

TRAJNOSTNA SLUŽBENA NAJEMNA KADROVSKA STANOVANJA IN HIŠE ZA DRUŽINSKE ZDRAVNIKE IN FARMACEVTE, SLUŽBENA SOCIALNA STANOVANJA ZA MEDICINSKE SESTRE TER NEGOVALNO OSEBJE.

Povzetek

Na podlagi aktivne organizatorične dejavnosti lokalnih skupnosti z ustanovitvijo stanovanjskih zadrug je mogoče hitro graditi najemna službena trajnostna kadrovska bivališča za zdravnike in strokovnjake, ki imajo družinske redne mesečne prejeme vsaj v vrednosti 1.600 EUR, pod pogojem da se gradi trajnostne energetske samooskrbne hiše in stanovanja ter proizvede še elektriko za električni avto in pod pogojem, da družina na svojem vrtu pridelava več kot polovico zdrave hrane. Ob organizatorični podpori lokalnih skupnosti, ki bi zbrale sredstva od posojilodajcev v stanovanjskih zadrukah je mogoče graditi opremljena trajnostna najemna službena stanovanja. Dolgoročna posojila bi se letno obrestovala z 3,5% obrestmi.

Predlagamo, da država spodbuja gradnjo lesenih trajnostnih bivališč predvsem tako, da posojilodajci dolgoročnih posojil s 3,5% obrestno mero na izplačane obresti ne bi plačevali 25 % davka.

1. AKUTNI KADROVSKI PROBLEMI SLOVENSKEGA ZDRAVSTVA

1.1. Zaposliti 600 družinskih zdravnikov in lekarnarjev.

V Sloveniji trenutno več kot 140.000 zavarovancev nima družinskega zdravnika. Takoj bi se moralo zaposliti vsaj 300 družinskih zdravnikov. Slovenski odlično strokovno usposobljeni zdravniki in sestre zapuščajo javne zdravstvene domove. Precej jih odhaja v druge države. Na razpisana mesta specializantov družinske medicine se javlja zelo malo kandidatov. V lekarnah bi se moralo nujno zaposliti 300 farmacevtov.

Zelo hitra pridobitev in zaposlitev družinskih zdravnikov, farmacevtov, medicinskih sester in drugega zdravstvenega in negovalnega osebja, učiteljev, mladih raziskovalcev je mogoča tudi na podlagi ponudbe kadrovske in socialne najemne trajnostne hiše oziroma stanovanja.

Vsak družinski zdravnik, pediater, ginekolog, farmacevt, medicinska sestra, zdravstvena ali negovalna oseba, ki bi se zaposlil/a v zdravstvenem domu oziroma lekarni, bi po vrstnem redu zaposlitve dobil/a ključ za vselitev v trajnostno leseno energetske samooskrbno in delno prehransko samooskrbno najemno hišo z vrtom oziroma trajnostno stanovanje.

1.2. Cilji projekta trajnostno prebivanje

- S kakovostnim reševanjem stanovanjskega vprašanja je mogoče veliko narediti zlasti pri pridobivanju mladih zdravstvenih kadrov za delo v javnih zdravstvenih zavodih.
- Usmeritev enega dela milijardnih zasebnih sredstev bančnih depozitov in drugih virov državljanov v primerno donosne in varne naložbe trajnostnih stanovanj in hiš.
- Uveljavitev izvirnih inovativnih rešitev trajnostnega graditeljstva in uveljavljanje trajnostnega načina prebivanja, kot jih je razvila razvojno raziskovalna zadruga Suligreen z.o.o. Ljubljana. (Glej katalog: www.suligreen.com).
- Slovenska ponudba trajnostni hiš, vključno z organiziranim trajnostnim načinom življenja, bo lahko v svetovni bitki za kadre vabljiva za prihod številnih strokovnjakov, kakršne potrebuje slovensko gospodarstvo, znanost, zdravstvo, šolstvo, itd.
- Velika naročila bi omogočila razvoj cenejše domače velikoserijske robotizirane proizvodnje trajnostnih lesenih hiš in stanovanj. Omogočena bi bila zaposlitev velikega števila delavcev in donosna uporaba slovenskega lesa. Proizvod, ki ga svetovnemu trgu nudi zadruga Suligreen, so naselja za več tisoč družin, ki želijo živeti na trajnostni način, tako da uživajo izključno zdravo hrano in se za potrebe hiše in avtomobilov oskrbujejo na podlagi sončnega sevanja. Življenjske stroške si znižajo za vsaj 30%. Življenje v naselju urejajo kot člani lokalne stanovanjsko potrošniške zadruge na podlagi pravil, ki celovito urejajo trajnostni način prebivanja.

1.3. Mednarodno rivalstvo za zdravstvene kadre

V razvitih državah je prišlo do velikega pomanjkanja zdravstvenega osebja. Vprašanje rešujejo predvsem z zaposlovanjem tujcev. Državljeni EU se svobodno zaposlujejo v vseh državah članicah. Naše sosedne države organizirano vabijo na delo in zaposlitev slovenske kakovostno izobražene zdravnike, farmacevte, medicinske sestre in drugo zdravstveno osebje.

Nudijo jim:

- Visoke plače, status mezdnih delavcev ali koncesionarjev
- Znosno delovno obremenitev
- Tradicionalna stanovanja, praviloma v betonsko opečni gradnji, za ugodne najemnine
- Zaposlitev za družinske člane in urejeno šolanje otrok.

