%	5,90%	5,19%	4,62%
161.	ŠMARTNO PRI LITJI					2,19%	2,77%	6,92%	1,70%
162.	ŠOŠTANJ	6,29%	3,26%	15,97%	11,50%	7,05%	5,51%	4,80%	7,77%
163.	ŠTORE	1,23%	5,54%	3,68%	1,16%	0,39%	0,62%	0,67%	1,90%
164.	TABOR	4,96%	3,50%	3,89%	2,31%	2,43%	1,20%	1,93%	2,89%
165.	TIŠINA	2,36%	3,97%	9,80%	6,68%	6,34%	8,74%	5,68%	6,22%
166.	TOLMIN	6,35%	6,41%	9,18%	7,38%	9,26%	8,72%	8,65%	7,99%
167.	TRBOVLJE	10,00%	8,00%	7,25%	10,03%	12,30%	19,01%	28,92%	13,64%
168.	TREBNJE	3,65%	6,67%	4,24%	5,98%	9,98%	10,64%	18,47%	8,52%
169.	TRNOVSKA VAS	0,52%	2,53%	15,30%	16,32%	2,56%	3,39%	0,72%	5,91%
170.	TRZIN	11,32%	11,69%	8,53%	14,02%	5,96%	4,98%	5,63%	8,88%
171.	TRŽIČ	6,91%	5,92%	6,91%	8,71%	9,29%	6,08%	5,57%	7,06%
172.	TURNIŠČE	3,54%	1,45%	1,95%	0,08%	0,44%	0,11%	2,41%	1,43%
173.	MESTNA OBČINA VELENJE	8,34%	15,17%	14,68%	19,71%	14,87%	13,28%	17,68%	14,82%
174.	VELIKA POLANA	7,14%	11,18%	2,17%	1,27%	5,32%	5,22%	10,42%	6,10%
175.	VELIKE LAŠČE	11,40%	8,55%	7,33%	8,96%	4,33%	9,14%	8,00%	8,24%
176.	VERŽEJ	4,89%	3,52%	0,71%	2,52%	3,21%	18,72%	16,26%	7,12%
177.	VIDEM	16,79%	16,86%	8,87%	8,80%	5,45%	7,26%	8,61%	10,38%
178.	VIPAVA	9,08%	3,17%	4,93%	7,17%	11,07%	24,92%	10,22%	10,08%
179.	VITANJE	12,14%	3,56%	5,19%	5,10%	5,96%	3,47%	8,70%	6,30%
180.	VODICE	4,91%	8,89%	9,81%	14,45%	8,70%	9,22%	13,42%	9,91%
181.	VOJNIK	5,53%	11,97%	7,51%	3,87%	5,32%	9,61%	3,19%	6,71%
182.	VRANSKO	1,32%	5,50%	0,76%	12,70%	5,34%	2,21%	1,24%	4,15%
183.	VRHNIKA	5,36%	6,30%	3,64%	6,74%	4,37%	4,20%	6,09%	5,24%
184.	VUZENICA	27,47%	24,83%	18,11%	6,41%	12,95%	5,03%	16,94%	15,96%
185.	ZAGORJE OB SAVI	8,38%	9,62%	8,85%	6,97%	5,17%	6,62%	6,09%	7,39%
186.	ZAVRČ	29,27%	40,64%	25,30%	10,94%	13,53%	10,40%	9,56%	19,95%
187.	ZREČE	30,93%	9,27%	9,39%	17,12%	19,06%	15,80%	12,63%	16,31%
188.	ŽALEC	4,11%	5,23%	4,21%	9,66%	9,72%	7,95%	11,10%	7,43%
189.	ŽELEZNIKI	1,47%	1,06%	4,02%	2,77%	6,14%	6,58%	3,60%	3,66%
190.	ŽETALE	1,39%	16,14%	11,14%	27,74%	20,27%	12,62%	65,11%	22,06%
191.	ŽIRI	6,74%	7,92%	18,89%	13,42%	8,06%	16,75%	4,56%	10,91%
192.	ŽIROVNICA	4,40%	14,02%	7,16%	5,65%	17,11%	7,31%	6,57%	8,89%

193.	ŽUŽEMBERK	3,05%	5,70%	5,61%	7,35%	7,37%	6,18%	6,32%	5,94%
	SKUPAJ	12,61%	11,86%	11,67%	10,64%	10,72%	11,44%	11,52%	11,49%

TABELA 8 : Investicije občin znotraj postavke za stanovanjsko dejavnost in prostorski razvoj

obdobje med 1999-2005	<i>investicije</i>			<i>delež posamezne postavke</i>		
	stanovanjska dejavnost	prostorski razvoj	ostale dejavnosti	stanovanjska dejavnost	prostorski razvoj	ostale dejavnosti
	<i>povprečno</i>	<i>povprečno</i>	<i>povprečno</i>	<i>povprečno</i>	<i>povprečno</i>	<i>povprečno</i>
OBČINA						
AJDOVŠČINA	66,65%	58,71%	56,86%	21,07%	11,17%	18,85%
BELTINCI	50,24%	32,71%	7,64%	16,45%	6,60%	13,21%
BENEDIKT	65,86%	100,00%	21,28%	12,88%	35,35%	14,91%
BISTRICA OB SOTLI	34,00%	60,64%	23,22%	17,69%	43,96%	5,40%
BLED	46,79%	100,00%	48,34%	43,53%	13,64%	35,98%
BLOKE	22,14%	30,29%	29,48%	7,72%	19,76%	33,91%
BOHINJ	46,18%	98,97%	9,46%	53,49%	24,49%	10,72%
BOROVNICA	48,49%	51,13%	48,39%	37,64%	6,82%	49,06%
BOVEC	28,95%	76,52%	32,78%	19,22%	50,29%	24,96%
BRASLOVČE	43,27%	85,14%	73,98%	37,85%	28,50%	16,55%
BRDA	48,29%	31,87%	0,00%	28,43%	33,43%	0,22%
BREZOVICA	42,86%	20,06%	49,20%	0,86%	27,54%	61,38%
BREŽICE	39,21%	72,26%	0,00%	45,31%	54,69%	0,00%
CANKOVA	17,14%	67,05%	29,84%	13,91%	28,73%	26,30%
MESTNA OBČINA CELJE	5,06%	92,62%	0,00%	5,95%	94,05%	0,00%
CERKLJE NA GORENJSKEM	53,47%	71,43%	0,00%	39,30%	9,54%	0,00%
CERKNICA	33,37%	78,13%	11,03%	23,80%	34,34%	4,54%
CERKNO	38,40%	0,00%	7,36%	30,11%	11,56%	30,07%
CERKVENJAK	53,57%	100,00%	18,64%	12,13%	18,84%	13,59%
ČRENŠOVCI	14,29%	64,57%	42,24%	7,24%	15,05%	35,78%
ČRNA NA KOROŠKEM	19,29%	28,43%	13,80%	46,01%	11,86%	10,91%
ČRNOMELJ	31,64%	98,98%	19,08%	3,75%	25,25%	7,35%

