



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA



**POSLOVNA POLITIKA
JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA
MESTNE OBČINE KOPER
ZA SREDNJEROČNO OBDOBJE
2012 - 2016**





MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA



*»Ustvarjamo možnosti, da lahko vsak naš občan
reši svoje stanovanjsko vprašanje.«*




Stanovanje kot pomembna vrednota kakovostnega življenja

Stanovanjska politika Mestne občine Koper (MOK) je razvojno naravnana in prebivalcem prijazna. Omogočiti rešitev stanovanjskega problema svojih občanov je cilj, ki se skozi leta prepleta s ciljem zagotoviti občanom zadovoljevanje potreb na družbenem in socialnem področju. Danes ugotavljamo, da je bil predhodnik Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper (JSS MOK), to je Stanovanjski sklad Mestne občine Koper (stanovanjski sklad), mogoče ustanovljen nekoliko prepozno. Stanovanjski zakon iz leta 1991 je namreč omogočil odprodajo takratnega družbenega premoženja, pridobljena sredstva iz tega naslova pa so se v MOK nadalje namenila razvoju lokalne komunalne infrastrukture (ceste, vodovodi, kanalizacija...), družbenim dejavnostim (šole, vrtci, športna dvorana...) in institucijam, ki so kasneje prešle v državno last (npr. Splošna bolnišnica Izola). Stanovanjski sklad je bil ustanovljen šele leta 1995, zato je zamudil dobršen del priliva sredstev iz tega naslova. Odprodaja družbenega premoženja je v veliki meri osiromašila lokalni stanovanjski fond, zaradi česar se je stanovanjski sklad soočil z zahtevno nalogo, da skuša na novo vzpostaviti pogoje zadovoljive oskrbe na področju zagotavljanja najemniških stanovanj.

Z leti je dozorela ideja o ustanovitvi samostojne pravne osebe, delovanje katere bi bilo usmerjeno predvsem v izvajanje pristojnosti in nalog občine na stanovanjskem področju. MOK je tako v ta namen, upoštevaje veljavno zakonodajo, leta 2002 ustanovila JSS MOK. Slednji je z delovanjem pričel leta 2003. Istega leta je bil sprejet Načrt razvojnih programov stanovanjske gradnje v MOK za obdobje 2003-2006, ki je bil pomemben za zagon investicijske dejavnosti nove stanovanjske politike na lokalni ravni, ki jo je JSS MOK izvedel v naslednjih letih. Gre za prvi tovrstni dokument, ki ga je MOK pridobila po letu 1991. Z ustanovitvijo JSS MOK je izvajanje občinske stanovanjske politike postalo bolj prepoznavno, odgovornejše in učinkovitejše. V slabih desetih letih delovanja je JSS MOK sam, v nekaterih primerih pa tudi v soinvestitorstvu s Stanovanjskim skladom RS, javnim skladom (SSRS), zagotovil 250 novih, pretežno neprofitnih najemniških stanovanj. V navedeno število je všteti tudi 50 takih stanovanj, ki so bila po ugodni ceni prodana občanom MOK. Obnovljen je bil tudi pomemben del starega stanovanjskega fonda. Glede na razpoložljiva denarna sredstva in relativno maloštevilnost razpoložljivega kadra JSS MOK, je bilo v dosedanjem obdobju na področju stanovanjske politike MOK storjenega veliko dobrega, kar predstavlja pomembno osnovo za nadaljnje delo. Vse to pa vsekakor ne bi bilo možno brez tvornega sodelovanja, v prvi vrsti z MOK, ki za primer realizacije neprofitnega stanovanjskega projekta JSS MOK zagotovi brezplačen prenos zemljišča za gradnjo in oprostitev plačila komunalnega prispevka. Ne gre prezreti niti dobre prakse, ki jo ima JSS MOK z drugimi skladi, predvsem s SSRS, s katerim je uspešno izvedel več skupnih projektov.

Stanovanjsko vprašanje je nenehno prisotno, zato se JSS MOK zaveda, da je potrebno že doseženo in realizirano na tem področju vzdrževati, posodobiti in nadgraditi. Rezultat teh prizadevanj, v katera je vpeto delo slehernega zaposlenega na JSS MOK, je tudi pričujoči dokument Poslovna politika JSS MOK v srednjeročnem obdobju 2012-2016. Skozi dokument so podrobneje prikazani in obrazloženi cilji, ki jih bo JSS MOK zasledoval v prihajajočih letih. Gre za realno zadane, predvsem pa uresničljive cilje. JSS MOK se je v letih svojega delovanja strokovno organiziral in izpopolnil v tolikšni meri, da bi bil, seveda ob ustreznih kadrovski dopolnitvi, sposoben prevzemati in izvajati nove naloge. V kolikor bi šla prizadevanja državne politike v smeri nadaljnjega razvijanja lokalne samouprave oz. ustanavljanja pokrajin, lahko JSS MOK pripomore in je tudi sam nosilec uresničevanja stanovanjske politike na širšem območju.

Darko Kavre, direktor



Avtorji projekta:

JSS MOK - Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper

- Ana Fajić, *vodja pravno-kadrovske službe*
- Jasmina Fantinič, *vodja finančno-računovodske službe*
- Tanja Kokole, *vodja službe za stanovanjske zadeve*
- Bernarda Kosmina, *vodja službe za investicije in vzdrževanje stanovanj*
- Igor Franca, *pomočnik direktorja*
- Darko Kavre, *direktor*

v sodelovanju z:

UP ZRS - Univerza na Primorskem, Znastveno-raziskovalno središče Koper

November 2011

KAZALO

1.UVOD	9
1.1. Predstavitev Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper	10
1.2. Pregled stanovanjskega fonda	11
1.2.1. Novogradnje	12
1.2.2. Celovita prenova stanovanj	14
1.2.3. Poraba sredstev za celovito prenavo in sredstev za vzdrževanje stanovanjskega fonda	15
1.2.4. Prodaja starih stanovanj v lasti JSS MOK	15
1.2.5. Starostna struktura zasedenih stanovanj v lasti in upravljanju JSS MOK	16
1.2.6. Struktura stanovanjskega fonda po površini	16
1.2.7. Struktura stanovanjskega fonda po lokaciji	17
1.3. Najemniki	18
1.3.1. Javni razpisi	18
1.3.2. Struktura najemnikov	18
1.3.3. Struktura najemnine	19
1.3.4. Najemnine	20
1.3.5. Subvencije	20
1.4. Finance	21
1.4.1. Realizacija finančnih načrtov JSS MOK 2006 – 2010	21
1.4.2. Zadolževanje JSS MOK 2012 – 2016	23
1.4.3. Financiranje	22
1.4.4. Ponudba EKO sklada	24
1.5. Trg nepremičnin	25
1.5.1. Prodaja stanovanj za mlade družine in mlade	25
1.5.2. Stroškovna kalkulacija novogradnje	25
1.5.3. Letno poročilo GURS-a za 1. polletje 2011 (povzetek)	25
1.5.4. Prodaja stanovanj v Mestni občini Koper	27
1.6. Energetsko učinkovite stavbe (pasivne stavbe)	28
1.6.1. Zeleno naročanje	29
1.6.2. Sončna energija	29
1.6.3. Energetska izkaznica za stavbe	29
1.7. Možne lokacije za gradnjo novih stanovanj	30
1.7.1. KS Koper Center	30
1.7.2. KS Škocjan	31
1.7.3. KS Olmo-Prisoje	32
1.7.4. KS Sv. Anton	33
1.7.5. KS Ankaran	34
1.7.6. KS Škofije	36

2. ANKETNA RAZISKAVA MED NAJEMNIKI JSS MOK	38
2.1. Načrtovanje vzorca in potek anketne raziskave	38
3. TELEFONSKA ANKETNA RAZISKAVA MED PREBIVALCI MOK	44
3.1. Vprašalnik	44
3.2. Potek in izvedba anketiranja	44
3.3. Metodološko pojasnilo	44
3.4. Lastnosti vzorca	45
3.4.1. Demografske značilnosti Mestne občine Koper	45
3.4.2. Demografske značilnosti vzorca	47
3.5. Analiza obstoječega stanja in potreb po stanovanjih v MOK	49
3.6. Prepoznavnost in delovanje JSS MOK	56
4. KRITERIJI ZA OBLIKOVANJE GRAJENEGA OKOLJA NA PODLAGI REZULTATOV ANKETNE RAZISKAVE MED PREBIVALCI MOK	63
5. POSLOVNA POLITIKA JSS MOK ZA SREDNJEROČNO OBDOBJE 2012 – 2016	70
5.1 Strategija poslovne politike JSS MOK	70
5.1.1. Sprejem odloka o določitvi lokacijske rente	70
5.1.2. Odprodaja starejšega stanovanjskega fonda JSS MOK	70
5.1.3. Prodaja novih stanovanj na trgu pod ugodnimi pogoji za občane MOK	71
5.1.4. Povpraševanje po najemniških stanovanjih	72
5.1.5. Povpraševanje po oskrbovanih stanovanjih	72
5.1.6. Oddaja stanovanj na osnovi tržne najemnine	72
5.1.7. Prostorsko načrtovanje	73
5.1.8. Obveščanje	73
5.1.9. Obračun amortizacije	74
5.1.10. Zakonodaja na stanovanjskem področju	74
5.1.11. Ureditev vknjižbe namenskega premoženja JSS MOK	76
5.2. Cilji JSS MOK v obdobju 2012 - 2016	76
5.3. Načrt razvojnih programov 2012 - 2016	77
5.3.1. Projekt Dolge njive – KS Ankaran	77
5.3.2. Projekt Nad Dolinsko cesto – KS Olmo - Prisoje	78
5.3.3. Projekt Grič – KS Smedela	80
5.3.4. Finančni in terminski plani projektov	82

Kazalo tabel anket:

Tabela 2.1: Statistika	38
Tabela 2.2: Tip najema	38
Tabela 2.3: Stanovanje imam v najemu	38
Tabela 2.4: Starost najemniškega stanovanja je	39
Tabela 2.5: Uveljavljanje subvencije	39
Tabela 2.6: Število članov gospodinjstva	39
Tabela 2.7: Ali ste zadovoljni z najemom neprofitnega stanovanja v smislu rešitve vašega stanovanjskega vprašanja?	40
Tabela 2.8: V kolikor niste zadovoljni s sedanjim stanovanjem, bi želeli, da se stanovanje celovito prenovi? ...	40
Tabela 2.9: V kolikor niste zadovoljni s sedanjim stanovanjem, bi želeli stanovanje odkupiti po tržni vrednosti?	40
Tabela 2.10: V kolikor niste zadovoljni s sedanjim stanovanjem, bi želeli stanovanje zamenjati?	41
Tabela 2.11: V kolikor bi stanovanje zamenjali, bi želeli najeti oskrbovano stanovanje (za starejše od 65 let)? ...	41
Tabela 2.12: V kolikor bi stanovanje zamenjali, ali bi ga zamenjali za staro stanovanje?	41
Tabela 2.13: V kolikor bi stanovanje zamenjali, bi želeli zamenjati lokacijo stanovanja?	42
Tabela 2.14: V kolikor bi stanovanje zamenjali, bi želeli stanovanje zamenjati za stanovanje v ...?	42
Tabela 2.15: V kolikor bi stanovanje zamenjali, bi želeli zamenjati stanovanje za stanovanje, veliko ...?	42
Tabela 2.16: Razlog za zamenjavo	43
Tabela 3.1: Statistika klicev	45
Tabela 3.2: Število prebivalcev MOK v obdobju 2004 – 2010	46
Tabela 3.3: Stopnja naravnega in selitvenega prirasta v MOK	46
Graf 3.4: Število prebivalcev MOK glede na starost	46
Tabela 3.5: Družinska in nedružinska gospodinjstva v MOK po številu članov	47
Tabela 3.6: Spol anketirancev	47
Tabela 3.7: Starost anketirancev	47
Tabela 3.8: Zakonski stan anketirancev	48
Tabela 3.9: Izobrazba anketirancev	48
Tabela 3.10: Zaposlitveni status anketirancev	48
Tabela 3.11: Kraj bivanja anketirancev	49
Tabela 3.12: Število oseb v gospodinjstvu	49
Tabela 3.13: Osebe v gospodinjstvu, ki bi potrebovale namestitev v oskrbovanem stanovanju	49
Tabela 3.14: Število oseb, ki bi potrebovale oskrbovana stanovanja	50
Tabela 3.15: Polnoletne osebe v gospodinjstvu, ki se želijo odseliti na svoje	50
Tabela 3.16: Število polnoletnih oseb, ki se želijo odseliti na svoje	50
Tabela 3.17: Čas, v katerem se želijo odseliti na svoje	51
Tabela 3.18: Bivanje anketiranih	51
Tabela 3.19: Velikost stanovanja	52
Tabela 3.20: Število sob v stanovanju	52

Tabela 3.21: Potrebe po gradnji različnih vrst stanovanj v MOK	53
Tabela 3.22: Pomen različnih dejavnikov pri nakupu stanovanja	53
Tabela 3.23: Zadovoljstvo s kakovostjo sedanjega bivanja	54
Tabela 3.24: Namera glede nakupa stanovanja ali hiše v naslednjih 5 letih	54
Tabela 3.25: Namera glede izvedbe financiranja	54
Tabela 3.26: Odločitev za staro stanovanje ali novogradnjo	55
Tabela 3.27: Velikost stanovanja, ki ga nameravate kupiti	55
Tabela 3.28: Kategorije oseb, ki bi jih želeli imeti za sosede	56
Tabela 3.29: Seznanjenost z delovanjem JSS MOK	56
Tabela 3.30: Seznanjenost z možnostjo nakupa stanovanj	57
Tabela 3.31: Seznanjenost z možnostjo najema neprofitnih stanovanj	57
Tabela 3.32: Seznanjenost z možnostjo subvencioniranja najemnine stanovanja	57
Tabela 3.33: Seznanjenost z možnostjo najema oskrbovanih stanovanj	57
Tabela 3.34: Delež anketirancev, ki so že uporabili katero izmed storitev JSS MOK.....	58
Tabela 3.35: Želeni načini pridobivanja informacij o delovanju JSS MOK.....	58
Tabela 3.36: Delež anketirancev, ki varčujejo v Nacionalni varčevalni stanovanjski shemi	59
Tabela 3.37: Namen koriščenja posojila JSS RS	59
Tabela 3.38: Interes za nakup stanovanja preko JSS MOK.....	59
Tabela 3.39: Interes za najem stanovanja preko JSS MOK.....	60
Tabela 3.40: Interes za najem oskrbovanega stanovanja JSS MOK.....	60
Tabela 3.41: Lokacijske preference najema oz. nakupa stanovanja in najema oskrbovanega stanovanja	60
Tabela 3.42: Pripravljenost za najem oz. nakup stanovanja v primestju preko JSS MOK, katerega cena je 30% nižja kot v mestu.....	61
Tabela 3.43: Najpomembnejši dejavniki pri nakupu oz. najemu stanovanja in pri najemu oskrbovanega stanovanja.....	62
Tabela 4.1: Prostorska razdelitev območja obravnave na podlagi anketnih odgovorov	63
Tabela 4.2: Najpomembnejši kriteriji pri nakupu stanovanja	64
Tabela 4.3: Križanje najpomembnejših kriterijev in določitev presečnega območja, ki se najbolj približa željam anketiranih	65
Tabela 4.4: Definicije oblikovanja grajenega okolja na podlagi kriterija oblikovanja parkirnih površin	65
Tabela 4.5: Definicija oblikovanja grajenega okolja na podlagi kriterija komunikacijskih povezav	65
Tabela 4.6: Definicija oblikovanja grajenega okolja na podlagi kriterija urejanja javnih površin	66
Tabela 4.7: Izbira lokacije za najem ali nakup stanovanja na podlagi preferenc prebivalcev MOK	67
Tabela 4.8: Izbira lokacije za najem oskrbovanega stanovanja na podlagi preferenc prebivalcev MOK	67
Tabela 4.9: Zelene lokacije za najem ali nakup stanovanja na podlagi preferenc prebivalcev MOK in uporabnikov storitev JSS MOK	68
Tabela 4.10: Razvojni scenariji oblikovanja stanovanja za različne uporabnike v MOK	68

1. UVOD

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper (JSS MOK), ki ga je Mestna občina Koper ustanovila z Odlokom o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 42/00 in 29/02 ter Uradni list RS, št. 75/04 in 49/05), je pravni naslednik Stanovanjskega sklada Mestne občine Koper (v nadaljevanju pravni prednik), ustanovljenega z Odlokom o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Mestne občine Koper z dne 15. 6. 1995 (matična številka 5839114). Zaradi uskladitve organiziranosti in delovanja JSS MOK z določbami Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08 – ZJS-1), je Občinski svet MOK sprejel Odlok o ustanovitvi in organiziranosti Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper (Uradni list RS, št. 61/09).

JSS MOK, ki je danes osrednja lokalna institucija za izvajanje Nacionalnega stanovanjskega programa na občinski ravni, je bil ustanovljen z namenom doseganja ciljev na stanovanjskem področju, za uresničevanje nacionalnega stanovanjskega programa, ki določa izhodišča, pogoje in ukrepe aktivne stanovanjske politike, za opravljanje strokovnih nalog v zvezi s pridobivanjem in gospodarjenjem s stanovanji in v zvezi z dodeljevanjem stanovanj ter za izvajanje upravnih nalog na stanovanjskem področju. Na področju stanovanjske oskrbe JSS MOK zagotavlja gradnjo neprofitnih najemnih stanovanj in bivalnih enot, gradnjo oskrbovanih stanovanj in stanovanj za trg, namenjenih posameznim ciljnim skupinam, prenovo in vzdrževanje lastnih stanovanj ter stanovanjskih hiš, spodbuja stanovanjsko gradnjo in skrbi za izboljšanje kvalitete obstoječih zasebnih stanovanj.

Bistvene naloge JSS MOK, kot izhajajo iz odloka o njegovi ustanovitvi in organiziranosti, so:

- pripravljati in izvajati stanovanjski program Mestne občine Koper;
- investirati in soinvestirati v gradnjo nepremičnin;
- kupovati ali na drugi način pridobivati stanovanjske hiše, stanovanja in stanovanjske enote, z oddajo katerih zagotavlja predvsem neprofitna najemna stanovanja;
- poslovati, vzdrževati in gospodariti s stanovanji in z drugimi nepremičninami, ki predstavljajo namensko premoženje javnega sklada;
- izvajati vse postopke za dodelitve in zamenjave stanovanj;
- izvajati kreditiranje in dodeljevanje drugih finančnih ugodnosti občanom za reševanje stanovanjske problematike;
- upravljati s stvarnim premoženjem ustanovitelja in po pooblastilu s premoženjem drugih pravnih oseb;
- pridobivati kredite za investicije na stanovanjskem področju;
- opravljati upravne naloge s stanovanjskega področja iz pristojnosti ustanovitelja;
- prodajati stanovanja;
- zagotavljati kadrovska in tržna najemna stanovanja;
- javno – zasebno partnerstvo;
- opravljati druge zakonske naloge in naloge za izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa.

Vrednost namenskega premoženja JSS MOK, ki danes šteje cca 700 stanovanjskih enot, je ocenjeno na cca 67.714.000 EUR. Ob ustanovitvi pa je Občinski svet MOK za takratni zagon delovanja JSS MOK v njegovo last in upravljanje prenesel stanovanjske hiše in druge nepremičnine, v vrednosti 3.830.114.182,00 SIT oziroma 15.982.783,27 EUR. JSS MOK poleg tega, da racionalno in vestno gospodari s svojim stanovanjskim fondom, obenem pogodbeno upravlja tudi z 89 neprofitnimi najemnimi stanovanji, ki so last Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada.

Zaradi sprejema ZJS-1 in posledično uskladitve obstoječih aktov JSS MOK z novo zakonodajo, so bili, poleg zgoraj že navedenega Odloka o ustanovitvi in organiziranosti JSS MOK, v letu 2008 sprejeti tudi novi Splošni pogoji poslovanja JSS MOK ter Pravilnik o notranji organizaciji in sistematizaciji delovnih mest JSS MOK. Obenem so bili usklajeni in dopolnjeni tudi drugi akti, ki so potrebni za nemoteno delovanje javnega sklada.

1.1 Predstavitev Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper

Organa javnega sklada sta nadzorni svet in direktor.

Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada MOK

Nadzorni svet, ki šteje 7 članov, je Občinski svet MOK imenoval s sklepom, št. 013-4/2006 z dne 21. 12. 2010 za dobo štirih let, z možnostjo podaljšanja.

Predsednik NS:

- Zdravko Hočevar

Namestnik predsednika NS:

- Slobodan Popovič

Člani:

- Darij Novinec
- Ivan Pavlič
- Milojka Lahajnar Špacapan
- Nataša Likar
- Sebastjan Vežnaver

Direktor

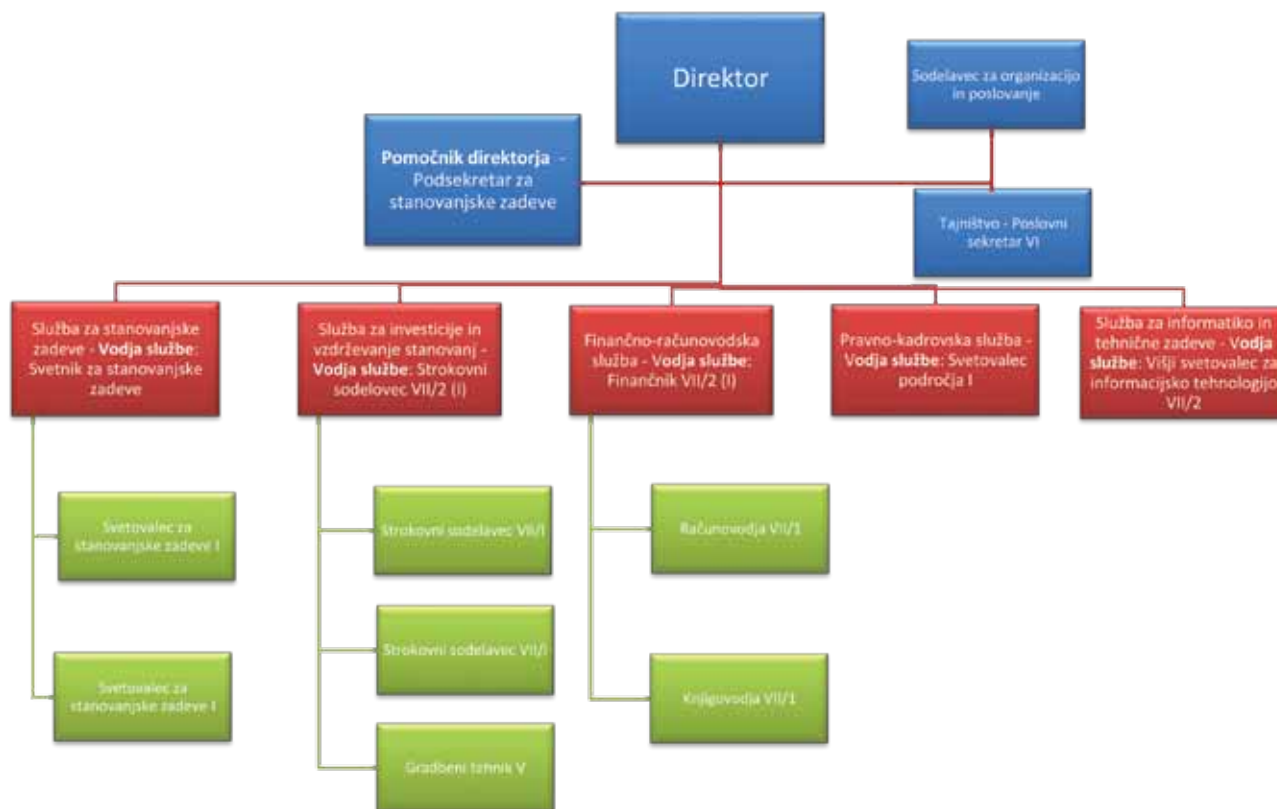
Direktorja imenuje in razrešuje ustanovitelj na predlog nadzornega sveta javnega sklada. Ustanovitelj imenuje direktorja za dobo štirih let, z možnostjo ponovnega imenovanja.

Direktor JSS MOK:

- Darko Kavre

Organigram Javnega stanovanjskega sklada MOK

Leta 2003 je bilo v začetni organiziranosti JSS MOK zaposlenih 6 javnih uslužbencev, ob koncu leta 2007 je njihovo število naraslo na 10, danes pa je na skladu poleg direktorja zaposlenih 13 javnih uslužbencev.



Na dan 31.10.2011 je na Javnem stanovanjskem skladu MOK 14 zaposlenih

1.2 Pregled stanovanjskega fonda

MOK je na JSS MOK ob njegovi ustanovitvi prenesla tako obstoječa najemna stanovanja, za katera so bila sklenjena najemna razmerja že leta 1991, kot tudi druge nepremičnine, potrebne za nemoteno izpolnjevanje občinske stanovanjske politike. Ker je potreba po najemnih stanovanjih z neprofitno najemnino vedno prisotna, je JSS MOK postopoma pristopil tudi h gradnji novih stanovanj. Vseskozi pa JSS MOK skrbi tudi za sprotna redna vzdrževalna in investicijsko-vzdrževalna dela na starejših objektih. Kjer se izkaže, da je prenova dotrajanega objekta neracionalna, JSS MOK tak objekt proda.