V Sloveniji je mogoče ustvariti življenjske in delovne pogoje, ki bodo bistveno boljši kot pri drugih razvitih članicah EU, če bi ponudili:

- Zdravnikom, ginekologom, pediatrom, farmacevtom in medicinskim sestram tolikšne plače, da se bodo lahko v celoti posvetili opravljanju svojega lepega humanega poklica in bodo kot pripadniki višjega srednjega delovnega družbenega sloja materialno preskrbljeni.
- Primerno delovno obremenitev in stabilno delovno razmerje tako, da se v enem letu dni (ne pa po kapljicah, v naslednjih dvajsetih letih z ustanovitvijo tretje medicinske fakultete), zaposli v zdravstvenih domovih vsaj 300 družinskih zdravnikov, ginekologov, pediatrov in lekarnah 300 farmacevtov.
- Nagrajevanje po rezultatih dela in ustvarjalnosti ter udeležbo zaposlenih na največ 50% presežka prihodkov nad odhodki javnega zavoda.
- Visoko stopnjo poslovne avtonomije javnih zavodov.
- V svetovnem merilu najboljše delovne pogoje na podlagi zelo hitre nabave vrhunske opreme, dopolnilnega strokovnega usposabljanja in opravljanja zdravstvenih storitev v primernih prostorih.

2. KADROVSKE NAJEMNE TRAJNOSTNE HIŠE IN MOŽNOST ODKUPA BIVALIŠČA

2.1. Vrhunska kakovost trajnostnega prebivanja

Trajnostna bivališča postavljamo za stoletja. Zgrajena morajo biti tako, da bo družinam omogočeno kakovostno prebivanje navzlic pospešenem segrevanju ozračja in vse bolj pogostim ujmam, sušam, pozebam itd. ter divjanju cen nezdrave industrijsko pridelane hrane in energentov. Najboljša obramba družin je uveljavitev samooskrbe z lastno brezogljivično energijo in samooskrbo z velikim delom povsem zdrave hrane, čisto pitno vode in čistim zrakom v zaprtih prostorih.

Člani občinske ali regionalne stanovanjske zadruga naj dobijo v najem službene hiše vrhunske kakovosti, ki nudijo izjemno bivalno ugodje, ker so lesene in izolirane z naravnimi materiali kot so celuloza, lesna vlakna, konoplja, kamena volna, slama in drugo. Sonce osvetljuje dnevno sobo pozimi, poleti v dnevno sobo sonce ne zasije. V času poletne vročine in pozimi je zrak v prostorih čist, ker deluje centralno vodena rekuperacija zraka s filtri, ki odstranjujejo škodljive substance. Voda za pitje in kuhanje bo povsem čista vsakršnih nečistoč. V prostorih bo pozimi 20 do 21° C. Poleti pa navzlic nadaljnjemu segrevanju ozračja, med 25 do 26° C.

Če se trisobna hiša »SANA« postavi na komunalno opremljeni gradbeni parceli velikosti 400 m² na podeželju bo cena gradbene parcele znašala okoli 80 EUR na kvadratni meter. Tako stane gradbena parcela okoli 32.000 EUR

Za **komunalni prispevek** smo predvideli 80 EUR za m² oziroma za 89 m² uporabne površine trisobne hiše »SANA« komunalni prispevek v višini 6.720 EUR.

Projektiranje: V okvirni ceni hiše »SANA« so vključeni stroški za naslednje storitve: idejne zasnove (ID), dokumentacija za pridobitev projektnih pogojev in mnenj mnenjedajalcev (DPP), projekt DGD za pridobitev gradbenega dovoljenja, projekt za izvedbo (PZI), projektna dokumentacija za pridobitev uporabnega dovoljenja, izdaja certifikata »Suligreen Certificate«.

V okvirno ceno so vključeni stroški 9,5% DDV in konstrukcije lesene montažne hiše s tako močno izolacijo, da se porabi v povprečju letno največ 15 kWh/m² energije za ogrevanje, manj kot 10 kWh/m² za hlajenje in manj kot 10 kWh/m² za rekuperacijo. Vsi prostori v pritličju so dostopni osebam na invalidskem vozičku. V ceni hiše je pokrita odprta loža v kateri je mogoče poleti in pozimi pridelovati večino solate, ki jo užije tričlanska družina. V ceno hišne konstrukcije se vključujejo vsi stroški za vse zunanje in notranje stene, streho, instalacijske kanale, fasado, tla, police, hidroizolacijo, krovsko kleparska dela in montažo hiše.

V okvirno ceno hiše so **vključeni stroški izolirane železobetonske temeljne plošče in povprečni stroški zunanje ureditve in infrastrukturnih priključkov tako:** dovozne poti iz glavne ulice, ureditve parkirišč, plačilo priključkov na javno infrastrukturo, izdelava priključkov za kanalizacijo, vodovod, elektriko, širokopasovni internet, telefon. Ocenjujemo, da bodo povprečni stroški temeljev z infrastrukturo znašali okoli 30.000 EUR oziroma z 9.5 % DDV 32.850 EUR. Stroški so lahko tudi nižji ali višji kar je odvisno od lege in kakovosti gradbene parcele.

V okvirni ceni so vključeni stroški notranje vodovodne napeljave in kanalizacije, elektroinstalacije, in toplotna črpalka za ogrevanje hiše. Dodatno se lahko naroči kompaktna toplotna postaja za centralno prezračevanje hiše s toplozračnim ogrevanjem/hlajenjem s pomočjo toplotne črpalke, dodatno ogrevanje kopalnice in naprava za čiščenje pitne vode. V ceni hiše je 15 m³ velik zbiralnik deževnice (dovolj za do dva meseca sušnega obdobja). V ceni hiše je oprema za avtomatizirano namakanje rastlinja, sončna elektrarna velikosti 9.900 kWh elektrike letno s hranilnikom 15 kWh elektrike, ki bo proizvajala elektriko za vse energetske potrebe hiše (5900 kWh letno) in (4.000 kWh elektrike letno) za potrebe enega osebnega električnega avtomobila, počasna polnilnica za električna vozila.

Vsi navedeni zneski z vključenim davkom na dodano vrednost 9,5 % in subvencijami Borzena znesejo okoli 237.360 EUR, oziroma 2.666 EUR na en kvadratni meter uporabne površine. Veljajo za gradnjo ene trisobne trajnostne najemne hiše »SANA« velikosti 69 kvadratnih metrov hiše znotraj toplotnega ovoja in 20 m² lože z odprto pokrito teraso.

