

Predlogi Vladi RS za sistemski zakon o poplaverni obnovi s trajnostno gradnjo novih bivalnih ali poslovnih zgradb.

Na podlagi pogovorov z dr. Andrejem Lukšičem, direktorjem inštituta za ekologijo, pogovorov in komunikacije s poslovodstvi šestih velikih podjetij, ki razmišljajo o preseliti na poplavno varne gradbene parcele, voditelji regionalnih razvojnih agencij in gospodarskih zbornic za Koroško in Savinjsko Šaleško regijo in dvanajstimi župani oz. strokovnimi sodelavci občin Koroške in Savinjske regije sem napisal predloge dr. Gojko Stanič predsednik Suligreen, zadruga za trajnostno prebivanje, z.o.o.

V pogovorih je prevladalo mnenje, da naj se nove zgradbe gradi tako, da bo mogoče varno prebivanje v razmerah vse bolj agresivnih vremenskih pojavov vsaj v naslednjih 200 letih. Nove trajnostne hiše in stanovanja naj omogočajo energetska ter prehransko samooskrbo ter vplivajo na nižanje življenjskih stroškov.

Prizadeti v poplavernah naj začnejo plačevati stroške novogradenj šele ko bi se vselili v nove hiše oziroma stanovanja ali začeli uporabljati nove poslovne prostore.

Če bi se pohitelo s sprejemom sistemskega zakona in skrajšalo roke za pridobivanje gradbenih dovoljenj, bi se lahko v nove trajnostne zgradbe prizadeti v poplavernah vselili do srede 2024.

Ocena poplavne, vetrovne in požarne ogroženosti

Zaradi nadaljnjega hitrega segrevanja ozračja se bomo soočili z vedno hujšimi poplavernami, hurikani, točo, zmrzaljo, sušo, velikanskimi gozdnimi požari, zemeljskimi plazovi, itd. Strokovnjaki so enotnega mnenja, da je natančno nemogoče napovedovati kdaj in kje se bo utrgal oblak, udaril tajkunski veter ali bo prišlo do hudih vročinskih valov, dolgotrajne suše in velikih gozdnih požarov.

Ker vsako leto človeštvo povečujejo izpuste toplogrednih plinov se bo zelo verjetno v Sloveniji povprečna temperatura, ki se je že dvignila za 2,3 stopinje celzija v odnosu na predindustrijsko dobo, v naslednjih 100 ali 200 letih dvignila še za najmanj 2 dodatni stopinji celzija.

Vremenoslovci ocenjujejo, da se bo količina padavin povečala za 20 % do 40 %, če se bo povprečna temperatura ozračja dvignila za dve stopinji .

Poplavni val na Koroškem se je zgodil, ker je v eni uri padlo 10 cm dežja na kvadratni meter in v šestih urah 20 cm dežja/m². V Grčiji je pravkar padlo 75 cm dežja v nekaj urah in v Libiji v enem dnevu 75 cm dežja/m². Zgodile so se nepričakovane uničevalne poplave.

Zato lahko pričakujemo, da bo tudi v Sloveniji, ne ve se kdaj, padlo morda 30 cm dežja v eni uri in 90 cm v šestih urah. Tej grobi oceni velja dodati še politično previdnostno oceno, ker zgradbe gradimo za stoletja. Lesena zgradba se postavlja za uporabo v naslednjih 1000 letih. Ocena poplavne ogroženosti na podlagi omenjenih količin dežja naj se zato poveča še za vsaj 100%.

Slovenija je gozdnata dežela. Ker bo prihajalo do daljših sušnih razdobj, ki jih bodo spremljale visoke temperature ozračja smo izjemno ogroženi, če bo prišlo do velikih gozdnih požarov. Na soočenje z njimi ni pripravljena ne Slovenija ne Evropa. Če se požar ne zatre v prve pol ure ga ni mogoče zaustaviti. Zato bi morale članice Nata za klasično oborožitev namenjati 1% DBP in za civilno zaščito vsaj 1% DBP. Če nam zgorijo gozdovi drevesni koreninski sistemi ne bodo zadrževali deževnice. Sledi huda erozija in še hujši udari hudourniških rek.

Sistemi zakon naj prepove gradnjo novih zgradb na poplavnih območjih. Za vse novogradnje naj sistemski zakon predvidi, da se sme graditi samo, če so gradbene parcele dovolj visoko nad poplavnim območjem ali pa, če so gradbene parcele že zavarovane z zadosti visokimi čvrstimi nasipi, zadrževalniki itd..

