

UNIVERZA V LJUBLJANI
FAKULTETA ZA DRUŽBENE VEDE

Urška Lipovž

**Primerjalna analiza študentske stanovanjske kooperative na primeru
Slovenije in Škotske**

Diplomsko delo

Ljubljana, 2015

UNIVERZA V LJUBLJANI
FAKULTETA ZA DRUŽBENE VEDE

Urška Lipovž

Mentor: red. prof. dr. Rado Bohinc

**Primerjalna analiza študentske stanovanjske kooperative na primeru
Slovenije in Škotske**

Diplomsko delo

Ljubljana, 2015

Zahvala

*Zahvaljujem se mentorju dr. Radu Bohincu za svetovanje in
usmeritev.*

*Za vso pomoč, angažiranost in dobro voljo se posebej
zahvaljujem Janu Savincu.*

*Za spodbudo, pomoč in tovarštvo se zahvaljujem Alji, Mireli,
Mladenu in Juretu.*

*Za podporo in razumevanje v času študija velja posebna
zahvala staršema Jasni in Zdravku in bratu Urbanu.*

Primerjalna analiza študentske stanovanjske kooperative na primeru Slovenije in Škotske

Študentska stanovanjska problematika v Sloveniji z višanjem najemnin na trgu postaja vedno večja. Država študentom, ki se odločijo za študij izven regije, v kateri bivajo, ni sposobna zagotoviti dovolj velikega števila nastanitev, zato veliko študentov ostane brez možnosti bivanja v študentskem domu. Alternativno visokim najemninam in bivanju v študentskem domu bi lahko predstavljale študentske stanovanjske kooperative. Stanovanjska kooperativa je skupnost, ki ima v lasti stanovanjsko poslopje, ki ga zasedajo člani kooperative. V Sloveniji se takšna oblika študentskega bivanja še ne izvaja, medtem ko so študentske stanovanjske kooperative v svetu, še posebej v Združenih državah Amerike, stalna praksa bivanja na nekaterih univerzah. Po tem vzoru pa so začele nastajati kooperative študentov v Veliki Britaniji. Na Škotskem, natančneje v Edinburgu, je pred enim letom začela delovati Študentska stanovanjska kooperativa Edinburg. Študentje tamkajšnje univerze so ustanovili iniciativo, ki se je zavzemala za ustanovitev kooperative, s pomočjo študentske zveze pa ta projekt tudi uresničili. Sedaj v tamkajšnji kooperativi po enem letu biva kar 106 študentov, ki jim po večini takšen način bivanja predstavlja tudi določen življenjski slog, ki temelji na deljenju, skupnosti, skrbi za okolje in družbeni odgovornosti.

Ključne besede: kooperativa, stanovanjska kooperativa, študentska stanovanjska kooperativa, študentska stanovanjska problematika.

Comparative analysis of student housing co-operatives in the case of Slovenia and Scotland

Student housing in Slovenia represents a significant problem especially due to a raising cost of rent on the real estate market. The government is not able to provide a sufficient amount of accommodation for students who choose to study outside their native region, thus a number of students are left with no possibility of living in student dormitories. Student housing co-operatives may offer an alternative solution to the issues of rising rent and the lack of official student housing. Housing co-operative is a community of organized occupants who collectively own the apartment building in which they live. In Slovenia, this form of student residence has not yet been implemented, while in other parts of the world, especially in the United States, housing co-operatives represents an increasingly common practice of accommodation. Following that same model of co-operative housing, students in the UK began to establish the same kind of co-operatives. In Edinburgh, Scotland, Edinburgh Student Housing Co-operative became operational a year ago. Edinburgh Student Housing Co-operative was founded by the initiative advocating for the creation of co-operatives and then realized the project with the help of the Student Union. After one year, there are 106 students currently living in the co-operative. Next to being a mean of being able to afford accommodation, a co-operative commonly invokes a certain lifestyle, which is based on sharing, community, environmental care and social responsibility.

Key words: co-operatives, housing co-operatives, student housing co-operatives, student housing problematic.

KAZALO

1	UVOD	6
2	POJEM KOOPERATIV	8
3	NAČELA KOOPERATIV	9
4	ZGODOVINA KOOPERATIV	11
4.1	Zgodovina stanovanjskih kooperativ	14
5	VRSTE KOOPERATIV	16
6	STANOVANJSKE KOOPERATIVE	17
6.1	Tipi stanovanjskih kooperativ	18
7	SLOVENSKA PRAVNA ZAKONODAJA NA PODROČJU STANOVANJSKIH KOOPERATIV	20
7.1	Zakon o zadrugah	20
7.2	Stanovanjski zakonik	22
7.2.1	Neprofitna najemna stanovanja	22
7.2.2	Neprofitna stanovanjska organizacija	23
7.3	Stvarnopravni zakon	24
7.4	Obligacijski zakonik	24
7.5	Zakon o graditvi objektov	24
8	STANOVANJSKA POLITIKA V SLOVENIJI	25
8.1	Nacionalni stanovanjski program	25
8.2	Stanovanjski sklad Republike Slovenije	26
9	STANOVANJSKA PROBLEMATIKA ŠTUDENTOV V SLOVENIJI	27
10	STANOVANJSKA POLITIKA NA ŠKOTSLEM	32
10.1	Škotska pravna zakonodaja na področju kooperativ	33
11	ŠTUDENTSKE STANOVANJSKE KOOPERATIVE	34
11.1	Združenje študentskih kooperativ v Veliki Britaniji »Students for cooperation«	35
12	ŠTUDENTSKA STANOVANJSKA KOOPERATIVA V EDINBURGU	36
12.1	Nastanek kooperative v Edinburgu	36
12.2	Osnovni podatki o kooperativi v Edinburgu	37
12.3	Delovanje in organizacija v kooperativi v Edinburgu	38
12.4	Bivanje v kooperativi	40
12.5	Ideja in vrednote kooperative v Edinburgu	41
13	SKLEP	42
14	LITERATURA	44

1 UVOD

Kot študentka sem se v svojih letih študija kar nekajkrat srečala z bivanjsko stisko, ki nedvomno prizidane marsikaterega študenta. V času študija je za študenta poleg ugodnega in kvalitetnega prehranjevanja ter študijskega dela bistveno tudi bivanje. Država študentom v času študija omogoča bivanje v študentskih domovih, ki so pri nas najugodnejša oblika bivanja. Poleg subvencij za hrano, štipendiranja in subvencij za stanovanje so študentski domovi eden izmed ukrepov države, ki zagotavljajo študentom možnost študija izven domačega kraja. Druga možnost za bivanje v času študija, ki jo imajo študentje, je najemanje stanovanja. Po navadi si študentje takšno stanovanje delijo še z ostalimi sostanovalci, saj je ta način ugodnejši za plačevanje stanarine in stroškov, povezanih z vzdrževanjem. Najemanje stanovanj pa kljub temu v tem času predstavlja za povprečnega študenta izdaten strošek. Ravno zaradi tega sem se proti koncu svojega študija, v času, ko so najemnine zmeraj višje in je stanje v državi vedno manj naklonjeno študentom ter prekarnim delavcem, ki si služijo svoj denar preko študentskih servisov in dobivajo vedno večje zavedanje o izkoriščevalskem kapitalističnem sistemu, v katerega smo vpeti, začela spraševati o alternativah sistemu. Po drugi strani pa nam je zloglasna gospodarska kriza, ki je nastala predvsem kot sistemska kolateralna škoda, ponudila prostor za refleksijo o vrednotah, za katere se zavzemamo. Ravno zaradi tega so me začeli zanimati načini povezovanja med ljudmi, ki temeljijo na solidarnosti, skrbi drug za drugega, enakosti in demokratičnosti, zato ni naključje, da me je zanimanje za alternative pripeljejo do pojma kooperativ. Pojem me je spominjal predvsem na načine delovanje prejšnjega sistema, na oblike povezovanja v zadruge. Interes vzpostavitve podobnega, vendar nadgrajenega načina, ki bi bil prilagojen razmeram današnjega časa, pa sem dobila, ko sem izvedela za kooperativo v Edinburgu, katere del je tudi moj prijatelj Jan. Uspeh, ki ga je na nacionalni ravni poželo njihovo združenje, mi je vlil upanje in zanimanje za razširitev takšne oblike združevanja tudi v našem okolju. Študentska stanovanjska skupnost v Edinburgu je primer dobre prakse zadružnega gibanja, ki je nastalo kot posledica visokih najemnin v Edinburgu, zagnanosti in volje tamkajšnjih študentov na univerzi.

Zato sem se odločila, da bom v diplomskem delu obravnavala ta primer v upanju, da bi se kasneje preko tega modela razširilo kaj podobnega tudi pri nas. Raziskovalno vprašanje, ki sem si ga v diplomskem delu zastavila, je, kako bi lahko na podlagi edinburškega modela tudi pri nas vzpostavili podobno kooperativno združenje. Moja hipoteza se glasi, da je pri nas mogoče vzpostaviti študentsko stanovanjsko kooperativo. Ali je to sploh mogoče, bom predstavila v nadaljevanju. Najprej moram seveda bralca podrobneje seznaniti s pojmom in opredelitvijo kooperativ ter njihovo zgodovino in predstaviti njen pravni status ter stanovanjsko politiko. Nadaljevala bom z analizo primera v Edinburgu in ga primerjala z analizo možnosti ustanovitve takšne kooperative pri nas.

2 POJEM KOOPERATIV

Beseda kooperativa izvira iz latinske besede *operari*, kar pomeni delati, in predpone *co*, kar pomeni delati skupaj. Drugo ime za kooperativo je zadruga. Že sama beseda torej naslavlja, da gre za družbeni proces skupnega dela, katerega rezultat je doseganje skupno zastavljenih ciljev. Z vidika filozofije humanizma, ki se osredotoča na človeka in njegove vrednote, ter utilitaristične filozofije je delovanje kooperativ in kooperacija idealen instrument za oblikovanje boljše družbe (Shaffer 1999).

Če je kapitalizem sistem, ki bazira na akumulaciji kapitala, je ideja kooperacije njegovo nasprotje. Model kooperativ kot način ekonomskega delovanja deluje kot oblika ustvarjanja premoženja, v kateri so potrebe kapitala podrejene interesom ljudi. Kooperacija je več kot le nek način delovanja ekonomije ali poslovni model ali zgolj način izpolnjevanja družbenih in individualnih potreb za izpolnjevanje lastnega interesa. Kooperativa je koncept, ki ponuja celostni pristop, ki skozi prakso vodi do doseganja temeljnih, socialnih, družbenih in političnih ciljev (Harrison 2013, 10).

Z ekonomskega vidika so kooperative pomembne, saj vzpostavljajo skladnost med proizvodnimi, predelovalnimi, tržnimi in finančnimi skladi in zmogljivostnimi, na ta način pa dopolnjujejo ekonomsko strukturo in preprečujejo monopole (Avsec idr. 1992).

Kooperativa je avtonomno prostovoljno združenje ljudi, katerih interes je skupno ekonomsko, socialno in kulturno izpolnjevanje potreb in želja na podlagi skupne lastnine in demokratičnega upravljanja. Temelji na vrednotah, kot so enakost, solidarnost, pravičnost in samopomoč, ter lastni odgovornosti. Po svoji tradiciji člani kooperativ verjamejo v etične vrednote, kot so poštenost, odprtost, družbena odgovornost in skrb za druge (ICA 2005).

Omenjene vrednote pa niso upravičen pogoj za njihovo delovanje, pač pa podlaga, ki jo je treba prevesti v konkretne organizacijske in finančne ukrepe. Kooperative na ta način

prispevajo veliko k temeljnim vrednotam gospodarske dejavnosti in mehanizmom, s katerimi se te vrednote udeležajo v praksi (Bajo in Roelants 2015).

Pri kooperativah gre za združbo, kjer je število članov nedoločljivo, poslovni delež pa je spremenljiv. Vsak član kooperative je neposreden udeleženec, skupen namen kooperative pa je pospeševanje njenega gospodarstva¹ s skupnim opravljanjem poslov po načelu vzajemne pomoči članov. Za vsako kooperativo je značilna odprtost. To pomeni, da v skladu z določbami zakona vanjo lahko prostovoljno vstopajo in izstopajo člani. S spreminjanjem števila članstev se spreminja tudi kapital kooperative. Kooperativa se loči od podjetja v tem, da pospešuje gospodarstvo svojih članov. Kooperativa se po svojih osnovnih načelih ne sme ukvarjati z vsakim neprepovedanim poslovanjem, ki bi zmanjšal stroške ali povečal dohodek njenih članov, kar pa ne pomeni, da kooperativa ne stremi k aktivnemu poslovanju z dobičkom oz. poslovnim pribitkom, pač pa pomeni, da stremi predvsem k temu, da svojim članom znotraj kooperative povečuje dohodke oz. zmanjšuje stroške (Čeferin in Avsec 1990).

