

UNIVERZA V LJUBLJANI
FAKULTETA ZA DRUŽBENE VEDE

Dragana Matijašević

**Bivalne enote v pasivni stavbi –
zadovoljstvo uporabnikov**

Diplomsko delo

Ljubljana, 2016

UNIVERZA V LJUBLJANI
FAKULTETA ZA DRUŽBENE VEDE

Dragana Matijašević

Mentorica: zn. svet. dr. Srna Mandič

**Bivalne enote v pasivni stavbi –
zadovoljstvo uporabnikov**

Diplomsko delo

Ljubljana, 2016

Zahvala

Za vso strokovno pomoč se iskreno zahvaljujem svoji mentorici prof. dr. Srni Mandič, ki me je vodila in usmerjala skozi nastajanje diplomskega dela.

Posebna zahvala gre moji družini, ki mi je bila skozi nastajanje diplomske naloge v oporo, predvsem dedku Reja Antonu, ki mu tudi posvečam
diplomsko delo.

Bivalne enote v pasivni stavbi – zadovoljstvo uporabnikov

Namen diplomske naloge je analizirati kakovost storitev, ki so jih deležni najemniki nujnih bivalnih enot, njihovo zadovoljstvo ter težave. Bivalne enote so namenjene začasnemu reševanju stanovanjskega problema. Ker so to manjše enote od stanovanjskih, je v njih kakovost bivanja problematična z vidika prostora, sploh za družine z otroci, zato se naloga osredotoča na pogled uporabnikov.

Kakovost storitev in zadovoljstvo uporabnikov ugotavljam s kvalitativno analizo pol-strukturiranih intervjujev 10 stanovalcev na primeru stavbe na Pipanovi poti v Ljubljani. Primer je zanimiv za raziskovanje, ker je to v Sloveniji prvi primer pasivne ekološke gradnje, namenjene bivalnim enotam. V nalogi bom analizirala korak k izboljšanju kakovosti bivanja v bivalnih enotah, vendar me zanima še pogled uporabnikov.

Mestna občina Ljubljana je leta 2012 zgradila zgradbo z 22 bivalnimi enotami na pasivni način. Poleg ekološkega vpliva predstavlja prelomnico v gradnji objektov v državni lasti, kot nam nalaga Evropska unija v okviru resolucije »skoraj nič energetske stavbe po letu 2020«.

Stanovalci so na splošno zadovoljni z bivanjem, vendar so izrazili nezadovoljstvo glede visokih obratovalnih stroškov, pomanjkanja prostora (predvsem za otroke), v zimskih mesecih pa so enote hladne. Poleg tega jih moti hrup zaradi neposredne bližine železniške proge.

Ključne besede: nujna bivalna enota, kakovost bivanja, pasivna gradnja.

Emergency housing in a passive house – tenant satisfaction

The Municipality of Ljubljana initiated an important project in the field of emergency housing: an eco-friendly passive house with 22 housing units. Furthermore, this is the first example in Slovenia of emergency housing home being built as a passive house. It presents a turning point in the building of the government-owned objects, operating within the frameworks of the European Union directive *Nearly Zero Energy Buildings by 2020*.

It is of my interest to examine how the tenants feel in their homes and what kinds of improvements could be made in this field. *My aim is to conduct a qualitative method of semi-structured interviews within this unit, which shall be analyzed.*

The dwelling units are homes meant as a temporary solution to the housing problem and as such have specific standards applied. However, the units are so small that they raise the question of living quality, especially families with children.

It can be concluded that the Municipality of Ljubljana has made a big step regarding the improvement of the living quality in the housing units. However, the tenants' point of view remains of great interest.

Keywords: emergency housing homes, living quality, passive house.

KAZALO

1	UVOD.....	7
1.1	NAMEN IN ZGRADBA DIPLOMSKEGA DELA	9
1.2	UPORABLJENE METODE PROUČEVANJA	9
1.3	HIPOTEZE, RAZISKOVALNO VPRAŠANJE IN CILJI.....	10
2	OPREDELITEV KONCEPTUALNIH IZHODIŠČ	11
2.1	PRAVICA DO STANOVANJA (STANOVANJSKA POLITIKA)	11
2.2	BREZDOMSTVO	13
2.3	STANOVANJSKA RANLJIVOST (ali stanovanjska izključenost) IN DELOŽACIJE	17
2.4	RIZIČNE SKUPINE IN DEJAVNIKI BREZDOMSTVA	19
3	ZAKONSKI OKVIR IN POLOŽAJ RANLJIVIH SKUPIN NA STANOVANJSKEM PODROČJU	22
3.1	NACIONALNI STANOVANJSKI PROGRAM 2015–2025	22
3.2	STANOVANJSKI ZAKON	24
3.3	POROČILO VARUHA ČLOVEKOVIH PRAVIC	27
3.4	DELOVANJE JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MESTNE OBČINE LJUBLJANA	29
3.5	NEPROFITNO STANOVANJE	31
3.6	NUJNE BIVALNE ENOTE	33
3.7	DRUŠTVO ZA POMOČ IN SAMOPOMOČ BREZDOMCEV KRALJI ULICE	36
3.8	POLOŽAJ RANLJIVIH SKUPIN NA STANOVANJSKEM PODROČJU V LJUBLJANI.....	39
4	ŠTUDIJA PRIMERA – PIPANOVA POT	41
4.1	OPIS PROJEKTA PASIVNE STAVBE V LJUBLJANI – PRIMER PIPANOVA POT	42
4.2	OCENE STANOVALCEV – METODA, ZBIRANJE PODATKOV IN VZOREC	44
4.2.1	Občutki, ko so najemniki na Pipanovi prvič videli, kje bodo živeli	47
4.2.2	Pričakovanja glede pasivne stavbe.....	48
4.2.3	Prednosti bivalne enote	48
4.2.4	Slabosti bivalne enote	48
4.2.5	Ali je bivalna enota izpolnila vaša pričakovanja	49
4.2.6	Koliko je pomembno bivanje v pasivni stavbi z osebnega vidika potreb.....	49
4.2.7	Kako oz. kje občutite pomanjkanje prostora	49
4.2.8	Kakovost stanovanjskega okolja.....	50
4.2.9	Zadovoljnost s temperaturo.....	50

4.2.10	Zadovoljnost z bivanjem na splošno	50
4.2.11	Kaj bi spremenili	51
4.3	ANALIZA REZULATATOV.....	52
5	SKLEPI.....	54
	LITERATURA.....	60
	PRILOGE.....	65
	PRILOGA A: PREPISI INTERVJUJEV	65
	PRILOGA B: OBVESTILO IN OPOZORILO GLEDE SPOŠTOVANJA NAJEMNE POGODBE	81
	PRILOGA C: PRITOŽBA NA PREVISOKE STANOVANJSKE STROŠKE	82

1 UVOD

Stanovanje spada med osnovne človekove potrebe. Danes družbe sicer posvečajo vse več pozornosti problematiki stanovanjskih težav prizadetih skupin, vendar se legitimno lahko vprašamo, ali se država oziroma njene institucije s temi težavami soočajo v zadostni meri, s kakšnimi programi in politikami ter kakšna je njihova učinkovitost. Zato je še toliko bolj pomembno, da družba usmerja pozornost stanovanjske politike na najšibkejše, torej brezdomce, nezaposlene, invalide itd, vendar je v isti meri ali pa verjetno še bolj pomembno preverjati učinkovitost teh politik.

Kako si zagotoviti primerno stanovanje, pa danes ranljivim družbenim skupinam, kot so npr. mlade družine, predstavlja veliko težavo. Celo tisti s solidno zaposlitvijo dostikrat nimajo možnosti, da bi si rešili stanovanjski problem. Gospodarska kriza je, še toliko bolj kot pred njo, na družbi pustila velik negativen pečat. Banke, ki so bile odraz stabilnosti države, so z ogromnimi »nezakonitimi«, zagotovo pa vsaj neoptimalnimi krediti velikim podjetjem, prišle na rob propada. Kriza v bančnem sistemu je skupaj z gospodarsko krizo povzročila niz težav, največ prav srednjemu sloju v družbi in v veliki meri tudi populaciji najnižjih razredov. Velik del srednjega sloja je s krizo zdrsnil v nižji sloj družbe. Najbolj prizadeti so postali, tudi zaradi družbenih posledic, tako zadolženi, da so bili primorani prodati svoje nepremično premoženje. Propad velikega števila podjetij in s tem izguba ogromnega števila delovnih mest sta samo delček posledic gospodarske krize na posameznika, gledanega s sociološkega vidika, kot osnovno celico družbe in družine kot take.

Za moderne družbe je značilna spremenjena vloga države na stanovanjskem trgu: država posveča vse manj pozornosti zagotavljanju stanovanja, vse bolj pa le omogočanju, da si ljudje pridobijo stanovanje (Mandič 1999). Tu gre predvsem za programe in politike najemniških stanovanj. Lastniška stanovanja pa si lahko privoščijo le finančno stabilni. Kadar govorimo o ranljivih skupinah, so lastniška stanovanja večinoma podedovana ali pa kupljena s pomočjo ožje družine in podobno. Vendar sta zopet vprašljivi primernost bivanja in sposobnost obdržati stanovanje, saj je strah pred deložacijo prisoten in upravičen. V sodobnih družbah, tudi pri nas, je vse več dejavnikov stanovanjskih tveganj in socialnega izključevanja ljudi (Filipovič 2007). Dejavniki stanovanjskih tveganj, kot so privatizacija stanovanj, demografske

spremembe (selitve s podeželja v mesto) in naraščajoče število revnih in pomoči potrebnih skupin, so povzročili, da se je splošna dostopnost do stanovanja močno znižala. Koncept socialne izključenosti, ki ga v raznih člankih analizira tudi Maša Filipovič, pa je novejši način determiniranja položaja ranljivih skupin, ki opredeljuje prikrajšanost in ranljivost skupin z izključenostjo iz pomembnih družbenih razmerij, kot so npr. na državni ravni – trg delovne sile in v civilni družbi – razne nevladne organizacije.

V prejšnjem, socialističnem sistemu, je bila pravica do varnega bivališča ena od temeljnih človekovih pravic. V nekdanji Jugoslaviji je bila v ustavi zapisana pravica do stanovanja in pravni red je, brez nekih posebno sprejetih določil in zakonov, sam učinkovito urejal pravico do primerne, ne pa samo »še sprejemljivega« stanovanja. Z osamosvojitvijo Slovenije in prehodom v kapitalistično ureditev so se razmere na stanovanjskem področju bistveno spremenile. Nekoč državna dolžnost zagotavljanja stanovanj je nadomeščena in opredeljena kot omogočanje pridobitve stanovanja, ob lastnem prizadevanju posameznika. Res pa je, da so stanovanjske stiske in brezdomstvo posledica spleta okoliščin: na eni strani individualnih odločitev in značilnosti prizadetih posameznikov, na drugi strani pa tudi družbenih okoliščin, na katere posameznik ne more vplivati (Mandič 1999).

V nadaljevanju se bom v diplomskem delu še bolj podrobno posvetila politikam in zakonodaji, ki so pomembne za reševanje problematike brezdomstva. Prav tako pomembna je tudi sama interpretacija besede »brezdomstvo«, ki danes ne definira več samo populacije ljudi, ki spijo zunaj ali pa v zavetiščih.

V literaturi so bivalne enote opredeljene le kot začasna rešitev stanovanjskih težav najbolj ranljivih in ogroženih skupin prebivalstva. Vendar pa to ne sovpada s stanjem v družbi, kjer so bivalne enote vse bolj podobne trajni rešitvi. Razlog za to trditev je vse večja doba, kjer uporabniki v bivalnih enotah živijo vrsto let. Nekateri zaradi pomanjkanja točk na razpisih za neprofitna najemna stanovanja ne pridejo na vrsto. Številnim pa tudi ni v interesu pridobiti neprofitno stanovanje, saj se zavedajo, da bodo stroški bivanja nato še večji. Tistih, ki pa se rešijo začaranega kroga revščine in bivalne enote ne potrebujejo več, pa je tako malo, da jih statistično gledano praktično ni.

1.1 NAMEN IN ZGRADBA DIPLOMSKEGA DELA

V prvem delu diplomskega dela se bom posvetila predvsem opredelitvi teoretičnih pojmov, kot so brezdomstvo, rizične skupine prebivalstva in stanovanjska ranljivost. V tem segmentu bom opredelila tudi zakonodajno plat stanovanja, kot so pravica do stanovanja, stanovanjski zakon in nacionalni stanovanjski program. Zanimalo me bo tudi mnenje glede stanovanjske problematike v nepridobitnih organizacijah, kot sta Varuh človekovih pravic in društvo za pomoč in samopomoč brezdomcev Kralji ulice.

V naslednjem poglavju se bom posvetila opredelitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju JSS MOL), ki naj bi v Ljubljani reševal problematiko stanovanjskih oziroma bivalnih stisk, tako družin kot tudi posameznikov. V tem sklopu bom analizirala sistem nujnih bivalnih enot in neprofitnih stanovanj JSS MOL, ki je namenjen reševanju stanovanjske problematike v Ljubljani.

Nato bom prikazala svoje ugotovitve, do katerih bom prišla skozi analizo izvedenih izvirnih polstrukturiranih intervjujev na Pipanovi poti v Ljubljani. Zanimalo me bo, kako so najemniki v nujnih bivalnih enotah zadovoljni – predvsem z vidika novega ekološkega projekta MOL-a na Pipanovi poti v Ljubljani in, ali so to prostori, ki so dostojni življenja človeka in njegove družine, če jo ima. To nameravam ugotoviti z izvedbo intervjujev in kvalitativno analizo letih.

V zaključku bom povzela ugotovitve analize, podala komentarje in identificirala težave v zvezi z bivanjem v dodeljenih enotah.

1.2 UPORABLJENE METODE PROUČEVANJA

Z raziskovalnim delom diplomskega dela želim ugotoviti, kako se počutijo uporabniki bivalnih enot v Ljubljani, saj je stavba na Pipanovi poti narejena po nadstandardih, značilnih za bivalne enote. Metoda, ki jo bom uporabila, bo kvalitativna analiza izvirnih intervjujev, ki jih bom opravila z najemniki nujnih bivalnih enot na Pipanovi poti 28 v Ljubljani.

Uporabljala bom tudi metodo sekundarne analize podatkov, ki se nanašajo na temo bivalnih enot v Ljubljani.

1.3 HIPOTEZE, RAZISKOVALNO VPRAŠANJE IN CILJI

Hipoteze, raziskovalno vprašanje in cilji bodo moje primarno vodilo skozi nastajanje diplomskega dela. Informacije, ki jih bom pridobila s prebiranjem teorije in raziskovalnim delom, bom povezovala na način, ki mi bo omogočil potrditev ali zavrnitev hipotez. Poleg tega me bodo pridobljeni podatki privedli do odgovora na raziskovalno vprašanje in ciljev diplomskega dela.

Na študiji primera želim ugotoviti potrebe najemnikov bivalnih enot in njihovo zadovoljenost. Cilj raziskave bo tako ugotoviti zadovoljstvo uporabnikov in kakovost bivanja v pasivni stavbi, zgrajeni konec leta 2012.

Menim in postavljam hipotezo, da se uporabniki bivalnih enot počutijo v svojih stanovanjskih prostorih utesnjeno. Menim, da je kakovost bivanja v bivalnih enotah zelo vprašljiva, predvsem za družine z otroki.

2 OPREDELITEV KONCEPTUALNIH IZHODIŠČ

2.1 PRAVICA DO STANOVANJA (STANOVANJSKA POLITIKA)

Ko govorimo o pravici do stanovanja, nam že sama beseda »pravica« pove, da gre pri tem za določene politike in zakone, tako na nacionalnem kot tudi lokalnem področju.

V Ustavi RS je v 78. členu zapisano, da »država ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje«. Torej se je država, kot že zapisano, umaknila od zagotavljanja oziroma izvajanja pravice do stanovanja. Glede na to, da je Slovenija socialna država in je v Ustavi RS zapisana podpora državljanom ter delno tudi drugim pri izvajanju stanovanjske politike, bi morala biti njena vloga pri reševanju stanovanjske problematike veliko večja. Pred letom 1991, torej pod socialističnim sistemom, je bila vloga države pri zagotavljanju stanovanj veliko večja in se je tudi dosledno izvajala. To je tudi bistvo socialne države, pomagati pomoči potrebnim družinam in posameznikom, najprej z razpoznavanjem določenega (v našem primeru stanovanjskega) problema in nato sprejetjem potrebnih zakonov. Verjetno pa sta celo najpomembnejša izvajanje teh zakonov in nadzor nad izvajanjem le-teh.

Zaradi posledic privatizacije stanovanj na podlagi Zakona o denacionalizaciji in Stanovanjskega zakona je v Sloveniji manj kot 10 % najemnih stanovanj. Zato je bila ena pglavitnih usmeritev povečanje števila le-teh. Velika oziroma prevelika pričakovanja so bila, da bo trg sam razrešil vprašanje povpraševanja in ponudbe stanovanj. Veliko število praznih stanovanj na eni strani in še večje število tistih, ki sami ne morejo rešiti stanovanjskega problema, je dokaz o nerealnosti takšnih pričakovanj (Nacionalni stanovanjski program 2000–2010).

Skoraj vse sektorske politike na področju sociale so oblikovane in tudi spremljane glede izvajanja v okviru Ministrstva za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti. To

ministrstvo se povezuje z evropskimi institucijami in skladi, od katerih lahko prenaša tako dobre prakse kot tudi pridobiva razna sredstva za izvajanje določenih programov.

Področje stanovanjske oskrbe pa le ni umeščeno v sektor sociale, temveč ga pokriva Ministrstvo za infrastrukturo in prostor. Razlog je predvsem to, da se še vedno daje prednost gradnji stanovanj, namesto vprašanju dostopnosti stanovanj za različne skupine prebivalcev. (Hegler 2013)

Najširše gledano, Evropska socialna listina opredeljuje tudi pravico do nastanitve, ki naj bi jo užival vsak. Ta listina zavezuje države članice Sveta Evrope, da sprejmejo potrebne ukrepe, s katerimi se bodo izvajale pravice do primerne stanovanjskega standarda, ukrepe, s katerimi se bo zmanjševalo in prepričevalo brezdomstvo, ter ukrepe glede cene nastanitev tako, da bo cena dostopna tudi tistim, ki nimajo zadosti sredstev za preživetje. Slednji ukrep Slovenija izvaja dokaj uspešno s subvencioniranimi najemninami. Pri nas so osnove stanovanjske politike določene s Stanovanjskim zakonom in Nacionalnim stanovanjskim programom, ki ga bom podrobneje obravnavala v nadaljevanju.

Skladno z zahtevami Direktive o energetske učinkovitosti (2012/27/EU) ima Slovenija zastavljen nacionalni cilj zmanjšanja celotne porabe energije za 20 % do leta 2020. Tukaj predstavlja pomembno področje tudi gradnja. Od leta 2019 naprej morajo biti vse novo zgrajene javne stavbe, ki za svoje delovanje porabijo energijo za ogrevanje in/ali hlajenje, zgrajene kot skoraj nič-energijske, od leta 2021 pa to velja še za vse druge novogradnje (www.mzi.gov.si). Tako Ministrstvo za infrastrukturo na svojem portalu Energetika objavlja Akcijski načrt za skoraj nič-energijske stavbe. Sem spada tudi primer Pipanove 28, ki je pomenila prelomnico v tehnologiji stanovanjske gradnje in je bila kot taka prva na poti, ki jo določa evropska direktiva na področju energetske učinkovitosti po letu 2020.

Sam pojem skoraj nič-energijska stavba pomeni, da je stavba visoko energijsko učinkovita. Majhnim potrebam po energiji stavbe zadosti energija iz obnovljivih virov (npr. toplotne črpalke, sončni zbiralniki, fotonapetostni paneli), ta določila pa opredeljuje Energetski zakon (EZ-1).

2.2 BREZDOMSTVO

Kaj sploh je brezdomstvo? Na to vprašanje lahko odgovorimo na več načinov. Po navadi si ljudje v družbi kot »brezdomnega« razlagamo kot nekoga, ki nima svojega stanovanja in živi na ulici ali v zavetišču. Tako si splošna javnost razlaga sam pojem brezdomstva. Lahko rečemo, da bi si naključno vprašani o pojavu brezdomstva razlagali, da so to berači, velikokrat odvisniki od alkohola ali drog itd. Vendar pa se ne zavedamo, da je brezdomstva oziroma socialne izključenosti več vrst in da je s tem ranljivih veliko več ljudi, kot si sprva mislimo. Na stanovanjskem področju se vprašanje izključenosti in povezanosti posameznikov v mrežo razmerij na ravni države, trga in civilne družbe kaže na več načinov, brezdomstvo pa je skrajna oblika izključenosti na vseh treh ravneh (Mandič 1999). Torej bi bilo treba obravnavati različne razsežnosti brezdomstva in izključenosti ljudi.

Med brezdomce lahko pri nas štejemo tudi vse tiste, ki nimajo varnega in stalnega doma, saj veliko oseb živi v najetih sobah ali zanemarjenih in slabo vzdrževanih stanovanjih. V literaturi se, prav zaradi številnih različnih situacij in stisk pojavlja veliko različnih definicij brezdomstva. Vsi pa se lahko strinjamo, da je stanovanje veliko več kot le streha nad glavo.

Stanovanje oziroma prostor, kjer živimo, mora biti dom v dobrednem smislu besede. To mora biti kraj, ki je zaseben in kjer se počutimo varne. Na žalost pa je v družbi vse več ljudi, kjer niti osnovne potrebe po varnosti in zasebnosti doma niso zadovoljene.

Strokovnjaki Sveta Evrope (Komisija za socialno politiko leta 1993) so brezdomce opredelili kot posameznike ali družine, ki so brez trajne nastavitve v primernem osebem stanovanju. Pomembno je torej, da je nastanitev trajna in kakovostno ter cenovno primerna.

Podobno razlagajo tudi pri FEANTSI, to je mednarodni federaciji organizacij, ki se ukvarja s problematiko brezdomstva. Brezdomstvo definira kot odsotnost trajnega, osebnega in primerne stanovanja (Mandič 1999, 13).

Slovenska vlada je leta 2009 podala odgovore na vprašalnik Evropske komisije o brezdomstvu in stanovanjski izključenosti. Odgovori vlade odražajo njen odnos do pojava brezdomstva in s tem tudi do brezdomcev kot oseb. Ugotovitve, ki so podane glede na odgovore vlade, pa nas razočarajo. Namreč vlada definira brezdomstvo bolj kot osebno težavo brezdomcev in ne kot pomanjkanje varnega in trajnega bivališča. Tak odnos je kazalec pomanjkanja celostne obravnave brezdomstva kot družbenega problema in s tem pomanjkanja politik na tem področju. Poleg tega na državni ravni niso sprejeti ne kratkoročni ne dolgoročni cilji in ukrepi proti brezdomstvu, delno le z izjemo Ministrstva za delo, družino in socialne zadeve, ki pa skoraj da nima vpliva na stanovanjsko politiko v državi. Težava je tudi odsotnost medsektorskega povezovanja, ki bi poenoteno obravnaval težavo brezdomstva (Leskošek 2010).