Stroški nakupa gradbene parcele, komunalnega prispevka, temeljev z infrastrukturo, sončne elektrarne s hranilnikom elektrike, rezervoarja deževnice in avtomatskega zalivanja rastlinja so poleg projektiranja in konstrukcije hiše vključeni v okvirno ceno hiše.

2.2. Organizacija skupnih nakupov dobrin

Stanovanjska zadruga lahko ob aktivnem sodelovanju svojih članov najemnikov organizira skupinski nakup pohištva, bele tehnike, računalnikov, televizorjev, opreme za vrtnarjenje, naprav za oroševanje proti pozebi, mreže proti toči, visoke in nizke gredice, električnih osebnih avtomobilov, skuterjev, električnih koles in drugega. Nakupi se lahko pocenijo zaradi količinskih popustov.

Po vselitvi v nove hiše bo stanovanjska zadruga organizirala skupni nakup ekološko pridelanega mesa, rib medu, žitaric, oreščkov, krompirj, olivnega olja vina itd. Naselja se bo uredilo v celoti z naboljšimi ekološkimi rešitvami.

2.3. Zniževanje cene trajnostnih hiš in nakup pohištva, bele tehnike, opreme za vrtnarjenje in električnega avtomobila

Predvidene stroške postavitve ene trisobne hiše »Sana« ocenjujemo na podlagi aktualnih ponudb dobaviteljev. Za postavitev ene trisobne najemne družinske hiše neto bivalne površne vključno s pokrito ložo 89 m² v skladu s katalogom Suligreen, plačanim DDV v višini 9,5% in subvencijo Borzena je potrebno investirati skupno okoli 228.000 EUR. Če se gradi več kot sedem hiš ob istem času in na isti lokaciji se stroški projektiranja in gradnje lahko znižajo. Tako, da je mogoče ponuditi popust. Hiša »SANA« bi stala okoli 222.360 EUR. Stroške posojila in druge stroške se plačuje s stroškovnimi najemninami. Za 3,5% obresti na dolgoročno posojila v vrednosti 222.000 evrov znašajo letne obresti 7.782 EUR in mesečne 648 EUR. V stroške najemnin sodijo tudi mesečni stroški vsaj v višini 80 EUR za amortizacijo in 140 EUR za interni trg z glavnici posojil in režijo zadruge. Tako, da naj najemnina prvih deset let znaša mesečno okoli 868 EUR.

Če je hiša opremljena z sončno elektrarno je največ prihranka, če se kupi tudi električni avto. 80 % bencina oziroma dizla porabijo vozniki osebnih avtomobilov za vožnjo na kratke razdalje. Za vožnjo na dolge razdalje se bo verjetno še dolgo uporabljalo sedanje avtomobile. Če se kupuje nov avto pa je najbolje kupiti priključni hibrid ali električni avto z dosegom okoli 200 km, ki danes stane z subvencijo države lahko okoli 14.000 EUR ali manj kot 20.000 EUR

Okoli 60 % vsega bencina in dizla, ki ga porabijo vsi udeleženci cestnega prometa porabijo osebni avtomobili. Veliko je mogoče narediti za ta planet, če bi dve milijardi državljanov razvitih dežel začelo za kratke proge uporabljati električna vozila in bi energetske sanirali zgradbe. Za energetske oskrbe zgradb porabi človeštvo okoli 30% vse energije. Če bi vsaj polovico hrane na svojih vrtovih pridelale družine in bi energetske sanirali zgradbe in uporabljali električna vozila bi se izpusti toplogrednih plinov zmanjšali v naslednjih dvajsetih letih za več kot 30% do 40 %

2.4. Finančna sredstva zdravstvenih domov in lekarn

Del zdravstvenih zavodov razpolagala s finančnimi sredstvi, ki se jih sme na podlagi Zakona o zdravstveni dejavnosti uporabljati po določbi 3. člena samo za »razvoj zdravstvene dejavnosti«. Lahko se jih vložijo v prostore, opremo, šolanje kadrov, razvojne dejavnosti.

Na podlagi določb 38. člena Zakona o lekarniški dejavnosti se sme uporabljati presežek prihodka nad odhodki tudi za »razvoj kadrov«.

Če se želi povečati avtonomijo in učinkovitost javnih zavodov, doseči nagrajevanje po rezultatih dela tudi z udeležbo zaposlenih na presežku prihodka nad odhodki in omogočiti financiranje gradnje službenih stanovanj je treba bistveno spremeniti Zakon o zavodih v 48. členu tako, da se doda nov tretji odstavek, ki naj glasi:

»Presežek prihodkov nad odhodki mora javni zavod uporabiti najmanj v obsegu 50 % za opravljanje in razvoj dejavnosti, za strokovno usposabljanje zaposlenih, razvojno delo in uvajanje novih dejavnosti, prostore in opremo, za solventno in likvidno poslovanje ter za službena kadrovska in socialna trajnostna bivališča zaposlenih, največ 50% pa za udeležbo zaposlenih na izplačilih dela presežka prihodkov nad odhodki javnega zavoda.«

Tak določbo naj se vnese tudi v Zakon o zdravstveni dejavnosti v 3.člen in v Zakon o lekarniški dejavnosti v 38. člen.

Predlagam, da se del razpoložljivih sredstev zdravstvenih domov in lekarn uporabi za posojila lokalni stanovanjski zadrugi za financiranje novogradnje službenih trajnostnih hiš in stanovanj. Posojilo naj se nudi za vsaj 30 let z obvezo vrnitve glavnice v tridesetem letu z možnostjo, da se rok vrnitve glavnice na podlagi enostranske odločitve stanovanjske zadruge podaljša za naslednja desetletja in s pravico zadruge, da predčasno vrne glavnico posojila. Vsako leto mora stanovanjska zadruga za posojilo plačati posojilodajalcem 3,5 % obresti.