Nacionalizacije nepremičnin

Sistemi zakon naj podrobno uredi vprašanje poddržavljenja zasebne lastnine v skladu z Ustavo RS, ki dopušča nacionalizacijo zasebne ali državne ali drugačne nepremičnine, če gre za utemeljen javni interes. Predvidi naj pravico lokalne skupnosti ali države, da se lahko na podlagi predlogov prizadetih v poplavi in sklepa občinskega sveta ali Državnega zbora nacionalizira zasebno, državno ali javno nepremičnino:

- ki se jo potrebuje za novogradnjo protipoplavnih nasipov, zadrževalnikov, prometnic..
- kmetijska zemljišča slabše kvalitete(manj kot 50 bonitetnih točk) ali gozdne ali gradbene parcele zato, da se lahko postavi nova trajnostna poslovna in stanovanjska naselja za prizadete v poplavih. Nacionalizirati se sme tudi parcele, ki omogočajo cestno in infrastrukturno povezavo do novih naselij. Na podlagi sistema zakona naj se nacionalizirani osebi iz proračuna lokalne skupnosti ali države izplača pravična odškodnina v skladu s tržno vrednostjo nepremičnin, ki so veljale za gradbene parcel dne 3. avgusta 2023. Investicijska poslovna stanovanjska zadruga, ki jo ustanovijo prizadeti v poplavih pa lahko povabi lastnika nepremičnine, da nepremičnino proda zadrugi in pridobi npr. dolgoročno pravico do prejemanja letne rente ali do izplačila revalorizirane kupnine, ko to zadruga lahko stori.

Udarni bočni veter, hurikanski srki ter protipotresna varnost

Na podlagi pogovorov s projektantom lesenih konstrukcij dr. Brunom Dujićem ocenjujem, da bo bočni veter v Sloveniji zelo verjetno dosegel med 250 do 300 km na uro. Zato priporočamo, da sistemski zakon predvidi za gradnjo zgradb iz lesene konstrukcije uporabo križno mozničenih ali lepljenih plošč ali drugačne lesene konstrukcije, ki bodo zdržale udarce bočnega vetra vsaj 250 kilometrov na uro, na zelo izpostavljenih legah pa tudi 300 km na uro

Zakon naj zahteva za novogradnje, da se vgrajuje strešna kritina, ki zdrži udarce toče vsaj debeline 15 cm. Zahteva naj se, da so ravne strehe zasajene z gredicami ali z zeleno streho. Streha naj omogoča montažo panelov za sončno elektrarno ali za toplo vodo.

Novost v Sloveniji je pojav hurikanov, ki imajo izjemno moč srkanja tako, da razkrivajo in odnašajo strehe tudi s konstrukcijo. Zlasti v ZDA pa že leta uničujejo celotne zgradbe iz lesenih lahkih konstrukcij. Sistemski zakon naj zahteva čvrsto sidranje strešne kritine na nosilno konstrukcijo oziroma v primeru lesene gradnje na križno lepljene ali mozničene lesene strešne plošče debeline najmanj 15 cm, sidranje strešne plošče na lesene križno lepljene stene in sidranje sten na temeljno armirano betonsko ploščo debeline vsaj 20 cm.

Tako narejena trisobna lesena hiša z 84 metri uporabne površine bo imela težo okoli 75 ton.

Tako zgrajena hiša bo nudila izjemno varnost proti udarcem bočnega vetra in hurikanov.

Taka hiša ali večnadstropna zgradbe iz lesene konstrukcije zagotavlja izjemno proti potresno varnost.

Osončene gradbene parcele, naravni materiali in dobra izolacija

Sistemi zakon naj določi, da se lahko nove hiše, stanovanja in poslovne prostore gradi na lokacijah, ki so varne pred poplavami in so osončene tako, da se omogoča energetska samooskrba družin in kmetij ter vsaj delno energetska samooskrbo podjetij in zavodov.

Trajnostne zgradbe so zgrajene praviloma iz lesa ali kamenja, glin včasih tudi opeke in z izolacijami iz lesa, lesenih vlaken, celuloze, konoplje, slame, trstičja, itd.. Za protipožarno varnost se lahko uporablja tudi izolacija iz kamene volne. V trisobni hiši iz takih naravnih materialov se za stoletja spravi okoli 21 ton CO₂. Če se enako veliko hišo naredi iz betona in opeke gre v ozračje preko 40 ton CO₂.

Sistemi zakon naj določi, da naj bodo stanovanjske in poslovne nove zgradbe izolirane tako, da bo poraba energije za potrebe ogrevanja, hlajenja in rekuperacijo zraka manj kot 15 kWh na leto na kvadratni meter.

Protipožarna varnost

Hiše, ki so narejene iz brun ali križno lepljenih plošč se lahko pri visoki temperaturi vnamejo, gorijo pa počasi, ker se na površini nabere zoglenela plast, ki ne dopušča hitrega zgorevanje sredice debel oziroma debelih lesenih sten. Zato se hiša iz take čvrste lesene konstrukcije podere kasneje kakor hiša iz jeklenih ali armirano betonskih konstrukcij.

V zgradbah »Suligreen« se bo vgrajevalo naprave, ki takoj opozorijo lastnika, da je v hiši zagorelo. Pogosto zagori pri štedilniku. V prostore se lahko vgradi pršilnike vode. Protipožarna voda se dobi iz javnega vodovodnega sistema. Nahaja se tudi v velikih rezervoarjih deževnice, ki so velikosti vsaj 5 m³ na vsakega družinskega člana. Deževnica, ki se sicer uporablja za avtomatizirano kapljično namakanje vrta in za pršenje sadnega cvetočega drevja v času hude pozebe, se uporabi tudi za gašenje ali preprečevanje požara. Tudi poslovne zgradbe naj imajo velike rezervoarje za deževnico.