DESTRNIK	26,90%	0,00%	0,00%	85,88%	7,17%	0,00%
DIVAČA	26,86%	74,17%	0,78%	18,46%	31,45%	23,38%
DOBJE	10,71%	48,85%	0,00%	8,94%	16,75%	1,06%
DOBREPOLJE	36,07%	82,00%	14,65%	6,97%	18,18%	17,38%
DOBRNA	37,95%	72,68%	10,50%	6,10%	23,49%	9,67%
DOBROVA - POLHOV GRADEC	0,00%	1,43%	0,00%	0,00%	23,01%	0,04%
DOBROVNIK	25,57%	21,72%	54,60%	2,95%	37,00%	44,60%
DOL PRI LJUBLJANI	42,57%	22,44%	25,03%	8,92%	12,37%	35,69%
DOLENJSKE TOPLICE	28,26%	85,48%	34,16%	7,10%	31,55%	15,75%
DOMŽALE	71,21%	78,06%	24,54%	28,67%	22,14%	32,73%
DORNAVA	18,71%	0,00%	0,00%	26,52%	16,62%	19,13%
DRAVOGRAD	46,64%	88,72%	26,87%	36,63%	30,67%	12,28%
DUPLEK	57,14%	15,00%	8,67%	6,65%	11,71%	34,33%
GORENJA VAS - POLJANE	54,88%	5,71%	23,50%	24,70%	7,82%	3,97%
GORIŠNICA	71,43%	22,00%	23,12%	3,56%	13,23%	44,01%
GORNJA RADGONA	87,24%	0,00%	0,00%	72,27%	0,00%	12,01%
GORNJI GRAD	34,14%	39,75%	13,08%	37,87%	31,13%	11,26%
GORNJI PETROVCI	62,63%	28,57%	0,00%	31,21%	29,67%	0,00%
GRAD	28,03%	25,90%	11,42%	27,53%	4,73%	0,55%
GROSUPLJE	59,36%	84,64%	35,26%	15,00%	21,72%	29,32%
HAJDINA	14,29%	0,00%	48,72%	0,82%	2,32%	88,37%
HOČE - SLIVNICA	0,00%	57,14%	17,23%	0,00%	35,72%	26,87%
HODOŠ	0,00%	14,29%	42,86%	1,76%	33,15%	11,69%
HORJUL	0,00%	28,57%	38,58%	0,00%	1,47%	45,29%
HRASTNIK	39,86%	83,22%	50,31%	36,97%	17,18%	37,09%
HRPELJE - KOZINA	13,07%	99,00%	0,00%	6,04%	57,63%	0,00%
IDRIJA	45,14%	28,57%	20,20%	37,87%	7,08%	17,14%
IG	0,00%	57,58%	22,32%	0,11%	42,85%	8,42%
ILIRSKA BISTRICA	33,71%	85,71%	0,00%	64,35%	5,88%	3,51%
IVANČNA GORICA	51,38%	12,74%	28,06%	14,76%	21,04%	19,45%
IZOLA	67,45%	3,86%	0,00%	87,50%	12,50%	0,00%
JESENICE	48,99%	0,00%	68,75%	35,92%	5,44%	46,44%
JEZERSKO	5,00%	28,57%	19,10%	9,34%	27,43%	26,39%

JURŠINCI	0,00%	13,00%	32,24%	2,63%	13,57%	60,70%
KAMNIK	35,38%	74,61%	52,51%	15,73%	3,31%	65,97%
KANAL	36,33%	66,93%	1,42%	5,39%	9,72%	17,35%
KIDRIČEVO	77,71%	43,89%	28,23%	22,22%	16,36%	50,45%
KOBARID	53,00%	26,14%	0,00%	8,82%	18,25%	22,34%
KOBILJE	13,04%	0,57%	55,73%	9,06%	37,52%	30,58%
KOČEVJE	72,32%	91,06%	35,71%	58,77%	8,32%	20,77%
KOMEN	0,00%	0,00%	0,00%	6,90%	30,62%	39,70%
KOMENDA	53,00%	77,17%	67,63%	11,37%	45,24%	36,57%
MESTNA OBČINA KOPER	56,00%	55,79%	4,60%	41,87%	44,95%	2,80%
KOSTEL	25,57%	23,86%	0,00%	25,40%	35,16%	1,77%
KOZJE	45,99%	28,57%	0,00%	78,97%	16,47%	0,00%
MESTNA OBČINA KRANJ	27,14%	0,00%	71,43%	75,53%	0,00%	24,47%
KRANJSKA GORA	70,76%	0,00%	26,12%	20,80%	13,53%	41,33%
KRIŽEVCI	71,86%	99,96%	28,57%	56,20%	28,61%	6,92%
KRŠKO	36,43%	17,86%	4,29%	20,03%	14,73%	32,00%
KUNGOTA	34,89%	0,00%	0,00%	22,31%	54,50%	3,16%
KUZMA	12,29%	49,36%	27,34%	20,92%	21,49%	18,15%
LAŠKO	23,86%	75,73%	0,00%	11,30%	26,21%	0,00%
LENART	68,41%	99,86%	40,07%	37,23%	12,27%	15,46%
LENDAVA	28,57%	28,57%	0,00%	12,72%	20,09%	3,59%
LITIJA	43,86%	0,43%	31,11%	18,77%	7,71%	34,86%
MESTNA OBČINA LJUBLJANA	57,13%	89,69%	3,55%	22,34%	57,05%	17,94%
LJUBNO	57,41%	34,86%	33,06%	13,90%	18,69%	16,35%
LJUTOMER	67,96%	100,00%	0,00%	54,12%	7,26%	0,00%
LOGATEC	15,71%	99,43%	81,22%	9,90%	10,00%	38,50%
LOŠKA DOLINA	36,21%	22,62%	22,70%	38,76%	13,45%	23,76%
LOŠKI POTOK	40,01%	94,29%	33,64%	15,27%	25,56%	22,45%
LOVRENC NA POHORJU	60,52%	0,00%	23,40%	35,29%	5,86%	21,19%
LUČE	20,18%	66,92%	13,95%	14,67%	43,73%	27,55%
LUKOVICA	9,71%	23,34%	9,24%	9,15%	19,09%	32,71%
MAJŠPERK	72,94%	0,00%	14,29%	45,37%	5,66%	0,11%
MESTNA OBČINA MARIBOR	54,14%	35,12%	3,01%	39,22%	27,62%	27,51%