3 NAČELA KOOPERATIV

Osnovna vrednota kooperativ so člani in ne kapital. Kooperativa je poslovni model, ki je izrazito družbeno odgovoren in je prav zaradi tega odporen proti krizam. Kot je bilo že omenjeno, kooperative veljajo za združenja, kjer sta eni izmed glavnih načel prostovoljnost in odprtost članstva, ki poudarja voljo in odločenost posameznika, da sprejema odgovornosti in ne izključuje glede na spol, družben položaj, rasne, politične, verske in ostale raznolikosti. Z načelom »en človek en glas« pa postane jasno, da je v središče odločanja vedno postavljen človek. Za kooperative veljajo trdno zasidrana načela, ki zagotavljajo odpornost v kriznih razmerah. Ta načela so bila utemeljena leta 1844 v angleški kooperativi v Rochdalu. Ta načela so (ICA 2005):

¹ V tem primeru govorimo o proizvodni kooperativi.

- prostovoljno in odprto članstvo: kooperativa je prostovoljna organizacija, ki je odprta in nudi storitve za vse svoje člane in sprejema člane ne glede na raso, spol, politično ali religijsko pripadnost;
- demokratična participacija pri odločanju: kooperativa je demokratična organizacija, ki je vodena s strani članov, ki aktivno sodelujejo pri odločanju po načelu »en član en glas«;
- participacija pri delitvi dobička: člani kooperative vlagajo kapital, ki je v skupni lasti kooperative in je nato sorazmerno porazdeljen glede na člana. Glede porabe presežka oz. prihranka odločajo na skupščinah;
- avtonomija in neodvisnost: kooperativa je avtonomna organizacija, vodena s strani njenih članov. To načelo velja tudi takrat, ko se kooperativa odloči, da se poveže z ostalimi organizacijami bodisi zaradi pridobivanja zunanjih sredstev bodisi zaradi ostalih organizacijskih prednosti, in to pod pogojem, da je kooperativi še vedno zagotovljena demokratična participacija njenih članov;
- izobraževanje, usposabljanje in posredovanje informacij: kooperativa mora poskrbeti za izobraževanje in urjenje njenih članov, izvoljenih predstavnikov in menedžerjev z namenom učinkovitega vodenja in nadaljnjega razvoja kooperative. Prav tako pa sta njeni nalogi informirati člane o delovanju in prednostih kooperative ter širiti njene ideje.
- sodelovanje med kooperativami: opolnomočenje kooperativnega gibanja je eden izmed glavnih ciljev kooperativ. Ta cilj je dosežen takrat, ko se kooperative povežejo skupaj na regionalnem, nacionalnem ali internacionalnem nivoju;
- skrb za skupnost: namen kooperativ je delovanje za trajnostni razvoj v njihovi skupnosti.

Mednarodna zadružna organizacija je dodala načelom iz Rochedala še eno, in sicer skrb za skupnost in njen trajnostni razvoj (ICA 2005).

4 ZGODOVINA KOOPERATIV

Ljudje poznamo kooperativno združevanje od začetka zgodovine. Ljudje so se formirali in združevali v skupine že v jamah. Že primitivnemu človeku je bilo jasno, da se bo moral, če želi preživeti, povezati in delovati z drugimi, saj je življenje v večjih skupinah manj tvegano. Trgovci v srednjem veku so se formirali v cehe, ki so takrat predstavljali nek način kooperativnega delovanja. Trgovski potniki so potovali v skupinah, saj je bila pot v skupinah varnejša, kasneje pa so se domislili tudi skupnega trgovanja, kjer so kolektivno prodajali blago, dobiček pa si enakopravno razdelili. Industrijska revolucija v Angliji je bila ključnega pomena za kooperativno gibanje, saj je v veliki meri spremenila socio-ekonomski položaj ljudi, še posebej delavskega razreda. Mobilizacija delavcev s podeželja in njihovo izkoriščanje sta pripeljala do nuje po začetku združevanja – do začetka združevanj v kooperative. Na koncu 18. stoletja so se v Veliki Britaniji že pojavile prve kooperative, takrat neke vrste prostovoljna združenja, organizirana znotraj Anglije, primarno za delovanje v dobrodelne namene izkoriščanih delavcev, da jim olajšajo nemogoče pogoje za življenje (Fajardo in Fabian 1993).

Razvoj modernih kooperativ povezujemo z dvema družbenogospodarskima dejavnikoma. Prvi dejavnik je bil preobrazba družbeno-gospodarskih struktur, ki je prinesla nove oblike solidarnosti in gospodarskih povezav med ljudmi, drugi dejavnik pa gospodarska globalizacija. Prvi val gospodarske globalizacije je v 19. stoletju povečal svobodno konkurenco in obseg poslov, kar pa je običajne ljudi prisililo v to, da so si začeli med seboj deliti znanje, vire in informacije. Sistem kooperativ je navadnim državljanom omogočil, da so v nekaterih primerih razvili obsežno poslovno dejavnost (Bajo in Roelants 2015).

Leto 1844 pa velja za leto rojstva prve moderne kooperative. V kraju Rochdale se je skupina štiriindvajsetih obrtnikov, ki so tisti čas delali kot tkalci v bombažnem mlinu, odločila ustanoviti moderno kooperativo The Rochdale Equitable Pioneers Society. Tkalci, ki so se soočali z nemogočimi delovnimi razmerami, si pri nizkih plačah niso več mogli privoščiti visokih cen hrane in nujnih življenjskih potrebščin. Rešitev so videli v združevanju. Tako so tkalci združili svoje premoženje in si s skupnim delom zagotovili dostop do osnovnih dobrin po nižji ceni. Pionirji so bili odločeni, da je

napočil čas, da se začne s kupci ravnati pošteno in s spoštovanjem ter si začeli prizadevati za njihovo udeležbo pri dobičku, demokratično pravico in besedo pri poslovanju (ICA 2005).

Revolucionarni duh socialistov, ki se je takrat zavzemal za pravičnejšo družbo v hitro razvijajoči industrializirani Evropi preko socializiranega gospodarstva kooperativnih skupnosti, se je neustavljivo širil in konec 19. stoletja zavzel Evropo. Za anarhiste, kot sta Pierre-Joseph Proudhon in Pein Kropotkin, so bile kooperative vitalnega pomena za grajenje sistema, ki bi predstavljal alternativo kapitalizmu. Za Marxa so kooperative predstavljale zmago živega dela proti kapitalu, čeprav je kritično izražal bojazen, da se lahko tudi znotraj kooperativ pojavijo posamezniki, ki postanejo »kapitalisti« znotraj kooperativ. V 20. stoletju so se načini organiziranja družbenega, kulturnega in gospodarskega življenja izkazali za sprejemljive alternative centralno načrtovanem ali kapitalističnem načinu proizvodnje, distribucije in potrošnje. Poskusi združne organiziranosti so vzniknili v različnih družbeno-političnih razmerah, kot so kreditne zadruge iz Nemčije, Italije, Francije in Quebeca, podeželske kooperative v Argentini in urbane vzajemne družbe, kolhozi v ZSSR pred kolektivizacijo, gibanje delavcev zadruge Nova Scotia in razvoj samoupravnih tovarn v Jugoslaviji. Kasneje v 20. stoletju pa so se kooperative začele vedno bolj prilagajati zahtevam centralno-planskega gospodarstva, monopolnem kapitalizmu in globalnem postfordističnem sistemu. Te prilagoditve so bile izvršene z državnimi prevzemi nadzora nad kooperativami v Stalinovi Sovjetski zvezi, Kitajskem, Tanzaniji in s povečanjem razpadanja skupne lastnine kmetijskih, marketinških, zavarovalniških in potrošniških kooperativ na severu (Vieta 2010).

Nova moderna kooperativna gibanja so vzknila v 21. stoletju kot odgovor na neposredne odzive delavcev ali ljudskih skupin na krizo neoliberalnega modela. Njeni protagonisti ne sledijo več klasični maniri združnih gibanj, saj svoje kolektivne projekte izvajajo zaradi trenutnih socialnih, kulturnih ali ekonomskih potreb, ne pa iz nostalgичne težnje obujanja predhodnih oblik kooperativnih gibanj. Nove kooperative izhajajo iz politike, ki se po navadi pojavi na ravni vsakdanjega in teži k uveljavljanju pravičnejšega načina prerazporeditve družbenega bogastva ter bolj etičnega načina ukvarjanja z družbo in okoljem v primerjavi s kapitalocentričnimi okvirji, kar pa

spodbuja prakse horizontaliziranega procesa dela in struktur odločanja, ki po navadi vključujejo kolektivna lastništva socialne, kulturne ali ekonomske produkcije, delitve dela, ki ne diskriminira glede na kulturo in spol, in bolj egalitarno shemo dodeljevanja presežka. Značilnost modernih kooperativ je tudi ta, da ima močnejše povezave z lokalno skupnostjo kot kapitalistični ekonomski model z jasnimi socialnimi cilji in s spodbujanjem razvoja lokalnih skupnosti (Vieta 2010).

Na celini pa velja za pomemben mejnik v zadržni zgodovini leto 1862, ko F. W. Raiffeisen ustanovil prvo kmečko hranilno kreditno kooperativo. To gibanje se je kasneje začelo razširjati po celi Evropi in zajelo tudi Slovenijo, ki je deset let kasneje ustanovila prvo hranilnico oz. posojilnico v Ljutomeru (Avsec in idr. 1992).

Na začetku zadržnega gibanja so zadruga na območju današnje Slovenije imele predvsem narodnoobrambno vlogo, na prehodu v 20. stoletje pa je zadržno gibanje začinjalo dobivati predvsem močno socialno vlogo. Kot odgovor na krizo v kmetijstvu so takrat nastale kmetijske zadruga, ki so delovale po Raiffeisnovih načelih nizkih deležev in neomejenega jamstva z ožjim poslovnim območjem. V času 2. svetovne vojne so zadruga pri nas začasno prenehale delovati. Takrat so z namenom zaščite zadržnega premoženja ustanovili Iniciativni zadržni odbor za Slovenijo, ki je izvedel reforme in zadržništvo preoblikoval v skladu z novim sistemom, kjer so zadruga postale podporni člen gospodarstva. V tem času je bil sprejet tudi prvi temeljni zakon o zadržgah. V 50. letih prejšnjega stoletja je zadržništvo gospodarsko cvetelo in pridobilo materialno moč, kar pa je po drugi strani škodilo delavskemu razredu, saj so bili kasneje sprejeti novi zakoni, ki so zadruga vedno bolj izenačevali s podjetji, zadruga pa so se začele počasi razpuščati. V 70. letih prejšnjega stoletja so bile zadruga ponovno priznane kot pomemben del predvsem razvojnega kmetijstva. Do leta 1990 so imele zadruga v Sloveniji pomembno vlogo v gospodarstvu, najbolj v kmetijstvu in zavarovalništvu. V 90. letih prejšnjega stoletja pa so se zadruga ponovno preoblikovale glede na zahteve tržnega gospodarstva in zaradi tega so bile ustanovljene različne zadržne poslovne organizacije. Leta 1994 je Slovenija postala tudi članica Internacionalne zveze kooperativ (ICA) (Zadržna zveza Slovenije 2015).

Konec 90. let se je v okviru kooperativ izvedel ukrep samozaposlovanja in do leta 2000 je bilo ustanovljenih 14 kooperativ, kamor je bilo vključenih 140 brezposelnih. Glavni problem teh zadrug je bil povezan z njihovim nastankom, saj so člani zadrug pokazali pomanjkanje znanja o zadrugah in bili nekonkurenčni na razpisih. V času krize pa je bilo opaženo vedno pogostejše pojavljanje iniciativ za združevanje, ki je svoj vrhunec doseglo leta 2009. Med temi so začele nastajati tudi stanovanjske iniciative, kot je npr. Zavod Tovarna, ki želi na podlagi švicarskega modela pri nas ustanoviti stanovanjsko kooperativo (Bajo in Roelants 2015).

4.1 Zgodovina stanovanjskih kooperativ

Neprofitne stanovanjske organizacije zgodovinsko gledano segajo v čas industrijske revolucije, ko je v velikih industrijskih mestih prevladovala špekulativna najemna preskrba. Nemogoče razmere, kot so prenatlačenost in neugodni higienski pogoji, so bile vzrok številnim boleznim in velikokrat prehitri smrti delavcev. Zanimivo je, da so se prve organizirane zahteve po izboljšavi stanovanjskih razmer začele pojavljati še le v 20. stoletju. Lastniki tovarn so se začeli lotevati izboljševanja delovnih razmer v tovarnah, saj so želeli predvsem ohraniti zdravo in zanesljivo delovno silo, medtem ko je meščanstvo v Angliji želelo ponuditi stanovanja po sprejemljivi ceni. Predvsem je k stanovanjski reformi veliko prispevala epidemija kolere, ki je izbruhnila v delavskih slumih in se začela širiti ne glede na meje družbenih razredov (Mandič 1991).