Samooskrba z vso energijo za potrebe zgradbe in osebnih električnih vozil

Sistemi zakon naj omogoči, da bodo nadomestna bivališča energetska samooskrbna. Donacije Eko Sklada za prizadete v poplavah naj bodo vsaj trikrat večje kot to velja za druge osebe. Trajnostna gradnja omogoča samooskrbo družinskih hiš ali stanovanj predvsem na podlagi uporabe sončnega sevanja z vso potrebno električno in toplotno energijo za vse potrebe hiše oziroma stanovanja in osebnih električnih vozil. Praviloma bi zadruga za celotna naselja gradila eno sončno elektrarno z eno baterijo ali drugačnim shranjevalnikom elektrike. Višek električne energije bi zadruga prodajala javnemu omrežju v času večernih konic porabe. Tako bi zadruga lahko ustvarila prihodek.

Sistemi zakon naj določi, da Eko sklad plačuje vse račune za opremo za energetska samooskrbo zadrugi sproti, ko je posamezna storitev opravljena na podlagi računov in dokazov o izvršitvi storitve.

Samooskrba z zdravim zelenjavo, jagodičjem, sadjem itd

Zanesljivo se lahko uživa zadostne količine zdrave hrane, če se jo pridelava na lastnem vrtu tako, da je rastlinje zaščiteno pred muhavimi vremenskimi spremembami. Hrana bo vse dražja. Sistemi zakon naj zato predvidi tudi donacije Eko sklada za opremo, ki se jo potrebuje za varno vrtnarjenje. V okolju

kjer je zemlja onesnažena s težkimi kovinami in drugo nesnago, kar izrazito velja za Mežiško dolino, naj se donira tudi dovoz zemlje na kateri bo mogoče pridelovati zdravo hrano. Urbani vrtnarji znajo na gradbeni parceli velikosti 400 kvadratnih metrov na kateri je postavljeno 25 hiš, letno pridelati več kot tona hrane in na enem hektarju 25 ton.

Na vrtu okoli hiše in v loži pred dnevno sobo naj bo mogoče za vsakega člana družine letno pridelati vsaj 50 kg krompirja, 10 kg zrnja stročnic, 150 kg zelenjave in 100 kg sadja. Rastlinje mora biti zaščiteno proti pozebi, toči, prehudi dolgotrajni vročini, suši, dežju v času cvetenja sadnega drevja, itd.

Vloga pokrajinske investicijske poslovno stanovanjske zadruga ali individualna novogradnja

Sistemski zakon naj določi, da lahko v poplavah prizadete družine ali podjetja ali zavodi državno pomoč prejema preko Eko sklada vsak neposredno ali pa preko pokrajinskih ali krajevnih poslovno stanovanjskih zadrug (Dalje: Zadruga). Zadrugo ustanovijo prizadeti v poplavah in deluje v korist svojih članov. Člani se prostovoljno odločijo, da bodo organizirani v svojo investicijsko zadrugo skupno reševali vprašanje nadomestnih novogradenj. Poslanstvo zadruga je reševanje vprašanja novogradnje in dolgoročnega prebivanja na kakovosten način in z najnižjimi stroški.

Vsak član zadruga bo sam odločil kakšno hišo, stanovanje ali poslovni prostor naj mu zadruga zgradi za njegove potrebe in želje. Vsak član si bo izbral gradbeno parcelo za svojo nepremičnino in bo v zemljiško knjigo vpisan skupno z zadrugo kot solastnik nepremičnine v sorazmerju velikostjo sredstev, ki jih bo vložil on ali zadruga. Največji bo verjetno vložek odškodnine, ki jo bo prejel od države za staro hišo. Zadruga bo donacije potrebovala za svoje poslovanje. Če bo sredstev iz donacij več, naj se poveča vrednost vložka člana v njegovo nepremičnino v sorazmerju z velikostjo sredstev, ki jih bo vsak član prejel od države. Vsak član zadruga bo moral pokriti z najemnino vse dodatne gradbene stroške, ki jih bo imela zadruga z njegovo nepremičnino.

Tisti, ki bodo razpolagali z zadostnimi sredstvi tako iz naslova državne pomoči kakor tudi iz svojih prihrankov in bo za njih zadruga postavila hišo, se bodo v zemljiško knjigo takoj vpisali kot zasebni lastniki nepremičnine. V zadrugi bodo ostali zaradi skupne energetske opreme, male bio čistilne naprave ali oskrbe z bio hrano.

Večina članov pa bo prejela le državno pomoč zaradi izgube hiše v poplavah. Ta sredstva bo država na zahtevo upravičencev do pomoči nakazala zadrugi z namenom, da zadruga zgradi nepremičnino v skladu z željami člana in na parceli, ki jo bo izbral član zadruga. Vsak član se bo v zemljiško knjigo vpisal kot solastnik hiše ali etažne lastnine stanovanja v sorazmerju z velikostjo sredstev odškodnine, ki jo bo prejel od države in jo bo zadruga uporabila za postavitev njegove nepremičnine in morebitnih dodatnih sredstev iz donacij zadrugi ali vložka svojih zasebnih sredstev na eni strani in na drugi strani sorazmerja lastnine zadruga na nepremičnini, ki bo odvisna od potrebnih sredstev zadruga s katerimi se bo nepremičnino dokončalo in opremilo. Zadruga bo za ta namen pridobila predvsem sredstva posojilodajalcev dolgoročnih posojil za katera bo morala plačevati obresti.