LETO	2006	2007	2008	2009	2010
Stanovanj Skupaj	654	679	662	656	697
Stanovanja v lasti JSS	592	590	573	567	608
Stanovanja v upravljanju JSS MOK – v lasti SSRS	62	89	89	89	89
Novozgrajena stanovanja	104	73	0	0	24
Celovite obnove stanovanj	11	17	6	10	12
Odprodana stanovanja	0	48	17	6	48*

*prodana stanovanja za mlade družine - skupni projekt JSS MOK in SSRS

1.2.1 Novogradnje

JSS MOK je v slabih desetih letih svojega poslovanja na novo zgradil cca 250 stanovanj. V nadaljevanju predstavljamo dinamiko gradnje oziroma podroben opis samih investicij:

a) Stanovanjska soseska Nad Dolinsko cesto

Soseska je zgrajena v treh nizih. V zgornjem in spodnjem nizu sta po dva para večstanovanjskih stavb, med njima pa je zgrajen objekt podkletenih parkirnih mest. V vsakem vhodu posameznega objekta je 13 stanovanj. Poleg 57 podkletenih parkirnih mest v garaži je za mirujoči promet zgrajenih 108 zunanjih parkirnih mest. V sklopu izgradnje stanovanjske soseke je bila urejena tudi celotna zunanja okolica z osrednjim trgom in z otroškim igriščem. Investitorja gradnje sta bila JSS MOK ter SSRS, MOK pa je za namen gradnje neprofitnih stanovanj zagotovila komunalno urejeno zemljišče. Celoten projekt gradnje stanovanjske soseke Nad Dolinsko, ki obsega 104 neprofitna najemna stanovanja v izmeri od 40 do 78 m² ter pripadajoča podkletena in zunanja parkirišča, je bil zaključen septembra 2006.

Objekt: Dolinska cesta 3c in 3d (leto izgradnje maj 2006)

Gradnja objekta je bila zaključena maja 2006. Vrednost projekta izgradnje objekta je znašala 1.750.000 EUR.



Objekt: Dolinska cesta 3e in 3f ter objekt Dolinska cesta 3g in 3h (leto izgradnje oktober 2006)

V objektih je skupno 52 stanovanj s skupno 3296 m² stanovanjske površine. JSS MOK je skupaj s soinvestitorjem Stanovanjskim skladom Republike Slovenije, javnim skladom, objekte zgradil in jih oddal najemnikom iz MOK septembra 2006. Vrednost projekta je znašala 3.600.000 EUR.



b) Stanovanjska soseska Olmo

Na območju Olma je Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper skupaj s soinvestitorjem Stanovanjskim skladom Republike Slovenije pridobil novih 73 neprofitnih najemnih stanovanj. Mestna občina Koper je zagotovila komunalno urejeno zemljišče. Zgrajeni so bili štirje večstanovanjski objekti, ki so locirani vzdolž že obstoječega stanovanjskega naselja vrstnih stanovanj na Dolinski cesti ter v Ulici Generala Levičnika v Olmu.

Objekt: Dolinska cesta 60 in Dolinska cesta 62 (leto izgradnje junij 2007)

Objekta sta zasnovana kot večstanovanjski stavbi z garažo. Objekt Dolinska cesta 60 je večstanovanjski objekt s podkleteno garažo, dvignjenim pritličjem, nadstropjem in mansardo. V objektu je 13 neprofitnih najemnih stanovanj ter garaža z 12 parkirnimi mesti. Objekt Dolinska cesta 62 je za eno etažo višji in ima tudi osebno dvigalo. V objektu je 28 neprofitnih najemnih stanovanj, v garaži pa 20 parkirnih mest. Oba objekta imata urejene tudi javne parkirne površine. Gradnja je bila zaključena junija 2007. Vrednost projekta je znašala 2.860.000 EUR.



Objekt: Oljčna pot 67 in 67a in Oljčna pot 69 in 69a (leto izgradnje junij 2007)

V obeh objektih je skupno 32 najemnih neprofitnih stanovanj. V vsakem objektu je po 16 stanovanj s skupno 895 m² stanovanjske površine. Pod obema objektoma se v kletnih prostorih nahajata garaža s 46 parkirnimi mesti. Garaža je zaprtega tipa in je namenjena izključno najemnikom teh dveh objektov. Med obema objektoma je urejena pokrita kolesarnica, pred objektoma pa javne parkirne površine. Gradnja je bila zaključena junija 2007. Vrednost projekta je znašala 2.620.000 EUR.



Objekt: Dolinska cesta 3i in 3j (leto izgradnje september 2010)

V dveh večstanovanjskih objektih na območju Nad Dolinsko cesto v Kopru sta Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper in Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad, zgradila 48 stanovanj za trg. Pri nakupu stanovanj so imeli prednost občani MOK, med njimi pa mlade družine in mladi. Zaradi vloška Mestne občine Koper pri prodaji zemljišča so lahko kupci iz MOK uveljavljali popust. Tako je cena stanovanj za kupce iz MOK znašala 1.700 EUR (brez DDV) na m² stanovanjske površine in



1.825 EUR (brez DDV) za vse ostale. V dveh kletnih etažah je 80 parkirnih mest. Struktura stanovanj v obeh objektih je: 2 garsonjeri (cca 34 m²), 10 enosobnih stanovanj s kabinetom (cca 40 m²), 16 dvosobnih stanovanj (cca 60 m²), 16 dvosobnih stanovanj s kabinetom (cca 64 m²) in 4 trosobna stanovanja (cca 75 m²). Vrednost celotne investicije, ki sta jo vsak do polovice sofinancirala oba stanovanjska sklada, je znašala 5.800.000 EUR.

c) Oskrbovana stanovanja

Oskrbovana stanovanja so glede na definicijo v 3. odstavku 8. člena Stanovanjskega zakona stanovanja za starejše, v katerih lahko dobijo stanovalci pomoč 24 ur dnevno iz določene ustanove, pod pogojem, da so arhitektonsko prilagojena kot stanovanja za starejše ljudi z lastnim gospodinjstvom v večstanovanjski stavbi ali v drugi obliki strnjene gradnje.

Objekt: Oskrbovana stanovanja Olmo

Glede na demografske procese staranja prebivalstva in posledično potrebe po oskrbovanih stanovanjih za starejše, je v MOK dozorela ideja po izgradnji prvih tovrstnih stanovanj.

Projekt izgradnje objekta z oskrbovanimi stanovanji na lokaciji Olmo bo JSS MOK realiziral v soinvestitorstvu z Nepremičninskim skladom pokojninskega in invalidskega zavarovanja d.o.o. iz Ljubljane. MOK je za realizacijo projekta zagotovila ter na JSS MOK



neodplačno prenesla komunalno urejeno zemljišče. Ker je MOK oba investitorja oprostila plačila prispevka za komunalno opremljenost zemljišča, bodo ustvarjeni pogoji, da bo najemnina za oskrbovana stanovanja določena v višini neprofitne najemnine. Prednost pri prvem in vseh nadaljnjih najemih bodo imeli občani MOK. Gradnja objekta se je pričela avgusta 2011 in bo zaključena predvidoma septembra 2012.

V objektu bo 30 oskrbovanih stanovanj, ki bodo v celoti prilagojena starejšim osebam. V kletni etaži bo parkirna hiša s 25 parkirnimi mesti. Objekt bo imel tudi skupni prostor za druženje, pralnico in kolesarnico. Vrednost projekta je ocenjena na 2.600.000 EUR.

1.2.2 Celovita prenova stanovanj

Ker je v stanovanjskem fondu JSS MOK tudi precejšen odstotek starejših stanovanj, ki so potrebna celovite prenove, JSS MOK kot lastnik pristopi k temeljiti prenovi vsakega izpraznjenega stanovanja. Po potrebi se v celoti prenovijo tudi druga stanovanja. JSS MOK je po letih prenovil:

- leta 2006 - 11 stanovanj,
- leta 2007 - 17 stanovanj,
- leta 2008 - 6 stanovanj,
- leta 2009 - 10 stanovanj,
- leta 2010 - 12 stanovanj.

Celovita prenova stanovanja obsega zamenjavo oz. obnovo tlakov (brušenje parketa, zamenjavo talne keramike...), sanacijo kopalnice (zamenjava odtokov, keramike in sanitarnih elementov, zamenjava bojlerja), po potrebi pa je vključena tudi zamenjava stavbnega pohištva (notranja in vhodna vrata, okna) ter popravilo strehe in fasade.

1.2.3 Poraba sredstev za celovito prenavo in sredstev za vzdrževanje stanovanjskega fonda

Leto	Število celovitih prenav	Poraba sredstev za celovito prenavo stanovanj	Število vzdrževalnih posegov v stanovanjih	Poraba sredstev za vzdrževanje stanovanj
2006	11	207.884,00 €	157	87.900,00 €
2007	17	313.305,00 €	127	143.350,00 €
2008	6	161.997,00 €	139	112.754,00 €
2009	10	242.734,00 €	144	213.896,00 €
2010	12	154.882,00 €	151	235.840,00 €
Skupaj	56	1.080.802,00 €	718	793.740,00 €

V starejših stanovanjih je JSS MOK v zadnjih petih letih za manjša popravila (parket, ploščice, okna...) porabil povprečno po 1.105,50 EUR na stanovanje. V tem obdobju je celovito prenavil 56 stanovanj, za kar je porabil 1.080.802,00 EUR. Glede na povprečno površino stanovanja, ki znaša cca 55,40 m², je bilo porabljenih povprečno 348 EUR/m² stanovanja.

1.2.4 Prodaja starih stanovanj v lasti JSS MOK

JSS MOK se je kot javni sklad pri razpolaganju s stvarnim premoženjem, to je pri prodaji stanovanjskih objektov, dolžan ravnati po določilih Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10) in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11). Citirana predpisa sta naslednika Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 14/07) in Uredbe o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 84/07).

Sredstva, ki jih JSS MOK dobi od prodaje dotrajanih objektov, so kot eden od pomembnih virov prihodkov namenjena za obnovo obstoječega stanovanjskega fonda oziroma za pridobitev novih stanovanjskih enot.

Leto	Število stanovanj	Stara stanovanja - mesto Koper	Število stanovanj	Stara stanovanja - podeželje	Povprečje
2010	1	1.274,16 €/m ²	1	641,65 €/m ²	969,90 €/m ²
2009	4	1.058,49 €/m ²	2	752,29 €/m ²	956,43 €/m ²
2008	4	2.049,45 €/m ²	/	/	2.049,45 €/m ²
2007	/	/	/	/	/
2006	4	665,19 €/m ²	/	/	665,19 €/m ²
Skupaj	13	1.258,98 €/m²	3	715,41 €/m²	1.157,06 €/m²

JSS MOK je od leta 2006 do 2010 prodal 16 objektov. Vsi objekti so bili v zelo slabem stanju, njihova prenova pa bi bila za sklad draga in neracionalna.

1.2.5 Starostna struktura zasedenih stanovanj v lasti in upravljanju JSS MOK

LETA	ŠTEVILO STANOVANJ	DELEŽ	SKUPNA POVRŠINA	POVPREČNA POVRŠINA
0 - 10	208	32%	12.289,85m ²	59,09m ²
11 -20	64	10%	3.019,35m ²	47,18m ²
21 – 30	62	9%	3.566,26m ²	57,52m ²
31 – 40	67	10%	3.500,73m ²	52,25m ²
41 – 50	43	7%	1.986,69m ²	46,21m ²
51 – 60	39	6%	2.551,94m ²	65,44m ²
61 -100	9	1%	579,35m ²	64,38m ²
101 – 150	127	19%	6.420,91m ²	50,56m ²
151 - 200	23	3%	1.331,42m ²	57,89m ²
Nad 200	11	2%	673,72m ²	61,25m ²
SKUPAJ	653	100%	34.675,22 m²	55,40m²

Povprečna starost stanovanj je 50,78 let

Struktura stanovanj stanovanjskega fonda JSS MOK po starosti

■ 0 - 10
 ■ 11 - 20
 ■ 21 - 30
 ■ 31 - 40
 ■ 41 - 50
■ 51 - 60
■ 61 - 100
■ 101 - 150
■ 151 - 200
■ 201 in več



1.2.6 Struktura stanovanjskega fonda po površini

POVRŠINA	ŠTEVILO STANOVANJ	DELEŽ
Do 25m ²	47	7%
25,01 – 35m ²	54	8%
35,01 – 45m ²	130	20%
45,01 – 60m ²	165	25%
60,01 – 80m ²	201	31%
80,01 – 100m ²	43	7%
100,01 – 150m ²	11	2%
Nad 150,01m ²	2	0%
SKUPAJ	653	100%

Najmanjše stanovanje v lasti JSS MOK meri 8,49 m². Kvadratura največjega stanovaja, ki ga ima v lasti JSS MOK, pa je 245,94 m². Površina več kot polovice, to je 53% stanovanj, je od 25 do 60 m².

1.2.7 Struktura stanovanjskega fonda po lokaciji

MOK je glede na podatke Statističnega urada RS za leto 2008 ena izmed enajstih mestnih občin v Sloveniji. Po površini meri 311 km². Šteje 105 naselij in 23 krajevnih skupnosti. V obravnavanem letu je bilo v občini 436 stanovanj na 1.000 prebivalcev. Približno 61% stanovanj je imelo najmanj tri sobe, povprečna velikost stanovanja pa je bila 77 m².

Stanovanja JSS MOK se nahajajo na več lokacijah MOK. Pretežen del, kar 81% stanovanjskega fonda, je umeščeno v mestu Koper (KS Koper Center, KS Smedela, KS Za Gradom, KS Olmo-Prisoje in KS Žusterna).

LOKACIJA	ŠTEVILO STANOVANJ	DELEŽ
Ankaran	45	7%
Bertoki	6	1%
Bošamarin	1	0%
Cerej	1	0%
Čežarji	1	0%
Črni Kal	1	0%
Dekani	15	3%
Gračišče	1	0%
Hrvatini	9	2%
Kolomban	1	0%
Koper	530	81%
Koštabona	1	0%
Krkavče	1	0%
Osp	1	0%
Pomjan	3	0,5%
Prade	2	0%
Premančan	4	1%
Spodnje Škofije	24	4%
Zgornje Škofije	2	0%
Šalara	1	0%
Srgaši	3	0,5%
SKUPAJ	653	100%

1.3 Najemniki

JSS MOK oddaja v najem stanovanja glede na določbe Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03 in spremembe – SZ-1), Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih najemnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04 in spremembe) ter svojih Splošnih pogojev poslovanja (Uradni list RS, št. 33/10).

1.3.1 Javni razpisi

JSS MOK je objavil zadnja dva razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj leta 2005 in 2006.

Razpis 2005:

Na razpis je prispelo 392 prijav.

Število uvrščenih Lista A	Število uvrščenih Lista B	Število dodeljenih stanovanj Lista A	Število dodeljenih stanovanj Lista B
307	52	43	15

Razpis 2006:

Na razpis je prispelo 475 prijav.

Število uvrščenih Lista A	Število uvrščenih Lista B	Število dodeljenih stanovanj Lista A	Število dodeljenih stanovanj Lista B
380	63	101	46

1.3.2 Struktura najemnikov

Stanovanja JSS MOK so poleg najemnikov neprofitnih stanovanj, ki predstavljajo večji delež, zasedena tudi z drugimi najemniki, kot izhaja iz spodnje tabele.

LETO	2010
Neprofitna stanovanja	610
Službena stanovanja	34
Tržna stanovanja	3
Pravne osebe	3
Profitna stanovanja	3
SKUPAJ	653

1.3.3 Struktura najemnine

Vrednost točke, ki je določena v Uredbi o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št.131/2003 in spremembe), se je začela uporabljati s 1. 1. 2005.

Struktura najvišje letne stopnje neprofitne najemnine v odstotkih:

Elementi najemnine	Stanovanja stara nad 60 let (v%)	Stanovanja stara do 60 let (v%)
Stroški vzdrževanja	do 1,81	do 1,11
Stroški za opravljanje upravniških storitev	do 0,40	do 0,40
Amortizacija	do 0,97	do 1,67
Stroški financiranja	do 1,50	do 1,50
SKUPAJ	do 4,68	do 4,68

*V strukturi najemnine je upoštevana amortizacijska doba 60 let.

Vrednost točke je 2,63€ in je nespremenjena že več kot 6 let, kar pomeni realno padanje vrednosti najemnin. Neprofitna najemnina pokriva stroške za:

- vzdrževanje stanovanja in skupnih delov z zavarovanjem skupnih delov stavbe,
- opravljanje upravniških storitev,
- amortizacijo,
- stroške financiranja.

	vzdrževanje	upravljanje	amortizacijo	financiranje	skupaj
Stanovanja mlajša od 60 let (90%)	1,11%	0,4%	1,67%	1,5%	4,68%
Stanovanja starejša od 60 let (10%)	1,81%	0,4%	0,97%	1,5%	4,68%

JSS MOK na podlagi sklepa svojega Nadzornega sveta, ob predpostavki letnega prihodka iz naslova stanovanjskih najemnin v višini 1.080.000 EUR, pri planiranju odhodkov za bodoče leto nameni več sredstev kot mu to narekuje veljavna zakonodaja. Slednje je nazorno prikazano v spodnji tabeli.

	Stroški vzdrževanja	Stroški za opravljanje upravniških storitev	Amortizacija	Stroški financiranja	SKUPAJ
	23,72% - 38,68%	8,55%	35,69-20,73%	32,04%	100%
Plan 2010	230.558,40	92.340,00	346.906,80	346.032,00	1.080.000 €
	41.774,40		22.388,40		
Skupaj	272.332,80	92.340,00	369.295,20	346.032,00	1.080.000 €

V okviru finančnega načrta za leto 2010 je sklad pri planiranju odhodkov za tekoče in investicijsko vzdrževanje upošteval tudi navedene izračune ter tako predvidel, da bo iz naslova vzdrževanja in upravljanja v letu 2010 porabil sredstva v višini 433.044 EUR, kar je več kot določa struktura najemnine po SZ-1.

Točkovanje

Točkovanje stanovanj se opravlja skladno s Pravilnikom o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 127/04 in spremembe). **Vrednost stanovanja se ugotavlja z enačbo:**

VS = Št x Vt x Up x Kf x L, pri čemer pomeni:

- VS - vrednost stanovanja,
- Št - število točk, pripisanih gradbenemu delu stanovanja na enoto (m²),
- Vt - vrednost točke,
- Up - uporabna korigirana neto tlorisna površina stanovanja,
- Kf - vpliv velikosti stanovanja (korekcijski faktor),
- L - vpliv lokacije stanovanja (od 1 do 1,3), ki je natančneje določen v Uredbi o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 131/03 in spremembe). Stanovanja in stanovanjske stavbe na podlagi tega pravilnika lahko točkujejo pooblaščen ocenjevalci vrednosti nepremičnin, registrirani pri Slovenskem inštitutu za revizijo ter sodni cenilci gradbene stroke.

1.3.4 Najemnine

Najemnine predstavljajo vir prihodka po najemnih pogodbah za neprofitna, službena, tržna, namenska najemna – oskrbovana stanovanja in stanovanja ali stanovanjske stavbe za posebne namene. V vsakoletnem finančnem načrtu JSS MOK ta vir predstavlja največji delež sredstev na prihodkovni strani.

Leto	Obračunane najemnine	Realizacija najemnin
2006	960.903 €	844.164 €
2007	1.102.974 €	984.865 €
2008	1.200.505 €	1.210.730 €
2009	1.190.800 €	1.178.816 €
2010	1.187.155 €	1.188.952 €

1.3.5 Subvencije

SZ-1 v 1. odstavku 121. člena določa, da je do subvencioniranja najemnine upravičen najemnik v neprofitnem stanovanju, namenskem najemnem stanovanju do višine neprofitne najemnine ali bivalni enoti, namenjeni začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, če njegov dohodek in dohodek oseb, ki so navedene v najemni pogodbi, ne presega višine njihovega minimalnega dohodka, povečanega za 30% njihovega ugotovljenega dohodka in za znesek najemnine, določene v 3. odstavku predmetnega člena.

Poleg naštetih upravičencev, pripada subvencija tudi najemnikom tržnega stanovanja, ki plačujejo višjo najemnino od priznane neprofitne najemnine, in izpolnjujejo pogoje iz 121. člena SZ-1 (glej 11. člen Uredbe o

metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin).

Leto	Število vlog za subvencijo	Število odobrenih vlog za subvencijo
2006	140	113
2007	181	134
2008	145	101
2009	162	122
2010	217	157

Leto	Odobren povprečen znesek za subvencijo	Odobren znesek v % od najemnine za subvencijo	Višina povprečne najemnine kot osnova za subvencijo
2006	94,34 €	68,85%	137,02 €
2007	114,87 €	68,69%	167,24 €
2008	112,95 €	66,74%	169,24 €
2009	126,17 €	73,53%	171,58 €
2010	114,04 €	66,53%	171,41 €

1.4 Finance

Pri financah gre za dejavnost, ki se ukvarja z denarnimi sredstvi.

1.4.1 Realizacija finančnih načrtov JSS MOK 2006 - 2010

Finančni načrt je akt JSS MOK, s katerim so predvideni njegovi prihodki in drugi prejemki ter odhodki in drugi izdatki za eno leto.

Zaključni račun je prikaz prihodkov, odhodkov in poslovnega izida v določenem razdobju ter sredstev in obveznosti do njihovih virov.

Oba navedena dokumenta obravnava in sprejema Nadzorni svet JSS MOK, ki ju nato posreduje v soglasje Občinskemu svetu MOK.

Zaključni račun JSS MOK po letih – prihodki

Leto	Transferni prihodki	Prihodki od premoženja	Prihodki od prodaje	Ostali prihodki	SKUPAJ
2006	333.834 €	720.133 €	663.431 €	1.044.866 €	2.762.264 €
2007	333.834 €	1.003.446 €	940.959 €	1.200.549 €	3.478.788 €
2008	333.834 €	1.242.863 €	442.353 €	442.410 €	2.461.460 €
2009	-	1.200.208 €	1.897.645 €	300.393 €	3.398.246 €
2010	-	1.207.551 €	3.892.111 €	323.911 €	5.423.573 €

Zaključni račun JSS MOK po letih – odhodki

Leto	Novogradnja in nakup	Blago in storitve	Stroški dela	Ostali stroški	SKUPAJ
2006	1.609.501 €	236.977 €	194.818 €	326.307 €	2.367.603 €
2007	1.366.074 €	349.811 €	233.956 €	400.899 €	2.350.740 €
2008	676.196 €	511.085 €	292.825 €	554.843 €	2.034.949 €
2009	1.785.945 €	720.920 €	324.966 €	621.679 €	3.453.510 €
2010	2.165.326 €	667.274 €	319.629 €	631.798 €	3.784.027 €

Primerjava med JSS MOK, JMSS MB in JSS MOL (na podlagi sprejetih finančnih načrtov za leti 2009 in 2010) glede na prihodke in število zaposlenih

a) JSS MOK

	2009	2010
1. Št.zaposlenih JSS MOK	13	12
2. Prihodki	15.000.641 €	10.366.219 €
3. Odhodki za plače + prispevki	397.591 €	413.652 €
4. Prihodki na zaposlenega	1.153.895 €	863.852 €
5. Strošek dela v prihodkih v % 3/2	2,65%	3,99%

b) JMSS MB (Javni medobčinski stanovanjski sklad Mestne občine Maribor)

	2009	2010
1. Št. zaposlenih JMSS Maribor	26	26
2. Prihodki	8.243.693 €	5.713.440 €
3. Odhodki za plače+prispevki	815.000 €	780.000 €
4. Prihodki na zaposlenega	317.065 €	219.748 €
5. Strošek dela v prihodkih v % 3/2	10%	13,65%

c) JSS MOL (Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana)

	2009	2010
1. Št. zaposlenih JSS MOL	59	66
2. Prihodki	18.043.491 €	25.891.139 €
3. Odhodki za plače + prispevki	1.432.348 €	1.632.691 €
4. Prihodki na zaposlenega	305.822 €	392.290 €
5. Strošek dela v prihodkih v % 3/2	7,94%	6,31%

Iz zgornje primerjave je razvidno, da JSS MOK pri poslovanju, ki je primerljivo večjima skladoma, dosega enake rezultate z bistveno manjšim številom zaposlenih delavcev.

1.4.2 Zadolževanje JSS MOK 2012 - 2016

Zadolženost JSS MOK na dan 1. 1. 2012 bo 2.060.823 €.

Leto	Kreditna zmožnost JSS MOK do leta 2016
2013	2.000.000 €
2014	1.500.000 €
2015	650.000 €
2016	450.000 €
SKUPAJ	4.600.000 €

Upoštevajoč dejstvo, da bo zadolženost JSS MOK na dan 1. 1. 2012 cca 2.061.000 EUR in da se lahko javni skladi skladno s 37. členom ZJS-1 zadolžijo do 10% kapitala javnega sklada, je kreditna zmožnost JSS MOK v srednjeročnem obdobju 2012 – 2016, kot izhaja iz zgornje tabele.