MARKOVCI	0,00%	61,22%	50,41%	0,00%	40,00%	49,70%
MEDVODE	75,66%	0,00%	30,51%	20,74%	15,55%	32,05%
MENGEŠ	7,82%	53,93%	20,81%	18,30%	57,66%	12,04%
METLIKA	0,00%	71,43%	34,85%	5,99%	7,88%	38,23%
MEŽICA	4,81%	38,85%	19,57%	60,50%	25,38%	8,87%
MIKLAVŽ NA DRAVSKEM POLJU	14,29%	19,88%	30,27%	0,41%	17,68%	67,88%
MIREN - KOSTANJEVICA	50,86%	66,82%	14,29%	13,62%	59,86%	2,41%
MIRNA PEČ	0,00%	60,16%	0,00%	0,00%	53,90%	2,07%
MISLINJA	52,32%	50,41%	49,02%	37,15%	10,99%	31,03%
MORAVČE	44,16%	83,29%	53,67%	16,07%	15,05%	27,16%
MORAVSKE TOPLICE	41,81%	64,77%	27,98%	5,00%	5,28%	38,88%
MOZIRJE	50,60%	97,37%	75,48%	23,22%	35,05%	3,34%
MESTNA OBČINA MURSKA SOBOTA	3,29%	57,14%	15,71%	46,26%	5,84%	41,71%
MUTA	32,03%	58,19%	0,00%	78,81%	8,84%	0,00%
NAKLO	31,43%	67,22%	40,79%	8,39%	35,43%	22,42%
NAZARJE	1,71%	56,34%	0,00%	47,10%	37,58%	0,00%
MESTNA OBČINA NOVA GORICA	29,00%	82,42%	22,34%	11,29%	55,97%	9,83%
MESTNA OBČINA NOVO MESTO	8,29%	38,06%	0,00%	5,85%	87,47%	3,43%
ODRANCI	0,00%	0,00%	22,08%	11,56%	0,99%	21,35%
OPLOTNICA	24,06%	0,00%	45,01%	13,74%	0,00%	58,64%
ORMOŽ	44,72%	56,02%	38,01%	21,59%	4,72%	13,12%
OSILNICA	19,44%	35,14%	17,95%	11,68%	6,77%	9,21%
PESNICA	85,69%	25,60%	43,23%	10,19%	27,29%	61,46%
PIRAN	53,71%	21,57%	0,98%	39,17%	9,10%	46,34%
PIVKA	31,47%	51,76%	57,14%	33,75%	14,69%	14,21%
PODČETRTEK	6,71%	37,32%	0,00%	17,53%	45,49%	0,00%
PODLEHNIK	0,00%	14,29%	14,29%	0,65%	19,92%	13,12%
PODVELKA	61,40%	38,37%	35,87%	48,82%	16,76%	17,16%
POLZELA	20,57%	85,71%	43,90%	12,66%	30,61%	14,15%
POSTOJNA	6,74%	72,80%	12,55%	3,20%	41,27%	51,42%
PREBOLD	27,12%	42,86%	28,84%	31,60%	33,31%	8,48%
PREDDVOR	40,33%	57,14%	18,70%	28,80%	29,23%	38,37%
PREVALJE	20,34%	92,43%	44,07%	48,75%	7,32%	29,33%

MESTNA OBČINA PTUJ	85,31%	23,24%	69,16%	67,35%	6,24%	23,77%
PUCONCI	59,25%	79,80%	14,29%	8,89%	2,21%	1,88%
RAČE - FRAM	9,55%	90,71%	0,00%	4,78%	22,68%	31,59%
RADEČE	23,33%	66,63%	28,40%	19,44%	27,62%	21,30%
RADENCI	0,00%	41,47%	26,78%	19,34%	24,21%	24,98%
RADLJE OB DRAVI	91,11%	35,87%	14,29%	56,04%	14,97%	4,62%
RADOVLJICA	60,68%	14,29%	60,04%	57,70%	7,46%	18,28%
RAVNE NA KOROŠKEM	30,92%	99,69%	0,00%	87,06%	9,89%	2,06%
RAZKRIŽJE	31,32%	57,14%	28,57%	39,48%	39,08%	4,56%
RIBNICA	59,60%	57,00%	24,11%	28,23%	13,08%	18,69%
RIBNICA NA POHORJU	54,00%	27,14%	49,73%	59,01%	7,44%	17,29%
ROGAŠKA SLATINA	43,56%	97,85%	8,77%	37,81%	28,93%	22,81%
ROGAŠOVCI	5,57%	35,14%	17,22%	6,14%	9,01%	8,66%
ROGATEC	52,06%	80,37%	4,74%	56,25%	14,40%	7,91%
RUŠE	0,00%	2,29%	39,55%	61,89%	8,07%	20,66%
SELNICA OB DRAVI	2,71%	0,00%	0,00%	18,70%	75,67%	3,87%
SEMIČ	44,92%	88,63%	21,72%	5,99%	21,41%	6,70%
SEVNICA	27,44%	31,56%	4,77%	19,68%	16,54%	10,83%
SEŽANA	53,99%	14,29%	33,29%	58,01%	3,00%	21,54%
MESTNA OBČINA SLOVENJ GRADEC	79,85%	67,11%	50,34%	38,95%	3,35%	34,86%
SLOVENSKA BISTRICA	22,04%	83,76%	16,13%	44,52%	5,09%	27,94%
SLOVENSKE KONJICE	65,27%	13,45%	28,92%	51,71%	5,45%	23,71%
SODRAŽICA	12,14%	56,57%	4,55%	6,07%	35,03%	1,90%
SOLČAVA	0,00%	29,29%	0,00%	1,29%	26,69%	6,93%
STARŠE	0,00%	0,00%	13,45%	4,49%	58,00%	35,92%
SVETA ANA	27,75%	42,86%	0,00%	18,25%	14,63%	0,00%
SVETI ANDRAŽ V SLOVENSKIH GORICAH	14,29%	14,29%	57,87%	0,36%	8,00%	19,60%
SVETI JURIJ	23,91%	71,43%	28,57%	20,97%	14,84%	5,58%
ŠALOVCI	22,86%	0,00%	0,00%	38,65%	0,00%	0,00%
ŠEMPETER - VRTOJBA	61,18%	93,79%	0,00%	11,67%	84,56%	0,00%
ŠENČUR	13,29%	13,13%	8,50%	8,88%	64,41%	12,47%
ŠENTILJ	64,71%	100,00%	34,41%	8,20%	5,42%	49,59%
ŠENTJERNEJ	12,29%	76,26%	50,48%	1,49%	48,51%	5,29%