Tako so bili prvi pobudniki stanovanjskih kooperativ največkrat lastniki kapitala, ki so na ta način uspeli zadržati zdravo delovno silo. Rojstvo modernih stanovanjskih kooperativ pa sega v pozna 60. leta prejšnjega stoletja. Na Danskem so se takrat začele ustanavljati stanovanjske kooperative, ki so ponujale rešitve za družine, ki niso bile zadovoljne z bivanjskimi razmerami. Namen teh kooperativ je bil predvsem vzpostavitev skupnosti ljudi, ki bi nudila varnost in bi temeljila na duhu sodelovanja in solidarnosti ter skupni pomoči. Leta 1873 so prve take kooperative že zaživele. Poleg same ideje skupnostnega bivanja so takšne kooperative ponujale tudi nove arhitekturne ideje, ki so vzbudile kar precej pozornosti na mednarodnih stanovanjskih razstavah. Ta projekt je lahko zaživel predvsem zaradi ukrepov Danskega gradbenega instituta, ki je

pripravil razpis za nizke stanovanjske bloke. Do leta 1882 je na ta način na Danskem nastalo kar 22 stanovanjskih skupnosti (Peterlin 2014).

Model stanovanjskih kooperativ se je kaj kmalu začel razširjati proti Franciji, Nemčiji, Švedski in Norveški. V Nemčiji so bile stanovanjske kooperative v tem času celo prevladujoča vrsta kooperativ. Val kooperativnega gibanja je zajel mesta in vasi, hitreje pa se je razširjal v industrializiranih mestih po Evropi in Severni Ameriki, kjer je stanovanjska stiska zaradi večanja populacije postajala vedno večja. Ob koncu 1. svetovne vojne je v večini držav Evrope, Argentini in Indiji že vzknilo seme kooperativnega stanovanjskega gibanja, Češkoslovaška, Danska, Nizozemska in Francija pa so že vzpostavile prve nacionalne federacije stanovanjskih kooperativ. Pred začetkom 2. svetovne vojne so bile stanovanjske kooperative ustanovljene že v skoraj vseh državah Evrope, Kanade in Združenih držav Amerike, pojavljati pa so se začele v Čilu, Kolumbiji, Pakistanu in Palestini. Po 2. svetovni vojni je bilo opaženo še večje naraščanje kooperativnega stanovanjskega gibanja. Delno je k temu prispevalo povojno uničenje, delno naraščajoč trend urbanih migracij v razvitih državah, delno pa se je interes do bivanja v stanovanjskih kooperativah razvil skozi institucionalizacijo uspešnega modela kooperativ. Leta 1964 je ICA vzpostavila Mednarodno zvezo za razvoj stanovanjskih kooperativ, ki je delovala vrsto let predvsem na območjih Združenih narodov. Fundacija stanovanjskih kooperativ DESWOS v Združenih državah Amerike in stanovanjske kooperative na Švedskem so bile še posebej aktivne v proizvodnji tehnične pomoči in urjenju predstavnikov kooperativ držav v razvoju, deloma tudi zaradi tega, saj so jim bila dodeljena državna sredstva za programe razvojne pomoči (Shaffer 1999).

V Sloveniji vemo o zgodovini neprofitnih stanovanjskih organizacij zelo malo. Nekaj omemb takšnih oblik stanovanj najdemo v obdobju pred vojnama, kjer pa gre predvsem za zadrage samograditeljev ali proizvodno-gradbene zadrage (Mandič 1992).

V Sloveniji se stanovanjsko združništvo kljub poizkusom ni nikoli razvilo. V 60. letih prejšnjega stoletja so sicer obstajala zadružna združenja, ki so gradila stanovanja. Ta stanovanja so sicer prešla v last zadružnikov, vendar pa niso ostala v lasti zadrage po načelih skupnega lastništva (Nikčević 2014).

Na Škotskem pa je tradicija stanovanjskih kooperativ bogatejša kot pri nas. Kooperativno gibanje ima na Škotskem bogato tradicijo. Kot drugod po Veliki Britaniji se je pojavilo že v 18. stoletju in poseglo v življenje tamkajšnjega prebivalstva. Uporaba žetonov v trgovinah, uvedba dividend, ustanovitev kooperative ženskih cehov, izgradnja stanovanj za delavce ipd. so bili ukrepi, ki so bili močno pod vplivom kooperativnega gibanja. Kooperative so bile na Škotskem do leta 1844 precej neodvisne ena od druge. V 19. stoletju so kooperative na Škotskem povzročile veliko rast in blaginjo. Veliko kooperativ je začelo graditi boljše in bolj dostopne domove znotraj njihovih lokalnih skupnosti. Kooperativa v Gorebridgu je leta 1887 zgradila »store cottages«, v katerih so bili trije apartmaji, tekoča voda, pralnica in vrt. Kooperative so tisti čas začele izdajati tudi žetone z denarnimi vrednostmi, ki so bili namenjeni nakupu blaga in storitev znotraj kooperative (RLS 2015).

5 VRSTE KOOPERATIV

Gospodarske krize, ki so prizadele svet v zadnjih dveh stoletjih, so bile velik povod za oblikovanje združnega gibanja. Že na začetku gibanja pa je nastalo pet vrst oz. tipov zadrug, ki se med seboj razlikujejo glede na način in vrsto delovanja. Poznamo (Bernard 2011):

- *kmetijske cooperative*: so ustanovljene zaradi potreb po nabavi, predelavi in prodaji dobrin;
- *potrošniške cooperative*: so ustanovljene z namenom oskrbe svojih članov z dobrinami in storitvami;
- *zavarovalniške cooperative*: so ustanovljene z namenom zaščite posameznikov in podjetij pred tveganji;
- *kooperativne banke*: so ustanovljene za namene varčevanja in kreditiranja ljudi z nižjimi dohodki ter nudenje kredita manjšim podjetjem;

- *socialne kooperative in kooperative za splošno družbeno dobro*: so ustanovljene z namenom, da pomagajo pri razvoju lokalne skupnosti. Po navadi delujejo na področju socialnega dela in kulture;
- *delavske oz. proizvodne kooperative*: so ustanovljene z namenom delavskega upravljanja proizvodnje in zagotavljanja ter ohranitve delovnih mest v skupnosti;
- *stanovanjske kooperative*: so ustanovljene z namenom lažjega in ugodnejšega dostopa do bivališča.

6 STANOVANJSKE KOOPERATIVE

Stanovanjska kooperativa je, kot bomo omenili tudi kasneje, ena izmed oblik neprofitne stanovanjske organizacije. Stanovanjska kooperativa je združenje ljudi, katerih namen je, da si zagotovijo bivališče. Deluje po načelu kooperativ, zato tudi za stanovanjsko kooperativo veljajo načela, navedena v prvem delu. V kooperative se lahko včlanijo posamezniki, ki si želijo stanovati skupaj v socialno raznolikem okolju ne glede na njihov dohodek, vendar pa je prvotni namen stanovanjskih kooperativ zagotavljanje bivališča tistim, ki si sami ne morejo privoščiti lastnega stanovanja (Habjan 2012).

Bivanje v stanovanjski kooperativi ima številne prednosti. Ena od teh prednosti je zagotovo **ekonomičnost**, ki jo zagotavlja skupnostno življenje, ki vzpostavlja organiziran kolektiv, v katerem se lažje izkoristi tržne priložnosti in pridobi zemljišča, subvencije ter kredite. Poleg tega pa organizacije in kolektivi, kot so stanovanjske kooperative, lažje pridejo do ugodnosti, ki jih ponujata na tem področju država ali občina. Prav tako pa se pri bivanju v skupnosti racionalizirajo stroški bivanja. Stanovalci oz. člani imajo neposredno besedo pri oblikovanju stanovanjske politike in **možnost soodločanja** o gradnji in opremlenosti, kar pa pomeni, da si lahko ustvarijo okolje, v katerem se bodo prijetno počutili. Ena izmed glavnih prednosti, ki jih ima bivanje v stanovanjski kooperativi, je **varnost pred odpovedjo**, ki je ena izmed pravic solastnikov, kjer se jim stanovanjska pravica lahko odpove zgolj, če kršijo najemno pogodbo. Bivanje v kooperativi pa navsezadnje spodbuja odnose med stanovalci, gradi

socialni krog, omogoča medsebojno nudenje pomoči, ustvarja prostor, ki krepi kolektivni duh in na ta način pripomore h kakovosti življenja (Habjan 2012).

6.1 Tipi stanovanjskih kooperativ

Po Handsovi klasifikaciji obstaja delitev zadrug na zadruge proizvajalcev in zadruge potrošnikov. V zadruge proizvajalcev se organizirajo člani, ki se želijo ukvarjati s skupno prodajo. V to skupino sodijo predvsem gradbene ali kmetijske kooperative. Zadruge potrošnikov pa se na drugi strani ustanavljajo, da svoje člane oskrbujejo s skupnimi dobrinami. V ta tip kooperativ sodijo združne banke, stanovanja, maloprodaja in veleprodaja hrane ter združne zavarovalnice (Hands v Mandič 1991).

»Stanovanjska zadruga je tista združna družba, ki ima v lasti stanovanjsko posestvo ali več stanovanjskih hiš, ki jo zasedajo – ali bodo zasedali – člani zadruge« (Mandič 1991).

Kakor pri vseh ostalih kooperativah je tudi za stanovanjsko zadrugo značilno solastništvo, ki je enakopravno razdeljeno med člane. O porabi prihrankov (razlika med prihodki in odhodki) odločajo na sestankih. Ti prihranki se lahko porabijo za nadgraditev infrastrukture, vzdrževanje stanovanjskega kompleksa ali se porazdelijo med člani (Mandič 1991).

Seveda pa obstaja tudi več tipov stanovanjskih kooperativ, ki se razlikujejo glede svojih značilnosti:

- kooperative z omejenim ciljem: kooperative z omejenim ciljem nastanejo z namenom ponudbe delnih storitev, kot sta npr. pridobitev in razdelitev zemljišča. Ko kooperativa opravi svoje poslanstvo, po navadi razpade;
- kooperative skupnega lastništva: kooperativa skupnega lastništva je najbolj razširjen tip kooperative, pri kateri je lastnik zemljišča, zgradb in infrastrukture kooperativa. Razširjen je predvsem v Združenih državah Amerike in Skandinaviji;
- kooperative z več hipotekami: za to vrsto stanovanjskih kooperativ je značilna oblika kondomije, kjer je vsak član neposredni lastnik svoje stanovanjske enote,

- lastništvo nad skupnimi prostori in napravami pa je kolektivno. Ta vrsta kooperativ je najbolj razširjena v Latinski Ameriki in Izraelu;
- kooperative najemnikov: za njih je značilno, da kooperativa zgradi stanovanja članom kooperative, vendar pa člani niso udeleženi v premoženju in zgolj sodelujejo zgolj pri upravljanju;
 - kooperative, nastale s prevzemom socialnih stanovanj: primer take kooperative je Norveška, kjer je med leti 1953 in 1954 mestna oblast v Oslu prenesla lastništvo nad več tisoč stanovanji na zadruge (Mandič 1991);
 - tradicionalne ameriške kooperative: prva taka kooperativa se je vzpostavila leta 1926, ko je Sindikat delavcev tekstilne tovarne ustanovil stanovanjsko korporacijo z namenom financiranja stanovanj za delavce s povprečnim dohodkom (Gilmour v Mandič 1991);
 - ameriške kooperative nižjih slojev: te so nastale kot posledica stanovanjske krize v urbanih središčih, kjer je vladala visoka stopnja revščine. V najslabše razvitih soseskah so najemniki prevzeli stanovanja, ki so jih njihovi prejšnji lastniki zaradi prevelikih stroškov prenehali vzdrževati;
 - kanadske kooperative s člani različnega dohodka: v Kanadi je vlada zagotovila ugodnejša posojila stanovanjskim zadrugam, v katerih so živeli člani z nižjim dohodkom. V primeru, ko se je kateremu od članov dohodek zvišal, je bil uveden mehanizem, kjer član zraven vložka plača še obresti, enake komercialnemu posojilu. Prihodek od obresti je kooperativa porabila za zmanjšanje plačilnih obveznosti članov z nižjim dohodkom;
 - severnoameriške študentske stanovanjsko/prehrambne kooperative starega tipa: pri tem tipu stanovanjska kooperativa vzame v najem stanovanja ali hiše, ki jih nato skupaj s prehrano ponudi svojim članom. Te kooperative so se pojavile v obdobju radikalizma po veliki depresiji v Združenih državah Amerike, po 2. svetovni vojni pa se je število kooperativ občutno zmanjšalo;
 - študentske zadruge novega tipa: v Kanadi se je ta tip kooperativ začel razvijati v 60. letih prejšnjega stoletja, saj se je študentskim organizacijam omogočilo najetje posojila z zelo nizko obrestno mero za ustanovitev študentskih stanovanjskih kooperativ. Primer take kooperative je bila Cooperative College Residence Inc., preko katere so študentske organizacije izpeljale okoli 30 projektov in nudile bivališče okoli 5000 članom (Mandič 1991).

