

STANOVANJSKA KOOPERATIVA. MARIBOR. TEMELJI.



**GRADITI SKUPAJ,
BREZ POSREDNIKOV
IN MARŽ.
DELITI. MENJATI. SODELOVATI.
TO SO NAČELA
ŽIVE SKUPNOSTI.**



⇒ **Kaj je stanovanjska kooperativa?**

Stanovanjska kooperativa je organizirana skupnost posameznikov ali družin, ki na drugačen način rešujejo svoj stanovanjski problem. Povezani posamezniki ali družine najdejo rešitve, ki jih v izolaciji nikoli ne bi našli. Graditi skupaj, brez posrednikov in marž. Deliti. Menjati. Sodelovati. To so načela žive skupnosti. Stanovanjska kooperativa gradi kvalitetna, ugodna, dolgoročna najemniška stanovanja za svoje člane. Druga dejavnost kooperative pa je spodbujati in pomagati skupinam, ki se želijo na podobne načine preko povezovanja in sodelovanja lotiti svojega stanovanjskega vprašanja.

⇒ **Zakaj potrebujemo stanovanjsko kooperativo?**

Finančna in gospodarska kriza je razkrila, da smo celo desetletje živeli v nepremičninskem milnem mehurčku. Nakup stanovanja je postal privilegij redkih, medtem ko je najemniški trg pri nas skrajno neprofesionalen. Prekerna populacija je tu najbolj pozabljena, saj zaradi negotovih oblik zaposlitve ni kreditno sposobna. Po drugi strani pa na lastnike nepremičnin pritiskajo novi davki na nepremičnine. Zato potrebujemo ustvarjalne in povezovalne pristope, da razvijemo nove modele reševanja stanovanjskih problemov.

⇒ **Kdo lahko soustvarja stanovanjsko kooperativo?**

- člani kooperative (iskalci stanovanj)
- posamezniki in organizacije (arhitekti, pravniki, okoljska in socialna združenja, urbanisti, ekonomisti, umetniki, študenti itd.)
- manjša obrtniška podjetja in obrtniki posamezniki
- lastniki (prevelikih stanovanjskih enot, nedokončanih stanovanjskih objektov, večjih zapuščenih, propadajočih zgradb, zemljišč)
- samoupravne lokalne skupnosti
- država
- banke

⇒ **Prednosti stanovanjskih kooperativ:**

- socialne (povezovanje skupnosti)
- ekonomske (cena)
- okoljske (ekološka gradnja in obnove)
- demografske (priseljavanje mladih)
- urbanistične (oživljanje degradiranih mestnih območij)
- kulturne (nova kultura sobivanja in skupnostnega ustvarjanja).

⇒ **Kakšne so težave, ki nas čakajo?**

Stanovanjska kooperativa ni projekt, ki ga lahko kar po načrtu čez noč realiziramo, temveč je skupnostni proces, ki bo terjal veliko časa, truda in še posebej volje vseh deležnikov tega procesa. Člani kooperative se bodo preizkušali v odprtosti, strpnosti in prilagodljivosti. Mestna občina Maribor bo preizprašana v njeni odločenosti za spremembe. Banke bodo izzvane, da ponudijo nov bančni produkt, tj. stanovanjski kredit za kooperativno skupnost. Državo bomo silili k spremembam nacionalne stanovanjske politike. In nič od tega ne bo šlo zlahka in gladko. Vendar pa je strah popolnoma odveč. Tvegamo le svoj čas in kakšen sivi las, pridobimo pa lahko neizmerno mnogo.

⇒ **Maribor v številkah**

Št. prebivalcev:
111.374 (STAT, 2013)

Število gospodinjstev:
50.554 (STAT, 2011)

Število stanovanj:
52.060 (STAT, 2011)

Število praznih stanovanj:
8.746 (STAT, 2011)

Cena m² stanovanja - novogradnje:
2.400 €/m² (GURS, 2012)

Cena m² stanovanja - rabljena:
1.100 €/m² (GURS, 2013)

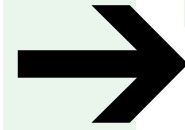
Cena najema stanovanja:
5,78 €/m²/mesec (CAAP - raziskava trga, 2013)

Stanovanjska kooperativa. Maribor. Temelji. / Projekt: Temelj-hiša-dom
/ Financira: Mestna občina Maribor, Urad za kulturo in mladino
/ Produkcija: CAAP / Sodelovanje: arhitekti Sani Okretič Resulbegović,
Andrej Žižek, Robert Veselko in krajinska arhitektka Tanja Simonič Korošak
/ Oblikovanje: Peron

www.caap.si / info@caap.si / 02 621 02 94 / Maribor / 2013



STANOVANJSKA KOOPERATIVA



PODPORA skupnostnemu reševanju stanovanjskih problemov

- povezovanje, „match-making“
- promocija
- strokovna podpora (arhitektura, pravo, urbanizem, gradnja, oprema)
- lobiranje na lokalni in državni ravni

Menjave

Organiziranje menjav stanovanjskih enot glede na potrebe prebivalcev

Delitve stanovanj / hiš

Npr. reševanje problematike prevelikih enodružinskih hiš iz 70-ih let 20. stoletja - sprememba v večdružinske hiše

Skupinske gradnje

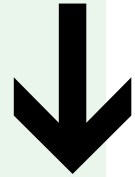
Večstanovanjski objekti, dvojčki, vrstne hiše, ekovasi, ipd.

Skupinski nakupi in predelave

Nakup in finalizacija nedokončanih večstanovanjskih objektov ali skupinski nakup in novo etažiranje velikih stanovanj

GRADNJA

večstanovanjskih objektov za člane
(dolgoročna najemniška stanovanja)



Iskalci dolgoročnih najemniških stanovanj
se povežejo v stanovanjsko kooperativo

- člani so lahko polnoletni posamezniki, ki ne razpolagajo z lastnim funkcionalnim stanovanjem
- člani aktivno sodelujejo v celotnem procesu in demokratično soodločajo

Občina
in / ali
država

- zagotovita premostitveno posojilo za pridobitev gradbenega dovoljenja
- garancijo za bančni kredit
- ugodna zemljišča
- oprostitev plačila komunalnega prispevka

Banka

Gradnja
večstanovanjskega
objekta za člane
kooperative

- kredit za izgradnjo objekta in za poplačilo premostitvenega posojila (odplačilna doba cca. 20 let)

Večstanovanjski
objekt stanovanjske
kooperative

- posojilo banke se odplačuje z najemninami stanovalcev
- najemnine so cca 20% nižje od tržnih najemnin

- stanovalci-člani so najemniki posameznih enot
 - stanovalci so kot člani kooperative posredno lastniki celotnega objekta
- Po 20-ih letih je posojilo izplačano.
Najemnina se zniža.

Nova višina najemnine se določi na podlagi ocene potrebne investicije v obnovo objekta in posameznih stanovanjskih enot.

- Pravica do najema stanovanjske enote se po smrti člana prenaša na pravne naslednike.

9x