ŠENTJUR	33,28%	0,00%	0,00%	54,19%	13,52%	0,00%
ŠKOCJAN	13,81%	69,44%	0,00%	2,18%	40,80%	14,57%
ŠKOFJA LOKA	57,36%	22,86%	0,00%	30,36%	32,10%	0,00%
ŠKOFLJICA	28,57%	85,28%	34,63%	5,22%	29,59%	37,73%
ŠMARJE PRI JELŠAH	50,21%	39,90%	40,79%	25,68%	19,48%	30,02%
ŠMARTNO OB PAKI	12,71%	56,43%	3,49%	34,95%	41,98%	8,76%
ŠMARTNO PRI LITJI	11,66%	0,00%	0,00%	5,59%	13,21%	0,78%
ŠOŠTANJ	56,45%	50,43%	62,93%	41,93%	38,01%	13,69%
ŠTORE	40,29%	2,84%	0,00%	34,81%	35,20%	0,00%
TABOR	10,00%	42,86%	7,43%	3,05%	90,74%	6,35%
TIŠINA	3,29%	32,13%	7,10%	21,79%	15,94%	11,61%
TOLMIN	60,22%	63,17%	27,65%	23,16%	18,50%	20,60%
TRBOVLJE	53,46%	85,71%	3,56%	66,34%	6,29%	15,00%
TREBNJE	58,78%	53,01%	20,45%	11,63%	38,89%	5,62%
TRNOVSKA VAS	28,57%	46,43%	20,05%	13,71%	27,36%	39,79%
TRZIN	61,00%	18,08%	32,51%	27,52%	15,37%	35,41%
TRŽIČ	34,20%	75,61%	6,77%	44,68%	2,30%	5,40%
TURNIŠČE	5,29%	28,43%	7,68%	25,67%	26,61%	27,86%
MESTNA OBČINA VELENJE	82,92%	77,92%	42,92%	49,94%	4,06%	19,69%
VELIKA POLANA	0,00%	33,29%	30,43%	0,74%	15,41%	29,93%
VELIKE LAŠČE	14,29%	16,84%	0,00%	0,10%	9,35%	0,00%
VERŽEJ	64,93%	85,71%	8,63%	32,18%	38,84%	4,10%
VIDEM	51,43%	0,00%	40,44%	5,40%	7,34%	26,58%
VIPAVA	56,46%	8,43%	10,22%	58,61%	12,13%	16,31%
VITANJE	12,57%	42,71%	46,17%	39,99%	38,94%	21,86%
VODICE	28,57%	56,85%	6,58%	0,33%	46,21%	7,67%
VOJNIK	69,38%	69,05%	0,00%	34,44%	29,79%	0,44%
VRANSKO	35,71%	57,14%	3,13%	26,50%	71,86%	3,78%
VRHNIKA	43,97%	76,74%	45,97%	37,69%	21,40%	22,47%
VUZENICA	80,73%	67,71%	18,40%	37,10%	2,82%	14,10%
ZAGORJE OB SAVI	8,00%	32,48%	13,11%	38,45%	9,77%	25,06%
ZAVRČ	0,00%	71,43%	6,02%	0,50%	6,96%	42,31%
ZREČE	79,03%	27,71%	15,95%	32,32%	16,84%	16,14%

ŽALEC	0,00%	100,00%	63,26%	67,38%	15,86%	3,79%
ŽELEZNIKI	44,57%	69,13%	15,58%	31,26%	17,88%	3,92%
ŽETALE	14,29%	36,71%	20,27%	0,65%	20,65%	2,92%
ŽIRI	54,13%	41,79%	13,68%	23,38%	33,16%	10,28%
ŽIROVNICA	50,14%	20,28%	23,69%	40,63%	15,95%	24,67%
ŽUŽEMBERK	35,43%	53,87%	25,15%	3,22%	39,47%	31,16%
SKUPAJ	35,56%	47,86%	22,06%	25,33%	23,56%	19,17%
SKUPAJ-ki so	40,93%	52,89%	32,13%	25,65%	23,75%	19,25%

TABELA 11: Potrebe, plani in število neprofitnih stanovanj

Zap. št.	OBČINA	POTREBE		PLAN				število					
		leto 2000	leto 2002	2003 leto	zemlje	2004 leto	zemlje	2006 leto	2000	2001	2002	2003	2004
		n.s. ⁵⁸	n.s.	n.s.	v %	n.s.	v %	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
1.	AJDOVŠČINA	35	25	5	100%	5	100%	0	113	112	117	118	119
2.	BELTINCI	6	2	0		2	100%	0	6	6	6	5	5
3.	BENEDIKT	15	10	3	100%	3	0%		6	6	7	6	6
4.	BISTRICA OB SOTLI	21	10	4	100%	6	100%		8	10	10	10	10
5.	BLED	53	56	2	100%	2	100%	0	55	55	56	59	52
6.	BLOKE	10	0	0		0		0	10	10	10	10	9
7.	BOHINJ	26	20	3	100%	1	0%		27	31	31	31	31
8.	BOROVNICA	8	8	1	100%	2	100%	2	21	21	21	22	22
9.	BOVEC	30	22	9	0%	11	0%		25	19	24	30	30
10.	BRASLOVČE	8	8	0		4	25%	0	38	38	30	38	38
11.	BRDA	2	0	0		0			6	6	7	7	7
12.	BREZOVICA			0		0		0	9	9	9	0	0
13.	BREŽICE	40	37	6	0%	10	10%	4	118	120	121	126	125
14.	CANKOVA	3	2	1	0%	1	100%	0	3	2	2	2	2

⁵⁸ Neprofitno stanovanje

15.	MESTNA OBČINA CELJE	350	260	62	100%	70	100%	50	2147	2136	2179	2222	2184
16.	CERKLJE NA GORENJSKEM	4	28	0		3	100%		9	8	8	7	7
17.	CERKNICA	35	50	0		5	100%	5	143	100	152	156	156
18.	CERKNO	8	15	1	30%	1	50%		26	26	26	27	28
19.	CERKVENJAK	0	0	0		2	100%		2	0	0	2	2
20.	ČRENŠOVCI	9	11	11	100%	0			5	36	36	3	3
21.	ČRNA NA KOROŠKEM	28	16	6	100%	0		0	137	129	131	119	119
22.	ČRNOMELJ	25	41	3	100%	6	100%	3	53	46	47	47	50
23.	DESTRNIK	0	6	0		0		0	9	9	6	2	2
24.	DIVAČA								4	4	4	4	4
25.	DOBJE	10	10	0		4	100%		6	5	5	4	4
26.	DOBREPOLJE	0	0						8	8	7	7	7
27.	DOBRNA		0	0		7	100%	4	27	27	27	27	23
28.	DOBROVA - POLHOV GRADEC	0	0	0		0			3	3	3	5	5
29.	DOBROVNIK	8	10	5	100%	2	100%		7	8	8	0	0
30.	DOL PRI LJUBLJANI	10	5	3	100%	0			3	3	3	4	5
31.	DOLENJSKE TOPLICE	0	1	0		0		0	0	1	1	1	1
32.	DOMŽALE	55	65	5	0%	5	0%	3	118	114	118	132	135
33.	DORNAVA	0	3	0		0			11	11	11	12	12
34.	DRAVOGRAD	15	18	24	0%	0		6	134	133	133	132	131
35.	DUPLEK		13	13	100%	0			11	11	11	1	1
36.	GORENJA VAS - POLJANE	7	3					1	7	7	9	16	22
37.	GORIŠNICA	4	4	1	100%	2	100%	1	19	19	19	19	19
38.	GORNJA RADGONA	80	10	0		0		0	209	209	246	236	235
39.	GORNJI GRAD	15	5	2	100%	0		0	23	27	28	25	26
40.	GORNJI PETROVCI	14	2	0		0			12	14	32	32	32
41.	GRAD	7	7	0		0			7	7	7	6	6
42.	GROSUPLJE	60	60	1	10%	1	10%	0	24	24	24	23	16
43.	HAJDINA	0	2	0		2	100%		2	1	1	2	2
44.	HOČE - SLIVNICA		0	1	100%	1	100%		0	0	12	12	12
45.	HODOŠ	4	4	0		2	100%		3	3	3	3	1
46.	HORJUL	0	0	0		0			0	0	0	0	0