1.4.3 Financiranje

Ocenjujemo, da v MOK obstaja potreba po vsaj 200 novih neprofitnih najemnih stanovanjih, zato smo za primer simulacije prikazali izračun financiranja nakupa 150 neprofitnih stanovanj. Pri tem smo uporabili dva parametra, in sicer povprečno velikost stanovanja 55 m² in strošek nakupa ali izgradnje stanovanja 1.800 EUR/m² neto stanovanjske površine brez upoštevanja garažnih mest.

- Potreben znesek za izgradnjo oziroma nakup 150 stanovanj je 14.850.000,00 EUR.
- Povprečna neprofitna najemnina na m² je sedaj 3,50 EUR.
- Povprečna neprofitna najemnina za stanovanje velikosti 55 m² je sedaj 192,50 EUR.
- **Povprečna oglaševana tržna najemnina v MOK je 9 EUR/m².**
- **Povprečna oglaševana tržna najemnina, preračunana za stanovanje velikosti 55m² je 495 EUR.**

*vir: <http://www.gohome.si/nepremicnine.aspx?q=stanovanje+v+najem+Koper>

Informativni izračun kredita za znesek 14.850.000,00 EUR

	10 let	15 let	20 let	25 let
Število obrokov:	120	180	240	300
Skupni stroški kredita:	2.741.042 €	4.330.890 €	5.912.393 €	7.567.513 €
Skupni znesek, ki ga mora plačati kreditojemalec:	17.591.042 €	19.180.890 €	20.762.393 €	22.417.513 €
Najemnina na m ²	17,77 €	12,92 €	10,49 €	9,06 €
Najemnina (55m ²)	977,35 €	710,60 €	576,95 €	498,30 €

Vir: NLB d.d.

Pri izračunu smo uporabili obrestno mero Euribor + **2,30%**, kar letno nominalno znaša **3,44%**. Pri izračunu obrestne mere se uporablja 6 mesečni Euribor.

Efektivna obrestna mera ali EOM je letna stopnja, ki odraža dejansko ceno denarja in se izračuna z upoštevanjem pogojev kredita, to je skupnega zneska kredita, roka črpanja, roka vračila, števila mesečnih obveznosti, obrestne mere, stroškov odobritve in zavarovanja kredita; njen izračun pa je kot informacija namenjen kreditojemalcu in za izpolnitev zahteve po izračunu EOM v skladu z zakonskimi določbami.

Skupni stroški kredita so vsi stroški, vključno z obrestmi, provizijami, davki in drugimi vrstami pristojbin, ki jih mora kreditojemalec plačati v zvezi s kreditno pogodbo in so banki znani.

1.4.4 Ponudba EKO sklada

EKO sklad je javni sklad, ki spodbuja razvoj na področju varstva okolja z dajanjem kreditov oziroma poroštev za okoljske naložbe in z drugimi oblikami pomoči. Sklad vzpodbuja naložbe, ki so skladne z nacionalnim programom varstva okolja in z okoljsko politiko Evropske unije.

Predmet razpisov EKO sklada so med drugim tudi krediti za okoljske naložbe pravnih oseb, samostojnih podjetnikov posameznikov in zasebnikov na območju Republike Slovenije. Do kreditov so upravičene občine, gospodarske družbe in druge pravne osebe ter samostojni podjetniki posamezniki, v skladu s 4. členom Splošnih pogojev poslovanja za spodbujanje razvoja na področju varstva okolja, št. 0141-1/2010-5 (objavljeni na spletni strani <http://www.ekosklad.si/dokumenti/spp.pd>). Za JSS MOK je najbolj zanimivo kreditiranje, s katerim je mogoče financirati naložbe oz. v projektu opredeljene faze naložb za zmanjšanje emisij toplogrednih plinov za naslednje namene:

1. postavitvev oz. rekonstrukcijo sistemov in naprav za ogrevanje ali hlajenje prostorov in pripravo sanitarne tople vode, ki kot primarni energent uporabljajo biomaso, sončno ali geotermalno energijo, toploto podtalnice ali površinske vode (toplotne črpalke po sistemu voda - voda), zemlje oziroma kamnitih masivov (toplotne črpalke po sistemu zemlja - voda) vključno z morebitnim sistemom daljinskega ogrevanja ali hlajenja, t. j. razdelilnim omrežjem, priključki pri odjemalcih, krmilnimi sistemi ipd.;
2. postavitvev oz. rekonstrukcijo objektov in naprav za proizvodnjo električne energije iz obnovljivih virov energije, ki bodo pridobile ali ohranile deklaracijo za proizvodno napravo za pridobivanje električne energije na obnovljive vire, skladno z vsakokrat veljavnimi predpisi;
3. postavitvev oz. rekonstrukcijo objektov in naprav za sproizvodnjo toplote in električne energije iz obnovljivih virov, fosilnih goriv ali kombinacije fosilnega goriva in obnovljivih virov oz. alternativnih goriv, ki bodo pridobile ali ohranile deklaracijo za proizvodno napravo za sproizvodnjo toplote in električne energije z visokim izkoristkom, skladno z vsakokrat veljavnimi predpisi, vključno z morebitnim sistemom daljinskega ogrevanja.

1.5 Trg nepremičnin

Trg nepremičnin predstavlja kupovanje in prodajanje nepremičnin glede na ponudbo in povpraševanje v Republiki Sloveniji.

1.5.1 Prodaja stanovanj za mlade družine in mlade

V letu 2010 sta JSS MOK in SSRS objavila razpis za prodajo 48 novih stanovanj v Kopru nad Dolinsko cesto, ki sta jih zgradila v soinvestitorstvu. Prodanih je bilo vseh 48 stanovanj. Pri tem projektu je bilo opaženo, da je zelo velik interes za nakup manjših stanovanj (garsonjere, enosobna stanovanja do cca 40m² velikosti) do vrednosti 100.000 EUR in precej manjši interes za nakup večjih stanovanj (3- do 4-sobna stanovanja nad 60m² velikosti) nad vrednostjo 130.000 EUR.

Po podatkih Geodetske uprave Republike Slovenije je povprečna cena kvadratnega metra stanovanjske površine pri vzorcu realiziranih transakcij rabljenih stanovanj v prvem četrtletju leta 2010 znašala 2.336 EUR, kar je 27% več kot je bila cena naše novogradnje za prebivalce Kopra.

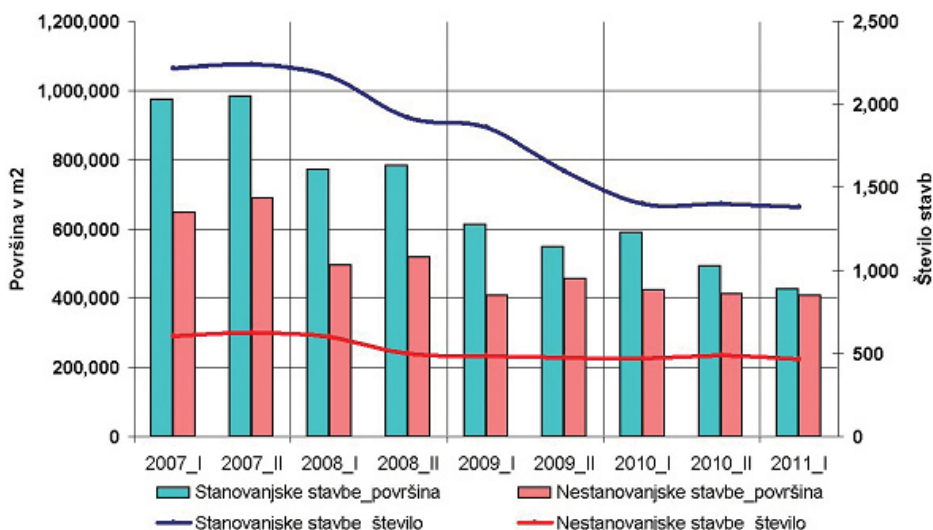
1.5.2. Stroškovna kalkulacija novogradnje

	Zemljišče in kom. opr.	Inženiring in nadzor	Projektna in ostala dokumentacija	GOI, temelji in garaža	Nepredvideni stroški	SKUPAJ
Cena na m ²	300 €	41 €	57 €	1.169 €	133 €	1.700 €
v %	17,65 %	2,42 %	3,35 %	68,79 %	7,82 %	100 %

V tabeli je prikazana kalkulacija, ki jo je v povprečju dosegel JSS MOK pri vodenju investicij za gradnjo novih stanovanj v letih 2008-2010.

1.5.3 Letno poročilo GURS-a za 1. polletje 2011 (povzetek)

Graf: Število in površine novozgrajenih stavb in izdanih dovoljenj, polletni 2007 – 2011 v R Sloveniji



Vir: Statistični urad RS

Zmanjševanje obsega gradnje, ki je bilo v zadnjih letih odgovor investorjev na zaostrene razmere na nepremičninskem trgu, se nadaljuje, a se počasi ustavlja. Kljub stopnjevanju krize v gradbeništvu, nadaljevanju stečajev velikih gradbenih podjetij in slabi dostopnosti posojilnih virov financiranja, nekateri investitorji očitno ocenjujejo, da bo na trgu vendarle obstajalo povpraševanje po novih stanovanjih in poslovnih prostorih, ki ustrezajo sodobnim uporabniškim standardom. Število nestanovanjskih stavb v izdanih gradbenih dovoljenjih je v prvem polletju letošnjega leta v primerjavi z drugim polletjem preteklega leta padlo za 5%, predvidene površine pa za 1%. V primerjavi z drugim polletjem 2007 je število izdanih dovoljenj za nestanovanjske stavbe manjše za 26%, površine pa za 41%. Delež predvidenih površin za trgovske in druge stavbe za storitveno dejavnost je znašal le 2%, medtem ko je bil v prvem polletju 2007 še 21%. Delež stavb splošnega družbenega pomena se je v enakem obdobju povečal iz 11% na 24%, delež garaž pa iz 1% na 8%.

Velik padec deleža trgovskih in drugih stavb za storitveno dejavnost na račun povečevanja deleža stavb splošnega družbenega pomena in garažnih stavb, kjer kot investitor večinoma nastopajo občine oziroma država, kaže na prilagajanje ponudbe z zmanjševanjem gradnje za trg tudi pri nestanovanjskih stavbah.

Podobne trende kot za nestanovanjske, kaže tudi predvidena gradnja za stanovanjske stavbe. Število izdanih gradbenih dovoljenj za stanovanjske stavbe je bilo v prvem polletju 2011 za 1,4% manjše kot v drugem polletju 2010, medtem ko so bile predvidene stanovanjske površine manjše za približno 13%. V primerjavi z drugim polletjem 2007, ko je gradbena ekspanzija v Sloveniji dosegla vrhunec, je število izdanih gradbenih dovoljenj manjše za 38%, predvidene površine pa kar za 57%.

Na področju stanovanjske gradnje se poleg zmanjševanja obsega spreminja tudi struktura gradnje. V večjih mestih je začela prevladovati gradnja manjših večstanovanjskih objektov, novih velikih stanovanjskih projektov pa praktično ni. Izven mestnih središč je spet aktualnejša gradnja stanovanjskih hiš v lastni režiji. Glede na cene novogradenj je ta bistveno cenejša, hiše pa v teh kriznih časih postajajo tudi vse manjše in niso več pre-dimenzionirane kot v preteklosti. Če je bilo na vrhuncu razcveta nepremičninskega trga v letu 2007 razmerje med novozgrajenimi površinami hiš v samogradnji in stanovanj v večstanovanjskih stavbah zgrajenih za trg približno ena proti ena, je bil delež stanovanjskih površin, ki so jih zgradile pravne osebe, v prvem polletju leta 2011 samo še 20%.

Kot kaže, bo kot posledica zmanjševanja gradbene dejavnosti število dokončanih stanovanj letos padlo že tretje leto zapored. Preteklo leto je bilo že za več kot tretjino manjše kot leta 2008 in čeprav je ob koncu leta 2009 prišlo do oživitve nepremičninskega trga, se zaloge neprodanih novih stanovanj, ki so se pred tem nakopičile, le počasi zmanjšujejo. Prodaja novih stanovanj je namreč relativno slaba in le malo presega njihov priliv na trg. Oživitev prometa na stanovanjskem trgu gre pripisati večji dejavnosti sekundarnega trga, medtem ko se je promet na primarnem trgu letos celo bistveno znižal.

1.5.4 Prodaja stanovanj v Mestni občini Koper

Rabljena stanovanja na račun obmorskih letoviških krajev še vedno dosegajo najvišjo raven cen na obalnem cenovnem območju (Piran in Portorož: 2.850 EUR/m², Izola: 2.700 EUR/m²), četudi so se njihove cene v primerjavi s prvo polovico preteklega leta v povprečju znižale za 4%. Zmanjšal se je tudi evidentirani promet, čeprav so v prvi polovici leta v MOK evidentirali celo za 5% večje število prodaj stanovanj kot v primerljivem obdobju lani. Za MOK je sicer značilno, da obseg prometa zelo niha in da se tu med vsemi mestnimi občinami proda najmanjše število stanovanj glede na velikost stanovanjskega fonda.

Po drugi strani so za MOK značilne, tudi glede na velikost fonda, relativno največje zaloge neprodanih novih stanovanj. Po oceni GURS je neprodanih blizu 800 stanovanj, ki so bila zgrajena od leta 2007 dalje. Na obalnem cenovnem območju občine na javnih dražbah, kljub nižanju izklicnih cen, še vedno relativno neuspešno ponujajo zazidljiva zemljišča. Povpraševanja velikih investitorjev praktično ni, zato se v glavnem prodajajo manjša zemljišča v zaledju in tudi zaradi tega je trenutno povprečna cena (75 EUR/m²) nižja kot bi bilo morda na tem območju pričakovati. Na splošno v primerjavi s preteklim letom promet in cene zemljišč za gradnjo padajo, njihova razmerja med cenovnimi območji pa ostajajo bolj ali manj nespremenjena.



Preglednica: Polletni prodajni podatki za rabljena stanovanja 2007 – 2011 v RS

Analično območje	Velikost fonda	Delež fonda	Kazalnik	2007_I	2007_II	2008_I	2008_II	2009_I	2009_II	2010_I	2010_II	2011_I	2011_2*
SLOVENIJA	321.197	100%	Evidentiran promet	5344	5659	4009	2710	2034	3544	3683	3557	3429	1688
			Velikost vzorca	3028	3437	2893	2004	1536	2478	2843	2592	2554	1221
			Cena (€/m ²)	1.700	1.690	1.890	1.830	1.700	1.700	1.750	1.770	1.750	1.780
LJUBLJANA	92.759	29%	Evidentiran promet	1408	1026	1045	650	452	871	1079	1034	951	501
			Velikost vzorca	798	737	760	488	341	659	806	785	709	373
			Cena (€/m ²)	2.630	2.700	2.780	2.680	2.410	2.460	2.440	2.470	2.520	2.530
MARIBOR	34.572	11%	Evidentiran promet	712	935	352	195	172	416	418	437	438	219
			Velikost vzorca	417	514	318	175	132	292	355	344	339	162
			Cena (€/m ²)	1.240	1.300	1.380	1.340	1.250	1.250	1.240	1.200	1.230	1.190
CELJE	12.442	4%	Evidentiran promet	194	269	277	154	146	180	191	169	161	83
			Velikost vzorca	157	172	174	115	85	140	157	120	117	58
			Cena (€/m ²)	1.190	1.370	1.430	1.380	1.260	1.240	1.220	1.330	1.260	1.250
KRANJ	10.366	3%	Evidentiran promet	229	244	151	84	71	104	149	132	142	74
			Velikost vzorca	117	140	111	71	65	75	88	90	104	58
			Cena (€/m ²)	1.770	1.720	1.910	1.890	1.700	1.760	1.800	1.810	1.790	1.800
KOPER	8.000	2%	Evidentiran promet	134	192	117	90	67	109	97	99	99	43
			Velikost vzorca	67	75	51	39	54	67	58	67	59	27
			Cena (€/m ²)	2.250	2.460	2.630	2.530	2.690	2.440	2.400	2.480	2.450	2.340
NOVO MESTO	5.074	2%	Evidentiran promet	104	101	75	58	52	94	61	30	29	11
			Velikost vzorca	49	48	43	46	42	51	48	18	21	9
			Cena (€/m ²)	1.450	1.540	1.620	1.670	1.540	1.500	1.490	1.480	1.520	1.520
NOVA GORICA z okolico **	6.208	2%	Evidentiran promet	97	89	76	41	23	57	61	81	56	34
			Velikost vzorca	42	48	44	30	20	51	53	38	35	16
			Cena (€/m ²)	1.660	1.840	2.090	2.110	1.960	1.880	1.930	1.940	1.860	1.920
MURSKA SOBOTA	3.356	1%	Evidentiran promet	63	74	79	40	25	23	41	32	31	12
			Velikost vzorca	44	46	41	33	22	22	36	31	28	10
			Cena (€/m ²)	920	990	1.060	1.140	1.050	1.090	1.130	1.150	1.080	1.110

Vir: GURS

maksimum

minimum

Opombe:

- * V zadnjem stolpcu so podatki za drugo četrtletje 2011;
- ** »Nova Gorica z okolico« vključuje naselja: Solkan, Kromberk, Rožna dolina, Šempeter pri Novi Gorici, Pristava in Vrtojba; »Velikost fonda« predstavlja število stanovanj v tri ali več stanovanjskih stavbah, registriranih v registru nepremičnin na dan 1. 2. 2011;
- »Delež fonda« predstavlja delež analitičnega območja v skupnem številu stanovanj v državi;
- »Evidentiran promet« predstavlja število vseh evidentiranih prodaj stanovanj, vključno z novogradnjami;
- »Velikost vzorca« predstavlja število upoštevanih podatkov o prodajah rabljenih stanovanj za izračun povprečij.

1.6 Energetsko učinkovite stavbe (pasivne stavbe)

Pri zagotavljanju učinkovite rabe energije v stavbah je potrebno upoštevati celotno življenjsko dobo stavbe, njeno namembnost, podnebne podatke, materiale konstrukcije in ovoja, lego in orientiranost, parametre notranjega okolja, vgrajene sisteme in naprave ter uporabo obnovljivih virov energije, kar določa tudi 6. člen Pravilnika o učinkoviti rabi energije v stavbah (Uradni list RS, št. 52/10).

1.6.1 Zeleno naročanje

Cilj evropske energetske politike je, da do leta 2020 v primerjavi z letom 1990 v razvitih državah doseže 30% znižanje emisij toplogrednih plinov.

V Sloveniji mora biti energetska učinkovitost javnih stavb vsaj 10% boljša od minimalnih zahtev, predvidena Uredba o zelenem javnem naročanju pa prinaša še dodatne zahteve oz. merila za izbor. Vlada RS je dne 21. 5. 2009 sprejela Akcijski načrt za zeleno javno naročanje za obdobje 2009-2012, ki sledi smernicam in pričakovanjem Evropske komisije v zvezi z naročanjem okolju prijaznega blaga, storitev in gradenj. Ključni cilj Akcijskega načrta je zmanjšati vpliv javnega sektorja na okolje s pomočjo vključevanja okoljskih meril v javno naročanje, in sicer v razpisne pogoje, merila, tehnične specifikacije in določila pogodbe. Tudi JSS MOK se trudi slediti vsem tem okoljskim smernicam. S premišljenimi nakupi se bo v bodoče trudil prihraniti pri materialih in energiji, zmanjšati količino odpadkov ter onesnaževanje in s tem poskušal spodbuditi trajnostne vedenjske vzorce pri zaposlenih.

JSS MOK si kot lastnik stanovanj želi imeti čim več objektov z optimalno rabo energije, t. j. da se ob čim nižjih stroških doseže čim višje udobje. Vse to se bo skušalo upoštevati pri gradnji novih stanovanj, kakor tudi pri sanaciji obstoječega stanovanjskega fonda.

1.6.2 Sončna energija

Sončna energija je eden izmed obnovljivih virov energije. Sončna energija je v nasprotju z drugimi (tudi obnovljivimi) viri energij prisotna povsod in hkrati v izjemno velikih količinah. Količina sončnega obsevanja, ki prihaja na zemljo, je namreč kar 10.000-krat večja od trenutnih letnih potreb človeštva po energiji.

JSS MOK razmišlja, da bi lahko ravne strehe novozgrajenih objektov ponudil potencialnemu investitorju za gradnjo sončne elektrarne. V kolikor bi JSS MOK, kot lastnik strehe, in investitor v sončno elektrarno prišla do sprejemljivega medsebojnega kompromisa, je možnost oddaje strehe v najem za potrebe izgradnje sončne energije realna rešitev.


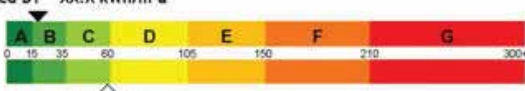
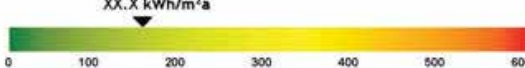

1.6.3 Energetska izkaznica za stavbe

Energetski zakon (Uradni list RS, št. 79/99 in spremembe) v skladu z evropsko direktivo uvaja energetske izkaznice za stavbe, ki jih morajo izkazati:

- lastniki novogradenj pred vložitvijo zahteve za izdajo uporabnega dovoljenja. Izkazovati morajo izpolnjevanje zahtev predpisa, ki ureja učinkovito rabo energije v stavbah. Energetska izkaznica je obvezna sestavina projekta izvedenih del (PID);
- lastniki stavbe ali njenega posameznega dela v primeru prodaje ali oddaje v najem v trajanju več kot enega leta, in sicer pred podpisom pogodbe. Izjema so oddaja stavbe v najem za obdobje, krajše od enega leta, prodaja stavbe ali njenega dela namesto razlastitve ali prodaja stavbe oziroma njenega dela v postopku izvršbe ali v stečajnem postopku.

Osnovni namen energetske izkaznice je informirati kupce oz. najemnike stavbe o njeni energetske učinkovitosti in posredno o pričakovani višini stroškov za energijo ter o morebitnih naložbah, potrebnih za energetske posodobitve stavbe in naprav v njej.

Vzorec energetske izkaznice:

ENERGETSKA IZKAZNICA STAVBE		1/3
Št. izkaznice: _____	Velja do: _____	Stanovanjske
Podatki o stavbi		Vrsta izkaznice: računska
Identifikacijska številka stavbe v katastru stavb: _____		
Identifikacijska številka posameznega dela ali delov stavbe: _____		
Klasifikacija stavbe: _____		
Leto izgradnje: _____		
Naslov stavbe: _____		
(ulica in h.š., kraj): _____		
Katastrska občina: _____		
Parcelna št.: _____		
Koordinati stavbe (X,Y): _____		
		
Potrebna toplota za ogrevanje Q_{th}/A_u		
Razred B1 XX.X kWh/m ² a		
		
Dovodena energija za delovanje stavbe Q/A_u		
XX.X kWh/m ² a		
		
Emisija CO ₂ /A _u		
XX kg/m ² a		
		
Izdajatelj		Izdelovalec
Naziv: Firma, d.o.o., Ljubljana		Ime in priimek: _____
Številka pooblastila: MOP123		Št. in datum izdaje licence: _____
Ime in podpis odgovorne osebe: <i>Ime/Priimek</i>		Podpis ali elektronski podpis: _____
Datum izdaje energetske izkaznice: _____		
<small>Izdelovalec energetske izkaznice s svojim podpisom potrjuje, da ne obstaja kakava od okolilin iz lastnega oddelka št. 4 člena Energetskega zakona (Z.E-1), ki bi mu preprečevala izdelavo energetske izkaznice.</small>		
<small>Energetska izkaznica stavbe je izdelana v skladu s Pravilnikom o metodologiji izdelave in izdaji energetske izkaznice stavbe (Z.I.1.RS) ter v skladu z Direktivo 2002/91/ES o energetski učinkovitosti stavb (E.U. L št. 1 z dne 4.1.2003, stran 65).</small>		

1.7 Možne lokacije za gradnjo novih stanovanj

Ker bo v prihajajočem srednjeročnem obdobju primarna naloga JSS MOK zagotovo zadostitev potrebe po zagotovitvi novih neprofitnih, oskrbovanih in tržnih najemnih stanovanj, bivalnih enot ter tudi stanovanj za trg, v nadaljevanju sledi opis možnih lokacij gradnje. Na JSS MOK ne izključujemo niti možnosti gradnje objektov, ki bi bili namenjeni uresničevanju preostale socialne politike MOK.

1.7.1 KS Koper Center

K.O. Koper 36/1

632 m²

Celovita prenova objekta Nazarjev trg 5 (Tomosov nebotičnik) - 90 stanovanj.

Z združevanjem manjših enot v večje je možno pridobiti 60 stanovanj (4 garsonjere in 2 enosobni stanovanji na nadstropje) v pritličju poslovne prostore za JSS MOK (odprta zasnova pisarn) in na strehi gostinski lokal (70 m² + terasa).

Namen: za samske osebe in mlade pare (25-35 let)



1.7.2 KS Škocjan

K.O. Bertoki 3890/1, 3890/13, 3890/12, 3890/10, 3890/8, 3890/9, 3890/11, 3890/6, 3889/2, 3890/2

2.182 m²



Center »NOVA PRILOŽNOST« K+P+2 (tloris etaže 900 m² ; skupaj 3.600 m²- novogradnja)

Namen:

Poslovni prostor (Objekt, razdeljen po vertikali - 200 m² v vsaki etaži - skupaj 800 m² ; K: skladišče, servisni prostori, skupna pralnica..., P: gostinski lokal, P1 in P2 sobe Youth Hostel - cca 16 sob).