7 SLOVENSKA PRAVNA ZAKONODAJA NA PODROČJU STANOVANJSKIH KOOPERATIV

Področje, ki zadeva stanovanjske kooperative, je z vidika zakonodaje urejeno z več pravnimi dokumenti. Za ustanovitev stanovanjske kooperative je treba upoštevati vse navedene:

1. Zakon o zadrugah – ZZad;
2. Stanovanjski zakonik – SZ;
3. Stvarnopravni zakonik – Spz;
4. Obligacijski zakonik – OZ;
5. Zakon o graditvi objektov – ZGO-1.

7.1 Zakon o zadrugah

V slovenskem prostoru so določila o delovanju in ustanavljanju kooperativ določena z Zakonom o zadrugah (ZZad). Leta 2007 je Državni zbor Republike Slovenije potrdil zakon, ki obsega Zakon o zadrugah – ZZad iz leta 1992, Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o zadrugah – ZZad-A iz leta 1993 ter Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o zadrugah – ZZad-B iz leta 2007 (Zakon o zadrugah 2007).

Prvi člen Zakona o zadrugah opredeli kooperativo kot *»organizacijo z vnaprej nedoločenim številom članov, katere namen je pospeševati gospodarske koristi svojih članov in temelji na prostovoljnem pristopu, svobodnem izstopu, enakopravnem sodelovanju ter upravljanju članov«* (Zakon o zadrugah 2007).

Kooperativa po zakonu lahko opravlja več dejavnosti, če izpolnjuje svoj namen. Po navadi se bodo kooperative ustanovljale z namenom skupne proizvodnje, predelave ali dodelave blaga ali zaradi namenov na področju kmetijstva, obrti, storitev, nabave, finančnih poslov ali drugih dejavnosti. V tretjem členu zakona je določeno tudi, da mora Republika Slovenija pospeševati razvoj združništva z ukrepi gospodarske politike. Kooperativo lahko ustanovijo najmanj tri pravne ali fizične osebe, ki morajo biti

poslovno sposobne, včlanijo se pa lahko katere koli pravne ali fizične osebe, ki izpolnjujejo pogoje, določene z združnimi pravili. Kooperative se ustanovi s sprejetjem akta o ustanovitvi, v katerem so sprejeti sklep o združnih pravilih, ki urejajo firmo, sedež in dejavnost kooperative, odpovedni rok in morebitni pogoji za izstop iz zadruge, delež, ki ga mora vpisati vsak član (obvezni delež), obveznosti in odgovornosti članov, zastopanje članov, način delitve premoženja ipd. Kooperativa si pridobi pravno in poslovno sposobnost z vpisom v register. Takrat kooperativa postane tudi pravna oseba. Član postane del kooperative takrat, ko podpiše pristopno izjavo, s katero član potrdi, da se strinja s pravicami, obveznostmi in odgovornostmi, ki jih določajo združna pravila, v pristopni izjavi pa sta navedena tudi znesek in število deležev, ki jih je član kooperative pripravljen prevzeti (Zakon o zadrukah 2007).

Kooperativa je v primerjavi s kapitalskimi družbami bolj odprta za pristop novih članov, saj sam postopek vsebuje manj formalnosti. Organe kooperative morajo sestavljati občni zbor, predsednik kooperative, alternativno nadzorni odbor ali najmanj en preglednik (Avsec in drugi 1992).

Če ima kooperativa več kot 10 članov, se ustanovi tudi upravni odbor. Najvišji organ kooperative je občni zbor, ki odloča o sprejemu združnih pravil, letnega obračuna in porabi presežka. Občni zbor odloča tudi o izvolitvi in odpoklicu predsednika (predsednik upravnega odbora je predsednik kooperative), izdaji vrednostnih papirjev, statusnih spremembah in drugih vprašanjih, ki jih določajo združna pravila. Predlogi občnega zbora so sprejeti, če je za njih glasovala več kot polovica navzočih in zastopanih članov. Upravni in nadzorni odbor odločata na sejah. Slednji nadzira delovanje in poslovanje predsednika upravnega odbora ter direktorja, upravni odbor pa sklicuje občni zbor in uresničuje sklepe občnega zbora. V njegovi skrbi sta predvsem smotrno poslovanje in organizacija dejavnosti zadruge. Premoženje kooperative je njena lastnina, ki je sestavljena iz stvari, pravic in denarja, deleži članov (vsak član najmanj en delež) pa predstavljajo vire premoženja kooperative. Kot velja tudi za družbe z omejeno odgovornostjo, tudi kooperative odgovarjajo za svoje obveznosti z vsem svojim premoženjem. Glede na odgovornost delimo kooperative na »zadruge z omejeno odgovornostjo« – »z. o. o.« ter »zadruge brez odgovornosti« – »z. b. o.« Pri prvi je odgovornost članov za obveznosti kooperative omejena na določeno vsoto, pri slednji

pa je ta odgovornost izključena (Zakon o zadrugah 2007).

7.2 Stanovanjski zakonik

Leta 2003 je Državni zbor Republike Slovenije sprejel Stanovanjski zakon (SZ-1). Ta je nadomestil prejšnji zakon (Uradni list Republike Slovenije, št. 18/91, 21/94, 23/96 in 1/10), ki je obravnaval po večini le preoblikovanje lastninskih razmerij, ki pa niso zajemala dovolj rešitev za uveljavitev v praksi, sploh pa na področju najemanja. V Ustavi se v 78. členu v grobem pojavi pojem stanovanja, in sicer: *»Država ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje.«* Po osamosvojitvi se je prvi stanovanjski zakon posvečal predvsem urejanju ukinitve družbene lastnine in na ta način omogočil proces lastninjenja ter privatizacije stanovanj v družbeni lasti. V dopolnitvi zakona leta 1996 je zakon začel podrobneje urejati pristojnosti na stanovanjskem področju med občinami in upravnimi enotami ter neprofitnimi stanovanji (Šinkovec in Tratar 2003).

V smislu kooperativ so pomembna določila, ki zajemajo neprofitno najemno stanovanja, in določila glede neprofitnih najemnih organizacij.

7.2.1 Neprofitna najemna stanovanja

Neprofitna organiziranost je tista aktivnost, katere namen ni ustvarjanje dobička, ampak služi le z namenom, da pokrije stroške (Mandič 1991).

Na začetku leta 2000 se je začelo pravno urejati oblikovanje neprofitnih najemnin. Le-te je uredila zadnja novela stanovanjskega zakona, postopek pa vladni odlok o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih (Uradni list Republike Slovenije, št. 23/00 in 96/01). V tem zakonu je predpisana najvišja dovoljena neprofitna najemnina po stopnji posameznih elementov, ki za stanovanja v lasti oseb zasebnega prava in lasti občin ter drugih oseb javnega prava znaša največ 5,08 % letno od vrednosti stanovanj in 1,91 % v primeru, če je najemnik upravičen do najema

socialnega stanovanja in ima zaradi tega pravico do znižane neprofitne najemnine (Šinkovec in Tratar 2003).

Postopek pridobitve neprofitnega stanovanja se začne z javnim razpisom, če neprofitno stanovanje oddajajo država, neprofitna stanovanjska organizacija, občina ali javni stanovanjski sklad. Do neprofitnega stanovanja so upravičeni vsi državljani Republike Slovenije, ki izpolnjujejo pogoje. Prednost imajo npr. družine z invalidnimi otroki, družine z več otroki ipd. ter prosilci, ki so glede na poklic ali dejavnost, ki jo opravljajo, pomembni za posamezno lokalno skupnost (Šinkovec in Tratar 2003).

7.2.2 Neprofitna stanovanjska organizacija

Neprofitne stanovanjske organizacije so pravne osebe, katerih namen ni zasledovanje profita. Njihovi nameni so pridobivanje, upravljanje in oddajanje neprofitnih stanovanj. Pogoje za poslovanje predpiše ministrstvo, ki določi izrabo pridobljenih zemljišč in upravljanje z njimi, predpise in standarde, oblikovanje najemnin, izrabo zemljišč in usmerjanje profita. Ti pogoji naj bi delovali v prid večji razpoložljivosti najemnih stanovanj. Neprofitne stanovanjske organizacije lahko na podlagi zagotovljenih ugodnosti od občine postanejo upravičene do kredita (Šinkovec in Tratar 2003).

Neprofitne stanovanjske organizacije so nekak vmesni oz. komplementarni člen med privatno profitno priskrbo in državno stanovanjsko priskrbo (Mandič 1992).

Stanovanjska kooperativa je ena izmed oblik neprofitne stanovanjske oskrbe in zato predstavlja eno vrsto neprofitne stanovanjske organizacije, ki se od ostalih razlikuje v tem, da gre pri kooperativah za obliko samopomoči, ki svoje delovanje in storitve omeji samo na svoje člane. Stanovanjske kooperative lahko ustanovijo razvojni centri, socialne organizacije, delodajalci ali pa sami člani, ki priskrbijo zemljišče, hipotekarni kredit, material za gradnjo, subvencije in tehnično ter administrativno podporo (Mandič 1991).

7.3 Stvarnopravni zakon

Stvarnopravni zakoni (SZ) med drugim ureja pogoje lastništva, stavbene pravice in zemljiški dolg. Ta zakonik v 18. členu opredeljuje pojem nepremičnine, v 24. členu pojem posesti, v 37. členu pojem lastninske pravice, v 65. členu pa pojem solastništva. V slednjem se ureja delež lastništva, ki je določen v sorazmerju s celoto. Zakon ureja tudi pojem skupne lastnine, ki med drugim določa skupno uporabo stvari. Kar se tiče stavbnih pravic, zakon v 256. členu navaja pravico do lastništva stavbe, ki je nad ali pod tujo nepremičnino, kar pa omogoča lastništvo stavbe brez lastništva nad zemljiščem (Stvarnopravni zakonik 2002).

7.4 Obligacijski zakonik

V Obligacijskem zakoniku (OZ), ki v splošnem ureja vsa obligacijska razmerja, so določbe tudi glede nepremičnin. Zakon ureja zakupne (najemne) pogodbe, obveznosti zakupodajalca, obveznosti zakupnika in podzakup ipd. (Obligacijski zakon 2001). Glede zakupa oz. najema zemljišča določila ureja in določa Zakon o zemljiški knjigi.

7.5 Zakon o graditvi objektov

V Zakonu o graditvi objektov (ZGO-1) so urejeni pogoji, ki se zadevajo graditve vseh objektov. Določa zahteve, ki se navezujejo na graditev objektov, opravljanje dejavnosti na gradbišču, bistvene zahteve glede lastnosti objektov ipd. Zakon opredeljuje pojme, kot so stavba in njeni deli. V tem zakonu lahko najdemo tudi določbo, ki zahteva investitorjevo priložitev dokazila o pravici do gradnje (lastninska ali kakšna druga stvarna pravica, npr. stavbna oz. obligacijska pravica) (Zakon o graditvi objektov 2004).

8 STANOVANJSKA POLITIKA V SLOVENIJI

O vidnih ukrepih v okviru stanovanjske politike pri nas po letu 1990 ni veliko govora, saj imamo slabo razvite mehanizme, ki bi posegali v sistem stanovanjske oskrbe. O tem nam priča tudi podatek, da je obseg stanovanjskih dodatkov, ki zajemajo subvencije najemnin in stanovanjska posojila, v Sloveniji najnižji med vsemi državami Evropske unije. Prav tako smo na zadnjih mestih tudi po obsegu javnih sredstev, ki so namenjena za stanovanja, in deležu najemnih stanovanj. Velikih ambicioznih ciljev še ni, kljub temu da Nacionalni akcijski načrt iz leta 2004 poudarja pomen neprofitnih najemnih stanovanj za mlade (Mandič 2009).