Hiše, ki so jih prizadeti v poplavah izgubili so praviloma grajene po starih predpisih, ki ne ustrezajo sodobnim zahtevam, zlasti glede energetske varčnosti hiš in stanovanj. V vsakem primeru bodo za postavitev nove hiše ali stanovanja morali oškodovanci dodati nekaj denarja ali pa se bodo odločili za gradnjo manjše hiše. Tisti, ki ne razpolagajo s prihranki pa želijo prebivati v novem trajnostno energetsko in prehransko samooskrbnem bivališču, bodo preko zadruga poiskali dodatna sredstva pri donatorjih ali pa s posojili, ki jih bo prevzela zadruga. Z uporabo državne pomoči prizadetih v poplavah, donacij in posojil bo zadruga v vlogi investitorja zgradila za vsakega člana nepremičnino v

skladu z njegovimi željami. Taki člani se bodo v zadrugo vključili kot najemniki zaželeno oziroma naročene nepremične. Član bo redno plačeval najemnino, ki bo pokrivala stroške izplačevanja obresti posojilodajalcem in stroške poslovanja zadruge. Ko bo članu uspelo zadruzi plačati sredstva s katerimi bo zadruga vrnila glavnico posojila, ki je bila porabljena za zgraditev nepremičnine člana posojilodajalcem, se bo član vpisal v zemljiški knjigi kot edini zasebni lastnik hiše, stanovanja ali poslovnega prostora.

Zadruga organizira skupne dejavnosti, ki omogočajo celostno trajnostno prebivanje v vsakem naselju v skladu z združnimi pravili.

Zadruge naj prioritetno :

- Obravnavajo predloge za sistemski zakon o poplaverni obnovi.
- Evidentirajo želje in potrebe vsake družine, podjetja ali zavoda glede vrste in lokacije novogradenj
- Obravnavajo idejne zasnove za nova naselja in se pogovorijo s sosedi o novogradnji
- Lokalni skupnosti predlagajo, da osvoji idejne zasnove novega naselja in sprejme OPPN
- Izdelajo lahko eno gradbeno dovoljenje za vse zgradbe naselja
- Z državo dogovarja nakazila državne pomoči prizadetih v poplavernah preko Eko sklada za novogradnje
- Takoj začne z pridobivanjem donacij in posojil
- Organizira skupni nakup pohištva, bele tehnike, vrtno opreme, električnih vozil in nudi izdelke članom v najem z možnostjo izplačila glavnice in prevzema stvari v zasebno lastnino.
- Organizira dobave ekološko pridelanega mesa, rib, žitaric in druge hrane predvsem pri lokalnih kmetovalcih in druge skupne dejavnosti.

Novo znanje o trajnostnem prebivanju

Idejne zasnove trajnostnega prebivanja in gradnje smo razvili v razvojno raziskovalni zadrugi Suligreen z.o.o.. Izvirne rešitve so zaščitene z mednarodno patentno prijavo in blagovno znamko.

Razvili smo združna pravila, s katerimi se ureja družbene odnose v celotnem naselju v skladu z načeli trajnostnega prebivanja ozirom življenja. Vsakdo, ki bi želel sodelovati v novogradnji trajnostnih zgradb v skladu z razvitimi rešitvami, bo lahko sodeloval na podlagi franšiznega razmerja. Nosilci franšize bodo med seboj sodelovali. Lahko bodo tudi tekmovali za pridobitev poslov . Suligreen z.o.o. bo strokovno usmerjala gradnjo, nadzorovala potek graditve novih zgradb v skladu s svojimi visokimi kriteriji kakovosti. Samo zgradbe, ki bodo zgrajene v skladu z kriteriji franšize bodo prejele certifikat »Suligreen Certificate«

Katalog hiš in stanovanj z informacijami o podrobni vsebini ponudbe in cenami ter druge informacije so na www.suligreen.com.

Stroški gradnje nadomestni hiš ali stanovanj in prihranki

Ena trajnostna trisobna družinska hiša, ki ima neto 84 m² površine stane po sedanjih cenah okoli 277.000 evrov. Hišna konstrukcija, s stavbnim pohištvom in podi stane okoli 127.000 evrov, projektiranje inženiring in stroški dovoljenj stanejo okoli 27.000 evrov, armirano betonski izolirani temelji z vsemi komunalnimi priključki, ureditev zunanosti, 15 m³ zadrževalnik deževnice, sončne elektrarna in baterija, shranjevalnik sanitarne vodo, naprave za rekuperacijo zraka, ogrevanje in

hlajenje stanejo 98.000 evrov. Gradbena parcela na podeželju 400 m² stane 20.000 evrov in komunalni prispevek najmanj 5.000 evrov.