Center Nova priložnost: K: (700 m²) skladišče, P: (700 m²), pisarne dobrodelne organizacije (Rdeči križ ali podobne organizacije civilne družbe), razdelilnica hrane, nočni prostori (razdeljeni za moške in ženske, s pogradi) z javnimi sanitarijami za brezdomce, P1 in P2: 2x700 m² - cca 40 bivalnih enot (25 m²) s skupnimi sanitarijami.

1.7.3 KS Olmo - Prisoje:

K.O. Semeđela 1473

21.150 m²

Pozidanost 1/3, gradnja P+4, izkoriščenost bruto površine 85%, povprečno stanovanje velikosti 50 m²

Možnost izgradnje cca 550 stanovanj

Namen: najemniška stanovanja (50 neprofitna, 150 tržni najem, 300 prodaja)

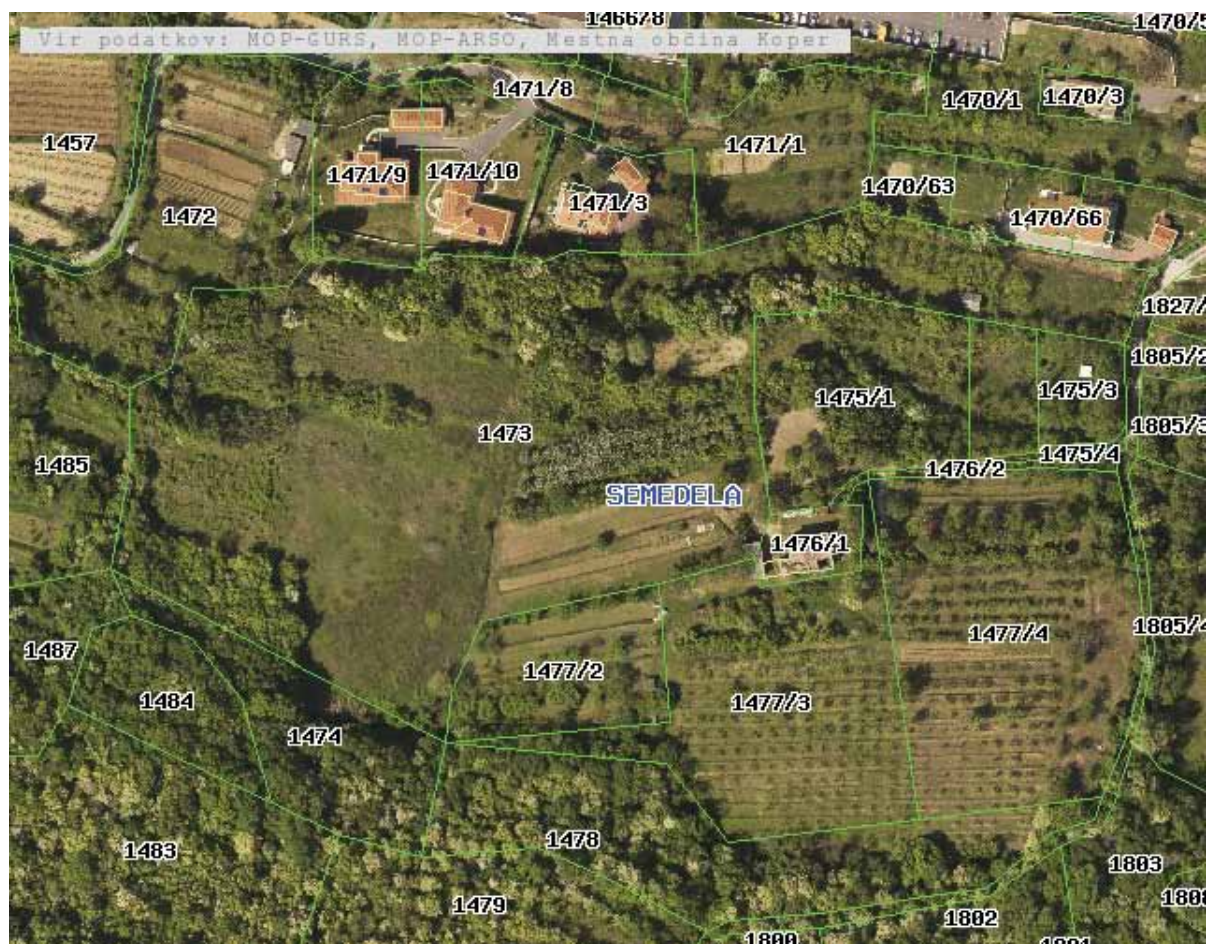
K.O. Semeđela 2013/1, 1968/1 1969, 1970/1, 1970/2, 1981/1 del, 2012/14

35.303 m²

Pozidanost 1/3, gradnja P+4, izkoriščenost bruto površine 85%, povprečno stanovanje velikosti 50 m²

Možnost izgradnje cca 990 stanovanj

Namen: za prodajo



1.7.4 KS Sv. Anton:

K.O. Sv. Anton 1005/2, 3726

1.426 m²



Po preselitvi šole v novo poslopje se stavba v celoti obnavlja, povprečno stanovanje velikosti 50 m²

Možnost gradnje 40 stanovanj

Namen: za oskrbovana stanovanja

K.O. Sv. Anton 626/4, 626/6, 626/5

1.750 m²



Pozidanost 1/3, gradnja P+2, izkoriščenost bruto površine 85%, povprečno stanovanje velikosti 50 m²

Možnost izgradnje cca 30 stanovanj

Namen: neprofitna stanovanja

1.7.5 KS Ankaran:

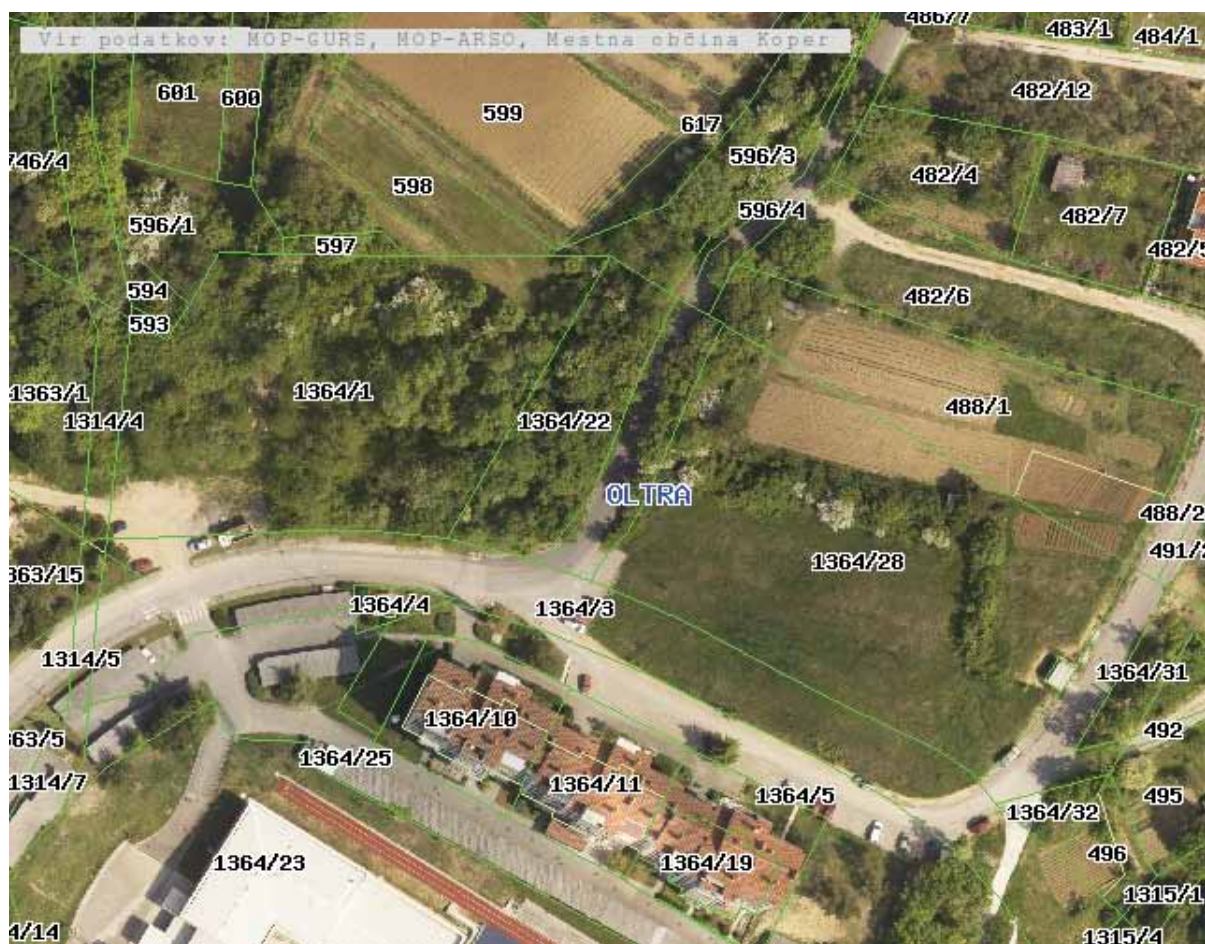
K.O. Oltra 1364/1

4.036 m²

Pozidanost 1/3, gradnja P+4, izkoriščenost bruto površine 85%, povprečno stanovanje velikosti 50 m²

Možnost izgradnje cca 110 stanovanj

Namen: najemniška stanovanja (40 neprofitna, 40 tržni najem, 20 oskrbovana stanovanja)



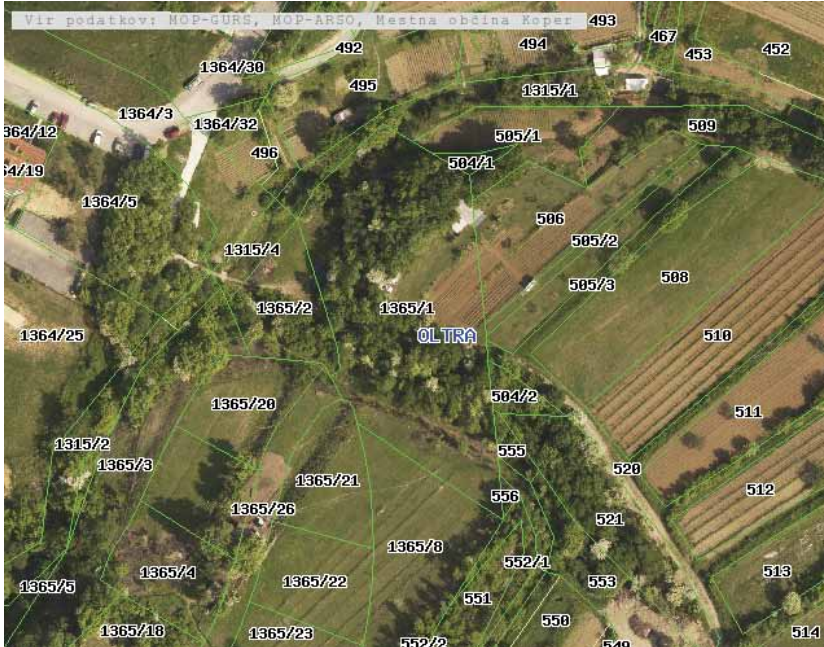
K.O. Oltra 1365/1

3.420 m²

Pozidanost 1/3, gradnja P+2, izkoriščenost bruto površine 85%, povprečno stanovanje velikosti 50 m²

Možnost izgradnje cca 55 stanovanj

Namen: najemniška stanovanja (55 neprofitna)



K.O. Oltra 1365/8

1.673 m²

Pozidanost 1/3, gradnja P+2, izkoriščenost bruto površine 85%, povprečno stanovanje velikosti 50 m²

Možnost izgradnje cca 35 stanovanj

Namen: najemniška stanovanja (35 tržni najem)



1.7.6 KS Škofije:

K.O. Škofije 1665/6, 1656/12, 1656/14

3.311 m²

Pozidanost 1/3, gradnja P+2, izkoriščenost bruto površine 85%, povprečno stanovanje velikosti 50 m²

Možnost izgradnje cca 55 stanovanj

Namen: najemniška stanovanja (55 tržni najem)



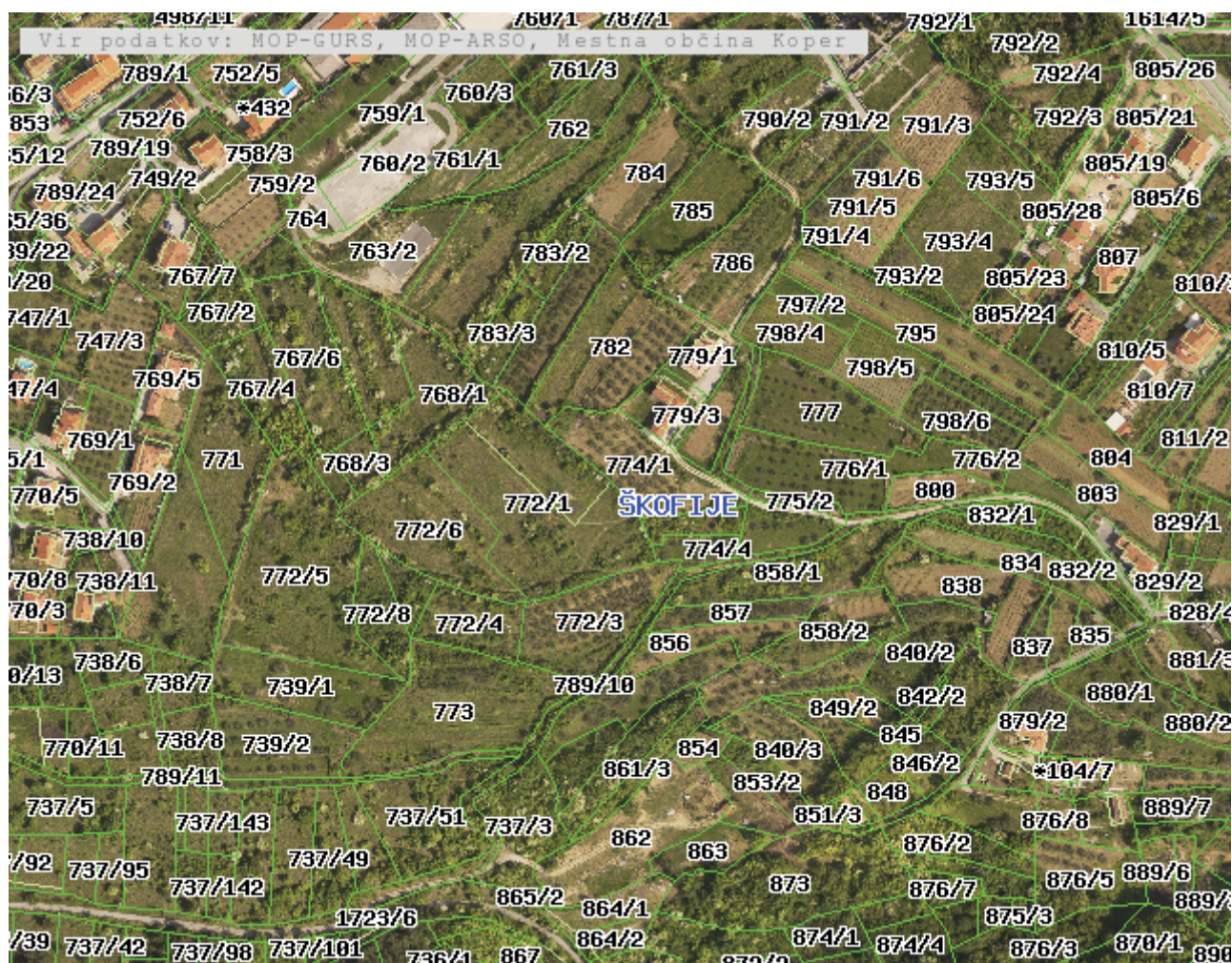
K.O. Škofije 1662/4, 767/5, 767/2, 738/1, 771, 767/4, 767/6, 767/1, 768/1, 768/3, 768/2, 772/6, 772/1, 772/3, 772/4, 772/7, 772/8, 773, 774/1

41.017 m²

Pozidanost 1/3, gradnja ½-P+2 in ½-P+3, izkoriščenost bruto površine 85%, povprečno stanovanje velikosti 50 m²

Možnost izgradnje cca 800 stanovanj

Namen: najemniška stanovanja (50 neprofitna, 150 tržni najem, 100 oskrbovana stanovanja, 400 prodaja)



2. ANKETNA RAZISKAVA MED NAJEMNIKI JSS MOK

2.1 Načrtovanje vzorca in potek anketne raziskave

V mesecu juliju 2010 je JSS MOK izvedel pisno anketo med svojimi najemniki. Poslanih je bilo 697 anket, od tega je bilo vrnjenih 367 oziroma 53%, izmed katerih sta bili neveljavni 2.

Tabela 2.1: Statistika:

	Frekvence
Število poslanih anket	697
Število vrnjenih anket	367
Število neveljavnih anket	2
Število neodgovorjenih anket	328

Tabela 2.2: Tip najema:

	Frekvence	Odstotki
Neprofitno stanovanje	337	92
Službeno stanovanje	17	5
Profitno oz. tržno stanovanje	9	2
Brez odgovora	2	1
Skupaj	365	100

Največ anketiranih, to je 92%, ima v najemu neprofitno stanovanje, 5% anketiranih je najemnikov službenega stanovanja, 2% anketiranih pa ima v najemu profitno oziroma tržno stanovanje.

Tabela 2.3: Stanovanje imam v najemu:

	Frekvence	Odstotki
Do 5 let	100	28
Od 5 do 10 let	61	17
Od 10 do 20 let	77	22
Več kot 20 let	96	27
Brez odgovora	18	5
Skupaj	352	100

Največji delež respondentov (28%) ima stanovanje v najemu do 5 let, le odstotek manj (27%) je tistih, ki imajo stanovanje v najemu več kot 20 let. Med 10 in 20 let ima stanovanje v najemu 22% anketiranih, 17% anketiranih pa med 5 in 10 let.

Tabela 2.4: Starost najemniškega stanovanja je:

	Frekvence	Odstotki
Do 10 let	122	34
Od 10 do 60 let	161	45
Več kot 60 let.	69	19
Brez odgovora	7	2
Skupaj	359	100

Največji delež (45%) anketiranih ima najemniško stanovanje, staro med 10 in 60 let, 34% anketiranih ima stanovanje, staro do 10 let, 19% pa je najemnikov stanovanj, katerih starost presega 60 let.

Tabela 2.5: Uveljavljanje subvencije

	Frekvence	Odstotki
Da	85	25
Ne	254	75
Skupaj	339	100

Med anketiranimi je 25% tistih, ki uveljavljajo pravico do subvencije pri plačilu najemnine. Večina (75 %) respondentov pa te pravice ne uveljavlja.

Tabela 2.6: Število članov gospodinjstva

	Frekvence	Odstotki
1	64	18
2	83	23
3	99	27
4	81	22
5	27	7
6	7	2
7 in več	2	1
Skupaj	363	100

Kot je razvidno iz tabele 2.6, je največ gospodinjstev s tremi družinskimi člani (27%), sledijo gospodinjstva z dvema družinskima članoma (23%) in nato s štirimi družinskimi člani (22%). Gospodinjstev, v katerih prebiva zgolj en družinski član, je 18%, medtem ko je delež gospodinjstev s 5 in več družinskimi člani relativno nizek (3%).

Tabela 2.7: Ali ste zadovoljni z najemom neprofitnega stanovanja v smislu rešitve vašega stanovanjskega vprašanja?

	Frekvence	Odstotki
Da	197	54
Ne	132	36
Brez odgovora	37	10
Skupaj	366	100

Zanimalo nas je tudi zadovoljstvo glede najema neprofitnega stanovanja in sicer v smislu rešitve stanovanjskega vprašanja. Pokazalo se je, da je več kot polovica (54%) anketiranih na vprašanje odgovorila pritrdilno, 36% anketiranih pa je izrazilo svoje nezadovoljstvo.

V nadaljevanju (tabele od 2.8 do 2.10) so nas zanimala stališča zgolj tistih vprašanih, ki so na prejšnje vprašanje (2.7) odgovorili negativno. Pri tem smo skušali identificirati glavne vzroke njihovega nezadovoljstva.

Tabela 2.8: V kolikor niste zadovoljni s sedanjim stanovanjem, bi želeli, da se stanovanje celovito prenovi?

	Frekvence	Odstotki
Da	145	43
Ne	71	21
Brez odgovora	122	36
Skupaj	338	100

Iz zgornje tabele je razvidno, da kar 43% vprašanih meni, da bi bilo potrebno njihovo sedanje stanovanje v celoti prenoviti. Da njihovo stanovanje ne potrebuje prenove, meni 21% vprašanih. Opozoriti je potrebno tudi na relativno visok delež (36 %) respondentov, ki svojega mnenja niso izrazili.

Tabela 2.9: V kolikor niste zadovoljni s sedanjim stanovanjem, bi želeli stanovanje odkupiti po tržni vrednosti?

	Frekvence	Odstotki
Da	126	36
Ne	88	25
Brez odgovora	133	38
Skupaj	347	100

Na zastavljeno vprašanje je 36% anketiranih odgovorilo, da bi stanovanje želeli odkupiti po tržni vrednosti, medtem ko se je 25% anketiranih izreklo, da ne namerava odkupiti stanovanja po tržni vrednosti. Tistih, ki svojega odgovora niso želeli podati, je bilo 38%.

Tabela 2.10: V kolikor niste zadovoljni s sedanjim stanovanjem, bi želeli stanovanje zamenjati?

	Frekvence	Odstotki
Da	126	36
Ne	88	25
Brez odgovora	133	38
Skupaj	347	100

Željo po zamenjavi stanovanja je izrazilo 36% anketiranih, 25% pa nima želje po zamenjavi. Visok delež (38%) ostaja tistih, ki na zastavljeno vprašanje niso odgovorili.

Tabela 2.11: V kolikor bi stanovanje zamenjali, bi želeli najeti oskrbovano stanovanje (za starejše od 65 let)?

	Frekvence	Odstotki
Da	13	4
Ne	165	53
Brez odgovora	135	43
Skupaj	313	100

Nekaj več kot polovica vprašanih (53%) nima želje po najemu oskrbovanega stanovanja. Željo po najemu oskrbovanega stanovanja je izrazil majhen delež (4%) anketiranih, medtem ko visok delež (43%) anketiranih na vprašanje ni odgovorilo.

Tabela 2.12: V kolikor bi stanovanje zamenjali, ali bi ga zamenjali za staro stanovanje?

	Frekvence	Odstotki
Do 10 let	104	33
Od 10 do 60 let	72	23
Starejše od 60 let	5	2
Brez odgovora	132	42
Skupaj	313	100

Od anketirancev smo želeli izvedeti, ali so svoje dosedanje stanovanje pripravljene zamenjati in kakšna naj bi bila starost nadomestnega stanovanja. Največji odstotek (42%) anketiranih svojega mnenja ni podalo. Med ostalimi, ki so izrazili svoje stališče, prevladujejo tisti anketiranci (33%), ki bi sedanje stanovanje želeli zamenjati za stanovanje, staro do 10 let, sledijo jim (23%) anketiranci, ki bi sedanje stanovanje zamenjali za stanovanje, staro med 10 in 60 let. Le 2% vprašanih pa bi zamenjala sedanje stanovanje za stanovanje, starejše od 60 let.

Tabela 2.13: V kolikor bi stanovanje zamenjali, bi želeli stanovanje zamenjati za lokacijo ...?

	Frekvence	Odstotki
Mestno jedro	70	21
Ožja okolica Kopra (Semedela, Olmo, Žusterna, Šalara,...)	113	34
Širša okolica Kopra (Ankaran, Škofije, Hrvatini,...)	17	5
Brez odgovora	137	41
Skupaj	337	100

Kot je razvidno iz podatkov v zgornji tabeli, je med anketiranci najbolj zaželena lokacija v ožji okolici Kopra (34%). Za lokacijo v mestnem jedru bi se odločilo 21% anketiranih in le 5% za lokacijo stanovanja v širši okolici Kopra. Visok delež (41%) je tudi tistih, ki na vprašanje niso odgovorili.

Tabela 2.14: V kolikor bi stanovanje zamenjali, bi želeli stanovanje zamenjati za stanovanje v ...?

	Frekvence	Odstotki
Večstanovanjskem bloku	78	24
V samostojni hiši	106	33
Brez odgovora	138	43
Skupaj	322	100

Največji delež (43%) vprašanih na zastavljeno vprašanje ni odgovorilo. Izmed tistih, ki so podali svoje mnenje, je največji delež (43%) takih, ki bi dosedanje stanovanje zamenjali za stanovanje v samostojni hiši, 24% vprašanih pa bi dosedanje stanovanje želelo zamenjati za stanovanje v večstanovanjskem bloku.

Tabela 2.15: V kolikor bi stanovanje zamenjali, bi želeli zamenjati stanovanje za stanovanje veliko ...?