Stanovanjska politika je tisti aparat v družbi, ki skrbi za socialno dobrobit državljanov tako, da jim zagotovi bivanje in vzdržuje gospodarsko dinamiko ter mestni razvoj. V Sloveniji kar 90 % ljudi biva v svojih lastnih stanovanjih ali stanovanjih svojih sorodnikov, kar je posledica prejšnje stanovanjske politike (Habjan 2012).

Sistemske spremembe na področju stanovanjske politike so bistvenega pomena za možnost uveljavitve kooperativnih stanovanj. Predvsem so potrebne spremembe v smeri povečanja fondov najemnih stanovanj (Habjan 2012).

8.1 Nacionalni stanovanjski program

Nacionalni stanovanjski program je dokument, ki oblikuje stanovanjsko politiko v Republiki Sloveniji. Glavni cilji tega programa, ki je zastavljen za obdobje desetih let (2015–2025), je stabilizacija razmer na področju stanovanjske politike. K njegovemu izvajanju se zavezuje Vlada Republike Slovenije skozi različne resorje (finance, gospodarstvo, sociala ipd.), njegovo delovanje pa izvaja Stanovanjski sklad Republike Slovenije, ki mora postati glavni ponudnik javnih najemnih stanovanj. Nacionalni stanovanjski program Republike Slovenije v svojem načrtu navaja (Nacionalni stanovanjski program 2015):

- **spodbudo in podporo alternativnim oblikam stanovanjske oskrbe**, kot so stanovanjske kooperative (program sicer ne ponuja konkretnih rešitev oz. ciljev v zvezi z ustanavljanjem in delovanjem stanovanjskih kooperativ);
- **širjenje informacij in predstavitev stanovanjskega združenstva širši javnosti** preko raznih neprofitnih in nevladnih organizacij;
- **pripravo zakonodajnega okvirja**, ki bo med drugim urejal oblikovanje partnerstev in vlaganj v nizkoprofitne stanovanjske organizacije in kooperative;
- **zniževanje cen stanovanj na zemljiščih, ki so v lasti občine ali države**;
- **zagotavljanje začetnega vložka pri zagotavljanju najemnih stanovanj v državni lasti**: v ta namen bo država ustanovila javno službo gospodarjenja s stavbnimi zemljišči in vzpostavila evidenco nepremičninskega premoženja države;
- **večjo pristojnost Stanovanjskega sklada Republike Slovenije**, ki naj bi po zastavljenih ciljeh programa skrbel za večji fond najemnih stanovanj v Republiki Sloveniji in financiranje le-teh na območjih, kjer je bivanjska problematika največja;
- **oblikovanje kooperativnih oblik stanovanjskega bivanja** (v pristojnostih Stanovanjskega sklada);
- **lažjo in hitrejšo stanovanjsko dostopnost** s spremembo dodeljevanja socialne pomoči v obliki neprofitnih najemnin s spremenjeno kategorizacijo najemnih stanovanj v stanovanja, ki so javna ali zasebna;
- **uvvedbo stroškovnih najemnin**, ki bodo odražale resnično vrednost stanovanj;
- **izgradnjo stanovanjskih skupnosti za mlade** v okviru mladinskih organizacij, kooperativ ali nevladnih organizacij;
- **najem s kasnejšim odkupom**: je predlagan instrument, ki bi omogočil prodajo stanovanja najemniku in pridobitev odkupa po amortizirani ceni.

8.2 Stanovanjski sklad Republike Slovenije

Stanovanjski sklad Republike Slovenije je bil ustanovljen leta 2000 s Stanovanjskim zakonom z namenom financiranja nacionalnega stanovanjskega programa, spodbujanja stanovanjske gradnje in prenove ter vzdrževanja stanovanj in stanovanjskih hiš.

Nacionalni stanovanjski program določa pristojnosti in naloge stanovanjskega sklada (Šinkovec in Tratar 2003).

Do sedaj je bila vloga Stanovanjskega sklada predvsem ta, da je gradil in investiral v stanovanja, ki so bila namenjena prodaji. Sedaj pa Nacionalni stanovanjski program želi predvsem, da Stanovanjski sklad Republike Slovenije postane ponudnik in skrbnik najemnih stanovanj in na ta način prispeva k dostopnosti stanovanj za tiste, ki jim sredstva sicer tega ne omogočajo (Nacionalni stanovanjski program 2015).

V Nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 je velik poudarek na spremembi in opolnomočenju Stanovanjskega sklada. V prihodnje naj bi postal sklad glavni izvajalec aktivnosti na področju stanovanjske politike in stanovanjske oskrbe. Program obljublja, da bo Stanovanjski sklad skrbel za povečanje najemniškega fonda, ki bi ga oblikoval v skladu z razvojnimi trendi, in prevzel v upravljanje javna najemna stanovanja, ki so v lasti države. Na ta način bi lahko Stanovanjski sklad postal ključni dejavnik, ki bi omogočal gradnjo, financiranje, podporo in oblikovanje stanovanjskih kooperativ. Poleg tega so v Nacionalnem stanovanjskem programu predvidene različne oblike reševanja stanovanjske problematike mladih, kot so npr. najem s kasnejšim odkupom, deljeno lastništvo, jamstvo za kreditiranje idr. Nacionalni stanovanjski program predlaga celo izvedbo pilotnega projekta Stanovanjskega sklada Stanovanjske skupnosti za mlade v lastni izvedbi ali v sodelovanju z lokalno upravo, ki bi izvedbo projekta podprla z vložkom v obliki zemljišča (Nacionalni stanovanjski program 2015).

9 STANOVANJSKA PROBLEMATIKA ŠTUDENTOV V SLOVENIJI

Stanovanje oz. dom tudi v času študija ne pomeni le strehe nad glavo. Zadovoljevati mora tudi potrebe po varnosti in zasebnosti, saj je nujen pogoj za duševno zdravje v naši družbi (Flaker 1999).

V Sloveniji je že dalj časa opazen trend poznega odseljevanja mladih od staršev. Ravno ta prehod pa je v javni zaznavi razumljen kot temelj za prehod posameznika v odraslost.

V Sloveniji je med študenti značilno podaljševanje obdobja vključenosti v izobraževalni sistem. V evropskem merilu smo po vključenosti mladih v izobraževalni sistem skoraj na vrhu. Večina mladih (kar 77 %) živi v času študija doma pri starših. Večletno izobraževanje služi mladim kot neke vrste prehodni inkubator, v katerem se prelaga vstop na trg delovne sile. Po večini pripomoreta k temu študentsko delo in status, ki ga ima študent v času študija, ki mu omogoča delo preko napotnic, subvencionirano prehrano socialno varnost ipd. (Leskošek 1999).

Študentje se zaradi finančnih težav, ki jih nemalokrat povzročijo previsoke najemnine, vrnejo nazaj domov in prenehajo s študijem. Zanimivo je, da se glede na analizo najrazvitejših družb ugotavlja, da najhitreje zapustijo dom svojih staršev mladi v severni Evropi in Severni Ameriki, medtem ko je za južno Evropo značilno pozno zapuščenje doma. Med 18. in 35. letom živi v Sloveniji kar 48 % mladih in trend se še povečuje. Obstaja več razlogov, zakaj je tako. Eden izmed prvih dejavnikov je materialna nezmožnost ustvarjanja samostojnega gospodinjstva, zaradi česar sta ključna dejavnika ustrezna zaposlitev in razmere na nepremičninskem trgu. Vključenost v izobraževanje je prav tako pomemben dejavnik, saj večji kot je delež vključenosti, daljše je bivanje v gospodinjstvu staršev. Prav tako prispevajo k temu dejstvu tudi majhnost države, ki pripomore k temu, da se študentje lahko od doma vozijo na fakulteto, in ostale okoliščine, ki so pri bivanju s starši ugodnejše (npr. prostorna hiša in skromna ponudba študentskih domov). Obstajajo pa še drugi kulturni dejavniki, ki so specifični za naše okolje, kot sta pomen jedrne družine in s tem povezano prilagajanje neodvisnosti mladih v okviru doma (Lavrič 2011).

V raziskavi Mladine 93 (Ule in drugi 1996) je nezadovoljstvo nad svojo bivanjsko situacijo izrazilo kar 75,7 % študentov. 50,4 % študentov pričakuje pomoč staršev pri reševanju stanovanjske problematike, 39,5 % študentov pričakuje, da jim bodo starši vsaj delno krili stroške, 10,1 % pa ne pričakuje nikakršne pomoči (Leskošek 1999).

Glede na nastanitev v času študija se študentje lahko na podlagi različnih faktorjev (ekonomski, oddaljenost od kraja študija ipd.) odločijo za bivanje v bližini fakultete ali šole, saj pri nas izobraževanje še vedno poteka na tradicionalen način v predavalnicah fakultet. Kar 75 % študentske populacije v Sloveniji se odloči za študij izven domačega

kraja, kar pa posledično pomeni, da so si študentje primorani poiskati stanovanje v bližini kraja študija ali prevoz do le-tega. Naslednja tabela prikazuje nastanitev študentov v času študija.

Tabela 9.1: Nastanitev študentov v času študija v %

	Doma izven kraja študija	Doma v kraju študija	Pri sorodnikih	Študentski dom	Najem sobe	V najemnem stanovanju	Lastno stanovanje	Drugo
Univerza v Ljubljani	23,2	17,7	1,8	24,2	9,6	19,5	2,8	1,3
Univerza v Mariboru	40,3	14,3	1,1	19,7	3,4	18,0	2,3	0,9
Univerza na Primorskem	15,8	9,8	0,8	18,8	8,3	45,9	0,8	0
Univerza v Novi Gorici	36,4	22,7	0	4,5	22,7	13,6	0	0
Skupaj	27,0	16,6	1,6	22,8	8,2	20,3	2,6	1,1

Vir: Ule (2008, 15).

Iz tabele 1.1 lahko razberemo, da največ študentov še vedno živi v študentskih domovih ali najetem stanovanju, najmanj pa jih živi v lastnem stanovanju. Po podatkih analize Eurostudent (2010) je povprečna najemnina za študenta, ki ne živi v študentskem domu, okoli 150 EUR, večji del stroškov najemnine pa jim po rezultatih analize krijejo starši. Za študenta v študentskem domu v povprečju znaša mesečna najemnina 90 EUR, ki jo pa prav tako v povprečju krijejo starši študentov.

Po podatkih analize podatkov Eurostudent (2010) je najvišje zadovoljstvo pri študentih, ki živijo doma pri starših. Z nastanitvijo doma je zelo zadovoljnih kar 58 % študentov. Nekoliko manjše je zadovoljstvo tistih, ki ne živijo pri starših. Najnižje zadovoljstvo z bivanjem je pri študentih, ki živijo v študentskih domovih (28 % je zelo zadovoljnih, 5 % pa je takih, ki so nezadovoljni z bivanjem v domu).

Podatki analize pričajo o tem, da je bivanjska situacija študentov v Sloveniji slaba. Študentski domovi sicer ponujajo študentu v času študija nizko najemnino, vendar pa je

zadovoljstvo bivanja v le-teh bistveno nižje kot pa zadovoljstvo tistih, ki živijo doma. V tem študijskem letu (2015/2016) se je na višješolske in visokošolske programe po podatkih SURS vpisalo 83700 študentov, razpisanih prostih mest za sprejem oz. za študente, za katere bo subvencija prvič dodeljena, pa je v javnih študentskih domovih malo manj kot 4000, v zasebnih študentskih domovih pa okoli 350. Okoli 60 % študentov, ki so se vpisali na višješolske in visokošolske študije, prihaja izven svoje domače regije in so si zaradi tega primorani poiskati bivališče. Tako pridemo do podatka, da je bivanje v študentskem domu zagotovljeno le okoli 8,7 % študentom. Pridobitev sobe v študentskem domu je pogojena s cenzusom, ki je v letu 2014 znašal 2.310,38 EUR bruto mesečno na družinskega člana, in z ostalimi faktorji, kot so študijska uspešnost, oddaljenost od kraja študija in posebne olajšave (otroci padlih v vojni, študentske družine, posebej ogrožen socialni položaj) (Razpis za sprejem in podaljšanje bivanja študentov 2015/2016).