2.5. Posojila podjetij in občanov

Relativno visoke obresti, ki se obvezno vsako leto izplačujejo, bi zelo verjetno pritegnile mnoge varčevalce, ki hranijo denar v bankah, da ga preusmerijo v varno in donosno naložbo gradnje trajnostnih najemnih hiš in stanovanj. Banke plačujejo na depozite z ročnostjo do enega leta zelo nizke obresti. Tri banke, ki poslujejo v Sloveniji sredi leta 2024 so plačevale depozitarjem obresti v višini med 2,6 % in 2,3 %, štiri banke med 1,8% in 1,3 %, in štiri banke 1 % ali manj. Izplačevane obresti ne krijejo niti zmanjševanja realne vrednosti prihrankov zaradi inflacije.

Ocenjujem, da bi se precej lastnikov bančnih depozitov odločilo za nudenje dolgoročnih posojil, ki se bodo uporabila za reševanje akutnih problemov skrajševanja čakalnih vrst v zdravstvu in dostopnosti do lastnega družinskega zdravnika in kot pomoč družinam, ki so jih prizadele poplave, saj bodo tudi v primeru, da bodo morali plačati cedularni končni davek v višini 25 % na izplačane obresti vseeno prejeli neto 2,625 % obresti. To je še vedno več, kot nudi trenutno v Sloveniji le en banka, in sicer 2,6 % obresti. Tak plasma sredstev je lahko zanimiv zlasti za pokojninske sklade, ki potrebujejo likvidna sredstva za izplačevanje pokojnin.

Vladi RS sem predlagal, da se vlaganje sredstev lastnikov bančnih depozitov stimulira tako, da se ukine plačevanje 25 % davka na prihodke iz kapitala za vse, ki nudijo dolgoročna posojila stanovanjskim zadrugam in javnim zavodom.

Banke ponujajo kredite v višini 150.000 EUR na dvajset let, za katere je treba vsak mesec plačati med 870 EUR do 1.030 EUR glavnice in obresti. Obresti se gibljejo med 3,71 % in 5,83 %.

Če bi zadruga od posojilodajalcev zbrala glavnice posojil in nudila svojim članom posojilo s 3,5 % obrestmi za glavnico 222.000 EUR bi posojilojemalec letno za obresti plačeval 7770 in mesečno okoli 647 EUR. Za mlade družine je to ugodno, ker imajo precej stroškov z otroci in nabavo drugih dobrin. Če bi hoteli postati lastniki bivališča, bi lahko, ko to zmorejo, plačali glavnico posojila in delno ali v celoti hišo ali stanovanje odkupili.

2.6. Trgovanje z deli glavnice posojil

Ker bodo posojilodajalci v tridesetletnem razdobju, ko jim zadruga ni dolžna vrniti glavnice, verjetno potrebovali sredstva za druge namene, bi lahko zadruga Suligreen z.o.o. Ljubljana skupno z lokalnimi zadrugami razvila interno trgovanje z deli prosto prenosljivih glavnice posojil. Ker bo interni trg velik, se bo tako ustvarilo pogoje za likvidnost sredstev, vloženih v lokalne stanovanjske zadruge.

2.7. Predkupna pravica zadruge in izplačevanje obresti

Stanovanjska zadruga naj ima pravico do predčasne vrnitve glavnice posojil na podlagi sredstev, ki jih prejme, ko najemniki odkupijo hišo ali stanovanje v celoti ali le delno. Za stimulacijo odkupa bivališč bi vsako desetletje poviševali obresti, ki jih plačujejo najemniki. Če bo najemnik odplačeval glavnico, bi se mu zniževala najemnina. Po vsakem desetem letu bi se višina obresti na posojila povečala za 0,5% zato, da bi se najemniki kadrovskega stanovanj odločili za čimprejšnji odkup hiš in stanovanj. Ta povišani delež, bi zadruga uporabila za predčasno vračilo glavnice posojil.

Zadruga naj ima zato pravico do odkupa glavnice tako, da upošteva načelo sorazmernega odkupa od vseh lastnikov posojil glede na sorazmerno velikosti glavnice posojil ali pa se lahko dogovori, da vrne glavnico tistemu lastniku, ki to želi, ker potrebuje sredstva za druge namene.

Zadruga lahko izplačuje obresti večkrat v toku poslovnega leta.

2.8. Zavarovanje posojil s hipoteko na nepremičninah in nadzor nad poslovanjem ter reševanje sporov

Posojila, ki jih zadrugi nudijo zdravstveni domovi, lekarne, lokalne skupnosti, državljani, podjetja ter drugi posojilodajalci naj bodo zavarovana z vpisom hipotek v zemljiški knjigi na vse ločene gradbene parcele za vsako hišo oziroma na etažno lastnino stanovanj v breme stanovanjske zadruge, saj so vse nepremičnine ob ustanovitvi zadruge praviloma v lastnini stanovanjske zadruge. Hipoteka na posamezno hišo s parcelo oziroma etažno lastnino stanovanja naj se izbriše, ko najemnik nepremičnino odkupi in zato zadruga lahko vrne posojilodajalcem glavnice posojil, ki so se uporabila za gradnjo posamezne hiše ali stanovanja. Za zanesljivo vrnitev posojil odgovarja stanovanjska zadruga z vsem svojim premoženjem!

Vsi posojilodajalci naj bodo o poslovanju stanovanjske zadruge obveščeni tako, da prejmejo letno poročilo. Ko znaša letni prihodek stanovanjske zadruge več kot 2 mio EUR naj zadruga imenuje revizorja.

V nadzornem odboru zadruge naj imajo svojega predstavnika tudi zastopniki posojilodajalcev.

Zadruga Suligreen z.o.o Ljubljana predvideva v svojih pravilih ustanovitev arbitraže, ki naj pošteno, strokovno, zaupno in hitro odloča o morebitnih sporih med člani, posojilodajalci in lokalno stanovanjsko zadrugo.