Treba je poudariti, da v Sloveniji nimamo določenega sistema, kako spremljati brezdomstvo. Zaradi vse slabšega stanja v družbi pa se pojavlja vse večja potreba po podatkih ranljivih skupin. Vendar je zelo pomembno uskladiti metode merjenja obsega brezdomstva, saj bomo le tako lahko sprejemali ukrepe in politike na nacionalni ravni. Kompleksnejši pristop k brezdomstvu temelji na konceptu ETHOS, ki ga uporablja FEANTSA, mednarodna federacija organizacij, ki se ukvarja z brezdomstvom. Koncept ETHOS predstavlja poenoteno metodološko obravnavo brezdomstva v Evropi (Filipovič 2007).

ETHOS (European typology of homelessness and housing exclusion ali evropska tipologija brezdomstva in stanovanjske izključenosti) je bil razvit v okviru FEANTSE. Med drugim je bil cilj organizacije tudi poenotiti oziroma razviti način za primerljivo spremljanje brezdomstva v evropskih državah. Koncept ETHOS tako predstavlja neke vrste kompromis med različnimi nacionalnimi vidiki brezdomstva (Edgar in Meert 2005).

Kategorije ETHOS

Kot sem že omenila, gre pri definiciji ETHOS za pristop, ki predstavlja temeljno, torej tudi skupno metodo za opazovanje in spremljanje brezdomstva ter tudi samo definicijo brezdomstva, in sicer za vse države EU. Koncept so začeli uporabljati tudi v drugih državah.

Brezdomstvo in stanovanjsko izključenost ločijo na treh ravneh, in sicer kot fizično, družbeno in zakonsko razsežnost. Fizična pomeni biti brez fizičnega prostora za bivanje, v smislu »imeti streho nad glavo«. Pri družbeni stanovanjski izključenosti gre za bivalni prostor, v katerem se odvijajo določeni družbeni odnosi oziroma pomanjkanje le-tega. Zakonska raven pa je mišljena kot posedovanje zakonske pravice za bivanje v določenem prostoru oziroma na določenem naslovu. Odsotnost zakonske pravice za bivanje lahko povzroči različne ravni izključenosti (Edgar in Meert 2005). Ranljive oziroma izključene skupine se v družbi tako razdelijo v štiri kategorije:

- osebe brez strehe nad glavo,
- osebe brez doma,
- osebe brez varne nastanitve in
- osebe v neprimernem stanovanju.

a) osebe brez strehe nad glavo

Ko govorimo o osebah brez strehe nad glavo, mislimo na najožjo definicijo brezdomstva. To so torej tisti, ki spijo zunaj oziroma na javnih površinah (tj. v parkih, na postajah, pod mostovi in pri nas vse več tudi v zapuščenih vagonih). Koliko točno je takih oseb, je zelo težko ugotoviti. V Sloveniji še toliko bolj, saj nimamo določene metodologije, ki bi uradno spremljala število brezdomcev. Tako se lahko zanašamo le na podatke, ki jih pridobimo od neprofitnih organizacij ali zavetišč.

Zavetišče za brezdomce Ljubljana je najstarejše tovrstno zavetišče v Sloveniji in se je leta 1988 razvilo iz razdelilnice hrane (Kosec 2010). Svojo dejavnost ima razdeljeno na tri sklope, in sicer: bivalni del, razdeljevalnico hrane in prenočišča.

Bivalni del omogoča bivanje 28 osebam in je plačljiv, vendar v ta namen uporabniki dobijo del denarne socialne pomoči v funkcionalni obliki. Vseeno pa bi morala zavetišča biti v celoti brezplačna, saj gre za populacijo najbolj prizadetih.

Prenočišče je novejši program, ki je bil sprva mišljen le kot pilotski projekt. Deluje od leta 2005 in je zaradi povpraševanja obstal do danes. Uporabniki spijo v prilagojenih kontejnerjih, sprejem je vsak dan ob 20-ih zvečer, ob 8-ih zjutraj pa morajo uporabniki zapustiti prostor

(Kosec 2010). Vsako noč lahko sprejmejo 18 oseb. Vendar pa oseba to možnost lahko uporablja za določen čas, in sicer največ tri mesece ter pod pogojem, da je državljan RS.

Razdeljevalnica hrane je brezplačna. Odprta je vsak dan med 11. in 13. uro, namenjena pa ni samo brezdomcem, temveč tudi osebam z minimalnimi sredstvi, kot so upokojenci. Dnevno jo obišče od 100 do 120 oseb (www.brezdomci-zavetisce.si). Problem vse večjega števila mladih med brezdomci se rešuje s kriznimi centri za mlade, ki jih je bilo leta 2005 v Sloveniji sedem, s kapaciteto 57-ih postelj.

Ljubljansko zavetišče za brezdomce je nujno potrebno obnove in je na robu obstoja. Na to temo se opozarja že dolgo časa, tudi preko medijev, vendar se do danes ni izboljšalo nič. Namesto razvoja zavetišča stagnira, namesto napredka pa se čaka na premik k boljšemu. Vse večje število uporabnikov je kazalnik, da se potrebe po zavetišču povečujejo. Zavetišče je vseskozi polno, zato ni nujno potrebna samo njegova obnova, pač pa tudi povečanje kapacitet (Kosec 2010).

b) osebe brez doma

Po definiciji ETHOS gre tukaj za bolj začasne in deloma tudi za bolj stalne oblike bivanja. Gre za osebe, ki so v institucionalnih zavodih. Sem spadajo na primer azilni domovi, varne hiše in materinski domovi. Torej obstaja določen fizični prostor za življenje, vendar pa se v njem ne odvija družbena in zakonska raven, ki naj bi jo dom imel.

V Ljubljani imamo en materinski dom, ki ima šest sob in stanovanje s še tremi sobami, torej sprejme devet mamic z otroki. Poleg tega sta v Ljubljani še dve varni hiši, ki imata skupno prostora za sedem mamic z otroki.

V drugo kategorijo brezdomcev spadajo tudi osebe, izpuščene iz institucionalnega varstva, na primer bolnišnice in zaporov.

c) osebe brez varnega doma

V tretjo kategorijo po definiciji ETHOS spadajo osebe, ki nimajo varnega bivališča. Bivanje brez varnosti pomeni izključenost zakonske domene, saj se izpostavlja problem nelegalnega ali pa negotovega bivanja. Osebe brez varnega doma so na primer: osebe, ki živijo v najemu brez pogodbe ali pa so nezakonito vseljene (na črno). Poleg tega v ta segment spadajo osebe,

ki živijo pri sorodnikih ali prijateljih, vendar le začasno. Osebe brez varnega doma so tudi gospodinjstva, ki jim grozi nasilna izselitev (deložacija) ali pa gre lahko tudi za nasilje v družini.

V Sloveniji ni enotnega sistema, ki bi vsaj približno spremljal število takih gospodinjstev.

d) osebe v neprimernem stanovanju

Osebe, ki živijo v neprimernem domu, so četrta kategorija po definiciji ETHOS. V tej kategoriji gre za neprimerne stanovanjske razmere, kot so mobilni domovi (avtodomi), nelegalno bivanje v neprimernem prostoru (kleti, šotori) in bivanje v prenaseljenem prostoru. O neprimernih stanovanjskih razmerah govorimo tudi, ko gospodinjstvo živi v nekakovostnem stanovanju. To so stanovanja, ki imajo vsaj eno od osnovnih pomanjkljivosti, in sicer: so brez stranišča na izpiranje, imajo hudo ali zelo hudo pomanjkljivost inštalacij, hudo ali zelo hudo vlago, hudo ali zelo hudo pomanjkanje dnevne svetlobe in/ali jim primanjkuje prostora. Rečemo jim fizični kazalci stanovanjskih razmer. Po podatkih stanovanjske ankete (2005) so težave pri fizičnih značilnostih stanovanja najbolj nakopičene pri enostarševskih družinah in družinah z otroki/otrokom (Mandič in drugi 2006).

2.3 STANOVANJSKA RANLJIVOST (ali stanovanjska izključenost) IN DELOŽACIJE

Stanovanjska ranljivost je v sociološki obravnavi pojasnjena kot stanje povišanega tveganja brezdomstva in sem spada tudi strah pred prisilnimi izselitvami. Veliko avtorjev s tega področja opozarja, da je stanovanjska ranljivost pogosto tudi vzrok drugih težav in obratno. Vprašanje stanovanjske ranljivosti je povezano namreč tudi z drugimi družbenimi vprašanji v obliki gospodarske, socialne, psihosocialne, zdravstvene in drugih vrst ogroženosti.

Na to temo sta Ružica Boškič in Maša Filipovič (2002) analizirali problem stanovanjske ranljivosti pri nas, kako jo zaznavajo organizacije in oblikovalci politik. Stanovanjsko ranljivost sta opazovali iz treh situacij: dostopa do stanovanja, prisilne izselitve in nujne nastanitve. Pri opredeljevanju stanovanjske ranljivosti imajo pomembno vlogo tudi organizacije (npr. CSD-ji, materinski domovi, zavetišča, razna društva itd.), katerih strokovnjaki se neposredno srečujejo z ranljivimi skupinami in so seznanjeni z njihovimi stiskami v celoti. Kot take bi lahko imele velik prispevek pri oblikovanju konkretnih politik. Ugotovili sta, da imajo organizacije nekaj vpliva na oblikovanje politik na mestni ravni preko sodelovanja pri

oblikovanju politik. Do vpliva na oblikovanje republiške stanovanjske politike pa so v organizacijah bili bolj kritični, saj menijo, da jih oblikovalci politik ne upoštevajo v zadostni meri. Za boljše reševanje stanovanjskih težav ranljivih skupin pa bi bilo treba izboljšati cenovno dostopnost stanovanj, saj je to področje pri nas veliko nerešeno strukturno vprašanje.

Kenna in drugi (2016) so predstavili pilotski projekt o zaščiti pred deložacijami, katerega naročnik je bil Generalni direktorat Evropske komisije za zaposlovanje, socialne zadeve in vključevanje (angl. European Commission Directorate-General for Employment, Social Affairs & Inclusion). Cilji raziskave so bili:

- narediti pregled in analizirati obstoječe podatke ter trende deložacij v 28-ih državah članicah EU med leti 2010 in 2013;
- ugotoviti razloge in vpliv deložacij, predvsem pomen deložacij kot pot k brezdomstvu;
- analizirati učinkovitost zakonodajnih okvirjev, sprejetih kot preventiva pred prisilnimi izselitvami;
- predstaviti, kako pridobiti pomembne vire podatkov, predlagati izboljšave pri podatkovnih bazah in pri nadzoru deložacij;
- oblikovati priporočila za preprečevanje deložacij in preprečevanje brezdomstva kot rezultata prisilnih izselitev.

Dom se opredeljuje ne samo kot prostor za bivanje, ampak je povezan tudi s človekovo samopodobo in osebnim razvojem, posebej pri otrocih. Deložacije so prisilne izselitve ljudi iz njihovih domov, ki pustijo veliko osebnih in socialnih posledic, še posebej na otrocih. Raziskave kažejo, da so deložacije v državah članicah EU osredotočene najbolj pri osebah, ki potrebujejo podporo države za preživetje, torej prejemnike raznih socialnih transferjev in kar četrtnina vseh deložiranih lahko postane brezdomnih.

Tudi v tem poročilu se poudarja problematika pomanjkanja podatkov o prisilnih izselitvah. Podatke glede Slovenije kot članice EU je posredovala Maša Filipovič H.. Kar polovica držav članic nima podatkov o značilnosti gospodinjstev (npr. število članov gospodinjstva in število otrok), ki so bila v procesu deložacij, med njimi je tudi Slovenija. Nekaj podatkov je bilo pridobljenih le preko intervjujev in poročil.

So pa ugotovili, da je število deložiranih precej večje v najemniških stanovanjih kot v lastniških. Ta podatek se nanaša tudi na države članice z velikim sektorjem lastniških stanovanj, kamor spada tudi Slovenija. Povprečna doba procesa deložacij močno odstopa med državami članicami, predvsem zaradi različnih nacionalnih zakonov in procesov. Po navadi je doba procesa (ki se ne konča nujno z deložacijo) med šest mesecev do dveh let za hipotekarne nepremičnine ter eno do dve leti za najemniško nepremičnino.

2.4 RIZIČNE SKUPINE IN DEJAVNIKI BREZDOMSTVA

Na prisilne izselitve lahko vplivajo ekonomski in socialni mehanizmi, ki delujejo na strukturnih, sistemskih, osebnih in individualnih dejavnikih. Kot sem že omenila, so rizični dejavniki deložacij tesno povezani z značilnostmi rizičnih skupin v družbi. Strukturni dejavniki, kot so revščina, nezaposlenost in pomanjkanje cenovno dostopnih najemnih stanovanj, so tesno povezani z osebno in individualno ranljivostjo, kot so nizka stopnja izobrazbe, psiho-socialne težave, slabe družinske vezi in socialna izključenost iz družbenih skupin (angl. networking). Vsa ta tveganja so povezana z institucionalnimi in sistemskimi dejavniki, kot so socialni transferji ter pravni in proceduralni sistemi, ki vplivajo na proces deložacij.

Rizične skupine se velikokrat srečujejo s težkimi življenjskimi situacijami, kot so nezaposlenost, finančna nestabilnost in prezadolženost gospodinjstev, ki so veliki dejavniki tveganja brezdomstva. Rizične ali ranljive skupine obravnavajo v literaturi tudi slovenski strokovnjaki (Mandič, Filipovič-Hrast, Sendi itd.). Mandič (1999) ranljive skupine opredeljuje kot tiste, ki imajo v primerjavi z drugimi skupinami manj virov, kot so na primer denar, informacije, zveze in različne veščine. Kot take so že v izhodiščnem položaju slabše opremljene za tekmo na trgu dobrin in dela. Tudi Boškič in Filipovič (2002) sta raziskovali stanovanjsko ranljivost v Sloveniji. Opazovali sta tri stanovanjske situacije, in sicer dostop do stanovanja, zasilno nastanitev in prisilne izselitve. Ugotovili sta, da so najbolj ranljive skupine na stanovanjskem področju pripadniki drugih etničnih skupin (npr. Romi), revni, enostarševske družine, starejši, žrtve družinskega nasilja, invalidi in osebe s težavami v duševnem zdravju (npr. odvisniki). Seveda pa je gospodarska kriza v državi sprožila plaz še na drugih področjih, posebno na stanovanjskem. Močno se je povečalo število ljudi, ki živijo na

pragu revščine ali celo pod njim. Vzporedno s tem se povečuje potreba po neprofitnih stanovanjih in bivalnih enotah. V nadaljevanju bom analizirala podatke JSS MOL, ki prikazujejo potrebe po bivalnih enotah in njihovo zasedenost.

Primarni razlogi, ki sprožijo potrebo po nujnih (vendar začasnih) stanovanjskih rešitvah, so torej revščina, nezaposlenost oziroma izguba zaposlitve, zadolženost in pa vse pogosteje tudi ločitev partnerjev. Bivalne enote so, kot navajajo vsi dokumenti in predpisi, začasna rešitev stanovanjskega problema, ki bi se lahko razvil v brezdomstvo. Vendar pa skozi diplomsko delo ugotavljam, da je ta rešitev za številne veliko trajnejša, kot naj bi bila. Problematičen je prehod v trajnejše oblike bivanja, predvsem zaradi pomanjkanja neprofitnih stanovanj kot trajnejše oblike nastanitve ranljivih skupin.

Bistvenega pomena je, da brezdomstvo razumemo v kontekstu že prej omenjene in opredeljene razširjene definicije brezdomstva (po na primer konceptu ETHOS). Eden od glavnih krivdnih razlogov, ki vodijo v stanovanjsko ranljivost in brezdomstvo, je tudi prisilna izselitev, ki pa lahko sproži brezdomstvo v njeni skrajni obliki, torej ostati »brez strehe nad glavo«.

Kenna in drugi (2016) ločijo tri skupine preventive, in sicer primarne, sekundarne in terciarne ukrepe proti brezdomstvu in deložacijam. Primarni ukrepi se nanašajo na širšo populacijo, in sicer gre za ukrepe na makro ravni, to je na primer stanovanjska politika države in občin. Država s svojimi zakoni lahko pomaga ranljivim skupinam s socialnimi transferji, davčnimi olajšavami in zaščito zaposlitve. V sekundarno skupino spadajo ukrepi proti deložacijam, kjer se je treba posvetiti tistim, ki jim potencialno grozi brezdomstvo (na primer ločitev). Gre za pomoč družine in prijateljev ter svetovanje strokovnjakov (brezplačna pravna pomoč, socialni delavci itd.) in finančne ukrepe, kot je možnost odpisa dolgov. Terciarna skupina ukrepov pa se osredotoča na osebe, ki so dejansko brez doma. Pomemben je hiter odziv organov z različnimi kriznimi nastanitvami, kot so bivalne enote, varne hiše, materinski domovi in centri za brezdomce. Vse navedene ukrepe izvaja tudi Slovenija, vendar pa sta vprašljivi zadostna učinkovitost ukrepov in njihova zadovoljivost. Prav pri slednjem je zelo težko podati oprijemljive ugotovitve, saj za to ni dovolj podatkov in prav na to področje bi bilo treba usmeriti več pozornosti. Seveda je bistvenega pomena opredelitev družbenega problema ter nato sprejemanja zakonov in ukrepov, vendar pa bi bilo nujno razvijati različne

instrumente, ki bi pokazali njihovo učinkovitost in ne nazadnje tudi zadovoljivost oziroma zadovoljnost »malega človeka«, ki te ukrepe potrebuje. Prav to je tudi namen diplomskega dela, vendar bi državni organi morali na ta način analizirati širšo populacijo ranljivih skupin, ki potrebujejo in/ali uporabljajo pomoč države pri stanovanjski oskrbi. Utopično bi bilo pričakovati, da bi javni sektor s svojim financiranjem celostno razrešil problem stanovanjske oskrbe ranljivih skupin. Vloga oblasti je, da zagotovi možnost pridobitve cenovno dostopnih stanovanj vsem, ne glede na njihov dohodek. Uresničevanje pravice do stanovanja pa je mogoče le s sodelovanjem javnega, zasebnega in neprofitnega (volonterskega) sektorja (Humer 1999).

Brezdomcem pri nas pomagata javni in volonterski sektor, kjer kot slednji v Ljubljani najbolj prepoznavno deluje preko društva Kralji ulice. Člani društva so večinoma osebe, ki nihajo med javnimi zavetišči in prostori, ki jih nudi volonterski sektor, ter tudi tisti, ki ne morejo priti do osebnega ustreznega stanovanja z lastnimi sredstvi (na primer uporabniki bivalnih enot).

3 ZAKONSKI OKVIR IN POLOŽAJ RANLIVIH SKUPIN NA STANOVANJSKEM PODROČJU

3.1 NACIONALNI STANOVANJSKI PROGRAM 2015–2025

Evropska politika je torej najširši pogled na izvajanje politik na državni ravni, saj so sprejete prav kot okvirni element, vsaka država članica pa nato oblikuje svoje zakone, ki jim morajo slediti. Pri nas je to Nacionalni stanovanjski program (v nadaljevanju NSP). Stanovanjsko področje torej natančneje ureja NSP. Poglejmo si ga nekoliko bolj opredeljeno glede na tematiko diplomskega dela. Tako bom v nadaljevanju najprej predstavila cilje NSP, predvsem na področju ranljivih skupin in jih nato poskusila ovrednotiti glede na izvedljivost.

Najnovejši NSP je bil v obravnavi do 25. marca 2015 in je sprejet za obdobje 2015–2025. NSP je strateški dokument države, ki naj bi reševal področje stanovanjske problematike. V 142. členu Stanovanjskega zakona je navedeno, da NSP izhaja iz ustavne odločbe, da država ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje. Sprejme ga Ministrstvo za okolje in prostor (potrdi pa ga Državni zbor RS) in kaže na napredek, vendar prepočasen in za nekatere tudi prepozen.

Na 17. strani NSP navaja, da se bo za doseganje večje dostopnosti do stanovanj in večje stanovanjske mobilnosti prebivalstva država posebno posvetila reševanju stanovanjskega problema ranljivejših skupin prebivalstva. Program poudarja težave pri dostopnosti stanovanj. Za ranljive skupine prebivalstva opozarjajo na problematiko oblikovanja neprofitne najemnine, subvencioniranja najemnin, pomanjkanja javnih najemnih stanovanj, primernih stanovanj za prebivalce s specifičnimi potrebami in pomanjkanja različnih oblik pomoči za lažje lastno reševanje stanovanjskega problema.

Navajajo tudi, da je dosedanji sistem neprofitnih in subvencioniranih najemnin neučinkovit, saj naj bi temeljil na sistemu skritih subvencij, ki dolgoročno predstavljajo dvojno obremenitev javnih sredstev. Rezultat so nizke oziroma prenizke najemnine, ki izčrpavajo stanovanjski fond.

Kot rešitev se navaja prehod na sistem zaračunavanja stroškovne najemnine, ki ga bo spremljala vpeljava stanovanjskega dodatka. Menim, da gre za absolutno nepotreben popravek, ki bo sistem najemnin še bolj obremenil namesto razbremenil. Sistem neprofitnih in subvencioniranih najemnin je namreč ena redkih svetlih točk njenih prosilcev, ki že tako dokazujejo svojo ranljivost, torej (ne)imetje, finančno stanje celotnega gospodinjstva itd. Najemnikom naj bi se po določenem času (najmanj pet let bivanja) omogočil odkup stanovanja po ugodnejši ceni. Tu gre predvsem za pomoč mladim, čeprav naj bi imeli to možnost vsi, ki bi živeli v javnem najemnem stanovanju. Rešitev za težave na področju najemninske politike je, enako kot tudi že v prejšnjih programih, predvidena v večjem številu najemnih stanovanj.

Predstavljena je tudi shema namenskih stanovanjskih enot, ki je nekako drugo ime za bivalne enote. Stanovanjski sklad RS naj bi v sodelovanju z lokalnimi skupnostmi prevzel vlogo sofinanciranja in pridobivanja bivalnih enot. Navajajo, da bo Stanovanjski sklad RS v tem obdobju (2015–2025) namenil za gradnjo namenskih enot 18.000.000 evrov, ki bodo zagotovljeni iz proračunskih sredstev. Lokalne skupnosti pa bodo morale zagotoviti komunalno opremljena zemljišča za gradnjo in/ali stanovanjske površine potrebne obnove. Za izpolnitev potreb po bivalnih oziroma namenskih enotah je treba zagotoviti vsaj 800 teh enot za celotno Slovenijo. Lokalne skupnosti pa naj bi z zagotavljanjem zemljišč, glede na potrebe, število enot zagotavljale same.