	Frekvence	Odstotki
Do 30 m ²	9	3
30-50 m ²	51	17
50- 65 m ²	78	26
66-80 m ²	70	23
Več kot 80 m ²	24	8
Brez odgovora	68	23
Skupaj	300	100

Iz zgornje tabele je razvidno, da je največ anketiranih (26%) izrazilo željo po zamenjavi sedanjega stanovanja za stanovanje v velikosti 50 – 65 m². Sledijo tisti anketiranci, ki bi dosedanje stanovanje želeli zamenjati za stanovanje v velikosti 66 – 80 m² (23%), 17% anketiranih pa je izrazilo željo po zamenjavi stanovanja za stanovanje v velikosti 30 – 50 m². Relativno majhen delež (8%) anketirancev bi želelo zamenjavo sedanjega stanovanja za večje od 80 m², prav tako je majhen delež tistih, ki bi želeli zamenjavo za stanovanje, manjše od 30 m².

Tabela 2.16: Razlog za zamenjavo

	Frekvence	Odstotki
Zaradi previsoke najemnine in ostalih stroškov	31	8
Zaradi spremembe števila družinskih članov	61	16
Zaradi slabega stanja stanovanja	39	10
Zaradi lokacije stanovanja	53	14
Drugo	59	16
Brez odgovora	129	35
Skupaj	372	100

V nadaljevanju so nas zanimali razlogi, zaradi katerih bi posamezna gospodinjstva želela zamenjati sedanja stanovanja. Največji delež (16%) vprašanih je navedlo spremembo števila družinskih članov oziroma druge razloge. Vpliv lokacije stanovanja je podalo 14% vprašanih, 10% pa jih kot razlog za zamenjavo navaja slabo stanje dosedanjega stanovanja. Delež tistih, ki menijo, da bi stanovanje zamenjali zaradi previsoke najemnine in ostalih stroškov, je 8%.

3. TELEFONSKA ANKETNA RAZISKAVA MED PREBIVALCI MOK

V mesecu maju 2010 je Center za raziskovanje javnega mnenja UP ZRS po naročilu JSS MOK opravil raziskavo, katere namen je bil opravičiti posnetek stanja na področju stanovanjske oskrbe v MOK. Ta raziskava bo v veliki meri služila oziroma pripomogla kot strokovna podlaga nadaljnjim strategijam in usmeritvam delovanja JSS MOK. Cilj raziskave je bil izpostaviti ključna sodobna razvojna vprašanja stanovanjske oskrbe MOK ter ugotoviti (morebitne) težave in razvojne možnosti tega področja. S tem namenom so se s sociološkega in urbanistično-arhitekturnega vidika obravnavali naslednji tematski sklopi:

- trenutno stanje na področju bivalnih pogojev prebivalcev MOK,
- potrebe po stanovanjih v občini in
- stopnja prepoznavnosti JSS MOK.

V nadaljevanju je podan metodološki opis anketne raziskave, sledi analiza rezultatov po posameznih sklopih ter sklepna analiza s strokovnimi podlagami za bodoča strateška načrtovanja dejavnosti JSS MOK.

3.1 Vprašalnik

Vprašalnik za telefonsko anketo je obsegal 36 vprašanj (od tega 6 demografskih), ki so bila večinoma zaprtega tipa. Pred pričetkom anketiranja je bil vprašalnik preizkušen na vzorcu 50 oseb, s čimer se je ugotovil odziv anketirancev (stopnja odgovorov) ter primernost in jasnost zastavljenih vprašanj. Rezultati pilotne raziskave so pokazali na manjše nejasnosti predvsem pri formulaciji vprašanj, ki so bile naknadno uspešno odpravljene.

3.2 Potek in izvedba anketiranja

Anketiranje je na UP ZRS potekalo v obdobju od 28. 4. 2010 do 11. 5. 2010, izvajalo pa ga je 12 izkušenih anketarjev. Vsi anketarji so se pred pričetkom raziskave udeležili izobraževalnega seminarja, na katerem so se podrobneje seznanili z raziskavo in vprašalnikom.

3.3 Metodološko pojasnilo

Nizka stopnja realizacije je ena od pomanjkljivosti telefonskega anketiranja, zato je bilo potrebno uporabiti ustrezne strategije za zmanjševanje t.i. neodgovorov. Z vsemi potencialnimi anketiranci se je v primeru njihove odsotnosti, pomanjkanja časa za odgovarjanje ipd. poskušalo priti v stik do petkrat. Pri tem gre izpostaviti, da je bil razmik med klici tolikšen, da je bilo moč zajeti tudi anketirance, ki so bili odsotni do enega tedna. S posamezniki, ki so izrazili željo, da bi v raziskavi želeli sodelovati kasneje, se je določil termin, ki jim je najbolj ustrezal.

Eden izmed načinov, s katerim se je zagotovila legitimnost raziskave med anketiranci, je bil pojasnitev cilja in namena raziskave ter predstavitev izvajalca. Pri tem sta bila izrecno poudarjena tudi strokovnost raziskave ter zagotovilo anonimnosti in zaupnosti podatkov. S slednjim se je želelo odpraviti morebitne pomisleke ter zadržke v zvezi z nadaljnjo uporabo podatkov. Anketarji so pomagali razrešiti tudi morebitne nejasnosti v zvezi z raziskavo in so po potrebi anketirancem nudili podrobnejše informacije o raziskavi.

Tabela 3.1: Statistika klicev

	N	%
Realizirani vprašalniki	501	14,07 %
Nedosegljiv (zasedeno 5 krat)	393	11,04 %
Zavrnitev sodelovanja	2016	56,63 %
Neobstoječi priključki, spremenjene telefonske številke, nedokončani vprašalniki ipd.	650	18,26 %
SKUPAJ	3560	100,00%

Kot je razvidno iz podatkov, prikazanih v tabeli 3.1, je bilo izmed vseh telefonskih klicev realiziranih anketnih vprašalnikov 14,07%. Na tem mestu gre izpostaviti, da je pri anketiranjih preko telefona natančna ocena vzrokov "neodgovorov" precej težavno in kompleksno opravilo. Med pomembnejšimi vzroki za zavračanje oz. nesodelovanje v tovrstnih raziskavah je gotovo vse večja zasedenost, kot tudi zasičenost s tovrstnimi aktivnostmi, na kar opozarjajo tudi različni strokovnjaki s tega področja. »Neodgovori so pri anketnem raziskovanju resen in naraščajoč problem, saj so posamezniki vse manj pripravljeni sodelovati v raziskavah. Temeljna težava z neodgovori je v nevarnosti, da se stališča anketirancev, ki so pri anketi sodelovali, razlikujejo od tistih, ki niso sodelovali. V takih primerih lahko sklepanje, ki temelji zgolj na odgovorih sodelujočih anketirancev, daje pristranske ocene populacijskih parametrov« (Komac, 484: 2007). Ob tem pa je potrebno upoštevati tudi dejstvo, da zadnja leta število stacionarnih telefonskih priključkov pada, kar je tudi eden od razlogov, ki vse bolj otežuje (verodostojno) zbiranje podatkov preko telefona.

3.4 Lastnosti vzorca

V nadaljevanju so podrobneje predstavljene lastnosti vzorca, na podlagi katerega je bila opravljena anketna raziskava. Za boljše razumevanje dobljenih rezultatov je potrebno najprej podati krajši pregled dejanskega stanja s področja prebivalstva MOK.

3.4.1 Demografske značilnosti Mestne občine Koper

Število prebivalcev v MOK se od leta 2004 konstantno povečuje (tabela 3.2). Vzrok naraščanja gre v največji meri pripisati selitvenemu prirastu (tabela 3.3.), predvsem v zadnjih letih pa k temu v določeni meri prispeva tudi večanje stopnje naravnega prirasta (tabela 3.2).

Tabela 3.2: Število prebivalcev MOK v obdobju 2004 – 2010

Leto	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Skupaj	48.943	49.090	49.479	49.800	50.708	51.354	52.212

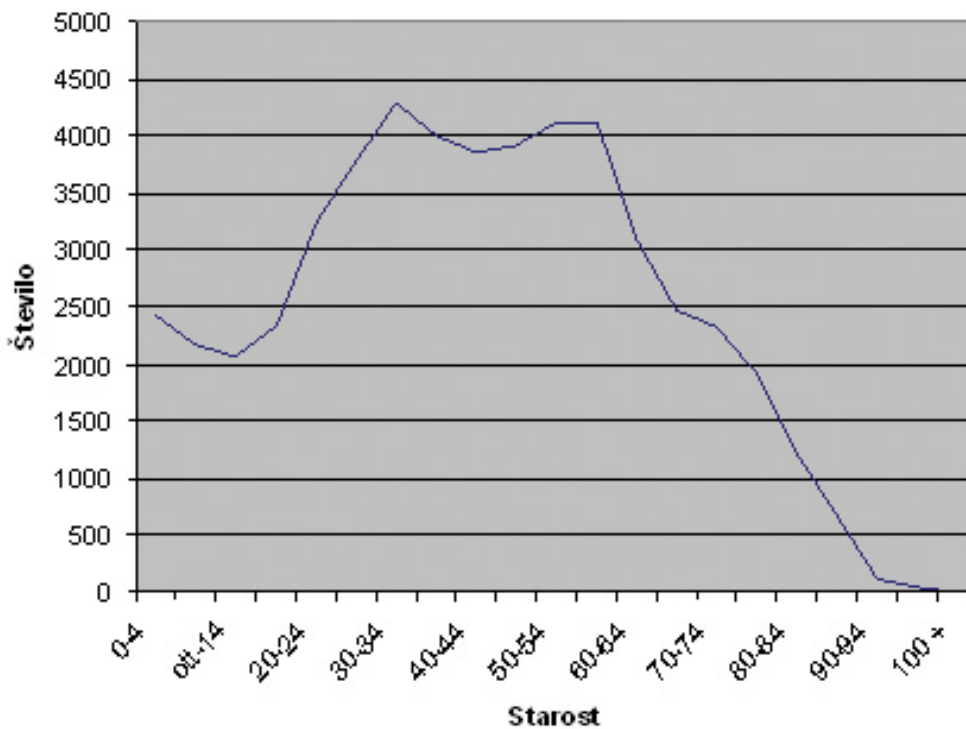
Vir: SURS.

Tabela 3.3: Stopnja naravnega in selitvenega prirasta v MOK

Leto	Naravni prirast	Skupni selitveni prirast
2004	-14	177
2005	-40	449
2006	-1	422
2007	17	879
2008	100	1.250

Vir: SURS.

Glede demografske strukture prebivalcev MOK je iz podatkov (graf 3.4) Statističnega urada Republike Slovenije razvidno, da se največji delež prebivalcev uvršča v starostni rang med 30 in 64 let.

Graf 3.4: Število prebivalcev MOK glede na starost

Vir: SURS.

Z vidika raziskave je relevanten tudi vpogled v strukturo gospodinjstev. In sicer je po zadnjih dostopnih podatkih (popis iz leta 2002), ki so prikazani v tabeli 3.5, v MOK skupno 17.391 gospodinjstev. Največ gospodinjstev (4.020) sestoji iz štirih članov, najmanj (380) pa iz šestih in več članov. V povprečju pa v gospodinjstvu v MOK živita 2,7 člana.

Tabela 3.5: Družinska in nedružinska gospodinjstva v MOK po številu članov

Velikost gospodinjstva	Število gospodinjstev
1 član	3.920
2 člana	3.984
3 člani	3.891
4 člani	4.020
5 članov	897
6 in več članov	380
Skupaj gospodinjstva	17.391

Vir: SURS.

3.4.2 Demografske značilnosti vzorca

Populacija, ki jo je zajela raziskava in na katero se nanašajo dobljene ugotovitve, so polnoletni državljani MOK. Vzorčenje je bilo izvedeno z metodo enostavnega slučajnega vzorčenja na telefonskem imeniku Slovenije iz leta 2009 – v vzorec so bili torej vključeni prebivalci MOK, ki živijo v gospodinjstvih z vsaj enim fiksnim telefonskim priključkom. Načrtovani vzorec je bil velikosti 500 oseb. V nadaljevanju sledi natančnejši pregled strukture vzorca glede na spol (tabela 3.6), starost (tabela 3.7), zakonski stan (tabela 3.8), stopnjo izobrazbe (tabela 3.9), zaposlitveni status (tabela 3.10) in kraj bivanja (tabela 3.11).

Tabela 3.6: Spol anketirancev

	Frekvence	Odstotki
moški	163	32,5
ženski	338	67,5
Skupaj	501	100,0

Vzorec je zajemal večji delež žensk (67,5%) kot moških (32,5%).

Tabela 3.7: Starost anketirancev

	Frekvence	Odstotki
18-39 let	93	18,8
40-61 let	255	51,6
62 let in več	146	29,5
Skupaj	494	100,0

Največ anketiranih je starih med 40 in 61 let (51,6%), sledi starostna skupina 62 let in več (29,5%), najmanj pa starih od 18 do 39 let (18,8%). Na vprašanje ni odgovorilo 7 anketiranih.

Tabela 3.8: Zakonski stan anketirancev

	Frekvence	Odstotki
Poročen-a	300	60,4
Izvenzakonska skupnost	32	6,4
Vdovec-a	62	12,5
Razvezan-a	36	7,2
Samski-a, nikoli nisem bil-a poročen-a	67	13,5
Skupaj	497	100,0

Več kot polovica anketiranih (60,4%) je poročenih, 13,5% samskih oz. nikoli poročenih, 12,5% vdov/vdovcev, 7,2% razvezanih, 6,4% anketiranih pa živi v izvenzakonski skupnosti. Na vprašanje niso odgovorile 4 osebe.

Tabela 3.9: Izobrazba anketirancev

	Frekvence	Odstotki
Osnovnošolska izobrazba ali manj	12	2,4
Poklicna ali srednješolska izobrazba	307	61,5
Višješolska ali visokošolska izobrazba	109	21,8
Univerzitetna izobrazba ali več	71	14,2
Skupaj	499	100,0

Med anketiranimi jih ima največ srednješolsko izobrazbo (61,5%), sledijo tisti z višješolsko in visokošolsko izobrazbo (21,8%), univerzitetno izobrazbo ali več (14,2%) in osnovnošolsko izobrazbo ali manj (2,4%). Dve osebi na vprašanje nista odgovorili.

Tabela 3.10: Zaposlitveni status anketirancev

	Frekvence	Odstotki
za določen čas	17	3,4
za nedoločen čas	215	42,9
nisem zaposlen	83	16,6
upokojen	162	32,3
drugo	24	4,8
Skupaj	501	100,0

Med anketiranimi je največ zaposlenih za nedoločen čas (42,9%) in upokojenih (32,3%), sledijo nezaposleni, ki jih je kar 16,6% in zaposleni za določen čas (3,4%). V kategorijo "drugo" se je uvrstilo 4,8% anketiranih.

Tabela 3.11: Kraj bivanja anketirancev

	Frekvence	Odstotki
Mesto	108	21,6
Primestje	216	43,3
Vas	175	35,1
Skupaj	499	100,0

Največ anketiranih živi v primestju, nekoliko manj jih živi na vasi, najmanj pa v mestu. Na vprašanje nista odgovorila dva anketirana.

3.5 Analiza obstoječega stanja in potreb po stanovanjih v MOK

V nadaljevanju raziskave se je analiziralo obstoječe stanje na področju bivalnih pogojev in stanovanjske potrebe prebivalcev MOK. V tem smislu je bilo zanimivo najprej ugotoviti, koliko oseb živi v enem gospodinjstvu.

Tabela 3.12: Število oseb v gospodinjstvu

	Frekvence	Odstotki
1	78	15,6
2	147	29,3
3	84	16,8
4	139	27,7
5	33	6,6
6	14	2,8
7	5	1,0
Brez odgovora	1	0,2
Skupaj	501	100,0

Kot je razvidno iz tabele 3.12, je bilo med anketiranimi največ gospodinjstev z dvema družinskima članoma (29,3%), sledijo gospodinjstva s štirimi družinskimi člani (27,7%) in nato s tremi (16,8%). Najmanj je gospodinjstev z enim družinskim članom (15,6%).

Tabela 3.13: Osebe v gospodinjstvu, ki bi potrebovale namestitev v oskrbovanem stanovanju

	Frekvence	Odstotki
Da	26	5,2
Ne	475	94,8
Skupaj	501	100,0

V nadaljevanju je bil namen raziskave izvedeti tudi, ali v gospodinjstvih anketiranih živijo osebe, ki bi potrebovale oskrbovana stanovanja. Izmed anketiranih gospodinjstev je bilo le 5,2% takih, v katerih so dejali, da v njihovem gospodinjstvu živi vsaj ena oseba, ki bi potrebovala namestitev v oskrbovanem stanovanju, pa nima te možnosti.

Tabela 3.14: Število oseb, ki bi potrebovale oskrbovana stanovanja

	Frekvence	Odstotki
1	15	57,7
2	10	38,5
3	1	3,8
Skupaj	26	100,0

Deležu posameznikov, ki je odgovoril, da je v njihovem gospodinjstvu oseba, ki bi potrebovala namestitev v oskrbovanem stanovanju, se je zastavilo vprašanje, koliko je takšnih oseb v gospodinjstvu. Več kot polovica vprašanih (15 oseb) je dejala, da je v njihovem gospodinjstvu ena taka oseba, 10 jih je dejalo, da sta dve taki osebi, 1 pa, da so v njihovem gospodinjstvu tri take osebe.

Tabela 3.15: Polnoletne osebe v gospodinjstvu, ki se želijo odseliti na svoje

	Frekvence	Odstotki
Da	97	19,4
Ne	403	80,4
Brez odgovora	1	0,2
Skupaj	501	100,0

Zanimivo je bilo izvedeti tudi, v koliko gospodinjstvih živijo mladi, ki se želijo odseliti na svoje, pa se iz različnih razlogov ne morejo. Iz zgornje tabele je razvidno, da v skoraj petini gospodinjstev (19,4%) živi nekdo, ki je že polnoleten in bi se želel odseliti na svoje, pa nima te možnosti.

Tabela 3.16: Število polnoletnih oseb, ki se želijo odseliti na svoje

	Frekvence	Odstotki
1	60	61,9
2	32	33,0
3	4	4,1
4	1	1,0
Skupaj	97	100,0

Med gospodinjstvi, zajetimi v vzorec, je bilo največ, 61,9% takih, ki so dejali, da je v njihovem gospodinjstvu ena taka oseba, 33,0% jih je odgovorilo, da sta v njihovem gospodinjstvu dve taki osebi, 4,1%, da se v njihovem

gospodinjstvu tri osebe želijo odseliti na svoje, pa nimajo te možnosti, 1% anketiranih pa je dejal, da so v njihovem gospodinjstvu štiri take osebe.

Tabela 3.17: Čas, v katerem se želijo odseliti na svoje

	Frekvence	Odstotki
Čim prej, kmalu, takoj	44	46,3
1 – 2 leti	26	27,4
3 – 4 leta	6	6,3
5 – 8 let	9	9,5
V nekaj letih	2	2,1
Ob priložnosti	2	2,1
Ne vem, brez odgovora	6	6,3
Skupaj	95	100,0

Anketirane, ki so dejali, da v njihovem gospodinjstvu živi oseba, ki bi se rada odselila na svoje, se je povprašalo, v kolikšnem času se te osebe želijo odseliti, pri čemer so imeli možnost odprtih odgovorov. Pričakovano jih je največji delež, 46,3% dejalo, da se želijo odseliti kmalu, čim prej oziroma takoj. Dobra četrtina je dejala, da se namerava taka oseba odseliti v 1 – 2 letih. V to kategorijo so bili združeni odgovori v 1 letu, v 2 letih ter v 1- 2 letih.

Tabela 3.18: Bivanje anketiranih

	Frekvence	Odstotki
Lastno stanovanje v večstanovanjski hiši oz. bloku	167	33,3
Najemniško stanovanje v večstanovanjski hiši oz. bloku	24	4,8
Lastno stanovanje v individualni hiši	258	51,5
Skupno gospodinjstvo s starši	27	5,4
Ločeno gospodinjstvo pri starših	17	3,4
Drugo	8	1,6
Skupaj	501	100,0

Več kot polovica vprašanih (51,5%) živi v lastnem stanovanju v individualni hiši, 33,3% jih živi v lastnem stanovanju v večstanovanjski hiši ali bloku. V najemniškem stanovanju v večstanovanjski hiši ali bloku živi 4,8% anketiranih, medtem ko jih 5,3% živi v skupnem gospodinjstvu s starši, 3,4% pa v ločenem gospodinjstvu pri starših. Odgovori drugo so vključevali: ločeno gospodinjstvo v skupni hiši z bratom oziroma sestro, službeno stanovanje, neprofitno stanovanje, ločeno gospodinjstvo v skupni hiši s hčerjo, sestrično stanovanje itd.

Tabela 3.19: Velikost stanovanja

	Frekvence	Odstotki
Do 50 m ²	45	9,0
51 – 60	56	11,2
61 – 70	60	12,0
71 – 80	85	17,0
81 – 99	42	8,4
100 – 120 m ²	116	23,2
121 – 150 m ²	39	7,8
151 – 200 m ²	26	5,2
201 – 300 m ²	12	2,4
301 – 500 m ²	4	0,8
Brez odgovora	16	3,2
Skupaj	501	100,0

Odgovori na vprašanje o velikosti (kvadraturi) stanovanja, v katerem živijo anketirani, niso bili ponujeni in so bili naknadno razvrščeni v več kategorij. Največji delež anketiranih, 23,2% živi v hiši ali stanovanju velikosti med 100 in 120 m², 17% jih živi v bivališču velikosti 71 – 80 m², 12% v stanovanju ali hiši velikosti med 61 in 70 m², 11,2% v bivališču velikosti 51 – 60 m², 9% pa v bivališču velikosti 50 m². Razmeroma majhen delež anketiranih, 7,8% ima stanovanje ali hišo veliko med 121 in 150 m², še nekoliko manj, 5,2% med 151 in 200 m², 2,4% med 201 in 300 m² ter 0,8% stanovanje ali hišo v velikosti nad 300 m².

Tabela 3.20: Število sob v stanovanju

	Frekvence	Odstotki
Garsonjera	3	0,6
1-sobno	21	4,2
2-sobno	82	16,4
3-sobno	175	34,9
4-sobno ali več	216	43,1
Brez odgovora	4	0,8
Skupaj	501	100,0

Poleg velikosti je anketa zajemala tudi vprašanje o številu sob v stanovanju. Največ vprašanih, 43,1% je dejalo, da živijo v 4- ali več sobnem stanovanju, nekoliko manjši delež, 34,9% jih živi v 3-sobnem stanovanju, 16,4% jih živi v dvosobnem stanovanju in 4,2% v enosobnem stanovanju. V garsonjeri živi zgolj 0,6% anketiranih.

Tabela 3.21: Potrebe po gradnji različnih vrst stanovanj v MOK

	Da		Ne		Brez odgovora		Skupaj	
	f	%	f	%	f	%	f	%
Stanovanja za družine v finančni stiski	470	93,8	21	4,2	10	2,0	501	100,0
Stanovanja za mlade družine	459	91,6	33	6,6	9	1,8	501	100,0
Stanovanja za ljudi s posebnimi potrebami	453	90,4	22	4,4	26	5,2	501	100,0
Oskrbovana stanovanja za starejše občane	452	90,2	22	4,4	27	5,4	501	100,0
Stanovanja, ki bi se prodajala pod ugodnimi pogoji (netržne cene)	448	89,4	36	7,2	17	3,4	501	100,0
Najemniška stanovanja za socialno ogrožene	435	86,8	47	9,4	19	3,8	501	100,0
Neprofitna najemniška stanovanja	407	81,2	72	14,4	22	4,4	501	100,0
Luksuzna stanovanja	53	10,6	411	82,0	37	7,4	501	100,0

V preglednici 3.21 so predstavljena mnenja glede potreb po gradnji stanovanj v MOK. Anketirani so mnenja, da v MOK obstaja potreba po gradnji stanovanj za družine v finančni stiski (93,8%), stanovanj za mlade družine (91,6%), stanovanj za ljudi s posebnimi potrebami (90,4%), oskrbovanih stanovanj za starejše občane (90,2%). Nekoliko manj, vendar v veliki meri, podpirajo tudi gradnjo stanovanj, ki bi se prodajala pod ugodnimi pogoji (89,4%), najemniških stanovanj za socialno ogrožene (86,8%), neprofitnih najemniških stanovanj (81,2%). Velika večina anketiranih pa ne podpira gradnje luksuznih stanovanj (10,6%).

Tabela 3.22: Pomen različnih dejavnikov pri nakupu stanovanja

	Frekvence	Povprečje
Velikost spalnic	497	2,96
Možnost uporabe skupnih prostorov (npr. kolesarnica, klopce pred blokom, igrala pred blokom ipd.)	488	3,63
Bližina rekreacijskih površin	496	3,67
Možnost kasnejšega preurejanja stanovanja	495	3,80
Videz objekta	497	3,87
Bližina cestnih povezav (avtocesta, obvoznica ipd.)	496	3,89
Velik bivalni prostor, ki vključuje tudi kuhinjo	496	3,99
Bližina šole - vrtca	495	3,99
Lastna klet	494	4,09
Bližina zdravstvenih storitev	497	4,15
Uporaba naravnih materialov	495	4,37
Mirna okolica	497	4,42
Urejeno parkirišče	494	4,49
Cena stanovanja oz. najemnina	492	4,60

V nadaljevanju so anketirani ocenjevali pomen različnih dejavnikov pri odločanju za nakup stanovanja. V tabeli so predstavljene povprečne vrednosti, ki so jih anketirali dodelili posameznim dejavnikom na lestvici od 1 do 5 (ocena 1 pomeni, da dejavnik sploh ni pomemben, 5 pa, da je zelo pomemben). Za anketirane je daleč najbolj

pomembna cena stanovanja oziroma najemnina (povprečna vrednost 4,60), sledijo pa urejeno parkirišče (4,49), mirna okolica (4,42), uporaba naravnih materialov (4,37) in bližina zdravstvenih storitev (4,09).