Študentje, ki ne dobijo možnosti bivanja v študentskem domu ali pa se zanj ne odločijo, pristanejo največkrat v najemniških stanovanjih. Po navadi si ta prostor zaradi nižjih stroškov bivanja delijo z drugimi osebami. V letu 2009 je pri zasebnikih brez subvencij najemalo stanovanje kar 33000 študentov. Najemodajalci stanovanj pravno nezaščiteno študentov mnogokrat zlahka izkoristijo, ko oddajajo stanovanja, ki ne dosegajo kvalitete, premo sorazmerne z velikokrat oderuškimi in neobdavčenimi cenami. Mesečno najem sobe v zasebnem stanovanju študenta v Ljubljani stane med 120 in 250 EUR, saj se v tem rangi gibljejo cene najemnin sob na prostem trgu. Te cene pa se še dvigujejo, saj tudi študentje z najemanjem prispevajo k višanju cen najemnin. Poleg najemnine študent plačuje še stroške, ki se gibljejo v višini 40 EUR mesečno. Veliko stanovanj, ki so prazna na papirju, se v univerzitetnih mestih oddaja študentom na črno, študentje pa največkrat v stanovanjih bivajo neprijavljeni, saj so kazni za neprijavljenost najemnih pogodb izredno nizke, najemodajalci pa se na ta način izognejo plačevanju davka (ŠOS 2010).

Tabela 9.2: Oglaševane najemnine stanovanj v Ljubljani v EUR, september 2011

Vrsta	Povprečna najemnina na m²	Povprečna najemnina
Sobe	10	193
Garsonjera	13	374
1-sobno	11	419
2-sobno	10	579
3-sobno	10	902
4-sobno	11	1.348
5- in večsobno	13	2.127

Vir: SLONEP (2011)

10 STANOVANJSKA POLITIKA NA ŠKOTSKEM

V Veliki Britaniji ureja zakonodajo v zvezi z zadrugami Akt o kooperativah in vzajemnih skladih, ki bo natančneje predstavljen kasneje. Ta akt velja za celotno področje Velike Britanije, zato posledično velja tudi na območju Škotske. V Veliki Britaniji imajo, kot sem že povedala, stanovanjske kooperative dolgo tradicijo.

Od leta 1993, ko je nastala Zveza stanovanjskih zadrug ali Confederation of Co-operative Housing – CCH, ki je začela združevati stanovanjske kooperative, najemniške stanovanjske organizacije in regionalne zveze stanovanjskih kooperativ, je stanovanjsko kooperativno gibanje postajalo vedno bolj razširjeno. Tako so npr. majhne stanovanjske kooperative na nacionalnem nivoju ustanovile mrežo stanovanjskih kooperativ, imenovanih Radical Routes. Pomembno vlogo glede financiranja kooperativ ima v Veliki Britaniji Zadružna stanovanjska finančna družba (Co-operative Housing Finance Society – CHFS), ki kot neodvisen finančni posrednik kooperativam pomaga pri financiranju in pridobivanju hipotekarnih kreditov (Zobavnik 2011).

Za Veliko Britanijo so značilni skladi stanovanjskih lokalnih oblasti, kjer država zagotovi neprofitna najemna stanovanja, in to največkrat z gradnjo le-teh. Na tej ravni pa so v okviru neprofitnih organizacij začele poleg Zadružne stanovanjske finančne družbe delovati tudi privatne hranilnice (angl. building societies), ki nudijo stanovanjska posojila. V procesu stanovanjskega kooperativnega gibanja so se razvile različne vrste pomoči, ki so članom finančno zagotavljala sredstva (Mandič 1992).

Glede stanovanjske politike je v Združenem kraljestvu pristojen Urad za občine in lokalno upravo (The Department for Communities and Local Government), ki ureja zadeve na državni in občinski ravni. Glede stanovanjske politike na Škotskem pa je bil sprejet akt škotske vlade o primernosti domov za 21. stoletje, imenovan Homes Fit for the 21st Century: The Scottish Government's Strategy and Action Plan for Housing in the Next Decade: 2011–2020. V tem dokumentu sta zapisani vizija in strategija stanovanjske politike na Škotskem do leta 2020. Stanovanjske kooperative se v tem aktu omenjajo kot eden izmed ponudnikov sofinanciranja gradnje stanovanj (Zobavnik 2011).

10.1 Škotska pravna zakonodaja na področju kooperativ

Zakonodaja, ki se nanaša na pravno delovanje kooperativ in vzajemnih skladov, izvira iz 19. stoletja. Do sedaj je zakon šel že čez nekaj sprememb, saj se je moral prilagajati pravu družb, regulacijam finančnih storitev in zakonom Evropske unije. Akt o kooperativah in vzajemnih skladih je leta 2014 nadomestil zakon o industrijskih in vzajemnih družbah (Industrial and Provident Society) in združuje zakonodajo iz prejšnjih zakonov: Industrial and Provident Societies Act iz leta 1965, Friendly and Industrial and Provident Societies Act iz leta 1968 in Co-operative and Community Benefit Societies Act iz leta 2003. Vse družbe, ki so bile registrirane pred 1. avgustom 2014 v okviru Industrial and Provident Societies Act iz leta 1965, so pridobile pravni naziv Industrijske in vzajemne družbe (Industrial and Provident Societies). Od avgusta 2014 pa obstajajo s spremenjenim nazivom »registrirane družbe« (angl. registered societies). Vse nove družbe, registrirane po 1. avgustu 2014, so pridobile naziv »kooperativne družbe« (Co-operative Society) ali družba vzajemnih skladov (Community Benefit Society) (Financial Conduct Authority 2014).

Zakon navaja, da je vsaka družba, ki opravlja katero koli industrijsko, poslovno ali trgovinsko dejavnost ali upravlja s katero koli obliko zemljišča in izpolnjuje pogoje zakona, lahko registrirana kot kooperativna družba ali družba vzajemnih skladov. Ti pogoji pa morajo zadovoljevati pogojem Organa za finančno vedenje (FCA) v primeru kooperativ, da gre za družbo z dobrim namenom (angl. bona fide). Za registracijo kooperativa potrebuje vsaj tri člane, razen v primeru, ko zadostujeta dva, ki sta že registrirani družbi. Sedež zavoda kooperative, ki je v skladu s temi pravili, se mora nahajati v Veliki Britaniji ali na Kanalskih otokih. Kooperativa v skladu s tem zakonom ne vključuje družbe, ki opravlja ali namerava opravljati posle izključno z namenom ustvarjanja profita, in sicer predvsem za namene plačila obresti, dividend, bonusov denarja, ki je investicija, depozit ali posojilo drugi pravni ali fizični osebi. Registrirana kooperativna družba mora, kot je v navadi tudi pri profitnih družbah, vsebovati določbe in podatke glede firme oz. naziva družbe, dejavnosti, sedeža, članov, najvišjega deleža, odbora in funkcionarjev, uporabe dobička, naložbenih skladov, revizije, pravil glede glasovanja, srečevanja ter sprememb pravil. Registrirana družba lahko (razen če registrirana pravila določajo drugače) kupi ali vzame v najem zemljišče v lastnem imenu. Prav tako lahko zemljišče v lastnem imenu proda, izmenja, vzame hipoteko,

spreminja, ruši ali zgradi stavbe na njem (Co-operative and Community Benefit Societies Act 2014).

11 ŠTUDENTSKE STANOVANJSKE KOOPERATIVE

Prvo študentsko stanovanjsko kooperativno gibanje se je začelo na območju Združenih držav Amerike proti koncu 19. stoletja. Leta 1882 je bilo ustanovljeno prvo kooperativno gibanje na Harvardski univerzi z nazivom Harvard Cooperative Society. Nekaj let za tem pa je odprla vrata prva študentska stanovanjska kooperativa, ki je delovala znotraj državne univerze Northwestern, do konca stoletja pa je sledil val ustanavljanja kooperativ na univerzah širom Združenih držav Amerike. Te kooperative so sprva služile predvsem ekonomsko neodvisnim ženskam, ki so želele študirati in so se bile zaradi tega primorane same preživljati. Študentske stanovanjske kooperative za ženske so predstavljaje pomemben prispevek k izobraževanju in emancipaciji žensk. Študentske stanovanjske kooperative so se razširile predvsem v 30. letih prejšnjega stoletja. Eden izmed razlogov je bila zagotovo gospodarska kriza, drugi pa družbeno zavedanje, ki je igralo pomembno vlogo v kooperativnih skupnostih, saj je nekaj časa veljajo, da kooperative predstavljajo temelje miru na svetu, poleg tega pa je v Združenih državah Amerike kooperativno gibanje pripomoglo k reševanju problema rasizma, saj so bile stanovanjske skupnosti rasno raznolike in brez predsodkov glede različnosti (Altus 2014).

Tudi v sedanjem času ostaja študentsko kooperativno gibanje v Združenih državah Amerike zelo močno. Na univerzi v Berkeleyju, ki slovi tudi kot največja študentska stanovanjska kooperativa, trenutno biva kar 1220 študentov, na univerzi v Minesoti 500 študentov in še bi lahko naštevala (Altus 2014).

V Veliki Britaniji so po vzoru kooperativ v Združenih državah Amerike začeli ustanavljati študentske stanovanjske kooperative. Poleg Edinburške študentske stanovanjske kooperative, ki je največja v Veliki Britaniji, delujejo na Otoku še

stanovanjske kooperative v Birminghamu in Bradfordu (Students for Co-operation 2015).

11.1 Združenje študentskih kooperativ v Veliki Britaniji »Students for cooperation«

Students for cooperation je federacija študentskih kooperativ v Združenem kraljestvu. Njena namena sta podpora in pomoč pri razvoju študentskih kooperativ v Veliki Britaniji.

Federacija deluje po demokratičnih načelih in je sestavljena iz njenih sestavnih kooperativ, prizadeva pa si za ustvarjanje novih skupin, in sicer tako, da organizira usposabljanja in delavnice ter nudi podporo. Glavni cilj federacije je ustvariti mrežo kooperativ po vsej Veliki Britaniji in zagotoviti študentom dostopne in demokratično nadzorovane storitve v lasti članov. Študentska stanovanjska kooperativa v Edinburgu je ena izmed prvih članic te federacije, sedaj pa federacija vključuje že več kot trideset kooperativ širom Otoka (Students for Co-operation 2015).

Kooperative v Veliki Britaniji so nastale predvsem zaradi visokih stroškov najemnin, ki so se podvojile v zadnjih 10 letih, hrane in prevoza, ki skozi leta skokovito naraščajo. Poleg tega so študentje v Veliki Britaniji obremenjeni z dolgom in zavedanjem, da so možnosti za neposredno demokratično udeležbo v svetu, ki nas obdaja, minimalne. Federacija Students for Co-operation zagotavlja ključno mrežo in izobraževalno okolje za skupine študentov po vsej državi pri ustanovitvi zadruga za reševanje teh vprašanj. Študentje si v okviru federacije prizadevajo za izmenjavo znanja in sodelovanje med temi kooperativami in izgradnjo trajnostnega gibanja za družbene spremembe (Students for Co-operation 2015).

12 ŠTUDENTSKA STANOVANJSKA KOOPERATIVA V EDINBURGU

Študentska stanovanjska kooperativa Edinburg je največja stanovanjska kooperativa v Veliki Britaniji. Začela je delovati avgusta leta 2014. Trenutno biva v prostorih kooperative 106 študentov, ki so tudi njeni člani. Kooperativa zajema 24 stanovanj, za katere je mesečna najemnina 305 funtov, in to vključno s stroški (Students for Co-operation 2015).

12.1 Nastanek kooperative v Edinburgu

Študentska stanovanjska kooperativa v Edinburgu je nastala v navezavi s Študentsko zvezo Univerze v Edinburgu (EUSA – Edinburgh university Student Association). Zveza EUSA je velika korporacija, ki oddaja tudi prireditvene prostore in upravlja z več gostinskimi lokali čez leto. Zaradi velikega povpraševanja po prostorih na univerzi med Edinburškim mednarodnim festivalom umetnosti je zveza pridobila prepoznaven status. Dolgotrajno politiko študentske zveze vodijo študentski funkcionarji, ki se menjujejo na letni ravni. Študentska gibanja tako preko funkcionarjev soodločajo o oblikovanju politike. Z oblikovanjem dolgotrajne študentske politike pa se ukvarja tudi nacionalna zveza študentov (NUS), ki ima podobno strukturo funkcionarjev in svetovalnih organov nekdanjih funkcionarjev (Savinc 2015).

Delovanje študentske zveze je bilo za izvedbo projekta stanovanjske kooperative ključnega pomena, saj predstavlja politično jedro, preko katerega je kooperativa dobila svoj glas na Univerzi. Preko zveze društva upravljajo finance in oglašujejo dogodke² ter dejavnosti, zveza pa jim priskrbi tudi prostore za izvedbo projektov in aktivnosti. Dvakrat na leto študentska zveza organizira študentsko tržnico, katere namen je informiranje bodočih študentov tudi glede stanovanjske ponudbe. Tam zveza oglašuje stanovanja in domove, prisotnih pa je tudi veliko število privatnih ponudnikov. Preko zveze je oglaševala takrat tudi iniciativa za stanovanjske kooperative (Savinc 2015).