Menim, da navedeni ukrepi niso dovolj realistični in ostajajo brez zagotovil, da bodo izvedljivi in zadostni. Besedilo NSP daje vtis, kot da je vse potrebno že dorečeno in je treba le prilagoditi zakonodajo in poenostaviti birokratske prepreke. Medtem ko poročilo želi javnosti predstaviti, da že obstajajo ustrezne rešitve za vse stanovanjske težave, pa so dane postavke v programu vse preveč ohlapne. Upam, da se bosta širša in strokovna javnost na to poročilo odzvali kritično. Besedilo NSP je napisano preveč na splošno, nedorečeno in neopredeljeno. V NSP-ju pogrešam tudi bistveni podatek, finančne kazalnike, koliko bi izvajanje tega programa sploh stalo.

Zanimivo pa je, da NSP na strani 31 priznava, da državljani nimajo zaupanja v državne institucije, v tem primeru se seveda nanaša na nezaupljivost v Stanovanjski sklad RS. Citiram:

»Z namenom, da Stanovanjski sklad RS postane glavni izvajalec ukrepov in aktivnosti stanovanjske politike na nacionalni ravni in pobudnik novosti na področju stanovanjske oskrbe v državi, je potrebno povrniti zaupanje v to institucijo. Ponovno določiti vlogo in definirati njegove naloge, katerih namen bo doseganje ciljev stanovanjske politike zastavljenih v Nacionalnem stanovanjskem programu.«

Kot nujne ukrepe za večjo dostopnost do stanovanj ranljivih skupin se v NSP-ju povzema:

- Uvedba nove najemninske politike, ki naj bi olajšala vzdrževanje javnih najemnih stanovanj, spodbudila investitorje k vlaganju v nov najemni stanovanjski fond, hkrati pa se bo upoštevala potreba po korekciji sposobnosti ekonomsko šibkejšega prebivalstva za plačilo najemnine. Že v tem odstavku se porajajo dvomi v vse navedeno, torej v novo najemninsko politiko in novo določanje (subvencije) najemnine. Kadar prihaja do korenitih sprememb v sistemu, so rezultat večinoma še bolj zaostreni pogoji. Predstojniki organov javnosti razlagajo o raznih izboljšavah, vendar je po navadi odstotek tistih, ki z novimi pogoji nekaj pridobijo, veliko nižji od odstotka tistih, ki z njimi izgubijo določene pravice in olajšave.
- Vsako prodano najemno stanovanje se nadomesti z vsaj enim javnim najemnim stanovanjem.
- Povečal naj bi se nabor rešitev za reševanje stanovanjskega problema, kjer se bo največ pozornosti namenilo mladim in starejšim osebam.
- Stanovanjski fond, namenjen reševanju stanovanjske stiske ranljivih skupin, se poveča v skladu s potrebami in prilagodi tako, da zagotovi minimalne finančne obremenitve za uporabnike.

3.2 STANOVANJSKI ZAKON

Stanovanjski zakon (SZ-1) je sprejel Državni zbor RS 19. junija 2003.

4. člen v 1. točki navaja; citiram »Stanovanjske enote v dvo- ali večstanovanjski stavbi so stanovanja. Stanovanjske enote v stanovanjski stavbi za posebne namene so bivalne enote (SZ-1.«

6. člen v 2. in 3. točki pa opredeljuje bivalne enote takole: »Stanovanjske enote v vseh vrstah stanovanjskih stavb za posebne namene so bivalne enote, ki se glede na namen in način uporabe razvrščajo na bivalne enote s souporabo sanitarij in kuhinje, bivalne enote s sanitarijami oziroma kopalnico in souporabo kuhinje ter bivalne enote s kopalnico in mini kuhinjo (SZ–1).«

10. člen opredeljuje primerno stanovanje kot stanovanje, ki je zgrajeno v skladu z minimalnimi tehničnimi pogoji za graditev stavb in stanovanj in ima izdano gradbeno dovoljenje. Stanovanje mora zadoščati stanovanjskim potrebam lastnika oziroma najemnika in ožjih družinskih članov, ki živijo v skupnem gospodinjstvu, ter ustrezati površinskim normativom iz 87. člena tega zakona (SZ–1).

87. člen SZ opredeljuje oddajanje neprofitnega stanovanja v najem, in sicer, da se postopek dodelitve stanovanja v najem začne z javnim razpisom. O upravičenosti na prednostno listo se določi v splošnem upravnem postopku. Nato se stanovanje odda v najem s sklenitvijo najemne pogodbe. S soglasjem upravičenca se lahko dodeli tudi stanovanje, ki po površini ni primerno. Pogoji sta državljanstvo RS in izpolnjevanje pogojev, ki jih določa pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem. V posameznem razpisu se določi tudi, katera kategorija prosilcev ima prednost pri dodelitvi stanovanja (npr. družine z več otroki, mlade družine, družine z manjšim številom zaposlenih, invalidi itd.), lahko pa so razpisani še dodatni pogoji (SZ–1).

88. člen opredeljuje dodeljevanje bivalnih enot. Bivalne enote rešujejo začasno stanovanjsko problematiko socialno ogroženih oseb. Bivalna enota se odda na podlagi seznama upravičencev in se jo odda tistemu, katerega socialna problematika je najtežja. Postopek se lahko začne na zahtevo stranke ali po uradni dolžnosti (SZ–).

121. člen opredeljuje subvencioniranje najemnine, in sicer so do subvencioniranja najemnine upravičeni najemniki v neprofitnem stanovanju, namenskem najemnem stanovanju ali bivalni enoti. Tu gre izključno za socialno ogrožene osebe, saj se upošteva dohodek vseh oseb v gospodinjstvu, tudi denarna socialna pomoč. Subvencija se določi največ v višini 80 % neprofitne najemnine (SZ–1).

3.3 POROČILO VARUHA ČLOVEKOVIH PRAVIC

Z vprašanjem stanovanjske ranljivosti se ukvarja tudi Varuh človekovih pravic (v nadaljevanju Varuh). V letnem poročilu (Republika Slovenija, Varuh človekovih pravic 2016) poudarja težavo premajhnega stanovanjskega fonda države in občin. Tudi župani poudarjajo, da država občinam pri reševanju stanovanjskih problemov ne nudi potrebne podpore.

Poleg tega Varuh ponuja rešitve glede specifičnih stanovanjskih problemov, o katerih so se pogovarjali na srečanju z ministrico za okolje in prostor ter Predstavniki skupnosti občin Slovenije.

Tako so tudi v lanskem letu obravnavali številne primere tik pred deložacijo. Na ta način, z izselitvami in deložacijami, država ustvarja brezdomne osebe in situacijo še poslabša.

Skupne ugotovitve in predlogi:

- Število brezdomnih oseb narašča, prav tako se spreminja struktura brezdomnosti. Včasih so bili brezdomni večinoma brezposelni moški, danes pa so celotne družine.
- Nujno bi bilo sprejeti strategijo proti brezdomstvu, rešitve naj izhajajo iz prakse, torej je nujno potrebna vključitev nevladnih organizacij.
- S sprejetjem posebnega zakona o brezdomstvu bi se lahko uredilo področje stanovanjske problematike.
- Problematiki brezdomstva se je treba posvetiti takoj, saj so tem osebam kršene pravice, ne samo do primerne stanovanja, temveč večkrat tudi zdravstvenega in socialnega varstva.

Glede na vse zgoraj navedeno Varuh poudarja ugotovitve v poročilih iz prejšnjih let, kjer so ugotovitve zelo podobne, kar kaže na to, da se stanje v družbi prepočasi spreminja in se problematiki stanovanjskih težav posveča premalo pozornosti. Poudarja namreč, da je stanovanjskih in bivalnih enot premalo, da za stanovanjsko gradnjo ni zagotovljenih finančnih virov, velika težava je tudi stanovanjska zakonodaja, ki ni dovolj fleksibilna na

način, da bi omogočila sodelovanje in medsebojno pomoč občin pri reševanju stanovanjskih stisk, ter da bi se veliko težav lahko rešilo z ustrezno politiko oddajanja zasebnih stanovanj v najem.

Varuh nadalje opozarja na področje Stanovanjskega zakona, ki se nanaša na pravico do subvencioniranja tržne najemnine. Po tem zakonu je pogoj do subvencije pripadajoč samo tistemu, ki je sodeloval na zadnjem razpisu za dodelitev neprofitnih stanovanj. Razpisi za dodelitev neprofitnih stanovanj pa potekajo v časovnih intervalih, v Ljubljani razpis poteka približno na vsaki dve leti. Prav ta časovni interval se Varuhu, kot tudi meni osebno, zdi problematičen, saj se finančno in stanovanjsko stanje nekomu lahko močno poslabša v intervalu meseca ali mesecev. In tak posameznik ni upravičen do subvencije tržne najemnine, čeprav je zaradi življenjskih situacij (npr. izguba službe) po dohodkovnem cenzusu morda sedaj do nje upravičen.

Glede na to, da se raziskovalni del mojega diplomskega dela nanaša na bivalne enote v večstanovanjski stavbi, menim, da je pomembno omeniti opozorila Varuha, ki poudarjajo, da je upravljanje večstanovanjskih stavb neustrezno urejeno. Na ta problem Varuh prav tako opozarja že več let. Potrebne so spremembe v razmerju lastnik–upravnik. Nezmožnost zamenjave upravnikov, neustrezen nadzor nad njihovim delom, nejasne postavke obratovalnih stroškov in stroškov vzdrževanja, nepreglednost računov itd. stanovalcem v večstanovanjskih stavbah vzbujajo negativne občutke, saj se borijo proti lobiju, ki je tako močan, da so kot stanovalci povsem nemočni. Vsaka stavba bi morala imeti možnost zamenjati upravnika v katerem koli danem trenutku, če z njegovim delom niso zadovoljni oziroma če menijo, da bi drug upravnik delo opravljal bolj ugodno in/ali bolj kakovostno. Ta težava se nanaša na vse večstanovanjske stavbe, ne samo na stavbe v lasti JSS MOL. Menim, da bi bilo nujno treba povečati pristojnosti stanovanjske inšpekcije za nadzor nad delom upravnikov. Tudi Varuh opozarja, da bi bilo treba določiti pristojnosti stanovanjske inšpekcije za nadzor nad izvajanjem predpisov s področja stanovanjskih razmer, ne glede na lastništvo večstanovanjske stavbe.

Varuhinja Vlasta Nussdorfer je posebej poudarila skrb zaradi spremenjene socialne slike brezdomstva, saj je prizadetih čedalje več otrok in drugih ranljivih skupin. Glede na to, da v

Sloveniji ni sprejete strategije proti brezdomstvu, jo zdaj pripravlja mreža organizacij, ki se ukvarjajo s problematiko brezdomstva. Tako bodo predlogi izhajali iz prakse in ne zgolj teorije. Potrebna bosta sprejetje zakona o brezdomstvu in ureditev področja stanovanjske problematike.

3.4 DELOVANJE JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MESTNE OBČINE LJUBLJANA

Mestna občina Ljubljana je vse od svoje ustanovitve leta 1991 izvajala občinske stanovanjske politike in njene cilje preko Stanovanjskega sklada ljubljanskih občin (SSLO), ustanovljenega leta 1992 (Ur. l. RS št. 20/1992). Po sprejetju Zakona o javnih skladih leta 2000 (Ur. l. RS št. 22-976/2000) in Nacionalnega stanovanjskega programa so bili izpolnjeni pogoji za ustanovitev Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (JSS MOL). Decembra 2001 je Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejel Odlok o ustanovitvi JSS MOL, ki je začel delovati 1. julija 2002. Po tej reorganizaciji je JSS MOL (v nadaljevanju Sklad) izvajal vse naloge na stanovanjskem področju na območju mesta Ljubljane. Tako danes Sklad izvaja naloge nacionalnega stanovanjskega programa na lokalni ravni ter deluje kot javni finančni in nepremičninski sklad (JSS MOL 2016).

Pojav brezdomstva se v zadnjih dveh desetletjih tako po svetu kot tudi pri nas razširja. Kot posledica gospodarske krize in vsesplošne recesije pa se v našem vsakdanjem življenju vse bolj povečuje tudi revščina. Delovanje Mestne občine Ljubljana je (v nadaljevanju MOL) na področju brezdomstva ter preprečevanja in lajšanja posledic revščine usmerjeno predvsem:

- v zagotavljanje varnih namestitev za brezdomne (s sofinanciranjem programov in zagotavljanjem nujnih bivalnih enot),
- v zagotavljanje sredstev za denarne pomoči najbolj socialno ogroženim občankam in občanom,
- v zagotavljanje programov, ki nudijo materialno pomoč za preživetje ter
- v zagotavljanje drugih oblik programov za pomoč in podporo ljudem v eksistenčni stiski (na primer dnevni centri za podporo brezdomnih, programi higienske oskrbe ipd.).

V odloku o ustanovitvi JSS MOL so bili opredeljeni naslednji cilji:

- poenotiti vse delo na stanovanjskem področju v okviru ene pravne osebe in s tem doseči še večjo transparentnost porabe javnih sredstev,
- zagotoviti ob enakem številu zaposlenih večjo učinkovitost pri gospodarjenju s stanovanjskim skladom in pri pripravi ter vodenju investicij,
- zagotoviti več najemnih stanovanj na trgu in uravnotežiti ponudbo in povpraševanje (JSS MOL 2016).

V odloku o ustanovitvi JSS MOL so bile med drugim naštetе dejavnosti, kot npr.:

- pridobivanje socialnih (danes neprofitnih) stanovanj in subvencioniranje najemnin,
- vračanje lastne udeležbe,
- dodeljevanje pomoči pri odplačevanju kreditov in dodeljevanje posojil z ugodno obrestno mero,
- zagotavljanje ugodnosti neprofitnim stanovanjskim organizacijam,
- prodaja stanovanj, sklepanje najemnih pogodb in določanje najemnin socialnih/ neprofitnih stanovanj,
- zagotavljanje kontinuirane gradnje socialnih/ neprofitnih stanovanj in njihovo dodeljevanje po merilih NSP,
- vodenje, ažuriranje in vzdrževanje evidenc socialnih/ neprofitnih stanovanj itd (Sendi 2007).

Tudi danes so dejavnosti JSS MOL v njegovem bistvu zelo podobne, le veliko bolj razčlenjene in razširjene. Tako lahko preberemo na internetnih straneh Sklada pod zavihkom o predstavitvi naslednje; V skladu z Odlokom o ustanovitvi JSS MOL (Ur. l. RS, št. 109/01, 18/08, 53/09) sklad izvaja naslednje aktivnosti:

- pripravlja in izvaja stanovanjski program MOL,
- investira in soinvestira v gradnjo nepremičnin,
- kupuje ali pridobiva hiše, stanovanja in stanovanjske enote, z oddajo katerih zagotavlja predvsem neprofitna najemna stanovanja,
- posluje in gospodari s stanovanji in z nepremičninami, ki so opredeljene kot namensko premoženje javnega sklada,

- izvaja vse postopke za dodelitve in zamenjave stanovanj,
- gospodari s stanovanjskim fondom in upravlja s stvarnim premoženjem,
- zagotavlja nadomestne stanovanjske enote zaradi npr. rušenja, prenove itd.,
- izvaja privatizacijo stanovanj, ki jih je ustanovitelj prenesel v namensko premoženje javnega sklada, po Stanovanjskem zakonu,
- opravlja naloge za pridobivanje stanovanj skladno s stanovanjskim programom MOL,
- izvaja kreditiranje občanov za stanovanjske potrebe,
- pridobiva kredite za investicije na stanovanjskem področju,
- opravlja upravne naloge s stanovanjskega področja ter druge zakonske naloge in naloge za izvajanje NSP.

3.5 NEPROFITNO STANOVANJE

Neprofitna stanovanja v Ljubljani dodeljuje JSS MOL, in sicer na podlagi 87. člena Stanovanjskega zakona, Zakona o socialnem varstvu, Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem ter javnih razpisov za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, ki se v Ljubljani izvajajo v povprečju na dve leti.

Na prednostno listo upravičencev se tako uvrstijo popolno poslovno sposobni prosilci, ki izpolnjujejo določene pogoje, kot sta na primer državljanstvo RS in stalno prebivališče v MOL z izjemo invalidov in žrtev nasilja v družini, ki imajo začasno bivališče v materinskem domu, varnih hišah ali zavetiščih oziroma centrih za pomoč žrtvam kaznivih dejanj na območju MOL.

Glede na dohodek gospodinjstva ter na podlagi ocenitve stanovanjskih, socialnih in drugih razmer se prosilci uvrstijo na prednostno listo A ali B, kjer je treba doseči določeno število točk, ki je pri vsakem razpisu drugačno, da do dodelitve neprofitnega stanovanja sploh pride. Lista A pomeni najem brez lastne udeležbe, lista B pa najem z lastno udeležbo in varščino, ki znaša 10 % vrednosti najemniškega stanovanja in jo prosilec dobi povrnjeno čez 10 let.

Neprofitno stanovanje je stanovanje z neprofitno najemnino, kar na primer v Ljubljani pomeni približno štiri evre na kvadratni meter (profitna najemnina pa znaša okoli deset evrov na kvadratni meter). Glavni merili za izračun neprofitne najemnine sta velikost

stanovanja in število točk, ki so mu pripisane. Najemniki z nizkimi dohodki lahko nato pri pristojnem Centru za socialno delo zaprosijo tj. oddajo vlogo za subvencijo neprofitne najemnine.

Normativi velikosti stanovanj so razvidni iz naslednje tabele:

Število članov gospodinjstva

Površina stanovanja brez plačila lastne udeležbe in varščine – lista A

Površina stanovanja s plačilom lastne udeležbe in varščine – lista B

1-člansko	od 20 m ² do 30 m ²	od 20 m ² do 45 m ²
2-člansko	nad 30 m ² do 45 m ²	nad 30 m ² do 55 m ²
3-člansko	nad 45 m ² do 55 m ²	nad 45 m ² do 70 m ²
4-člansko	nad 55 m ² do 65 m ²	nad 55 m ² do 82 m ²
5-člansko	nad 65 m ² do 75 m ²	nad 65 m ² do 95 m ²
6-člansko	nad 75 m ² do 85 m ²	nad 75 m ² do 105 m ²

V letih od 1995 do 2001 je JSS MOL preko razpisov dodelil skupaj 494 neprofitnih stanovanj, 352 socialnih in 66 kadrovskih stanovanj. To je pomenilo v povprečju pozitivno razrešenih 11 % vlog vseh prosilcev.

Po letu 2004 je zakonodaja opustila termin socialno stanovanje. Od takrat je JSS MOL razpisal še osem javnih razpisov za oddajo neprofitnih stanovanj v najem. Letos bo izveden 17. javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj.

Tabela 3.1: Podatki o preteklih javnih razpisih za oddajo neprofitnih stanovanj v najem

NEPRIDOBITNI RAZPIS Z IN BREZ LASTNE UDELEŽBE	RAZPISANO ŠTEVILO STANOVANJ	ŠTEVILO PRISPELIH VLOG	ŠTEVILO USPELIH UPRAVIČENCEV	ODSTOTEK POZITIVNO REŠENIH VLOG
2004	230	1.666	234	14
2005	150	1.532	159	10.4
2006	300	1.615	330	20.4
2007	300	2.130	294	13.8
2008	370	2.909	358	12.31
2010	450	3.985	456	11.44
2012	390	4.028	392	9.73
2014	425	3.432	424	12.35

Vir: Poročilo o uresničevanju stanovanjskega programa MOL za leto 2015 (2016)

Kot je razvidno iz zgornje tabele, je MOL razpise za dodeljevanje neprofitnih stanovanj do leta 2008 izvajala vsako leto, od leta 2008 naprej pa na vsaki dve leti. Če pogledamo število vlog, torej to so tisti, ki izpolnjujejo vse pogoje razpisa, vidimo, da njihovo število na razpisih za neprofitna najemna stanovanja narašča, z izjemo razpisa za leto 2014. Zaradi vse slabšega stanja v družbi se je povečalo tudi število razpisanih stanovanj na približno 120 stanovanj na leto, tako da odstotek uspešno rešenih vlog ostaja okoli 11 %.

3.6 NUJNE BIVALNE ENOTE

Stanovanjski zakon, sprejet v letu 2003, je na novo uvedel stanovanjske stavbe, namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb. Stanovanjske enote v takšnih stavbah so bivalne enote, namenjene socialno ogroženim osebam, ki so brez stanovanja, bodisi da so ga nenadoma izgubile ali že dalj časa čakajo na dodelitev

neprofitnega stanovanja. Dodelijo se za določen čas, dokler si oseba, ki ji je enota dodeljena, trajno ne reši stanovanjskega vprašanja.

Nujne bivalne enote so torej prostori, ki se dodeljujejo za nujno reševanje stanovanjskega problema, skladno s Stanovanjskim zakonom SZ-1. Dodeljujejo se v primerih izredne socialne ogroženosti, največkrat to pomeni, da osebam oziroma družini grozi brezdomstvo. Prosilci oziroma uporabniki imajo velikokrat razne zdravstvene težave, zaradi katerih težko pridobijo zaposlitev, lahko so žrtve nasilja, starejši občani z nizkimi pokojninami, skratka tisti, ki si ne morejo zagotavljati najema stanovanja na prostem trgu. Čakalna vrsta ni odvisna samo od vrstnega reda (datum od prejetja vloge), pač pa nekateri primeri zahtevajo prednostno obravnavo (npr. deložirani). Te primere obravnava posebna komisija, ki je sestavljena iz predstavnikov ljubljanskih Centrov za socialno delo, Službe za pobude meščanov MOL in Oddelka za zdravstveno in socialno varstvo. Nato JSS MOL preuči in predlaga dodelitve bivalnih enot upravičencem s seznama, katerih socialna problematika je najtežja. Bivalne enote se dodeljujejo s sklenitvijo pogodbe za določen čas, to je, dokler se prosilčev stanovanjski problem ne spremeni ali pa, dokler prosilec na razpisu za oddajo neprofitnih stanovanj v najem ne zbere dovolj točk (Valenčič 2015).

Opredeljuje jih Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah, ki jih morajo izpolnjevati bivalne enote, namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb (Uradni list RS, št. 123–5128/2004).

Bivalne enote se po površini, namenu in načinu uporabe razvrščajo na:

- bivalne enote s souporabo kuhinje in sanitarij,
- bivalne enote s kopalnico in souporabo kuhinje ter
- bivalne enote s kopalnico in mini kuhinjo.

Za bivalne enote veljajo posebni površinski normativi. Leta 2012 so jih zardi večje kakovosti bivanja malo povišali. Tako je sedaj za eno osebo normativ do 16 m², za dodatni dve osebi je priznanih še dodatnih 8 m², za štiričlansko družino je normativ do 32 m² in za petčlansko družino do 40 m².