47.	HRASTNIK	102	77	12	100%	0		2	425	431	431	422	422
48.	HRPELJE - KOZINA		8	0		0		0	24	24	5	18	18
49.	IDRIJA	16	15	0		10	100%	2	114	117	117	112	107
50.	IG	0	0	0		0			9	9	8	8	8
51.	ILIRSKA BISTRICA	40	50	0		0			146	146	146	145	145
52.	IVANČNA GORICA	14	0	0		0			22	22	22	<u>25</u>	<u>25</u>
53.	IZOLA	124	140	4	100%	4	100%		263	263	277	<u>280</u>	<u>280</u>
54.	JESENICE	146	70	0		17	100%	6	406	398	398	410	411
55.	JEZERSKO	15							9	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>
56.	JURŠINCI	0	0	0		0		0	3	3	3	3	3
57.	KAMNIK	143	60	5	50%	7	50%	4	143	142	147	150	152
58.	KANAL		4	0		0		0	16	16	16	18	18
59.	KIDRIČEVO	11	50	0		16	100%	1	43	42	42	42	42
60.	KOBARID	26	30	9	100%	7	100%		<u>22</u>	<u>22</u>	<u>22</u>	<u>22</u>	<u>22</u>
61.	KOBILJE	6	6	6	100%	0		2	5	9	9	0	0
62.	KOČEVJE	140	140	26	100%	0		4	207	207	209	190	190
63.	KOMEN	5	7	0		0		0	12	12	9	9	8
64.	KOMENDA	8						0	4	<u>5</u>	<u>6</u>	7	9
65.	MESTNA OBČINA KOPER	250	250	21	100%	100	100%	100	516	496	510	550	553
66.	KOSTEL	0	4	0		1	0%		1	1	1	1	1
67.	KOZJE		4	1	100%	0		0	62	62	62	84	92
68.	MESTNA OBČINA KRANJ	0	150	0		15	100%	20	434	451	431	411	406
69.	KRANJSKA GORA	10	10	1	0%	1	0%	6	50	50	48	51	52
70.	KRIŽEVCI	8	0	0		3	0%	0	20	20	24	24	24
71.	KRŠKO	110	15	12	0%	8	0%	6	117	120	162	184	187
72.	KUNGOTA	26	9	1	100%	1	100%	2	10	9	10	11	13
73.	KUZMA	6	5	1	100%	0			7	7	7	<u>6</u>	<u>5</u>
74.	LAŠKO	105	115	5	90%	8	0%	16	248	248	256	256	256
75.	LENART	45	40	12	100%	1	100%	1	86	99	100	105	107
76.	LENDAVA	10	10	0		3	0%		15	100	106	203	203
77.	LITIJA	50	50	8	100%	0			153	156	162	96	98
78.	MESTNA OBČINA LJUBLJANA	5706	1131	197	100%	357	100%	358	3293	3293	3038	3140	3046

79.	LJUBNO	7	6	0		0		0	16	16	17	18	18
80.	LJUTOMER	40	23	8	100%	10	100%	6	174	173	182	182	181
81.	LOGATEC	15	15	2	100%	2	100%		51	51	50	51	51
82.	LOŠKA DOLINA	13	3	0		0		0	69	70	78	71	71
83.	LOŠKI POTOK		3	0		0		0	3	3	3	2	2
84.	LOVRENC NA POHORJU	24	25	0		4	50%	0	41	42	42	38	37
85.	LUČE								9	9	9	9	9
86.	LUKOVICA	30	30	0		0		0	9	9	9	9	8
87.	MAJŠPERK	5	8	1	0%	3	0%	0	37	37	46	46	44
88.	MESTNA OBČINA MARIBOR	400	400	95	100%	120	100%	170	3189	2468	2533	3060	3000
89.	MARKOVCI	0	10	0		1	100%	0	0	0	0	0	0
90.	MEDVODE		12	3	100%	3	100%		17	17	17	25	25
91.	MENGEŠ	4	8	0		10	80%		28	25	24	23	23
92.	METLIKA	19	18	0		4	100%		86	49	51	41	41
93.	MEŽICA	30	15	0		0			92	75	75	78	78
94.	MIKLAVŽ NA DRAVSKEM POLJU	0	10	0		10	100%		1	1	1	0	0
95.	MIREN - KOSTANJEVICA	14	4	1	50%	3	50%		13	13	13	13	13
96.	MIRNA PEČ	0	2	0		0		0	0	12	12	0	0
97.	MISLINJA		15	0		0			52	52	61	57	57
98.	MORAVČE	30	9	0		0			27	27	24	21	21
99.	MORAVSKE TOPLICE		50	4	100%	10	100%		1	1	1	1	1
100.	MOZIRJE	35	24	12	100%	0			23	17	17	13	19
101.	MESTNA OBČINA MURSKA SOBOTA	140	250	5	100%	0		4	378	390	391	395	398
102.	MUTA	35	30	8	100%	0		0	181	181	181	184	184
103.	NAKLO	5	6	0		1	0%		2	9	9	8	8
104.	NAZARJE	6	16	16	100%	0			39	39	39	39	39
105.	MESTNA OBČINA NOVA GORICA	90	163	19	100%	14	100%	33	241	231	236	230	249
106.	MESTNA OBČINA NOVO MESTO	100	20	0		0		20	60	42	44	34	34
107.	ODRANCI	6	5	5	100%	0		3	0	2	2	11	11
108.	OPLOTNICA		35	0		0			23	23	23	27	37
109.	ORMOŽ	90	35	8	0%	0		2	161	166	171	179	188
110.	OSILNICA		4	0		2	100%		1	1	1	1	1