2.9. Ustanoviteljska vloga lokalnih skupnosti in lokacija trajnostnih naselij

Lokalne skupnosti so ustanoviteljice zdravstvenih domov in lekarn. Vlagajo sredstva v zgradbe in opremo ter skrbijo za pridobivanje zdravstvenega osebja. Pomagajo naj reševati tudi stanovanjsko vprašanje. Če njihov javni zavod posluje z izgubo, jo mora v skladu s predpisi pokrivati lokalna skupnost!

Tudi, če mnoge slovenske podeželske občine nudijo stanovanja družinskim zdravnikom, jih zelo težko pridobijo. Morda se bodo lažje za delo na podeželju odločali zdravniki, ki imajo odrasle otroke in so spoznali, da je življenje na podeželju in prebivanje v lastni hiši z vrtom sredi narave lahko lepše kot v stanovanje v bloku v mestu z onesnaženim zrakom.

Mlade zdravniške družine z otroci želijo bivati v urbanih naseljih zaradi bogastva vzgojno izobraževalnih in interesnih aktivnosti, ki jih nudi mesto. Nekateri so se zato pripravljani voziti na delovno mesto tudi na večje razdalje.

Najhuje je v občinah, ki mejijo na Avstrijo. Študentje medicine in absolventi mariborske medicinske fakultete, ki mnogi govorijo nemški jezik, se raje zaposlijo v Avstriji, čeprav jim slovenska občina ali zdravstveni dom nudita ugodno tradicionalno najemno stanovanje. Kaže se, da je treba nuditi več kot nudijo naši prijazni sosede!

Mnogi interesenti ne želijo prebivati v naseljih v katerih bi živelo samo zdravstveno osebje.

Naša vizija je gradnja generacijsko in po družbenih slojih in poklicih pestro sestavo mešanih mednarodnih trajnostnih naselij.

2.10. Prispevki lokalnih skupnosti

Občine lahko pomagajo reševati problem pomanjkanja zdravstvenega in drugega kadra tako, da občinski zadrugi prodajo po ugodni ceni svojo osončeno in komunalno opremljeno gradbeno parcelo na kateri OPN ali OPPN dovoljuje gradnjo trajnostnih zgradb. Lahko stanovanjski zadrugi nudijo gradbeno pravico tako, da zadruga za trajno pravico plačuje vsako leto 3.5 % obresti na revalorizirano tržno vrednost gradbene parcele. Lokalna skupnost lahko nudi popust ali dovoli desetletno obročno plačevanje komunalnega prispevka. Kupnino, ki jo prejmejo za gradbeno parcelo in za komunalni prispevek lahko občine uporabijo za dolgoročno posojilo svoji stanovanjski zadrugi pod istimi pogoji kot drugi posojilodajalci.

Državnemu zboru predlagamo, da spremeni predpise tako, da bodo lokalne skupnosti lahko stanovanjskim zadrugam podarjale svoje gradbene parcele, če gre za gradnjo trajnostnih kadrovskih službenih najemnih stanovanj oziroma hiš.

2.11. Vlada Republike Slovenije

Vlada RS je v letu 2024 namenila Eko sklada sredstva za subvencioniranje gradnje skoraj nič energijskih stanovanjskih zgradb največ v višini 150 EUR za kvadratni meter uporabne površine. Predlagam, da se te subvencije EKO sklada ko gre za gradnjo trajnostnih kadrovskih službenih hiš ali stanovanj povečajo vsaj za trikrat.

Ostala sredstva naj prispevajo za službena najemna stanovanja ali hiše z dolgoročnimi posojili državljani, večji investitorji, podjetja in zavodi, država in lokalne skupnosti.

2.12. Nižji življenjski stroški

Banke naj ob ocenjevanju vračilne sposobnosti stanovanjskih zadrug ali kupcev trajnostnih hiš ali stanovanj, upoštevajo dejstvo, da se življenjski stroški na enega družinskega člana, ki živi v trajnostni hiši ali stanovanju in uporablja električni avto, znižajo za okoli 30 %, oziroma 222 EUR na mesec. Če se uživa zdrava sveža hrana z lastnega vrta, znaša letni prihranek na osebo okoli 750 EUR. Prihranek zaradi samooskrbe z elektriko za potrebe zgradbe znaša okoli 1.037 EUR in za en električni avto okoli 878 EUR. Letno znaša prihranek za tričlansko družino okoli 7.990 EUR. Za tri člansko družino se življenjski stroški znižajo najmanj za 666 EUR na mesec.

To dejstvo naj upoštevajo tudi zavarovalnice.

2.13. Pospešitev pridobivanja gradbenih dovoljenj.

Z ustreznim predpisom naj se nemudoma spremenijo tiste določbe lokacijskih informacij, ki ne dovoljujejo graditev trajnostnih hiš ali stanovanjsko poslovnih zgradb. Tako n.pr. mnoge lokacijske informacije, ki so izdane na podlagi OPPN, predpisujejo strešne naklone obvezno 35 do 45 stopinj, določajo obvezne gabarite tlorisov 1 : 1,4 (Cesarica Marija Terezija je take tlorise predpisala za avstroogrsko monarhijo), onemogočajo, da je hiša z dnevno sobo in ložo obrnjena proti jugu oziroma soncu itd. Vladi sem predlagal, da se ukine OPPN, ker ni potreben. Ostane naj OPN, ki naj bo tak, da bo mogoče na njegovi podlagi odobravati gradbena dovoljenja. V knjigi »Pravica živeti« v poglavjih Trajnostno graditeljstvo in Spremembe gradbene zakonodaje so navedeni predlogi za bistvene spremembe gradbenih predpisov na str.65 do 87.

2.14. Primerne plače in vlaganja pokojninskih skladov

Vlada RS in Zavod za zdravstveno zavarovanje naj zdravnikom pripravnikom in specialistom omogočijo pridobivanje tolikšnih neto plač in dodatkov vsaj v neto višini 1.600 EUR, da bodo lahko plačevali mesečno najemnino v višini okoli 911 EUR za trajnostno hišo »SANA«. Zaradi prihranka mesečno okoli 666 EUR bi tričlanska družina realno plačevala okoli EUR 245 evrov mesečne najemnine.