Pogoje za dodelitev nujne bivalne enote v MOL izpolnjuje najrevnejši del prebivalstva, saj mora prosilec poleg državljanstva RS in stalnega prebivališča v MOL imeti dohodke, ki so za 50 % nižji od tistih, ki so določeni za prosilce neprofitnih stanovanj brez lastne udeležbe (torej lista A).

Med prosilci/uporabniki nujnih bivalnih enot jih kar polovica prejema denarno socialno pomoč in druge vrste pomoči raznih organizacij, polovica jih ima tudi težave s prezadolženostjo in kar 75 % pa jim večkrat zmanjka denarja za hrano (Mandič in drugi 2013).

Eden izmed kazalcev, ki precej nazorno prikazujejo socialno sliko prestolnice, je tudi število čakajočih na bivalne enote. Čakalne dobe so odvisne od števila družinskih članov. Zaradi naraščajočega števila prejetih vlog pa so tudi čakalne dobe vse daljše. Pred približno petimi leti se je na bivalno enoto čakalo okoli dve leti in pol, danes pa na primer samski čakajo v povprečju štiri leta in pol.

Vseh približno 300 bivalnih enot je zasedenih in približno skoraj enako število prosilcev (250) na bivalno enoto še čaka, kljub povečanju fonda. Na čakalnem seznamu je največ samskih oseb in dvočlanskih gospodinjstev (to so predvsem enostarševske družine z enim otrokom in zakonski pari).

Tabela 3.2: Zasedenost bivalnih enot v novembru 2014

Št. družinskih članov	1	2	3	4	5	6	7	8	SKUPAJ
Št. BE	86	58	47	27	14	8	3	0	243

Vir: Stanovanjski program MOL za leti 2015 in 2016 (2016)

Tabela 3.3: Prikazuje število čakajočih upravičenih prosilcev za BE, strukturo gospodinjstev in čakalno dobo po stanju konec novembra 2014

Št. družinskih članov	Št. čakajočih na BE	Čakalna doba do
1 član	151	do 4 leta
2 člana	53	do 3,5 leta
3 člani	15	do 2,5 leta
4 člani	19	do 4,5 leta
5 članov	1	do 1 leto
6 članov	2	do 2 leti
SKUPAJ	241	

Vir: Stanovanjski program MOL za leti 2015 in 2016 (2016)

V Stanovanjskem programu MOL za leti 2015 in 2016 navajajo, da je na seznamu upravičencev, ki ga vodi JSS MOL, bilo konec novembra leta 2014 uvrščenih 241 prosilcev. V Poročilu stanovanjskega programa MOL za leto 2015 pa je navedeno, da je bilo konec leta 2015 na seznamu upravičencev že **261** prosilcev, ki izpolnjujejo pogoje za dodelitev bivalne enote, torej 20 več kot leto prej. Za povečanje potreb po bivalnih enotah je tudi tu kot primarni razlog navedeno povečanje revščine in njenih posledičnih stisk, kot so zadolževanje, razpad družin, nasilje v družini, zdravstvene težave in brezdomstvo.

3.7 DRUŠTVO ZA POMOČ IN SAMOPOMOČ BREZDOMCEV KRALJI ULICE

Društvo za pomoč in samopomoč brezdomcev Kralji ulice (v nadaljevanju društvo) je nevladna humanitarna organizacija, ustanovljena leta 2005, ki nudi pomoč brezdomnim osebam v Ljubljani. Društvo deluje preko strokovnjakov, prostovoljcev in drugih posameznikov, ki se ukvarjajo s problematiko brezdomstva, ter oseb, ki doživljajo brezdomstvo in socialno izključenost. Njihova dejavnost je proučevanje oziroma raziskovanje brezdomstva, z namenom preprečevanja brezdomstva in izboljševanja življenjskih razmer brezdomnih oseb.

Društvo uspešno deluje tudi zaradi podpiranja številnih donatorjev, poleg tega pa programe društva sofinancirajo: Ministrstvo za delo, družino in socialne zadeve, Mestna občina Ljubljana, Fundacija invalidskih in humanitarnih organizacij v RS, Zavod RS za zaposlovanje, Ministrstvo za zdravje, Ministrstvo za kulturo, KUD France Prešeren, Športna zveza Ljubljane in Urad vlade RS za komuniciranje.

Kralji ulice so tudi člani Mednarodne zveze cestnih časopisov (INSP) in že prej omenjene Mednarodne zveze FEANTSA (Evropsko združenje nacionalnih organizacij, ki delujejo na področju brezdomstva).

Društvo se povezuje tudi s sorodnimi organizacijami znotraj Slovenije (npr. koordinacijska skupina za brezdomstvo) in tudi izven naših meja (mednarodne konference).

Usmerjeni so v celostno reševanje brezdomske problematike na inovativen način, saj delujejo na individualni, skupnostni in družbeni ravni. Poskušajo vzpostaviti komunikacijo brezdomnih s širšo javnostjo in jih tako vključevati v družbo. Izvajajo različne dejavnosti, kot so: mesečno izdajanje časopisa Kralji ulice, dnevni center za brezdomne, terensko delo, nastanitvena podpora brezdomnim, vključevanje v različne oblike zaposlovanja itd.

Cestni časopis Kralji ulice obravnava številne tematike, povezane z brezdomstvom. Članki govorijo o življenju na ulici preko zgodb, anekdot in razmišljanj, saj večino člankov prispevajo prav brezdomni. S tem se vzpostavlja odprt dialog v širši javnosti, saj se pojav brezdomstva obravnava tako na kulturno-umetniški kot tudi strokovni način. Poleg tega prodaja časopisa zagotavlja brezdomnim in drugače socialno izključenim legitimni vir zaslužka, pridobivanje delovnih navad in je alternativa beračenju oziroma nelegalnemu pridobivanju denarja. Odzivi bralcev kažejo, da se javnost zaveda, da je brezdomstvo na neki način tudi posledica družbene ureditve. Tako se odpira tudi prostor za razprave o pojavu brezdomstva. Revijo torej praktično ustvarjajo brezdomci in jo nato tudi prodajajo po ljubljanskih ulicah. Polovica vsote od prodanih revij ostane osebi, ki jo prodaja, polovico pa dobi društvo ter tako pokrije stroške izdajanja revije in pridobi del sredstev za svoje delovanje.

Dnevni center je v središču Ljubljane, v njem pa se izvajajo številne aktivnosti. Obiskovalci se v njem lahko družijo, pojedjo zajtrk, se pogovorijo s strokovnimi delavci in prostovoljci, možna je tudi uporaba računalnika ali telefona za dostop do informacij. Na področju kulture

se mesečno organizirajo fotografske in likovne razstave ter filmski večeri. Ob določenih terminih strokovni delavci nudijo tudi psihološko svetovanje. Uporabniki s prekrški imajo možnost, da v okviru društva dolg državi odplačajo z delom v splošno korist in tako odslužijo kazen. V okviru možnosti uporabnike tudi zaposlujejo preko Javnih del, nudijo pa tudi podporo pri iskanju zaposlitve, pisanju prošenj in pripravah na zaposlitveni razgovor. Dnevni center je tudi učna baza za študente, kjer se v okviru obvezne prakse usposablajo prihodnji strokovni delavci.

S terenskim delom se približajo uporabnikom v njihovem okolju in je pomemben del pri reševanju problematike brezdomstva. Cilj je zmanjševati dejavnike tveganja socialne izključenosti, spodbujati večjo kakovost življenja in spodbujati manjšo odvisnost od državne pomoči – torej usmerjanje k večji samostojnosti. Opravljajo poulično in peripatetično terensko delo. Poulično terensko delo izvajajo na ulici, ki se praviloma izvaja v paru. Tu je treba omeniti tudi program društva na Pipanovi poti 28 v Vižmarjah. Strokovni delavki prihajata na objekt bivalnih enot enkrat tedensko, kjer imajo za to prav poseben prostor, in sicer v pritličju stavbe. Tako se stanovalci in njihovi otroci družijo med seboj, strokovni delavki pa organizirata različne dogodke in delavnice. Peripatetično terensko delo pa se izvaja v institucijah in organizacijah. Uporabnike obiskujejo v bolnišnicah ali zavodih za prestajanje kazni in jim nudijo podporo (npr. pomoč pri reševanju nastanitvenih vprašanj, omogočanje stikov z morebitnimi sorodniki itd.).

Program nastanitvene podpore izhaja iz načela, da bi morala biti pravica do stanovanja ena od temeljnih in neodtujljivih pravic. Program omogoča prehodno ali trajno nastanjevanje brezdomne ali stanovanjsko ogrožene populacije. Hkrati deluje tudi na področju preventive oziroma preprečevanja brezdomstva za osebe, ki so stanovanjsko ogrožene (Društvo za pomoč in samopomoč brezdomcev Kralji ulice 2016).

Nevladne organizacije naj bi na splošno prinašale novosti in bile izrazito usmerjene k uporabnikom, kar še posebej velja za samo-pomočne organizacije. V nevladnih organizacijah ugotavljajo, da ima veliko njihovih uporabnikov stanovanjske težave. V nekaterih organizacijah se pri reševanju stanovanjskega problema znajdejo tako, da za svoje člane

oziroma uporabnike najemajo stanovanja na prostem trgu (Boškič 2002). Na ta način nudijo nastanitveno podporo nekaterim članom društva tudi društvo Kralji ulice.

3.8 POLOŽAJ RANLIVIH SKUPIN NA STANOVANJSKEM PODROČJU V LJUBLJANI

V tem podpoglavju bom opredelila ugotovitve Javne stanovanjske ankete (2012), v kateri so bili anketirani prosilci za dodelitev neprofitnih stanovanj in najemniki bivalnih enot ter čakajoči nanje.

Dostop do lastniškega stanovanja je pri nas zelo težaven predvsem zaradi neugodnih posojil oziroma kreditov bank. Skladno s tem je potreba po neprofitni stanovanjski oskrbi vse večja. Glede na to, da ranljivejše skupine pogosto živijo v neprimernih stanovanjih, bi večja ponudba neprofitnih stanovanj bistveno izboljšala stanovanjske razmere teh skupin.

Ugotovitve za Ljubljano glede neprofitne stanovanjske oskrbe v znatni meri veljajo za celotno Slovenijo. Tudi tu so podatki pokazali na problem majhne stanovanjske površine in visokih obratovalnih stroškov.

Ekonomsko stanje je zagotovo eden najpomembnejših dejavnikov stanovanjske ranljivosti. Zelo nizke dohodke imajo najemniki oziroma prosilci bivalnih enot, saj jih več kot polovica prejema denarno socialno pomoč kot edini vir preživljanja. Glede na to jim stroški bivanja predstavljajo izredno velik delež njihovih dohodkov. Skrb vzbujajoče je tudi, da je velik del anketirancev v bivalnih enotah izjavil, da jim večkrat zmanjka denarja za hrano (kar 75 %).

Z namenom nižjih energetske stroškov je v anketi analizirana tudi rešitev »stanovanje s pasivnim standardom«, ki je predmet analize diplomskega dal. Anketiranci to rešitev v veliki meri sprejemajo, vendar pa jih nezanemarljiv delež (20 %) to inovacijo zavrača. Menim, da je bilo že v osnovi vprašanje napačno zastavljeno, saj opisuje stanovanje kot energetske učinkovito, s prisilnim zračenjem, kjer ni dovoljeno odpiranje oken z namenom prezračevanja. Menim, da je prav to razlog visokega odstotka tistih, ki so to možnost zavrnil. Stanovanje se namreč lahko zrači, vendar zaradi sistema zračenja to ni potrebno.

Rešitvi v obliki »manjšega neprofitnega stanovanja, a z več sobami« pa je izrazila interes velika večina vprašanih. Še več, ta rešitev se kaže kot zaželena za veliko večino prosilcev. Menim, da bi se najemnikom takih stanovanj kakovost bivanja močno povečala, predvsem družinam z otroki.

Med rešitvami kot oblika bivalne enote je navedena tudi »souporaba stanovanja«, natančneje kuhinje in sanitarij. Tu ima velika večina prosilcev oz. uporabnikov (približno 80 % vprašanih) jasen odklonilni odnos.

4 ŠTUDIJA PRIMERA – PIPANOVA POT

V empiričnem delu diplomskega dela se ukvarjam z raziskovalnim vprašanjem, kakšna je kakovost bivanja in kako se uporabniki bivalnih enot v pasivni stavbi počutijo ter s kakšnimi težavami se srečujejo. Tu sem se osredotočila na že omenjeni projekt MOL-a, ki je pasivna stavba na Pipanovi poti v Ljubljani. Objekt je zanimiv za raziskovanje predvsem zato, ker je stavba čisto nova in narejena po sistemu minimalne porabe. To je prvi stanovanjski objekt v Sloveniji, narejen po sistemu pasivne gradnje in kot tak tudi prvi z bivalnimi enotami, ki so namenjene reševanju stanovanjskega problema najbolj ranljivih skupin v družbi.

V prvem primeru bom podala opis primera, predvsem pregled nastanka stavbnega kompleksa in ciljev projekta ter opis kompleksa in okolice. V drugem delu, ki predstavlja glavnino izvirne analize, pa bom predstavila intervjuje s stanovalci in podatke, pridobljene z njimi. Tu se ukvarjam z raziskovalnim vprašanjem, v kolikšni meri so najemniki v pasivni stavbi zadovoljni s projektom in s kakšnimi težavami se srečujejo. Ugotoviti želim potrebe in njihovo zadovoljivost. Skratka, zanimata me zadovoljstvo uporabnikov in kakovost bivanja v bivalni enoti, tako z vidika pasivne stavbe kot tudi na splošno.

Z intervjuji sem želela ugotoviti zadovoljstvo uporabnikov bivalnih enot, in sicer glede samega bivanja v enotah, vodilo pa me je tudi vprašanje kakovosti stanovanjskega okolja, saj je sam objekt oddaljen le nekaj metrov stan od železniške proge. Zato sem del vprašanj namenila tudi tej problematiki.

Kar nekaj oseb je odkrito spregovorilo tudi o problematiki medsosedskih odnosov, tako v sami stavbi kot tudi v celotni ulici.

Skozi intervjuje se je pogosto omenjalo tudi pomanjkanje prostora, čeprav so vsi najemniki vedeli, kaj pomeni prostor bivalne enote.

4.1 OPIS PROJEKTA PASIVNE STAVBE V LJUBLJANI – PRIMER PIPANOVA POT

V nujnih bivalnih enotah na Pipanovi poti v Ljubljani sem izvedla metodo intervjujev, saj je JSS MOL na začetku leta 2013 končal edinstven projekt nujnih bivalnih enot v smislu pasivne stavbe na Pipanovi poti v Ljubljani. Poleg okoljskega dejavnika je bila odločitev za tovrsten način gradnje mišljena s ciljem po čim manjših obratovalnih stroških. Ta srednje velika stavba z 22 stanovanjskimi enotami pomeni prelomnico v tehnologiji stanovanjske gradnje (German 2012). Kot taka je zelo zanimiva za raziskovanje napredka MOL na področju reševanja stanovanjskega problema najbolj ogroženih skupin. Zanimalo me je, kako se najemniki bivalnih enot počutijo v njih, posebej z vidika novogradnje in pasivne gradnje.

Opis stavbe

Objekt je kompaktne oblike iz armiranega betona. Celoten ovoj je obdan s kakovostno 20–30 mm debelo toplotno zaščito. Ogrevanje in prezračevanje prostorov sta urejeni s centralnim prezračevalnim sistemom: zunanji zrak gre preko merilnika toplote, ki je preko plastičnih cevi povezan z zemljino globoko v zemlji, kjer je stalna temperatura med 10 in 13 stopinj Celzija. Toplota zemljine pozimi predgreje zunanji zrak, poleti pa ga ohlaja za 5–10 stopinj pod zunanjo temperaturo. Tako se zrak pred vpihom v prostore v zimskem času segreje na 19 stopinj Celzija, kar naj bi bilo ob velikih notranjih virih uporabnikov zadostna temperatura za ugodno bivanje. Pod stropnimi dovodi zraka so nad okni nameščeni še majhni termostatsko krmiljeni električni radiatorji (German 2012, 8–10).

Ogrevanje sanitarne vode je lokalno z majhnimi električnimi grelniki vode.

Na strehi stavbe je fotovoltaična elektrarna moči 10 kW, ki naj bi proizvedla dovolj električne energije za prezračevanje, skupno razsvetljavo in ogrevanje prostorov. Proizvedene elektrike na žalost ne uporabljajo za potrebe objekta, pač pa jo prodajajo v omrežje, kar se mi zdi neprimerno glede na to, da je objekt namenjen socialno najbolj ogroženim. Zaslužek od prodaje naj bi bil tako velik, da bi lahko pokrival tudi stroške ogrevanja sanitarne vode. Objekt

bi tako lahko bil energetsko finančno izenačen in bi pokrival sam sebe. Kot je bilo razloženo s strani JSS MOL, je težava birokratskega problema oziroma tudi zakonsko omejena.

V stavbi je, kot že omenjeno, 22 bivalnih enot. Od tega je 10 enoposteljnih (od tega sta dve – obe v pritličju namenjeni za funkcionalno ovirane osebe), šest dvoposteljnih, štiri triposteljne in dve štiriposteljne. Vsaka bivalna enota ima sobo z opremljeno kuhinjo in kopalnico (Rink 2013).

V pritličju je tudi večnamenski prostor za druženje. Namenjen je sestankom stanovalcev, praznovanju rojstnih dni, delavnicam društva Kralji ulice in podobno. Poleg večnamenskega prostora in dveh bivalnih enot za funkcionalno ovirane osebe so tu še shrambe z oddvojenim vhodom.

Stavba ima tudi osem zunanjih parkirnih mest, eno od njih je namenjeno funkcionalno oviranim osebam in eno za kratkotrajne obiske. V okviru stavbnega zemljišča je tudi manjše otroško igrišče (Rink 2013).

Opis skupnega večnamenskega prostora

Skupni prostor je v bistvu dodatno stanovanje v pritličju stavbe s kuhinjo, kopalnico s straniščem in shrambo ter ima prehod na igrišče.

Aktivnosti, ki jih izvaja društvo Kralji ulice preko službe PON (Podpora pri ohranitvi nastanitve), so kot primer dobre prakse odraz sodelovanja javnega sektorja z nevladnimi organizacijami (Rink 2013). Cilj je najemnikom nuditi strokovno podporo in pomoč ter zagotoviti večjo varnost in stalnost nastanitve. Skupne aktivnosti naj bi stanovalce povezoval, pomagajo pri ustvarjanju prijetnega vzdušja, ki pozitivno vpliva na kakovost bivanja in zmanjšuje tveganje za nastanek konfliktov. Aktivnosti v tem prostoru društvo Kralji ulice preko treh sodelavk izvajajo enkrat tedensko in so dobro obiskane, predvsem s strani mamic z otroki. Projekt je tako uspešen, da si stanovalci za to druženje velikokrat rezervirajo torkovo popoldne. Ob druženju so vedno na voljo kava, čaj in piškoti, velikokrat pa se v okviru aktivnosti pečejo kolači, palačinke in podobno. Izvajalke torkovih druženj hvalijo projekt. Kazalec uspešnosti so med drugim tudi odnosi s stanovalci, ki so od začetne

formalnosti in zadržanosti prišli na neformalno in osebno raven. Tako opozarjajo na velik pomen in željo, da se prostor druženja ohranja in še naprej razvija (Debenjak in drugi 2013).

4.2 OCENE STANOVALCEV – METODA, ZBIRANJE PODATKOV IN VZOREC

Glede raziskovalne metode sem se odločila, da bo za analizo raziskovalnega vprašanja najbolj smiselno opraviti izvirne intervjuje in tako kvalitativno obdelavo podatkov. Najprej sem želela izpeljati diskusijsko skupino, vendar sem ugotovila, da jo bo praktično nemogoče izvesti, saj bi veliko težavo predstavljala organizacija, kako uskladiti skupino stanovalcev, ki bi si vzeli uro ali dve časa. Zato sem se nazadnje le odločila za metodo izvirnih polstrukturiranih intervjujev. Vendar je tudi pri intervjuju sam način priprave vprašanj bil zelo težak, predvsem pri tem, kako zastaviti in oblikovati vprašanja tako, da me bodo odgovori pripeljali do bistva raziskovalnega vprašanja, torej s kakšnimi težavami se srečujejo najemniki bivalnih enot in kakšna je kakovost bivanja v njih.

Intervju je načrten, organiziran in neposreden pogovor med (praviloma) dvema osebama; ena (intervjuvar) ga usmerja k vnaprej določenemu cilju, druga (intervjuvanec) pa pri tem sodeluje.

Poznamo tri vrste oziroma sklope intervjujev:

- strukturirani,
- polstrukturirani in
- nestrukturirani.

Za polstrukturirani intervju sem se odločila predvsem zato, saj z njim pridobivamo podatke o okoliščinah oziroma kontekstu, prepričanjih, mnenjih, stališčih, vrednotah ter globljih vidikih problema, kot npr. izkušnjah ljudi in njihovega načina razmišljanja. Je zelo prilagodljiva tehnika za zbiranje podatkov na manjšem vzorcu ljudi. Tako je uporabna pri manjših raziskavah in študijah primerov, poleg tega pa jo lahko kombiniramo z drugimi metodami. Potrebna pa je spretnost glede pravilno zastavljenih vprašanj in po navadi zahteva veliko časa.

Intervjuje sem začela z nekaj splošnimi vprašanji, saj so primerna za začetek pogovora ter spodbujajo aktivnost in sproščenost. Nato sem nadaljevala z zastavljanjem odprtih vprašanj, ki so jim po potrebi sledila še podvprašanja. Med intervjuji sem spoznala, kako pomembna je tudi nebesedna tehnika, kot so očesni stik, ton glasu in geste, kot so prikimavanja in kretnje glave, rok itd.

ZBIRANJE PODATKOV IN VZOREC

Intervjuje sem opravljala od sredine januarja do konca marca 2016, in sicer na Pipanovi poti 28 v Ljubljani.

Opravila sem 10 izvirnih intervjujev, kar mi je vzelo precej časa, predvsem zato, ker se je bilo treba dogovoriti s stanovalci, kdaj jih lahko obiščem in intervju opravim. Intervjuji so časovno trajali od 30 minut do 1 ure.

Intervjuje sem opravljala osebno na domu, po predhodnem dogovoru s stanovalci. Večinoma so bili vsi pripravljeni odgovarjati na vprašanja, trije stanovalci so me zavrnil, pet stanovalcev pa v času mojih obiskov nikoli ni bilo doma.

Osebni intervjuji so potekali večinoma sproščeno, pri nekaterih bolj, pri drugih malo manj. Večinoma so vsi intervjuji bili opravljeni na domu intervjuvancev, trije intervjuji pa so bili opravljeni v času druženja v sobi številka 23, ki je druženju tudi namenjena. Sem društvo Kralji ulice oziroma dve predstavnici društva pridejoenkrat tedensko in izvajajo z otroki in drugimi stanovalci različne delavnice.

Na samem začetku izvajanja intervjuja sem vsakemu sodelujočemu razložila, da je intervju popolnoma anonimen.