111.	PESNICA	45	47	0		0		4	11	4	4	3	8
112.	PIRAN	160	180	5	70%	4	80%	22	157	159	160	153	162
113.	PIVKA	10	29	20	100%	0		0	87	88	88	83	81
114.	PODČETRTEK			2	100%	4	100%	0	25	25	25	<u>26</u>	<u>28</u>
115.	PODLEHNIK	0	0						<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
116.	PODVELKA	15	20	11	100%	0			40	39	37	<u>30</u>	<u>28</u>
117.	POLZELA	50	50	15	100%	16	0%		49	49	49	<u>49</u>	<u>49</u>
118.	POSTOJNA	123	87	12	100%	18	100%	18	300	280	293	294	278
119.	PREBOLD	30	22	0		4	100%	0	64	64	42	113	100
120.	PREDDVOR	10	10	0		0			5	5	5	<u>5</u>	<u>5</u>
121.	PREVALJE	14	10	16	100%	0		4	100	176	176	90	94
122.	MESTNA OBČINA PTUJ	100	80	27	100%	33	100%	0	751	741	740	706	706
123.	PUCONCI	2							5	5	5	<u>5</u>	<u>6</u>
124.	RAČE - FRAM							2	49	49	49	49	49
125.	RADEČE	14	14	0		0		4	65	64	64	68	66
126.	RADENCI	40	7	3	100%	0		2	40	44	44	44	42
127.	RADLJE OB DRAVI	40	80	16	100%	5	100%		136	131	142	135	135
128.	RADOVLJICA	75	85	3	0%	4	0%	29	181	146	146	172	172
129.	RAVNE NA KOROŠKEM	110	12	8	100%	25	100%	0	228	223	225	226	226
130.	RAZKRIŽJE								<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>
131.	RIBNICA	5	30	0		15	100%		69	68	66	68	66
132.	RIBNICA NA POHORJU	5	10	6	100%	2	0%	6	48	46	46	52	52
133.	ROGAŠKA SLATINA	70	37	5	0%	5	0%	15	164	115	116	112	112
134.	ROGAŠOVCI	0	0	0		0			2	2	2	2	2
135.	ROGATEC		20	0		4	100%	0	66	66	70	65	65
136.	RUŠE	15	39	24	100%	0			78	80	85	90	100
137.	SELNICA OB DRAVI		70	70	50%	100	50%		3	3	3	3	3
138.	SEMIČ	8	16	3	0%	0		0	16	17	17	13	14
139.	SEVNICA	20	15	2	0%	2	0%	2	161	150	162	136	126
140.	SEŽANA	18	15	8	100%	3	0%		115	115	138	138	128
141.	MESTNA OBČINA SLOVENJ GRADEC	84	50	4	100%	9	100%	20	280	264	271	<u>277</u>	<u>277</u>
142.	SLOVENSKA BISTRICA	100	130	43	100%	10	100%	15	310	312	318	361	364

143.	SLOVENSKE KONJICE		73	5		12	100%	6	191	191	202	226	234
144.	SODRAŽICA	0	1	0		0			1	5	6	6	6
145.	SOLČAVA	7	8	0		0			4	3	3	3	3
146.	STARŠE	9	9	0		3	100%	5	1	1	1	1	0
147.	SVETA ANA	25	25	0		0			6	5	5	5	5
148.	SVETI ANDRAŽ V SLOVENSKIH GORICAH	0	10	0		0			3	3	3	3	3
149.	SVETI JURIJ								14	14	14	14	14
150.	ŠALOVCI	6	6	2	100%	2	100%	2	6	6	6	5	5
151.	ŠEMPETER - VRTOJBA		16	5	0%	5	0%	2	23	23	20	25	29
152.	ŠENČUR	0	5	3	0%	0			9	9	8	7	11
153.	ŠENTILJ	15	29	1	100%	1	100%		21	21	20	19	19
154.	ŠENTJERNEJ	0	70	0		6	100%		0	0	0	0	0
155.	ŠENTJUR		48	3	100%	7	100%	32	230	230	230	212	210
156.	ŠKOCJAN	20	10	0		0		0	4	3	3	2	3
157.	ŠKOFJA LOKA	120	116	13	0%	0		4	181	180	174	198	190
158.	ŠKOFLJICA	0	2	0		0		1	2	1	1	1	1
159.	ŠMARJE PRI JELŠAH		19	0		10	100%	0	73	73	74	75	73
160.	ŠMARTNO OB PAKI	5	5	0		2	100%		21	21	21	21	21
161.	ŠMARTNO PRI LITJI	0	0	0		0						59	52
162.	ŠOŠTANJ	45	35	2	100%	5	100%	1	113	123	123	126	126
163.	ŠTORE	40	12	8	100%	14	100%	1	32	21	21	21	21
164.	TABOR	0	5	0		0		0	10	10	10	9	9
165.	TIŠINA		16	0		0			8	8	8	10	10
166.	TOLMIN	15	25	5	100%	7	100%	0	96	95	98	100	106
167.	TRBOVLJE		70	0		0			578	578	589	590	595
168.	TREBNJE	65	70	0		1	100%	0	49	43	33	39	39
169.	TRNOVSKA VAS	2	1	0		0		0	1	1	1	0	0
170.	TRZIN	2	0	0		1	0%		12	10	10	10	10
171.	TRŽIČ	210	150	10	100%	10	100%	15	298	298	301	282	273
172.	TURNIŠČE	0	3	3	100%	0		0	2	28	28	30	30
173.	MESTNA OBČINA VELENJE	80	207	30	100%	20	100%	20	591	594	677	613	668

174.	VELIKA POLANA		0	0		0			0	0	0	0	0
175.	VELIKE LAŠČE	4	0	0		0		0	4	4	4	2	2
176.	VERŽEJ	8	8	0		0		9	8	8	8	4	4
177.	VIDEM	15	15	20	100%	0			12	12	12	14	14
178.	VIPAVA	24	30	12	100%	0		0	43	42	42	48	48
179.	VITANJE	15	5	1	10%	9	10%		23	31	31	31	31
180.	VODICE	8	5	1	100%	0			8	9	9	9	9
181.	VOJNIK	40	40	0		5	100%	8	73	58	58	62	61
182.	VRANSKO	7		0		2	0%		11	11	11	16	16
183.	VRHNIKA	55	50	4	0%	5	0%	1	98	92	92	91	88
184.	VUZENICA		4	16	0%	3	0%	1	55	55	55	55	55
185.	ZAGORJE OB SAVI	60	55	0		39	100%		209	209	209	207	207
186.	ZAVRČ	25	25	0		0			4	4	4	4	4
187.	ZREČE	30	105	4	0%	15	100%	0	84	72	87	94	92
188.	ŽALEC	90	70	15	100%	15	100%	10	529	515	531	519	583
189.	ŽELEZNIKI	10	6	0		0			36	36	36	40	40
190.	ŽETALE		0	0		10	100%		0	0	0	0	0
191.	ŽIRI	20	10	0		0			18	18	27	20	20
192.	ŽIROVNICA	4	8	0		0		0	7	7	7	9	9
193.	ŽUŽEMBERK	14	14	0		0		5	8	8	8	7	7
	SKUPAJ	11523	7214	1146	75,11%	1388	70,94%	1113	22941	22129	22408	23118	23062