Vlada RS naj spremeni predpise tako, da se bo dovolilo pokojninskim skladom vlagati večji del razpoložljivih sredstev v stanovanjske zadruge za gradnjo novih najemnih trajnostnih kadrovskih stanovanj ali hiš.

2.15. Ustanovitve stanovanjskih zadrug za trajnostni način prebivanja

V Sloveniji je vsaj v vseh večjih občinah potrebno ustanoviti stanovanjske zadruge za trajnostni način prebivanja. Te zadruge se bodo verjetno povezoval v pokrajinske in državno zvezo zadrug. V knjigi »Pravica živeti« predlagamo bistvene spremembe predpisov glede stanovanjskih zadrug na str. od 88. do 91.

Lokalna stanovanjsko potrošniška zadruga naj organizira predvsem naslednje dejavnosti:

- **Novogradnja trajnostnih naselij, hiš, stanovanj in poslovnih zgradb, ki se samooskrbujejo le z brezogljničnimi energetskimi viri**

- **Energetska sanacija obstoječih zgradb, da se poraba energije za ogrevanje in hlajenje zmanjša za vsaj sedemkrat**
- **Gradnja skupinskih sončnih elektrarn, baterij, hranilnikov toplote in hladine za celota naselja**
- **Organizacija urbanega vrtnarjenja in oskrbe z zdravo lokalno pridelano hrano, ki jo pridelujejo ekološki kmetovalci**
- **Organizacija skupne uporabe električnih avtov, skirojev, koles, vrtnarske in druge opreme, letovanj, menjave rabljenih oblačil itd**

Lokalne skupnosti, zdravstveni domovi, lekarne, domovi za ostarele, šole, raziskovalne organizacije in podjetja, ki potrebujejo strokovnjake naj bodo ustanovitelji lokalnih ali pokrajinskih stanovanjskih zadrug s ciljem, da za svoje sodelavce zgradijo službene najemne kadrovske in socialne hiše ali stanovanja. Stanovanjski zadruzi naj nudijo začetni minimalni ustanoviteljski kapital s pridobitvijo obveznih deležev. Velikost denarnega ali stvarnega vložka naj bo sorazmerna s številom sodelavcev, ki jih posamezni ustanovitelj želi zaposliti. Ustanovitelji naj nudijo najprej toliko sredstev v obliki kapitala ali posojil, da zadruga lahko pridobi gradbeno dovoljenje. Po pridobitvi gradbenega dovoljenja naj ustanovitelji stanovanjski zadruzi nudijo dolgoročna posojila z obrestno mero 3,5 % tako, da pokrijejo sami ali skupno z drugimi posojilodajalci 100 % vseh stroškov novogradnje in tudi sredstva, ki so potrebna za pokrivanje bodoče subvencije EKO sklada. Člani zadruga naj bodo vsi najemniki in tudi lastniki hiš, ki bodo hiše odkupili. Zadruga bo skrbela za skupno elektrarno, baterijo, toplotni zalogovnik, urejanje okolice, itd. Zato bo zadruga povabila med člane tudi sosede trajnostnih naselij, vaščane, da bodo skupno postavili kvalitetno in po nižji ceni za nove hiše in sedanje zgradbe skupno elektrarno, baterijo., itd. Velika baterija je cenejša. Zadruga bo razvila oskrbo stanovalcev in tudi sosedov krajanov, podjetij in zavodov z ekološko pridelano hrano predvsem s strani lokalnih kmetovalcev.

2.16. Struktura mesečne najemnine

Mesečna najemnina za trisobno opremljeno hišo z vrtom naj bi v prvem letu znašala 868 EUR.

Za stroške izplačevanja 3,5% obresti na dolgoročno posojilo, ki ga zadruga nudi svojem članu za skoraj nič energijsko hišo v vrednosti glavnice 222.000 EUR in za obresti za odplačevanje gradbene parcele, komunalnega prispevka, skoraj nič energijske hiše, elektrarne, rezervoarja deževnice, bi se plačevalo vsak mesec 868 EUR. Nato bi se vsako desetletje obresti povečevale vsaj za 0,5%.

Za stroške amortizacije v višini kot jo zadruga realno potrebuje predvsem za načrtovano menjavo elektrarne po 25 letih, za menjavo baterije po 10 letih, za menjavo oken in zunanjih vrat po 100 letih in za druge stroške vzdrževanja, naj bi se npr. plačevalo mesečno 80 EUR. Lesena kakovostno izdelana hiša s kvalitetnim izolacijskim ovojem lahko brez popravil stoji stoletja, če je les na suhem.

Za stroške upravljanja naj bi se namenilo mesečno 140 EUR. Stanovanjsko potrošniška zadruga bo opravljala poleg tradicionalnih storitev upravnikov zgradb z etažno lastnino tudi storitve povezane s financiranjem novogradenj in odplačevanjem obresti in glavnice posojil. Zadruga bo opravljala še precej drugi plačljivih storitev povezanih z oskrbo članov z ekološko hrano in drugimi dejavnostmi.

Člani zadruga bodo na podlagi analize načrtovanih stroškov določili na občnem zboru znesek in način porabe stroškovne najemnine.