V avgustovskih poplavah je bilo uničenih okoli 130 hiš tako, da v njih prebivanje ni več mogoče. Okoli 380 hiš pa je bilo že večkrat poplavljenih. Če bi se za novogradnjo novih družinskih hiš odločilo vsaj 500 prizadetih družin tako, da bi se gradilo v skladu s ponudbo kataloga Suligreen z.o.o., bi lahko izvajalci ponudili vsaj 12 % popust oziroma 33.240 evrov popusta na eno hišo.

Sistemeski zakon naj določi, da bodo lokalne skupnosti in država pokrile stroške komunalno opremljenih gradbenih parcel. Prizadete v poplavah naj zakon v breme lokalne skupnosti oprostili plačila komunalnega prispevka. Lokalne skupnosti ali država bi zato za 500 novih hiš morala plačati okoli 12,5 milijona evrov. Cena hiše znižala bi se znižala za okoli 25.000 evrov.

Z naštetimi popusti bi trisobna trajnostna hiša stala v poplavah prizadeto družino 218.760 evrov. Sistemeski zakon naj določi, da naj znaša DDV 1% oziroma 2630 evrov. To bi ceno hiše povišalo na 220.947 evrov.

Predsednik Vlade RS je družinam, ki so jim poplave uničile hiše ali so bile hiše že večkrat poplavljene obljubil, da bo stroške novih hiš poravnala država. Gre za načelno pravilno stališče. Taka nenadna nesreča lahko marsikatero družino uniči ker si sama brez slovenske državne solidarnostne pomoči pomagati ne more. Sistemeski zakon naj v skladu s tem določi, da bo država preko slovenskega Eko sklada upravičenim družinam nakazala sredstva v tržni vrednosti njihovih hiš oziroma nepremičnin na dan 3. avgust 2023. Verjetno je povprečna tržna cena uničenih hiš na ta presečni dan znašala vsaj 1.300 EUR na kvadratni meter uporabne površine. V povprečju imajo prizadete hiše vsaj okoli 100 kvadratnih metrov neto površine. Tako bi vsaka prizadeta družina za nadomestno trajnostno novogradnjo v povprečju prejela od države okoli 130.000 EUR.

Seveda pa bo država ocenila vrednost vsake poplavljene nepremičnine posebej. Tako bo vsaka družina vedela kolikšno odškodnino lahko in kdaj pričakuje. Predlagam, da država najprej pošlje sredstva za pokrivanje stroškov gradbenega dovoljenja, po podpisu gradbene pogodbe z izvajalcem naj se sproti plačuje račune izvajalca za vse opravljene storitve na podlagi kontrole in po odobritvah ter izplačilu Eko sklada. Če bodo prizadeti gradili hiše v lastni režiji naj Eko sklad plačuje račune za material in storitve najetih strokovnjakov sproti.

Prizadete hiše so bile zgrajene po starih predpisih in so redke energetske postavljene v skladu s sedanjimi zahtevami. Zato bodo verjetno stroški novogradenj večji kot bo prejeta državna donacija. Če bi Eko sklad v skladu z napovedjo predsednika vlade prispeval 1.548 evrov na vsak kvadratni meter trajnostne lesene zgradbe velikosti 84 m² uporabne površine, bi se cena trisobne hiše znižala za 130.000 evrov na okoli 90.947 evrov. To bi bila povprečna cena, ki bi bremenila družino tako, da po vselitvi za hišo vrhunske trajnostne kakovosti plačuje najemnino.

Predlagam, da sistemeski zakon določi, da se predvsem iz nepovratnih sredstev, ki jih država prejme od EU v slovenski Eko sklad usmeri za trajnostno nadomestno gradnjo za prizadete družine v poplavah okoli 65 milijonov evrov.

Slovenski EKO sklad je strokovno usposobljen dobro opravljati omenjene naloge. Potrebno pa ga bo kadrovske okrepani.

Najemnina

Za vsako trisobno hišo velikosti 84 kvadratnih metrov uporabne površine naj pokrajinska ali krajevna investicijska poslovno stanovanjska zadruga pridobi posojila državljanov in podjetij v vrednosti okoli 90.947 evrov za eno hišo. Skupno naj bi pokrajinske zadruge povabile posojilodajalce, da jim

posodijo za zgraditev 500 nadomestnih hiš, okoli 45 milijonov evrov. Člani zadruga bi se vselili v nove hiše kot delni solastniki svoje nepremičnine in tudi kot dolgoročni najemniki zadruga. Mesečno bi plačevali najemnino za uporabo tistega dela hiše ali stanovanja, ki je bila zgrajena na podlagi dolgoročnih posojil ali drugačnih odplačnih virov. Recimo, da ima povprečno velika trisobna hiša 84 kvadratnih metrov uporabne površine. Postavljena je na 400 m² veliko gradbeno parcelo. Najemnina se bo torej plačevala samo za plačilo obresti na glavnico posojil, ki je bila uporabljena za gradnjo njihove nepremičnine.