TABELA 12: Gradnja in cene neprofitnih stanovanj, Svet za varstvo pravic najemnikov ter skladi

Zap. št.	OBČINA	Svet za varstvo pravic najemnikov	Stanovanjski sklad	1999	2000	2001	N ⁵⁹	N+Z ⁶⁰	S ⁶¹	2002	N	N+Z	S
				Gradnja n.s			Cene za pridobitev n.s			Gradnja n.s	Cene za pridobitev n.s		
1.	AJDOVŠČINA			0	14	0	105000	242000		4	227000	248000	
2.	BELTINCI		P	0	0	0				0			

⁵⁹ novogradnja

⁶⁰ novogradnja s pridobitvijo zemlje

⁶¹ nakup starega stanovanja

3.	BENEDIKT			0	0	0				7			161560
4.	BISTRICA OB SOTLI		P	0	4	0				0			
5.	BLED			1	0	0				2			160000
6.	BLOKE		P	0	0	0				0			
7.	BOHINJ			1	0	0				0			
8.	BOROVNICA			2	0	0				0			
9.	BOVEC			1	0	0				5	114300		
10.	BRASLOVČE			0	8	8	158654			0		158654	
11.	BRDA		P	0	0	1				1			
12.	BREZOVICA			/	0	0				0			
13.	BREŽICE	0	P	1	2	2				1			
14.	CANKOVA			0	0	0				0			
15.	MESTNA OBČINA CELJE	0		14	26	80	138500	146000		26			
16.	CERKLJE NA GORENJSKEM		D	0	7	0				0			
17.	CERKNICA		P	0	0	0				52			
18.	CERKNO		P	1	0	1			120000	0			
19.	CERKVENJAK			0	0	1				0			
20.	ČRENŠOVCI		JS LENDAVA	0	1	0				0			
21.	ČRNA NA KOROŠKEM		P	4	0	1			112541	2			123084
22.	ČRNOMELJ	0		0	11	0				1			86715
23.	DESTRNIK			0	0	0							
24.	DIVAČA			0	0	0				0			
25.	DOBJE		P	0	1	0				0			
26.	DOBREPOLJE		(P)	0	0	0				0			
27.	DOBRNA			/	0	0				0			
28.	DOBROVA - POLHOV GRADEC			0	0	0				0			
29.	DOBROVNIK	0	JS LENDAVA	0	0	0				0			
30.	DOL PRI LJUBLJANI	0	LJUB	0	0	0				0			
31.	DOLENJSKE TOPLICE			0	0	0				0			
32.	DOMŽALE		D	10	16	9			233752	4		380000	250839
33.	DORNAVA		D	0	0	0				1			71251
34.	DRAVOGRAD		P	0	8	2	130000	160000	100000	1	140000	181000	120000

35.	DUPLEK		JS MB	/	0	0				0			
36.	GORENJA VAS - POLJANE			1	0	0				2			
37.	GORIŠNICA		P	1	2	0				0			
38.	GORNJA RADGONA	0	P	0	0	0				37	180000		
39.	GORNJI GRAD		P	0	1	0				1			80000
40.	GORNJI PETROVCI	0	P	0	0	0				18	139823	141588	
41.	GRAD			0	0	0				0			
42.	GROSUPLJE	0	(P)	0	0	0				0			
43.	HAJDINA			0	0	0				0			
44.	HOČE - SLIVNICA		JS MB	0	0	0				0			
45.	HODOŠ			0	3	0				0			
46.	HORJUL			0	0	0				0			
47.	HRASTNIK	0	P	2	0	8	192000	112600		0			
48.	HRPELJE - KOZINA			/	0	0				0			
49.	IDRIJA	0	P	1	2	3		60000		0			
50.	IG			0	0	0				0			
51.	ILIRSKA BISTRICA		P	0	15	0				0			
52.	IVANČNA GORICA			0	0	1		113906		0			
53.	IZOLA	0	D	5	22	0				7			
54.	JESENICE	0	P	0	27	0				0			
55.	JEZERSKO			0	0	0				0			
56.	JURŠINCI			0	0	0				0			
57.	KAMNIK		P	0	0	4	332000	372636	170000	5	381800	419980	240000
58.	KANAL			/	0	0				0			
59.	KIDRIČEVO			2	1	1		81106		0			
60.	KOBARID			0	0	0				0			
61.	KOBILJE		JS LENDAVA	0	0	0				0			
62.	KOČEVJE	0	P	1	0	0				0			
63.	KOMEN			0	0	0				0			
64.	KOMENDA			0	0	1				1			
65.	MESTNA OBČINA KOPER		JS	0	10	14	200000			0			
66.	KOSTEL		(P)	0	0	0				0			

67.	KOZJE			/	0	0					0			
68.	MESTNA OBČINA KRANJ	0	P	0	2	0					0			
69.	KRANJSKA GORA			0	0	0					0	145987		
70.	KRIŽEVCI		P	0	0	0					4		180000	
71.	KRŠKO	0	P	0	1	4					4		136284	
72.	KUNGOTA			/	0	0					1		58000	
73.	KUZMA	0	(P)	0	0	0					0			
74.	LAŠKO	0	JS	18	21	3	172676	241747	115117		11	172676	241747	132585
75.	LENART	0	P	7	3	1					3			
76.	LENDAVA		JS LENDAVA	0	0	0					6		145000	110636
77.	LITIJA			0	0	0					5			12300
78.	MESTNA OBČINA LJUBLJANA	0	JS	32	336	83	125454	330808	267000		25	165257	330808	286897
79.	LJUBNO			11	0	0					1			
80.	LJUTOMER	0	JS	17	0	0					9	151000	151000	
81.	LOGATEC	0	P	0	1	0					2			
82.	LOŠKA DOLINA		P	2	/	0					0			
83.	LOŠKI POTOK			0	0	0					0		170000	
84.	LOVRENC NA POHORJU		P	2	3	2					0			
85.	LUČE			/	/	/					/			
86.	LUKOVICA			0	1	0					0			
87.	MAJŠPERK			0	4	10			65000		10		120000	80000
88.	MESTNA OBČINA MARIBOR	0	JS MB	84	54	32			163194		12			155380
89.	MARKOVCI			0	0	0					7			70000
90.	MEDVODE			0	0	0		295000			5			
91.	MENGEŠ			0	0	0					0			
92.	METLIKA			0	0	0					2			
93.	MEŽICA	0	D	2	1	0					4			
94.	MIKLAVŽ NA DRAVSKEM POLJU		JS MB	0	0	0					0			
95.	MIREN - KOSTANJEVICA			3	0	0					0			
96.	MIRNA PEČ			0	0	0					0			
97.	MISLINJA			/	0	0					9		159828	
98.	MORAVČE		D	0	0	0	145079				0	145079		