Namenska uporaba delov mesečne najemnine-hiša »Sana«	v EUR	v %
Obresti na posojila in na kapital za gradbeno parcelo, komunalni prispevek, skoraj nič energijsko hišo, z temelji in infrastrukturo, elektrarno z baterijo, rezervoar za deževnico, in	648	74 %

drugo v vrednosti 237.000 EUR		
Amortizacija za potrebe vzdrževanja	80	9%
Upravljanje zadruga in interne trga z glavnici posojil	140	17%
Skupaj najemnina za službeno hišo , ki se plačuje zadrugi	868	100%

Spodbujanje odkupa kadrovskih hiš in stanovanj-hiša »Sana«

Višina obrestne mere	Višina najemnine	Prihranek	Realna višina najemnine
Prvih deset let 3,5 %	868 EUR	666 EUR	202 EUR ali 2,26 EUR/m ²
Po desetem letu 4 %	960 EUR	666 EUR	294 EUR ali 3,30 EUR/m ²
Po dvajsetem letu 4,5 %	1052 EUR	666 EUR	368 EUR ali 4,34 EUR/m ²
Po tridesetem letu 5 %	1145 EUR	666 EUR	479 EUR ali 5,38 EUR/m ²
Po štiridesetem letu 5,5 %	1237 EUR	666 EUR	571 EUR ali 6,41 EUR/m ²

Zadruga naj bi razliko med najemnino, ki s 3,5 % obrestmi zagotavlja plačevanje obresti posojilodajalcem in povišanje odstotka obresti, uporabila za odplačilo glavnice posojil.

Celotni predlagani scenarij reševanja stanovanjskega vprašanja strokovnih kadrov omogoča mladim, ki morajo vprašanje reševati sami, brez pomoči širše družine, da se takoj po končanem študiju vselijo v trajnostno hišo ali stanovanje in ga zatem čimprej odkupijo delno ali v celoti. Tako se lahko v celoti posvetijo opravljanju zelo zahtevnega zdravniškega, raziskovalnega, učiteljskega poklica in rojevanju ter vzgoji otrok. Tisti, ki se bodo opredelili za trajno najemno razmerje za službeno hišo ali stanovanje, pa naj postopno le plačujejo višje najemnine za svoje vrhunsko bivališče.

2.17. Pravica do celotnega ali delnega odkupa nepremičnine

Najemniki naj imajo pravico do odkupa nepremičnine v kateri prebivajo, ko se za to odločijo. Nepremičnino v kateri prebivajo lahko kupijo tako, da naenkrat plačajo vso kupnino ali tako, da plačajo le del kupnine ali plačujejo poleg najemnine še dogovorjene obroke kupnine s katero se zmanjšuje glavnica posojil. Za nepremičnino plačajo toliko, da lahko zadruga predčasno vrne glavnice posojil ali osnovnega kapitala.

Družine, ki odkupijo hišo plačujejo zadrugi praviloma samo stroške upravljanja, ki so v njihovo korist in račune za vzdrževanje skupnih dobrin npr. skupne sončne elektrarne, baterije itd.

2.18. Obveznost dela v javnem zdravstvenem zavodu.

Dokler najemniki službenih bivališč ne odkupijo v celoti nepremičnino, ki jo imajo v najemu, morajo biti obvezno zaposleni v zdravstvenem domu oziroma lekarni, sicer lahko stanovanjska zadruga na zahtevo zdravstvenega doma ali lekarne stanovanjsko najemno razmerje odpove. Osebno neprenosljivo pravico do prebivanja v službeni hiši ali stanovanju naj zadržijo upokojeanci, ki so vsaj 10 let delali v javnem zavodu.

Prednostno naj pridobijo najemno pravico tisti, ki jih javni zavod najbolj potrebuje pod pogojem, da podpisujejo pogodbo o delovnem razmerju z javnim zavodom in z delom začnejo takoj.

3. NAJEMNA SOCIALNA STANOVANJA ZA MEDICINSKE SESTRE IN NEGOVALNO OSEBJE

3.1. V zdravstvu in domovih za ostarele manjka veliko medicinskih sester, zdravstvenih tehnikov in negovalnega osebja. Predlagam, da se do normalizacije razmer gradi javna socialna najemna trajnostna stanovanja prioritarno in namensko za te kadre.

Menim, da je zlasti na podeželju kjer je zadosti manj kvalitetnih kmetijskih in gozdnih površin bolje graditi socialne hiše, ker se družini tako omogoča samooskrbovanje z velikim delom hrane vrhunske kakovosti z

lastnega vrta. Na enem hektaru lahko 25 tričlanskih družin na gradbenih parcelah velikosti 400 m² pridelava več kot 25 ton krompirja, zelenjave, sadja, jagodičja, gob, oreškov, kostanja, zelišč in začimb.

Stroškovne najemnine socialnih stanovanj bodo lahko nominalno višje, ker bodo družine, ki prebivajo v trajnostnih stanovanjih razbremenjene plačevanja stroškov za hišno energetiko, ogrevanje, hlajenje, rekuperacijo zraka, nakupovanje zelenjave, jagodičja, sadja. Mesečni prihranek tričlanske družine, ki nima lastnega električnega avta in razpolaga z rezervoarjem za deževnico bo znašal okoli 448 EUR. Če se socialna najemna hiša »Sana« gradi na lokaciji, ki omogoča članom družine, da hodijo na delo, v šolo, po nakupih in obiskujejo pristočasne dejavnosti ali lahko uporabljajo javni prevoz ali kolesa, skiroje se lahko znižajo stroški mesečne realne najemnine na 430 EUR ali 5,1 EUR na kvadratni meter. Cena trajnostnih službenih stanovanj je lahko še nižja.

Družinam, ki imajo nizke osebne prihodke naj se nudi v obdelavo v dolgoročni najem vrtov tako, da si lahko same pridelajo vsaj polovico povsem zdrave hrane.

3.2. Trajnostna naselja na podeželju in večnadstropne stanovanjske zgradbe.

Večina zdravstvenih domov in lekarn deluje v Sloveniji v okolju, v katerem je mogoče postavljati po ugodni ceni naselja samostojnih ali vrstnih hiš z večjimi vrtovi. Gradbene parcele morajo biti izpostavljene soncu veliko večino dneva. Predlagam, da se naselja postavlja predvsem na slabih gradbenih zemljiščih. Naj bo dovoljeno za trajnostna naselja uporabiti tudi kmetijska zemljišča z manj kot 50 bonitetnimi točkami in gozdna zemljišča, ker imamo gozdov preveč.