Predlagam, da zadruga ponudi posojilodajalcem plačila obresti v višini vsaj 3,5% na leto. Zadruga bo imela s plačevanjem najemnine, internim trgom z glavnici posojil in porabo sredstev stroške verjetno v višini 1% na vrednost glavnice. Zadruga bo imela skupno z izplačili obresti in poslovanjem z glavnici posojil, mesečno okoli 513 evrov stroškov.

Za stroške nakupa, vzdrževanja in obnove opreme načrtujemo 93 evrov povprečne najemnine in za stroške upravljanja zadruga 74 evrov. Z 93 EUR mesečne povprečne najemnine bi zadruga po znižani ceni, zaradi količinskih popustov, lahko in v skladu z individualnimi željami članov, nakupila in dala članom v uporabo pohištvo, belo tehniko, vrtno opremo, električne avtomobile in kolesa ali organizirala posojanje električnih vozil in druge opreme. Ker bodo člani zadrugi naročili zelo različno opremo ali električne avtomobile bo vsak član plačeval najemnino kakršna ustreza vrednosti opreme, ki jo uporablja. Ko bo izplačal glavnico posojil, bo postal zasebni lastnik opreme.

Povprečna mesečna najemnina bi znašala za trisobno hišo z 84 m² uporabne površine okoli 680 evrov. Mesečni prihranek zaradi energetske in prehranske samooskrbe bi znašal okoli 666 evrov. Realni mesečni strošek za družino, ki uporablja en cenejši električni avto bi znašal okoli 14 evrov. Ker se realno pričakuje, da bodo cene energentov in hrane rasle pospešeno, bi bil prihranek družine lahko še večji. Če bi družina prihranek uporabila za plačevanje glavnice posojila bi v enajstih letih lahko izplačala glavnico in postala edini zasebni lastnik svoje hiše ali stanovanja. Ker naj bi bila posojila dana za vsaj 30 let in bi se izplačevalo 30 let le obresti bi se morale glavnico posojil revalorizirati v skladu z inflacijo kot jo ugotovi zavod za statistiko RS. Zadruga naj si v pogodbah s posojilodajalci zagotovi pravico, da lahko glavnico vrne posojilodajalcem predčasno ali pa eno leto pred potekom 30 let podaljša rok vrnitve glavnice za naslednje 30 letno ali drugačno dolgoročno razdobje.

Davčne olajšave in finančni produkt

Predlagamo, da naj država s sistemskim zakonom stimulira nadomestno in nato vso stanovanjsko trajnostno gradnjo najemnih hiš in stanovanj tako, da naj bodo za izplačane 3,5% ali drugačna obresti posojilodajalci oproščeni plačevanja 25% davka na dohodnino.

Za donacije namenjene nadomestni gradnji naj se zniža dohodninska osnova rezidentom.

Sistemski zakon naj predvidi, da so lahko donacije pravnih oseb, ki so namenjene zadrugam za nadomestne gradnje prizadetim v poplavah velikosti do 5% obdavčenega prihodka davčnega obdobja zavezanca.

Prihodki iz obresti za dolgoročna posojila, ki jih pravne osebe dajo zadrugam, naj bodo izvzete iz davčne osnove, če so posojila dana za nadomestne gradnje ali za najemna socialna ali kadrovska stanovanja ali so dana javnim zavodom.

Če se želi pridobiti slovenske zasebne lastnike 35 milijard bančnih depozitov in 20 milijard kapitalskih naložb, da bi del svojih sredstev vložili v nov finančni produkt, ki bi jim zagotavljal zanesljivo

vsakoletno izplačevanje neobdavčenih obresti vsaj v vrednosti 3,5% in možnost prodaje dela ali vse glavnice drugi osebi, bi nam uspelo bistveno pospešiti tudi stanovanjsko gradnjo najemnih socialnih in kadrovskih bivališč ter posodobiti z vrhunsko opremo javne zdravstvene in druge javne zavode ter razbremeniti državni proračun, ki posluje z velikansko izgubo.

Ob ustreznih političnih podporah in bi nam mogoče uspelo pridobiti lastnike bančnih depozitov in kapitala, da bi morda v to novo varno naložbo usmerili okoli 10% sredstev ali 5 milijard evrov.

Uporaba sedanjih večkrat poplavljenih stavb

Družine, ki bi se odločile za trajnostno novogradnjo, naj sedanja večkrat poplavljena bivališča usposobijo za začasna bivališča namenjena turistom, delavcem, ki se bodo priselili v Slovenijo, ker jih gospodarstvo potrebuje 70.000 in za podnebne begunce. Lahko ustvarjajo dodaten prihodek na podlagi pobiranja najemnine.

Za 100% državno pomoč podjetjem, ki so utrpela škodo v poplavih

Vlada RS spoštuje po vprašanju pomoči države podjetjem, ki nastopajo na globalnem trgu in so prizadeta v poplavih predpise EU s katerimi se ščiti interes enakopravnega tržnega tekmovanja. Tako naj državna ali druge pomoči ne bi presegle 60% škode, ki so jo utrpeli tržni igralci. V pogovorih z prizadetimi podjetji ugotavljam, da so nekateri izgubili vse premoženje razen sodelavcev, znanja in dobrega imena. Mnogi nimajo prihrankov. Nimajo možnosti pokriti 40% škode, ki so jo utrpela njihova podjetja. Mnoga podjetja se bodo morala preseliti na nove varne lokacije. Nimajo rešitev za financiranje selitev in za novogradnje.