Pogovore sem si beležila na papir in si sproti zapisovala odgovore. Kot že omenjeno, sem si želela, da bi intervjuji potekali čim bolj sproščeno in menim, da mi je to v celoti tudi uspelo. Seznam vprašanj sem imela pripravljen vnaprej, po potrebi pa sem zastavljala še podvprašanja z namenom pridobitve čim bolj natančnih podatkov. Intervjuvance sem

seznaniła s ciljem pogovora in jih usmerjala k navajanju podatkov, izražanju stališč in spodbujanju razmišljanja.

Vsi prepisi intervjujev bodo priloženi k diplomskemu delu kot priloge.

Tabela 4.1: Prikaz podatkov intervjuvancev

Id	Spol	Status	Št. otrok	Trajanje int.
OS 1	Ž	Nezaposlena, družina	2	45 min
OS 2	Ž	Zaposlena, samohranilka	2	35 min
OS 3	Ž	Nezaposlena, samohranilka	1	30 min
OS 4	M	Invalid, nezaposlen	0	35 min
OS 5	Ž	Nezaposlena, samohranilka	1	40 min
OS 6	Ž	Nezaposlena, samohranilka	2	40 min
OS 7	M	Nezaposlen, samski	1	45 min
OS 8	Ž	Zaposlena, samohranilka	1	30 min
OS 9	M	Zaposlen, družina	2	50 min
OS 10	M	Nezaposlen, samski	0	40 min

PRIKAZ REZULTATOV

Zbrane intervjuje sem analizirala po sklopih, to je zastavljenih vprašanjih in jih povzela v svoje ugotovitve. Poleg tega sem navedla tudi nekaj citatov, ki so izstopali ali pa so se mi zdeli pomembni zato, ker je veliko vprašancev odgovorilo zelo podobno na zastavljeno vprašanje.

4.2.1 Občutki, ko so najemniki na Pipanovi prvič videli, kje bodo živeli

Pri tem vprašanju so praktično vsi intervjuvanci odgovorili v pozitivnem smislu, predvsem se to nanaša na samo stavbo. Všeč jim je bila nova gradnja, nekaj pa jih je izrazilo navdušenje nad samostojnim življenjem.

Nekateri so izrazili strah pred novim okoljem, v smislu ponovnega prilagajanja na okolico, otroci na novo šolo ali vrtec itd. Tisti, ki nimajo svojega avtomobila, pa so omenili oddaljenost stavbe od samega središča Ljubljane in tudi avtobusne postaje, ki je oddaljena približno 10 min hoje. Poleg tega je skoraj polovica vprašanih izpostavila problem

oddaljenosti trgovin, pošte in igrišč. Dve osebi sta bili razočarani nad majhnostjo prostora, obe imata otroke. Samski in pari brez otrok ne poudarjajo majhnosti kot težavo.

4.2.2 Pričakovanja glede pasivne stavbe

Pri tem vprašanju so praktično vsi sodelujoči odgovorili, da so pričakovali nizke stroške, razen enega intervjuvanca, ki je rekel: »Vedel sem, da ne bo stroškov gretja, ostale stroške pa sem pričakoval kar visoke« (OS4, moški). Po drugi strani pa se vidijo različna mnenja v odgovoru, kot je npr. »Pričakovala sem, da bo ona živela nas in ne mi njo« (OS1, ženska). Slednji citat pomeni predvsem to, da so stanovalci zaradi pasivne stavbe in sončnih celic mislili, da bodo stroški manjši.

Poleg tega so nekateri omenjali še dobro izolacijo, pomanjkanje toplote v stanovanjih in kakovostne materiale.

4.2.3 Prednosti bivalne enote

Tu je večina odgovorila, da so zadovoljni z dobro izolacijo, vendar ne toliko toplotno kot zvočno. Zvočno se sosedov ne sliši, vendar pa se hrup sliši s hodnikov, saj imajo vhodna vrata v stanovanja spodaj odprtino, kar zna biti zelo moteče.

Nekaj jih je omenilo tudi novogradnjo, kakovost pohištva (v bivalnih enotah so bile že vgrajene kuhinje in delno kopalnice, ki imajo tuš, stranišče, umivalnik in veliko ogledalo nad umivalnikom) in oken. Vgradnja kuhinje bi predstavljala velik strošek pri vselitvi, zato so uporabniki zelo zadovoljni s po meri vgrajenimi kuhinjami.

Nekateri kot prednost omenjajo tudi balkon.

4.2.4 Slabosti bivalne enote

Velika večina vprašanih tukaj omenja previsoke stroške. Kot primer lahko navedem, da stroški v bivalni enoti za dve osebi, ki ima malo manj kot 15 m² bivalne površine, znašajo približno 100 evrov, s subvencijo najemnine, ki znaša malo manj kot 14 evrov, vendar brez stroškov TV, interneta in telefonije. V tem primeru pa okoli 150 evrov.

Eden od vprašanih je naštel več stvari, ki so jih posamično omenjali tudi drugi: »V kopalnici imamo premajhen umivalnik, premajhen je tudi bojler, saj hitro zmanjka vode, vhodna vrata so pretežka, poleg tega so spodaj že od samega začetka pokvarjena, imamo premalo parkirišč, prostor je za kvalitetno družinsko življenje z otroki absolutno premajhen« (OS6, ženska).

4.2.5 Ali je bivalna enota izpolnila vaša pričakovanja

Tu so bili intervjuvanci razdeljeni približno na pol. Polovica jih je odgovorila z da, polovica z ne.

Velika večina je tu izpostavila, da jih v zimskem času zebe. Tisti, ki imajo otroke, so izpostavili pomanjkanje prostora za kakovostno bivanje, razen gospoda z dvema otrokoma, vendar ima največjo bivalno enoto v bloku, približno 35 m².

»Glede na to, da smo v bloku vsi socialno ogroženi, bi morali stroške znižati. Zračenje pa je v redu, tudi kvaliteta bivanja je sprejemljiva glede na majhnost prostora. Sploh zato, ker sem pri prijateljici videla njeno bivalno enoto, ki je stara in tudi prostor je tako čuden, da ga težko smiselno opreliš. Kar se tiče toplote, nas pozimi kar malo preveč zebe, v poletnih mesecih pa je ok« (OS2, ženska).

4.2.6 Koliko je pomembno bivanje v pasivni stavbi z osebnega vidika potreb

Samo dve osebi sta odgovorili, da jim to absolutno ni pomembno.

Drugim se zdi bivanje v pasivni stavbi ali pomembno ali pa vsaj zelo pozitivno.

Menim, da splošno mnenje sovпада nekako z naslednjim citatom: »Podpiram bivanje v pasivni stavbi, predvsem z ekološkega vidika. Če bi bili stroški nižji, kar nam je bilo obljubljeno, bi bilo super« (OS1, ženska).

4.2.7 Kako oz. kje občutite pomanjkanje prostora

Tisti, ki imajo družine oziroma otroke, pomanjkanje prostora občutijo zlasti pri prostoru, ki ga potrebujejo otroci. Otroci nimajo igralnih koticov, prostora za šolsko mizo ali učenje ... Tisti,

ki imajo vsaj dva otroka, imajo še majhno sobico, vendar menijo, da je ta prostor lahko le za enega otroka in ne dva.

Poleg tega jih večina navaja, da je v tako majhnem prostoru težko gostiti obiske, saj se praktično nimajo kam usesti.

Vsi, ki so brez parkirišč, so pri tem vprašanju izpostavili tudi to težavo. Parkirišča pripadajo namreč samo stanovanjem z dvema in več otroki, drugi pa nelegalno parkirajo na bližnjem zasebnem posestvu.

4.2.8 Kakovost stanovanjskega okolja

Praktično vsi vprašani so izpostavili zelo moteč dejavnik železniške proge, ki je res le nekaj metrov stran od stavbe. Vlaki so zelo glasni in v toplih dnevih, ko se stanovanja zračijo, je hrup zelo moteč, posebej ponoči. Poleg tega polovico moti oddaljenost od igrišč, šole, trgovin. Nekaj jih je izpostavilo tudi konflikte z določenimi sosedi.

4.2.9 Zadovoljnost s temperaturo

Več kot polovica oseb ni popolnoma zadovoljna s toploto, predvsem v zimskem času.

»Poleti je temperatura v stanovanjih znosna, na kar vpliva predvsem dobra izolacija. Poleti se mi zdi, da je v stanovanju malo prevroče, v oblačnih dnevih pa je notri zelo temno, pozimi pa zna biti kar nekaj stopinj premrzlo« (OS3, ženska).

4.2.10 Zadovoljnost z bivanjem na splošno

Skoraj vsi vprašani so na to vprašanje odgovorili, da so na splošno zadovoljni z bivanjem v bivalni enoti. Nekatere moti odmaknjenost od avtobusnih postaj, trgovin, pošte itd.

Veliko stanovalcev je tu poudarilo težavo bližine železniške proge, ki je od samega objekta oddaljena le nekaj metrov. Objekt je sicer obdan z ograjo, vendar se do same proge pride brez težav. Torej je že samo okolje nevarno, predvsem za otroke, poleg tega pa potniški in še bolj tovorni vlaki povzročajo ogromen hrup, zaradi katerega je zlasti v poletnem času praktično nemogoče spati pri odprtih oknih.

Dve osebi sta tu izpostavili težavo sistema kanalizacije, saj je bila že večkrat potrebna sanacija črpališča, ki gre na stroške stanovalcev. Izrazila je nezadovoljstvo, saj ji je delavec sanacijskega podjetja povedal, da je napaka v sami zasnovi projekta, saj so namestili preozke cevi.

Kar nekaj jih tu izpostavlja slabe oz. problematične medsosedske odnose. Zaradi majhnih prostorov so otroci velikokrat zunaj, kar je že nekajkrat povzročilo spore med stanovalci. Prišlo je tudi do prijav.

4.2.11 Kaj bi spremenili

Kot je v človeški naravi pričakovano, bi skoraj vsi spremenili kar nekaj stvari, saj je kar nekaj dejavnikov motečih in vsak človek teži k boljšemu.

Dve osebi sta rekli, da bi na okna MOL moral postaviti rolete, »saj imajo določene zapleten postopek – treba je vložiti vlogo za soglasje MOL-a in nato še plačati njihovega pooblaščenega serviserja za namestitev rolet« (OS9, moški).

Tri osebe bi vgradile vsaj indukcijsko ploščo na štedilniku ali še raje plin.

Nekaj jih je opozorilo na pomanjkanje parkirišč in premajhen prostor za bivanje.

Nekateri omenjajo hladna tla.

4.3 ANALIZA REZULATATOV

Glede na to, da so se intervjuji opravljali na eni lokaciji, bom analizirala rezultate z mikrolokacijskim vidikom, ki opredeljuje kakovost in opremljenost ožjega bivalnega okolja ter vrednotenje urbanistične tipologije stanovanjskega območja (Mandič 2012). Kazalci pa so:

- infrastrukturna opremljenost območja, torej v našem primeru obravnavam Vižmarje, ki je lokacijsko na obrobju Ljubljane. K infrastrukturi spadajo na primer prometne povezave, komunalna dejavnost, družbena in kulturna infrastruktura itd.,
- kakovost okolja, ki opredeljuje na primer onesnaženost okolja in zraka, hrup, ter
- kakovost zazidave stanovanjske stavbe in opremljenost ožjega območja (otroška igrišča, prostori za druženje).

Ko opazujem mikrolokacijske dejavnike kakovosti bivalnega okolja, lahko rečem, da se je MOL oziroma JSS MOL na tem področju zelo potrudil. Sama stavba je kakovostno narejena, kar priznavajo tudi sami najemniki. Tudi igrišče je narejeno, čeprav najemniki bivalnih enot z njim niso preveč zadovoljni. Je pa tu pohvalno sodelovanje JSS MOL z društvom Kralji ulice, ki so v očeh stanovalcev (predvsem tistih z otroki) svetla točka. Najemniki in njihovi otroci so se na ta program zelo navezali in imajo zelo pozitivne izkušnje. Delavke društva so vzljubili in z njimi ustvarili tesne odnose. Druženje pozitivno vpliva tudi na medsosedske odnose.

Sama kakovost bivanja pa je nekoliko slabša, predvsem zaradi neposredne bližine železniške proge, ki povzroča velik hrup, sploh pri odprtih oknih. Bivalne enote imajo sicer vgrajena zvočno izolirana okna, kar kaže na trud rešitve težave že v času gradnje oziroma njene zasnove.

Pri infrastrukturni opremljenosti območja pa so stanovalci malo manj zadovoljni, predvsem tisti brez avtomobila. Kot težavo navajajo zlasti oddaljenost šole, vrtcev, trgovin, pošte, postajališč, igrišč itd. Komunalna dejavnost pa je redno izvajana.

Tudi kakovost bivalnih enot je dobra. Zato bi bilo dobro, da bi MOL nadaljevala z več takih projektov, težava pa so finančna sredstva. JSS MOL je v poročilu opozoril na problem

zakonodaje, ki javnim skladom ne omogoča subvencioniranja za ekološke projekte, kot to velja za zasebni sektor. Glede na to, da nam evropska direktiva nalaga gradnjo skoraj nič energijskih objektov, bo treba zakonodajo prilagoditi.

Stanovalci so se pritoževali nad mrazom v bivalnih enotah v zimskih mesecih, na kar bi moral JSS MOL pri podobnih projektih še posebej paziti. Kljub osnovnemu cilju pasivne gradnje nizkih obratovalnih stroškov se praktično vsi najemniki pritožujejo prav nad njimi. Država oziroma MOL bi morala imeti nadzor nad upravniki. V veliko finančno pomoč pa jim je neprofitna in subvencionirana najemnina.

5 SKLEPI

S svojimi izvirnimi intervjuji sem želela dobiti odgovore na pogled uporabnikov glede kakovosti bivanja v bivalnih enotah, vodilo pa me je raziskovalno vprašanje, s kakšnimi težavami se srečujejo najemniki bivalnih enot.

Treba je upoštevati tudi dejstvo, da je stavba z bivalnimi enotami, kjer sem izvajala intervjuje, novogradnja, v kateri ni bivalnih enot s souporabo kuhinje ali kopalnice, kar je za številne najemnike bivalnih enot zelo moteče, če ne celo nesprejemljivo. To se tudi vidi pri prvem vprašanju, pri katerem nihče od anketirancev ne omenja nezadovoljstva glede kakovosti bivalne enote. To mnenje izhaja predvsem iz tega, da se vlagatelji bivalnih enot v osnovi zavedajo, kakšno kakovost bivanja naj pričakujejo v primeru, če postanejo najemniki bivalnih enot. Glede na to, da je stavba novogradnja, so bili anketiranci zadovoljni, ko so prvič videli, kje bodo živeli.

Pasivna stavba pa ni popolnoma izpolnila pričakovanj najemnikov, saj so praktično skoraj vsi najemniki pričakovali veliko nižje stroške. Tukaj lahko tudi dodam, da je svet stanovalcev na Pipanovi 28 MOL-u maja 2013 celo podal pisno pritožbo glede previsokih stanovanjskih stroškov (glej prilogo). Pritožba se je nanašala predvsem na stroške skupne elektrike in tudi na porabo individualne elektrike, kjer so računi za npr. dvočlansko družino približno 40,00 evrov. V dopisu so omenjeni tudi stroški za urejanje okolice, hišniška opravila, čiščenje skupnih prostorov in kot že omenjeno obratovalni stroški.

V smislu prednosti bivalnih enot na Pipanovi ulici je večina intervjuvancev omenila predvsem kakovost izolacije in gradnje nasploh. Poleg tega so bile bivalne enote že opremljene s kuhinjo in kuhinjskimi omarami. Tu je treba omeniti, da (predvsem starejše) bivalne enote po Ljubljani nimajo opremljene kuhinje oz. imajo vključen samo štedilnik in pomivalno korito. Nekateri kot prednost navajajo tudi balkon, ki ga imajo vse bivalne enote na Pipanovi ulici, nekaj pa bi raje videlo, da bi bila bivalna enota večja za kvadraturu balkona.

Pri vprašanju o slabostih bivalnih enot so stanovalci omenili kar nekaj pomanjkljivosti, skoraj vsi pa so poudarili težavo visokih stroškov. Poleg stroškov nekatere motijo premajhen umivalnik, premalo parkirišč, težka vhodna vrata, v zimskem času hladnost stanovanj in hrup s hodnikov.

Intervjuji so me privedli tudi do ugotovitve, da se ljudje vse bolj zavedajo onesnaževanja okolja in zelo podpirajo »eko« projekte. Večini najemnikom se zdi pomembno paziti na okolje in jim življenje v pasivni stavbi, z vidika okolja, daje dobre, pozitivne občutke.

Na podlagi vprašanja, kako oz. kje stanovalci najbolj občutijo pomanjkanje prostora, ugotavljam naslednje:

- Pomanjkanje življenjskega prostora najbolj občutijo stanovalci, ki imajo otroke. JSS MOL je stanovalcem z otroki celo poslal dopis o anonimni prijavi o neprimernem obnašanju otrok na dvorišču objekta. Če bi se tovrstno vedenje še ponavljalo, lahko pride do odpovedi pogodbe in posledično predaje bivalne enote.

Iz tega naslova so najemniki z otroki večkrat omenili, da je prostor premajhen za kakovostno bivanje z otroki, saj nimajo svojega prostora za igranje, delanje nalog in podobno. Tu naj dodam, da družinam z najmanj dvema otrokoma pripada majhna otroška sobica, ki pa je po navedbah intervjuvancev premajhna za dva, saj je v njej prostora samo za pograd.

Svetla točka na Pipanovi 28 je društvo Kralji ulice, ki posebej za druženje otrok in staršev enkrat na teden izvaja različne delavnice na kraju samem, saj ima stavba zato posebej namenjen prostor v pritličju.

- Večina jih je omenila tudi, da jih omejenost s prostorom na določen način prikrajša socialne družabnosti, saj ne morejo imeti obiskov (prijateljev, družine itd.), ker v bivalni enoti enostavno ni prostora zanje. Stanovalci sicer obiske imajo, vendar so druženja nekakovostna oz. utesnjena.

Na vprašanje o kakovosti stanovanjskega okolja (nekateri so to omenjali že pri slabostih) so se skoraj vsi najemniki pritoževali nad neposredno bližino železniške proge, kot zelo motečega kazalnika kakovosti bivanja. Nekaterim se zdi bližina proge tudi nevarna, čeprav do sedaj k sreči ni prišlo do nesreč. Najhuje je v poletnem času, ko je zunaj vroče. Stanovalci

imajo odprta balkonska vrata in čez noč je hrup mimoidočih vlakov zelo moteči dejavnik. Na splošno so najemniki zadovoljni z okoljem, vendar pa jih moti oddaljenost trgovin, šole, postajališč, igrišč za otroke itd. Ta situacija moti predvsem tiste, ki nimajo avtomobilov.

Presenetljivi so bili odgovori glede zadovoljivosti s toploto v bivalnih enotah, kjer sem pričakovala bolj pozitiven odziv, predvsem zaradi pasivnosti stavbe. Načeloma so najemniki v toplih mesecih kar zadovoljni. Težava se pojavi v hladnih, predvsem zimskih mesecih. Več kot polovica intervjuvancev je odgovorila, da je pozimi v stanovanjih dokaj hladno, zlasti, če se ne npr. pere perilo v pralnem stroju ali kuha in podobno. Vendar pa je tu treba omeniti samoregulacijo temperature, ki je namenoma nastavljena na stalnih 19° C in načrtovana tako, da se ob uporabi raznih gospodinjskih del temperatura v bivalni enoti zviša.

Nekaj intervjuvancev pa prav tako motijo hladna tla, ki so narejena iz umetne mase. Otroci se igrajo večinoma po tleh, ki pa so prehladna, če niso podložena.

Na splošno so najemniki zadovoljni z bivanjem v bivalnih enotah na Pipanovi ulici 28 v Ljubljani, kar pripisujem novogradnji stavbe in kakovosti izgradnje.

Na vprašanje, kaj bi spremenili, so najemniki imeli zelo različne odgovore. Nekaj jih je razvidno že iz zgoraj navedenih trditev.

Nekatere moti predvsem pomanjkanje parkirišč, druge motijo balkonska vrata, ki so brez rolet (za postavitev le-teh pa je treba pridobiti soglasje JSS MOL in plačati pooblaščenega serviserja).

Stanovalce moti tudi hrup s hodnikov, saj je pri vhodnih vratih v bivalne enote spodaj razvidna cca. 1 centimetrska odprtina, skozi katero se sliši hrup. Vrata so zelo težka, prav iz naslova izolacije.

Nekaj jih moti tudi to, da v stavbi ni napeljan plinovod in so kuhinjski štedilniki električni. Veliko bolje bi bilo, če bi na štedilnikih bila vsaj indukcijska plošča, ki je veliko varčnejša, saj so električne plošče na štedilnikih zelo velik porabnik elektrike.

Skoraj vsi pa so omenili previsoke stroške, ki se nanašajo predvsem na obratovalne stroške podjetja SPL. Določeni stroški se jim zdijo previsoki ali celo nepotrebni. Iz tega naslova je, kot zgoraj omenjeno, bila podana pritožba na JSS MOL, vendar sprememb ni bilo.

V diplomskem delu me je zanimalo, ali držita **hipotezi**, zastavljeni na začetku diplomskega dela, ki se glasita:

- **Uporabniki bivalnih enot se počutijo utesnjeno in**
- **Vprašljiva je kakovost bivanja, predvsem družin z otroki.**

Moja ugotovitev je, da obe postavljeni hipotezi **deloma držita**.

Prva hipoteza, da se uporabniki bivalnih enot počutijo utesnjeno, deloma drži, saj ko se bivalni prostor opremi s potrebnim pohištvom, ostane zelo malo prostora za gibanje po stanovanju. Vsi bi si želeli več prostora, vendar so uporabniki že pred vselitvijo bili seznanjeni s pogoji. Najbolj se utesnjene počutijo tisti, ki so pred tem živeli v večjih prostorih. Tistih, ki so pred vselitvijo živeli v zelo slabih razmerah, pa utesnjenost ne moti preveč.

Druga hipoteza o vprašljivi kakovosti bivanja, predvsem družine z otroci, tudi deloma drži. Razlog je v različni kvadraturi bivalnih enot, ki je odvisna od števila članov gospodinjstev. Večina bivalnih enot je namenjena samskim ali dvočlanskim družinam. Vendar pa je velika razlika v tem, ali gre pri dvočlanskih družinah za poročen par ali enostarševsko družino z otrokom. V slednjem primeru se enostarševska družina počuti zelo utesnjeno, saj otrok dobesedno nima svojega prostora za igro, učenje in razvoj. Pri enostarševskih družinah z dvema otrokoma pa imajo bivalne enote dodano majhno sobico, ki pa ni primerna za dva otroke. V tem primeru je kakovost bivanja prav tako slaba, vendar imajo otroci vsaj nekaj svojega prostora. Pri štiričlanskih družinah, ki sta v stavbi dve, pa je prostor sprejemljiv in ni tako utesnjen. Tu gre za praktično enkrat večji bivalni prostor, kot pri dvočlanskih gospodinjstvih. Otroci imajo sobo v primerni velikosti in imajo nekaj prostora tudi, ko se soba opremi s pohištvom. Zaradi velikosti bivalne enote imajo te družine tudi dvojni balkon, in sicer v primerjavi z drugimi. Večja sta tudi kopalnica in bivalni prostor.