Pri nakupu stanovanj je za anketirane najmanj pomembna velikost spalnic (povprečna ocena 2,96). Nekoliko manj pomembni dejavniki pri nakupu so tudi možnost uporabe skupnih prostorov (3,63), bližina rekreacijskih površin (3,67), možnost kasnejšega preurejanja stanovanja (3,80), videz objekta (3,87), bližina cestnih povezav (3,89), velik bivalni prostor, ki vključuje tudi kuhinjo (3,99), bližina šole – vrtca (3,99).

Tabela 3.23: Zadovoljstvo s kakovostjo sedanjega bivanja

	Frekvence	Odstotki
Sploh nisem zadovoljen/na	8	1,6
Nisem zadovoljen/na	11	2,2
Nisem zadovoljen/na niti nezadovoljen/na	70	14,0
Sem zadovoljen/na	182	36,5
Sem zelo zadovoljen/na	228	45,7
Skupaj	499	100,0

Anketirani so ocenjevali tudi zadovoljstvo s kakovostjo sedanjega bivanja. Največ jih je s kakovostjo sedanjega bivanja zelo zadovoljnih (45,7%) ali zadovoljnih (36,5%). Nezadovoljnih je le 2,2% anketiranih, sploh ni zadovoljnih pa zgolj 1,6% anketiranih.

Tabela 3.24: Namera glede nakupa stanovanja ali hiše v naslednjih 5 letih

	Frekvence	Odstotki
Da, stanovanje	42	8,4
Da, hišo	31	6,2
Ne	425	84,8
Brez odgovora	3	0,6
Skupaj	501	100,0

Anketirani so bili povprašani tudi glede nameranih nakupov stanovanja ali hiše v bližnji prihodnosti. V naslednjih 5 letih namerava hišo kupiti 6,2% anketiranih, stanovanje pa 8,4% anketiranih.

Tabela 3.25: Namera glede izvedbe financiranja

	Frekvence	Odstotki
S prodajo ali zamenjavo sedanjega stanovanja ali hiše	24	32,9
Z gotovino	17	23,3
Z lastnim stanovanjskim kreditom v okviru NSVS	7	9,6
S stanovanjskim kreditom drugih oseb v okviru NSVS	5	6,8
Z bančnim stanovanjskim kreditom	36	49,3
Brez odgovora	8	11,0
Drugo	2	2,7

Anketirani so pri navedenem vprašanju lahko izbrali več odgovorov. Največ tistih, ki nameravajo kupiti hišo ali stanovanje, želi izvesti financiranje z bančnim stanovanjskim kreditom (49,3%), s prodajo ali zamenjavo sedanjega stanovanja ali hiše (32,9%) in z gotovino (23,3%). Z lastnim stanovanjskim kreditom v okviru NSVS želi izvesti financiranje 9,6% oseb, 6,8% pa jih namerava uporabiti stanovanjski kredit drugih oseb v okviru NSVS. 11,0% anketiranih na vprašanje ni odgovorilo. Odgovori »drugo« pa so bili še: z lastnimi privarčevanimi sredstvi, s kreditom staršev.

Tabela 3.26: Odločitev za staro stanovanje ali novogradnjo

	Frekvence	Odstotki
Novogradnjo	31	42,5
Staro oz. rabljeno	13	17,8
Vseeno	26	35,6
Brez odgovora	3	4,1
skupaj	73	100,0

Precejšen delež anketiranih, ki nameravajo kupiti stanovanje ali hišo, se bo odločil za novogradnjo (42,5%), sledijo tisti, ki jim je vseeno, ali bo novogradnja ali staro stanovanje (35,6%), najmanj pa jih je dejalo, da se bodo odločili za staro oziroma rabljeno stanovanje (17,8%). 4,1% anketiranih na vprašanje ni odgovorilo.

Tabela 3.27: Velikost stanovanja, ki ga nameravate kupiti

	Frekvence	Odstotki
Do 50 m ²	6	8,1
50 m ² – 100 m ²	28	37,8
Več kot 100 m ²	31	41,9
Ne vem, brez odgovora	6	9,5
Drugo	2	2,7
Skupaj	74	100

Anketiranci so se opredelili tudi o velikosti stanovanja ali hiše, ki ga nameravajo kupiti. Največ anketiranih, ki se v naslednjih petih letih odločajo za nakup stanovanja ali hiše (41,9%), se bo odločilo za kvadraturu hiše ali stanovanja nad 100 m², 37,8% se jih odloča za stanovanje ali hišo v velikosti 50 m² do 100 m², najmanj pa za bivališče do 50 m² (8,1%).

Tabela 3.28: Kategorije oseb, ki bi jih želeli imeti za sosede

	Da		Ne		Brez odgovora		Skupaj	
	f	%	f	%	f	%	f	%
Enostarševske družine	478	95,4	21	4,2	2	0,4	501	100,0
Stare ljudi	470	93,8	27	5,4	4	0,8	501	100,0
Socialno ogrožene družine	443	88,4	54	10,8	4	0,8	501	100,0
Hendikepirane (ljudi s posebnimi potrebami)	437	87,2	54	10,8	10	2,0	501	100,0
Družine z veliko otroki	422	84,2	73	14,6	6	1,2	501	100,0
Posameznike z duševno motnjo v razvoju	406	81,0	76	15,2	19	3,8	501	100,0
Priseljence iz Anglije, Nemčije, Španije	394	78,6	93	18,6	14	2,8	501	100,0
Priseljence iz Romunije, Bosne, Albanije	315	62,9	174	34,7	12	2,4	501	100,0
Sorodnike	294	58,7	201	40,1	6	1,2	501	100,0
Nekdanje zapornike	238	47,5	234	46,7	29	5,8	501	100,0
Zdravljene narkomane	244	48,7	239	47,7	18	3,6	501	100,0

V tabeli 3.28 je predstavljenih več kategorij oseb, za katere se je anketirane povprašalo, ali bi jih želeli imeti za sosede. Največ anketiranih je dejalo, da bi imelo za sosede enostarševske družine (95,4%). Sledijo tisti, ki so dejali, da bi imeli za sosede stare ljudi (93,8%), socialno ogrožene družine (88,4%), ljudi s posebnimi potrebami (87,2%), družine z veliko otroki (84,2%), posameznike z motnjo v duševnem razvoju (81,0%). Manj kot 80% anketiranih bi imelo za sosede priseljence iz Anglije, Nemčije ali Španije (78,6%) ter priseljence iz Romunije, Bosne ali Albanije (62,9%). Anketirani so najmanj pogosto dejali, da bi imeli za sosede sorodnike (58,7%), zdravljene narkomane (48,7%) ali pa nekdanje zapornike (47,5%).

3.6 Prepoznavnost in delovanje JSS MOK

Tretji sklop anketnega vprašalnika je bil namenjen merjenju prepoznavnosti JSS MOK. Sklop je sestavljen iz devetih vprašanj in podvprašanj.

V prvem, splošno postavljenem vprašanju se je ugotavljalo, v kolikšni meri so prebivalci MOK seznanjeni z delovanjem JSS MOK.

Tabela 3.29: Seznanjenost z delovanjem JSS MOK

	Frekvence	Odstotki
Da	145	28,9
Ne	356	71,1
Skupaj	501	100,0

Iz podatkov, predstavljenih v tabeli 3.29, je razvidno, da velika večina oz. 71% anketiranih ni seznanjena z delovanjem JSS MOK, medtem ko znaša delež seznanjenih 28,9%.

V nadaljevanju se je anketirancem ponudil nabor storitev JSS MOK, ki naj bi bile z vidika povprečnega občana najbolj zanimive, merilo pa se je njihovo prepoznavnost. Kot je razvidno iz podatkov, prikazanih v tabelah od 3.30 do 3.33, velika večina anketirancev ni seznanjena z nobeno izmed naštetih storitev. Med ponujenimi storitvami je še najbolj prepoznavna možnost nakupa stanovanj, s čimer je seznanjenih 24,5% anketirancev (tabela 3.30), z 21% odstotki sledi možnost najema neprofitnih stanovanj (tabela 3.31), 19% vprašanih je seznanjenih z možnostjo subvencioniranja najemnine stanovanja (tabela 3.32), najnižjo stopnjo prepoznavnosti pa s 15,8% deležem predstavlja storitev najema oskrbovanih stanovanj (tabela 3.33).

Tabela 3.30: Seznanjenost z možnostjo nakupa stanovanj

	Frekvence	Odstotki
Da	122	24,4
Ne	378	75,4
Brez odgovora	1	0,2
Skupaj	501	100,0

Tabela 3.31: Seznanjenost z možnostjo najema neprofitnih stanovanj

	Frekvence	Odstotki
Da	105	21,0
Ne	395	78,8
Brez odgovora		0,2
Skupaj	501	100,0

Tabela 3.32: Seznanjenost z možnostjo subvencioniranja najemnine stanovanja

	Frekvence	Odstotki
Da	95	19,0
Ne	405	80,8
Brez odgovora	1	0,2
Skupaj	501	100,0

Tabela 3.33: Seznanjenost z možnostjo najema oskrbovanih stanovanj

	Frekvence	Odstotki
Da	79	15,8
Ne	420	83,8
Brez odgovora	2	0,4
Skupaj	501	100,0

Z namenom ugotoviti, v kolikšni meri anketiranci uporabljajo storitve JSS MOK in katere izmed storitev so najpogosteje uporabljene, so bili anketiranci najprej vprašani, ali so že uporabili katero izmed storitev, ki jih ponuja JSS MOK.

Tabela 3.34: Delež anketirancev, ki so že uporabili katero izmed storitev JSS MOK

	Frekvence	Odstotki
Da	32	6,4
Ne	469	93,6
Skupaj	501	100,0

Iz tabele 3.34 je razvidno, da je od 501 vprašanih zgolj 32 (6,4%) posameznikov že uporabilo katero izmed storitev JSS MOK. Slednje se je dodatno povprašalo, katere storitve so uporabili, pri čemer se je pokazalo, da je največ (10) anketirancev preko JSS MOK kupilo stanovanje, sledita najem stanovanja oz. kredita (oboje 8 anketirancev), en anketiranec pa je izkoristil subvencijo za adaptacijo objekta. Pet odgovorov je bilo neveljavnih.

Z namenom izboljšanja prepoznavnosti JSS MOK se je anketirance vprašalo, na kakšen način bi si želeli pridobiti informacije o dejavnostih JSS MOK v primeru, da bi jih potrebovali.

Tabela 3.35: Želeni načini pridobivanja informacij o delovanju JSS MOK

	Frekvence	Odstotki
Pisno po pošti	148	18,5
Preko e-pošte	113	14,1
Preko spletne strani	186	23,2
Oglasi v tiskanih medijih	106	13,2
Oglasi preko tv in radia	98	12,2
Tovrstne informacije me ne zanimajo	89	11,1
Brez odgovora	8	1,0
Drugo	54	6,7
Skupaj	802	100,0

Največ anketirancev in sicer 23,3% je izrazilo željo po pridobivanju informacij o delovanju JSS MOK preko spletne strani, z 18,5% jim sledi pisno po pošti, 14,1% anketirancev bi tovrstne informacije najraje prejelo preko elektronske pošte, 13,2% preko tiskanih medijev in 12,2 % preko oglasov na TV in radiu. Pri odprtem vprašanju "drugo" je 6,7% vprašanih izrazilo željo po osebnem obisku in pogovoru v pisarni JSS MOK, medtem ko 11,1% anketiranih tovrstne informacije ne zanimajo.

Tabela 3.36: Delež anketirancev, ki varčujejo v Nacionalni varčevalni stanovanjski shemi

	Frekvence	Odstotki
Da	39	7,8
Ne	461	92,0
Brez odgovora	1	0,2
Skupaj	501	100,0

Glede na dobljene podatke (tabela 3.36) je med anketiranci le 7,8% takšnih, ki varčujejo v Nacionalni varčevalni stanovanjski shemi.

Tabela 3.37: Namen koriščenja posojila JSS RS

	Frekvence	Odstotki
Poplačilo že najetih stanovanjskih posojil	0	0
Adaptacija ali rekonstrukcija stanovanja ali hiše (nadgradnja, dozidava)	9	23,1
Nakup stanovanja	14	35,9
Izgradnja-nakup hiše	7	17,9
Brez odgovora	5	12,8
Drugo	4	10,2
Skupaj	39	100,0

Anketiranci, ki varčujejo v Nacionalni varčevalni stanovanjski shemi, so bili v nadaljevanju ankete vprašani, v kakšen namen bodo koristili posojilo. V tabeli 3.37 so prikazane možnosti, ki so jim bile ponujene. Kot je razvidno, namerava 76,9% anketirancev posojilo izkoristiti v stanovanjske namene. In sicer 35,9% za nakup stanovanja, 23,1% za adaptacijo ali rekonstrukcijo in 17,9% za izgradnjo oz. nakup hiše. Na vprašanje ni želelo odgovoriti 10,2% vprašanih, medtem ko jih 12,8% še ne ve, zakaj bo koristilo posojilo.

Tabela 3.38: Interes za nakup stanovanja preko JSS MOK

	Frekvence	Odstotki
Da	78	15,6
Ne	413	82,4
Brez odgovora	10	2,0
Skupaj	501	100,0

Izhajajoč iz osnovne dejavnosti JSS MOK se je anketirance spraševalo, ali je v njihovi družini kdo zainteresiran za najem oz. nakup stanovanja ter za najem oskrbovanega stanovanja. Kot je razvidno iz podatkov, prikazanih v tabelah od 3.38 do 3.40, je med anketiranci, ki so izrazili interes za katero izmed omenjenih storitev JSS MOK, največji delež (15,6%) tistih, ki so izjavili, da je v njihovi družini kdo, ki je zainteresiran za nakup stanovanja (tabela 3.38).

Tabela 3.39: Interes za najem stanovanja preko JSS MOK

	Frekvence	Odstotki
Da	57	11,4
Ne	436	87,0
Brez odgovora	8	1,6
Skupaj	501	100,0

Interesu za nakup stanovanja sledi interes za najem stanovanja (tabela 3.39), saj se je 11,4% anketirancev izreklo, da je v njihovi družini kdo, ki je zainteresiran za najem stanovanja preko JSS MOK.

Tabela 3.40: Interes za najem oskrbovanega stanovanja JSS MOK

	Frekvence	Odstotki
Da	30	6,0
Ne	459	91,6
Brez odgovora	12	2,4
Skupaj	501	100,0

Med anketiranci vlada najmanjši interes (6%) za najem oskrbovanega stanovanja (tabela 3.40).

V nadaljevanju so bile za rezultat ankete zanimive najbolj zaželeni lokacije najema oz. nakupa stanovanja ali najema oskrbovanega stanovanja preko JSS MOK. Pri tem je potrebno pojasniti, da sta bili za vsako lokacijo anketirancem zastavljeni dve ločeni vprašanji (posebej za najem oz. nakup in najem oskrbovanega stanovanja),

vendar so zaradi večje preglednosti v tabeli 3.41 prikazani zgolj odgovori anketirancev, ki so izrazili interes za katero izmed obeh storitev. Na vsako izmed zastavljenih vprašanj so odgovorili vsi anketiranci (N = 501).

Tabela 3.41: Lokacijske preference najema oz. nakupa stanovanja in najema oskrbovanega stanovanja

	Najem oz. nakup stanovanja		Najem oskrbovanega stanovanja	
	f	%	f	%
Ankaran	208	41,5	204	40,7
Bertoki	191	38,1	180	35,9
Pobegi-Čežarji	186	37,1	177	35,3
Semedela	186	37,1	183	36,5
Hrvatini	182	36,3	174	34,7
Škofije	182	36,3	167	33,3
Škocjan	179	35,7	171	34,1
Šmarje	177	35,3	168	33,5
Žusterna	175	34,9	179	35,7
Vanganel	175	34,9	164	32,7
Marezige	175	34,9	162	32,3
Sveti Anton	174	34,7	167	33,3
Center Kopra	162	32,3	166	33,1
Olmo-Prisoje	159	31,7	182	36,3
Dekani	150	29,9	149	29,7
Za Gradom	145	28,9	146	29,1

Kot je razvidno iz podatkov v zgornji tabeli, je med anketiranci prisoten največji interes tako za nakup oz. najem stanovanja (41,5%), kot tudi za najem oskrbovanega stanovanja (40,7%) v Ankaranu. Glede najema oz. nakupa stanovanja Ankaranu sledijo Bertoki (38,1%), Pobegi-Čežarji in Semedela (37,1%), Hrvatini in Škofije (36,3%), Škocjan (35,7%), Šmarje (35,3%), Žusterna, Vanganel in Marezige (34,9%), Sveti Anton (34,7%), Center Kopra (32,3%), Olmo-Prisoje (31,7%), Dekani (29,9%) in Za Gradom (28,9%).

Pri najemu oskrbovanega stanovanja je vrstni red nekoliko drugačen. In sicer Ankaranu (40,7%) sledijo Semedela (36,5%), Olmo-Prisoje (36,3%), Bertoki (35,9%), Žusterna (35,7%), Pobegi-Čežarji (35,3%), Hrvatini (34,7%), Škocjan (34,1%), Šmarje (33,5%), Škofije in Sveti Anton (33,3%), Center Kopra (33,1%), Vanganel (32,7%), Marezige (32,3%), Dekani (29,7%) in Za Gradom (29,1%).

Pri prejšnjem vprašanju se je predvidevalo, da bodo anketiranci izrazili večji interes za najem oz. nakup stanovanja in za najem oskrbovanega stanovanja v mestu, kot pa v primestju oz. na podeželju. Anketiranci, ki so pri zgornjem vprašanju izrazili interes za nakup oz. najem stanovanja ali za najem oskrbovanega stanovanja, so bili dodatno povprašani, ali bi bili pripravljeni najeti oz. kupiti stanovanje v primestju preko JSS MOK, katerega cena je 30% nižja kot v mestu.

Tabela 3.42: Pripravljenost za najem oz. nakup stanovanja v primestju preko JSS MOK, katerega cena je 30% nižja kot v mestu

	Frekvence	Odstotki
Da	384	76,6
Ne	97	19,4
Brez odgovora	20	4,0
Skupaj	501	100,0

Podatki iz tabele 3.42 kažejo, da bi bila večina anketirancev (76,6%) pripravljena najeti oz. kupiti stanovanje v primestju preko JSS MOK, katerega cena je 30% nižja kot v mestu. Takšna porazdelitev odgovorov je glede na lokacijske preference nakupa oz. najema stanovanja, prikazane v tabeli 3.42, tudi pričakovana, saj bi velika večina anketirancev najraje kupila oz. najela stanovanje v primestju. Na koncu je bilo potrebno izvedeti še najpomembnejše razloge za nastanitev v stanovanju, ki bi ga anketiranci bodisi najeli bodisi kupili preko JSS MOK. V zaprtem vprašanju jim je bil ponujen nabor odgovorov, ki se v raziskavah kažejo kot najpomembnejši, vendar s to razliko, da jim je bila dana možnost izbire zgolj enega odgovora.

Tabela 3.43: Najpomembnejši dejavniki pri nakupu oz. najemu stanovanja in pri najemu oskrbovanega stanovanja

	Nakup oz. najem stanovanja		Najem oskrbovanega stanovanja	
	Frekvence	Odstotki	Frekvence	Odstotki
Ugodna cena najema-nakupa	203	40,5	161	32,1
Ugodna lokacija	194	38,7	230	45,9
Primerna velikost	32	6,4	19	3,8
Dobri sosedi	34	6,8	35	7,0
Brez odgovora	16	3,2	23	4,6
Drugo	22	4,4	33	6,6
Skupaj	501	100,0	501	100,0

Iz tabele 3.43 je razvidno, da je najpomembnejši dejavnik pri nakupu oz. najemu stanovanja ugodna cena najema/nakupa (40,5%), kateri sledijo ugodna lokacija (38,7%), dobri sosedi (6,8%) in primerna velikost stanovanja (6,4%), medtem ko je 4,4% odstotkov anketiranih izbralo možnost "drugo", pri čemer so v veliki večini navajali, da so pomembni vsi našeti dejavniki oz. njihove kombinacije.

4. KRITERIJI ZA OBLIKOVANJE GRAJENEGA OKOLJA NA PODLAGI REZULTATOV ANKETNE RAZISKAVE MED PREBIVALCI MOK

Na podlagi anketne raziskave se obravnavano področje shematsko razdeli na tri cone (tabela 4.1): mestno jedro (rdeče), primestje (rumeno) in vas (modro). Največji delež anketirancev izhaja iz primestja (43,3%), sledi vas (35,1%) in nazadnje mesto (21,6%). Več kot polovica vprašanih živi v lastnem stanovanju v individualni hiši (51,5%) s prevladujočo kvadraturu 100 – 120 m² in sicer v primestju oziroma vasi, zato so prevladujoči odgovori glede nakupa stanovanja negativni (84,8%), saj imajo anketiranci v večini zagotovljene bivalne pogoje.

Odločitve glede umestitve posameznih tipov stanovanj so prikazane na modelu, pridobljenem iz obstoječih rezultatov, za specifične lokacijske preveritve pa bi bilo potrebno izvesti poglobljeno študijo, ki bi se usmerjala v konkretne fokusne skupine za posamezen tip stanovanja.

Tabela 4.1: Prostorska razdelitev območja obravnave na podlagi anketnih odgovorov



Na podlagi izvedene ankete živijo vprašani v 4- in 3-sobnem stanovanju. Gre za anketirane, ki predstavljajo eno ali dvočlansko družino v MOK. Iz odgovorov je razvidno, da se polnoletne osebe, ki živijo v skupnem gospodinjstvu, ne želijo odseliti na svoje (80,4%). Gre za skupno ali ločeno gospodinjstvo s starši (8,8%), kjer je pomembno poudariti, da bi se strategija najemnih stanovanj JSS MOK morala bolj izpostaviti, da bi s tem omogočila večjo prepoznavnost in tako pospešila odločitve glede najemanja tovrstnih stanovanj.

Zaradi zgoraj navedenih vzrokov se v nadaljevanju osredotočamo na nabor kriterijev, ki so po mnenju anketirancev pomembni za oblikovanje in umeščanje stanovanj JSS MOK.

Za anketirance so najpomembnejši kriteriji pri nakupu stanovanja: **cena stanovanja**, sledi **urejenost infrastrukture** (ustrezno urejena parkirišča in bližina ustreznih storitev – šola, vrtec, zdravstvo) in šele nato **oblikovne smernice**. Možnost urejanja stanovanj je pomembna predvsem z vidika uporabe naravnih materialov in ne toliko z vidika organizacije notranjega prostora. Iz slednjega je mogoče razbrati možne umestitve različnih stanovanjskih enot, ne pa konkretnega oblikovanja objektov.

Pomembna zahteva anketirancev se izraža v želji, da bi ob nakupu raje izbrali novogradnjo (42,5%) kot staro stanovanje (17,8%). S tem se oblikuje izhodišče za potencialno zasnovo stanovanjskih enot na sledeč način: večja možnost novogradnje se kaže v rumeni in modri coni, medtem ko rdeča cona predstavlja možnost za prenovo obstoječe strukture stanovanj. Za JSS MOK je torej smiselno usmerjati večinski razvoj v rumeni coni obravnave – primestje. S pristopi prenove pa je smiselno pristopati tudi k posameznim objektom v mestnem jedru, kjer se lahko z vlaganji v obstoječo strukturo zagotovi boljše bivalne pogoje in možnosti za določene skupine uporabnikov, ki lahko dolgoročno pripomorejo h kvaliteti bivanja v mestnem jedru. Smiselno je izpostaviti mlade družine, ki ustvarjajo potrebo po razvoju različnih primarnih vsebin mesta, ljudem s posebnimi potrebami pa se omogoči bližino osnovnih oskrbovalnih funkcij, ki jih potrebujejo.

Glede na prevladujoč kriterij cene nakupa oziroma najemnine je tako smiselno izhajati iz tega, da je primestje (rumena cona) tisto območje, kjer se kaže presek vseh kriterijev anketirancev.

Tabela 4.2: Najpomembnejši kriteriji pri nakupu stanovanja



Na podlagi kriterijev izbire nakupa stanovanja se s križanjem dejavnikov in lokacij pridobi sliko najustreznejših umestitev določenih stanovanjskih enot. Po mnenju anketiranih predstavlja najustreznejše območje, ki zadosti večini potreb, primestje, saj se lahko na tem območju zagotovi ustrezno infrastrukturno povezanost, zagotovljen je tudi faktor bližine posameznih mestnih dejavnosti, obenem pa je upoštevana tudi želja po urejeni in mirni soseski.