Cilj energetske samooskrbe več nadstropnih stanovanjskih zgradb je, ob sedanji 20 % do 30 % učinkovitosti sončnih panelov, mogoče dosegati le za največ trinadstropne zgradbe. Lahko se pridelava solato in vsaj polovico elektrike, če se mestne visoke zgradbe obda z ložami in montira male sončne elektrarne.

Če je zgradba trinadstropna, je lahko v celoti samooskrbna z energijo za vse potrebe stanovanj. Sončna elektrarna lahko nudi zadosti elektrike za skupne električne avtomobile. V ložah lahko vsi pridelujejo solato. Zelenjavni vrt imajo pred dnevno sobo samo stanovanja v pritličju. Zelenjavni vrtovi za vsako družino in skupni sadni vrt se uredijo okoli zgradbe ali na bližnjem kmetijskem zemljišču.

Lahko se postavi dvonadstropne vrstne hiše na parceli velikosti 600 m², tako da ima pritlično stanovanje pred dnevno sobo in ložo zelenjavno - jagodični vrt, stanovanje v prvem nadstropju pa ima zelenjavno-jagodični vrt na strehi. Sadni vrt je skupen. Taka zgradba je energetska povsem samooskrbna. Vsako stanovanje lahko uporablja en osebni električni avto.

4. STANOVANJSKA ZADRUGA IN ČLANSTVO

Zadruga deluje v korist članov s ciljem zagotavljanja kakovosti življenja in nižanja stroškov prebivanja.

Vsak najemnik naj se včlani v lokalno stanovanjsko zadrugo in vplača vsaj minimalni obvezni glasovalni delež v vrednosti kot to določajo zadružna pravila. Višina vplačila najemnikov je odvisna od višine nujnih izdatkov stanovanjske zadruge za ustanovne in začetne stroške organiziranja zadruge ter od višine ustanovnih vložkov ustanoviteljev občin, zdravstvenih domov in lekarn.

Zadruga posluje tako, da prednostno izplačuje obresti na posojila posojilodajalcev in izplačila dobička članom zadruge za vplačane deleže kapitala. Preostali dobiček naj se uporabi za nagrade poslovodstvu in zaposlenim partnerjem, za naložbe, za morebitno nižanje najemnine, za socialno pomoč članom, ki so v težavah, ali za druge namene, o čemer se odloča na občnem zboru.

Na podlagi pridobitve obveznih deležev pridobi član pravico do glasovanja na občnem zboru in udeleževanja v vseh dejavnostih zadruge.

Ustanovitelji sprejmejo zadružna pravila, s katerimi se določajo pravice in obveznosti članov. Zadrugo lahko ustanovijo trije ustanovitelji. Najemniki bodo v zadrugo vstopali, ko se bodo zaposlili v zdravstvenem domu ali lekarni. Tedaj bodo podpisali zavezujoče pristopne izjave ter vplačali obvezne deleže. V pristopni izjavi se

bodo zavezali, da bodo zaposleni v zdravstvenem domu oziroma lekarni, ter da bodo redno plačevali najemnino.

Obvezni ali prostovoljni deleži se lahko plačujejo z denarnimi ali s stvarnimi vložki, ki jih zadruga za svoje poslovanje potrebuje (gradbena parcela, gradbena pravica, drugo). Zadruga bo sredstva zbirala predvsem z dolgoročnimi posojili.

5. STROŠKI PREBIVANJA V TRAJNOSTNI HIŠI »SULIGREEN« ZA OBDOBJE 60 LET

5.1. Stroški najema oziroma odkupa trajnostne hiše.

Najemnik trajnostne kadrovske (za družinske zdravnike, farmacevte, pediatre, itd.) trisobne hiše »Sana« 89 m² neto površine, bo v 60 letih za šestdeset letno povprečno mesečno realno najemnino velikosti okoli 382 EUR plačal 275.040 EUR, ker se mu bodo življenjski stroški mesečno znižali za okoli 666 EUR.

Tisti, ki bo trajnostno trisobno hišo »Sana« neto velikosti 89 m² kupil takoj za 222.000 EUR bo zadrugi plačeval le stroške upravljanja in realne stroške vzdrževanja, kar mesečno zneso največ 220 EUR in v 60 letih 158.400 EUR. Stroški prebivanja bodo znašali 222.000 EUR plus 158.400 EUR oziroma 380.400 EUR. Toda njegovi življenjski stroški se bodo znižali za 666 EUR mesečno oziroma v 60 letih za 479.500 EUR. Lahko mu bo ostalo za druge potrebe 99.100 EUR.

Nakup kadrovske trajnostne hiše »Suligreen« z vrtom predstavlja najboljšo kapitalsko naložbo za upokoјence. Tudi ob skromni državni pokojnini bodo lahko dosegali visok življenjski standard. Odpade plačilo večine položnic, računov za fosilno gorivo in za polovico hrane.

6. SODELOVANJE PRI SNOVANU TRAJNOSTNIH NASELIJ IN USTANOVITVI LOKALNIH ZADRUG.

Razvojno raziskovalna zadruga Suligreen z.o.o. Ljubljana lahko na podlagi svojega izvirnega razvitega know-how-a in zaščitene intelektualne lastnine s svojimi člani opravi vse potrebne projektantske storitve ter gradi v Sloveniji naselja za skupine družin, ki želijo živeti na trajnostni način.

Zadruga Suligreen z.o.o. razvija franšizni poslovni sistem. Kakovostne projektante in proizvajalce lesenih montažnih hiš ali stanovanj vabi, da prevzamejo akumulirano novo znanje trajnostnega graditeljstva in se vključijo v projekte, ki jih zadruga organizira.

Družba G.STANIČ-SVETOVANJE d.o.o., ki je ustanovni član zadruga Suligreen, lahko strokovno vodi ustanovitev stanovanjskih zadrug in nudi vso pravno ureditev notranjega prava partnerskih stanovanjskih zadrug.

V Ljubljani, 12.1. 2025

Direktor: G.Stanič-svetovanje d.o.o.

Predsednik zadruga: Suligreen z.o.o.

Prof. dr. Gojko Stanič, pravnik in politolog