Skozi neformalni pogovor pri izvajanju intervjujev sem prišla tudi do dodatne ugotovitve, in sicer se stanovalci bivalnih enot počutijo zelo marginirane, odrinjene na rob družbe.

Že iz naslovov, kot so nezaposlenost, težko finančno stanje in s tem povezani občutki obupa ter občutki izrinjenosti na rob družbe, ki jih čutijo sami pri sebi, se človek počuti nekoristno, saj že sam pri sebi ne dobiva pozitivnih povratnih informacij.

Veliko stanovalcev je izrazilo občutke, ki jih povzročajo stanovalci sosednjih hiš v ulici. Sicer nekateri stanovalci celotne Pipanove ulice izražajo podporo in razumevanje ter vzpostavljajo medsosedske odnose, nekateri pa kažejo zelo jasne, tako verbalne kot neverbalne znake nezadovoljstva. Ti ljudje dajejo stanovalcem Pipanove poti 28 zelo neprijetne občutke. Anketiranci opisujejo svoja doživljanja kot zelo neprijetna, imajo občutke manjvrednosti sebe in svojih otrok, nekateri celo čutijo tudi sovražnost sosedov. To so težka doživljanja ljudi, ki povzročajo le še dodatno breme in stres stanovalcem nujnih bivalnih enot.

Določeni dogodki so privedli celo do pritožb, ki jih je v pisni obliki prejel JSS MOL od najbližjega sosesa stavbe. V pritožbi so navedeni očitki, da stanovalci Pipanove poti 28 puščajo otroke same in popolnoma brez nadzora na igrišču pred stavbo in celo na cesti poleg nje, ki je praktično konec slepe ulice. Navedeno je tudi, da otroci povzročajo škodo z metanjem kamenja na sosednja imetja. JSS MOL je kot odgovor na to pritožbo vsem stanovalcem z otroki pisno poslal obvestilo oziroma opozorilo, da je tovrstno obnašanje lahko obravnavano kot kršitev najemne pogodbe in s tem lahko privede do odpovedi le-te, torej izselitve. Starši so nato poslali dopis JSS MOL-u, v katerem pojasnjujejo in zavračajo očitke.

Skozi raziskavo sem torej iz pogovorov prišla do dodatnih informacij, kako se stanovalci bivalnih enot počutijo odrinjene in stigmatizirane od okolice. Menim, da bi se tej problematiki morali še posebej posvetiti in poskrbeti, da bi se stanovalci bivalnih enot počutili vključene v družbo in ne odrinjeno iz nje.

Nekaj stanovalcev se je pritožilo tudi nad nekorektnim vedenjem sosedov v stavbi. Občasno prihaja do raznih konfliktov. Nekateri stanovalci so bili anonimno celo prijavljeni na sam JSS MOL. V tem primeru se je sklad dolžan na prijavo odzvati, čeprav bi se veliko konfliktov dalo rešiti že s pogovorom. Nekajkrat je pri konfliktih posredovala celo policija, predvsem zaradi nasilja v družini. Pri eni osebi pa je bila potrebna celo deložacija. V tem primeru je prišlo do deložacije zaradi uničevanja lastnine. Ta oseba je bila pred dodeljeno bivalno enoto

brezdomec in je imela veliko pomanjkanje higiene. Bivalna enota je bila ob deložaciji tako uničena, da je bila potrebna skoraj celotna obnova pred vselitvijo druge osebe.

Po drugi strani pa stanovalce moti tudi to, da nekateri svojih bivalnih enot sploh ne uporabljajo. Tako so samo na Pipanovi poti najmanj tri bivalne enote, ki jih nihče ne uporablja. Tudi ta problematika je bila prijavljena na JSS MOL. Sicer je potem prišlo do preverjanja prisotnosti, vendar ne v zadostni meri, saj je vse ostalo nespremenjeno. Tu se odpira zelo veliko vprašanje, kako uspešno ugotoviti, kdo samo izkorišča dodeljene bivalne enote s ciljem, da na razpisih za nepridobitna stanovanja dosežejo zadostno število točk. Tisti, ki pa bi resnično potrebovali pomoč in živijo v velikih stiskah, pa čakajo na sprostitev bivalnih enot.

LITERATURA

Bilčič, Irena. 2015. *Zunajdružinska oskrba in brezdomstvo mladih*. Diplomsko delo. Ljubljana: Univerza v Ljubljani, Pedagoška Fakulteta.

Bizjak, Cvetka. *Intervju in kvalitativna obdelava podatkov*. Dostopno prek: http://www.zrss.si/projektiess/skladisce/podpora_solam/PP%20predstavitve/%C5%A0RT/in te (15. april 2016).

Boškič, Ružica. 2002. Krepitev moči na stanovanjskem področju (nemoč in tveganja). V *Stanovanjske študije*, ur. S. Mandič in Maša Filipovič, 41. Ljubljana: Znanstvena knjižnica, FDV.

Boškič, Ružica in Filipovič, Maša. 2002. Ranljivost na stanovanjskem področju – kako jo zaznavajo organizacije in oblikovalci politik v Sloveniji. V *Stanovanjske študije*, ur. S. Mandič in Maša Filipovič, 51. Ljubljana: Znanstvena knjižnica, FDV.

Černič Mali, Barbara in Janja Kreitmayer. 1999. Socialna stanovanja in nekaj značilnosti stanovanjske politike v Sloveniji. V *Pravica do stanovanja: brezdomstvo in druga stanovanjska tveganja ranljivih skupin*, ur. Bojan Lešnik, 239–261. Ljubljana: visoka šola za socialno delo.

Debenjak, Kristina, Hana Košan in Petra Prosen. 2013. Udomačevanje skupnega prostora v hiši na robu mesta. V *Pot do trajne in varne nastanitve za stanovanjsko izključene*, ur. Bojan Dekleva, 78–83. Ljubljana: Društvo Kralji ulice.

Dekleva, Bojan. 2013. Predstavitev projekta, partnerjev in vsebin dela. V *Pot do trajne in varne nastanitve za stanovanjsko izključene*, ur. Bojan Dekleva, 7–14. Ljubljana: Društvo Kralji ulice.

Dekleva, Bojan in Špela Razpotnik. 2016. Konferenca o socialni izključenosti in brezdomstvu. Ljubljana: Pedagoška fakulteta Univerze v Ljubljani in Društvo Kralji ulice. Dostopno prek: <http://www.kraljiulice.org/library/491/konferenca-o-socialni-izkljucenosti-revscini-in-brezdomstvu-knjizica.pdf> (2. julij 2016).

Društvo Kralji ulice. Dostopno prek: <http://www.kraljiulice.org/> (17. junij 2016).

Edgar, B. in H. Meert. 2005. *Fourth Review of Statistics on Homelessness in Europe. Developing an Operational Definition of Homelessness*. Brussels: FEANTSA.

Filipovič, Maša. 2007a. Ranljivost na stanovanjskem področju: Slovenija v evropski perspektivi. V *Stanovanjska reforma, pričakovanja, potrebe, realizacija*, ur. Richard Sendi. Ljubljana: Urbanistični inštitut Republike Slovenije.

---2007b. Stanovanjska ranljivost v Sloveniji: analiza na podlagi razširjene definicije brezdomstva. *Socialno delo* 46 (4/5): 187–197. Ljubljana: Fakulteta za socialno delo.

Hegler, Jožka. 2013. Potrebnost stanovanjske politike. V *Pot do trajne in varne nastanitve za stanovanjsko izključene*, ur. Bojan Dekleva, 31–38. Ljubljana: Društvo Kralji ulice.

Hočevar Frantar, Anita. 2013. Problematika bivalnih enot z nacionalnega vidika. V *Pot do trajne in varne nastanitve za stanovanjsko izključene*, ur. Bojan Dekleva, 84–86. Ljubljana: Društvo Kralji ulice.

Humer, Živa. 1999. Diverzifikacija potreb in oblik podpore pri stanovanjski oskrbi. V *Pravica do stanovanja*, ur. Srna Mandič, 213. Ljubljana: Visoka šola za socialno delo.

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana. *Dejavnosti JSS MOL*. Dostopno prek: <http://www.jssmol.si/predstavitev/dejavnosti> (1. julij 2016).

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana. 2015. *Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana za leti 2015 in 2016*. Ljubljana: Odbor za stanovanjsko politiko. Dostopno prek:

<http://www.ljubljana.si/file/1616527/6.-toka---stanovanjski-program-za-leti-2015-in-2016.pdf> (1. julij 2016).

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana. 2016. *Poročilo o uresničevanju stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana za leto 2015*. Ljubljana: Odbor za stanovanjsko politiko. Dostopno prek: <http://www.ljubljana.si/file/1805476/7.-toka---poroilo-o-uresnievanju-stanovanjskega-programa-mol-za-leto-2015.pdf> (3. julij 2016).

Jerman, Bojko. 2012. Stanovanjske enote na Pipanovi 28. *Glasiilo Mestne občine Ljubljana* XVII (10): 8, 9.

Kenna, Padraic, Lars Benjaminsen, Volker Busch-Geertsema in Sergio Nasarre-Aznar. 2016. *Pilot project – promoting protection of the right to housing – homelessness prevention in the context of evictions Final report*. Luxembourg: European Commission Directorate-General for Employment, Social Affairs and Inclusion Directorate Soc.

Konrad, Tomaž. 2003. *Strateško načrtovanje v javnem sektorju – primer Stanovanjskega sklada Republike Slovenije*. Diplomsko delo. Ljubljana: Fakulteta za družbene vede.

Kosec, Boris. 2010. Zavetišče na robu. V *Konferenca o socialni izključenosti, revščini in brezdomstvu; razvoj predloga nacionalne strategije na področju brezdomstva*, ur. Bojan Dekleva in Špela Razpotnik, str. 27. Ljubljana: Pedagoška fakulteta Univerze v Ljubljani in Društvo Kralji ulice

Križnik, Božena. 2015. Stanovanjska politika: pomagati nameravajo zlasti mladim in starejšim. *Delo*. 10. September 2015 Dostopno prek: <http://www.delo.si/novice/slovenija/vlada-je-koncno-potrnila-nacionalni-stanovan> (20. avgust 2016).

Leskošek, Vesna. 2010. Ocena vlade na področju brezdomstva. V *Konferenca o socialni izključenosti, revščini in brezdomstvu; razvoj predloga nacionalne strategije na področju brezdomstva*, ur. Bojan Dekleva in Špela Razpotnik. Str. 28. Ljubljana: Pedagoška fakulteta Univerze v Ljubljani in Društvo Kralji ulice. Dostopno prek:

<http://www.kraljiulice.org/library/491/konferenca-o-socialni-izkljucenosti-revscini-in-breedomstvu-knjizica.pdf> (5. julij 2016).

Mandič, Srna. 1999. Stanovanjska tveganja, ranljive skupine in novi pogledi. V *Pravica do stanovanja: brezdomstvo in druga stanovanjska tveganja ranljivih skupin*, ur. Bojan Lešnik, 11–42. Ljubljana: Visoka šola za socialno delo.

Mandič, Srna, Valentina Hlebec, Andreja Cirman in drugi. 2006. *Razvojno raziskovalni projekt Stanovanjska anketa: zaključno poročilo*. Ljubljana: Univerza v Ljubljani, FDV, Inštitut za družbene vede.

Mandič, Srna. 2012a. *Kako izboljšati ponudbo najemnih stanovanj v Mestni občini Ljubljana*. Končno poročilo. Ljubljana: FDV, Univerza v Ljubljani.

Mandič, Srna. 2012b. Socialni programi, družbeni problemi in krepitev vpliva javnosti. *Teorija in praksa* 39 (2/2002): 204–219.

Mandič, Srna in Maša Filipovič-Hrast. 2013. Kako izboljšati stanovanjsko oskrbo in zmanjšati stanovanjsko izključenost. V *Pot do trajne in varne nastanitve za stanovanjsko izključene*, ur. Bojan Dekleva, 111–120. Ljubljana: Društvo Kralji ulice.

Ministrstvo za infrastrukturo. 2016. *Učinkovita raba energije*. Dostopno prek: http://www.mzi.gov.si/si/delovna_podrocja/energetika/ucinkovita_raba_energije/ (20. avgust 2016).

Ministrstvo za okolje in prostor. 2016. *Nacionalni stanovanjski program 2015-2025*. Dostopno prek: http://www.jss-mok.si/files/nsp_-_javna_objava.pdf (17. julij 2016).

Razpotnik, Špela, Bojan Dekleva, Maša Filipovič Hrast, Mateja Nagode in Simona Smolej. 2010. *Ocena obsega odkritega in skritega brezdomstva v Sloveniji*. Ljubljana: Ministrstvo za delo, družino in socialne zadeve.

Razpotnik, Špela. 2013. Študija o ocenjevanju obsega brezdomstva v Sloveniji. V *Pot do trajne in varne nastanitve za stanovanjsko izključene*, ur. Bojan Dekleva, 87–110. Ljubljana: Društvo Kralji ulice.

Rink, Sašo. 2013. Projekt Pipanova 28 – arhitektonski, bivalni in socialni vidik. V *Pot do trajne in varne nastanitve za stanovanjsko izključene*, ur. Bojan Dekleva, 75–77. Ljubljana: Društvo Kralji ulice.

Sendi, Richard. 2007. Vloga javnega Stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana. V *Stanovanjska reforma, pričakovanja, potrebe, realizacija*, ur. Richard Sendi. Ljubljana: Urbanistični inštitut Republike Slovenije.

Stanovanjski zakon (SZ-1). Ur. l. RS 69/2003. Dostopno prek: <https://www.uradni-list.si/1/content?id=44580> (10. maj 2016).

Valenčič, Darja. 2015. Bivalne enote: štiri leta in pol za brezplačno stanovanje. *Dnevnik*: 10. Dostopno prek: http://www.jssmol.si/scripts/download.php?file=/data/RAZNO/MEDIJI/Dnevnik_4.4.2015.pdf (9. avgust 2016).

Varuh človekovih pravic. 2016. *Pravica do stanovanja*. Dostopno prek: <http://www.varuh-rs.si/publikacije-gradiva-izjave/posebna-porocila/problematika-najemnikov-v-denacionaliziranih-stanovanjih/4-ocena-stanja/41-pravica-do-stanovanja/> (15. julij 2016).

Zavetišče za brezdomce Ljubljana. *Osnovna dejavnost*. Dostopno prek: <http://www.brezdomci-zavetisce.si/osnovna-dejavnost/> (2. avgust 2016).

PRILOGE

PRILOGA A: PREPISI INTERVJUJEV

OSEBA 1:

SPOL: Ž

STATUS: NEZAPOSLENA, DRUŽINA

ŠTEVILO OTROK: 2

1. Kakšne ste imeli občutke, ko ste prvič videli kje boste živeli?

Občutki so bili mešani. Bila sem zadovoljna, da je stavba nova, vendar me je bilo strah novega, nepoznanega okolja. Ker se vozim z avtobusom, me je skrbela sama oddaljenost, saj smo že na samem koncu Ljubljane in tudi avtobusna postaja je kar odročna.

2. Kaj ste pričakovali od bivalne enote v smislu pasivne stavbe?

Za to vrsto gradnje sem z vselitvijo prvič slišala. Pričakovala sem dobro izolacijo, nizke stroške in tudi malo porabljene električne energije. Pričakovala sem, da bo stavba živela nas in ne mi njo.

3. Katere prednosti ima bivalna enota, sedaj ko v njej živite (tudi v smislu pasivne stavbe)?

Najpomembnejša prednost je novogradnja. V smislu pasivne enote pa kvalitetna okna in vrata. Okna dobro tesnijo in so tudi proti-zvočna, kar je zaradi neposredne bližine železniške proge izrednega pomena. Tudi izolacija, torej vročina/mraz je pomembna, s tem pa tudi prezračevalni sistem. Drugih prednosti ne opažam, sem jih pa pričakovala. S tem predvsem mislim na sončne celice na strehi stavbe, od katerih stanovalci nimamo koristi. Kot nam je bilo povedano, zaradi birokracijskih oziroma zakonskih omejitev.

4. Katere so slabosti oziroma minusi bivalne enote?

Absolutno previsoki stroški vsega, razen najemnine, ki pa je subvencionirana.

Potem pa je tukaj še veliko drugih malenkosti, ki pa so v vsakodnevem primeru zelo moteče. Na primer kuhinja nima delovne površine, zelo majhen umivalnik v kopalnici, bližina železniške proge itd.

5. Ali je bivalna enota v pasivni stavbi izpolnila vaša pričakovanja (npr. stroški, zračenje, uravnavanje toplote, kvaliteta bivanja)?

Kvaliteta bivanja je, v primerjavi z ostalimi bivalnimi enotami, moram priznati še kar dobra. Tudi zračenje je zadovoljivo, čeprav pozimi čutimo mrzel vpih. Tako z uravnavanjem toplote nisem ravno zadovoljna. Predvsem v zimskem času in v času selitve, saj sem bila ena prvih stanovalk v bloku in je bil blok še praktično prazen, je bilo stanovanje ledeno mrzlo. Stanovanje brez radiatorjev, ki sem jih bila do takrat vedno vajena, brez talnega ogrevanja, mrzla tla in le grelna naprava nad oknom, ki kljub nastavitvi na max. ni pomagala. Takrat je bilo res neznosno hladno, vendar tudi sedaj v zimskem času ni dosti bolje.

6. Koliko je bivanje v pasivni stavbi pomembno vam osebno, z vidika vaših potreb (npr. skrb za okolje, nižji stroški itd.)?

Podpiram bivanje v pasivni stavbi, predvsem z ekološkega vidika. Če bi bili stroški nižji, kar nam je bilo obljubljeno, bi bilo super.

7. Kako oziroma kje najbolj občutite pomanjkanje prostora?

Najbolj mi je hudo za otroke. Imata sicer majhno sobico, ki pa realno ni niti za enega. Drugače je kar v redu.

8. Kakšno je vaše mnenje glede kakovosti stanovanjskega okolja (negativni oziroma moteči dejavniki, kot tudi pozitivni dejavniki)?

Nekateri ali celo večina sosedov bi lahko imeli boljše odnose. Moti me opravljanje drugih sosedov in nastanek konfliktov prav zaradi tega. Igrišče zunaj bi bilo lahko bolje narejeno, saj je narejeno za malčke. Dve gugalnici in neka hiška. Temu težko rečem igrišče. In tu se zopet izpostavi problem oddaljenosti, saj v bližini ni nobenega igrišča. Poleg tega je pred blokom železniška proga, ki je nevarna, prehoda čez njo pa ni.

Edino kar bi lahko izpostavila kot pozitivni dejavnik okolja, je mir. Poleg nas so same hiše, tako da po cesti ni veliko prometa.

9. Kako ste zadovoljni z uravnavanjem toplote (z vidika pasivne stavbe) v stanovanju?

Izolacija se mi zdi dobro in kvalitetno narejena, vendar je pozimi (sploh kadar so zunaj zelo nizke temperature) še vedno prehladno. Da v stanovanju postane toplo, je potrebno kuhati, poleg tega imamo skoraj vsi kupljene dodatne radiatorje, saj dobljeni praktično nimajo moči, porabijo pa ogromno elektrike.

10. Kako ste zadovoljni z bivanjem v bivalni enoti na splošno?

Na splošno sem z bivanjem v bivalni enoti zadovoljna, vendar vseeno komaj čakam na selitev v večje stanovanje. Upam, da bom na razpisu za neprofitna stanovanja letos uspešna.

11. Kaj bi spremenili, če kaj?

Na okna bi MOL moral namestiti rulete. Na balkonsko ograjo so nam namestili neko zaveso, ki ne pokrije niti tretjino balkona, poleg tega je prav moteča, saj se ob najmanjšem vetru glasno premika in se jo ne da namestiti.

Na štedilniku bi vgradila vsaj indukcijsko ploščo, še raje pa plin.

Nujno bi potrebovali več parkirišč.

OSEBA 2:

SPOL: Ž

STATUS: ZAPOSLENA, SAMOHRANILKA

ŠTEVILO OTROK: 2

1. Kakšne ste imeli občutke, ko ste prvič videli kje boste živeli?

Prvi občutek je bil zelo dober. V tistem času sem preživljala težko obdobje, saj sem bila ravno razvezana, zato sem bila zelo zadovoljna, da sem s svojimi otroci odšla na svoje. Čeprav je stanovanje majhno, sem imela občutek svobode.

2. Kaj ste pričakovali od bivalne enote v smislu pasivne stavbe?

Pričakovala sem, da bo stavba zelo varčna in da bodo stroški zelo nizki.

3. Katere prednosti ima bivalna enota, sedaj ko v njej živite (tudi v smislu pasivne stavbe)?

Prostor je glede na majhnost zelo dobro izkoriščen. Meni osebno je velika prednost velik balkon, saj v stanovanju primanjkuje prostora in imam na balkonu veliko stvari, poleg tega tukaj sušim perilo. To je sicer malo težje pozimi, takrat pa sem primorana sušiti v stanovanju in potem nimamo prostora za hojo.

4. Katere so slabosti oziroma minusi bivalne enote?

Kot prvo moram omeniti previsoke stroške SPL-a in Elektra. Kot drugo manjka kolesarnica, saj ima veliko stanovalcev in njihovih otrok kolesa, poganjalcke in vozičke, ki jih nimamo kam pospraviti. Seveda pa moram omeniti samo pomanjkanje prostora v stanovanju.

5. Ali je bivalna enota v pasivni stavbi izpolnila vaša pričakovanja (npr. stroški, zračenje, uravnavanje toplote, kvaliteta bivanja)?

Ne. Glede na to, da smo v bloku vsi socialno ogroženi, bi morali stroške znižati. Zračenje pa je v redu, tudi kvaliteta bivanja je sprejemljiva glede na majhnost prostora. Sploh zato, ker sem pri prijateljici videla njeno bivalno enoto, ki je stara in tudi prostor je tako čuden, da ga težko

smiselno opreliš. Kar se tiče toplote, nas pozimi kar malo preveč zebe, v poletnih mesecih pa je ok.

6. Koliko je bivanje v pasivni stavbi pomembno vam osebno, z vidika vaših potreb (npr. skrb za okolje, nižji stroški itd.)?

Kar se tiče okolja, mi bivanje v pasivni stavbi ni pomembno. Bilo bi mi čisto vseeno, če bi živela v običajnem bloku. Sem pa upala na nižje stroške.