²Oglašujejo na panojih na lokacijah širom Univerze, na računalnikih v vseh oddelčnih knjižnicah in preko obvestilnika elektronske pošte.

Ob podpori zveze, ki je delovala kot neke vrste garancija pri pogajanjih glede nepremičnine, posojil, podpore mestne občine ipd., je študentska stanovanjska kooperativa v Edinburgu pridobila posojilo in podporo mestne občine za začetek ustanovitve kooperative. Pomembno vlogo pri pridobitvi nepremičnine pa je igral nekdanji rektor univerze in član stranke zelenih Pein McColl, ki je med drugim svetovalec pri zvezi in podpornik zgoraj omenjene stanovanjske politike ter povezanih projektov in je deloval kot posrednik pri pridobitvi nepremičnine (Savinc 2015).

12.2 Osnovni podatki o kooperativi v Edinburgu

Stanovanja se nahajajo v dveh stavbah na naslovih 28 in 34 Wright's Houses na robu parka Meadows zraven javnega golfišča. Stavbi sta bili zgrajeni leta 1994 po naročilu organizacije socialnih stanovanj CastleRock Edinvar (CRE), ki je med drugim tudi uradni lastnik stavb, in sta svoj čas služili kot študentska domova. Od leta 2014 sta stavbi v najemu Edinburške univerze Napier, člani kooperative pa trenutno najemajo stavbi za obdobje petih let z možnostjo odkupa, ki bo mogoč, ko člani kooperative zberejo dovolj sredstev za prvi polog hipoteke (Savinc 2015).

Stanovanjske enote imajo od 3 do 5 spalnic, tako da je skupno število le teh 106, kar pa pomeni, da pripada vsakemu članu kooperative spalnica. Poleg spalnice se v vsakem stanovanju nahaja še večja kuhinja, ki lahko služi tudi kot dnevni prostor. Kuhinja je opremljena z vsemi potrebnimi komponentami, ki jih študentje potrebujejo za pripravo hrane, prav tako pa se v njej nahajajo naslonjači, miza in stoli, ki spremenijo kuhinjo tudi v dnevni prostor. V večji izmed stavb se nahaja 17 stanovanj, v manjši pa 7. V kletnih prostorih se nahajajo urejena parkirišča, ki jih člani kooperative uporabljajo kot večnamenske prostore za skupščine, zabave, koncerte in podobne skupinske aktivnosti, kletne prostore druge stavbe pa uporabljajo kot skladišče najdenega lesa, raznih gospodinjskih aparatov in ostale krame. Uporaba in vzpostavitev teh prostorov sta še v nastajanju oz. člani še načrtujejo, kako bi prostore spremenili v skupen uporaben prostor, namenjen skupnim aktivnostim in souporabi (Edinburgh Student Housing Co-operative 2015).

12.3 Delovanje in organizacija v kooperativi v Edinburgu

Kot je za kooperative značilno, je glavni organ tudi v Edinburški stanovanjski kooperativi skupščina. Skupščina je zadolžena za sprejemanje odločitev in je odprta za vse člane. Sestane se vsaka dva tedna, na njej pa se na podlagi diskusij sprejemajo odločitve, ki zadevajo vse člane kooperative. Na sestankih odločajo o nadaljnjem delovanju in organizaciji kooperative, npr. o spreminjanju najemnih pogodb, potrjevanju finančnega načrta, določanju hišnega reda in sprejemanju odločitev v zvezi z nakupom opreme. Sprejemanje odločitev v skupščini deluje na principu konsenza in je v ideji popolnoma horizontalno. Vsako sejo vodita vnaprej določena »facilatorja«, ki moderirata potek seje, spremljata vrstni red govorcev in omejujeta dolžino diskusij na dnevnem redu. Kot zanimivost velja omeniti, da so si člani za hitrejši potek odločanja izmislili posebno znakovno govorico,³ s katero izražajo strinjanje ali nestrinjanje z govorcem. Skupščina je sklepčna, če se je udeleži vsaj 25 članov. S sklepčnostjo nastane problem zlasti v času počitnic, saj je udeležba takrat veliko nižja kot sicer. Seje skupščine se začnejo po navadi s skupno večerjo, ki jo pripravijo prostovoljci, sama seja pa traja dve uri (Savinc 2015).

Kljub formalni decentralizaciji odločanja preko horizontalnih skupščin se v praksi večina odločitev sprejme znotraj manjšega kroga bolj zagretilih posameznikov. Ti posamezniki so po navadi politično bolj angažirani, opredeljeni in se predvsem zavzemajo za skupnostni način sobivanja (Savinc 2015).

Skupščina v kooperativi predstavlja eno organizacijsko vejo, drugo organizacijsko vejo pa sestavljajo delovne skupine, ki veljajo za manj formalne kot skupščine. Trenutno v kooperativi obstaja 7 delovnih skupin, ki se ukvarjajo z različnimi organizacijskimi področji:

- *delovna skupina za področje financ* je zadolžena za pobiranje najemnin, upravljanje z denarjem, finančno načrtovanje skupnih nakupov ipd.;
- *delovna skupina za razvoj* je zadolžena za preurejanje stanovanjskega bivališča in nabavo opreme, trenutno pa se ukvarja predvsem s prenovo kletnih prostorov;

³ Znakovni jezik s kretnjami rok.

- *delovna skupina za področje logistike* se ukvarja predvsem s pisanjem dokumentov, pravilnikov in najemnih pogodb, ureja pa tudi postopke članov ob vselitvi in izselitvi;
- *delovna skupina za področje socialnih zadev* se ukvarja z mediacijo konfliktov in s težavami pri plačevanju najemnine, skrbi za zbiranje informacij na področju socialnega varstva in organizira neformalne podporne skupine za duševno zdravje;
- *delovna skupina za področje skupnosti* je zadolžena za organizacijo raznih družabnih dogodkov in zabav;
- *delovna skupina za demokracijo* je skupina, ki je zadolžena za podajanje refleksij o delovanju skupščine in delovnih skupin ter za izdelavo »zadružnega priročnika«⁴ (Savinc 2015).

Sestanki delovnih skupin potekajo praviloma vsak teden, vendar pa se dolžina sestankov, delitev dela in koordinacija razlikujejo glede na potrebe delovne skupine. Člani se ves čas trudijo izboljševati načine delovanja kooperative, zato so na podlagi intenzivne refleksije in uporabnosti delovnih skupin uvedli strožji režim glede vodenja zapisnikov in njihove objave. Preko programa Google Drive objavljajo vse dokumente, ki so na ta način dostopni vsem članom preko interneta, poleg tega pa imajo v vsaki stavbi tudi papirnat koledar dogodkov, vsaka delovna skupina pa ima svoj prostor še na spletnem socialnem omrežju Facebook. Na Facebooku so ustanovili še posebne skupine za objavo dogodkov, obvestila in pomembne objave, prošnje za pomoč, posojanje orodja ipd. Na »wiki« strani je objavljen zadružni priročnik, uporabljajo pa tudi program Trello za beleženje odprtih in končanih opravil in platformo Loomio, ki se uporablja za različne diskusije. V kooperativi so mnenja, da je sistem obveščanja treba še dodelati, saj je trenutno težko širiti informacije po vseh kanalih istočasno in učinkovito (Savinc 2015).

⁴ V »zadružnem priročniku« so shranjene vse informacije o postopkih odločanja, navodilih za uporabo in popravilo opreme v kooperativi, recikliranju in komunalnem odvozu odpadkov itd.

12.4 Bivanje v kooperativi

Bivanje v skupnosti, kot je stanovanjska kooperativa, je posebna izkušnja že zaradi stopnje povezanosti s skupnostjo in člani, ki je mnogo večje kot drugod, poleg tega pa so pravila in način bivanja prilagojeni uporabnikom kooperative, ki skupaj kreirajo in spreminjajo prostor ter delovanje kooperative. Osebnostno življenje se prepleta z življenjem skupnosti, kar se kaže predvsem s skupnim zagotavljanjem materialnih potreb. Skupno naročanje hrane, gospodinjskih potrebščin preko veleprodaje, posojanje kuhinjske opreme, sesalcev, športne opreme in koles ter skupni obroki so postali redna praksa članov (Savinc 2015).

Ena izmed pglavitnih vrednot kooperative je zavzemanje za ohranjanje okolja. V okviru tega so znotraj kooperative nastali različni programi, kot je npr. Food-sharing, ki deluje tudi onkraj kooperative in v katerega so vključeni prostovoljci, ki članom kooperative sporočijo, če jim je ob koncu dneva ostalo kaj odvečne hrane. Popularen je tudi t. i. »bin-diving«⁵. Kooperativa se zavzema in posveča veliko pozornosti reciklaži, in sicer tako v smislu komunalnih odpadkov⁶ kot tudi kompostiranja organskih odpadkov⁷ in ponovne uporabe, ki zadnje čase namenljajo vse več pozornosti. Na vhodih obeh stavb imajo postavljeno izmenjevalnico oblačil, t. i. »freeshop«, kjer člani odlagajo rabljene obleke, kuhinjske pripomočke, knjige ipd. Poleg tega so člani zelo aktivni pri zbiranju namenskega odvrženega materiala in odvrženega gradbenega materiala, iz katerega izdelujejo pohištvo (Savinc 2015).

Delo v kooperativi se praviloma delegira in zahteva predanost ter čas člana. Načeloma člani opravljajo delo v delovnih skupinah, vendar pa se od njih pričakuje tudi samoiniciativnost pri stanovanjskih opravilih, kot so razna popravila, čiščenje ipd. Pogosto zaradi neobstoječe hierarhije znotraj odločanja in posledično neobstoječih avtoritet prihaja do diskusij o neenaki delitvi dela in kompenzaciji le-tega. V bolj

⁵ »Bin-diving« ali z drugo besedo »skipping«, v ameriški angleščini tudi »dumpster-diving« je praksa reševanja in zbiranja še uporabne hrane in rabljenih predmetov iz komunalnih smetnjakov.

⁶ Člani kooperative zberejo večji delež reciklažnega odpada kot pa »ostalega odpada« od prejšnjih stanovalcev.

⁷ Trenutno 11 stanovanj testira sistem kompostiranja za proizvodnjo tekočega gnojila, ki bo namenjeno uporabi na bodočem lastnem vrtu, trenutno pa ga namenljajo lokalnim vrtnarskim skupinam.

formalnih, hierarhičnih in liberalnih kooperativah pogosto obstaja kvantifikacija dela, ki se obračuna s številom ur. Te ure se nato kompenzirajo kot odbitek od najemnine. Tega načina se v Edinburški kooperativi člani izogibajo, ker ni v skladu s političnimi načeli večine članov kooperative, saj privilegira dostop do vodilnih položajev in nižje najemnine članov, ki imajo več prostega časa. Poleg tega pa se zavedajo tudi nevidnega dela, ki ga npr. opravljajo člani delovne skupine, ki se zavzema za socialne zadeve (Savinc 2015).

12.5 Ideja in vrednote kooperative v Edinburgu

Študentska stanovanjska kooperativa v Edinburgu deluje po principu demokratičnega in participatornega načela. Kooperativa je avtonomna in vodena s strani stanovalcev, ki pa morajo biti tudi člani kooperative. Deluje po Rochedalovih principih. Politično gledano kooperativa deluje na skupnostnem organiziranju in zavrača liberalne oz. individualne ideologije. To se jim zdi še posebej pomembno poudarjati, saj je ravno liberalna ideologija pri študentih v Veliki Britaniji, še posebej pa tistih, ki obiskujejo prestižne univerze, močno prisotna in odgovorna za višanje šolnin ter rastoč trg privatnih ponudnikov študentskih bivališč. Člani kooperative se zavzemajo tudi za avtonomnost, ki je eno izmed glavnih načel kooperativ nasploh. Na podlagi tega se želijo čim bolj zoperstaviti zunanjim nadzorom nepremičninskega trga, nepremičninskih agencij, najemodajalcev in sostanovalcev ter ohranjati možnost, da pravila kooperative prirejajo lastnim potrebam in ne obratno (Savinc 2015).

13 SKLEP

Stanovanjska problematika študentov v Sloveniji je zaradi višanja cen na trgu iz dneva v dan večja. Študentje so zaradi politike države, ki vsem ne more nuditi bivanja v kraju študija, po večini primorani vstopiti v nepremičninski najemni trg, kjer zaradi velikega povpraševanja po najemnih stanovanjih sodelujejo pri rasti trga ponudnikov privatnih stanovanj. Poleg študentskih domov in subvencij država še ni našla prave rešitve, ki bi rešila študentsko stanovanjsko problematiko. Podobno problematiko so občutili tudi študentje na Edinburški univerzi. Tam so najemnine in stroški predstavljali še večji izdatek kot pri nas. Skupina študentov, ideološko podkrepljena z vrednotami, kot so solidarnost, demokratičnost, avtonomija in skrb drug za drugega, je našla rešitev v kooperaciji. Skozi pregled stanovanjske in študentske politike ter zakonodaje Republike Slovenije sem želela izvedeti, ali je ta model, ki so se ga poslužili študentje v Edinburgu, mogoče postaviti in izvesti tudi pri nas.