Menim, da v EU narobe razmišljamo v zvezi z dovoljeno državno pomočjo. Omejitve so namenjene varstvu konkurence. Naravne nesreče kot so potresi, poplave, veliki gozdni požari, zemeljski ali snežni plazovi, tajfuni, itd., pa v momentu uničijo tržnega igralca. Uniči se tržno ravnovesje, ki je obstajalo dokler je podjetje normalno poslovalo. Zato je državna ali drugačna pomoč prizadetim podjetjem zaradi naravnih nesreč namenjena ponovnem zagonu poslovanja. Podjetja, ki so vpeta v mednarodno poslovanje in ne delajo, prizadenejo cel niz drugih podjetij. Prioritetno se mora koristiti za take dogodke rezerve oz. prihranke podjetja. Za ostalo pomoč pa naj v Sloveniji in EU velja, da takim podjetjem nudita pomoč nacionalna država in EU. Gre za evropsko solidarnost. Predlagam, da Slovenija predlaga EU, da se sprejme ustrezne evropske predpise. V sistemskem zakonu pa naj se napiše, da pomoč podjetjem ni namenjena financiranju nelojalne konkurence temveč ponovni vzpostavitvi normalnega tržnega stanja in bo zato lahko velika tudi do 100% potrebne pomoči. Vlada RS ima namen vsako podjetje obravnavati posebej, kar je edino pravilno stališče.

Cilj pomoči je ponovni hitri zagon podjetja na poplavno varnih lokacijah. Potrebno je kriti stroške novogradnje in nabave ali preselitve opreme ter omogočiti tudi posodobitev proizvodnih procesov.

Ker država ne razpolaga z zadostnimi sredstvi predlagam, da se za novogradnje na novih lokacijah preko zadruge uporabi tudi dolgoročno posojila s plačevanjem 3,5% obresti, tako kot to velja za družine. Država bi lažje pomagala podjetjem tako, da v naslednjih letih plačuje del obresti namesto, da jih plačuje prizadeto podjetje.

Predlagamo, da sistemski zakon določi, da država preko Eko sklada donira za vsak kvadratni meter nadomestne gradnje poslovnih zgradb po 1.000 evrov. Taka donacija naj bo mogoča le v primeru, da

je poraba energije za ogrevanje in hlajenje ter rekuperacijo letno na en kvadratni meter uporabne površine poslovnega prostora manj kot 15 kWh. Gradi naj se z lesom in naravno izolacijo razen v primeru, da proizvodni procesi zahtevajo, da se gradi z drugačnimi materiali. Za minimalne energetske potrebe naj bo dopustna samo uporaba sončne energije za pridobivanje toplote in elektrike ali drugačni načini pridobivanja energije brez izpustov toplogrednih plinov. Če bi se zgradilo za potrebe prizadetih podjetij v poplavih okoli 50.000 m² poslovnih površin bi to bremenilo Eko sklad za okoli 50 mio. evrov.

Drugi del sredstev, ki se jih potrebuje za postavitev nadomestnih poslovnih zgradb naj pokrajinske poslovno stanovanjske zadruga pridobe z pridobitvijo donacij in prevzemom dolgoročnih posojil, ki se jih obrestuje posojilodajalcu pod enakimi pogoji kot to velja za hiše in stanovanja. Državna pomoč pa naj bo v obliki plačevanja obresti namesto podjetij, ki tako velikega plačila najemnine ne bi zmogla.

Zelena industrija

Vlada RS naj iz nepovratnih sredstev EU podjetjem, ki bodo gradili nove poslovne zgradbe z vso proizvodno opremo nudi dodatno pomoč, če gre za zelene proizvodne ali storitvene programe tako npr lesno predelovalna industrija, proizvodnja stacionarnih baterij, sončnih panelov in podobno. Ker se dogaja recesija je smiselno sedaj razviti zlasti velikoserijsko robotizirano proizvodnjo trajnostnih lesenih hiš in stanovanj in graditi na slovenskem in evropskem trgu trajnostna nova naselja za več tisoč stanovalcev.

Jamstva zadruga in nadzor

Zadruga jamči za svoje obveznosti z vsem svojim premoženjem. Glavnina premoženja so nepremičnine vpisane v zemljiško knjigo, ki jih bo zadruga zgradila z uporabo donacij Eko sklada, donacij državljanov in podjetij ter z uporabo glavnice dolgoročnih posojil. Vrednost nepremičnin v lasti zadruga bo večja kakor so obveznosti zadruga do dodajalcev posojil. Cene trajnostni zgradb bodo zelo verjetno rastle. Če zadruga redno izplačuje dajalcem posojil 3,5% letne obresti potem izpolnjuje vse zaveze do posojilodajalcev.