99.	MORAVSKE TOPLICE			0	0	0				0		
100.	MOZIRJE			0	0	0				0		
101.	MESTNA OBČINA MURSKA SOBOTA	0	JS	1	40	1		122726		1		105572
102.	MUTA		D	10	0	0				0		
103.	NAKLO		P	0	1	0				0		
104.	NAZARJE		P	0	0	0				0		
105.	MESTNA OBČINA NOVA GORICA		JS	15	6	0				0		
106.	MESTNA OBČINA NOVO MESTO	0	P	4	8	1	142000	145976	101250	1		
107.	ODRANCI			0	0	0				0		
108.	OPLOTNICA			/	0	2		105000		0		
109.	ORMOŽ	0	P	1	1	0				6	170000	112000
110.	OSILNICA			/	0	0				0		
111.	PESNICA			1	1	0				0		
112.	PIRAN		JS	4	0	3				2		
113.	PIVKA			0	7	0	107000	39300		0	16000	87200
114.	PODČETRTEK			/	0	0				0		
115.	PODLEHNIK		P	0	0	0				0		
116.	PODVELKA		D	0	0	0				0		
117.	POLZELA		P	0	1	0				0		
118.	POSTOJNA		JS	7	5	8	119500	41336		15	190120	109239
119.	PREBOLD			0	0	0				0		
120.	PREDDVOR			0	0	0				0		
121.	PREVALJE		P	0	0	0				0		
122.	MESTNA OBČINA PTUJ	0	D	2	3	3		126984		5		
123.	PUCONCI	0		0	1/				/			
124.	RAČE - FRAM		JS MB	/	/	/			/			
125.	RADEČE		D	0	0	0	139976	70000		1	149774	90000
126.	RADENCI			0	0	0				0		
127.	RADLJE OB DRAVI		JS	0	16	0				20	190000	190000
128.	RADOVLJICA	0	P	9	7	0				3	275900	110000
129.	RAVNE NA KOROŠKEM		P	0	0	0				0	178250	
130.	RAZKRIŽJE			/	/	/			/			

131.	RIBNICA		P	0	3	0	187687	215733	134000	0	197000	226000	134000
132.	RIBNICA NA POHORJU	0		3	1	1			115000	1			115000
133.	ROGAŠKA SLATINA	0		6	0	0	150000	190000	112000	32	150000	200000	117000
134.	ROGAŠOVCI			0	0	0				0			
135.	ROGATEC			/	0	5				2			90000
136.	RUŠE	0	D	10	3	20		155150		1			
137.	SELNICA OB DRAVI			0	0	0				0			
138.	SEMIČ			0	1	0				0	151000	155228	120000
139.	SEVNICA		P	12	0	8				4			117720
140.	SEŽANA	0		0	0	0				22			184188
141.	MESTNA OBČINA SLOVENJ GRADEC	0	P	5	1	8		179000	73952	13	138000	170000	88800
142.	SLOVENSKA BISTRICA		JS	23	10	5	120500	125500	105000	12			
143.	SLOVENSKE KONJICE		JS	/	0	18				11	149981	170748	103833
144.	SODRAŽICA			0	0	0				0			
145.	SOLČAVA			4	0	0				0			
146.	STARŠE		JS MB	0	0	0				0			
147.	SVETA ANA			0	0	0				0			
148.	SVETI ANDRAŽ V SLOVENSKIH GORICAH			0	0	0				0			
149.	SVETI JURIJ			0	0	0				0			
150.	ŠALOVCI	0		0	0	0				0			
151.	ŠEMPETER - VRTOJBA			0	0	0				2		25000	
152.	ŠENČUR			/	0	0				0			
153.	ŠENTILJ			0	0	0				0			
154.	ŠENTJERNEJ		P	0	0	0				0			
155.	ŠENTJUR		P	0	0	0				0			
156.	ŠKOCJAN			0	0	4				0			
157.	ŠKOFJA LOKA	0	P	0	1	0				12		320000	270000
158.	ŠKOFLJICA			0	0	0				0			
159.	ŠMARJE PRI JELŠAH	0		/	0	0				1	131000	170000	
160.	ŠMARTNO OB PAKI		P	0	0	0				0			
161.	ŠMARTNO PRI LITIJI			0	0	0				0			
162.	ŠOŠTANJ		P	0	1	10		247000		0			

163.	ŠTORE		D	0	2	1			272727	0			
164.	TABOR			0	0	0				0			
165.	TIŠINA		JS	/	0	0				0			
166.	TOLMIN			3	2	1			123907	3			
167.	TRBOVLJE			/	0	3			120128	8			88596
168.	TREBNJE			0	0	0				0			
169.	TRNOVSKA VAS			0	0	0				0			
170.	TRZIN			4	2	0		271000		0			311099
171.	TRŽIČ	0		1	6	0				4			190000
172.	TURNIŠČE		JS LENDAVALA	0	0	0				0			
173.	MESTNA OBČINA VELENJE	0	P	1	51	54	130000	180000	170000	64	140000	190000	180000
174.	VELIKA POLANA		JS LENDAVALA	0	0	0				0			
175.	VELIKE LAŠČE			0	0	0				0			
176.	VERŽEJ			0	0	0				0			
177.	VIDEM	0	P	0	1	0				0			
178.	VIPAVA			0	0	0				2			100000
179.	VITANJE	0	P	0	2	8				0			
180.	VODICE	0		0	0	0				0			
181.	VOJNIK		D	0	13	0				0			
182.	VRANSKO			0	1	0				0			
183.	VRHNIKA	0		0	0	0				0			
184.	VUZENICA			/	0	0			90000	2			100000
185.	ZAGORJE OB SAVI	0	P	0	8	1			106000	0			
186.	ZAVRČ			0	0	0				0			
187.	ZREČE		P	1	0	3				15	140000	195000	130000
188.	ŽALEC	0	D	14	6	6			119462	1	155250	210000	
189.	ŽELEZNIKI			0	0	0				0			
190.	ŽETALE			/	0	0				0			
191.	ŽIRI		P	0	0	0				0			
192.	ŽIROVNICA			0	0	0				0			
193.	ŽUŽEMBERK			0	0	0				0			
	SKUPAJ	45	93	367	820	446	156734	202667	120718	564	167052	193622	131337