7. Kako oziroma kje najbolj občutite pomanjkanje prostora?

Pomanjkanje najbolj občutijo otroci, posebej starejši sin. Sobo, ki naj bi bila namenjena obema, sem prepustila njemu, mlajši sin pa spi z menoj. Tudi kuhinja je zelo majhna, če kuhaš več stvari, se je potrebno dobro organizirati.

8. Kakšno je vaše mnenje glede kakovosti stanovanjskega okolja (negativni oziroma moteči dejavniki, kot tudi pozitivni dejavniki)?

Močno je moteča bližina železniške proge, saj vlaki pogosto vozijo mimo. Zvečer pa me dostikrat zbudijo tovorni vlaki, ki so tako glasni in tukaj zraven je še semafor in ko vlak ustavlja, je to ogromen hrup. Moti me tudi oddaljenost od vsega (trgovine, mesta, pošte, šole itd.) Pozitivno je edino dokaj naravno okolje, rada hodim v naravo in tukaj je blizu Brod in Šmarna gora.

9. Kako ste zadovoljni z uravnavanjem toplote (z vidika pasivne stavbe) v stanovanju?

Nas pozimi dostikrat zelo zebe, tako da sem kupila presni radiator, saj postavljeni radiatorji v stanovanju ne pomagajo. Zaradi tega pa imam visoke stroške za elektriko. Poleti je kar v redu, sicer vroče, vendar sprejemljivo.

10. Kako ste zadovoljni z bivanjem v bivalni enoti na splošno?

Ne zdi se mi korektno, da smo stanovalci plačevali popravilo vodovoda, ki se je do sedaj zamašilo že tri krat. Želim si tudi, da bi bili sosedski odnosi bolj prijateljski ali pa vsaj korektni. Drugače sem na splošno zadovoljna.

11. Kaj bi spremenili, če kaj?

Moteča je ograja na balkonu. Motijo me tudi hladna tla. Najbolj pa je moteč premajhen prostor, saj imam dva šoloobvezna otroka, živiva pa v 25m² bivalne površine. Zato mislim, da bi družine z otroci morale imeti drugačen standard.

OSEBA 3

SPOL: Ž

STATUS: NEZAPOSLENA, SAMOHRANILKA

ŠTEVILO OTROK: 1

1. Kakšne ste imeli občutke, ko ste prvič videli kje boste živeli?

Ko sem prvič videla stanovanje sem upala, da bo vseeno zraven še kakšna sobica za otroka. Drugače sem imela pozitivne občutke, predvsem zaradi novogradnje, bila pa sem malo razočarana zaradi majhnosti prostora.

2. Kaj ste pričakovali od bivalne enote v smislu pasivne stavbe?

Stavba naj bi imela zelo majhne stroške, v stanovanjih naj bi bilo dovolj toplo. Pričakovala sem neko izboljšavo v življenju, v smislu samostojnega bivanja.

3. Katere prednosti ima bivalna enota, sedaj ko v njej živite (tudi v smislu pasivne stavbe)?

Zadovoljna sem z kvaliteto pohištva, torej vgrajena kuhinja in kopalnica. Z vidika pasivne stavbe pa predvsem kvaliteta oken in izolacije.

4. Katere so slabosti oziroma minusi bivalne enote?

Slabosti so previsoki stroški vsega, razen subvencionirane najemnine MOL-a. Previsoki stroški električne energije, odvoz smeti, prav tako poraba skupne elektrike in vode, stroški hišnika in čistilke, torej položnica SPL-a. Najbolj pa izpostavljam porabo električne energije, glede na to, da ima stavba sončne celice.

5. Ali je bivalna enota v pasivni stavbi izpolnila vaša pričakovanja (npr. stroški, zračenje, uravnavanje toplote, kvaliteta bivanja)?

Kvaliteta bivanja je slaba, saj je bivalna enota absolutno premajhna, če sta v njej ena ali kot pri nas dve osebi. Zračenje je dobro, tudi s toploto smo zadovoljni. Na splošno pa je izpolnila pričakovanja.

6. Koliko je bivanje v pasivni stavbi pomembno vam osebno, z vidika vaših potreb (npr. skrb za okolje, nižji stroški itd.)?

Moram reči, da mi bivanje v pasivni stavbi pomeni nekaj pozitivnega, saj ne glede na majhen prostor, veliko dajemo na prizadevanje do čistega okolja. Tudi sami vestno ločujemo odpadke, pazimo na porabo vode itd.

7. Kako oziroma kje najbolj občutite pomanjkanje prostora?

Pri nama se močno občuti pomanjkanje prostora, saj imava s sinčkom vse skupaj 15m² bivalne površine. Nimava niti prostora za normalno mizo, kaj šele igralni kotiček. Tudi obiskov ne morem povabiti, saj se nimajo kam usesti. Najbolj pa mi je žal otroka.

8. Kakšno je vaše mnenje glede kakovosti stanovanjskega okolja (negativni oziroma moteči dejavniki, kot tudi pozitivni dejavniki)?

Moti me oddaljenost bloka od vseh pomembnih lokacij (trgovine, postaja, mesto itd.). Prav tako me moti odnos stanovalcev v sosednjih hišah, saj gledajo na nas kot da smo vsi nedelavni, skratka nekaj manj. Drugače pa mi je všeč, da je v bloku dosti otrok, ki se lahko ob lepem vremenu zunaj skupaj igrajo, čeprav je naše igrišče zelo majhno.

9. Kako ste zadovoljni z uravnavanjem toplote (z vidika pasivne stavbe) v stanovanju?

Poleti se mi zdi, da je v stanovanju malo prevroče, v oblačnih dnevih pa je notri zelo temno, pozimi pa zna biti kar nekaj stopinj premrzlo.

10. Kako ste zadovoljni z bivanjem v bivalni enoti na splošno?

Absolutno se mi zdi, da otrok potrebuje svoj prostor, manjka kolesarnica in več parkirišč. Drugače lahko rečem, da sem koliko toliko na splošno zadovoljna.

11. Kaj bi spremenili, če kaj?

Zelo pogrešam plinski štedilnik, saj je na dveh električnih ploščah težko in potratno kuhati.

OSEBA 4

SPOL: M

STATUS: NEZAPOSLEN, INVALID,POROČEN

ŠTEVILO OTROK: 0

1. Kakšne ste imeli občutke, ko ste prvič videli kje boste živeli?

Bil sem zelo zadovoljen, prav tako moja žena, da sem dobil stanovanje prilagojeno invalidom.

2. Kaj ste pričakovali od bivalne enote v smislu pasivne stavbe?

Vedel sem kaj pomeni pasivna gradnja. Vedel sem, da ne bo stroškov gretja, ostale stroške pa sem pričakoval kar visoke, vendar sem vseeno mislil, da bodo malo manjši.

3. Katere prednosti ima bivalna enota, sedaj ko v njej živite (tudi v smislu pasivne stavbe)?

Prednost je, da ni stroškov ogrevanja, dobra izolacija, tako toplotna kot zvočna, saj se sosedov ne sliši, razen s hodnika, kar pa zna biti kar moteče. Mi je kar udobno.

4. Katere so slabosti oziroma minusi bivalne enote?

Vhodna vrata v blok so pokvarjena praktično od samega začetka in s hodnika se sliši vse, sploh loputanje vrat, saj živim v pritličju.

5. Ali je bivalna enota v pasivni stavbi izpolnila vaša pričakovanja (npr. stroški, zračenje, uravnavanje toplote, kvaliteta bivanja)?

Na splošno da, lahko bi bilo kako stopinjo topleje v hladnih dneh. Stroški SPL-a in elektrike so mi zelo sumljivi, saj sva z ženo zelo varčna, stroški pa so vseeno visoki.

6. Koliko je bivanje v pasivni stavbi pomembno vam osebno, z vidika vaših potreb (npr. skrb za okolje, nižji stroški itd.)?

Zdi se mi zelo pozitivno, da se je MOL usmeril v gradnjo pasivne stavbe, predvsem z ekološkega vidika.

7. Kako oziroma kje najbolj občutite pomanjkanje prostora?

Stanovanje je zelo majhno, tako da se pomanjkanje prostora močno občuti. Včasih imam občutek, da se ne morem niti normalno obrniti v stanovanju.

8. Kakšno je vaše mnenje glede kakovosti stanovanjskega okolja (negativni oziroma moteči dejavniki, kot tudi pozitivni dejavniki)?

Blok je na odročni lokaciji, kar je nam, ki smo brez avta dostikrat problem. S sosedi imam načeloma dobre odnose, so pa tudi taki, ki smo imeli konflikte. Moti me tudi to, da otroci nimajo igrišča in se igrajo pred mojim stanovanjem, so pa zelo glasni.

9. Kako ste zadovoljni z uravnavanjem toplote (z vidika pasivne stavbe) v stanovanju?

Lahko bi bilo malo topleje, saj imam stanovanje v pritličju in je še hladneje kot v zgornjih nadstropjih, poleti pa je v redu.

10. Kako ste zadovoljni z bivanjem v bivalni enoti na splošno?

Na splošno pa sem zadovoljen.

11. Kaj bi spremenili, če kaj?

Potrebno bi bilo zagotoviti več parkirišč, saj tudi če nimaš avta, ne more nihče priti niti na obisk. Sedem parkirišč na celotni blok je absolutno premalo. Lahko bi se tudi bolj posvetili čistoči okolice. Nedavno pa me je zmotilo to, da nimamo dostopa do vodnega ventila v kleti, saj sem imel problem z bojlerjem in sem moral poklicati hišnika, ta pa je lahko prišel šele naslednji dan.

OSEBA 5

SPOL: Ž

STATUS: NEZAPOSLENA, SAMSKA, SAMOHRANILKA

ŠTEVILO OTROK: 1

1. Kakšne ste imeli občutke, ko ste prvič videli kje boste živeli?

Stavba mi je bila všeč, malo manj pa lokacija.

2. Kaj ste pričakovali od bivalne enote v smislu pasivne stavbe?

Pričakovala sem moderno notranjost in dobro izolacijo.

3. Katere prednosti ima bivalna enota, sedaj ko v njej živite (tudi v smislu pasivne stavbe)?

Ima sicer dobro izolacijo, vendar je pod vhodnimi vrati prevelik razmik in pozimi od spodaj prav piha. Tudi sama vrata se slabo oziroma težko zapirajo. Všeč mi je moderno pohištvo, v kuhinji sicer omare segajo do stopa, kar je moteče, vendar sem s kuhinjo na splošno zadovoljna. Super je, da je vsaj klet dovolj prostorna, saj drugače ne vem kaj bi naredila s pomanjkanjem prostora za stvari.

4. Katere so slabosti oziroma minusi bivalne enote?

Bivalna enota je zelo majhna in glede na majhnost so stroški previsoki. V kuhinji bi veliko raje imela plin, saj bi bili stroški elektrike potem veliko manjši. Veliko raje bi videla, da bi bili brez balkona in bi bilo stanovanje lahko toliko večje.

5. Ali je bivalna enota v pasivni stavbi izpolnila vaša pričakovanja (npr. stroški, zračenje, uravnavanje toplote, kvaliteta bivanja)?

Delno je izpolnila moja pričakovanja. Zračenje je optimalno, pozimi pa nas malo zebe. Poleti je vroče, vendar to mislim, da nam je vsem. Razočaral pa me je premajhen prostor, saj otrok nima niti prostora za svojo posteljo in spi z menoj.

6. Koliko je bivanje v pasivni stavbi pomembno vam osebno, z vidika vaših potreb (npr. skrb za okolje, nižji stroški itd.)?

Sama sem dokaj ekološka oseba in projekt MOL-a gre z našo stavbo v pravo smer. Pozitivno je, da nimamo stroškov gretja, ostali stroški pa niso niti približno nizki, ampak visoki.

7. Kako oziroma kje najbolj občutite pomanjkanje prostora?

Kot sem že omenila, bi raje videla, da je stanovanje večje za površino balkona. Res je premajhno in otrok se počuti utesnjeno, saj nima svojega prostora.

8. Kakšno je vaše mnenje glede kakovosti stanovanjskega okolja (negativni oziroma moteči dejavniki, kot tudi pozitivni dejavniki)?

Moti me, da je daleč vrtec in sedaj, ko gre otrok v šolo, tudi šola ni blizu, saj je potrebno prehoditi pot okoli železnice. Tudi sam hrup železniške proge je grozen, sploh poleti, ko

imamo odprta okna. Včasih se mi zdi, da se cela stavba strese. Tudi nad sosedi sem se skozi leta dostikrat razočarala, razen nekaj izjem.

9. Kako ste zadovoljni z uravnavanjem toplote (z vidika pasivne stavbe) v stanovanju?

Poleti je kar malo prevroče, pozimi malo premrzlo. Tako, da sem delno zadovoljna.

10. Kako ste zadovoljni z bivanjem v bivalni enoti na splošno?

Jaz živim sama z 6 let starim sinom in s 15m² bivalnega prostora je zelo utesnjeno. To je prostor za začasno rešitev, vendar bom sedaj tu že tretje leto (kot večina nas), saj na razpisu za neprofitno stanovanje nikakor ne zberem dovolj točk.

11. Kaj bi spremenili, če kaj?

Kot sem že omenila, je prostor premajhen. Mislim, da bi na MOL-u morali imeti posebne kriterije glede družin z otroci. Moti me tudi premajhen grelec vode in pretežka vrata. Želela bi si tudi boljšo lokacijo.

OSEBA 6

SPOL: Ž

STATUS: NEZAPOSLENA, SAMOHRANILKA

ŠTEVILO OTROK: 2

1. Kakšne ste imeli občutke, ko ste prvič videli kje boste živeli?

Zdelo se mi je zelo majhno, saj sem pred tem živela pri starših v veliki hiši. Od staršev sem odšla v Materinski dom in se po tem zopet vrnila k njim, nato pa so me poklicali iz Sklada, da sem dobila bivalno enoto. Skrbela me je majhnost prostora, vendar sem bila vesela, da bom končno zaživela na svojem.

2. Kaj ste pričakovali od bivalne enote v smislu pasivne stavbe?

Razložili so mi, da v stavbi ne bo stroškov gretja, zato sem pričakovala majhne obratovalne stroške.

3. Katere prednosti ima bivalna enota, sedaj ko v njej živite (tudi v smislu pasivne stavbe)?

Zelo sem zadovoljna s kvaliteto opreme in pohištva. V smislu pasivne stavbe pa sem kar razočarana.

4. Katere so slabosti oziroma minusi bivalne enote?

Premalo prostora in preveliki stroški SPL-a.

V kopalnici imamo absolutno premajhen umivalnik, tudi grelec vode (bojler) je premajhen. Ko se otroci umivajo, hitro zmanjka tople vode. Da o kritičnem pomanjkanju prostora sploh ne govorim. Otroci, prav tako kot mi odrasli, potrebujemo svoj prostor, ki pa ga pri nas ni. Vrata so pretežka, poleg tega pa se, zaradi odprtine spodaj, iz hodnika vse sliši in zraven še piha, predvsem pozimi hladen zrak.

5. Ali je bivalna enota v pasivni stavbi izpolnila vaša pričakovanja (npr. stroški, zračenje, uravnavanje toplote, kvaliteta bivanja)?

Pričakovala sem, da bo izolacija veliko boljša. Slišim sosede (je pa res, da so kar glasni), zračenje pa je v redu. Z uravnavanjem toplote pa sem razočarana, saj nas pozimi dostikrat močno zebe. Kvaliteta bivanja je predvsem za otroke slaba, saj nimajo potrebnega prostora.

6. Koliko je bivanje v pasivni stavbi pomembno vam osebno, z vidika vaših potreb (npr. skrb za okolje, nižji stroški itd.)?

Zdi se mi zelo pomembno, tako skrb za okolje, kot z vidika nižjih stroškov. Sem kar ekološko osveščena oseba in tega učim tudi svoja otroka.

7. Kako oziroma kje najbolj občutite pomanjkanje prostora?

Pomanjkanje čutita predvsem otroka, pa jaz tudi. Včasih imam občutek, da hodimo eden čez drugega.

8. Kakšno je vaše mnenje glede kakovosti stanovanjskega okolja (negativni oziroma moteči dejavniki, kot tudi pozitivni dejavniki)?

Najbolj moteča je železniška proga, ki ob odprtih oknih povzroča res močan hrup. Glede na to, da imam avto, me oddaljenost trgovin in ostalih stvari ne moti. Neposredna okolica in širše mi je všeč. Tudi s sosedi imam dobre odnose, otrok v stavbi je veliko.

9. Kako ste zadovoljni z uravnavanjem toplote (z vidika pasivne stavbe) v stanovanju?

Kot sem že prej povedala, nas pozimi dostikrat močno zebe in tega ob vselitvi nisem pričakovala. Sedaj sem kupila dva prenosna radiatorja, ki nas pozimi grejeta. Poleti je malo prevroče, vendar ni hudega. Tako da sem z uravnavanjem toplote poleti zadovoljna, pozimi pa ne.

10. Kako ste zadovoljni z bivanjem v bivalni enoti na splošno?

Na splošno sem zadovoljna.

11. Kaj bi spremenili, če kaj?

Ne vem točno kaj bi spremenila. Želim si, da vsaj tla ne bi bila tako hladna. Otroška soba bi morala biti vsaj malo večja.

OSEBA 7

SPOL: M

STATUS: NEZAPOSLEN, SAMSKI

ŠTEVILO OTROK: 1 (vendar ne živi z očetom)

1. Kakšne ste imeli občutke, ko ste prvič videli kje boste živeli?

Bil sem zelo vesel, saj sem pred tem bil v zaporu in ko sem prišel na prostost, sem živel pri prijateljih, saj sva s punco (mamo mojega otroka) sem takrat že bil narazen.

2. Kaj ste pričakovali od bivalne enote v smislu pasivne stavbe?

Pričakoval sem stavbo zgrajeno na kvaliteten način in z kvalitetnimi materiali.

3. Katere prednosti ima bivalna enota, sedaj ko v njej živite (tudi v smislu pasivne stavbe)?

Velika prednost je novogradnja in da imamo svojo kuhinjo in kopalnico, torej da ni souporabe. Tudi prezračevanje je dobro.

4. Katere so slabosti oziroma minusi bivalne enote?

Zelo so me motila mrzla tla, zato imam čez celotno stanovanje položen tople tepih. Pomanjkanje prostora me ne moti preveč, razumem pa tiste, ki imajo otroke, saj ko pride k meni sin, vidim da za otroke res ni dovolj prostora. Moti me pa to, da nimam svojega parkirišča.

5. Ali je bivalna enota v pasivni stavbi izpolnila vaša pričakovanja (npr. stroški, zračenje, uravnavanje toplote, kvaliteta bivanja)?

Stroški SPL-a in elektrike so previsoki in tla so (bila) hladna. Drugače pa sem zadovoljen z zračenjem in uravnavanjem toplote. Tudi sama kvaliteta bivanja je dobra, saj imamo vsi svojo kuhinjo in kopalnico.

6. Koliko je bivanje v pasivni stavbi pomembno vam osebno, z vidika vaših potreb (npr. skrb za okolje, nižji stroški itd.)?

Če bi bili stroški res nizki, bi mi bilo zelo pomembno. Tako pa mi je vseeno.

7. Kako oziroma kje najbolj občutite pomanjkanje prostora?

Glede na to, da živim sam, sem se navadil na majhnost prostora. Ko pa pride sin na obisk, se pa opazi utesnjenost. Težko imam obiske, saj nimam prostora.

8. Kakšno je vaše mnenje glede kakovosti stanovanjskega okolja (negativni oziroma moteči dejavniki, kot tudi pozitivni dejavniki)?

Zelo me moti železnica, ki je takoj zraven bloka, poleg tega me moti premalo parkirišč. Drugače sem se na okolico kar navadil, čeprav sem prej živel na Fužinah, kjer je bila okolica popolnoma drugačna.

9. Kako ste zadovoljni z uravnavanjem toplote (z vidika pasivne stavbe) v stanovanju?

Tla so bila, preden sem jih uredil, hladna. Drugače pa je meni čisto prijetno, kar se tiče toplote.

10. Kako ste zadovoljni z bivanjem v bivalni enoti na splošno?

Zadovoljen sem z čisto vsem, razen z stroški. Poleg tega mi niso vseč vhodna vrata v stanovanje, saj slabo tesnijo, vmes je namreč preveč prostora.

11. Kaj bi spremenili, če kaj?

V stanovanju bi po tleh namestil parket, ki je bolj topel in hvaležen za vzdrževanje.

OSEBA 8

SPOL: Ž

STATUS: ZAPOSLENA (honorarno), SAMSKA

ŠTEVILO OTROK: 1

1. Kakšne ste imeli občutke, ko ste prvič videli kje boste živeli?

Prvi občutek je bil dober, bila sem zadovoljna. Malo sem bila razočarana nad lokacijo.

2. Kaj ste pričakovali od bivalne enote v smislu pasivne stavbe?

Pričakovala sem, da bo dovolj toplo in da bodo v stavbi urejeni življenjski pogoji.

3. Katere prednosti ima bivalna enota, sedaj ko v njej živite (tudi v smislu pasivne stavbe)?

Predno sem se preselila sem, sem živela v stanovanju kjer je velikokrat zmanjkalo tople vode ali pa je sploh ni bilo. Zato me tukaj veseli, da teh problemov nimam več. Meni je stanovanje vseč kljub njegovi majhnosti, je dovolj svetlo, dobro je izolirano itd.

4. Katere so slabosti oziroma minusi bivalne enote?

V kuhinji bi veliko raje imela plin in pozimi je malo hladno.

5. Ali je bivalna enota v pasivni stavbi izpolnila vaša pričakovanja (npr. stroški, zračenje, uravnavanje toplote, kvaliteta bivanja)?

Kar se tiče uravnavanja toplote, menim da je temperatura kar nekako stalna, razen ob zelo hladnih dnevih. Zračenje je dobro in kvalitetno. Tudi stroški niso tako visoki, mogoče malo

edino za SPL. S kvaliteto bivanja pa sem zelo zadovoljna, glede na to kjer sem z otrokom živela pred tem.

6. Koliko je bivanje v pasivni stavbi pomembno vam osebno, z vidika vaših potreb (npr. skrb za okolje, nižji stroški itd.)?

Zdi se mi pohvale vredno, vendar meni osebno niti ni pomembno.

7. Kako oziroma kje najbolj občutite pomanjkanje prostora?

Ja prostora je res premalo, vendar me sedaj, ko je otrok še dokaj majhen, to niti ne moti.

8. Kakšno je vaše mnenje glede kakovosti stanovanjskega okolja (negativni oziroma moteči dejavniki, kot tudi pozitivni dejavniki)?

Moteča je edino proga zraven bloka. Drugače pa mi je vseč praktično vse, tudi okolje, vseč mi je prizadevanje MOL, sploh druženje, ki ga organizirajo Kralji ulice, sklad pa je naredil zabojnike za smeti in se mi zdi, da se kar trudijo, da bi nam bilo čim bolj udobno.