Zadružna pravila bodo določila, da člani poslovodstva odgovarjajo za obveznosti zadruga z vsem kapitalom, ki ga vložijo v zadruga. Gre za vsaj 12 letnih neto plač direktorjev. Lahko se zahteva, da direktorji odgovarjajo za obveznosti zadruga prednostno, ali solidarno in to z vsem svoji poslovnim premoženjem. Zaposleni bodo partnerji in bodo zavezani, da vsak v roku desetih let v zadruga vložijo vsaj eno letno plačo kot kapital. Zadružna pravila predvidevajo, da bodo direktorji in zaposleni udeleženi na dobičku zadruga tako, da bodo motivirani za dobro dolgoročno poslovanje zadruga.

Nadzorni odbor zadruga bo redno nadziral poslovanje. Predlagam, da so lahko v nadzornem odboru tudi zastopniki posojilodajalcev vse do razdobja, ko bo zadruga vrnila glavnice posojil. Redno se bo vršilo revidiranje poslovanja.

Postopek gradnje novih trajnostnih naselij

Sistemske zakon naj določi pospešen postopek umeščanja novih naselij v prostor in pridobivanje gradbenih dovoljenj.

Predlagamo da:

- Družine, podjetja ali zavodi, ki bi se odločili za novogradnjo v najkrajšem mogočem času pisno izrazijo svoje individualne želje oziroma kakšno zgradbo potrebujejo in na kateri lokaciji. O tem obvestijo lokalno skupnost in vodstvo zadruga.
- Na tej podlagi se izdela idejne zasnove za vsako novo trajnostno naselje in o predlogu organizira pogovor z uporabniki in sosedi. Ko se dogovori idejne zasnove naselja, se po nalogu in izboru izvajalca s strani župana, izdela urbanistične zasnove, za nova naselja izven poseljenih krajev tudi krajinske zasnove. Stroške urbanističnih in krajinskih zasnov naj krije občina na podlagi sklepov županje /ov.
- Občina lahko na podlagi tako pripravljenih rešitev sprejme OPPN v roku 14 dni. Zoper odločitev Občinskega sveta o sprejemu OPPN naj ne bo dopustno nobeno pravno sredstvo ali referendum.
- Vprašanje lokacije novih naselij bi se lažje reševalo, če bi delovale pokrajine. Posamezne občine so premajhne, da bi se lahko optimalno reševalo vprašanje novih lokacij za poslovno stanovanjska naselja. V primeru, da ne pride do soglasja, glede umestitve novih naselij v prostor, med zainteresiranimi v poplavah in posamezno lokalno skupnostjo, naj o morebitnem sporu odloči Vlada RS
- Mnenjedajalci naj podajo svoja mnenja najkasneje v roku 14 dni. Gradbeno dovoljenje naj se izda najkasneje v roku 28 dni. Upravne enote naj obravnavajo vloge na prednostni način in v intenzivni interakciji s predlagatelji vlog zato, da se morebitne potrebne dopolnitve ureja takoj. Če gradbeno dovoljenje ni izdano v roku naj velja kakor, da je upravna enota gradbeno dovoljenje odobrila v taki vsebini kot je predlagatelj vloge upravni enoti izročil.
- Sistemski zakon naj določi, da zakon o javnem naročanju za posle povezane z novogradnjo nadomestne gradnje ni potrebno uporabljati.

Kadrovska in socialna najemna trajnostna bivališča

Sistemski zakon naj predvidi, da Eko sklad za trajnostna kadrovska najemna stanovanja ali hiše, v katere se bodo vselili družinski zdravniki, pediatri, ginekologi, farmacevti, učitelji in drugi, ki delajo v javnih zavodih in jih zelo primanjkuje, donira vsaj 600 evrov na vsak kvadratni meter neto uporabne površine in za kadrovska najemna stanovanja za vrhunske kadre, ki jih potrebuje tržni del gospodarstva vsaj 400 evrov donacije, na vsak neto kvadratni meter uporabne površine.

Ustanovitev pokrajinske zadruga

Predlagamo, da prizadeti v poplavah, ki so zainteresirani za nadomestno trajnostno gradnjo čim preje ustanovijo svojo investicijsko zadruga. Suligreen z.o.o. lahko hitro pripravi osnutek združnih pravil in z zainteresiranimi opravi pogovor. Pripravi lahko vse dokumente potrebne za formalno registracijo zadruga. Registracijo zadruga lahko na upravni enoti opravijo vsaj trije člani. Ko bo zadruga registrirana in bo pridobila davčno številko in bančni račun in bo postala opravilno sposobna, bi se v zadruga včlanili vsi, ki naj bi pridobili nova bivališča ali poslovne zgradbe. Nato bi občni zbor opravil razpravo o pravilih in sprejel sklepe o morebitnih spremembah in dopolnitvah pravil. Člani bi izvolili predsednika in upravni odbor ter nadzorni odbor. Takoj po vložitvi zahteve za registracijo je zadruga

ustanovljena in lahko deluje. Predstavlja in zastopa jo lahko takoj predsednik zadruga, ki ga imenujejo ustanovitelji.

V Ljubljani , 24. 9.2023

Predsednik zadruga Suligreen z.o.o.

Dr. Gojko Stanič, pravnik in politolog