Hipotezo, ki sem si jo zastavila na začetku in se navezuje na možnost ustanovitve študentske stanovanjske kooperative, lahko potrdim, vendar pa menim, da bi tak projekt lahko zaživel čez nekaj let, saj trenutno še v Sloveniji ni vzpostavljenih vseh mehanizmov, ki bi lahko omogočili izvedbo le-tega. Za izvajanje modela študentskih stanovanjskih kooperativ je najprej treba študente osvestiti in informirati o obliki združevanja, kot so kooperative. Pri nas je načeloma bilo združno gibanje v prejšnjem sistemu razširjeno, vendar pa se je izvajalo predvsem na področju kmetijstva in proizvodnje. Menim, da se študentje predvsem ne zavedajo alternativ, ki obstajajo v sistemu, vodenem na podlagi kapitalskih razmerij na prostem trgu. Zato se mi zdi ključnega pomena, da se zadružništvo kot alternativa začne vsaj obravnavati kot možen način združevanja in delovanja tudi v smislu študentskega organiziranja. Tukaj bi bilo treba vključiti v projekte predvsem študentske organizacije (kot so ŠOU in ŠOS), da bi na podoben način kot v Edinburgu na politični ravni pomagali pri pridobitvi prostorov, hipotekarnem kreditu in jamčenju pri financerju. Žal pa politika teh organizacij takim načinom bivanja in delovanja še ni dovolj naklonjena, da bi tudi sama začela podpirati take projekte. Poleg tega v primerjavi z Edinburško študentsko zvezo, ki je tudi sicer bolj socialno usmerjena, njena politična moč ni na takem nivoju. Za ustvarjanja take

vrste neprofitnih stanovanjskih prostorov, kot so študentske stanovanjske kooperative, lahko v veliki meri poskrbi tudi država s prilagajanjem stanovanjske politike, ki bi bodisi finančno z zagotavljanjem ugodnih posojil bodisi s prostorom ali gradnjo neprofitnih stanovanj poskrbela za realizacijo projektov, kot je študentska stanovanjska kooperativa. Za te namene bi bilo treba dodelati Nacionalni stanovanjski program, v katerem so že vseeno razvidni ukrepi, ki jim bo država izvajala v prihodnosti na tem področju. Ti ukrepi bodo delovali v smeri, ki bo koristila nastanku in delovanju stanovanjskih kooperativ v smislu spodbude in podpore alternativnih oblik bivanja, spreminjanja zakonskih okvirjev, ki bodo urejali vlaganje v kooperative, zniževanja cen državnih stanovanj in zemljišč ipd. Nacionalni stanovanjski program se zavzema tudi za povišanje pristojnosti Stanovanjskega sklada Republike Slovenije in posledično pristojnosti pri oblikovanju stanovanjskih kooperativ ter povišanje fonda najemnih stanovanj v Republiki Sloveniji. Zavzema se tudi za ureditev zakonodaje, ki bi uredila področje najema s kasnejšim odkupom. Program bi za ureditev študentskih stanovanjskih kooperativ moral zajemati določene ugodnosti, ki jih uživajo ostale neprofitne organizacije, in ugodnosti, ki bi jih lahko koristili študentje s statusom, kot sta npr. subvencionirano plačevanje mesečne najemnine in spodbujanja lokalnih skupnosti in občin pri dodeljevanju stanovanj ter objektov tovrstnim kooperativam.

Seveda pa se tudi pri bivanju v take vrste skupnosti pojavljajo posebni izzivi, ki so specifični zanj. Sprejemanje skupnih odločitev je velikokrat težja naloga kot sprejemanje individualnih. Poleg tega se lahko velikokrat pojavijo težave s posamezniki, ki ne upoštevajo skupnih pravil. Zaradi tega sta stanovanjskim kooperativam potrebna dobra komunikacija in organiziranost, ki postavlja okvirje dobrega delovanja in bivanja. Poleg ekonomskih prednosti, ki bi jih bili deležni študentje skozi bivanje v kooperativi v času študija, bi skozi življenje v kooperativi imeli možnost spoznati tudi druge prednosti, ki jih ponuja življenje v skupnosti. Deljenje dela in opravil, skupnostni načini sprejemanja odločitev, skrb za okolje in drugega, sprejemanje odgovornosti in odločitev, ki jih zahteva avtonomnost, in navsezadnje prepoznavanje vrednot, ki v ospredje postavljajo človeka in ne interese kapitala, so pomembni dejavniki, ki pripomorejo k vzgoji človeštva.

14 LITERATURA

1. Altus, Deborah. 2015. *A Look at Student Housing Cooperatives. Fellowship for international community*. Dostopno prek: <http://www.ic.org/wiki/look-student-housing-cooperatives/> (14. avgust 2015).
2. Avsec, Franci, Judita Bencik, Emil Čeferin, Martina Lippai, Svetozar Polič, Bogdan Štepec in Ludvik Toplak. 1992. *Zakon o zadrugah s komentarjem*. Ljubljana: Gospodarski vestnik : Kmečki glas.
3. Avsec, Franci, Dare Avsenik, Matija Kovačič in Bogdan Štepec. 1999. *Zadružništvo: temeljno usposabljanje*. Ljubljana: Zadružna zveza Slovenije.
4. Bajo Sanchez, Claudia in Bruno Roelants, 2015. *Kapital in past zadolževanja. Zadružništvo kot Alternativa*. Ljubljana: Modrijan založba.
5. Bernard, Andrea. 2011. *Delavske kooperative v Sloveniji-pravni vidik*. Ljubljana: Fakulteta za družbene vede.
6. Čeferin, Emil in Franci Avsec. 1990. *Zadružništvo pri nas in v nekaterih Evropskih državah*. Ljubljana: Uradni list Republike Slovenije.
7. *Edinburgh Student Housing Co-operative*. 2015. Dostopno prek: <https://edinburghcoop.wordpress.com> (10. avgust 2015).
8. Eurostudent. 2010. *Cost of accommodation for students not living with parents*. Dostopno prek: <https://eurostudent.his.de/eiv/report/details.jsp?ssid> (24. avgust 2015).
9. Fajardo, R. Feliciano in Fabian P. Abella. 1993. *Cooperatives*. Philippine: Rex Book Store.

10. Financial Conduct Authority. 2014. *Co-operative and Community Benefit Societies Act 2014*. Dostopno prek: <https://www.fca.org.uk/firms/being-regulated/meeting-your-obligations/firm-guides/cooperative-and-community-benefit--societies> (20. avgust 2015).
11. Flaker, Vito. 1999. Stanovanje kor pomemben prispevek k samostojnosti mladih. *Pravica do stanovanja: brezdomstvo in druga stanovanjska tveganja ranljivih skupin*. Ljubljana: Visoka šola za socialno delo.
12. Hands, John. 1975. *Housing Co-operatives*. London: Society for Co-operative Dwellings Ltd. □
13. Harrison, Rob. 2013. *People over capital: the co-operative alternative to capitalism*. Oxford: New Internationalist.
14. Internatonal Co-operative Alliance. 2005. *What is a co-op?*. Dostopno prek: <http://www.ica.coop/coop/index.html> (15. avgust 2015).
15. Lavrič, Miran. 2011. *MLADINA 2010: družbeni profil mladih Sloveniji*. Ljubljana: Ministrstvo za šolstvo in šport
16. Leskošek, Vesna. 1999. *Stanovanje kor pomemben prispevek k samostojnosti mladih*. Pravica do stanovanja: brezdomstvo in druga stanovanjska tveganja ranljivih skupin. Ljubljana: Visoka šola za socialno delo.
17. Mandič, Srna. 1991. Stanovanjske zadruga: ena od organizacijskih oblik neprofitne stanovanjske preskrbe. *Teorija in praksa* 28 (12): 1479-1486.
18. --- 2009. *Stanovanjske razmere mladih. Med otroštvom in odraslostjo: Analiza položaja mladih v Sloveniji 2009*. Ljubljana: Ministrstvo za šolstvo in šport, Urad za mladino: Inštitut RS za socialno varstvo.

19. Ministrstvo za okolje in prostor Republike Slovenije. 2015. *Nacionalni stanovanjski program 2015-2025*. Dostopno preko: http://www.mop.gov.si/si/delovna_podrocja/stanovanja/nacionalni_stanovanjski_program_2015_2025/ (24. avgust 2015).
20. Nikčević, Dragan. 2014. *Slovenska stanovanjska gradnja v času socializma*. Dostopno prek: <http://radiostudent.si/druzba/delavsko-punkerska-univerza/slovenska-stanovanjska-gradnja-v-casu-socializma> (24. avgust 2015).
21. *Obligacijski zakonik (OZ)*. Ur. l. RS 83/2001 (25. avgust 2015).
22. Peterlin, Marko. 2014. *Stanovanjske skupnosti*. Dostopno prek: <http://prostorisodelovanja.si/stanovanjske-skupnosti/> (9. avgust 2015).
23. Resources for Learning in Scotland. 2015. *Pathfinder Pack on The Scottish Co-operative Movement* Dostopno prek: <http://rls.org.uk> (18. avgust 2015).
24. Savinc, Jan. 2015. *Kratka refleksija o zadružnem bivanju*. Edinburg: Interno gradivo.
25. Shaffer, Jack. 1999. *Historical Dictionary of the Cooperative*. Boston: Movement.Scarecrow Press Inc.
26. SLONEP. 2011. *Najemnine stanovanj v Ljubljani*: Dostopno prek: <http://www.slonep.net/info/cene-nepremicnin/najemnine-stanovanj> (20. avgust 2015).
27. *Stvarnopravni zakonik (SPZ)*. Ur. l. RS 87/2002 (21. avgust 2015).
28. Students.coop. 2015. *Edinburgh Student Housing Co-Operative*: Dostopno prek: <http://www.students.coop/our-network/edinburgh-student-housing-co-operative/> (13. avgust 2015)

29. Šinkovec, Janez in Boštjan Tratar. 2003. *Komentar stanovanjskega zakona in Zakon o graditvi objektov, Zakon o urejanju prostora, Zakon o nepremičninskem posredovanju z vzorci pogodb s področja gradbeništva*. Lesce: Založba Oziris.
30. Študentska organizacija Slovenije. 2010. *Dokument o celoviti ureditvi študentskega položaja v Sloveniji*. Dostopno prek: http://www.studentska-org.si/dokumenti/2010/s178_dokument_sos_koncna.pdf (20. avgust 2015).
31. Študentski domovi UM. 2015. *Razpis za sprejem in podaljšanje bivanja študentov visokošolskega študija v študentskih domovih in pri zasebnikih za študijsko leto 2015/2016*. 2015. Dostopno prek: http://www.studentskidomovi.um.si/dokumenti/00_Razpisi/Razpis_za_sprejem_in_podaljsanje_bivanja_studentov_visokosolskega_studija_v_studentskih_domovih_in_pri_zasebnikih_za_studijsko_leto_2015-2016.pdf (18. avgust 2015).
32. Ule, Mirjana, Blanka Tivadar, Slavko Kurdija in Simona Rajšp. 2008. *Socialnoekonomski položaj študentov v Sloveniji: Poročilo 2008*. Ljubljana: Fakulteta za družbene vede.
33. UK legislation. *Co-operative and Community Benefit Societies Act 2014*. 2014. Dostopno prek: <http://www.legislation.gov.uk/> (18. avgust 2015).
34. Vieta, Marcelo. 2010. The New Cooperativism. Affinities. *A Journal of Radical Theory, Culture, and Action* 4 (1): 1–11.
35. Zadrúžna zveza Slovenije. 2015. *Zgodovina*. Dostopno prek: <http://www.zadruzna-zveza.si/i> (28. avgust 2015).
36. *Zakon o graditvi objektov (uradno prečiščeno besedilo) (ZGO-1-UPB1)*. Ur. l. RS 102/2004 (21. avgust 2015).
37. *Zakon o zadrugah (uradno prečiščeno besedilo) (ZZad-UPB1)*. Ur. l. RS 62/2007 (21. avgust 2015).

38. Zobavnik, Igor. 2011. *Pp - Primerjalni pregled stanovanjske zadruga*. Ljubljana: Raziskovalno-dokumentacijski sektor Republike Slovenije.