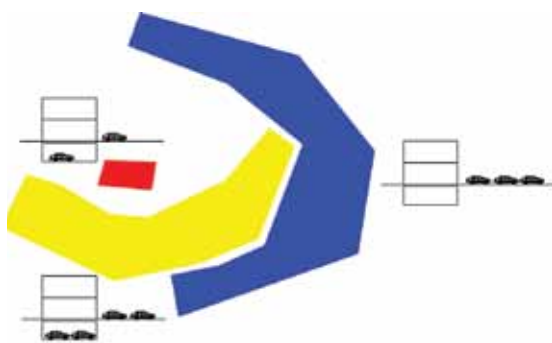
Tabela 4.3: Križanje najpomembnejših kriterijev in določitev presečnega območja, ki se najbolj približa željam anketiranih



preseki med dejavniki

Glede na izbiro umestitve posameznih stanovanj v določene lokacije pa mora JSS MOK predvideti ustrezne parametre, ki omogočajo zadovoljevanje potreb potencialnih kupcev in so osnova za arhitekturne zasnove v posamezni coni. Osnovni fizični parametri so urejenost parkiranja, bližina izobraževalnim ali zdravstvenim ustanovam, bližina komunikacijskim povezavam, mirnost in urejenost okolice, lastna klet ter uporaba naravnih materialov.

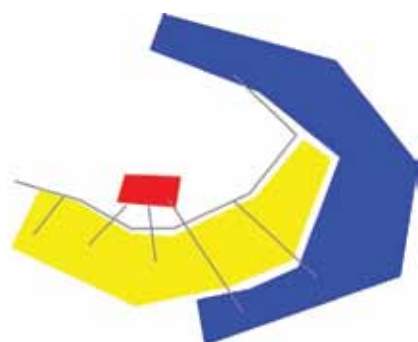
Tabela 4.4: Definicije oblikovanja grajenega okolja na podlagi kriterija oblikovanja parkirnih površin



ureditev parkiranja

Za območje v rdeči coni je možnost parkiranja precej manjša, parkira se lahko na manjših javnih parkiriščih v mestu ali javnem mestnem parkirišču ob tržnici. V primeru garažnih hiš, ki se bodo potencialno uredile pod mestnim jedrom, obstaja tudi ta možnost, vendar v dolgoročni viziji razvoja mesta. Rumena cona omogoča umeščanje večjih stanovanjskih struktur, kar omogoča bodisi parkiranje pred objekti bodisi parkiranje v kletnih prostorih. V modri coni se zaradi večjega prostorskega potenciala predvideva parkiranje pred objekti, kletni prostori pa lahko po mnenju anketirancev ostanejo funkcionalni prostori za shranjevanje.

Tabela 4.5: Definicija oblikovanja grajenega okolja na podlagi kriterija komunikacijskih povezav



komunikacijske povezave

Komunikacijske povezave in tudi dostopnost so najustrežnejše v primestnem delu. Od tam poteka največ povezav z mestom kot tudi z zaledjem. Pri zasnovi stanovanjskih enot je poleg ustreznega parkirišča pomembno definirati tudi bližino obstoječe infrastrukture javnega prevoza. S tem se omogoči večjo mobilnost in manjšanje obremenitve mesta z avtomobiliziranim prometom. Ravno v tem kontekstu lahko primestna cona z umestitvijo stanovanjskih enot zaradi bližine različnim funkcijam mesta pripomore k ozaveščanju za uporabo javnega prevoza ali poseganja po alternativnih virih mobilnosti (pešpoti, kolesarske poti, ipd.).

Tabela 4.6: Definicija oblikovanja grajenega okolja na podlagi kriterija urejanja javnih površin



urejanje površin

Pri umeščanju stanovanjskih enot je analizirana struktura objektov za vse tri cone posebej. Rdeča cona zaradi visoke gostote omogoča prenovo posameznih objektov in ustreznih ureditev javnih prostorov, ki se nahajajo ob njih. Čeprav je zahtevnost prenove (zadovoljevanje kriterijev anketirancev) večja in kratkoročno nerentabilna, predstavlja ta cona primerno območje za uporabnike, ki lahko z dolgoročnim vlaganjem prispevajo k prenovi območja. V tem kontekstu je smiselno razvijati stanovanja za uporabnike, ki s svojimi zahtevami pospešijo razvoj mestotvornih dejavnosti (trgovine, gostinstvo, izobraževanje). Gre predvsem za mlade družine in študentsko populacijo. V rumeni

coni je zaradi drugačne strukture in razpoložljivosti prostora prilagajanje posameznim uporabnikom lažje. Upoštevan je tudi dejavnik posedovanja kleti, ki je v tej coni izvedljiv. V kontekstu urejanja odprtega zunanjega prostora in navezav na širši kontekst mesta je za to cono najbolj izvedljiv, saj omogoča večjo fleksibilnost zasnove. Pri modri coni je predvsem pomembno, da ostajata velikost in struktura objektov v sozvočju z ostalim grajenim okoljem, kar pomeni pretežno individualno gradnjo na podeželju. Tukaj izstopa le območje Ankarana, ki se v svoji specifičnosti približuje klasifikaciji objektov v rumeni coni.

Glede na odgovore anketiranih sta izdelani dve mapi, ki prikazujeta mnenje anketiranih glede preferenčnih lokacij najema ali nakupa stanovanja oziroma najema oskrbovanega stanovanja v MOK. Glede najema oziroma nakupa stanovanja prevladuje Ankarana, sledijo Bertoki, Smedela pa je skupaj s Pobegi in Čežarji šele na tretjem mestu. Interes za nakup stanovanja v centru Kopra ali Olmu-Prisojah je na zadnjem mestu, za kar je razlog tudi v premajhni informiranosti o možnostih delovanja JSS MOK in možnostih urejanja stanovanjskih potreb. Z ustreznim informiranjem javnosti o možnostih urejanja stanovanj v primestnem in mestnem območju se lahko začne razvijati ustrezno lokalno stanovanjsko politiko, ki omogoča gradnjo in ureditev večjega števila stanovanj z neprofitno najemnino in varovanih stanovanj.

Glede najema oskrbovanega stanovanja se podatki o željah anketirancev razlikujejo. Na prvem mestu še vedno prevladuje Ankarana, sledijo pa Smedela in Olmo-Prisoje. Iz tega je razumljivo, da anketiranci razumejo pomen bližine oskrbnih storitev in mestnih dejavnosti za uporabnike tovrstnih stanovanj. Gradnja oskrbovanih stanovanj je najbolj primerna v mestih, saj se ljudje na podeželju bolj redko odločajo za tovrstna stanovanja.

Tabela 4.7: Izbira lokacije za najem ali nakup stanovanja na podlagi preferenc prebivalcev MOK



Tabela 4.8: Izbira lokacije za najem oskrbovanega stanovanja na podlagi preferenc prebivalcev MOK



Tabela 4.9: Želene lokacije za najem ali nakup stanovanja na podlagi preferenc prebivalcev MOK in uporabnikov storitev JSS MOK

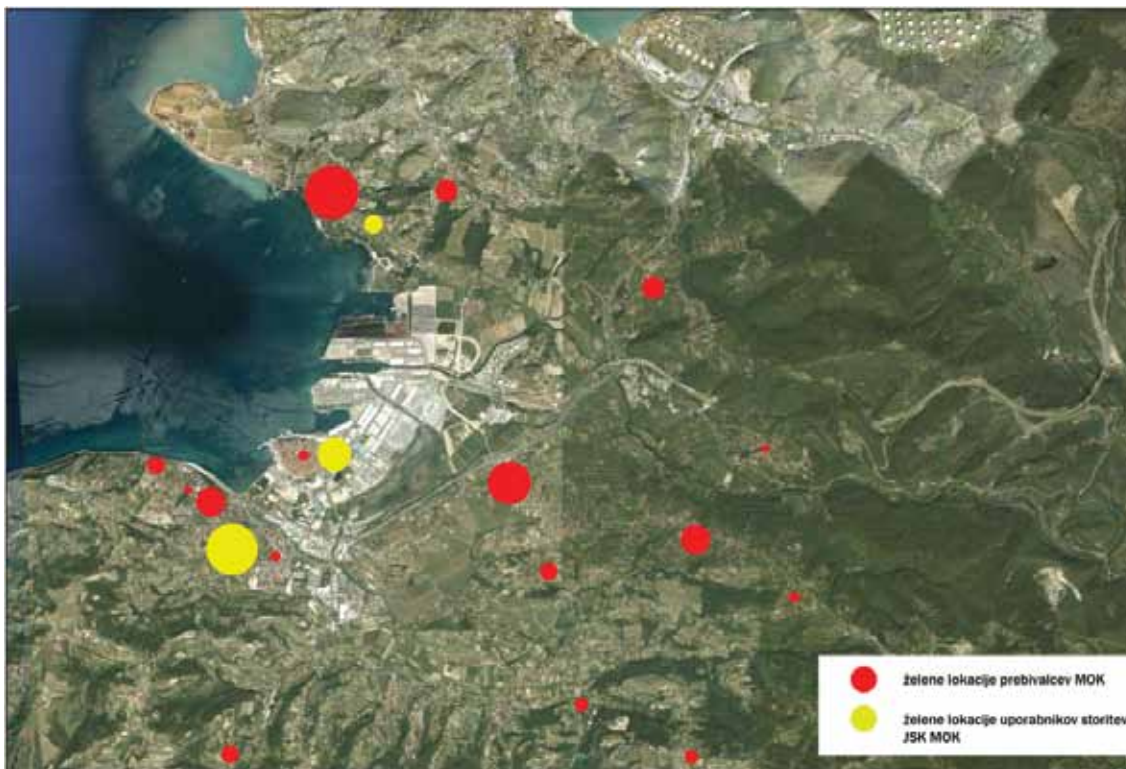
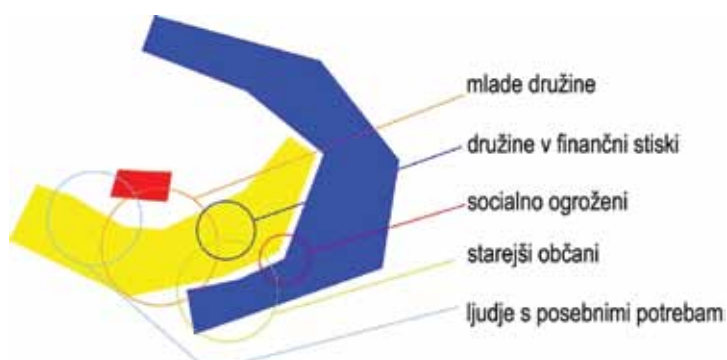


Tabela 4.10: Razvojni scenariji oblikovanja stanovanja za različne uporabnike v MOK



predlog umeščanja za uporabnike

Na podlagi rezultatov anketirancev in v skladu s prostorskimi razvojnimi možnostmi je izdelana shema potencialnih razvojnih scenarijev za različne uporabnike. Oskrbovana stanovanja je smiselno predvideti v rumeni coni zaradi bližine oskrbovalnih dejavnosti. Prav tako je za vse vprašane interesne skupine pomembno definirati križanje interesov in le-te upoštevati pri projektiranju posameznih območij. Razvojni scenarij umeščanja različnih tipov stanovanj lahko na tak način predvideva kombinacijo različnih stanovanj za različne uporabnike in ne oblikovanja zaprtih enklav določenih interesnih skupin. Na podlagi križanja odgovorov anketirancev in usmeritev za razvoj prostora je rumena cona območje, v katerega je smiselno umestiti bodočo gradnjo. Za bolj specifično analizo območja pa zaradi vzorca anketirancev ni pridobljenih dovolj informacij. Potrebna bi bila poglobljena raziskava specifičnega območja s fokusnimi skupinami za posamezen tip stanovanja.

Pri oblikovanju grajenega okolja v MOK je iz anketne raziskave razvidna primarna razdelitev možnosti oblikovanja stanovanjske politike JSS MOK in sicer glede na dva tipa prostorskih danosti: prenova obstoječih objektov (v večini mestno jedro Kopra) in novogradnje (primestje ali celo večji zaselki ob prometnih komunikacijah). Prenova stanovanj v mestnem jedru lahko posameznim območjem, ki so trenutno degradirana in neustrezno opremljena, predstavlja pomemben dejavnik prenove širšega območja. Z umestitvijo neprofitnih najemnih stanovanj ali stanovanj za mlade družine se lahko pripomore k večanju uporabnikov mestnega jedra. Ob tem se s fizično prenovo mestnega jedra zagotovi tudi vsebinska prenova, saj se z naselitvijo novih uporabnikov pospešuje potreba po novih družbenih vsebinah mesta. Neizkoriščeni prostori lahko s tem postanejo tudi aktivna mestna prizorišča, ki omogočajo večjo pestrost dogajanja, kar je predpogoj za oblikovanje fizične prenove javnih prostorov mesta. Pomembni dejavniki, ki jih je potrebno upoštevati pri urejanju grajene strukture so zagotavljanje števila zelenih površin, površin za različne skupine (otroška igrišča, ustrezna infrastruktura parkovnih površin), odpravljanje fizičnih ovir pri oblikovanju javnih prostorov in zagotavljanje komunikacijske povezave z javnim prevozom. Oblikovanje novih stanovanjskih območij zahteva ustrezne kriterije in priporočila za gradnjo.

5. POSLOVNA POLITIKA JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MESTNE OBČINE KOPER ZA SREDNJEROČNO OBDOBJE 2012 - 2016

5.1 Strategija poslovne politike JSS MOK

Opravljen raziskava ima gotovo določene omejitve oz. pomanjkljivosti, kljub temu pa je prispevala k identifikaciji poglobitvenih trendov na področju stanovanjskih oz. bivanjskih razmer in potreb prebivalcev MOK in uporabnikov, kot tudi njihovih mnenj glede delovanja in aktivnosti, ki jih izvaja JSS MOK. V tem smislu predstavlja odlično izhodišče za izdelavo poslovne politike JSS MOK za naslednje srednjeročno obdobje. Iz predstavljenih rezultatov je potrebno izpostaviti predvsem naslednje ugotovitve:

5.1.1 Sprejem odloka o določitvi lokacijske rente

Zaradi upoštevanja meril, ki vplivajo na kakovost bivanja, pravičnejšega obračuna najemnin, odpravljanja zaostanka pri določanju najemnine (inflacija) in zagotavljanja realne vrednosti najemnine, bi bilo v skladu s 118. členom SZ-1 in 8. členom Uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin smotrno in racionalno, da MOK sprejme odlok, s katerim bi se natančneje opredelilo merilo lokacije stanovanja, kar bi se v bodoče upoštevalo pri obračunu najemnine. Območje MOK bi bilo za zagotovitev optimalne višine najemnine smiselno razdeliti na 4 območja s korekcijskimi faktorji, kot sledi:

- I. območje - Mesto Koper (KS Center, KS Smedela, KS Za Gradom, KS Žusterna, KS Olmo-Prisoje) korekcijski faktor 1,30
- II. območje - primestje (KS Ankaran, KS Škocjan, KS Škofije, KS Bertoki) korekcijski faktor 1,20
- III. območje – bližnje zaledje (KS Šmarje, KS Vanganel, KS Marezige, KS Hrvatini, KS Dekani, KS Pobegi-Čežarji, KS Sv. Anton) korekcijski faktor 1,15
- IV. območje – oddaljeno zaledje (KS Boršt, KS Gradin, KS Gračišče, KS Rakitovec, KS Zazid, KS Črni Kal, KS Podgorje) korekcijski faktor 1,00

Predvideti bi bilo potrebno tudi, da bi se obračun najemnine z upoštevanjem novih faktorjev uvedel postopoma, npr. v 2-letnem obdobju. Priliv iz naslova najemnin bi se povečal za cca 250.000 EUR, kar bi JSS MOK omogočilo zagon investicijskih del v še večjem obsegu.

5.1.2 Odprodaja starejšega stanovanjskega fonda JSS MOK

Objektov, starejših od 50 let ni ekonomično celovito prenavljati (poglavji 1.2.3. in 1.2.4.). V anketni raziskavi, ki je bila opravljena med najemniki JSS MOK, je glede na dobljene rezultate opaziti velik interes po odkupu neprofitnega stanovanja. Odstotek takih anketirancev je 36% (tabela 2.9). V veliki večini primerov gre za starejša, slabo vzdrževana, mestoma tudi nefunkcionalna in energijsko potratna stanovanja.

JSS MOK ima v lasti kar 209 stanovanj oziroma 33% stanovanjskega fonda, starejšega od 50 let (poglavje 1.2.5), ki je potreben celovite prenove. Do absurdne situacije pride, ko je višina najemnine v celoti prenovljenega stanovanja nižja od višine najemnine novogradnje. Gre za še en podatek več, ki priča o neracionalnosti temeljitih prenov dotrajanih stanovanj. S prodajo cca 150 starih stanovanj (cca 50 stanovanj letno) oziroma 9.000 m² stanovanjske površine bi JSS MOK v prihajajočem srednjeročnem obdobju pridobil okrog 10.000.000 EUR.

Če temu znesku prištejemo sredstva, ki jih JSS MOK že sedaj letno porabi za celovite prenove stanovanj (okvirno računano za 5 let po 200.000 EUR letno), obenem pa vključimo tudi sredstva, za katera se lahko JSS MOK v prihodnjih letih lahko zadolži, dobimo znesek v skupni višini cca 15.000.000 EUR. V naslednjih letih bi JSS MOK s pomočjo tega zneska lahko zgradil ali odkupil na trgu cca 180 novih stanovanj povprečne površine 50 m², za katera med najemniki vlada največji interes. Ocenjujemo, da bi v primeru prodaje starih zasedenih stanovanj 40% najemnikov teh stanovanj, le-ta odkupili. Z realizacijo takega projekta bi zagotovili cca 70 stanovanj za nove prosilce, izboljšali bi kvaliteto bivanja sedanjim najemnikom, povečali bi prihodke iz najemnin (cca 100.000 EUR), zmanjšali stroške za prenovo stanovanj (cca 200.000 EUR letno) in krepko znižali povprečno starost pretežnega dela stanovanj v lasti JSS MOK iz sedanjih skoraj 51 let na povprečno starost med 20 in 25 let.

5.1.3 Prodaja novih stanovanj na trgu pod ugodnimi pogoji za občane MOK

Na območju MOK bi bila potrebna aktivnejša vloga občine in JSS MOK pri izgradnji in prodaji tržnih stanovanj. Sedanje razmere na nepremičninskem trgu ne obetajo hitrih sprememb in bistvenega znižanja cen novih stanovanj. Stanovanjski projekti, ki so bili zastavljeni in dokončani v letih 2007 in 2008, imajo za sedanjo kupno moč prebivalcev previsoke končne cene stanovanj (od 2.500 do 4.900 EUR/m²). V cenah so vkalkulirani previsok strošek nakupa zemljišč, visoki stroški financiranja (večina projektov je bila financiranih z bančnimi krediti) in prevelika pričakovanja pri zaslušku. Po ocenah razmer na trgu je pričakovati normalizacijo na trgu nepremičnin šele čez 3 do 5 let. Izkušnje, ki jih je JSS MOK pridobil pri gradnji in prodaji tržnih stanovanj v letu 2010, kažejo, da trg deluje, a le pod pogojem, da so prodajne cene primerne (ca 1.800 EUR/m²). Za izvedbo takih projektov JSS MOK načeloma sploh ne bi potreboval lastnih sredstev, ker je te projekte možno financirati z obročnim plačevanjem kupnine s strani kupcev (13. člen Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb). Za realizacijo projekta izgradnje 100 stanovanj za nadaljnjo prodajo na trgu, s povprečno stanovanjsko površino 55 m² in ocenjeno vrednostjo cca 10.000.000 EUR, bi JSS MOK potreboval 10% obratnega kapitala. Pri izvedbi takih projektov pa je potrebno biti posebno pazljivi pri projektiranju. Projekti morajo biti zastavljeni čim bolj natančno, in sicer tako, da se lahko pri izvedbi takega razpisa predvidi pogoj predaje objekta »na ključ« z vnaprej točno določeno končno ceno. Če želimo doseči cilj, da stanovanja ne ostanejo neprodana in na zalogi ter tako v finančno breme JSS MOK, morajo biti projekti prilagojeni vsaj v toliko, da se lahko posamezne funkcionalne celote gradi v odvisnosti od interesa potencialnih kupcev. Iz pridobljenih izkušenj pri prodaji stanovanj za mlade družine in mlade Nad Dolinsko so ugotovljene naslednje potrebe na trgu:

- največje povpraševanje je za garsonjere in enosobna stanovanja (od 30 do 50 m²);
- kupna moč oziroma kreditna sposobnost potencialnih kupcev je v višini med 90 in 120.000 EUR končne cene (z DDV-jem, garažo..) za stanovanjsko enoto;
- potrebno je imeti diferencirane cene glede velikosti in lege (etaža, pogled) stanovanja.

Glede na rezultate ankete (tabela 3.24 in 3.38) je v naslednjih 5 letih izkazana potreba po nakupu stanovanja preko JSS MOK od 8,4 do 15,6% oziroma je ocena povpraševanja cca od 1600 do 3000 stanovanjskih enot.

5.1.4 Povpraševanje po najemniških stanovanjih

Glede stanovanjske mobilnosti so se potrdile ugotovitve sorodnih raziskav (Mandić, 2009) na nivoju Slovenije, kjer avtorji ugotavljajo, da je le-ta relativno nizka v primerjavi z državami v Evropski uniji. Raziskava je pokazala (tabela 3.15), da v 19,4% gospodinjstev živi nekdo, ki je že polnoleten in bi se čim prej želel odseliti na svoje, pa nima te možnosti (tabela 3.16). Izhajajoč iz števila gospodinjstev v MOK, ki znaša približno 19.300 enot (Popis prebivalstva 2002, povprečna družina 2,7 člana, preračunano povečanje na leto 2010), ugotavljamo, **da v 3750 gospodinjstvih živi 5.408 oseb, ki bi se želele odseliti na svoje, pa nimajo te možnosti, od tega je 2.322 gospodinjstev z enim takim članom - 61,9%, 1.237 gospodinjstev z dvema članoma oziroma 2.475 oseb - 33%, 154 gospodinjstev s tremi člani oziroma 461 oseb - 4,1% in 37 gospodinjstev s štirimi člani oziroma 150 oseb - 1%. V letih 2005 - 2008 je bil v MOK naravni+selitveni prirast 1,51%, kar ocenjujemo kot letni prirast potrebe po 56 stanovanjih oziroma je 82 oseb takih, ki bi se želele odseliti na svoje.**

5.1.5 Povpraševanje po oskrbovanih stanovanjih

V naši raziskavi se je 5,2 % anketirancev izreklo, da je v njihovem gospodinjstvu oseba, ki bi potrebovala namestitev v oskrbovanem stanovanju (tabela 3.13). Izhajajoč iz števila gospodinjstev v MOK, ki znaša približno 19.300 enot (Popis prebivalstva 2002, povprečna družina 2,7 člana, preračunano povečanje na leto 2010), informativni izračun kaže, **da v 1.005 gospodinjstvih živi 1.468 oseb, ki bi potrebovale namestitev v oskrbovanem stanovanju, od tega 580 gospodinjstev z eno osebo - 57,7%, 387 gospodinjstev z dvema osebama oziroma skupaj 774 oseb - 38,5% in 38 gospodinjstev s tremi osebami oziroma skupaj 114 oseb.** V letih 2005 - 2008 je bil v MOK naravni+selitveni prirast 1,51%, **kar pomeni letni prirast potrebe po 15 oskrbovanih stanovanjih oziroma je 22 oseb takih, ki bi potrebovale oskrbovana stanovanja.**

5.1.6 Oddaja stanovanj na osnovi tržne najemnine

Zaradi zagotovitve dovoljšnjega števila najemnih stanovanj za zadovoljitev potreb občanov bi bilo smiselno, da JSS MOK prične z gradnjo najemniških stanovanj, ki bi jih oddajal za tržno najemnino. Tržna najemnina bi morala pokriti amortizacijsko dobo stanovanja v 30 letih (računovodska zakonodaja za amortizacijo stavb -

poglavje 1.3.3). Za finančno vzdržnost projekta bi moral ustanovitelj zagotoviti financiranje v višini 30% vrednosti projekta. Ostali del pa bi se pridobil z dolgoročnimi bančnimi krediti (25 let), ki bi jih bilo možno vračati s pobrano najemnino. Okvirna najemnina bi dosegala 70 do 75% (6,30 do 6,75 EUR/m²) tržne najemnine pri zasebnikih (poglavje 1.4.3), ki danes v povprečju znaša 9 EUR/m².