9. Kako ste zadovoljni z uravnavanjem toplote (z vidika pasivne stavbe) v stanovanju?

Na te stvari se sploh ne spoznam, vendar je temperatura kar primerna, edino mogoče ko je res hladno zunaj, takrat nas malo zebe, vendar ni hudega.

10. Kako ste zadovoljni z bivanjem v bivalni enoti na splošno?

Joj, ko bi vi videli kje sem pred tem živela in kakšne težave sem imela pri osnovnih potrebah, kot je tuširanje. Zato sem zelo zadovoljna s tem stanovanjem, sedaj še bolj, ko sem se navadila okolice. Počutim se kot da je to moj skromen, vendar udoben dom.

11. Kaj bi spremenili, če kaj?

Na misel mi pride edino to, kar sem že omenila in sicer pogrešam plin v kuhinji. Kuhanje na električni plošči je čisto nekaj drugega. Ko bi bila plošča vsaj indukcijska, bi bilo že veliko bolje.

OSEBA 9

SPOL: M

STATUS: ZAPOSLEN, POROČEN, DRUŽINA

ŠTEVILO OTROK: 2

1. Kakšne ste imeli občutke, ko ste prvič videli kje boste živeli?

Meni je bilo zelo vseč, vendar imamo mi največje stanovanje v bloku.

2. Kaj ste pričakovali od bivalne enote v smislu pasivne stavbe?

Mislil sem, da dobo stroški malo nižji, me pa je skrbelo kako bo pozimi, saj sem delavec in sem vedel kaj pomeni pasivna gradnja.

3. Katere prednosti ima bivalna enota, sedaj ko v njej živite (tudi v smislu pasivne stavbe)?

Stavba je kvalitetno narejena, to mi je všeč. Ima dober prezračevalni sistem, dovolj svetlobe, ogromen balkon in na splošno je udobno. Veliko pomeni tudi, da imata otroka svojo sobo.

4. Katere so slabosti oziroma minusi bivalne enote?

Niti ne vem kaj bi rekel, bojler je za nas štiri premajhen, posebej ob večerih, ko je čas za tuširanje.

5. Ali je bivalna enota v pasivni stavbi izpolnila vaša pričakovanja (npr. stroški, zračenje, uravnavanje toplote, kvaliteta bivanja)?

Da, res je. Edino moteče je, da zunaj ni prostora za igro otrok oziroma je naše igrišče premajhno in potem se otroci igrajo na cesti.

6. Koliko je bivanje v pasivni stavbi pomembno vam osebno, z vidika vaših potreb (npr. skrb za okolje, nižji stroški itd.)?

Meni osebno niti ni pomembno, je pa vsekakor pozitivno.

7. Kako oziroma kje najbolj občutite pomanjkanje prostora?

Kot sem omenil, imamo največje stanovanje, otroci imajo svojo sobo, zato ni tako hudo kot drugim. Je pa kuhinja majhna.

8. Kakšno je vaše mnenje glede kakovosti stanovanjskega okolja (negativni oziroma moteči dejavniki, kot tudi pozitivni dejavniki)?

Kot že povedano, otroci zunaj v okolici bloka, niti nikjer v bližini, nimajo igrišča, poleg tega je proga moteča in nevarna.

9. Kako ste zadovoljni z uravnavanjem toplote (z vidika pasivne stavbe) v stanovanju?

Toplota se kar lepo uravnava, pozimi je malo hladno, na splošno sem zadovoljen.

10. Kako ste zadovoljni z bivanjem v bivalni enoti na splošno?

Na splošno sem zadovoljen.

11. Kaj bi spremenili, če kaj?

Moti me, da na balkonu ali na oknih ni rulet, saj posebej poleti, ko je sonce močno, zna biti svetloba zelo moteča, s tisto zaveso, ki smo jo dobili, pa si ne moremo kaj dosti pomagati, saj se jo sploh ne da namestiti. Na okna bi MOL moral postaviti rolete, saj imajo določen zapleten postopek – potrebno je vložiti vlogo za soglasje MOL-a in nato še plačati njihovega pooblaščenega serviserja za namestitve rolet.

OSEBA 10

SPOL: M

STATUS: NEZAPOSLEN, SAMSKI

ŠTEVILO OTROK: 0

1. Kakšne ste imeli občutke, ko ste prvič videli kje boste živeli?

Joj, zelo sem bil vesel. Sem član društva Kralji ulice in prav oni so mi pomagali, da sem dobil bivalno enoto.

2. Kaj ste pričakovali od bivalne enote v smislu pasivne stavbe?

Pričakoval sem, da mi bo udobno. Glede na to, da ni stroškov gretja, sem pričakoval nizke stroške.

3. Katere prednosti ima bivalna enota, sedaj ko v njej živite (tudi v smislu pasivne stavbe)?

Všeč mi je, da v stanovanju poleti ni neznosne vročine, čeprav je vroče. Balkon je tudi velika prednost. Na balkonu rad popijem kavo in kadim cigarete.

4. Katere so slabosti oziroma minusi bivalne enote?

Mene pozimi zelo zebe in ti grelniki, ki jih imamo ne pomagajo nič, samo elektriko trošijo. Moteča pa je tudi železniška proga, ki je tu zraven.

5. Ali je bivalna enota v pasivni stavbi izpolnila vaša pričakovanja (npr. stroški, zračenje, uravnavanje toplote, kvaliteta bivanja)?

Jaz sem zelo zadovoljen s kvaliteto bivanja, čeprav je stanovanje majhno. Uravnavanje toplote in zračenje je v redu, edino pozimi me zebe. Jezi me, da na skladu ne odreagirajo, saj bi temperaturo lahko namestili, saj sistem pasivne gradnje to omogoča.

6. Koliko je bivanje v pasivni stavbi pomembno vam osebno, z vidika vaših potreb (npr. skrb za okolje, nižji stroški itd.)?

Če odgovorim čisto po pravici, meni osebno to ni pomembno, je pa pohvale vredno.

7. Kako oziroma kje najbolj občutite pomanjkanje prostora?

Če bi želel koga povabiti bi bil problem, drugače pa me ne moti preveč majhnost stanovanja.

8. Kakšno je vaše mnenje glede kakovosti stanovanjskega okolja (negativni oziroma moteči dejavniki, kot tudi pozitivni dejavniki)?

Malo je moteče to, da smo na samem robu Ljubljane, vendar sem se navadil. Res moteča pa je železniška proga, saj je zaradi nje hrup velik.

9. Kako ste zadovoljni z uravnavanjem toplote (z vidika pasivne stavbe) v stanovanju?

Sem zadovoljen, edino pozimi ne, v času zime me zebe.

10. Kako ste zadovoljni z bivanjem v bivalni enoti na splošno?

Zelo sem zadovoljen. Zavedam se, da bi lahko dobil bivalno enoto z souporabo kuhinje in kopalnice in tudi na to sem bil pripravljen, tako pa imam svoje stanovanje in se mi ni potrebno prilagajati drugim. S sosedi sem že imel tudi konflikte, vendar jaz živim svoje življenje.

11. Kaj bi spremenili, če kaj?

V zimskih mesecih bi morali dvigniti temperaturo v stanovanjih. Manjka tudi prostor za kolesa.

JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA

p.p. 2012

Zarnikova 3

1000 Ljubljana

tel. h.c. 01 306 14 36

tel. tajništva 01 306 14 00

faks 01 306 14 10

e pošta jss.mol@ljubljan.si

Datum: 1.10.2014

**VSEM NAJEMNIKOM BIVALNIH ENOT
V OBJEKTU PIPANOVA POT 28**

**ZADEVA: OBVESTILO IN OPOZORILO GLEDE SPOŠTOVANJA DOLOČIL
NAJEMNE POGODBE**

Spoštovani,

danes smo dobili pritožbe s strani sosedov glede metanja kamnov na sosednja dvorišča oziroma neprimerne obnašanje otrok na dvorišču objekta na naslovu Pipanova pot 28 v Ljubljani. Sosedje opozarjajo na povzročanje škode in morebitno nevarnost ter zahtevajo, da se tovrstno ravnanje takoj preneha. Hkrati tudi dodajajo, da so tudi zelo majhni otroci pogosto prepuščeni sami sebi in se igrajo zunaj brez nadzora.

Pred podpisom najemne pogodbe ste bili vsi najemniki bivalnih enot osebno seznanjeni z določili glede primerne rabe bivalne enote in skupnih prostorov oziroma dolžnostjo rednega plačevanja obveznosti. Kršitve navedenih dolžnosti so razlogi za odpoved najemne pogodbe.

JSS MOL ne želi in mu ni cilj izvajati poostregega nadzora nad bivanjem in upoštevanjem spoštovanja določil najemne pogodbe, temveč želimo vsem omogočiti primerno rabo bivalne enote ter skupnih prostorov.

V želji, da bi se trajno prenehale pritožbe sosedov, bodo v kratkem z najemniki, ki imajo otroke, opravljeni individualni razgovori na kraju samem.

V kolikor se bodo kršitve še nadaljevale, bomo prisiljeni poslati opomin pred odpovedjo najemne pogodbe oziroma zahtevati takojšnjo predajo bivalne enote proste osebe in stvari. Verjamemo, da vam to ni v interesu. Žal bi tako zapravili svojo priložnost za varen najem ter status najemnika bivalne enote in bi si morali samostojno reševati stanovanjsko vprašanje v okviru lastnih virov.

Dodajamo, da so bila v ta objekt vložena velika finančna sredstva in pričakujemo korekten ter odgovoren odnos vseh stanovalcev in obiskovalcev, primerno urejeno okolico brez odlaganja različnih predmetov in vsaj minimalne standarde medsosedskega sožitja.

Prosimo, da predmetno obvestilo vzamete kot dobronamerno in vas lepo pozdravljamo.

Lep pozdrav!

Sašo RINK
DIREKTOR

POPUK Z VILU

Vročiti:

- najemnikom osebno v poštni predal na Pipanovi poti 28 v Ljubljani
- SPL Ljubljana, Frankopanska 18/a, 1519 Ljubljana (z vročilnico)
- Arhiv, tu

JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LIUBLJANA

p.p. 2012

Zarnikova 3

1000 Ljubljana

tel. h.c. 01 306 14 36

tel. tajništva 01 306 14 00

faks 01 306 14 10

e pošta jss.mol@ljubljana.si

Datum: 1.10.2014

**VSEM NAJEMNIKOM BIVALNIH ENOT
V OBJEKTU PIPANOVA POT 28**

**ZADEVA: OBVESTILO IN OPOZORILO GLEDE SPOŠTOVANJA DOLOČIL
NAJEMNE POGODBE**

Spoštovani,

danes smo dobili pritožbe s strani sosedov glede metanja kamnov na sosednja dvorišča oziroma neprimernega obnašanja otrok na dvorišču objekta na naslovu Pipanova pot 28 v Ljubljani. Sosedje opozarjajo na povzročanje škode in morebitno nevarnost ter zahtevajo, da se tovrstno ravnanje takoj preneha. Hkrati tudi dodajajo, da so tudi zelo majhni otroci pogosto prepuščeni sami sebi in se igrajo zunaj brez nadzora.

Pred podpisom najemne pogodbe ste bili vsi najemniki bivalnih enot osebno seznanjeni z določili glede primerne rabe bivalne enote in skupnih prostorov oziroma dolžnostjo rednega plačevanja obveznosti. Kršitve navedenih dolžnosti so razlogi za odpoved najemne pogodbe.

JSS MOL ne želi in mu ni cilj izvajati poostrenega nadzora nad bivanjem in upoštevanjem spoštovanja določil najemne pogodbe, temveč želimo vsem omogočiti primerno rabo bivalne enote ter skupnih prostorov.

V želji, da bi se trajno prenehale pritožbe sosedov, bodo v kratkem z najemniki, ki imajo otroke, opravljeni individualni razgovori na kraju samem.

V kolikor se bodo kršitve še nadaljevale, bomo prisiljeni poslati opomin pred odpovedjo najemne pogodbe oziroma zahtevati takojšnjo predajo bivalne enote proste oseb in stvari. Verjamemo, da vam to ni v interesu. Žal bi tako zapravili svojo priložnost za varen najem ter status najemnika bivalne enote in bi si morali samostojno reševati stanovanjsko vprašanje v okviru lastnih virov.

Dodajamo, da so bila v ta objekt vložena velika finančna sredstva in pričakujemo korekten ter odgovoren odnos vseh stanovalcev in obiskovalcev, primerno urejeno okolico brez odlaganja različnih predmetov in vsaj minimalne standarde midsosedskega sožitja.

Prosimo, da predmetno obvestilo vzamete kot dobronamerno in vas lepo pozdravljamo.

Lep pozdrav!

Sašo RINK
DIREKTOR

POF 4/2/10

Vročiti:

- najemnikom osebno v poštni predal na Pipanovi poti 28 v Ljubljani
- SPL Ljubljana, Frankopanska 18/a, 1519 Ljubljana (z vročilnico)
- Arhiv. tu

PRIOLOGA C: PRITOŽBA NA PREVISOKO STANOVANJSKE STROŠKE

JSS MOL
Zamirkova 3
1000 Ljubljana

SVET STANOVALCEV PIPANOVE 28
(Boris, Romina Urh in Lana Pekez)
Pipanova pot 28
1000 Ljubljana

Ljubljana, 24.5.2013

ZADEVA: PRITOŽBA NA PREVISOKO STANOVANJSKE STROŠKE

Dne 21.5.2013 smo stanovanca Pipanove 28, sestavili SVET STANOVALCEV, ki ga zastopajo Boris Veznaver, Romina Urh in Lana Pekez. Pobuda so bili zadnji, torej aprilski stanovanjski stroški, ki so že presegli vse meje. Stroški skupne elektrike, hišniških opravil, urejanja okolice in čiščenja so absurdno previsoki, če izhajamo iz dejstva da je stavba novograjena, ima razmeroma malo zelenih površin in ostale okolice kot del stavbe. Ker je jasno, da smo najemniki socialno ogroženi in nas je 80% brezposelnih, katerih dohodek je resnično minimalen, po drugi strani pa gre za nizkoenergijsko in pasivno gradnjo stavbe z ustreznim prežračevalnim in ogrevalnim sistemom, je prav neverjetno, da so stanovanjski stroški še višji kot pri tistih, ki nimajo vseh naštetih karakteristik kot jih ima ravno ta stavba. Poleg tega ima na strehi za 10KW sončno elektrarno, ki naj bi na letni ravni pridobila toliko električne energije kot je pričakovana poraba za prežračevanje, ogrevanje in skupno razsvetljavo (vir: mojdom.dnevnik.si).

OBRAZLOŽITEV

1. SKUPNA ELEKTRIKA

Ravno ta postavka se zdi najbolj sporna, saj ni mogoče, da bi v zadnjih štirih mesecih bila poraba v povprečju 400€ mesečno. Tričlanska družina torej mesečno nameni v povprečju 25€ mesečno samo za skupno elektriko. V primerjavo podajajo, da npr. dvonadstropna stavba v Ljubljani z 24 enotami

porabi v enem mesecu in povprečju le 80€ vse skupne elektrike, kar znese največ na družinskega člana zanemarljiva 2,5€.

Želeli bi pojasniti, zakaj so računi za elektriko na splošno tako visoki, saj ne gre le za skupno elektriko, ampak tudi za porabo individualne elektrike. Zanimiv podatek, ki se odraža v odstotanju pri razdelitvi skupnih stroškov navajamo v primerih, ko dve isto članski družini z enako kvadraturo stanovanja dobila za več evrov razlike v položnici od SPL-a (primer tričlanske družine: Alenka Amik Rondović je za mesec april dobila položnico v višini 79,28€ po razd. stroškov: 5308713051022, Lana Pekez pa v višini 92,18 po razd. stroškov: 5308413051027, primer dvočlanske družine: Romina Urh je za mesec april dobila položnico v višini 72,71€ po razd. stroškov: 5308913051026, Medina Okić pa 65,51€ po razd. stroškov: 5307913041020).

2. HIŠNIŠKA OPRAVILA

Od januarja pa do sedaj smo stanovanca v štirih mesecih namenili za hišniška opravila v skupni vrednosti 576€, čeprav sploh ni bilo nikakršnih potrebnih opravil, razen popravilo črpalke za kanalizacijo, ki se je zamašila prvič prejšnji mesec in drugič v četrtletju 23.5.2013, ko je popravilo opravil upravitelj SPL. Zakaj popravila ni opravil hišnik, ki ga plačujemo že od januarja? V obvestilu, ki ga je pustil upravitelj o popravilu črpalke, navaja, da bodo z vsakim popravilom tudi stroški višji. Torej se to ne upošteva pod hišniška opravila? Zakaj ta stavba potem sploh potrebuje hišnika, če je vse novo, ni dvigala in ima le dve nadstropji? Ni stikal, ki bi jih bilo potrebno zamenjati, beljenje še ni potrebno...itd. Odpre se tudi vprašanje, zakaj vsak mesec plačujemo isti znesek za hišniška opravila tudi kadar teh opravil ni? Plačilo bi moralo biti takrat, ko pride do težav in ko je popravilo potrebno!

3. ČIŠČENJE SKUPNIH PROSTOROV

Tudi za čiščenje smo v štirih mesecih namenili 576€, čeprav se skupni prostori počistijo le enkrat v tednu, torej 4 krat v enem mesecu, tudi kadar je slabo vreme (sneg, dež) in so hodniki in stopnišča zelo umazana. V prejšnjem mesecu smo bili deležni le treh obiskov. Če karkiramo in povemo, da ima ena zaposlena čistilka dnevno normo več kot 1300 kvadratnih metrov za pomiti in dobi za 8 urni delavnik mesečni neto dohodek v višini 600€ skupaj z malico in

prevozom, kar znese na grobo 25€ na dan, potem lahko trdimo, da je čistilka podjetja SEL-ING d.o.o. več kot preplačana. Ob enem pa bi radi pomnili, da so bila okna in stekleni del vhoda v štirih mesecih počisti samo enkrat. Predvsem nas zanima, zakaj smo decembra 2012 plačali čiščenje skupnih prostorov, če pa čistilke sploh ni bilo v decembru. V zadnjem času smo tudi opazili, da pri čiščenju sploh ne uporabljajo čistil, in so zato tla po čiščenju lisasta.

4. UREJANJE OKOLICE

Kot je že v uvodu omenjeno, gre za stavbo z razmeroma malo okolice, saj večino te zavzemajo parkirišča. Za stavbo je majhen del travnika, na katerem so črtoška igrala, ki so čisto nova in za njih torej še ni predvidenih potrebnih vzdrževalnih del. Prav ta go je bil travnik vse do aprila čisto neuporaben, saj ga je prekrival sneg. Torej čemu so od januarja letos stanovanca namenili 480€ za urejanje okolice, če je podjetje, ki izvaja ta dela (SEL-ING d.o.o.), in ob enem izvaja tudi hišniška opravila ter čiščenje prostorov, prišli le dvakrat v celi zimi kdati sneg na parkirišču, in tudi to zelo pozno zjutraj, okrog 10h, ko smo stanovanca že sami očistili parkirišče, kidanje pa smo vseeno plačali. Mali del travnika je bil košen le dvakrat. Prvič, ko je bila trava že tako visoka in se jo niti ni dalo pokositi, je izvajalec potreboval pomoč pri striženju trave s škarkami. K okolici spadajo tudi bele plastične klopi, ki pa v času od decembra do danes še niso bile niti enkrat obrisane. Igrala so prav tako svinjska od prahu in blata. En majhen delček problema, ki ga stanovanca opažajo je tudi pri odlaganju smeti, saj že nekaj časa tudi sosedje odlagajo smeti v naše zabojnike, vendar naj bo to le zaznamek, ki bi ga razdelali na naslednjem sestanku z upraviteljem.

5. OBRATOVALNI STROŠKI

Če se navežemo na zgoraj navedeno pod številko 4, najprej naj omenim še, da smo stanovanca v januarju namenili 15,60€ obratovalnih stroškov za nabavo soli, čeprav so si stanovanca soli dostavili sami, saj kljub prošnjam SPL soli sploh ni pripeljal. Najbolj sporna postavka je pa ravno na računu za mesec april, kjer so nam zaračunali 176,90€ za popravilo vhodnih vrat, češ da gre za vandalizem neznane osebe. Vsi najemniki kot tudi lastnik MOL vemo, da ni šlo

za vandalizem neznane osebe, ampak za vandalizem enega od najemnikov, torej bi v tem primeru škodo morala poravnati oseba, ki je škodo naredila (g. Černigoj). Zelo nekorrektno se nam zdi, da nam je SPL v mesecu decembru 2012 zaračunal odvoz smeti v višini 288€, čeprav bi bilo bolj primerno, da so nam zagotovili večji zabojnik za odlaganje smeti, saj so vedeli, da smo se v tem mesecu šele vsi preselili in, da bo zato posledično tudi več odpadkov (selitveni kartoni, embalaža, kosovni odpad...). Izvajalec za odvoz smeti je bilo prav tako podjetje SEL-ING d.o.o.

Pomembno je poudariti, da večina zadnje položnice za stanovanjske stroške ne bo zmožna plačati. Edino, kar nam pomenja SPL je obročno plačevanje, kar pa pomeni dolgoročno še večje zadolževanje, sploh v primeru, če bodo stroški še naprej tako visoki. Pomembno je tudi povedati, da nam je SPL zaračunal porabo vode za mesec december, januar in februar, čeprav je bilo na zadnjem sestanku v mesecu marcu rečeno, da nam za nazaj ne bo potrebno plačevati porabo vode, saj ne gre za našo napako in da jo bomo plačevali le od sestanka naprej. Ob tem se navežemo tudi, da do števecov za skupno elektriko in števecov za porabo vode, stanovanca nimamo dostopa. Ob vsem zgoraj naštetem, bi Vas radi najemniki pozvali tudi na sestanek skupaj z upraviteljem SPL, ki pa za naše pritožbe do sedaj ni imel poslušna, ni vestno opravljal del, ni redno prihajal v našo okolico in predvsem sploh niso na tekočem še manj pa urgentni. Stanovanca izpostavljajo problematiko, ki se pojavlja že od samega začetka, pa ne zato, ker ne bi bili hvaležni za priložnost z dodelitvijo jim teh bivalnih enot, ampak zato, ker so stroški resnično previsoki v primerjavi z drugimi objekti, ki sploh nimajo t.i. »socialnega prizvoka«! Prosimo za rešitev in čim prejšnji sestanek z vsemi odgovornimi osebami. Stanovanca so pripravili tudi nekaj svojih predlogov za rešitev previsokih stroškov. V ta namen so se tudi stanovanca sestali in naredili seznam podpisov vseh prisotnih na zadnjem svetu stanovanca, ki smo ga imeli v torek 21.5.2013, in s katerim potrjujejo, da so v pritožbi enotnega mišljenja.

V naprej se Vam lepo zahvaljujemo in Vas lepo pozdravljamo!

SVET STANOVALCEV PIPANOVE 28
Boris Veznaver

Romina Urh

Lana Pekez