5.1.7 Prostorsko načrtovanje

Pri prostorskem načrtovanju bi bilo potrebno dolgoročneje planirati finančne vire in bodoče investicije, ker bi lahko tako za vse potencialne investicije v nekem srednjeročnem obdobju 5 do 7 let na različnih lokacijah sprejeli le en občinski podroben prostorski načrt – OPPN in s tem privarčevali znatna sredstva za izdelavo letih. Na podlagi prostorske analize je smiselno upoštevati priporočila za gradnjo, ki sledijo ključnim izhodiščem oblikovanja objektov in njihovega umeščanja v kontekst mesta:

- pri prenovi objektov v mestnem jedru je smiselno kombinirati stanovanja za različne uporabnike, s čimer bi se omogočilo večanje raznovrstnosti in posledično razvoj različnih socialnih interakcij (mlade družine, neprofitna stanovanja, stanovanja za študente);
- upoštevati je potrebno ustrezno razdaljo med objekti (objekti naj ne bodo postavljeni preblizu drug drugemu), kar omogoči oblikovanje zunanega odprtega prostora, ki lahko ob ustreznih idejah tudi vsebinsko zaživi;
- že z zasnovo samega objekta se morajo upoštevati načela trajnostne gradnje. Naš cilj mora biti doseg višjih standardov kot nam sedaj predpisuje veljavna zakonodaja za gradnjo stavb, in sicer je to razred A1 in letna poraba energije stavbe do 10kWh/m². Odločitev bi bilo smiselno uvesti za vse novoprojektirane stavbe od leta 2014 dalje. Za doseganje standardov in izboljšanje kvalitete življenja se predvidevajo naravno prezračevanje in hlajenje ter morebitne možnosti uporabe sončne energije za ogrevanje (kolektorji se lahko vključujejo v arhitekturno zasnovo – kolektorji na strehi, fasadi, možni so tudi premazi na okenskih šipah) ter proizvodnjo električne energije, geotermalno energijo itd;
- za večjo socialno integracijo velja predlog povezovanja neprofitnih najemnih stanovanj za mlade družine z oskrbovanimi stanovanji (v vsakem primeru je smiselno povezovati različne uporabnike in ne jih ločevati na različne cone, saj povezovanje lahko prinese pozitivne učinke).

5.1.8 Obveščanje

V anketi nas je zanimalo tudi, na kakšen način bi anketiranci želeli prejemati obvestila o dejavnostih JSS MOK. Kot je razvidno iz rezultatov (tabela 3.35), je največji delež anketiranih zainteresiran za obveščanje preko novih medijev (spletna stran in elektronska pošta), temu pa sledijo "stari" mediji (pisno po pošti, oglasi v tiskanih medijih, na televiziji in radiu). V zvezi s prepoznavnostjo JSS MOK bi torej v prvi vrsti veljalo razmisliti o prenovi spletne strani oz. njeni premestitvi z občinske podstrani na lasten naslov. Trenutna spletna stran nedvomno vsebuje nujno potrebne informacije in obrazce, vendar kaže, da z vidika seznanjenosti potencialnih upo-

rabnikov to ni dovolj. Spletna stran, ki ima svoj naslov (ni zgolj ena izmed podstrani občinske spletne strani), povečuje prepoznavnost in funkcionalnost v smislu širjenja lastnih podstrani s ključnimi temami. Omenjene strani prvega ranga se nato členijo naprej, kjer so vsebinsko in zakonsko podrobneje predstavljene storitve, ki jih nudijo, vključno s hiperpovezavami na vloge ali predloge obrazcev, ki zadevajo predstavljeno storitev. Na takšen način se (potencialni) uporabnik **na enem mestu** podrobneje seznanj s storitvijo, ki ga zanima, obenem pa pridobi tudi obrazce, ki so zanj potrebni. Obstoječa spletna stran JSS MOK, za razliko od primerljivih strani, ne upošteva pravila funkcionalne spletne strani, ki pravi, da **mora uporabnik priti do zelene informacije z minimalnim številom klikov miške**. Sklenemo lahko s tem, da ima JSS MOK v okviru spletne strani še relativno veliko neizkoriščenih možnosti, preko katerih lahko izboljša in optimizira svojo prepoznavnost med potencialnimi uporabniki.

5.1.9 Obračun amortizacije

Amortizacijska doba objektov je predolga in v neskladju s Prilogo I (Stopnje rednega odpisa neopredmetenih dolgoročnih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev) Pravilnika o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih dolgoročnih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev (Uradni list RS, št. 45/05 in spremembe; v nadaljevanju Pravilnik o načinu in stopnjah odpisa), kjer je predpisana stopnja opredmetenega osnovnega sredstva (stavbe) 3% letno in za opremo 12%. Zaradi različnih rešitev v podzakonskih aktih se pri obračunu najemnine upošteva Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št.131/03 in spremembe), v računovodstvu pa se uporablja Pravilnik o načinu in stopnjah odpisa.

5.1.10 Zakonodaja na stanovanjskem področju

Na stanovanjskem področju je zaznati nekonsistentnost zakonodaje, ki že vpliva ali še bo vplivala na bodoče poslovanje JSS MOK. V prihajajočem obdobju bo potrebno proučiti možnosti JSS MOK kot osebe javnega prava in posrednega proračunskega porabnika, da sproži ustrezne postopke za omilitev oziroma preprečitev posledic neskladnosti predpisov. Nekaj problemov je bilo že izpostavljenih (vrednost točke in amortizacijska doba).

Za JSS MOK je pomembno tudi vprašanje davka od dohodka pravnih oseb. Leta 2007 je Ministrstvo za finance na podlagi 9. člena Zakona o dohodku pravnih oseb sprejelo Pravilnik o opredelitvi pridobitne in nepridobitne dejavnosti, kjer je v 4. členu kot pridobitno dejavnost med drugim opredelilo tudi dohodke iz opravljanja javne službe, namenska javna sredstva, najemnine in druga plačila iz oddajanja prostorov zavezanca. To določilo je posledično prizadelo javne stanovanjske sklade, saj je večino netržne osnovne dejavnosti javnih stanovanjskih skladov (najemnina od oddaje neprofitnih stanovanj v najem, subvencije, investicijski transferji občine v sklad itd.) štelo med prihodke, ki so podvrženi obdavčitvi. V letu 2009 je moral JSS MOK iz tega naslova plačati davek

na dobiček za poslovno leto 2008 v višini cca 90.000 EUR. Anomalija je bila delno odpravljena v letu 2009 s spremembo pravilnika, s katero so iz obdavčljivih prihodkov izločili sredstva za izvajanje javne službe in namenska javna sredstva (npr.: subvencije, investicijski transferji...). Da je paradoks še večji, pa DURS v svojem pojasnilu, št. 4230-224/2008-1 z dne 17. 11. 2008 glede umeščanja zavezancev za plačilo DDV-ja, pravi: »Da bi lahko osebo javnega prava obravnavali kot nezavezanko za DDV, morata biti torej najprej izpolnjena dva pogoja, in sicer mora ta oseba imeti javno priznan status osebe javnega prava in opravljati dejavnost kot organ oblasti. Ko sta izpolnjena navedena pogoja, mora biti izpolnjen še tretji pogoj, in sicer da njeno obravnavanje kot nezavezanke za DDV ne povzroči znatnega izkrivljanja konkurence«. Ker so javni stanovanjski skladi pravne osebe javnega prava, velja tudi za njih Pravilnik o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih dolgoročnih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev, kjer je predvideno, da se amortizacija odpisuje v breme do virov sredstev, ne pa kot odhodek (strošek). Iz tega sledi, da prihaja do trojnega oškodovanja:

- javni stanovanjski skladi so obdavčeni z davkom na dobiček za prihodke (najemnina za neprofitna stanovanja), ki se obravnavajo kot dejavnost na trgu, čeprav so dejavnosti neprofitne in določene z zakonom in odloki;
- pri odhodkih (stroških) se ne upošteva amortizacije (pri dejavnostih, ki delujejo na trgu, je amortizacija strošek), ampak jo je potrebno odpisovati v breme do virov sredstev kot osebe javnega prava;
- pri poročanju DDV-ja se javni stanovanjski skladi obravnavajo kot pravne osebe javnega prava in ni mogoč poročanje DDV-ja za investicijsko vzdrževanje za taista neprofitna stanovanja, kjer se najemnina upošteva kot dejavnost na trgu.

Rešitev te problematike je zagotovo ena od prioritet v prihodnje, in sicer bi bilo potrebno sprožiti upravni spor glede neskladnosti 3. in 4. člena s popravki Pravilnika o opredelitvi pridobitne in nepridobitne dejavnosti z 9. členom Zakona o davku od dohodkov pravnih oseb, kjer so definirane pridobitne in nepridobitne dejavnosti.

Do DURS-a bi bilo potrebno vzpostaviti regresni zahtevek za povračilo vseh neupravičeno pobranih dajatev, saj taka nekonsistentnost podzakonskih aktov povzroča veliko škodo osebam javnega prava in prihaja do izkrivljanja položajev subjektov v javnem sektorju. Na tak način se namreč prikazuje višja dodeljena sredstva za reševanje določenih zakonskih obveznosti kot pa so bila realno porabljena.

V zadnjem času je aktualna tema tudi davek na nepremičnine. Po predlogu Zakona o davku na nepremičnine prenehajo veljati sistem nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč, davek od premoženja in pristojbina za vzdrževanje gozdnih cest. Zavezanec za plačilo predmetnega davka je načeloma lastnik nepremičnine. Predlog zakona ne omogoča prenosa obveznosti plačila davka na dejanske uporabnike (najemnike), kot to dopušča Zakon o stavbnih zemljiščih. Glede na formulo odmere davka na nepremičnine, bo ta po predvidevanjih najmanj 1x večji kot je nadomestilo za stavbno zemljišče. Prizadevanja JSS MOK v smeri, da se javni skladi oprostijo plačila predmetnega davka oziroma, da imajo možnost obveznost plačila prenesti na najemnike stanovanj. Ker bo prihodek iz tega naslova izključno prihodek občin, bo potrebnega tudi nekaj usklajevanja z MOK.

5.1.11 Ureditev vknjižbe namenskega premoženja JSS MOK

Vknjižba namenskega premoženja predstavlja v prihajajočem srednjeročnem obdobju enega pomembnejših projektov JSS MOK. Ob ustanovitvi je MOK na JSS MOK prenesla večje število stanovanj, katerih zemljiškoknjižno stanje že takrat ni bilo urejeno. JSS MOK od ustanovitve dalje postopoma pristopa k ureditvi teh razmerij. Ker gre za zapletene postopke (iskanje verige prodajnih pogodb, priprava načrtov etažne delitve ...) je JSS MOK letos sprejel dokument Projekt vknjižbe namenskega premoženja JSS MOK, št. 7113-178/2010 z dne 3. 10. 2011. V dokumentu je določena dinamika po posameznih fazah, kako naj bi potekal projekt vknjižbe, katere službe so nosilke posameznih nalog in splošen časovni okvir, v kolikšnem času naj bi se postopek zaključil. Na JSS MOK ocenjujemo, da gre za projekt, ki bi moral biti zaključen ob izteku leta 2016.

5.2 Cilji JSS MOK v obdobju 2012 - 2016

Na podlagi izdelane analize si je JSS MOK v srednjeročnem obdobju 2012 do 2016 zastavil spodaj naštete cilje.

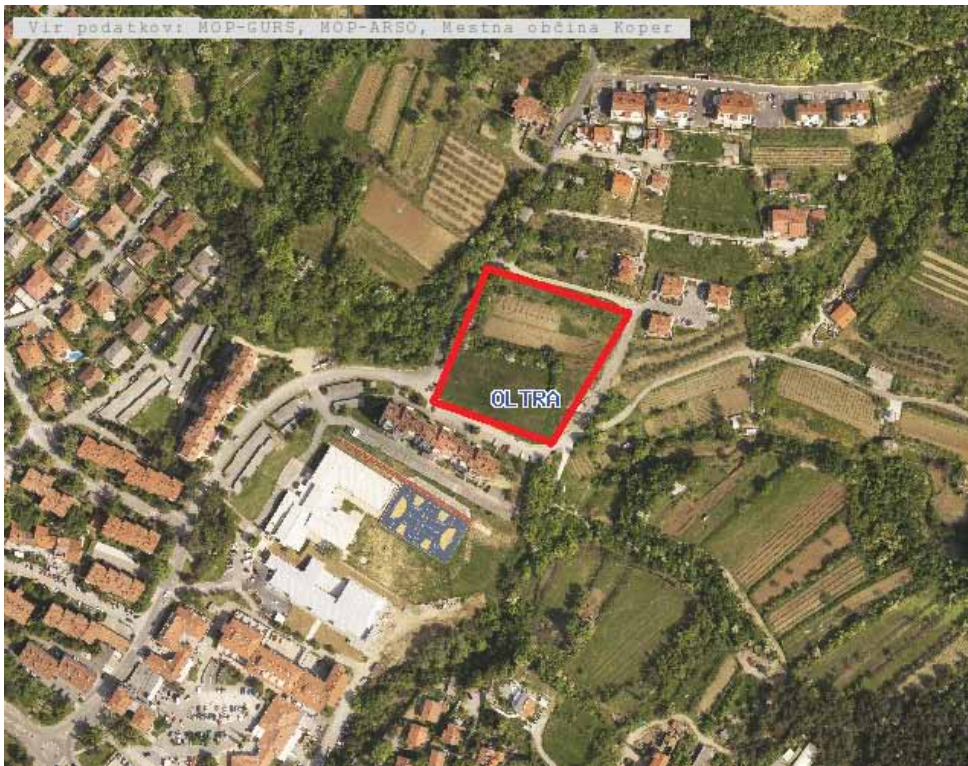
CILJI:

- pridobitev najmanj 200 neprofitnih najemniških stanovanj,
- prodaja 70 novih stanovanj na trgu pod ugodnimi pogoji za občane MOK,
- znižanje povprečne starostne strukture obstoječega stanovanjskega fonda,
- sprejetje občinskega odloka za določitev realnejših najemnin ob upoštevanju lokacije stanovanja,
- ureditev vpisa lastništva celotnega stanovanjskega fonda v zemljiško knjigo,
- težnja k odpravi neskladij zakonodaje na stanovanjskem področju.

5.3 Načrt razvojnih programov 2012 - 2016

5.3.1 Projekt Dolge njive - KS Ankaran

Gradnja neprofitnih stanovanj na območju ZN »Dolge njive – Campi lunghi, pod cerkvijo v Ankaranu« (Uradne objave št. 6/01, Uradni list RS št. 47/06 – obvezna razlaga in št. 68/10 – spremembe in dopolnitve) je predvidena na zemljiščih s parcelnimi številkami 1364/28, 1364/29, 488/1 in 482/6, vse k.o. Oltra. Zemljišče predvidene gradnje je v lasti JSS MOK, saj je MOK s Pogodbo o neodplačnem prenosu nepremičnine št. 478-514/2010 z dne 26. 11. 2010 na JSS MOK neodplačno prenesla omenjene parcele. MOK bo tudi za potrebe gradnje neprofitnih najemnih stanovanj na tem območju JSS MOK oprostila plačila komunalnega prispevka.



Območje parcel se nahaja na ureditvenem območju za poselitev, na območju predvidene stanovanjske gradnje. Na območju je mogoče zgraditi cca 140 novih stanovanj. Po odloku je potrebno za vsako stanovanjsko enoto zagotoviti minimalno 2 parkirni mesti ter dodatno 0,5 parkirnega mesta za obiskovalce. JSS MOK si želi, da bi bila parkirna mesta v kletnih etažah objektov.

JSS MOK namerava gradnjo 140 stanovanj razdeliti na dve fazi.

Prva faza predvideva gradnjo 50 stanovanj. Začetek gradnje prve faze je predviden v začetku leta 2013. Gradnja bi predvidoma trajala 13 mesecev.

Druga faza predvideva gradnjo 90 stanovanj z začetkom gradnje v letu 2016.

Etapnost gradnje se bo izvajala po smiselnem zaporedju, tako da ne bo ovirano delovanje in uporaba obstoječih stavb. Vsaka faza bo tvorila funkcionalno in prostorsko zaključeno enoto.

Programsko idejna rešitev: Projekt Dolge njive – Ankaran



I. FAZA

Vrednost investicije I. faze je ocenjena na 3.956.000 EUR. Sredstva za realizacijo projekta se bodo v višini 1.956.000 EUR črpala iz lastnih sredstev JSS MOK, preostala sredstva v višini 2.000.000 EUR pa bo JSS MOK pridobil iz drugih virov. Predvidoma z zadolževanjem, iz proračuna MOK oz. s soinvestiranjem drugih subjektov. Zaključek projekta je predviden v prvi polovici leta 2014.

II. FAZA

Izgradnja preostalih 90 stanovanj je predvidena v letu 2017. V letu 2016 se bo pričela pripravljati investicijska in projektna dokumentacija.

5.3.2 Projekt nad Dolinsko cesto - KS Olmo - Prisoje

Gradnja cca 80 stanovanj je predvidena na območju, ki ga ureja ZN »Nad Dolinsko cesto« v Kopru (Uradne objave št. 4/1994, št. 24/1998 – spremembe in dopolnitve, št. 45/2006 – popravek, št. 22/2008 – obvezna razlaga). Stanovanja bodo zgrajena na zemljišču s parcelnimi številkami 1983/1, 1982/3, 1982/2, 1981/5, 1981/1, 1970/2 in 1970/1, vse k.o. Semedela. Zemljišče je v celoti v lasti MOK in se bo za potrebe gradnje s pogodbo o

neodplačnem prenosu neodplačno preneslo v last JSS MOK. Ker projekt predvideva v celoti gradnjo neprofitnih najemnih stanovanj, bo MOK JSS MOK oprostila plačila komunalnega prispevka.

Zemljišče se po prostorskih sestavinah planskih aktov občine Koper nahaja na ureditvenem območju za poselitev, na območju, predvidenem za stanovanjsko gradnjo.

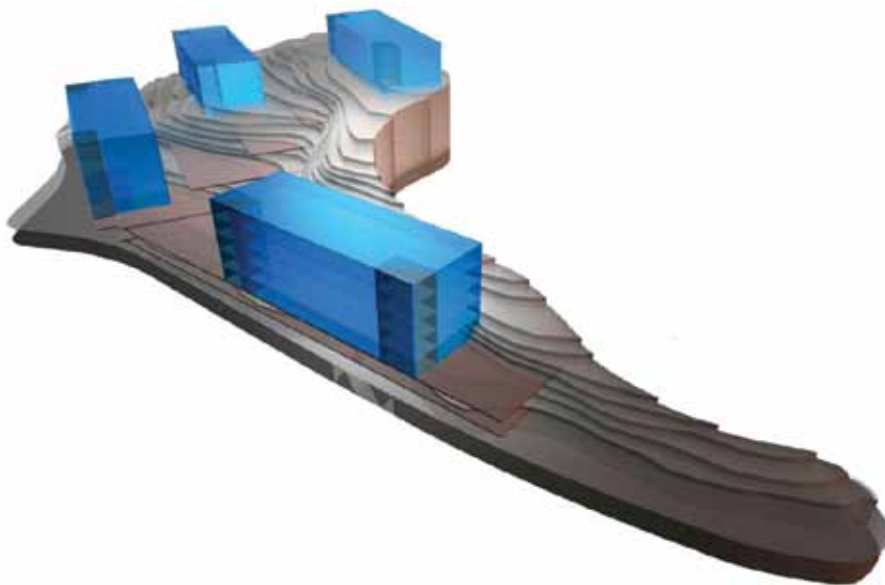


Programsko idejni rešitvi Nad Dolinsko cesto – Koper – variante



Gradnja objektov naj bi se začela v začetku leta 2015 in naj bi trajala predvidoma 20 mesecev, kar pomeni, da bi se projekt zaključil konec leta 2016.

Ocenjena vrednost investicije 6.292.000 EUR.



Sredstva za realizacijo projekta se bodo v višini 1.292.000 EUR črpala iz lastnih sredstev JSS MOK, preostala sredstva v višini 5.000.000 EUR pa bo JSS MOK pridobil iz drugih virov. Predvidoma z zadolževanjem, iz proračuna MOK oz. s soinvestiranjem drugih subjektov.

5.3.3 Projekt Grič - KS Semeđela



Nakup 40 stanovanj na območju Semeđele. Zemljišče s parcelno št. 488/8 je v lasti MOK. Zaradi reševanja problematike parkiranja na sosednjem območju (Prisoje) je MOK pričel s pripravo projekta izgradnje cca 200

parkirnih mest v garaži za sosednje območje Prisoj in cca 100 stanovanjskih enot. Projekt naj bi MOK speljala v javno-zasebnem partnerstvu, JSS MOK pa bi za svoje potrebe odkupil en objekt s cca 40 stanovanji.

Vrednost nakupa 40 stanovanj je ocenjena na 3.917.000 EUR. Cena na m² stanovanjske površine naj ne bi bila višja od 1.600 EUR/m². Stanovanja naj bi bila dokončana sredi leta 2014. Sredstva za realizacijo projekta se bodo v višini 1.417.000 EUR črpala iz lastnih sredstev JSS MOK, preostala sredstva v višini 2.500.000 EUR pa bo JSS MOK pridobil iz drugih virov. Predvidoma z zadolževanjem, iz proračuna MOK oz. s soinvestiranjem drugih subjektov.



5.3.4 Finančni in terminski plani projektov

PROJEKT DOLGE NJIVE - I. FAZA

Št. stanovanj cca 50 stanovanj

Površina cca 3.900 m² površine

Ocenjena vrednost GOI 850 EUR/m²

Vrednost GOI del (+ 10% nepredvidenih del).....3.646.500 EUR

Vrednost investicijske dokumentacije (2 % GOI).....73.000 EUR

Vrednost projektne dokumentacije (3 % GOI).....109.000 EUR

Vrednost nadzora in inženiringa (2,5% GOI)91.000 EUR

Stroški financiranja, soglasij priključkov (1% GOI).....36.500 EUR

VREDNOST CELOTNE INVESTICIJE3.956.000 EUR

Sredstva financiranja:

- 1.956.000 EUR lastna sredstva
- 2.000.000 EUR drugi viri (zadolževanje, MOK, soinvestitorstvo z drugimi subjekti)

Terminska predstavitev projekta

	2012												2013												2014											
	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Inves. projekt																																				
Projektiranje																																				
Gradnja																																				
Nadzor																																				

Sredstva JSS MOK	77.200 EUR	1.8781.800 EUR	
Drugi viri*		1.200.000 EUR	800.000 EUR

* zadolževanje, MOK, soinvestitorstvo z drugimi subjekti

PROJEKT NAD DOLINSKO

Št. stanovanj cca 80 stanovanj

Površina cca 6.200 m² površine

Ocenjena vrednost GOI 850 EUR/m²

Vrednost GOI del (+10% nepredvidenih del).....5.797.000 EUR

Vrednost investicijske dokumentacije (2 % GOI).....116.000 EUR

Vrednost projektne dokumentacije (3% GOI).....174.000 EUR

Vrednost nadzora in inženiringa (2,5% GOI)145.000 EUR

Stroški financiranja, soglasij priključkov (1% GOI)60.000 EUR

VREDNOST CELOTNE INVESTICIJE6.292.000 EUR

Sredstva financiranja:

- 1.292.000 EUR lastna sredstva
- 5.000.000 EUR drugi viri (zadolževanje, MOK, soinvestitorstvo z drugimi subjekti)

Terminska predstavitev projekta

	2013					2014					2015					2016													
	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N
Projektiranje																													
Projektiranje																													
Gradnja																													
Nadzor																													
Sredstva JSS MOK	120.000 EUR					180.000 EUR					992.000 EUR																		
Drugi viri*											2.500.000 EUR					2.500.000 EUR													

* zadolževanje, MOK, soinvestitorstvo z drugimi subjekti

NAČRT FINANCIRANJA PROJEKTOV

Izdatki za projekt

PROJEKT		2012	2013	2014	2015	2016		Vrednost projekta
PROJEKT DOLGE NJIVE I. faza		77.200 EUR	3.078.800 EUR	800.000 EUR				3.956.000 EUR
PROJEKT NAD DOLINSKO			120.000 EUR	180.000 EUR	3.492.000 EUR	2.500.000 EUR		6.292.000 EUR
PROJEKT GRIČ			77.000 EUR	3.840.000 EUR				3.917.000 EUR
	SKUPAJ	77.200 EUR	3.275.800 EUR	4.820.000 EUR	3.492.000 EUR	2.500.000 EUR		14.165.000 EUR

Viri financiranja

PROJEKT		2012	2013	2014	2015	2016	SKUPAJ	Vrednost projekta
PROJEKT DOLGE NJIVE I. faza	LASTNI VIRI JSS MOK	77.200 EUR	1.878.800 EUR				1.956.000 EUR	3.956.000 EUR
	DRUGI VIRI		1.200.000 EUR	800.000 EUR			2.000.000 EUR	
PROJEKT NAD DOLINSKO	LASTNI VIRI JSS MOK		120.000 EUR	180.000 EUR	992.000 EUR		1.292.000 EUR	6.292.000 EUR
	DRUGI VIRI				2.500.000 EUR	2.500.000 EUR	5.000.000 EUR	
PROJEKT GRIČ	LASTNI VIRI JSS MOK		77.000 EUR	1.340.000 EUR			1.417.000 EUR	3.917.000 EUR
	DRUGI VIRI			2.500.000 EUR			2.500.000 EUR	

SKUPAJ LASTNI VIRI	77.200 EUR	2.075.800 EUR	1.520.000 EUR	992.000 EUR			4.665.000 EUR
SKUPAJ DRUGI VIRI		1.200.000 EUR	3.300.000 EUR	2.500.000 EUR	2.500.000 EUR		9.500.000 EUR
SKUPAJ	77.200 EUR	3.275.800 EUR	4.820.000 EUR	3.492.000 EUR	2.500.000 EUR		14.165.000 EUR

